

Een uniek object voor iemand
die ruimte en vrijheid zoekt



Chaamseweg 20, Alphen



Voor altijd thuiZ

Een droomplek met veel mogelijkheden



Bent u op zoek naar een plek waar rust, ruimte en privacy samenkomen met volop mogelijkheden om te wonen, werken en genieten?

Aan de Chaamseweg 20 in Alphen staat deze zeer ruime vrijstaande woning met ca. 244 m² woonoppervlakte, gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 14.322 m² (verkoop woning met een kleiner perceel is bespreekbaar). Een unieke locatie die zich uitstekend leent voor wie op zoek is naar veel leefruimte, een beroep of bedrijf aan huis, ruimte voor hobby's of het realiseren van een woon-/werkcombinatie. Ook de huidige bestemming biedt hiervoor diverse mogelijkheden.

Ook zien we een trend in de woningmarkt waar ouders met kinderen een grotere woning kopen. Dankzij de omvang biedt deze locatie interessante mogelijkheden voor wonen met meerdere generaties. Onder de huidige regelgeving kan het realiseren van [een mantelzorg- of familiewoning](#) op eigen erf in bepaalde situaties tot de mogelijkheden behoren. Geïnteresseerden wordt geadviseerd de specifieke mogelijkheden voor hun situatie te laten toetsen aan de geldende wet- en regelgeving en het omgevingsplan.

De woning beschikt op de begane grond over een hal, toilet, een royale woonkamer, een open keuken, een bijkeuken met extra toilet, twee slaapkamers en een multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als kantoor, praktijkruimte, hobbyruimte of atelier. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een luxe badkamer met sauna en sunshower. Daarnaast is er een ruime berging, momenteel ingericht als technische ruimte. De tweede verdieping is in gebruik als praktische bergzolder.

Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde tuin biedt optimale privacy en beschikt over een prachtig zwembad met aangrenzende overkapping inclusief jacuzzi. Verspreid over het perceel zijn sfeervolle zitplekken gecreëerd en onder de overdekte buitenkeuken – compleet met ruime koelkast – kunt u tot in de late uurtjes ontspannen en genieten van het buitenleven.

Achter de woning, fraai afgeschermd door hoge hagen, bevindt zich een omvangrijk multifunctioneel bijgebouw. Momenteel is dit ingericht als paardenaccommodatie met onder andere 10 paardenboxen (9 binnen en 1 buiten), een kantine, kleedkamers met douches en toiletten, een sportruimte, twee bergzolders en diverse aanvullende voorzieningen. Buiten vindt u onder meer een langeercirkel, meerdere weides en een verlichte dressuurring. Daarmee is dit object uitermate geschikt voor paardenliefhebbers, maar biedt het dankzij de omvang en indeling ook volop mogelijkheden voor andere hobby's, opslag, werkruimte of bedrijfsactiviteiten die binnen de bestemming passen.

Bent u op zoek naar een royale vrijstaande woning op een unieke locatie aan de rand van het dorp, waar u in alle rust kunt wonen en tegelijkertijd alle ruimte heeft om uw werk, hobby of passie aan huis te realiseren?

Dan nodigen wij u namens de verkopers van harte uit om deze bijzondere plek zelf te komen ervaren.

Begane grond

Hal

Via de voordeur aan de voorzijde van de woning kom je in de ruime entree / hal. Hier is onder andere de meterkast, het toilet en de hardhouten trap naar de 1^e verdieping. Vanuit de hal is er een toegang naar de slaapkamers en woonkamer.



Woonkamer

De royale woonkamer van ca. 58 m² heeft een sfeervolle indeling en is verdeeld in een eet- en een zitgedeelte. De houten balken geven karakter aan de ruimte en zorgen voor een zéér ruimtelijk gevoel. De vele kozijnen zorgen samen met de dubbele openslaande deuren voor veel lichtinval. De volledige benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming, wat het erg behaaglijk maakt. Vanuit de woonkamer heb je een mooi zicht op zowel de achtertuin als de voortuin.



Keuken

Er is een open keuken welke aangrenzend ligt aan de eetkamer. Naast het ruime kookeiland is er een hoge tafel met 4 barkrukken, welke een gezellig geheel maakt. De keuken is voorzien van Miele apparatuur (koelkast, combi-magnetron, inbouw koffiezetapparaat, 2 warmtelades) een wijnklimaatkast, en een Quooker. Direct springt het 4-pits gasfornuis van "Varenna & Poster" in het oog, een waar plaatje om te zien. Boven- en onderkasten zorgen voor veel bergruimte.



Bijkeuken

Vanuit de achterdeur en vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken welke is uitgerust met een ruime provisiekast en een separaat toilet. Deze ruimte is perfect aan te passen naar een 2^e badkamer, mocht de wens voor dubbelbewoning aanwezig zijn.

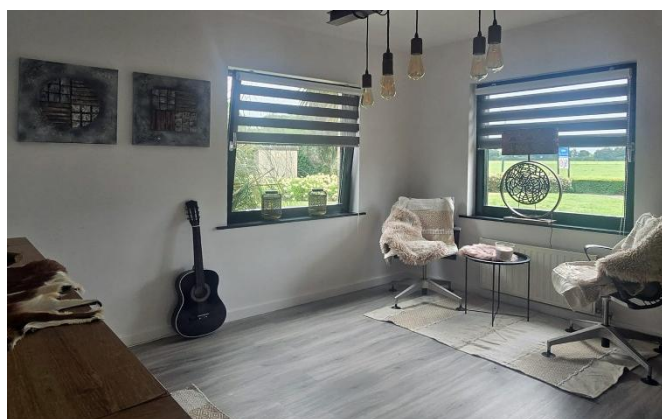


Multifunctionele ruimte

Via de bijkeuken heeft u toegang tot de multifunctionele ruimte welke momenteel is ingericht als biljart-kamer. Hier is de mogelijkheid voor het creëren van een tweede woonkamer of voor een kantoorruimte aan

Slaapkamer 1 en 2 – begane grond

Aan de voorzijde van de woning zijn twee slaapkamers gelegen (ca. 3.77m x 3.65m en ca. 3.77m x 3.77m). De grote ramen zorgen voor veel lichtinval in deze ruimtes. Slaapkamer 1 is voorzien van een ruime inbouwkast.



1^e Verdieping

Slaapkamer 3, 4 en 5

Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop welke toegang geeft tot de drie slaapkamers, een bergruimte en de ruime badkamer. De master-bedroom is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een zéér ruime inbouwkast. Met de aanwezigheid van een ligbad, een sauna, een sunshower en vloerverwarming is deze badkamer "ensuite" met recht luxe te noemen. Tevens zijn in deze ruimte een dubbele wastafel met meubel en een zwevend toilet aanwezig.





2^e Verdieping

Via de vaste trap op de overloop kom je op de zolder uit, welke ideaal is voor het opbergen van extra spullen, het bergen van extra kleding of om een hele fijne en ruime sportruimte van te maken.



Tuin, poolhouse, zwembad en carport

Tuin

Er is een riante voortuin met diverse borders en een dubbele vijver. Om de voortuin te kunnen sproeien is een beregeningsinstallatie aanwezig. Aan de zijkant van de oprit is ruimte voor het parkeren van meerdere auto's en vanuit hier is directe toegang tot de multifunctionele ruimte. De achtertuin kent diverse zitjes, waaronder een hele fijne plaats direct achter de woning. Hier kunt u volop genieten van fijne avonden met vrienden en familie, dicht bij de buitenkeuken welke is uitgerust met een gasbarbecue en zelfs voorzien is van een inbouwkoelkast.



Poolhouse

Aangrenzend aan het verwarmde zwembad (ca. 9.00m x 4.50m) bevindt zich het poolhouse. Deze ruimte is af te sluiten middels de glaswand, welke over de hele breedte aanwezig is. Deze plek is uitermate geschikt om lekker te genieten van de jacuzzi (blijft achter) of om heerlijk te relaxen in de loungeset. En mocht het later op de avond wat frisser worden, dan zorgt de heater ervoor dat je nog lekker behaaglijk kunt blijven genieten!

Carport

Direct achter het huis is een carport aanwezig voor het parkeren van de auto. Vanuit hier is directe toegang tot de achtertuin.



Paardenstallen + buitenverblijf

Paardenstal

De stal is ruim van opzet en biedt plaats aan 10 paarden (9 binnen en 1 buiten). In de stal is een bergzolder aanwezig, evenals een kantine, kleedruimte, doucheruimte, sportruimte en het solarium. Hier is tevens ook de poetsplaats met vaste trap naar zolder. Op het dak van de paardenstal zijn 30 zonnepanelen gelegd, de omvormer hangt op de zolder. De stal is aan beide zijden af te sluiten middels een roldeur + schuifdeur.



Buitenverblijf

Het terrein biedt plaats voor auto's met trailers, welke prima op het terrein kunnen rondrijden / draaien. Naast een dubbele wasplaats, 5 paddocks, een langeercirkel en een kleine weide met stal voor kleinere paarden zijn er ook 5 grotere paardenweides aanwezig. De verlichtte dressuurring (ca. 60m x 20m) is centraal gelegen en het kloppend hart van het buitenverblijf.







8.17 m

11.96 m

3.97 m

3.79 m

3.80 m



3.79 m

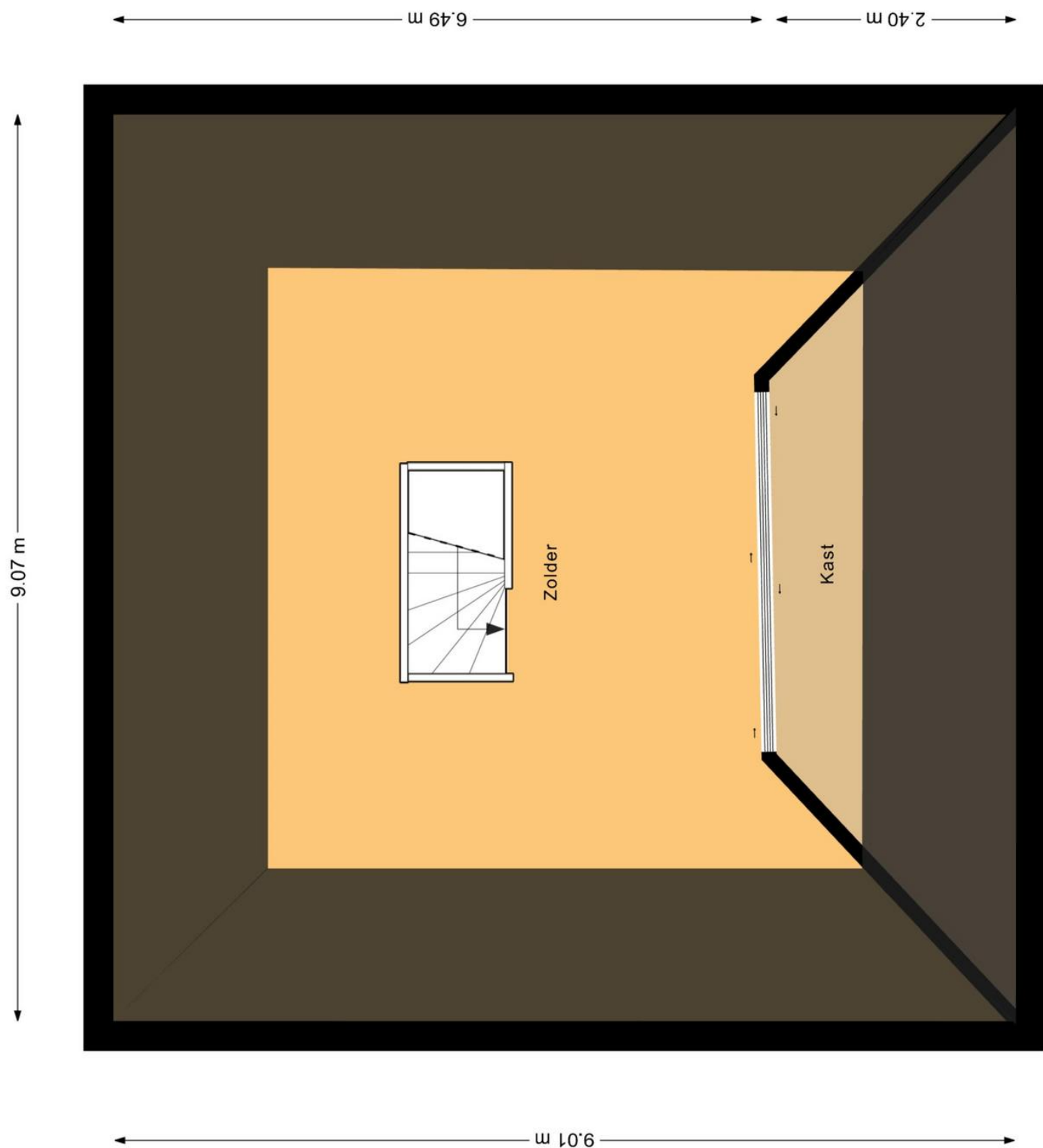
0.88 m

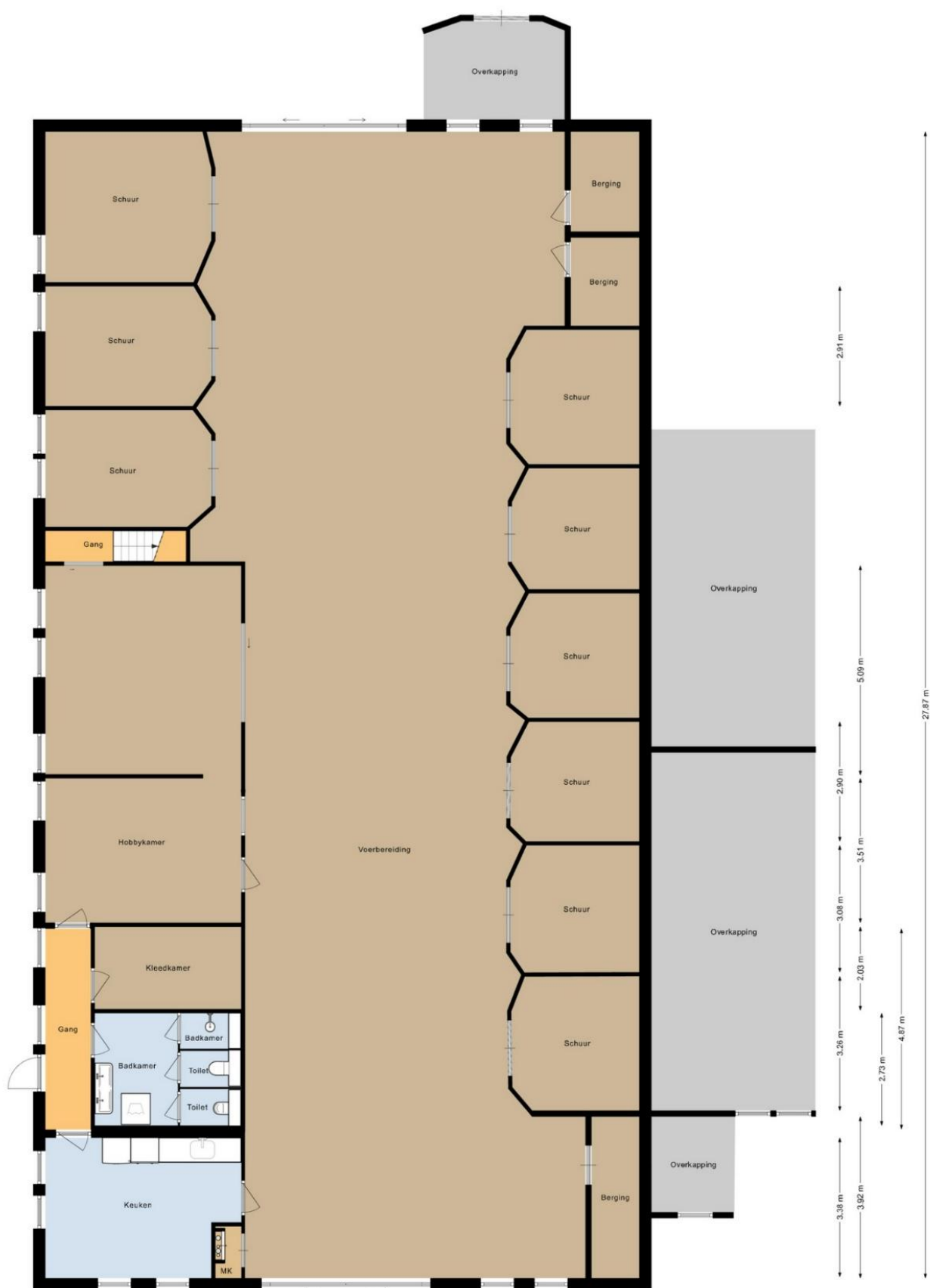
2.63 m

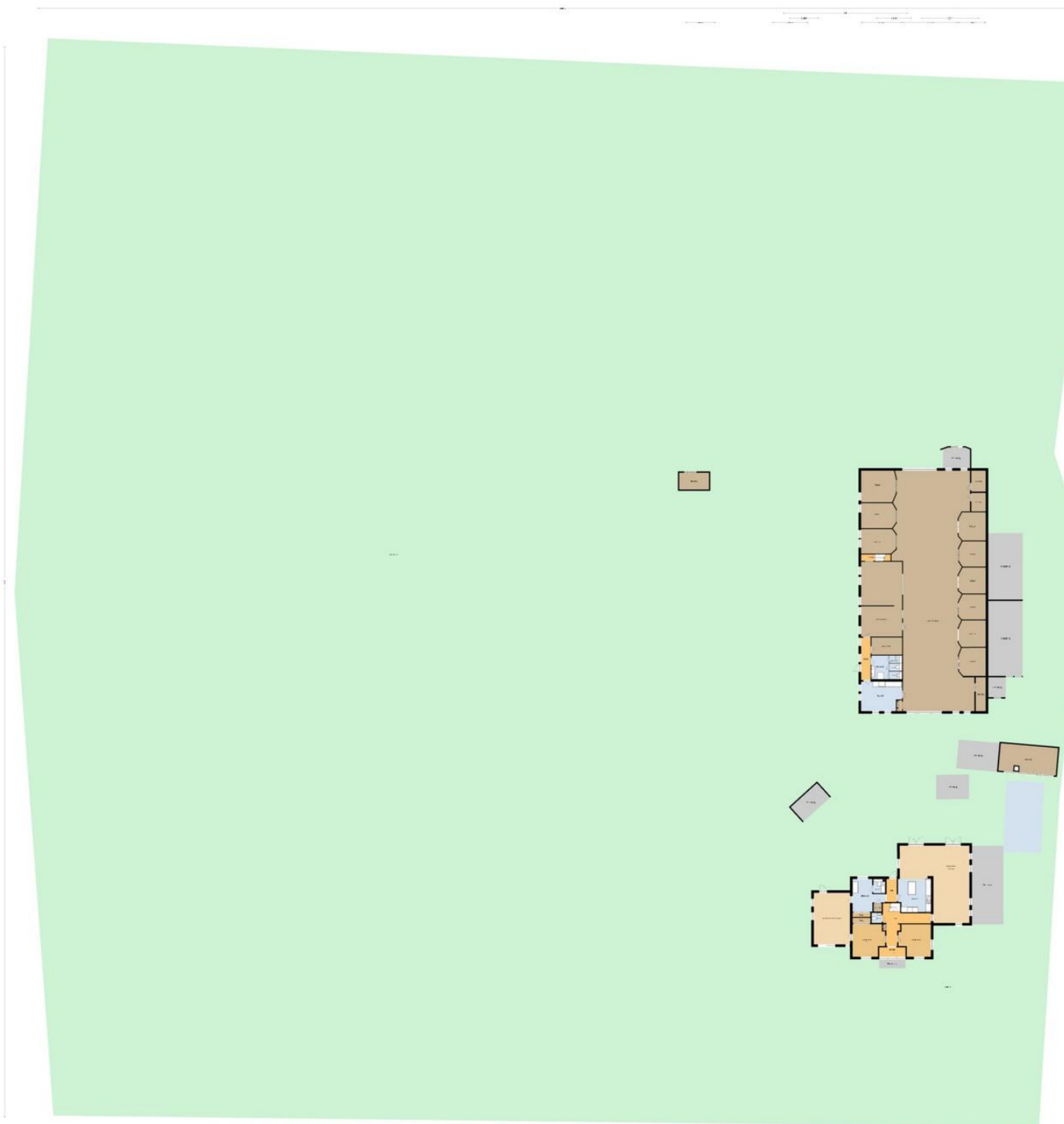
1.30 m

7.69 m









De feiten...



- Perceel 14.322 m²
- Inhoud woning ca. 1.024 m³
- Woonoppervlakte ca. 244 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 36 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 15 m²
- Externe bergruimte ca. 473 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1996.
- Veel ruimte en rust.
- Geschikt voor brede doelgroep.
- Ruimte voor wonen, bedrijf en hobby's.
- Woning verkeert in goede staat van onderhoud.
- Volledig geïsoleerd.
- Gehele benedenverdieping en badkamer voorzien van vloerverwarming.
- Combinatie van aluminium en houten kozijnen met HR+++ beglazing.
- Energielabel A.
- Zeer ruime woning, 5 slaapkamers.
- 30 zonnepanelen.
- Alarminstallatie aanwezig.
- Mogelijkheid voor levensloopbestendige woning.
- Mantelzorg- of familiewoning behoort tot de mogelijkheden.
- Tuin met veel privacy, voorzien van zwembad en poolhouse.
- Ruim parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Terrein kan worden afgesloten met elektrische poort.
- Dicht bij voorzieningen gelegen.
- Verkoop met kleiner perceel bespreekbaar.
- Aanvaarding in overleg.



Verkoopvoorwaarden

- Meetinstructie NEN2580

Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; “wat je ziet is wat je koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Bestemmingsplan

De woning is gelegen in het bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010’ en heeft de bestemming ‘bedrijf’ met als functieaanduiding ‘hoveniersbedrijf’. Het bevoegd gezag van de gemeente Alphen-Chaam kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van deze specifieke aanduiding en een ander soort bedrijf, onder voorwaarden, toestaan. Een wijziging van de bedrijfsbestemming naar de bestemming ‘wonen’ is onder voorwaarden eveneens mogelijk. Informeer vrijblijvend naar de mogelijkheden, wij denken graag met je mee.

De mogelijkheden en voordelen van een familiewoning



Wonen in Alphen

Alphen is gelegen in de groene driehoek, tussen Breda en Tilburg, ten zuiden van de Rijksweg A58 en omgeven door bossen, waar onder andere landgoed de Hoevens is gelegen. Het dorp heeft een ruim winkelaanbod, er zijn verschillende sportverenigingen, een Cultureel Centrum, een basisschool en kinderopvang. Het voortgezet onderwijs vind je op fietsafstand in Baarle-Nassau of Goirle. Er is een ook goede busverbinding naar o.a. Baarle-Nassau en Tilburg. Rust en ruimte om te wonen met goede voorzieningen en de steden dichtbij. Gemeente Alphen-Chaam is een Cittaslow* gemeente. Kortom, het is fijn wonen in Alphen!

** Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.*

Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.



Thuis Makelaardij

Gilzeweg 2 (koetshuis)
4861 AT Chaam
0161-493658

info@thuis-makelaardij.nl
www.thuis-makelaardij.nl



De informatie in deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden en er kunnen geen rechten ontleend worden aan de vermelde gegevens.