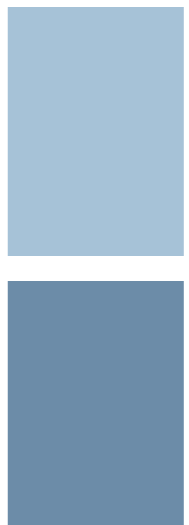




Goedentijd 49
Alphen





Goedentijd 49, Alphen

Stap binnen in deze authentieke langgevelboerderij, compleet met inpandige garage en twee schuren gelegen op een uitgestrekt perceel van 5.235 m², en toch slechts een steenworp verwijderd van de gezellige dorpskern met al haar voorzieningen!

Op basis van het huidige bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bestemming. Desalniettemin zijn in dit bestemmingsplan diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bestemming daarvan te wijzigen, waarbij wordt verwezen naar de tekst verderop in deze brochure.

Met een royaal woonoppervlak van 162 m² biedt deze woning voldoende ruimte voor het hele gezin. De rijke geschiedenis van het verleden leeft voort in de prachtige authentieke details, zoals de karakteristieke houten balken en het sierlijke glas-in-lood, die de warmte en charme van deze boerderij versterken.

De ruime inpandige schuur en diverse bijgebouwen bieden een scala aan mogelijkheden, of het nu gaat om het stallen van caravans, het creëren van een hobby/kantoorruimte of gewoonweg extra opslag. De mogelijkheden zijn eindeloos!

Zowel aan de voor als achterzijde word je getraakteerd op een panoramisch uitzicht over de uitgestrekte weides en landerijen. De tuin nodigt uit om optimaal te genieten van het échte buitenleven!

BEGANE GROND

Stap binnen in de woonkamer, waar glas-in-lood details en een gezellige zithoek bij de houtkachel het middelpunt vormen. Hier vind je ook een handige ingebouwde kast en een eetgedeelte. En, niet te vergeten; het mooie uitzicht over de voortuin! Je oog valt hier tevens op de voordeur—een herinnering aan vervlogen tijden. Want in dit huis gebruiken we de achterdeur, typisch Brabants!

Afwerking: houten vloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond met balken.

De keuken in hoekopstelling is uitgerust met een betegeld aanrechtblad, een spoelbak, kookfornuis, oven, koelkast en een vaatwasser. De echte schoonheid van deze keuken ligt in het uitzicht dat het biedt. Terwijl je aan het koken bent of geniet van een maaltijd aan de eettafel, kun je uitkijken over de keurig aangelegde achtertuin en uitgestrekte weides!

Afwerking: tegelvloer met deels betegelde en deels spachtelputz wanden.

Het plafond is afgewerkt met kunststof delen.

Een absolute toevoeging van de keuken is de grote kelder. Deze kelder is ideaal voor het opslaan van al je voorraden en fungeert als een verlenging van de keuken.

De ruime ouderslaapkamer is gelegen aan de rustige achterzijde van de woning. De kamer is voorzien van een handige wastafel en rolluiken. In combinatie met de badkamer op de begane grond, wordt deze woning als levensloopbestendig beschouwd. Bovendien kan deze ruimte dienen als meer dan alleen een slaapkamer. Het kan gemakkelijk worden omgevormd tot een hobbykamer, speelkamer voor de kinderen, of zelfs een rustige kantoorruimte waar je ongestoord kunt werken of studeren.

Afwerking: vloerbedekking en behangen wanden.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

VERVOLG BEGANE GROND

De achter entree/bijkeuken, ook wel berging, genoemd geeft toegang tot verschillende delen van de woning. Hier vindt je niet alleen de wasmachine aansluiting, maar ook een handige wastafel en opstelling van de cv combiketel.

Afwerking: tegelvloer, spachtelputz wanden en een houten delen plafond.

De toiletruimte is uitgerust met een fonteintje.

Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een houten delen plafond.

De badkamer is uitgerust met een ligbad, een douche voorzien van douchescherm en thermostaatkraan én een wastafel. Dus zelfs als de badkamer niet helemaal jouw smaak is, biedt deze ruimte nog steeds alles wat je nodig hebt voor een aangename en functionele bad ervaring!

Afwerking: tegelvloer, betegelde wanden en een houten delen plafond.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en via een luik is de bergzolder bereikbaar. De overloop is tevens voorzien van een wastafel en naast de trap is nog een bergruimte c.q. droogruimte aanwezig voor de was.

Afwerking: vloerbedekking, spuitwerk wanden en een houten delen plafond.

De slaapkamer is uitgerust met een vaste kast. De aanwezigheid van houten balken draagt bij aan de unieke en landelijke uitstraling en geeft de kamer een sfeervol tintje.

Afwerking: vloerbedekking, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

In deze slaapkamer dragen net als in de eerste slaapkamer, de houten balken bij aan een charmante uitstraling van deze kamer. Ze geven de ruimte en rustiek karakter. Ook deze kamer heeft een vaste kast.

Afwerking: vloerbedekking, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

In de vierde slaapkamer zorgt het dakkapel niet alleen voor extra ruimte maar ook voor een prettige lichtinval.

Afwerking: vloerbedekking.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EXTERIEUR

Royale vrijstaande schuur I

De schuur is opgetrokken in baksteen (steens) en afgewerkt met een zadeldak bedekt met golfplaten en houten gebinten en spaanders. De schuur is verder voorzien van elektra en krachtstroom en uitermate geschikt voor bijv. caravanstalling, opslag of voor de klusser.

Afmeting: 32,94 m¹ x 14,51 m¹

Vrijstaande schuur II

De schuur is opgetrokken in baksteen (steens) en afgewerkt met een zadeldak bedekt met golfplaten en houten gebinten en stalen spaanders. De ruimte is tevens voorzien van elektra.

Afmeting: 29,20 m¹ x 10,00 m¹

Keurig aangelegde tuin rondom de woning

Bij aankomst wordt je hartelijk verwelkomd door de uitgestrekte voortuin, waar een groot gazon direct in het oog springt. Dit prachtige gazon vormt het hart van de voortuin. En, wanneer het weer het toelaat, nodigt het terras je uit om plaats te nemen en te genieten van het vrije uitzicht terwijl jij ontspant onder de stralende zon. Maar het welkom gaat verder dan alleen het groene gras. De royale oprit die zicht uitstrekt naast de voortuin biedt volop parkeergelegenheid aan diverse voertuigen.

Laat je in de achtertuin verrassen door de weelde aan diverse groene beplanting. Neem plaats op het overdekte terras wat is aangebouwd aan de schuur. Hier, omringd door groen en met uitzicht op de uitgestrekte weides, kun je optimaal genieten van het buitenleven! En wie weet, grazen jouw paarden en/of kleinvee wel in de uitgestrekte weides waar je op uitkijkt. En dankzij de hoge bomen die de tuin omringen, geniet je hier ook van veel privacy. Met een perceel van maar liefst 5.235 m² biedt deze tuin alle ruimte en mogelijkheden om het échte buitenleven te ervaren!





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



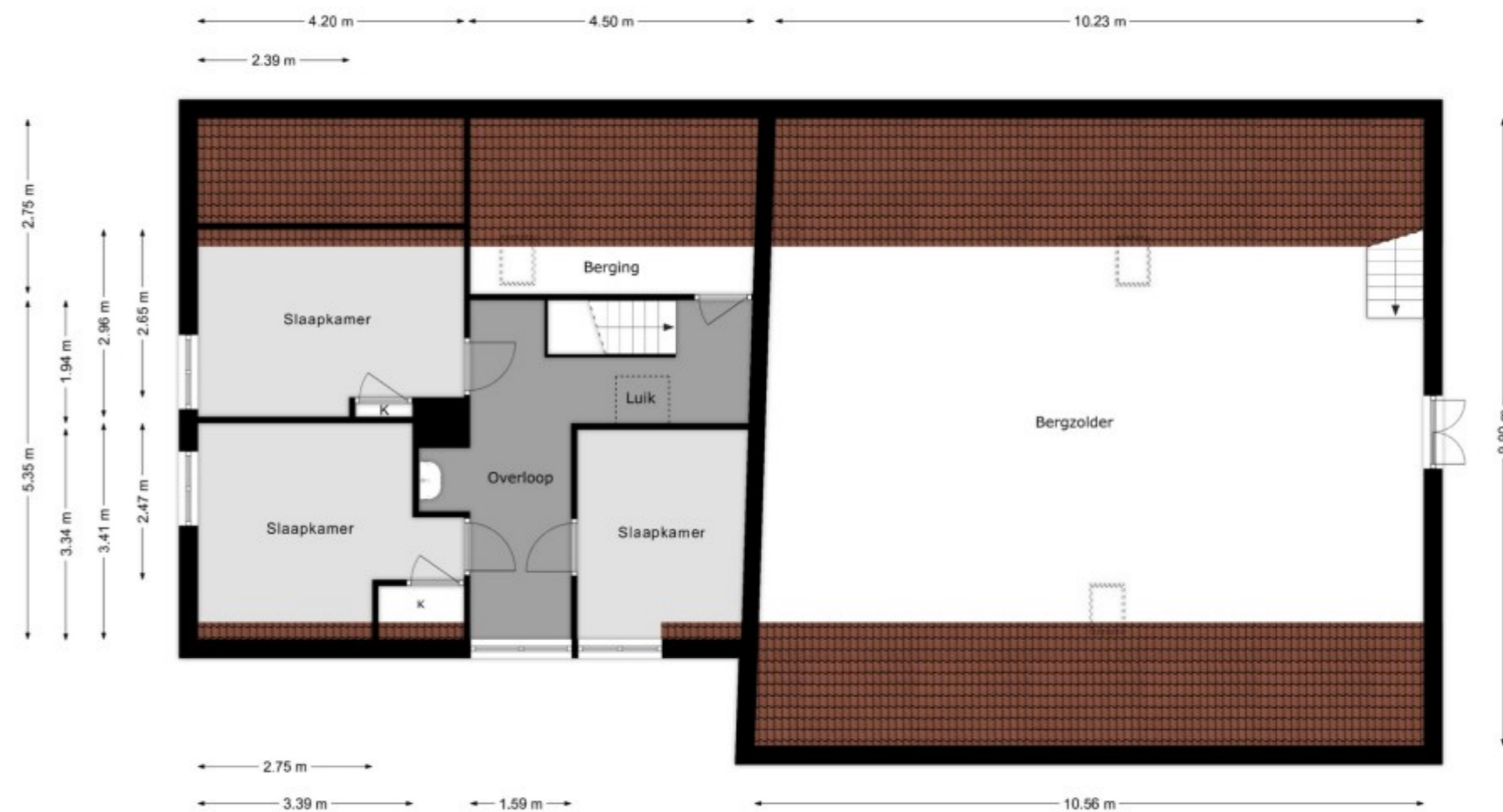
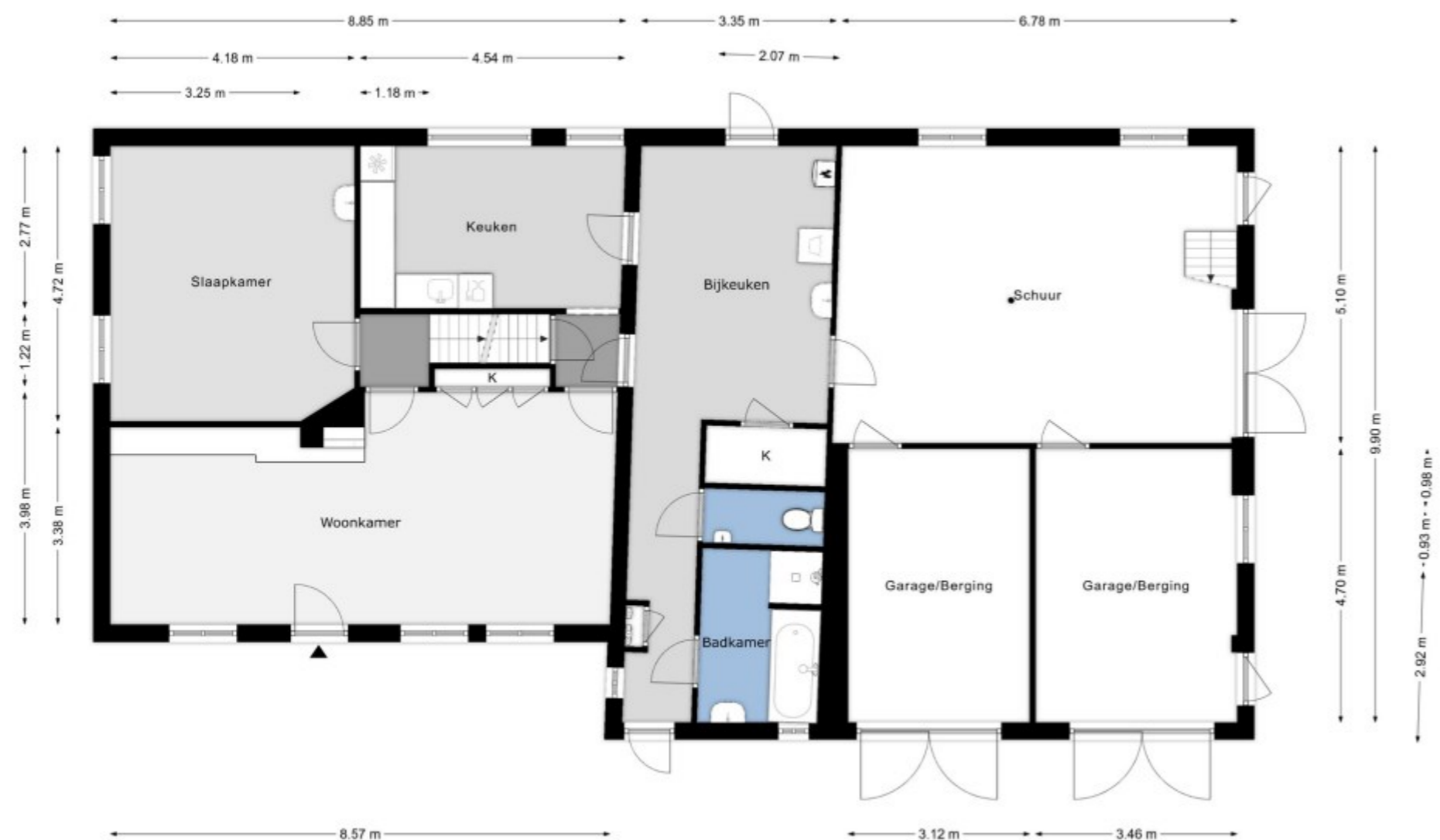
Schalk Makelaardij

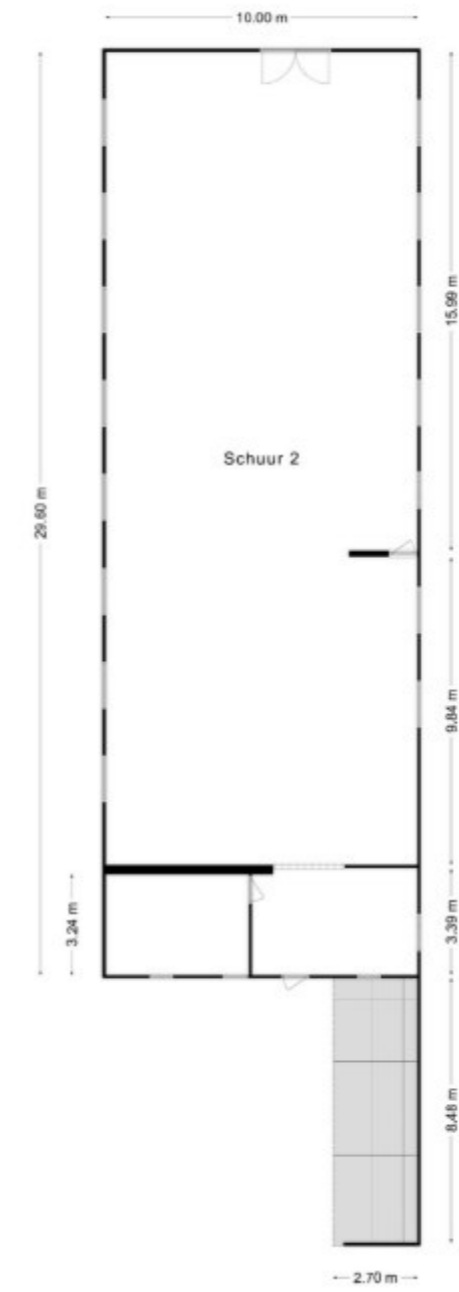
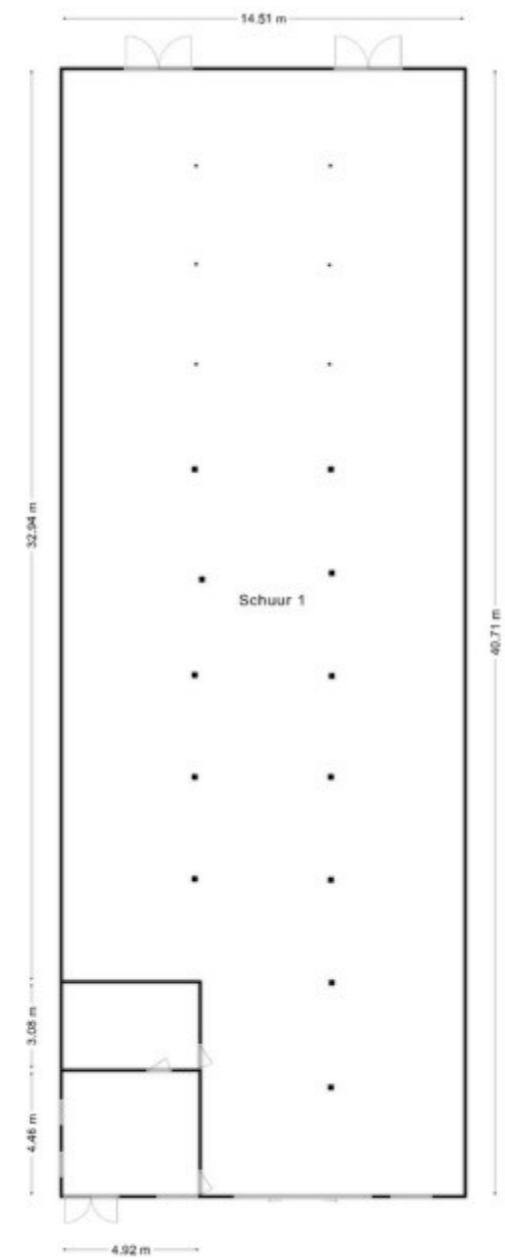


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Alphen Chaam
Sectie : L
Nummer : 396
Groot : 5.235 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning : Langgevelboerderij
Bijgebouwen : Inpandige garage en twee schuren.

Bouwjaar : 1951.
Inhoud : 1.153 m³.
Woonoppervlakte : 163 m².
Perceeloppervlakte : 5.235 m².

Bouwstijl : Baksteen (spouw). Geen isolatie.
Dak en dakbedekking : Zadeldak bedekt met deels riet (2006) en deels met pannen (+/ ook vervangen rond 2006)

Begane grond vloer : Deels betonnen en deels houten vloer.
1e verdiepingvloer : Houten vloer.
2e verdiepingvloer : Houten vloer.

Isolatie : Niet geïsoleerd.

Kozijnen : Houten kozijnen met deels dubbele en deels enkele beglazing.

Verwarming : Middels cv-combiketel. Merk: Nefit Ecomline HR, bouwjaar: 2006.

Warm water : Middels cv-combiketel. Merk: Nefit Ecomline HR, bouwjaar: 2006.

Overig : Er is een grondwaterput aanwezig met ondergrondse beregening.
Wel aangesloten op kabel en het riool. Niet op het glasvezel.

Energie label :



BESTEMMINGSPLAN INFORMATIE

De locatie Goedentijd 49 te Alphen (N-Br) heeft binnen het huidige bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch-Agrarisch bedrijf”, dit met de toekenning van een bouwvlak en tevens met als functieaanduiding “bedrijfswoning”. Op grond van deze bestemming is het toegestaan om de locatie te gebruiken als grondgebonden agrarisch bedrijf.

In de bestemmingsplanbepalingen zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, dit om de bestemming daarvan te wijzigen.

Zo is in artikel 4.6.4 bepaald dat het mogelijk is om de bestemming daarvan (onder voorwaarden) te wijzigen naar de bestemming “wonen”, waarbij onder lid e. is bepaald dat de oppervlakte aan bedrijfs- en bijgebouwen bij de woning, door de sloop van overtollige bebouwing, dient te worden teruggebracht tot 200 m². Verder zijn er nog de navolgende wijzigingsbevoegdheden:

- In artikel 4.6.6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming te wijzigen naar de bestemming “Recreatie-Dagrecreatie of Recreatie-Verblijfsrecreatie”.
- In artikel 4.6.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming te wijzigen naar de bestemming “Bedrijf”, dit ten behoeve van opslag van goederen.
- In artikel 4.6.8 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming te wijzigen naar de bestemming “Bedrijf”, dit ten behoeve van het vestigen van een agrarisch technisch en/of agrarisch verwant bedrijf.
- In artikel 4.6.9 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming te wijzigen naar de bestemming “Bedrijf”, dit ten behoeve van het vestigen van het vestigen van een ambachtelijk bedrijf behorende tot een milieucategorie 1 of 2.
- In artikel 4.6.10 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming te wijzigen in een bestemming ten behoeve van dienstverlenende bedrijvigheid.
- In artikel 4.6.11 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming te wijzigen naar de bestemming “Sport-Manege”, dit ten behoeve de vestiging van een manege.

Voor het wijzigen van een bestemming dient een planologische procedure te worden doorlopen. Ten aanzien van de voorwaarden die hieraan worden gesteld, alsmede alle overige informatie over dit onderwerp, kunt u contact opnemen met de medewerkers van ons kantoor, dan wel met de gemeente Alphen-Chaam.



Buitenwonen

Het gevoel van het echte buitenwonen? Dat is wonen te midden van groen, rust en ruimte. Of u nu op zoek bent naar een authentieke woonboerderij of een koper zoekt voor uw vrijstaande woning in het buitengebied – bij Schalk Makelaardij is uw buiten-gevoel in goede handen.

Wanneer is een woning een Buitenstate?

Een potentiële Buitenstate is te herkennen aan de volgende criteria:

- ligging buiten de bebouwde kom;
- aan alle zijden vrijstaand;
- perceelgrootte van tenminste 1.000 m²;
- uitstraling van rust en ruimte.

Is aan drie van de vier kenmerken voldaan? Dan mag de woning als Buitenstate worden aangemerkt. Het gaat dus met name om de woonbeleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een gewone gezinswoning.

Buitenstate

Buitenstate is een landelijk label van NVM-makelaars die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Het gaat hierbij om vrij gelegen woningen met een beleving van rust en ruimte.

Selectie

Schalk Makelaardij is één van de 20 Buitenstate-vestigingen in Nederland en werd geselecteerd op basis van vakkennis en jarenlange ervaring in de aan- en verkoop van woningen in het buitengebied. Ook de servicegerichte dienstverlening heeft bijgedragen aan het mogen voeren van dit exclusieve label.

Wat maakt Buitenstate zo bijzonder?

De aangesloten makelaars hebben jarenlange kennis en ervaring van het buitengebied en weten daardoor wat belangrijk is in de bemiddeling bij de aan- en verkoop van deze specifieke objecten. Vaak zijn het makelaars die ook actief zijn in agrarisch onroerend goed. Zij weten daardoor veel van de wet- en regelgeving in het buiten-gebied. Bij een unieke woning hoort een unieke dienstverlening. De aan- of verkoop van een Buitenstate is dan ook maatwerk!

Schalk Makelaardij

Uw Buitenstate - of uw verlangen ernaar - is in vertrouwde handen bij Schalk Makelaardij. U kunt er op vertrouwen dat één van de belangrijkste beslissingen in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld. De Buitenstate-makelaars van Schalk Makelaardij verstaan hun vak. Ze zijn vertrouwd met de gewoontes en gebruiken van het platteland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten en te verkopen.



Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl