



**Gilzerweg 1**  
**Alphen (NB)**





# Gilzerweg 1, Alphen (NB)

---

Vrijstaand wonen op een droomlocatie aan de rand van een uitgestrekt bos- en natuurgebied met prachtig vrij uitzicht. Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte én 100% privacy, gecombineerd met een verrassend centrale ligging tussen Breda, Tilburg en de Belgische grens, met diverse uitvalswegen in de nabijheid.

Op het royale perceel van 2,31 ha bevindt zich naast de karakteristieke woning nog een aangebouwde schuur en loods. Bovendien is er een multifunctionele ruimte aanwezig die geschikt is voor mantelzorg, een B&B of beroep aan huis. Met een woonoppervlakte van maar liefst 169 m<sup>2</sup> is dit object uitermate geschikt voor gezinnen en/of mensen die graag ruim wonen.

Zodra je buiten stapt, ervaar je de rust en ruimte van deze heerlijke plek. De tuin met kleurrijke beplanting, hoge bomen en meerdere terrassen vormt een mooie verlenging van het woonhuis. Voor een wandeling in de natuur hoef je alleen maar de deur uit te lopen; de bossen liggen letterlijk om de hoek.

Een locatie met talloze mogelijkheden voor hobby, beroep aan huis en/of het (hobbymatig) houden van dieren. De locatie heeft momenteel een agrarische bestemming. Voor een bestemmingswijziging heeft de gemeente Alphen-Chaam inmiddels een positieve grondhouding aangenomen.

## BEGANE GROND

Via de overdekte entree bereik je de hal, die toegang geeft tot de woonkamer en keuken. Vanuit de hal is tevens de eerste verdieping bereikbaar.

De lichte woonkamer biedt een fijne leefruimte met volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek. Dankzij grote raampartijen aan meerdere zijden valt er veel daglicht naar binnen en geniet je van een mooi uitzicht over het omliggende groen. De aanwezige schouw geeft de ruimte een karakteristiek element, terwijl de indeling voldoende mogelijkheden biedt voor een eigentijdse invulling.

De woonkeuken in hoekopstelling beschikt over diverse apparatuur, een kelder op stahoogte en een vaste kast. De glas-in-lood details in de deur naar de woonkamer geven de ruimte extra karakter. De huidige inrichting is gedateerd, maar dit biedt nieuwe bewoners de uitgelezen kans om het geheel naar eigen wens te moderniseren.



















## VERVOLG BEGANE GROND

De achterentree komt uit in een overdekte poortdoorgang die als praktische verbindingsruimte fungeert tussen de woning, doucheruimte, oprit, schuur en tuin.



## EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en een badkamer.  
Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

De grote slaapkamer, die direct grenst aan de badkamer, beschikt over praktische bergruimten onder de dakschuinte aan weerszijden van de kamer.

De badkamer is uitgerust met een toilet, wastafel en een vaste inbouwkast.

De tweede slaapkamer heeft eveneens een prettig formaat en is voorzien van een vaste inbouwkast.

Aan de achterzijde bevinden zich nog de derde en vierde slaapkamer. Beide kamers zijn functioneel ingedeeld en beschikken eveneens over voldoende ruimte.











## MULTIFUNCTIONELE AANGEBOUWDE RUIMTE

Een absoluut pluspunt van deze locatie is de multifunctionele ruimte met eigen overdekte entree. Dankzij de aanwezige voorzieningen biedt deze ruimte tal van gebruiksmogelijkheden en vormt zij een waardevolle aanvulling op het geheel. Ideaal voor mantelzorg, een gastenverblijf, bed & breakfast, inwonende kinderen en/of het combineren van wonen en werken aan huis, uiteraard binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

De praktische bijkeuken is uitgerust met een wasmachine aansluiting en geeft toegang tot de badkamer, keuken en woonkamer.

De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

De woonkamer met open keuken is ruim opgezet en profiteert van veel lichtinval dankzij de grote raampartijen. Vanuit de leefruimte geniet je van een prachtig uitzicht over het omliggende groen. De ruimte verkeert in een gedateerde staat, maar vormt een uitstekende basis om geheel naar eigen inzicht te vernieuwen en in te richten.

De slaapkamer biedt plaats aan een kledingkast en een bedmeubel.















## BIJGEBOUWEN

Op het perceel bevinden zich diverse bijgebouwen die samen talloze mogelijkheden bieden.

### **Bijgebouw 1:**

Dit bijgebouw ademt nog altijd de sfeer van het agrarische verleden en is ingedeeld met een voormalig stalgedeelte, een berging en diverse opslagruimtes. Dankzij de ruime afmetingen en praktische indeling is het bijgebouw uitermate geschikt voor het (hobbymatig) houden van dieren, opslag, het stallen van materieel en/of het uitoefenen van hobby's.

Afmetingen stalgedeelte: circa 16.89 m x 4.75 m.

Afmetingen schuurgedeelte: circa 14.6 m x 4.67 m.

### **Bijgebouw 2:**

Dit bijgebouw bestaat uit een vrijstaande loods van circa 85 m<sup>2</sup> met een vrije overspanning, overheaddeur en een afdak. De open opzet maakt deze ruimte bijzonder geschikt voor het stallen van bijvoorbeeld voertuigen en landbouwmaterieel.

Afmetingen loods: circa 11.58 m x 7.35 m.























## TUIN RONDOM DE WONING

Zodra je het erf oprijdt, ervaar je direct wat deze locatie zo bijzonder maakt: ruimte en een uitzonderlijke mate van privacy. De woning wordt omringd door een volwassen tuin met gazons, sierheesters, kleurrijke borders en hoge bomen, waardoor je hier volledig beschermt geniet van het buitenleven. Nergens kijk je bij de burens naar binnen en nergens voelt het druk; hier overheerst vooral het gevoel van vrijheid.

Rondom de woning zijn meerdere terrassen en zitplekken te creëren, zodat je op ieder moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw. De tuin loopt op natuurlijke wijze over in de groene omgeving, waardoor binnen en buiten naadloos met elkaar verbonden zijn. Daarbij wandel je vanuit huis zo de omliggende bossen in, een luxe die je op maar weinig locaties tegenkomt.

Ook praktisch biedt het perceel volop mogelijkheden. Op eigen terrein is ruim voldoende plaats aanwezig voor het parkeren van meerdere auto's, aanhangers of andere voertuigen.

Dit is een plek waar je dagelijks geniet van natuur en volledige privacy. Een buitenruimte die perfect aansluit bij het landelijke karakter en de vrijheid die deze bijzondere locatie te bieden heeft!

























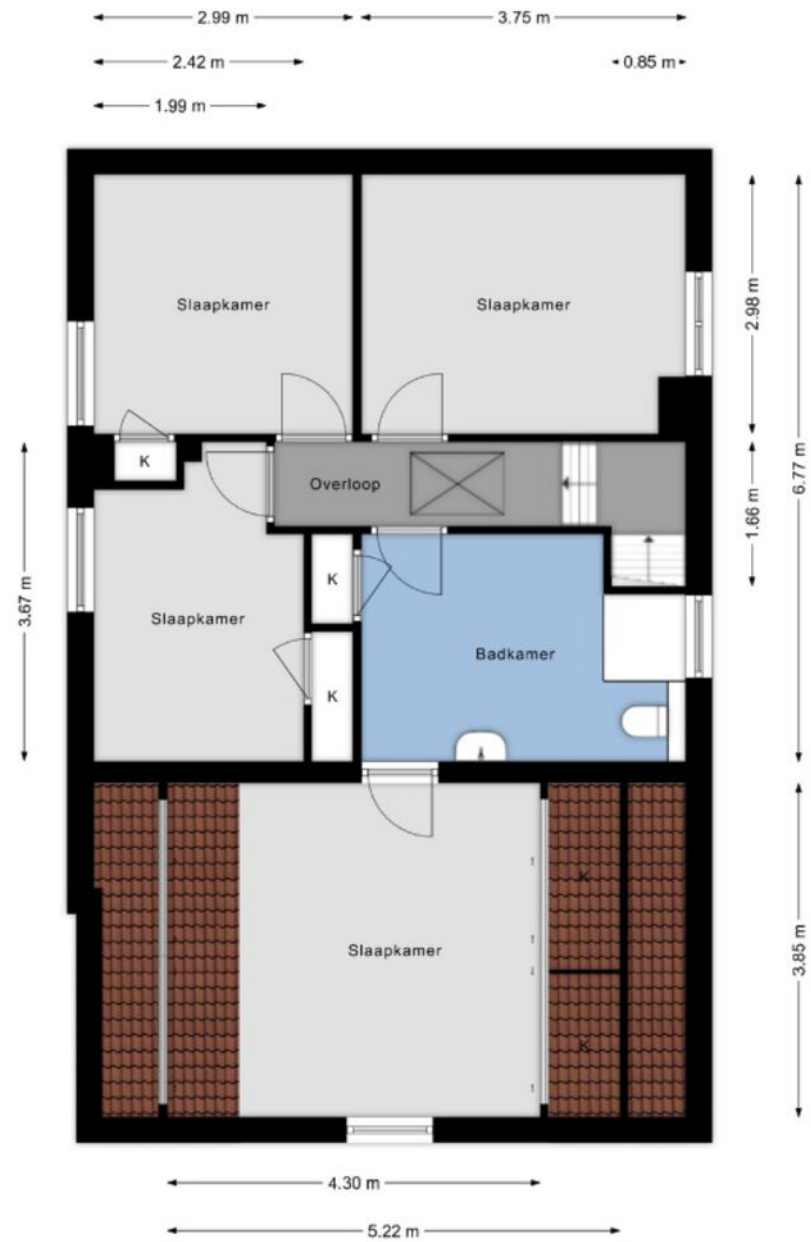


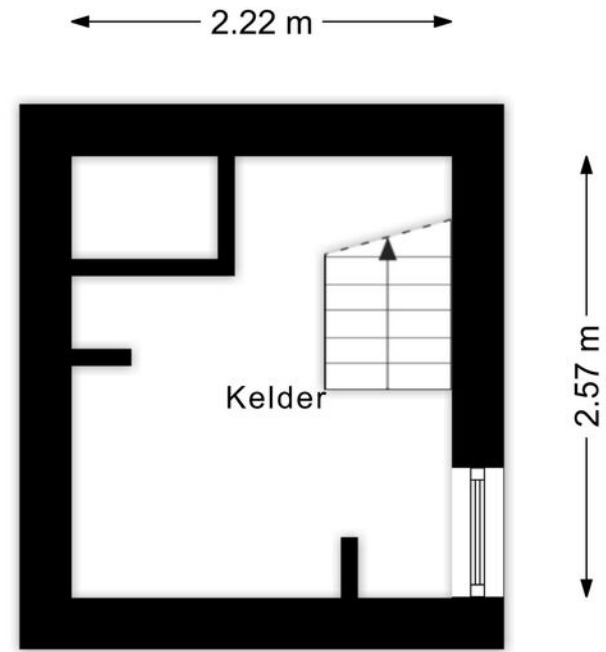
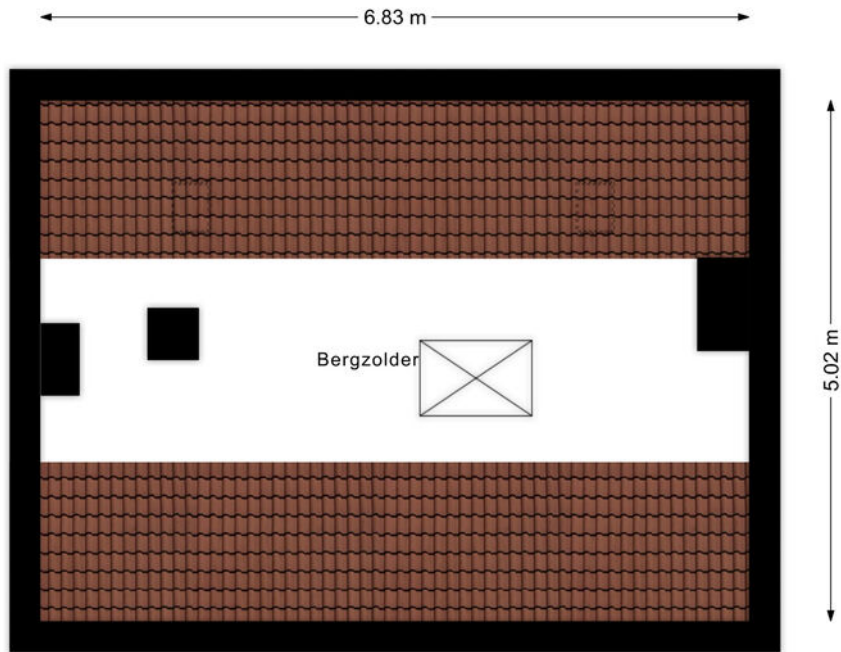




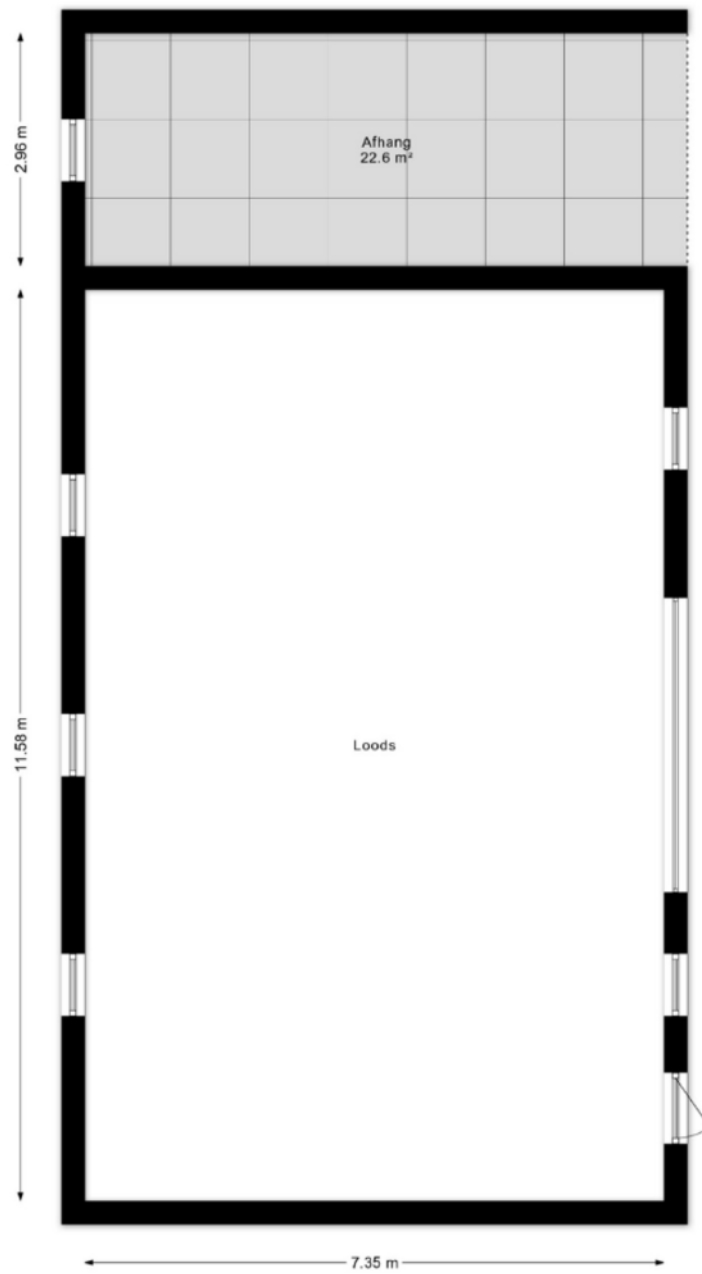












## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Alphen en Riel  
Sectie : L  
Nummers : 325, 326, 855 en 856  
Groot : 2.31.00 ha

Het aangrenzende perceel landbouwgrond is zelfstandig te betreden vanaf de openbare weg via een dam.



## OMGEVINGSPLAN

Het object is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010, geconsolideerd" van de Gemeente Alphen-Chaam en heeft hierin de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf " en "Waarde-Archeologie 2", de functieaanduiding "bedrijfswoning" en gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone-extensiveringsgebied". Het bestemmingsplan is geconsolideerd op 12 juni 2018.

Het aangrenzende perceel grond is eveneens deels gelegen binnen het bestemmingsplan " Buitengebied Alphen-Chaam, geconsolideerd" van de Gemeente Alphen-Chaam en heeft daarin de bestemmingen "Agrarisch-Agrarisch Bedrijf", "Agrarisch met waarden- Landschapswaarden" en "Waarde-Archeologie 2", met functieaanduiding " specifieke vorm van agrarisch met waarden-landschapontwikkeling" en gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone-extensiveringsgebied".

Een klein gedeelte van het aangrenzende perceel grond is gelegen binnen het bestemmingsplan " 't Zand " van de Gemeente Alphen-Chaam en heeft daarin de bestemming "Bos". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 april 2017.

## OVERIGE INFORMATIE

Type woning :	Vrijstaande woning met aangebouwde multifunctionele ruimte
Bijgebouwen :	Schuur en loods (voorzien van krachtstroom)
Bouwjaar :	1955
Inhoud :	700 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte :	169 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte :	2.31.00 ha
Bouwstijl :	Baksteen (spouw)
Dak en dakbedekking :	Zadeldak met pannen
Begane grond vloer :	Deels betonnen en deels houten vloer
1e verdiepingsvloer :	Houten verdiepingsvloer
2e verdiepingsvloer :	Houten verdiepingsvloer
Isolatie :	Mogelijk voorste deel van het huis. Loods is 2012 geïsoleerd.
Kozijnen :	Houten kozijnen
Beglazing :	Deels dubbele beglazing
Installaties :	CV ketel (Remeha, bouwjaar: 2010) en elektrische boiler(s)
Bijzonderheden:	Rolluiken, glasvezel en vergunningsvrije waterput aanwezig.
Energielabel :	

## BELANGRIJKE OBJECT INFORMATIE

- Het object heeft momenteel een agrarische bestemming. Dit betekent dat bewoning uitsluitend is toegestaan wanneer er op de locatie een volwaardig agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend. Er ligt echter een principe-uitspraak van de gemeente Alphen-Chaam waaruit blijkt dat het college van Burgemeester en Wethouders bereid is haar medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging naar 'wonen'. Hierdoor wordt particuliere bewoning mogelijk. De benodigde procedure dient door koper voor eigen rekening en risico te worden doorlopen.
- Gelet op het bouwjaar van de woning kunnen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Om die reden zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.
- Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond waardoor zij verkoper niet volledig kan informeren over eigenschappen c.q. gebreken. Om deze reden wordt in de koopovereenkomst een niet-zelbewoningsclausule opgenomen.
- Koper dient rekening te houden met (eventuele) moderniseringskosten.



# BUITEN STATE

## BUITENKANSEN IN WONEN



### Buitenwonen

Het gevoel van het èchte 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 buitengevoel 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 m<sup>2</sup>;
- 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 23 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 buitengebied. 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.

