

Ruime uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met garage op een perceel van 295m².



**Beckershagen 52,
Chaam**

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Royaal in leefruimte, sfeervol en knus door karakter:



Deze ruime, uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning met garage zal je bij binnenkomst aangenaam verrassen. De royale leefruimte valt direct op. Op de begane grond vind je een hal met meterkast, toiletruimte, een ruime woonkamer met open keuken, een praktische bijkeuken en toegang tot de zonnige achtertuin. Naast de 3 slaapkamers is er op de 1^e verdieping een badkamer en een vaste kast. Met een vaste trap kun je naar de 2^e verdieping waar je een voorzolder hebt én een ruime 4^e slaapkamer.

Begane grond

Na het parkeren van de auto op de oprit loop je zo naar de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de toiletruimte met wandcloset en fontein, de trapkast, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de keuken, die in open verbinding staat met de woonkamer.



De sfeervolle en ruime woonkamer van circa 36 m² is afgewerkt met een massief houten vloer. De houthaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid, waardoor het een fijne plek is om 's avonds te zitten. Via de openslaande tuindeuren stap je direct de achtertuin in.



De moderne keuken heeft een hoekopstelling met diverse onderkasten, lades, een 4-pits BORA inductiekookplaat met downdraftafzuiging, een koelkast, een combi oven/magnetron, een vaatwasmachine, een kokend waterkraan, een spoelbak en een composiet blad. Aan de overzijde bevindt zich een gezellige bar met extra kastruimte – een ideale plek voor een snel ontbijt of een drankje tijdens het koken. Via een loopdeur kom je in de bijkeuken.



In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de was- en droogapparatuur en een vaste kast met schuifdeuren. De loopdeur geeft je toegang tot de tuin.



1^e verdieping

De overloop geeft je toegang tot 3 slaapkamers, een vaste kast en de badkamer. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is ca. 3.28 x 3.97 m groot. De 2 slaapkamers gelegen aan de achterzijde van de woning zijn ca. 6.08 x 3.83 m en ca. 4.06/3.14 x 2.32 m groot. De eerstgenoemde slaapkamer is voorzien van een dakkapel en de laatstgenoemde slaapkamer biedt middels een afgesloten trapopgang toegang tot de 2^e verdieping.



De betegelde badkamer is voorzien van een douche, een wastafel en een wandcloset.



2^e verdieping

Met een vaste trap kom je op de 2^e verdieping. Je hebt hier een voorzolder voorzien van een Velux dakraam. In de vaste kast op de voorzolder bevindt zich de opstelplaats van de c.v.-combiketel (Atag, 2022). Vanuit de voorzolder kun je naar de 4^e slaapkamer. Deze 4^e slaapkamer is ca. 5.26 x 3.64 m groot en voorzien van twee dakkapellen. De dakkapellen zorgen voor extra leefruimte én lichtinval. Daarnaast is deze slaapkamer voorzien van vaste kasten.

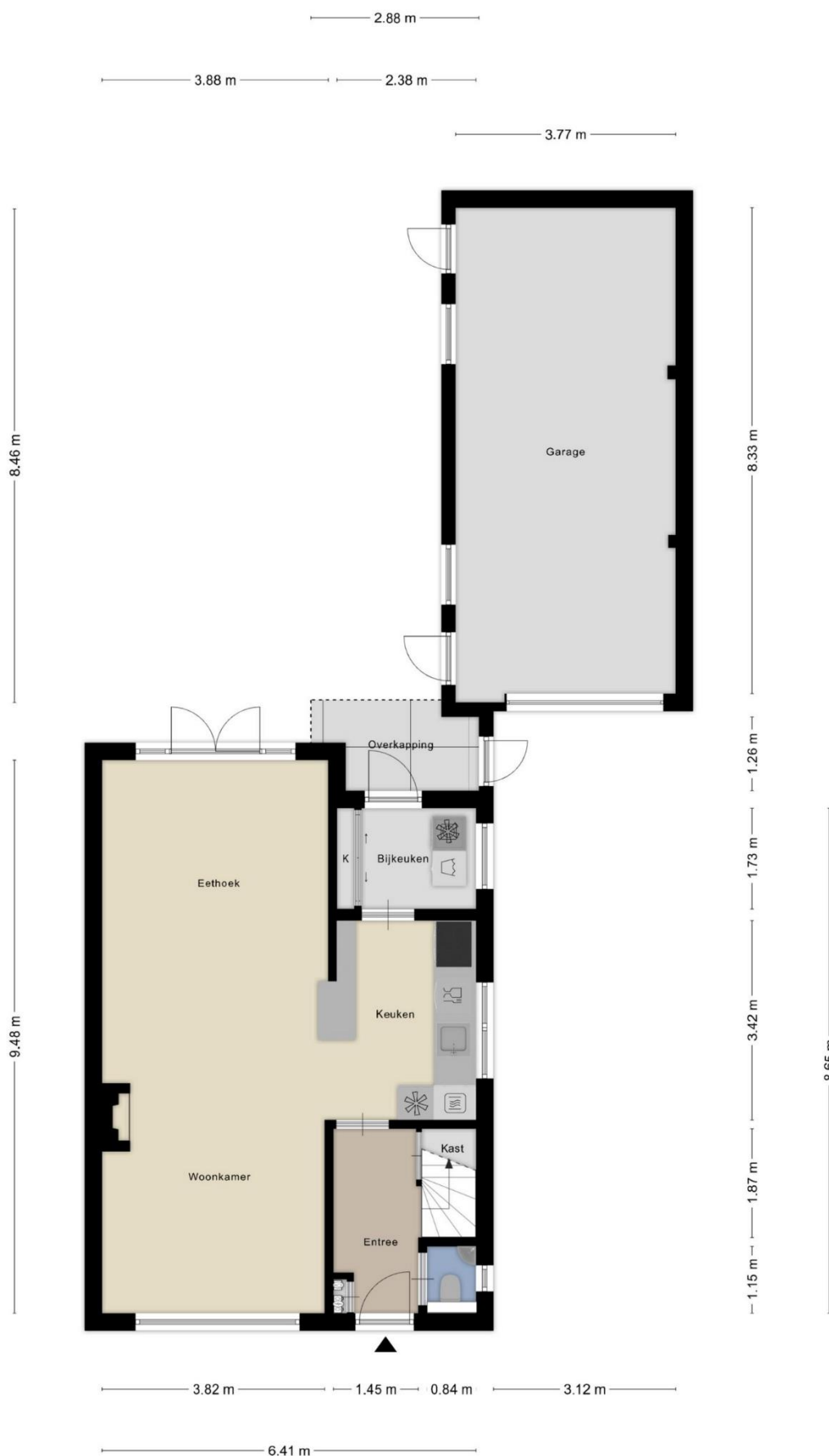


Tuin & garage

De zonnige achtertuin ligt op het noordoosten en is maar liefst 16 meter diep. Dankzij de ligging en de diepte kun je op elk moment van de dag wel ergens van de zon genieten. De tuin is fraai aangelegd met meerdere terrassen en borders met diverse beplanting. Achter de garage staat een kippenhok. Er is geen directe inkijk van achterburen, wat zorgt voor volop privacy. Vanuit de tuin heb je via twee loopdeuren toegang tot de garage en via een poort tot de oprit.

De garage is ca. 8.33 m lang en ca. 3.77 m breed, voorzien van elektra, een sectionaaldeur en twee loopdeuren. Je kunt er met gemak een auto in parkeren én houdt daarnaast voldoende ruimte over voor opslag.

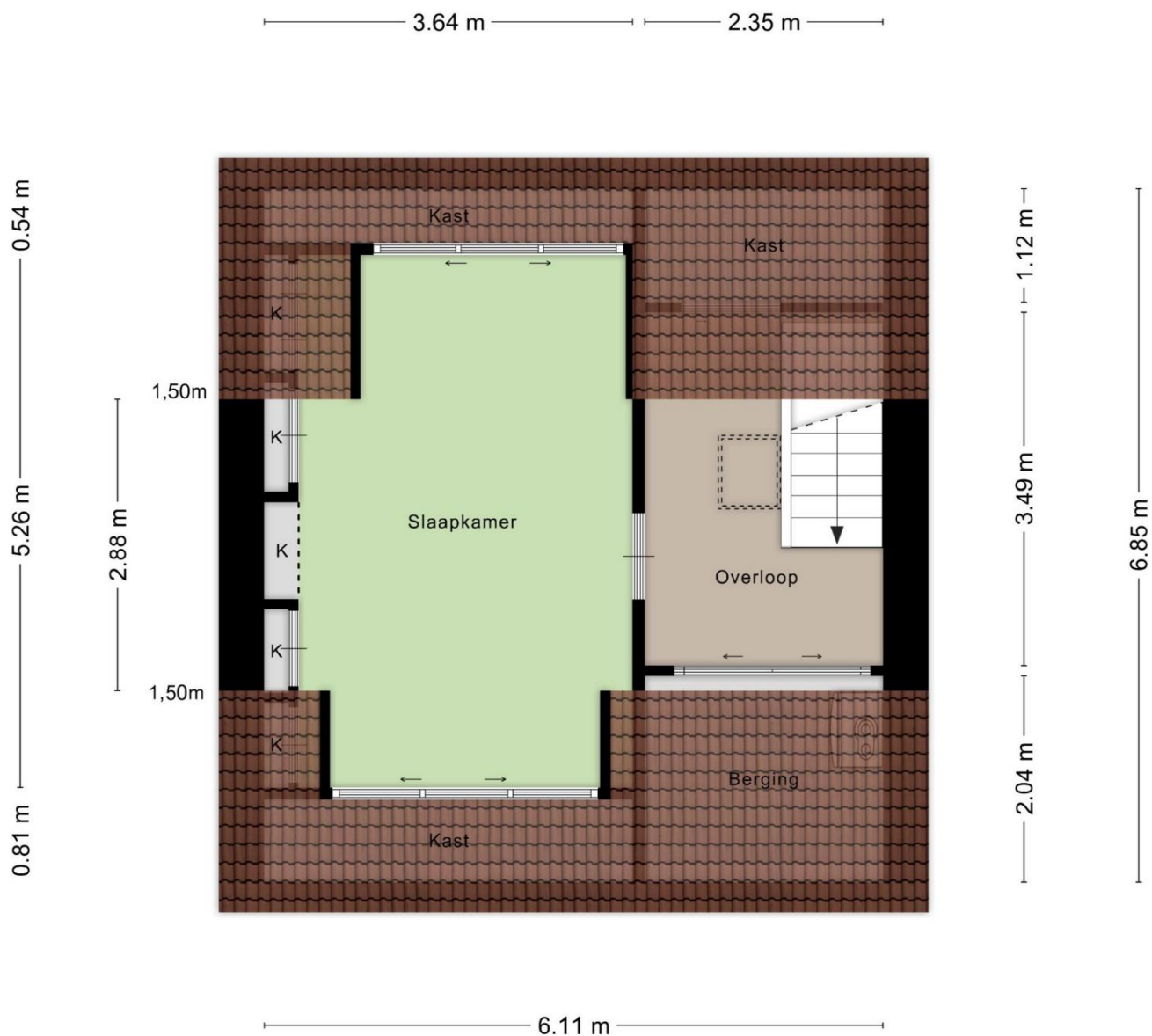




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

De feiten...



- Perceeloppervlakte 295 m²
- Inhoud woning 142 m³
- Woonoppervlakte ca. 106 m²
- Overig inpandige ruimte ca. 24 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 13 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1971.
- De woning beschikt momenteel over een energielabel D, afgegeven onder het oude labelregime. Sindsdien zijn er verschillende energiebesparende maatregelen genomen. Er is een nieuw energielabel aangevraagd op basis van de huidige situatie. Mogelijk resulteert dit in een verbetering naar label C, maar dit is nog onder voorbehoud.
- De woning is voorzien van 8 zonnepanelen.
- De woning is voorzien van een laadpaal voor het opladen van een elektrische auto.
- Deel houten kozijnen met dubbele beglazing (m.u.v. de ramen in de voordeur en het toilet op de begane grond. Dit is enkel glas) en deels kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- De begane grond vloer en de 1^e verdiepingsvloer zijn van beton.
- De 2^e verdiepingsvloer is van hout.
- C.v.-combiketel (Atag, september 2022).
- De woning is op de begane grond én op de 1^e verdieping uitgebouwd waardoor er extra leefruimte is ontstaan. Daarnaast heb je op de 2^e verdieping twee dakkapellen.
- De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een massief houten vloer.
- De bijkeuken is voorzien van een plavuizen vloer.
- De slaapkamers zijn voorzien van een laminaat vloer.
- De woning is op de 1^e verdieping gedeeltelijk voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, deels met solar bediening.
- De woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een handbedienbaar zonnescherm.
- De openslaande tuindeuren, de loopdeur in de bijkeuken en de slaapkamers zijn allemaal voorzien van horren.
- Privacy biedende en zonnige tuin op het noordoosten.
- Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen en sportvelden, maar ook nabij het buitengebied. Je loopt vanaf de woning zo de natuur in.
- Aanvaarding in overleg.

Verkoopvoorwaarden

- Asbestclausule
Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid van asbesthoudende materialen gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.
- Ouderdomsclausule
De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 53 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.
- 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.

Wonen in Chaam

Chaan ligt in de grensstreek tussen Breda en Baarle-Nassau en heeft iets meer dan 4.000 inwoners. Het dorp heeft een ruim winkelaanbod, er zijn verschillende sportverenigingen, een bibliotheek, een Cultureel Centrum en twee basisscholen. Het voortgezet onderwijs vind je op fietsafstand in Baarle-Nassau of Breda. Er zijn ook goede busverbindingen naar Breda en Tilburg. De doorgaande weg van Breda naar Baarle-Nassau brengt je tot rust en biedt ontsluiting naar de A58 en de A16. Wil je even ontspannen? Dan ga je naar de Chaamse bossen, de Strijbeekse Heide of je wandelt over de landgoederen Hondsdonk of Valkenberg. 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 Chaam!

** 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

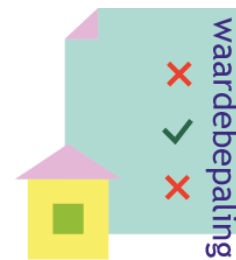
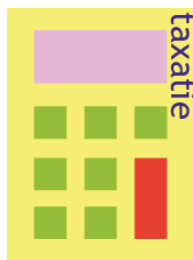
Gilzeweg 2 (koetshuis)

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.