

Centraal gelegen in het centrum van
Chaam, met een verrassende tuin van
maar liefst 840m².



**Baarleseweg 34,
Chaam**



Voor altijd thuis



In de afgelopen jaren flink gemoderniseerd:



Op een verrassend ruim perceel van maar liefst 840 m² staat deze gemoderniseerde geschakelde woning. Hier geniet je van ruimte en volop privacy. Dankzij de volwassen bomen zit je in de zomer volledig in het groen, terwijl de zonnige achtertuin op het zuidwesten garant staat voor een uitstekende bezonning tot in de avonduren.

Deze instapklare woning is circa tien jaar geleden volledig gemoderniseerd. Op de begane grond bevinden zich de hal met vaste kast, een sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een woonkeuken met ruime opstelling en aansluitend de praktische bijkeuken met toiletruimte. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een moderne badkamer gesitueerd. Middels een vlizotrap is de bergzolder met cv-opstelling bereikbaar.

Kortom, een heerlijk (t)huis dat je gezien móét hebben om de sfeer te voelen

Bouwjaar	: 1957
Perceeloppervlakte	: 840 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Via de oprit met parkeergelegenheid voor vier auto's bereik je de entree van de woning. De hal biedt voldoende ruimte voor jassen en beschikt over een praktische vaste kast. Dankzij de deur met glas naar de woonkamer blijft de hal heerlijk licht en oogt het geheel ruimtelijk.



De woonkamer is sfeervol en warm ingericht, met als blikvanger de houtkachel en openslaande deuren naar de tuin. De afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich eveneens in de woonkamer, evenals de meterkast (10 groepen en 2 aardlekschakelaars).



Middels een stijlvolle stalen deur wordt de woonkamer gescheiden van de woonkeuken. De keuken biedt volop ruimte voor een grote eettafel en is ingericht met een rechte keukenopstelling voorzien van diverse onderkasten en lades, een composiet werkblad, spoelbak, vaatwasmachine op hoogte, combi oven/magnetron, 6-pits gasfornuis met oven en afzuigkap en een koelkast. In de verdiepte trapkast is praktische bergruimte voor proviand aanwezig.



Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met vaste kasten, een spoelbak met warm en koud water en een kast waarin de wasmachine, droger en diepvries netjes zijn weggewerkt, met daarboven een handig werkblad om de was te vouwen. Vanuit hier geven dubbele deuren toegang tot de tuin. Tevens bevindt zich hier de toiletruimte met wandcloset en fontein.



1^e verdieping

De overloop is aangenaam licht dankzij het grote raam en biedt toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van circa 3,17 x 3,65 meter. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn respectievelijk circa 3,4 x 3,65 meter en circa 3,2 x 3,15 meter groot en beschikken beide over een vaste kast met schuifdeuren (deze kasten zijn beide 0,65 meter diep en 2,15 meter breed met grote schuifdeuren en spiegels. De ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning. Via een vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar. Deze is voorzien van een dakraam en hier bevindt zich de opstelplaats van de c.v.-ketel (Atag, 2020).



De badkamer van circa 3,00 x 3,30 meter, is voorzien van vloerverwarming, een ligbad, een douche met hand- en regendouche, een badmeubel met twee waskommen, wandcloset en een designradiator.



Tuin & bijgebouwen

De tuin is werkelijk een verrassing. Direct achter de woning ligt een terras en daarnaast is er een ruime overkapping waar je heerlijk geniet van de ondergaande avondzon. Vanuit de oprit is via dubbele deuren eveneens toegang tot deze overkapping. Achter in de tuin bevindt zich een poort naar de achtergelegen woonwijk. Ideaal, want kinderen lopen vanaf hier zo naar de speeltuin.

De tuin is aangelegd met een gazon, borders, volwassen bomen en een moestuin. Dankzij de bomen zit je hier in de zomer volledig in het groen en heerlijk beschermt, met optimale privacy. Achter in de tuin vind je bovendien een kippenhok met kippenren en houtopslag. In de achtertuin zijn paadjes aangelegd met bestrating, zodat je overal verhard kan lopen.

Het bijgebouw is praktisch opgedeeld in drie compartimenten:

- Een schuur aan de voorzijde met dubbele deuren naar de oprit;
- Een multifunctionele ruimte (momenteel in gebruik als berging, maar ook geschikt te maken voor hobby's of werkruimte). Hier zijn de muren gestuct en voorzien van een gevulde betonvloer;
- Een separate berging aan de achterzijde.

Het dak van het bijgebouw is geïsoleerd en voorzien van 13 zonnepanelen. In alle compartimenten is elektra aanwezig.



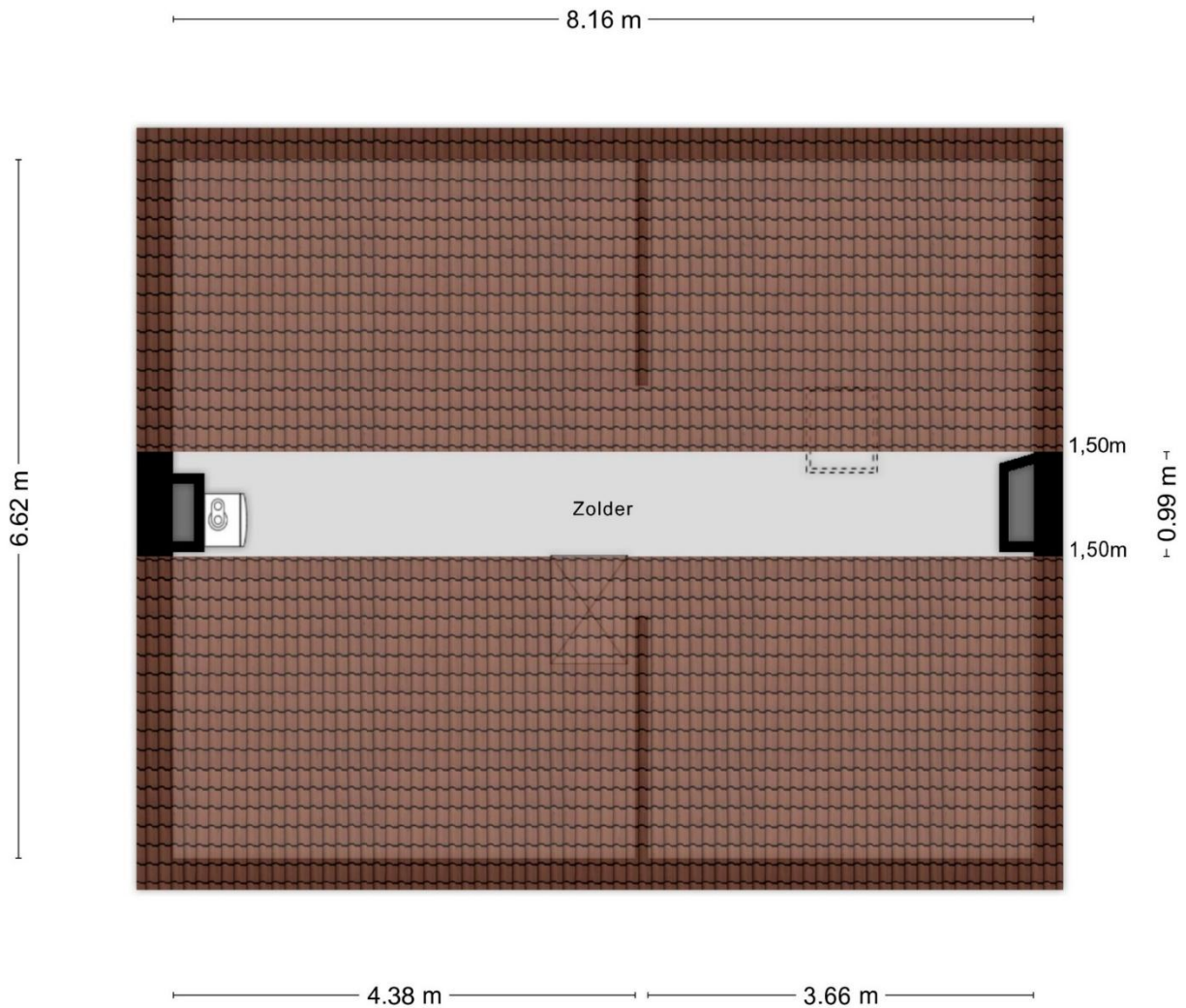




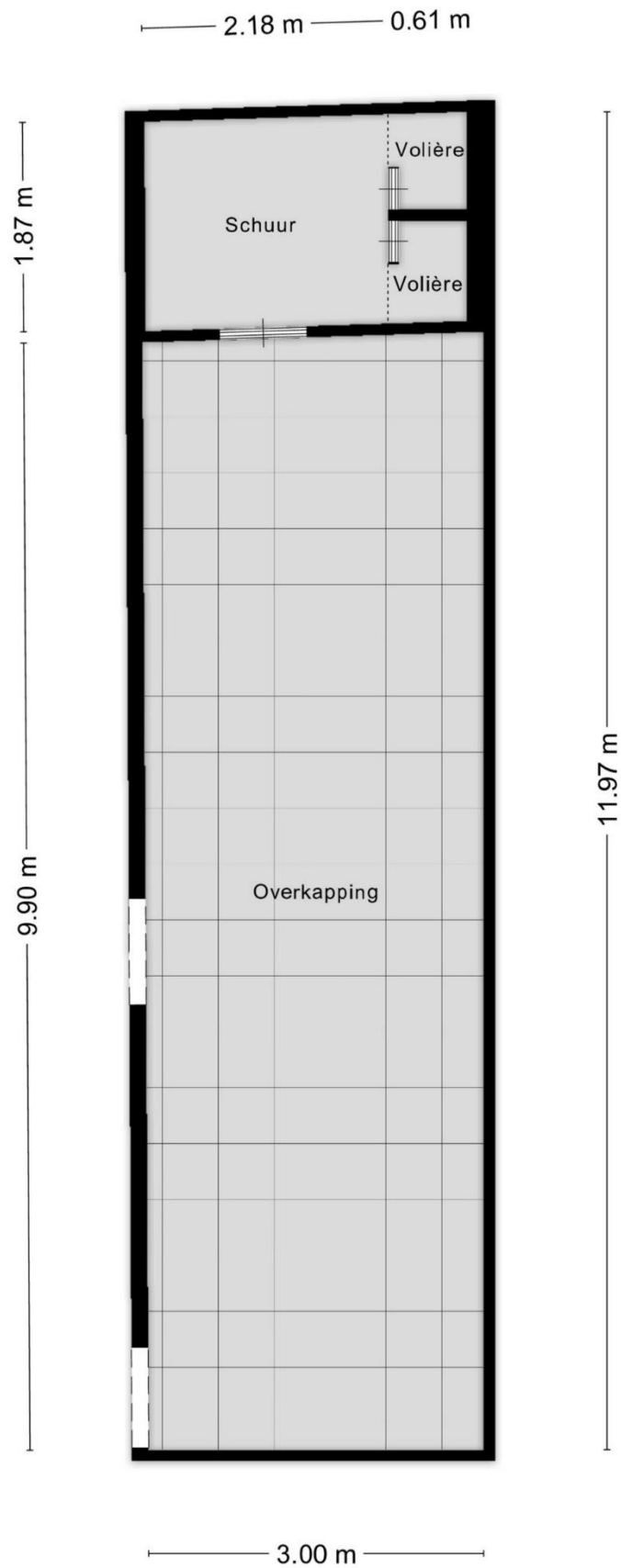
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

De feiten...



- Perceeloppervlakte 840 m²
- Inhoud woning 455 m³
- Woonoppervlakte ca. 120 m²
- Externe bergruimte ca. 58 m²
- Overig inpandige ruimte ca. 8 m²
- Gebouwwegbonden buitenruimte ca. 40 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1957 en de afgelopen 10 jaar volledig gemoderniseerd.
- De woning is voorzien van vloer- en dakisolatie.
- De houten kozijnen zijn uitgevoerd met HR++ beglazing en aanvullende voorzetzamen, wat bijdraagt aan een comfortabel en energiezuinig woonklimaat.
- De begane grond is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming.
- De overloop en de slaapkamers op de 1^e verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer.
- De badkamer is voorzien van vloerverwarming.
- De wanden en de plafonds in de woning zijn voorzien van glad stucwerk.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Verrassende tuin met goede bezonning en multifunctionele bijgebouwen.
- De woning ligt nabij alle dagelijkse voorzieningen en scholen.
- 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 68 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.

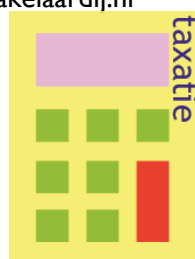


Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

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.