

**Verrassende instapklare
tussenwoning in rustige
woonwijk**



Kempenstraat 12, Chaam

th Luiz
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Starterswoning in kindvriendelijke wijk



In de geliefde wijk Den Brabander bieden wij deze instapklare tussenwoning aan. De woning heeft een woonkamer met open keuken, twee ruime slaapkamers, een complete badkamer en een was-/bergruimte. De zonnige tuin is op het noordwesten gelegen en voorzien van een berging.

Met zijn praktische indeling, lichte woonruimtes en rustige ligging is dit een ideale woning voor iedereen die ruimte en comfort zoekt in een fijne woonomgeving.

Is jouw interesse gewekt? Wij laten de woning graag aan je zien.

Begane grond

Na het parkeren van de auto bereik je via de voortuin de entree van de woning. In de hal bevinden zich de toiletruimte met closet en fontein en de meterkast (voorzien van 6 groepen en 2 aardlekschakelaars). Vanuit de hal is er tevens toegang tot de woonkamer met open keuken.



De lichte, tuingerichte woonkamer is ca. 33 m² groot en staat in open verbinding met de keuken, wat zorgt voor een ruimtelijk geheel. Via openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar.



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. Kookliefhebbers kunnen hun hart ophalen: de rechte opstelling is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, een r.v.s. afzuigkap, een inbouw koffiezetapparaat, een combi oven/magnetron en maar liefst twee koelkasten.

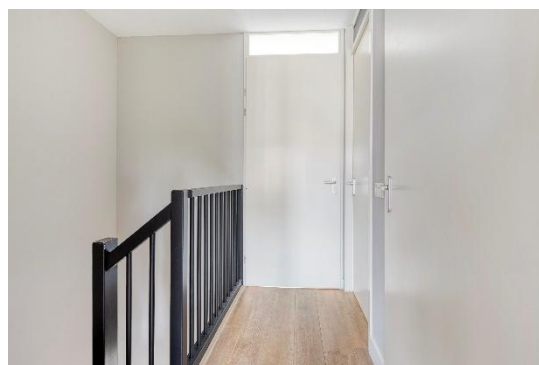


1^e verdieping

Via de vaste trap in de woonkamer bereik je de overloop op de eerste verdieping. Ook hier is de verdieping stijlvol afgewerkt met een houten vloer.

Je hebt op deze verdieping twee slaapkamers, een complete badkamer en een was-/bergruimte.

De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is ca. 4.05 x 2.86 m groot. De master bedroom aan de achterzijde is maar liefst ca. 3.77 x 5.30 m groot.



De betegelde badkamer is van alle gemakken voorzien: een comfortabel ligbad, een aparte douchecabine, een tweede closet en een praktisch badmeubel.

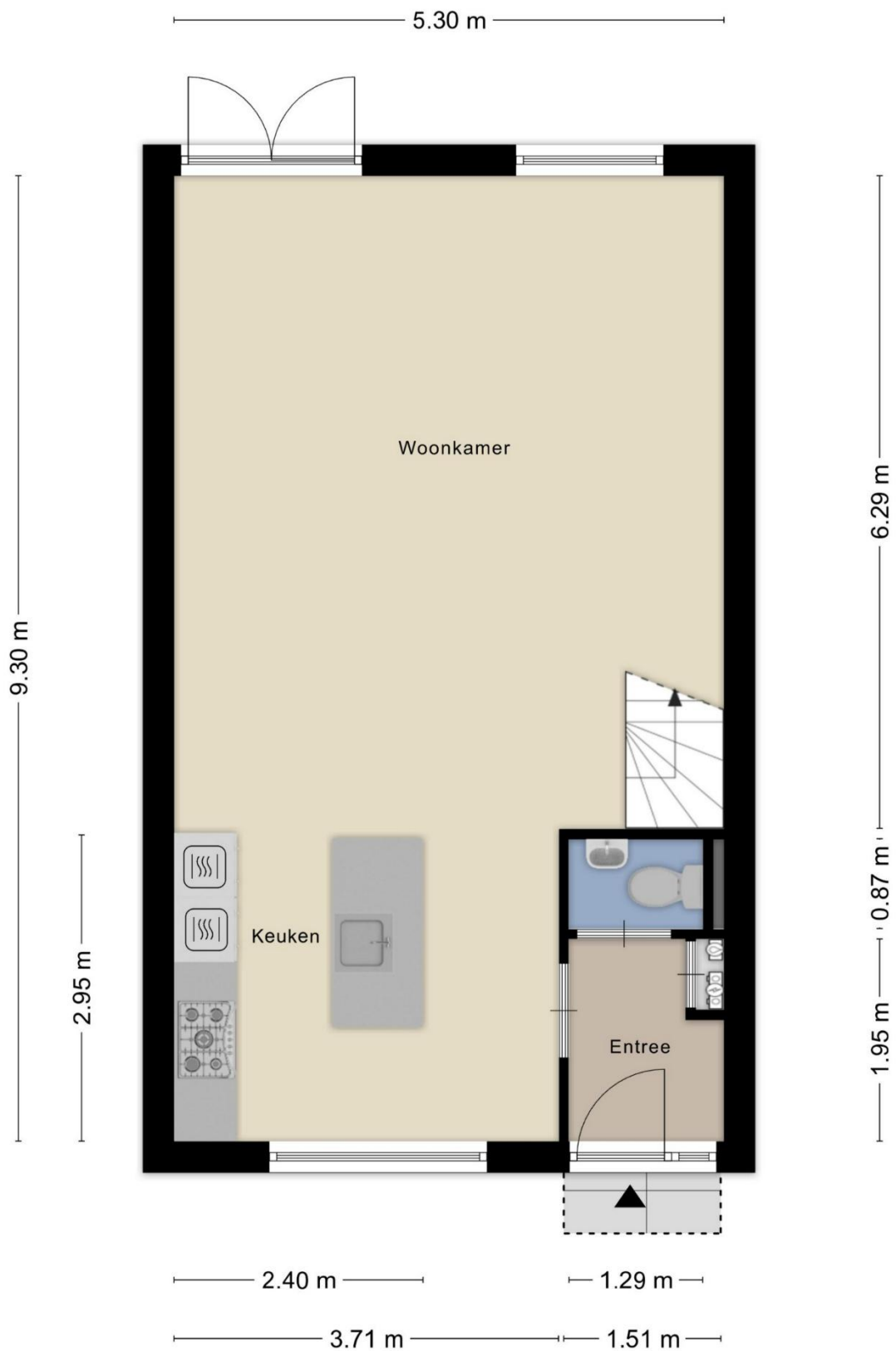
Tot slot heb je op de verdieping een aparte, praktische ruimte die plaats biedt aan de c.v.-ketel, de mechanische ventilatie-unit en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.



Tuin & berging

De achtertuin is een heerlijke plek om tot rust te komen. Dankzij de ligging op het noordwesten geniet je hier tot laat op de dag van de zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk en sfeervol aangelegd met sierbestrating, een gazon en een groene border. Via de looppoort kun je naar de brandgang aan de achterzijde van de woning. De houten berging is voorzien van elektra.

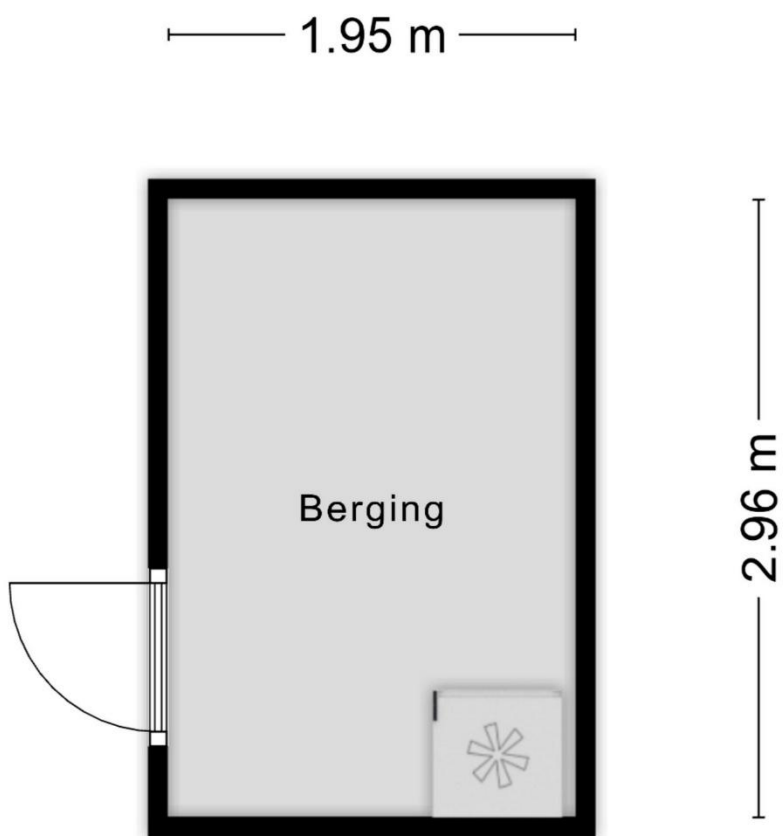




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



De feiten...



- Perceeloppervlakte 129 m²
- Bruto inhoud woning ca. 349 m³
- Woonoppervlakte ca. 99 m²
- Gebouwegebonden buitenruimte ca. 1 m²
- Externe bergruimte ca. 6 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 2006.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- Hardhouten kozijnen.
- HR++ beglazing.
- Energielabel A.
- De begane grondvloer en de verdiepingvloeren zijn van beton.
- C.v.-combi ketel (2006).
- De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een houten vloer.
- De overloop en de slaapkamers zijn eveneens voorzien van een houten vloer.
- Parkeergelegenheid in de directe omgeving van de woning.
- De woning staat in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen en sportvelden.
- 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.
- Verkoper heeft nooit in het registergoed gewoond
Verkoper heeft het registergoed nooit zelf bewoond. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW, komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper.

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!

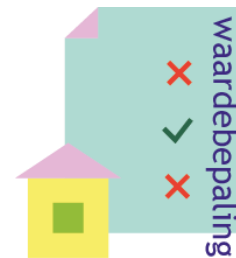
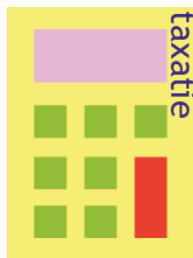
* Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.

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.