

**Tussenwoning in het centrum
van Chaam, met verrassend veel
ruimte en multifunctionele
mogelijkheden!**



**Baarleseweg 13,
Chaatm**

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis



Aan de Baarleseweg 13, Chaam staat deze woning met verrassend veel ruimte en multifunctionele mogelijkheden. De woning is gevestigd in het voormalige stalgedeelte van een karakteristieke boerderij en is omgevormd tot een tussenwoning met een geheel eigen uitstraling.

De woning beschikt op de begane grond over een entree, woonkamer met gashaard, keuken, een extra kamer, een berging en een badkamer, ideaal om levensloopbestendig te kunnen wonen. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Op de zolder is nog voldoende ruimte voor een extra slaapkamer. De gehele woning beschikt over aluminium kozijnen, met uitzondering van de houten "velux" ramen op zolder. De ramen zijn dubbel glas. Ook zijn er rolluiken aan zowel de voorzijde als de achterzijde van de woning aanwezig.

Ook buiten biedt het perceel volop mogelijkheden met een garage, 2 houten bergingen en één stenen berging allemaal voorzien van elektra. Deze bieden ruimte voor hobby, werkplek of opslag.

Graag nodigen wij je uit voor een bezichtiging om de sfeer en mogelijkheden van deze woning zelf te ervaren.

Bouwjaar	: 1930
Perceeloppervlakte	: 505 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning en geeft toegang tot een ruime hal met doorgang naar de woonkamer en naar de keuken. Ook bevindt zich hier de meterkast (8 groepen) en de toiletruimte die bestaat uit een closet en een fonteintje.

Tevens zit hier de trapopgang naar de 1^e verdieping. Onder de trap bevindt zich een praktische provisieruimte, ideaal voor het opbergen van voorraad en huishoudelijke benodigdheden.



Via de hal loop je zo de woonkamer in. Deze beschikt over een gashaard. Er zit een raam aan de voorzijde voor extra lichtinval.



De extra kamer is te bereiken via een glazen schuifdeur vanuit de woonkamer en bevindt zich in het aangebouwde gedeelte, er zit een lichtkoepel in het plafond verwerkt. Deze kamer is ideaal voor een extra slaapkamer op de begane grond. De kamer heeft een badkamer ensuite.



De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een inloopdouche, een wastafel, een ligbad en een closet.



De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De keuken bevindt zich ook in de aanbouw en beschikt ook over een lichtkoepel en een raam met zicht op de tuin. Verder beschikt deze over diverse onder- en bovenkasten, een 4-pits gaskookplaat met een afzuigkap, een oven, vaatwasser, spoelbak en een vriezer.

Vanuit de keuken bereik je de hal. Hier is de doorgang naar buiten.



1^e verdieping

Op de verdieping bevindt zich een overloop met toegang tot drie, in grootte variërende, slaapkamers (alle slaapkamers hebben een ingebouwde kastruimte), er is ook een badkamer. Één slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. De andere 2 slaapkamers bevinden zich aan de achterkant en één daarvan heeft een deur die toegang geeft tot het dak van de aanbouw.



De volledig betegelde badkamer beschikt over een douchecabine, een closet en een wastafel.



Zolder

De zolder is verrassend ruim en opgedeeld in drie afzonderlijke gedeeltes. Het centrale gedeelte is voorzien van dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor een lichte en volwaardige extra slaapkamer kan worden gerealiseerd. In het achterste gedeelte bevindt zich de cv-opstelling met een Bosch cv-ketel en een geiser. Daarnaast zijn hier aansluitingen voor zowel een wasmachine als een droger aanwezig, waardoor een praktische wasruimte eenvoudig kan worden ingericht. De zolderruimtes zijn voorzien van “Velux” dakramen.

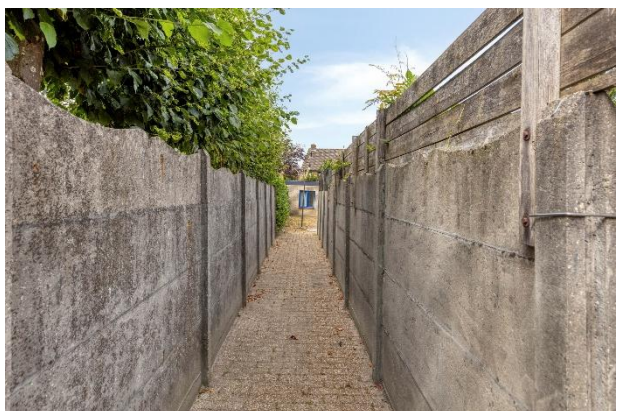


Tuin, garage & bergingen

Via de hal naast de keuken is het terras bereikbaar. Deze is volledig betegeld. De aangebouwde stenen bergruimte is bereikbaar vanuit de tuin. Deze is voorzien van water en elektra. Hier is ook een mogelijkheid voor een wasmachine en droger. Ook bevindt zich hier de 95 liter elektrische boiler van Bosch.



Via een doorgang vanuit de tuin bereikt u het achtergelegen terrein, dat als een natuurlijke verlenging van de tuin fungeert en volop ruimte biedt voor opslag, hobby's of als werkplaats. Op de binnenplaats bevinden zich een stenen berging, voorzien van elektra en water, en twee houten bergingen die eveneens beschikken over een elektra-aansluiting.





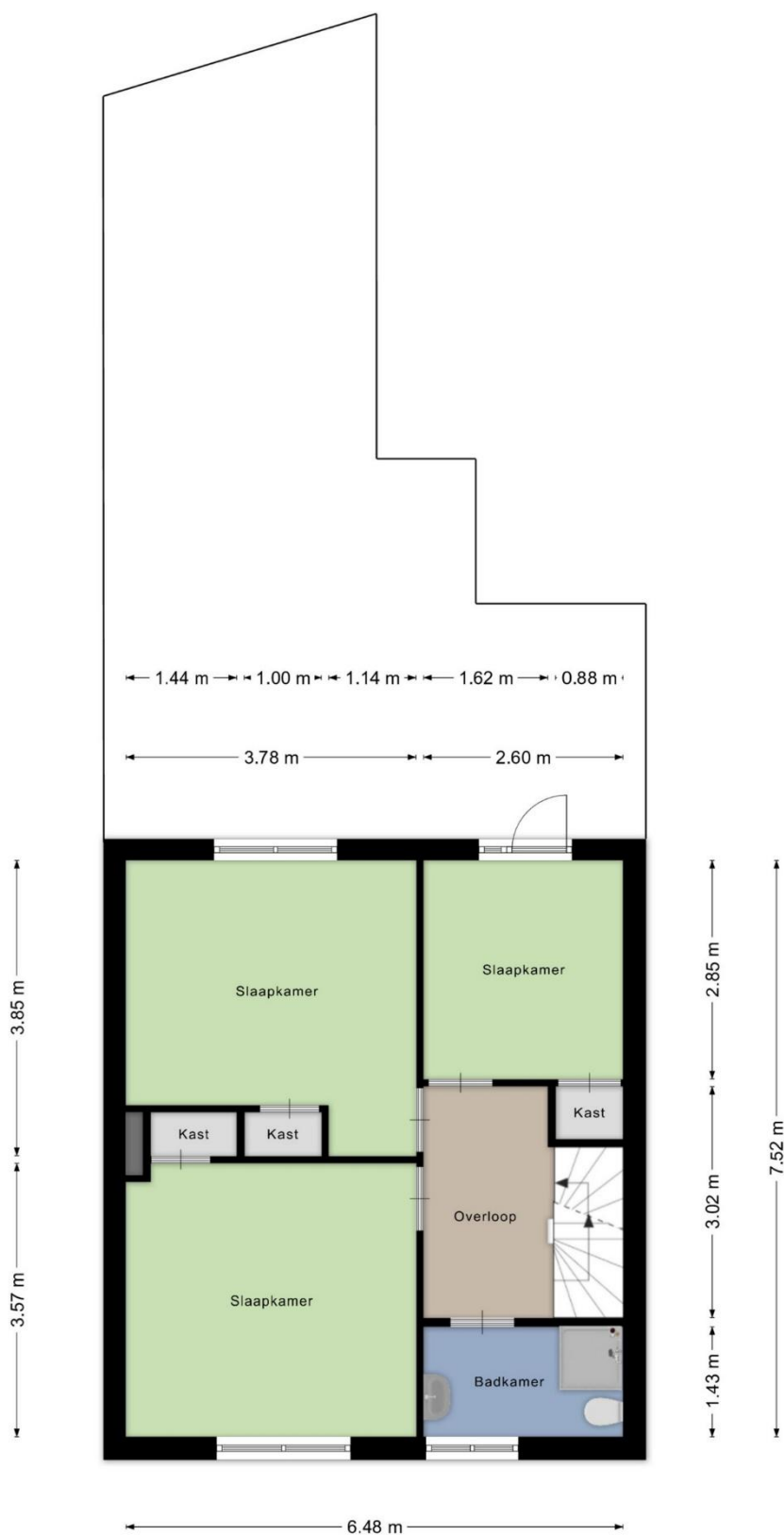
Daarnaast beschikt het perceel over een ruime stenen garage met plaats voor één auto. De garage is voorzien van een smerput, een waardevolle toevoeging voor de echte klusser of autoliefhebber. Voor de garage is bovendien parkeergelegenheid voor een tweede auto op eigen terrein.

Het achterterrein is tevens eenvoudig bereikbaar via de achterom naast de garage, wat zorgt voor extra gebruiksgemak en een praktische ontsluiting.

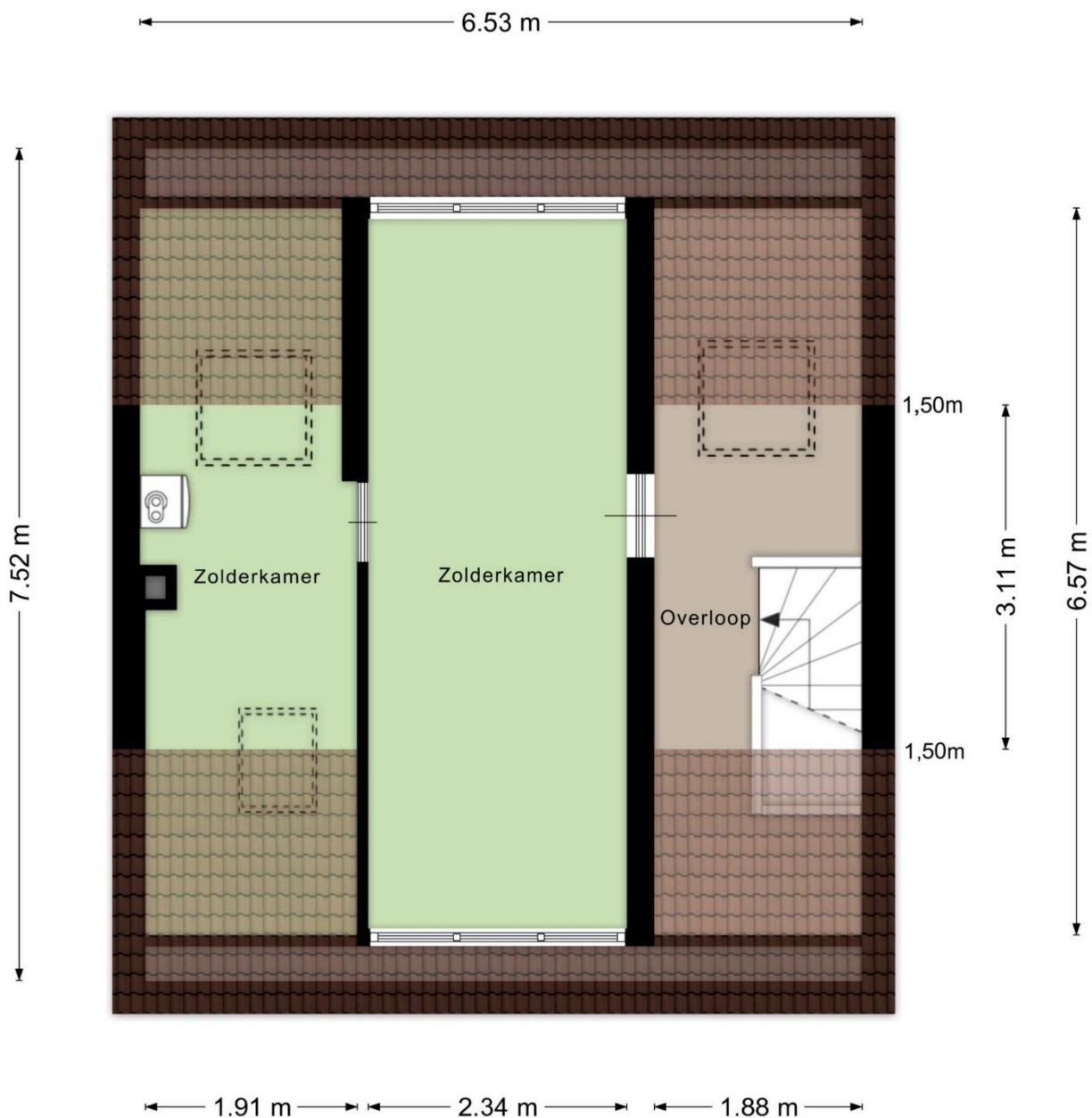




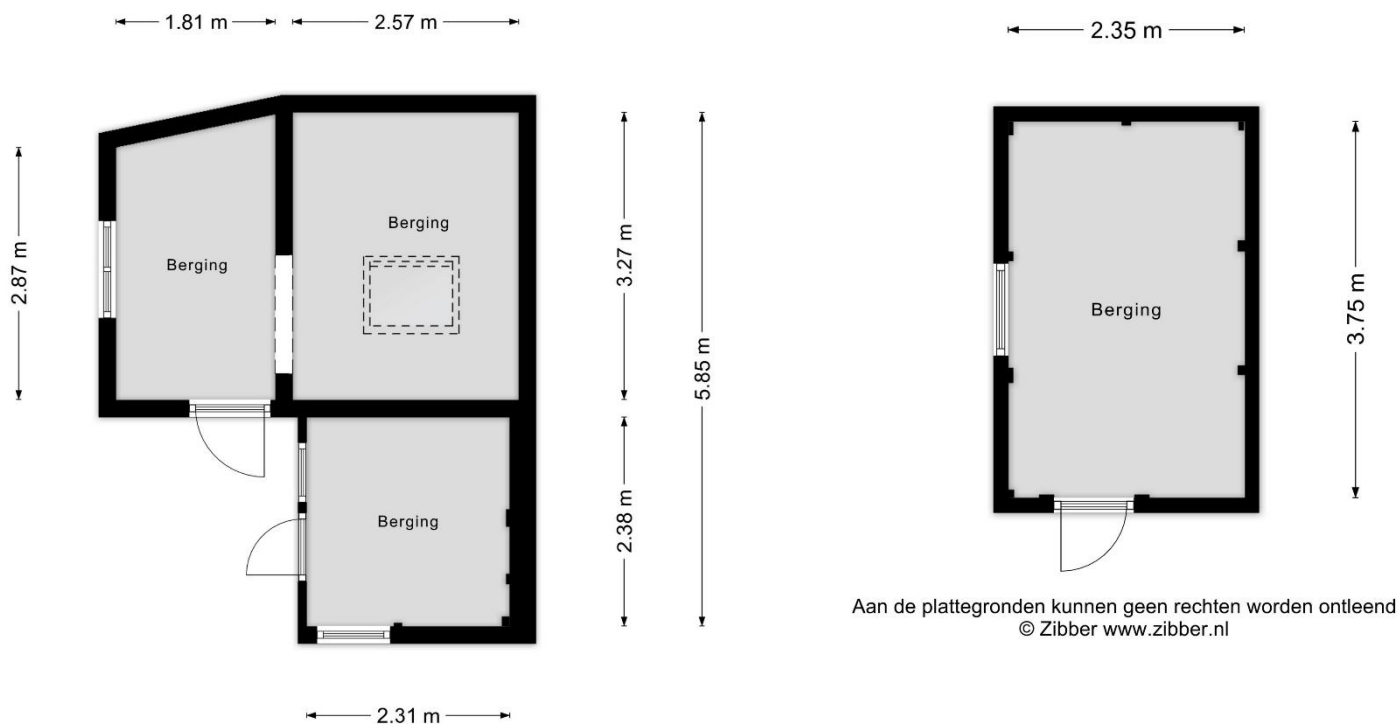
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



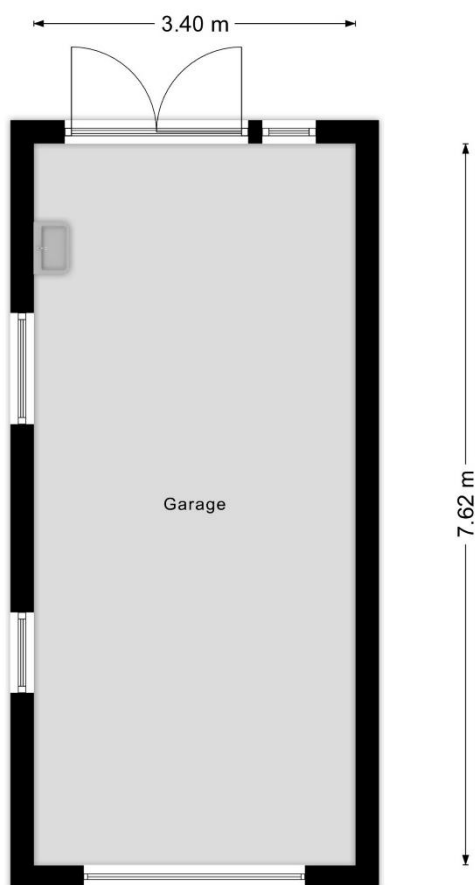
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

De feiten...



- Perceeloppervlakte 505 m²
- Inhoud woning 606 m³
- Woonoppervlakte 162 m²
- Overige inpandige ruimte 10 m²
- Externe bergruimte 55 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1930
- Aluminium kozijnen.
- Levensloopbestendig wonen mogelijk.
- Mogelijkheid tot een extra slaapkamer op zolder.
- Dubbel glas, met uitzondering van de “Velux” ramen op zolder.
- Rolluiken aan voorzijde en aan achterzijde aanwezig.
- Parkeergelegenheid voor een auto op eigen terrein, en een garage voor een extra auto.
- 3 bijgebouwen.
- 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(beschoot), 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 115 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.
- Eigenaar geen bewoner geweest
De verkoper heeft zelf niet in de woning gewoond en kan derhalve de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

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!

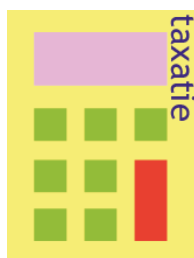
** Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.*

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.