

**Volledig gemoderniseerde 2-
onder-1 kapwoning met een
hoogwaardig afwerkingsniveau!**



**Kapelstraat 44,
Chaam**

thuiz
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuiz

Uitgebreid wonen in een rustige straat in Galder:



Aan een van de mooiste straten van Chaam staat deze uitstekend onderhouden 2-onder-1 kapwoning met een hoogwaardig afwerkingsniveau. Een woning die je op veel fronten zal verrassen: instapklaar, duurzaam, ruim en gelegen op een prachtige locatie. De rustige, kindvriendelijke woonwijk vormt een ideale leefomgeving. Je woont in het dorp maar steek je de beek aan de overzijde over en je wandelt of fietst direct het natuurgebied in richting het Kapelletje.

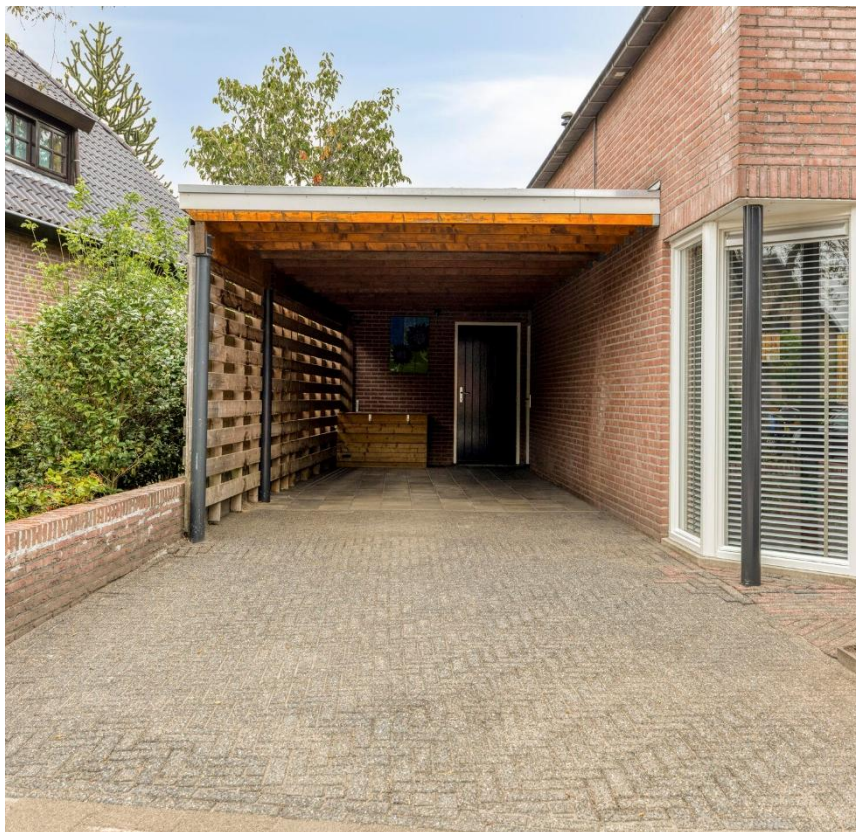
De woning is de afgelopen jaren vrijwel volledig gemoderniseerd en verduurzaamd en beschikt inmiddels over energielabel A. Met maar liefst 16 zonnepanelen en een warmtepompboiler is ook op het gebied van energiecomfort aan de toekomst gedacht. Op de begane grond bevinden zich een carport, twee bergingen, een hal met toilet, een sfeervolle woonkamer met open keuken (2021 maatwerk van Pieter Vermeulen) en een royale serre waar je het hele jaar door heerlijk kunt genieten. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een moderne badkamer aanwezig. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een voorzolder en een volwaardige vierde slaapkamer. De fraai aangelegde tuin vormt een prachtig sluitstuk van het geheel.

Ben je op zoek naar een instapklare, energiezuinige gezinswoning met veel leefruimte op een aantrekkelijke locatie? Dan is Kapelstraat 44 in Chaam absoluut een bezichtiging waard.

Bouwjaar	: 1995
Perceeloppervlakte	: 263 m ²
Inhoud woning	: 396 m ³
Woonoppervlak	: 112 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: Ca. 50 m ²
Externe bergruimte	: Ca. 17 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

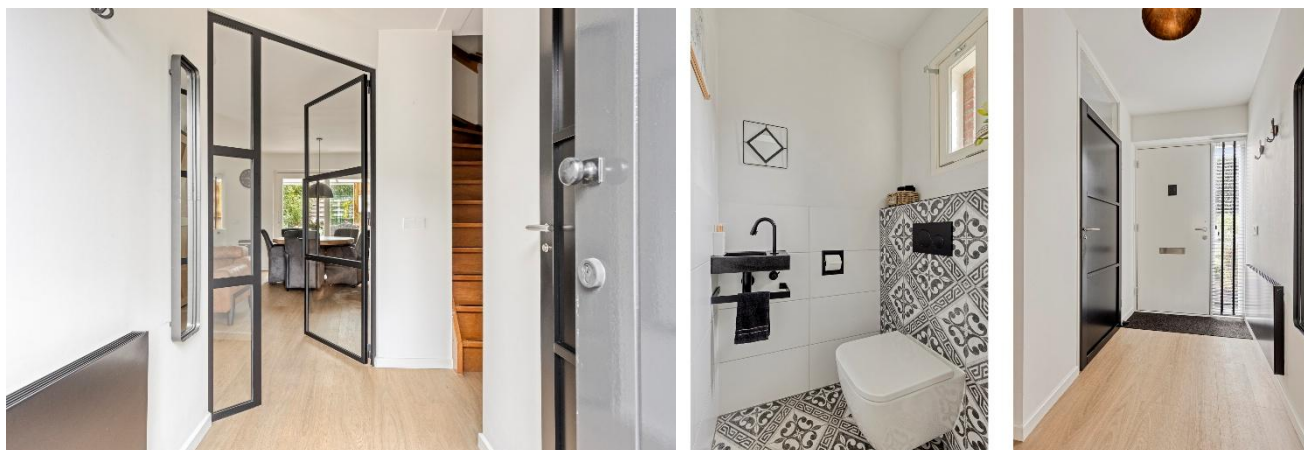
Begane grond

Als je de auto op de oprit onder de carport hebt geparkeerd, dan loop je zo naar de voordeur (nieuw 2023) van de woning. Uiteraard volgens goed Brabants gebruik zal vaker de achterdeur naar de serre gebruikt worden.



Hal / toilet

Via de voordeur kom je in de hal. Hier is een designradiator aanwezig. Het toilet in de hal is in 2021 gemoderniseerd en bestaat nu uit een hangcloset en een fonteintje. Tevens is het tegelwerk vernieuwd. De moderne meterkast bestaat uit een hoofdschakelaar, 8 lichtgroepen, 1 kookgroep, 3 aardlekschakelaars en een PV-groep ten behoeve van de zonnepanelen. Via de vaste trap ga je naar de 1^e verdieping. Vanuit de hal ga je via de nieuwe glazen stalen taatsdeur naar de woonkamer.



Het voorste deel van de woonkamer is ingericht als zitgedeelte. De gashaard met de ingebouwde TV is een werkelijke eyecatcher. Een gezellige centrale plek om met familie en vrienden te ontspannen. De erker als ook de glazen pui naar de hal zorgen voor een prettige lichtinval. De vloer in de woonkamer en keuken is voorzien van vloerverwarming en is afgewerkt met een PVC-vloer. De houten schuifdeur geeft toegang tot de trapkast.



Aan de achterzijde is de openkeuken gesitueerd. Dit betreft een moderne maatwerkkeuken (in 2021 geplaatst door Pieter Vermeulen) en is voorzien van alle moderne comfort. Vanuit het zitgedeelte heb je zicht op de donkere kastenwand, wat goed matcht met de sfeer van de woonkamer. In deze wand zijn naast de diverse kasten de koelkast, vriezer en combi magnetron/oven ingebouwd. Aan de andere zijden is een L-opstelling met witte kasten. In het ruime werkblad is een zwart gemoffelde spoelbak met zwarte Quooker (koud-, warm- en kokend water) ingebouwd. Naast de diverse lades en kasten is er een inductiekookplaat ingebouwd. Boven deze kookplaat is er een afzuigkap. De wandverlichting en spots maken het geheel af. De wanden en het plafond in de woonkamer en keuken zijn strak gestuct. Aan de achterzijde is er een schuifpui en een loopdeur welke toegang geven naar de serre.



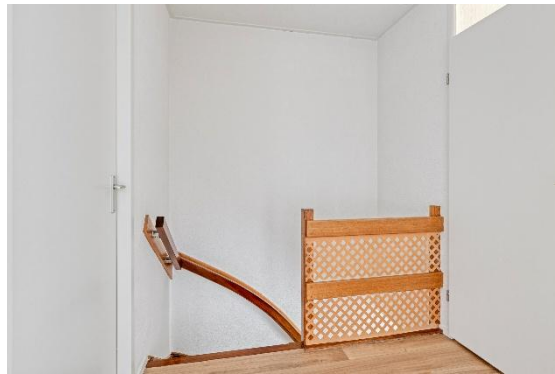
Achter de woning is er een serre bestaande uit aluminium dragers en de achterwand bestaat uit een glazen schuifwand. In de serre is er een spoelbak met koudwaterkraan en een terrasverwarming (ter overname). Een heerlijke plek om al vanaf het voorseizoen tot het naseizoen te genieten van de buitenruimte. In de serre is ook de looppoort naar de carport als de toegangsdeur naar de 1^e berging.



1^e verdieping

Vanuit de hal is via de vaste trap de 1^e verdieping bereikbaar. Hier zijn een drietal slaapkamers, badkamer en is de vaste trap naar de 2^e verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde van de woning, is ca. 3.58 x 4.22 m groot en heeft uitzicht op de achtertuin. Slaapkamer 2, is gelegen aan de voorzijde, is ca. 2.74 x 3.79 m. Slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde en is ca. 2.34 x 3.12 m groot en is over de lange zijde voorzien van een inbouwkast. Deze laatste kamer wordt momenteel gebruikt als kleding kast. De gehele bovenverdieping is voorzien van een vinylvloer (wood look), met uitzondering van de badkamer.



De geheel betegelde badkamer (ca. 2.34 x 2.79 m) is voorzien van een inloopdouche met een thermostatische mengkraan, een badmeubel met een dubbele wastafel voorzien van een spiegel, een wandcloset en een designradiator. De badkamer is in 2017 geheel gemoderniseerd en heeft een luxe uitstraling. De vloer als ook een deel van de wanden zijn voorzien van tegels met een houtlook. De overige wanden zijn voorzien van grote lichte wandtegels. De wasmachine- en drogeraansluitingen zijn keurig weggewerkt in een wandmeubel.



2^e verdieping

Met een vaste trap kom je op de 2^e verdieping. Je komt op de voorzolder welke gebruikt wordt als opbergruimte. Vanuit de voorzolder ga je naar de vierde slaapkamer aan de achterzijde. De twee velux ramen en het raam in de achtergevel maken de kamer heerlijk licht. Aan de achterkant is er een berging waar de CV-installatie (Atag 2015) is opgesteld als ook de warmwater warmtepomp (Lydos hybrid 2023).



Oprit, carport, bergingen en tuin

Aan de voorzijde is de voortuin voorzien van volwassen bomen en planten. Er is een ruime oprit welke deels overkapt is door de carport. Hier is plaats voor twee auto's.

De achtertuin is voorzien van een terras en sierbestrating als ook een gazon en diverse volwassen bomen. Naast de berging aan de voorzijde is er ook een houten berging achter in de tuin. De tuin is volledig afgezet en biedt veel privacy.





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 242 m²
- Inhoud woning 396 m³
- Woonoppervlakte 112 m²
- Externe bergruimte 17 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 50 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1995 in 2017 en 2021 gemoderniseerd.
- De woning is instapklaar.
- Er is een moderne, complete maatwerkkeuken (2021, Pieter Vermeulen).
- De badkamer is in 2017 gemoderniseerd en heeft een luxe afwerking.
- Meterkast in 2017 vernieuwd.
- In 2023 voordeur vernieuwd.
- Woning heeft aan de achterzijde een serre.
- 1e verdiepingsvloer beton, 2^e hout.
- De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie.
- HR++ dubbelglas.
- Energielabel A.
- Er zijn 16 zonnepanelen aanwezig.
- Vloerverwarming op de begane grond (water), m.u.v. toilet.
- Het toilet beneden heeft een elektrische vloerverwarming.
- C.v.-combiketel ATAG (2015).
- Een warmwater warmtepomp Lydos hybrid (2015).
- Ruime tuin met veel privacy.
- Er is parkeergelegenheid 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

- 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!

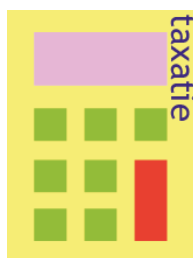
** Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.*

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

Thuiiz Makelaardij

Gilzeweg 2 (koetshuis)
4861 AT Chaam
0161-493658

info@thuiiz-makelaardij.nl
www.thuiiz-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.