

**Instapklare energiezuinige en comfortabele tussenwoning op een rustige locatie in de kindvriendelijke wijk 'Den Brabander' in Chaam!**



**Markiezaat 6,  
Chaan**



**Voor altijd thuis**



In de jonge en geliefde woonbuurt 'Den Brabander' in Chaam staat aan Markiezaat 6 deze energiezuinige en comfortabele tussenwoning. Met energielabel A, volledige isolatie, HR++-beglazing, kunststof kozijnen met draai-kiepramen en warmte-terugwinsysteem/WTW-ventilatie is de woning helemaal klaar voor comfortabel en energiezuinig wonen. De begane grond verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Binnen word je verrast door de ruimte en het vele daglicht. Een belangrijk pluspunt is de 5,70 meter brede woonkamer, waar je met gemak een royale zithoek én een gezellige eethoek creëert. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel natuurlijk licht en via de openslaande tuindeuren staat de woonkamer rechtstreeks in verbinding met de achtertuin. Een fijne leefruimte waar binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte open keuken, die direct in verbinding staat met de woonkamer. Hierdoor vormen koken, ontbijten, eten en gezellig samenzijn één geheel. Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, een badkamer en een separate toiletruimte. De tweede verdieping biedt daarnaast volop flexibiliteit. Denk aan een vierde slaapkamer, thuiswerkplek, speelruimte of hobbykamer. Een verdieping die eenvoudig kan meegroeien met verschillende woonwensen en levensfasen.

Ook buiten is het comfortabel wonen. Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande tuindeuren direct de onderhoudsvriendelijke achtertuin in. Hier is ruimte om lekker buiten te zitten en te ontspannen zonder dat de tuin veel onderhoud vraagt. De vrijstaande houten berging biedt praktische extra opslagruimte en via de poort is de tuin ook achterom bereikbaar.

De woning ligt in de kindvriendelijke woonbuurt 'Den Brabander', met een fraaie speeltuin in de wijk. Winkels, scholen, sportfaciliteiten en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Parkeren kan voor de deur.

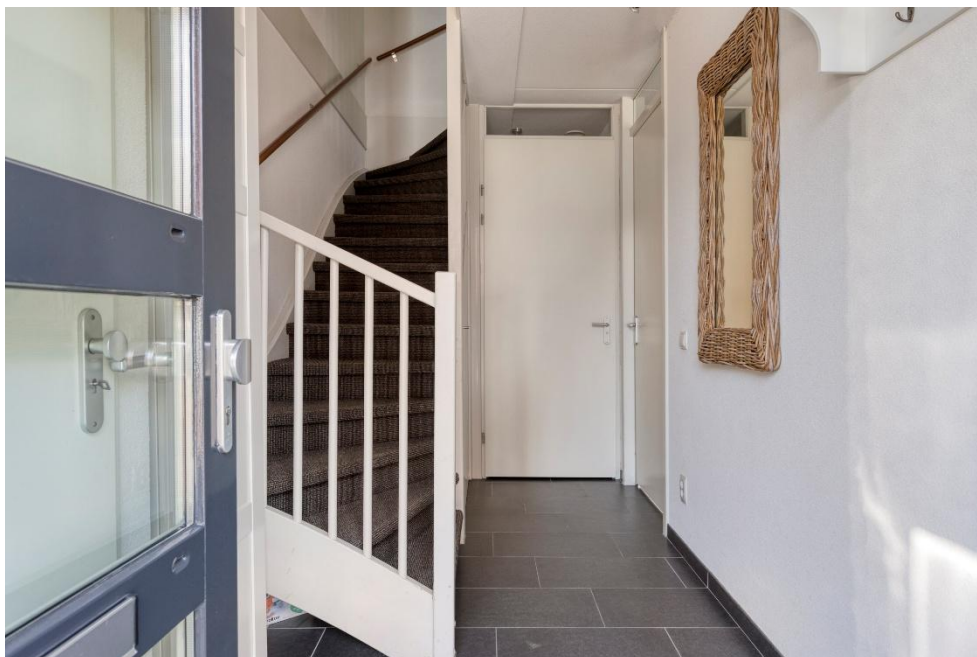
Ben je op zoek naar een energiezuinige, comfortabele en instapklare woning met verrassend veel leefruimte en mogelijkheden? Dan laten we je Markiezaat 6 in Chaam graag tijdens een bezichtiging zien.

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| <b>Bouwjaar</b>                 | : 2011                 |
| <b>Perceeloppervlakte</b>       | : 116 m <sup>2</sup>   |
| <b>Bruto inhoud woning</b>      | : 379 m <sup>3</sup>   |
| <b>Woonoppervlak</b>            | : 99 m <sup>2</sup>    |
| <b>Overige inpandige ruimte</b> | : 8 m <sup>2</sup>     |
| <b>Externe bergruimte</b>       | : 8 m <sup>2</sup>     |
| <b>Aanvaarding</b>              | : In onderling overleg |

### Begane grond

Via de voordeur kom je in de hal waar o.a. de meterkast is (hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars, 5 lichtgroepen en een beltrafo). Verder is hier het toilet, de doorgang naar de woonkamer en de vaste trap naar de 1e verdieping.

In de hal is het toilet op de begane grond. Dit is een zwevend closet en er is een fonteintje aanwezig. De wanden zijn betegeld.



Vanuit de hal kom je in de verrassend ruime woonkamer. Met een breedte van 5,70 meter is dit één van de sterke punten van de woning. De royale afmetingen bieden volop mogelijkheden voor het creëren van zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek, zonder dat dit ten koste gaat van het open karakter van de ruimte.

De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel natuurlijk licht en versterken het ruimtelijke gevoel. De wanden zijn strak gestuct en hoogwaardig afgewerkt. Aan de achterzijde geven de openslaande tuindeuren direct toegang tot de tuin. Op mooie dagen zet je de deuren open en wordt de tuin als vanzelf een verlengstuk van de woonkamer.



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de lichte open keuken. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijft de keuken onderdeel van de centrale leefruimte. Koken, ontbijten, eten en gezellig samenzijn komen hier op een natuurlijke manier bij elkaar.

De keuken heeft een wandopstelling met een werkblad en ingebouwde rvs-spoelbak. Verder beschikt de keuken over een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron/oven en koelkast. Daarnaast is er voldoende praktische kastruimte aanwezig.



## 1<sup>e</sup> verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie, in grootte variërende, slaapkamers. Één slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en de twee kamers aan de achterzijde hebben een fijn zicht op de tuin. De vloeren van de slaapkamers zijn voorzien van laminaat. Op de overloop ligt vloerbedekking doorgetrokken vanuit de trap. Al de ramen zijn zogenaamde draai-, kiepramen.



De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een ligbad en een badmeubel met wastafel en een spiegel met extra kastruimte. De wanden zijn tot het plafond betegeld.

Er is een aparte toiletruimte. Deze is voorzien van een zwevend closet en een fonteintje.



## 2<sup>e</sup> verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze open verdieping biedt volop extra mogelijkheden en maakt de woning flexibel voor verschillende woonwensen en levensfasen. Een vierde slaapkamer nodig? Regelmatig thuiswerken? Of juist behoefte aan een speelruimte, sportruimte of hobbykamer? Deze verdieping kan geheel naar eigen wens worden ingericht.

Het Veluxraam aan de achterzijde zorgt voor natuurlijke lichtinval. Hier bevinden zich tevens de opstelling van de cv-installatie (Nefit 2011) en de aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger.

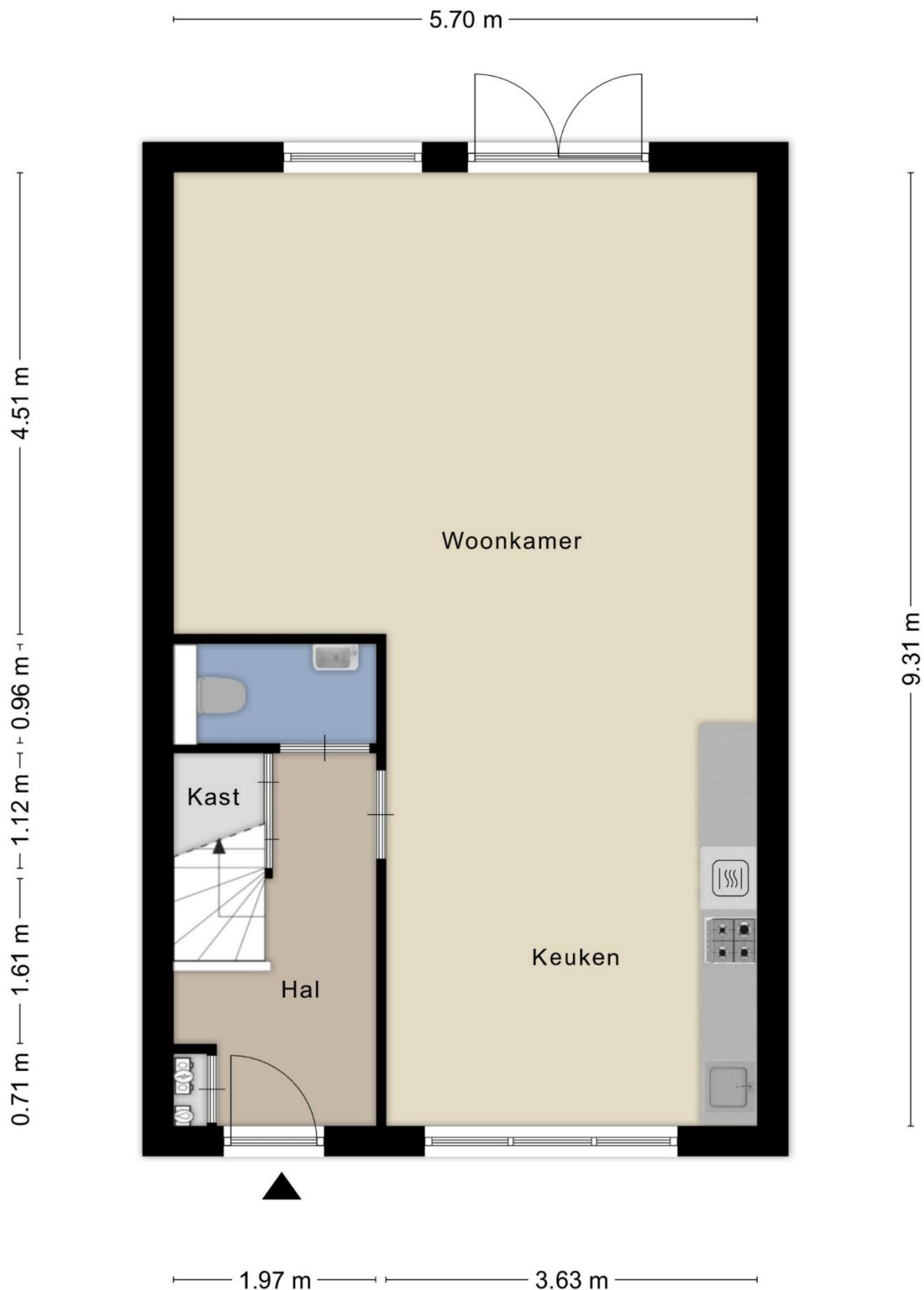


## Tuin & overkapping

Via de openslaande tuindeuren in de woonkamer stap je rechtstreeks de achtertuin in. Hierdoor vormt de tuin op mooie dagen een prettig verlengstuk van de leefruimte binnen. De tuin is grotendeels bestraat en daarmee onderhoudsvriendelijk ingericht. Verschillende plantenperken zorgen voor groen in de tuin.

Achter in de tuin staat een houten berging met elektra, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Daarnaast is de achtertuin via een poort achterom bereikbaar.

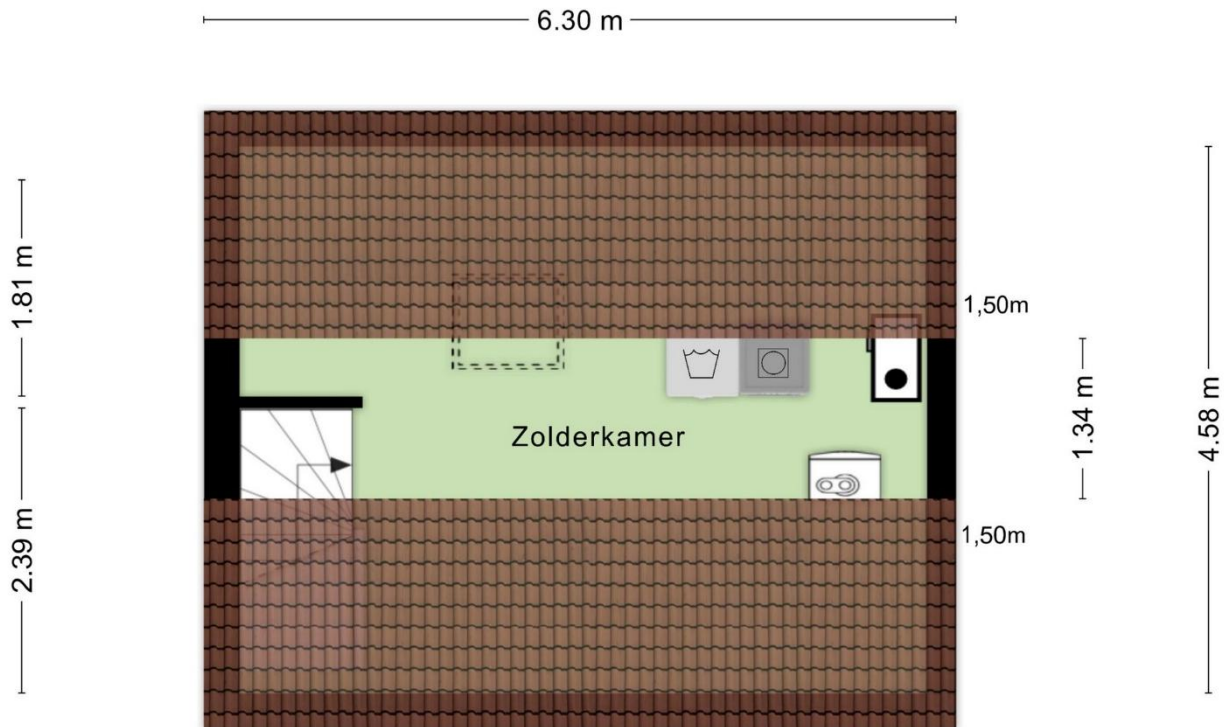




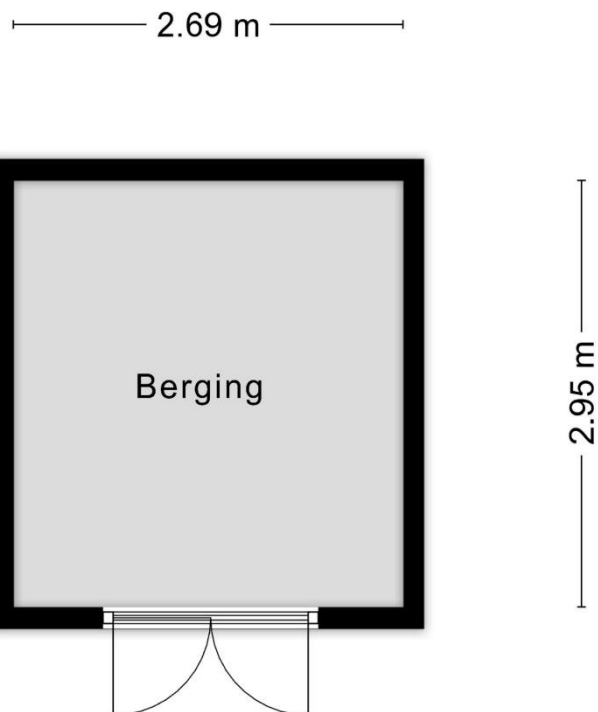
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## De feiten...



- Perceeloppervlakte 116 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning 379 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte 99 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte 8 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte 8 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

- Energiezuinige en comfortabele woning met energielabel A.
- Volledig geïsoleerd.
- HR++-beglazing.
- Vloerverwarming op de begane grond.
- Voorzien van een warmte-terugwinsysteem/WTW-ventilatie.
- Kunststof kozijnen met draai-kiepsysteem.
- Bouwjaar 2011.
- Woning is instapklaar.
- 5,70 meter brede woonkamer met veel natuurlijke lichtinval.
- Openslaande tuindeuren met directe toegang tot de achtertuin.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping en volop mogelijkheden voor een vierde slaapkamer op de tweede verdieping.
- De overloop is voorzien van tapijt en de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met achterom.
- Houten berging met elektra in de tuin.
- Parkeergelegenheid voor de deur van de woning.
- De woning staat nabij alle dagelijkse voorzieningen, sportvelden en uitvalswegen.
- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk.
- 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!

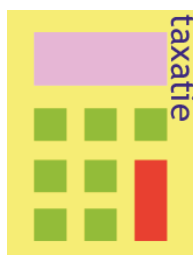
*\* Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.*

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

### Thuis Makelaardij

Gilzeweg 2 (koetshuis)  
4861 AT Chaam  
0161-493658

[info@thuis-makelaardij.nl](mailto:info@thuis-makelaardij.nl)  
[www.thuis-makelaardij.nl](http://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.*