

2/1-kapwoning met een sfeervolle serre



CHAAM | Horst 10

vraagprijs € 498.000 k.k.



0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	132 m ²
Perceeloppervlakte:	227 m ²
Energie label:	B
Bouwjaar:	1988

- ✓ Uitgebouwde 2/1-kapwoning gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk;
- ✓ Alle kozijnen zijn onlangs vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing, met uitzondering van de voordeur;
- ✓ Aanpandige garage/berging met openslaande deuren en een eigen oprit;
- ✓ Voorzien van een nieuwe cv-ketel (2024);
- ✓ Recent zijn er 2 dakkapellen geplaatst met dakisolatie.



Omschrijving

Deze nette en uitgebouwde 2/1-kapwoning met aanpandige garage/berging is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, op een perceel van 227 m²m²

De woning is op de begane grond voorzien van een woonkamer, open keuken, serre, bijkeuken en een aanpandige garage. Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers en een badkamer. Middels een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken.

De tuin is gesitueerd op het oosten en is voorzien van terrassen, gazon en plantenborders. Een heerlijke buitenruimte met plek om te ontspannen, samen te eten en van de tuin te genieten.



Wonen in Chaam

De Horst 10 ligt in een rustige kindvriendelijke woonwijk. Een speeltuintje bevindt zich om de hoek van de woning. Samen met de rustige woonomgeving en de korte afstand tot scholen en dagelijkse voorzieningen maakt dit de locatie bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen.

Chaam ligt in de groene grensstreek tussen Breda en Baarle-Nassau en combineert een gemoedelijke dorps sfeer met een goed voorzieningenniveau. Het dorp beschikt onder meer over winkels, basisscholen, sportverenigingen, horeca, een bibliotheek en een cultureel centrum. Voor voortgezet onderwijs zijn Baarle-Nassau en Breda goed bereikbaar. Ook zijn er busverbindingen richting Breda en Tilburg en bieden de nabijgelegen uitvalswegen aansluiting op de A58 en A16.

De omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen. De Chaamse Bossen, de Strijbeekse Heide en de landgoederen Hondsdonk en Valkenberg liggen binnen handbereik. Zo woon je rustig en groen, met de dagelijkse voorzieningen dichtbij en de steden Breda en Tilburg goed bereikbaar.



Begane grond

Entree

Via de voordeur gelegen aan de zijkant van de woning is de entree bereikbaar. De hal is voorzien van een meterkast en een vaste trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de woonkamer te bereiken.

Toiletruimte

De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.

Woonkamer

De ruime woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en vormt samen met de open keuken en de serre het centrale leefgedeelte. De woonkamer is voorzien van een vaste kast onder de trap. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek, waar u heerlijk kunt ontspannen of gezellig gasten kunt ontvangen. Daarnaast kan er een sfeervolle eethoek worden ingericht voor gezamenlijke maaltijden en lange avonden met familie en vrienden.

Door de open verbinding met de keuken en de serre ontstaat een ruimtelijk geheel met verschillende mogelijkheden voor de inrichting.

Serre

De serre is een waardevolle aanvulling op de woning en vormt een mooie overgang tussen binnen en buiten en zorgt voor een directe verbinding met de achtertuin.

Deze ruimte kan op verschillende manieren worden gebruikt, bijvoorbeeld als extra zitkamer, royale eethoek of een rustige plek om van het uitzicht op de tuin te genieten. Door de verbinding met de open keuken leent de serre zich uitstekend voor lange diners en gezellige momenten aan tafel.

De serre is voorzien van een schuifpui, boekenkast, achter entree en een (automatisch) zonnescherm. De serre is afgewerkt met een boerenplavuizen vloer.



Keuken

De open keuken is voorzien van een keukenblok in hoekopstelling voorzien van een koelkast, oven, spoelbak, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap. Tevens is er nog een werkeiland.

Bijkeuken

De deels betegelde bijkeuken van circa 18 m² is voorzien van een aansluitpunt voor de wasmachine en droger en een achter entree. Vanuit de bijkeuken is de garage te bereiken.

Garage

De aangebouwde garage van circa 23 m² is voorzien van openslaande deuren.

















Eerste verdieping

Overloop

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken.

Slaapkamer 1

Slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning met een vaste kast.

Slaapkamer 2

Slaapkamer gelegen aan de achterzijde. Een dakkapel zorgt hier voor extra ruimte en daglicht.

Slaapkamer 3

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een dakkapel.

De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

Badkamer

De deels betegelde badkamer is voorzien van een eiken badkamermeubel met zwart stalen details en een waskom, een toilet, een designradiator en een douche met glazen wand en regen- en handdouche. Het Velux dakraam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.











Tweede verdieping

Voorzolder

Via een vaste trap te bereiken voorzolder voorzien van opstelling van de cv-combiketel (Atag, 2024) en een dakkapel. Verder is de voorzolder voorzien van een aansluitpunt voor de wasmachine en vaste kasten.

Slaapkamer 4

Deze slaapkamer is voorzien van vaste kasten aan allebei de kanten en een dakkapel.





Buiten

De tuin is gesitueerd op het oosten en vormt een aangename en groene buitenruimte waar je in alle rust van het buitenleven kunt genieten.

De tuin is aangelegd met een gazon, diverse beplanting en twee terrassen, zodat je meerdere fijne zitplekken kunt creëren.

Direct achter de serre bevindt zich een terras dat door de schuifpui gemakkelijk bereikbaar is. Dit terras vormt een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte en biedt plaats voor een comfortabele lounge- of tuinset.

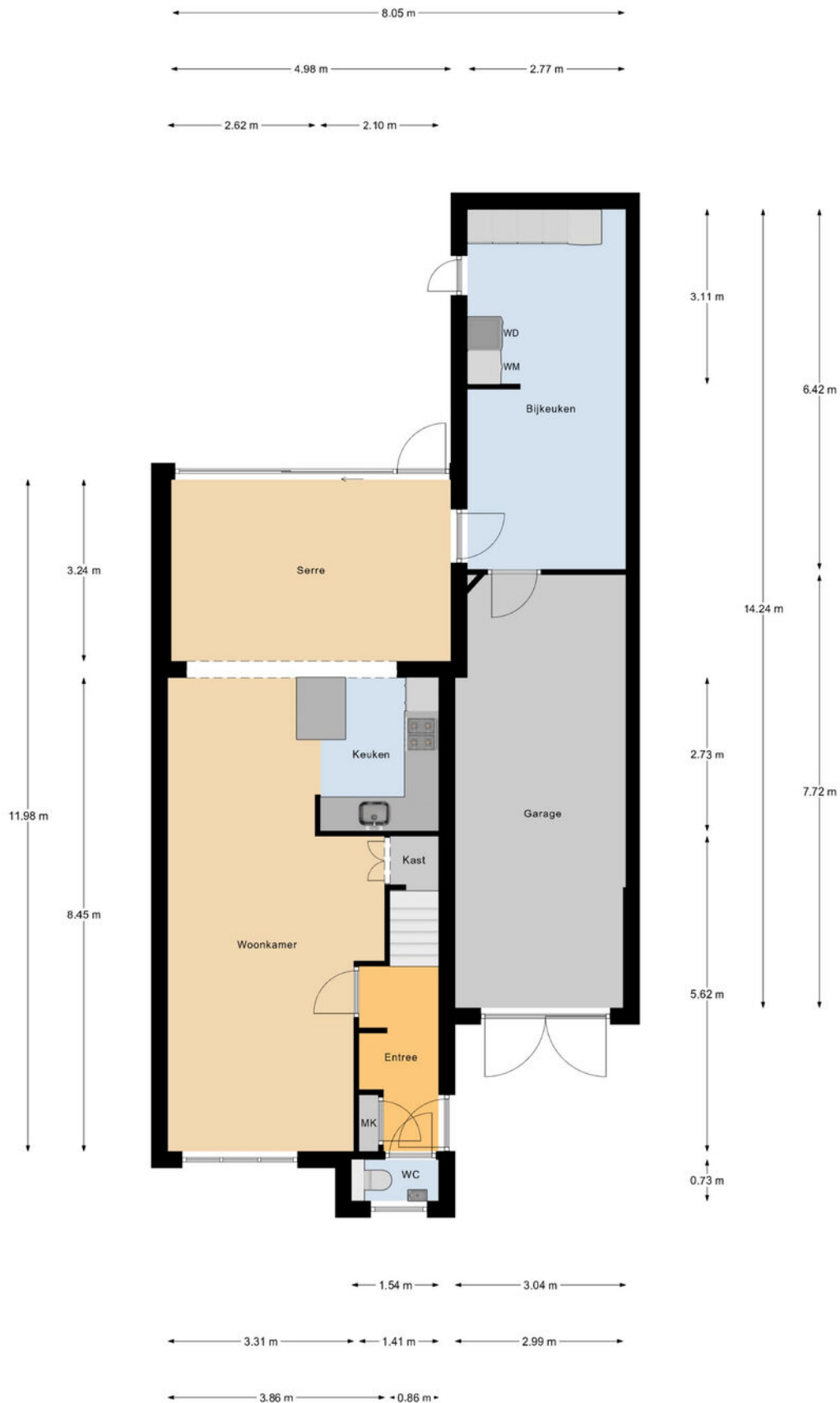
Een praktisch pluspunt is het aanwezige bewateringssysteem.





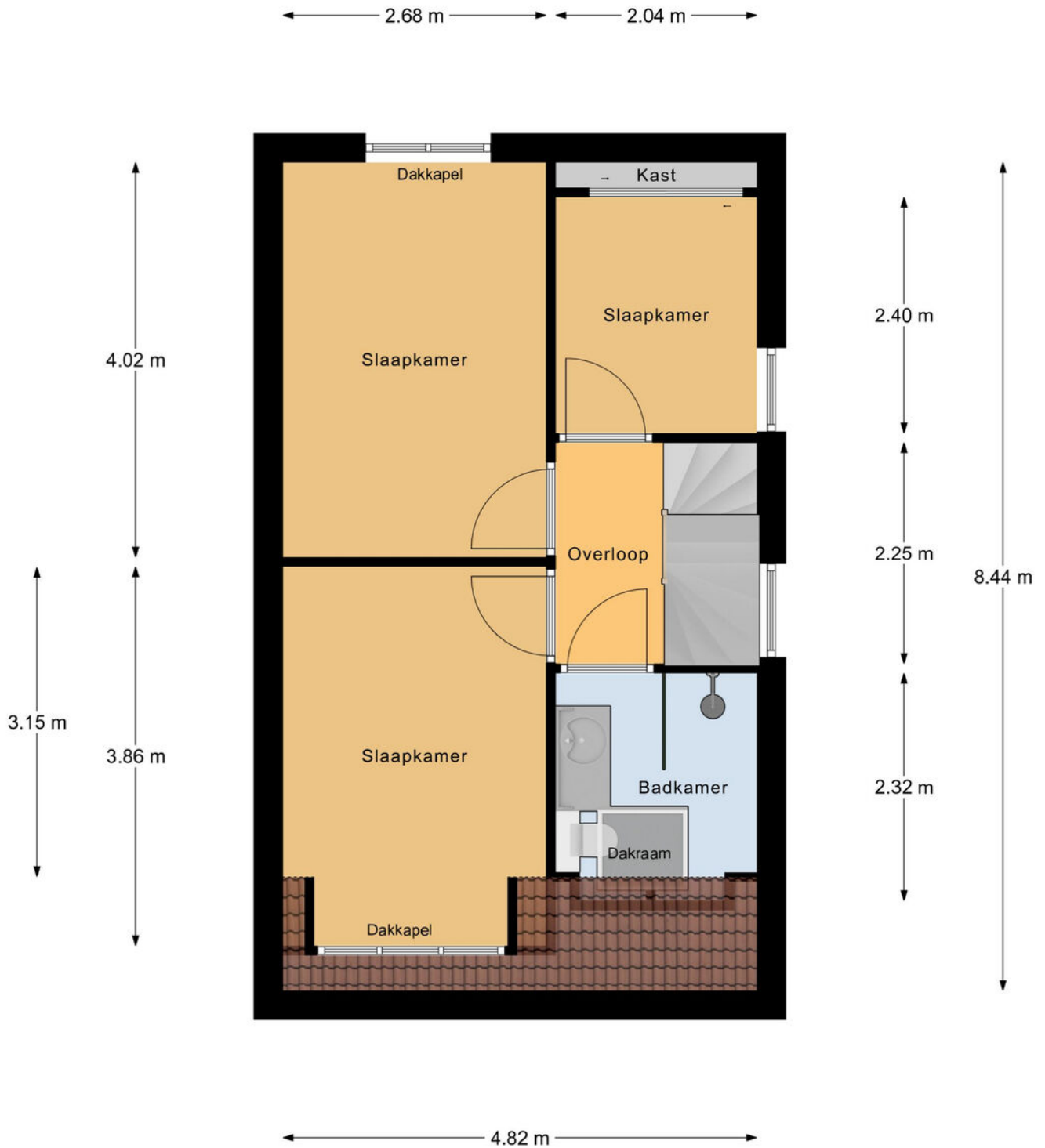


Begane grond



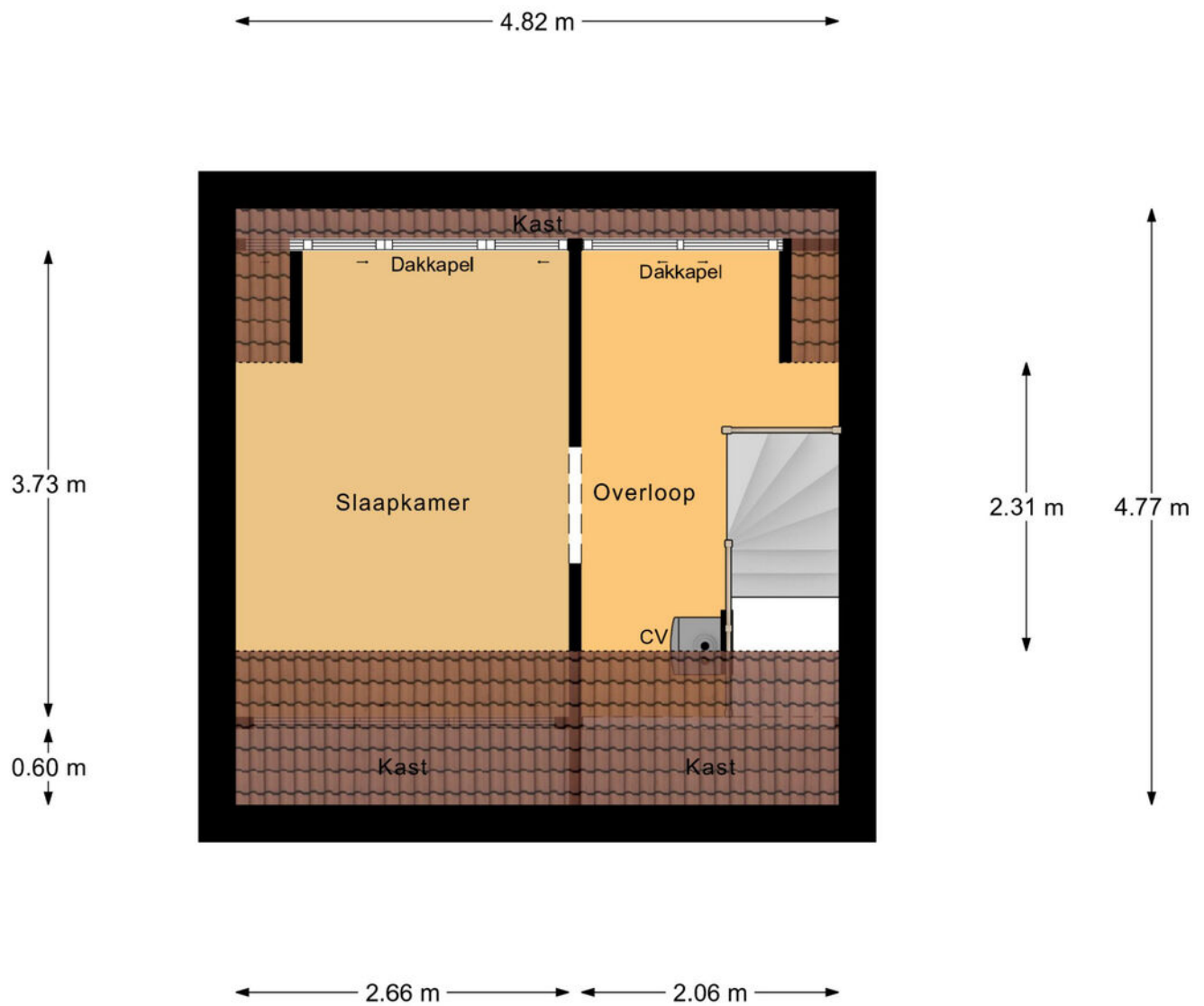
Begane Grond

Eerste verdieping



1e Verdieping

Tweede verdieping



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

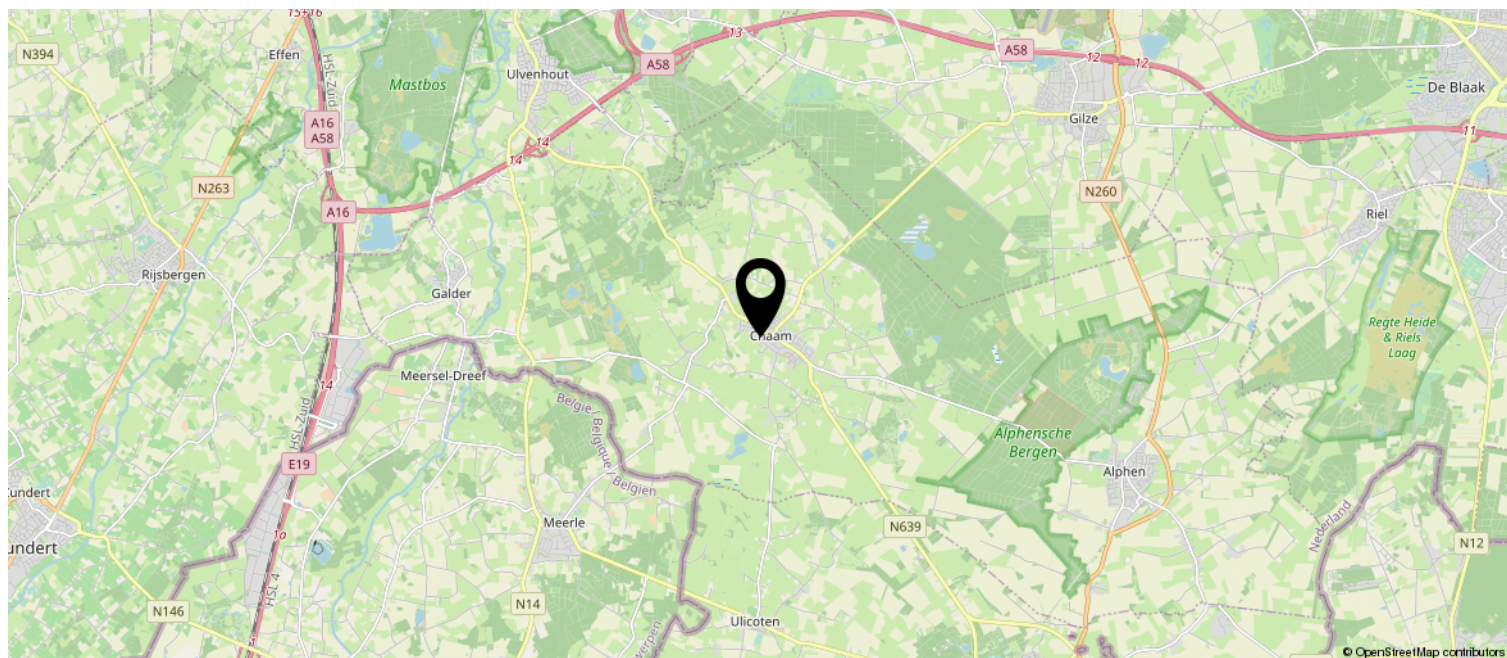
Uw referentie: Horst 10



0 5 10 15 20 25m

12345 26 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Chaam Sectie E Perceel 4423 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
--	---	---

Locatie op de kaart





Rijksoverheid

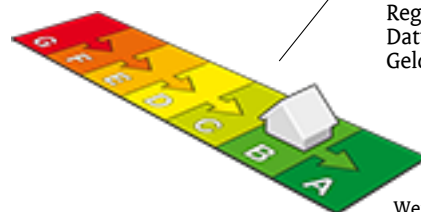
Energie label woning

Horst 10

4861EB Chaam

BAG-ID: 1723010000002290

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label B

Registratienummer 496988748
Datum van registratie 18-05-2018
Geldig tot 18-05-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap	
	Bouwperiode	1988 t/m 1991	
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Olivier Beumer
Examennummer 322363
KvK nummer 65385624

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Meetrapport

Horst 10, 4861 EB CHAAM

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	80.9	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	103.9	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	23.0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	36.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	36.5	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	14.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	14.5	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	132	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	23	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²
Bruto inhoud woning	523	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 17-09-2026



OPMERKINGEN

- In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen worden;
In de koopovereenkomst zullen de volgende artikelen worden opgenomen:
- Asbestclausule: in het object kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.
- Ouderdomsclausule: het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 38 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die bij aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

- Toelichtingsclausule NEN2580: De woning is opgemeten met inachtneming van de meetinstructie welke is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Heeft u interesse?



Dorpsstraat 74
4861 AD Chaam

0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com