



2-onder-1 kapwoning met 4 slaapkamers en een garage gelegen in een autoluw hofje in het centrum van Chaam!



**Blokkenweide 4,
Chaan**

Voor altijd thuiZ

Gelegen in een kindvriendelijke buurt:

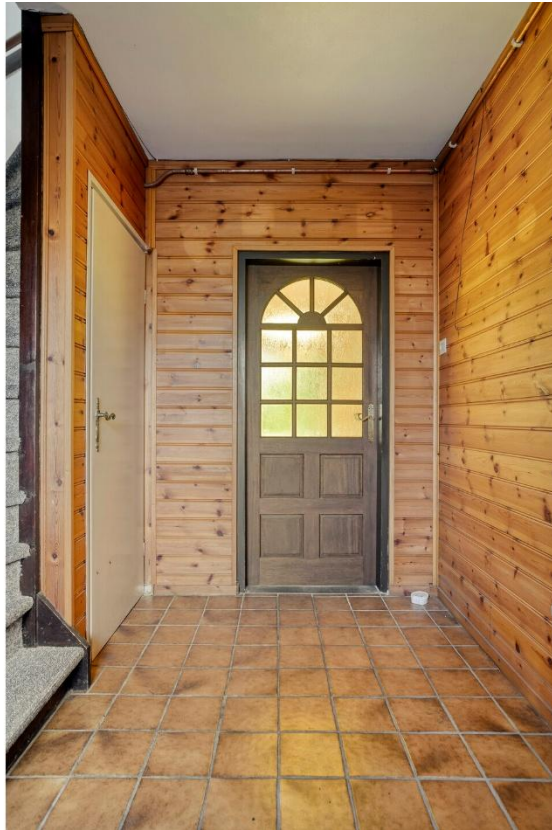


Het betreft een 2-onder-1 kapwoning, gelegen aan een autoluw hofje met de oprit aan de zijkant van de woning die toegang geeft tot de vrijstaande stenen garage en de zonnige achtertuin. Op de begane grond is een hal, meterkast, trapkast, hal naar 1^e verdieping, toilet, woonkamer, keuken, een tuin en een garage. Naast de 3 slaapkamers is er een badkamer op de 1^e verdieping. Met een vaste trap kun je naar de 2^e verdieping welke is opgesplitst in een voorzolder en een extra slaapkamer. Winkels, scholen en sportvelden zijn dichtbij.

Bouwjaar	: 1974
Perceeloppervlakte	: Ca. 330 m ²
Inhoud woning	: Ca. 408 m ³
Woonoppervlak	: Ca. 115 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	: Ca. 6 m ²
Externe bergruimte	: Ca. 20 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Via de entree van de woning kom je in de hal waar de meterkast zich bevindt met één aardlekschakelaar en vijf groepen. Verder is hier een toiletruimte bestaande uit een closet en een fonteintje, en de vaste trap naar de 1^e verdieping met een handige bergkast. Vanuit de hal kom je in de keuken.



De woonkamer is een sfeervolle doorzonkamer van ca. 26 m². Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet je hier van veel natuurlijk lichtinval, wat zorgt voor een aangename en ruimtelijke uitstraling. Daarnaast beschikt de woonkamer over een open haard, die tijdens de koude wintermaanden voor extra warmte en gezelligheid zorgt.

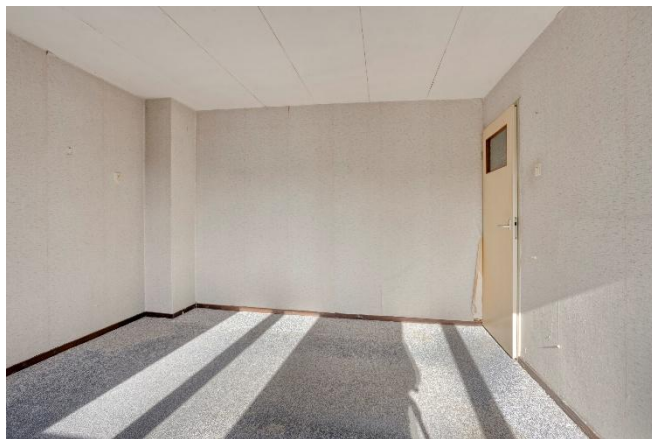


De keuken heeft een wand-opstelling. Deze heeft een afzuigkap, een close-in boiler, een ruim rvs-werkblad met spoelbak en voldoende boven-, onderkasten en lades. Er is een aansluiting voor de wasmachine en vaatwasser. De keuken is betegeld. Vanuit de keuken ga je naar de achtertuin.



I^e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Kenmerkend voor woningen uit de jaren '70 zijn de royale afmetingen van de slaapkamers, die ook in deze woning duidelijk terugkomen. Dit zorgt voor volop ruimte en diverse indelingsmogelijkheden. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is ca. 3,65 x 2,72 m groot en beschikt over een eigen wastafel. De twee slaapkamers aan de achterzijde hebben afmetingen van ca. 3,65 x 4,19 m en ca. 2,79 x 3,28 m.



De geheel betegelde badkamer (ca. 2.79 x 1.54 m) is voorzien van een inloopdouche (hand + regendouche), een closet, een wastafel en een aansluiting voor de wasmachine en droger.



2e verdieping

Met een vaste trap ga je naar de tweede verdieping en kom je op de voorzolder waar de opstelplaats van de cv-combiketel (Atag 2015) is. Hierachter is de extra slaapkamer gelegen.



Tuin, garage & omgeving

De royale achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt dankzij het grote aantal vierkante meters volop ruimte om tot in de late avonden van de zon te genieten. Direct achter de woning bevindt zich een betegeld terras. De tuin is verder deels betegeld en deels voorzien van beplanting, wat zorgt voor een fijne combinatie van groen en praktische buitenruimte.

De vrijstaand stenen garage is zowel via de garagedeur aan de oprit bereikbaar alsook via de zijdeur in de tuin. De garage is voorzien van elektra.

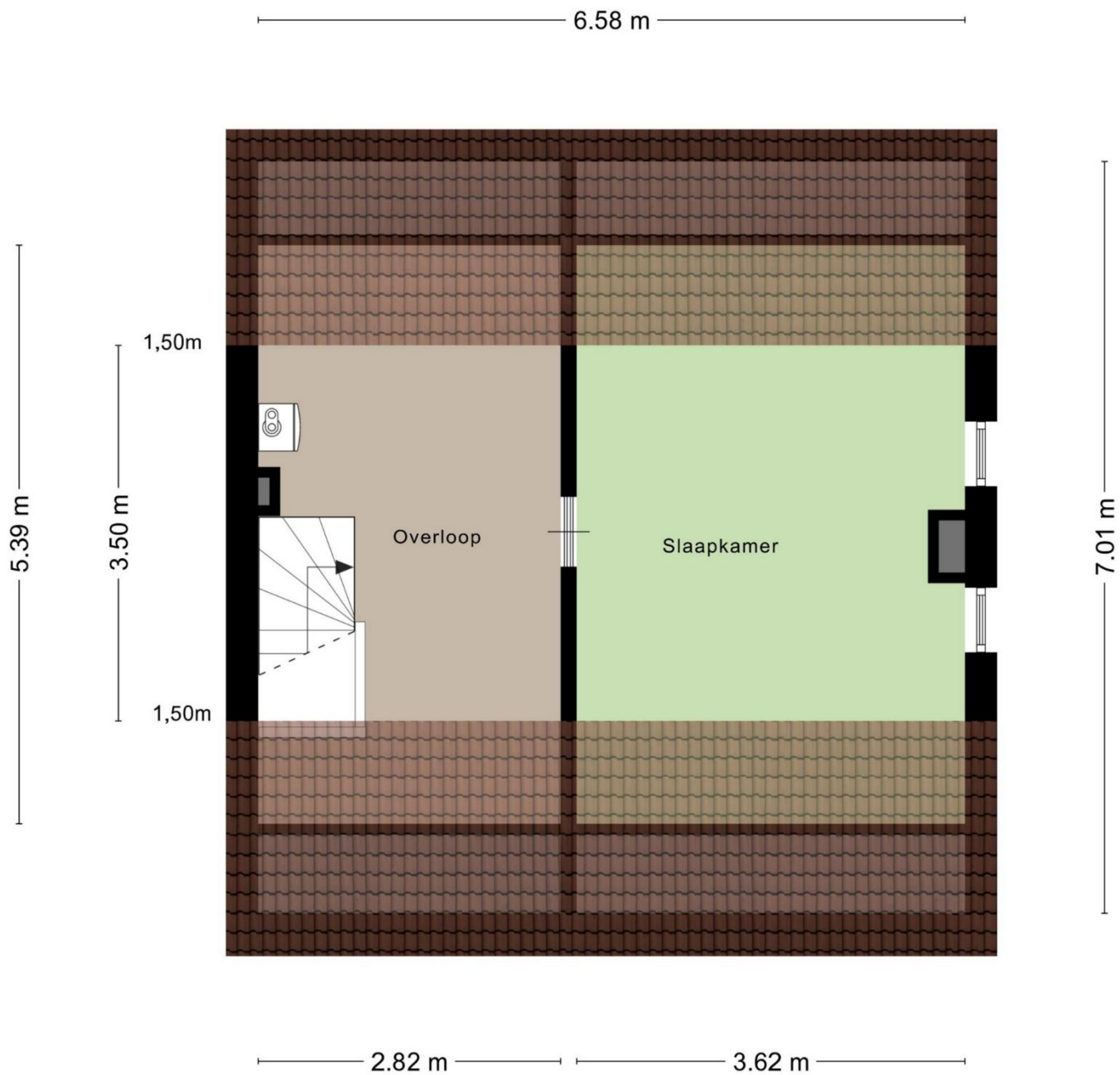




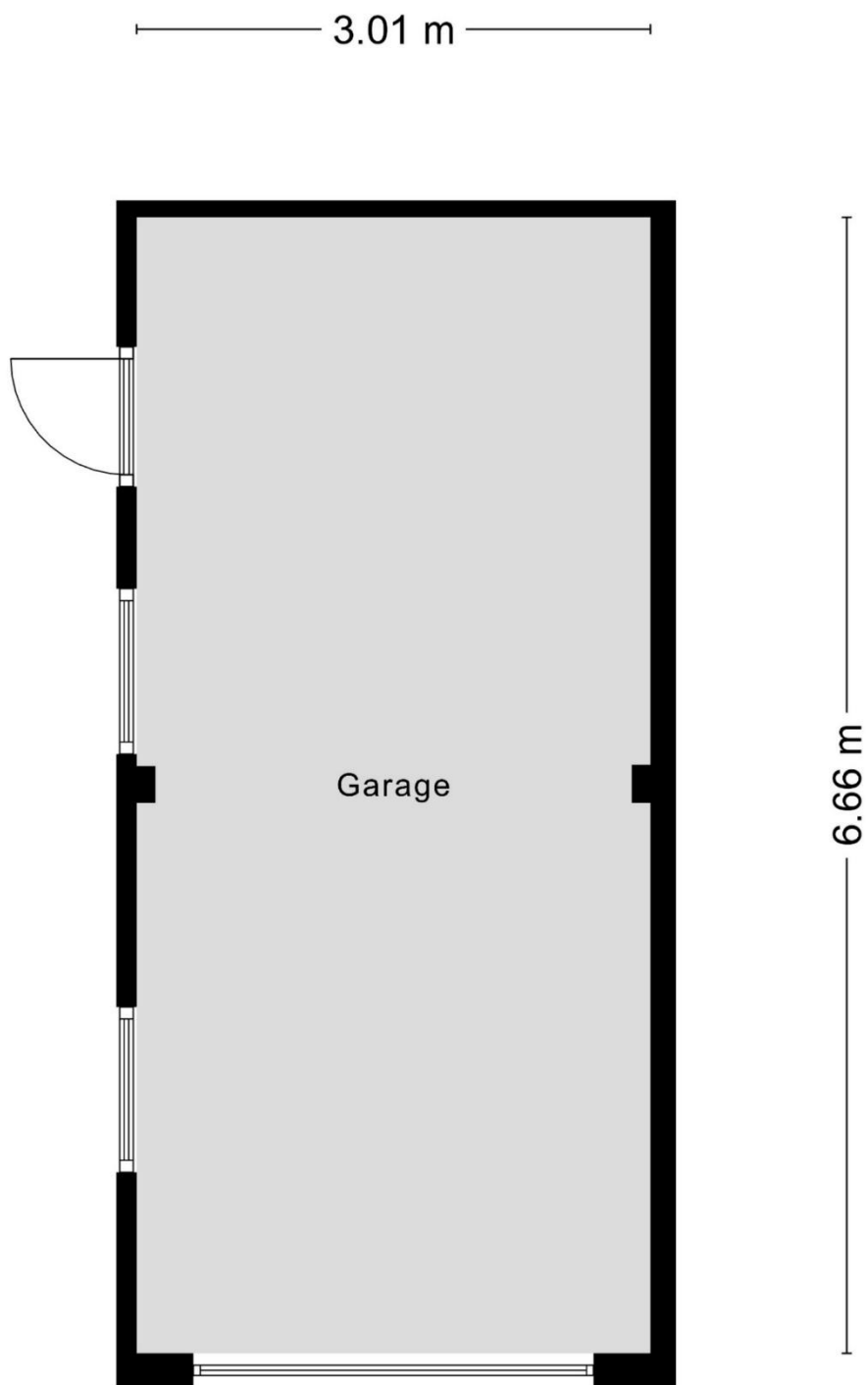
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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 ca. 330 m²
- Woonoppervlakte ca. 115 m²
- Gebouwggebonden buitenruimte ca. 6 m²
- Externe berg ruimte ca. 20 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1974.
- Een ruime woning met 4 slaapkamers.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
- Energielabel D.
- Een openhaard in de woonkamer.
- De begane grondvloer en de 1^e verdiepingvloer zijn van beton.
- De 2^e verdiepingvloer is van hout.
- C.v.-combi ketel (Atag 2015).
- Kindvriendelijke buurt.
- Gelegen aan een autoluw hofje.
- Een vrijstaand stenen garage.
- Parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein.
- Scholen, sportvelden en winkels zijn dichtbij.

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(beschot), 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 52 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 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.

