

2/1-kapwoning met garage en carport



CHAAM | Valkenakker 37

VANAF PRIJS € 400.000 k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 99 m²
Perceeloppervlakte: 244 m²
Energie label: B
Bouwjaar: 1980

- ✓ Geschakelde twee-onder-een-kapwoning;
- ✓ Voorzien van dubbele beglazing;
- ✓ Garage en carport aanwezig;
- ✓ Voorzien van 10 zonnepanelen;
- ✓ Rustige ligging in een prettige woonomgeving;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Deze geschakelde 2/1-kapwoning met garage, carport, berging en een zonnige achtertuin is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, op een perceel van 244 m².

De woning is door de jaren heen verzorgd onderhouden en biedt een uitstekende basis voor nieuwe bewoners om hier hun eigen woonwensen te realiseren.

Op de begane grond is de woning voorzien van een woonkamer en dichte keuken. De eerste verdieping is voorzien van drie slaapkamers en een badkamer. Middels een vaste trap is de zolder te bereiken.

De onderhoudsvriendelijke tuin is gesitueerd op het zuiden en is via een poort te bereiken. In combinatie met de garage, carport en berging beschikt de woning over volop opslag- en parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Locatie

De woning is gelegen in een rustige woonwijk in het gezellige dorp Chaam. Chaam staat bekend om haar gemoedelijke karakter, groene omgeving en uitstekende voorzieningen. In het dorp treft u diverse winkels, supermarkten, basisscholen, sportverenigingen, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen.

Daarnaast staat Chaam bekend om de prachtige natuurgebieden die het dorp omringen. Liefhebbers van wandelen, fietsen en recreëren kunnen hier volop genieten van de uitgestrekte bossen, landerijen en natuurgebieden. Ook de bekende Chaamse Bossen bevinden zich op korte afstand.

De bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen bereikt u eenvoudig Breda, Tilburg, Baarle-Nassau en de snelwegen A16, A27 en A58. Hierdoor woont u rustig en groen, maar toch centraal ten opzichte van diverse steden en voorzieningen.



Begane grond

Entree

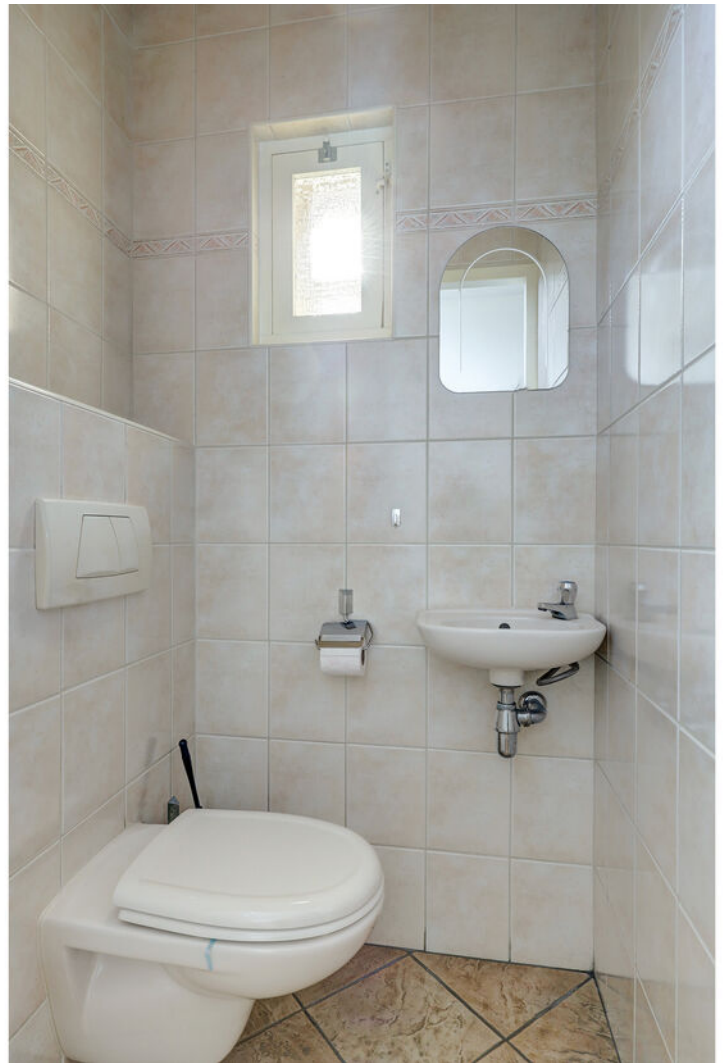
Via de entree aan de voorzijde van de woning betreedt u de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de volledig betegelde toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje. Vanuit de hal zijn de keuken en de woonkamer te bereiken.

Woonkamer

De doorzonwoonkamer van circa 29 m² is licht door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een zithoek en een eethoek. Vanuit de woonkamer is er een prettig zicht op de tuin.

Keuken

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de dichte keuken. De keuken is voorzien van een L-vormig keukenblok met een composiet werkblad met een spoelbak, keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser combi-oven en een koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.













1e en 2e verdieping

Overloop

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Slaapkamer van circa 6 m² gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2

Slaapkamer van circa 11 m² gelegen aan de voorzijde. De slaapkamer is voorzien van een vaste kast met aansluitingen voor de wasmachine.

Slaapkamer 3

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de grootste slaapkamer met een oppervlakte van circa 14 m². Deze kamer beschikt over een vaste kast en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, ligbad, toilet, douche en een designradiator.

TWEEDE VERDIEPING

Zolder

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. De zolder is voorzien van een cv-combiketel, de omvormer van de zonnepanelen en een dakraam.

Door de aanwezige ruimte is de zolder uitstekend geschikt voor het opbergen van spullen. Daarnaast biedt deze verdieping mogelijkheden voor het creëren van een werkruimte of een hobbyruimte.











Buiten

Tuin

De onderhoudsvriendelijke tuin is gesitueerd op het zuiden en voorzien van bestrating en plantenborders. Er zijn meerdere mogelijkheden voor het creëren van verschillende zitplekken, zodat u op ieder moment van de dag kunt kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw.

Via een poort is de tuin te bereiken.

Garage

De ruime garage van circa 20 m² is voorzien van een sectionaaldeur en een loopdeur naar de tuin.

Carport

Direct voor de garage bevindt zich de carport. Hierdoor beschikt u over een extra overdekte parkeerplaats op eigen terrein.

Berging

Grenzend aan de garage bevindt zich een separate berging van circa 8 m². Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen of overige huishoudelijke spullen.







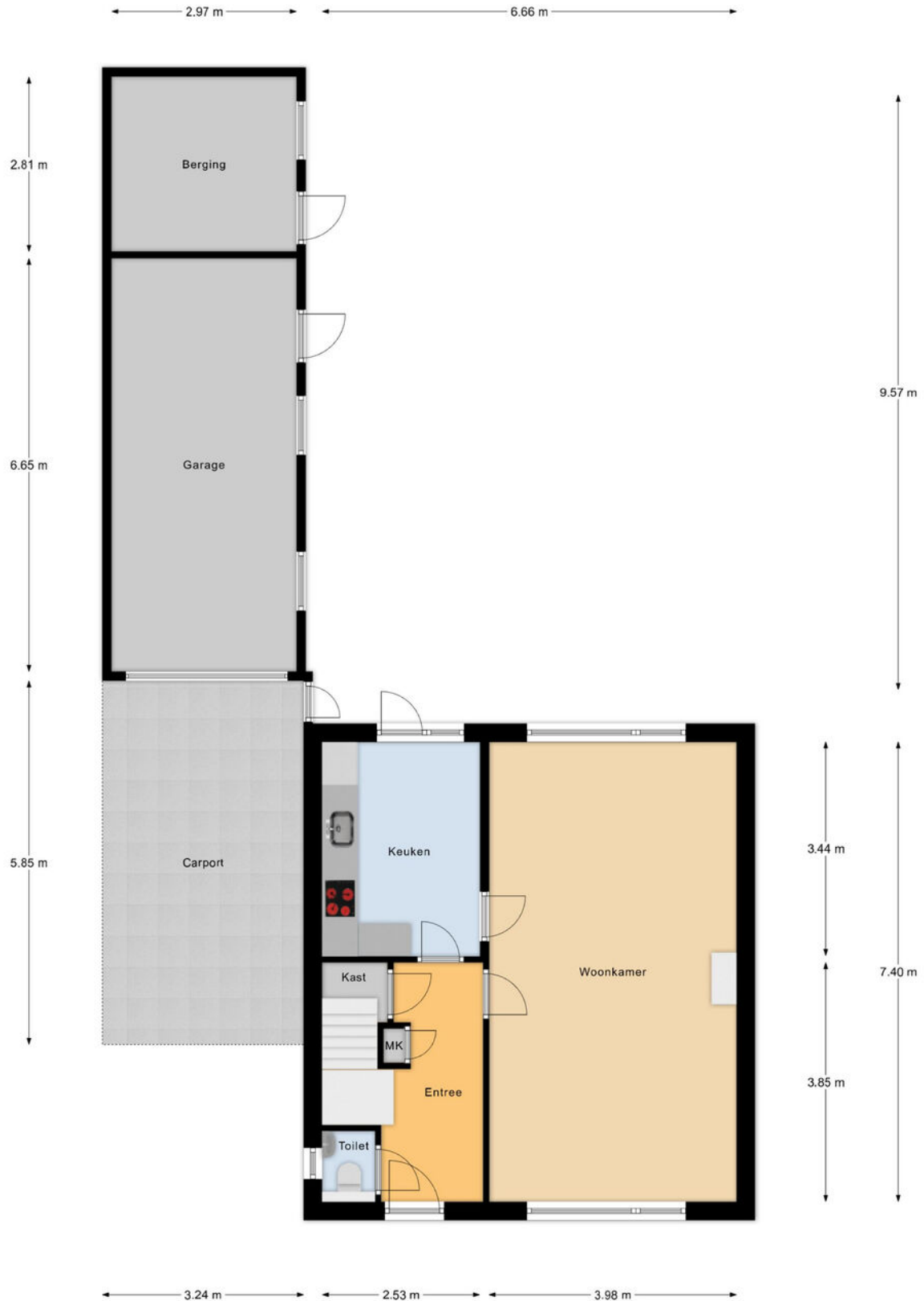


Begane grond met tuin



Begane Grond Tuin

Begane grond

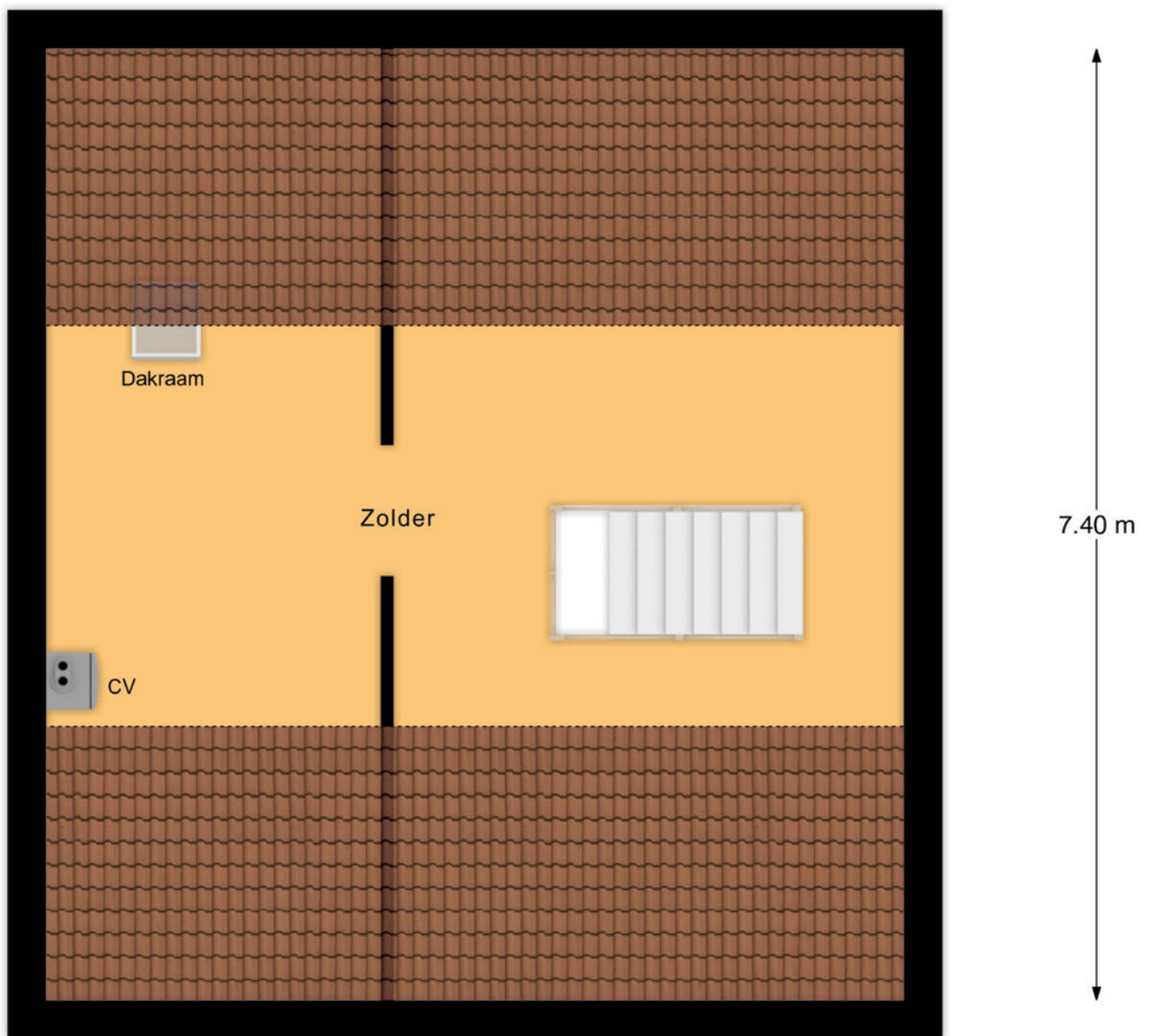


Begane Grond

Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kadastrale kaart

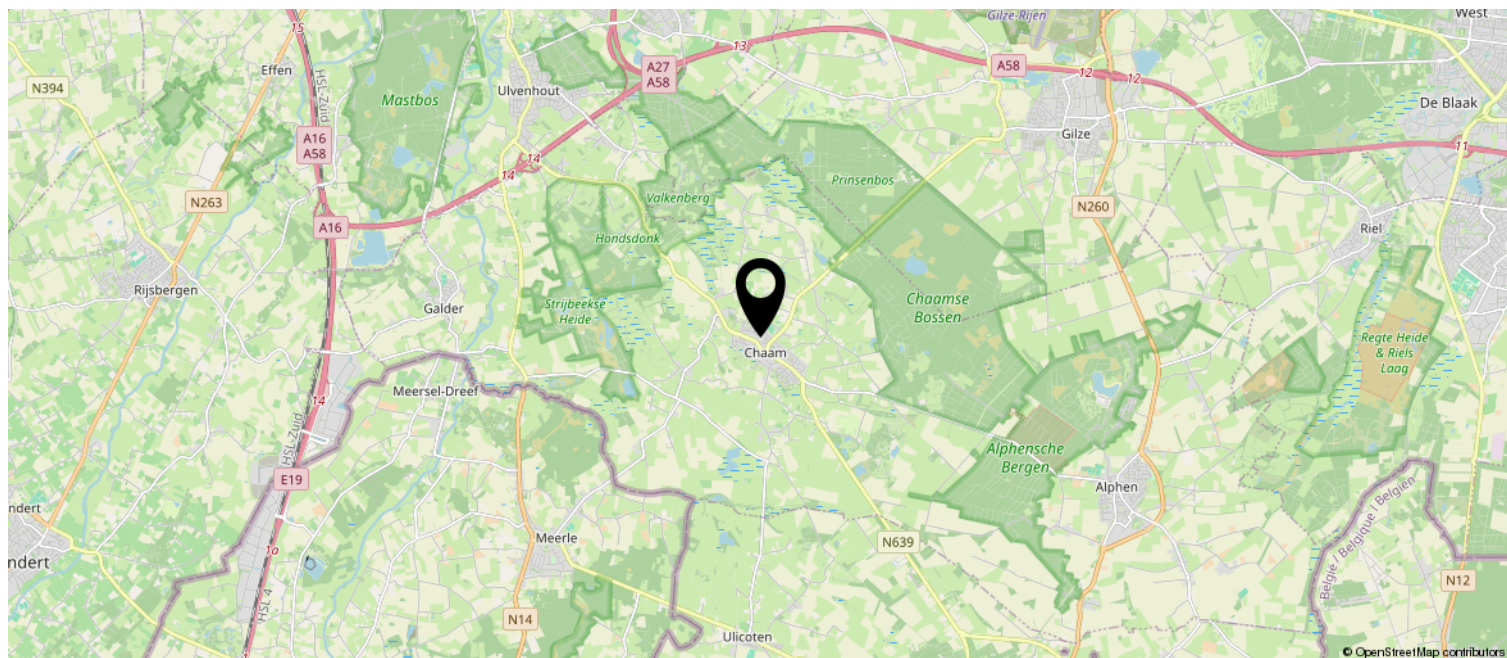
Kadastrale kaart

Uw referentie: Valkenakker 37



<p>12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Chaam Sectie E Perceel 4590</p>	<p>kadaster</p>
<p>Voor een aansluitend uitskei, geleverd op 13 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uitskei 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.</p>	

Locatie op de kaart



Meetrapport

Valkenakker 37, 4861 AW, CHAAM

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	49.3	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	49.3	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	19.0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	28.4	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	49.3	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	49.3	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	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	20.8	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	20.8	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	99	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	21	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	19	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	28	M ²
Bruto inhoud woning	427	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 22-05-2026



Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+	-	+	++
4 Vloeren	-	+	-	++
5 Ramen	+	-	+	++
6 Buitendeuren	-	+	-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3700 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



18,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Valkenakker 37
4861AW Chaam

BAG-ID: 1723010000003954

Detailaanduiding

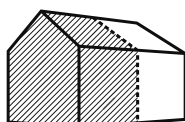
Bouwjaar 1980

Compactheid 1,80

Vloeroppervlakte 120m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

J.C.A.M. van Beek

Certificaathouder

SynerGroen

Inschrijffnummer

VINK202603-W0012

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

4827.3678.8733

KvK-nummer

93367775

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Valkenakker 37, 4861 AW Chaam

Datum:

01-06-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



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:
- 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.

- Ouderdomsclausule: het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 46 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.
- 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.
- Vragenlijst: De bijgevoegde vragenlijst is geen lijst met garanties maar is uitsluitend



bedoeld om vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van verkoper. Het is een uitwerking van dat wat de verkoper aan de koper mededeelt over wat hem bekend is over de woning. De vragenlijst is niet bedoeld om garanties te geven voor zowel zichtbare als onzichtbare gebreken. Met de antwoorden nee op vragen kan ook niet bekend mee worden bedoeld (of als zodanig worden uitgelegd) en dient dus niet als een stellig antwoord te worden gezien. De in deze lijst vermelde (bijzondere) bepalingen vormen een onderdeel van deze koopovereenkomst.

- 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