



ZY staat te koop

Staai-akker 4 GALDER

RUSTIG GELEGEN TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING MET GARAGE/BERGING EN RUIME OPRIT, IN EEN KINDVRIENDELIJKE OMGEVING IN GALDER (GEMEENTE ALPHEN-CHAAM).

rustig

gelegen

Deze leuke woning uit 1982 heeft o.a. een ruime woonkamer met semi-open keuken, aangebouwde bijkeuken en een veranda, op de eerste verdieping twee slaapkamers, een technische ruimte en royale badkamer, en op de tweede verdieping een derde slaapkamer. Dit alles gelegen op een perceel van circa 294 m² eigen grond.

Het dorp Galder is landelijk gelegen dichtbij de Belgische grens en het dorpje Meerseldreef. De woning ligt in een rustige straat nabij het Wapen van Galder en dorpshuis De Leeuwerik, waar ook de basisschool is gevestigd. Naast het dorpshuis bevindt zich sportzaal Daesdonck, waar enkele sportverenigingen hun sport beoefenen. Galder heeft een rijk verenigingsleven, waaronder een tennis- en voetbalvereniging. Ten oosten van Galder ligt het Markdal met prachtige fietsroutes richting o.a. de gezellige Ginnekenmarkt (Breda-Zuid), de Galderse Meren en het Mastbos. De bruisende stad Breda ligt op circa 7 km afstand en de supermarkt en overige winkels in Ulvenhout op circa 5 km. Binnen enkele autominuten bereik je de snelwegen A16 (Antwerpen/Rotterdam), A27 (Utrecht), A58 (Tilburg) en A59 ('s-Hertogenbosch). Kortom een ideale leefomgeving voor gezinnen die houden van rust en ruimte met de voorzieningen van de stad binnen handbereik.





begane

grond

Overdekte entree.

Hal met tegelvloer, granol wanden en spuitwerk plafond. De hal biedt toegang tot de meterkast, een toiletruimte en de woonkamer. Gedeeltelijk betegelde toiletruimte met houten schroten plafond, duoblok toilet en fonteintje.

Royale woonkamer (circa 39,5 m²) afgewerkt met een tegelvloer, granol wanden en spuitwerk plafond met houten balken. In de woonkamer bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping met daaronder een trapkast, een schouw met open haard, een convectorput en een aluminium schuifpui naar de overkapping.

Semi-open keuken (circa 2.25 x 3.00 m) voorzien een keukeninrichting in hoekopstelling (2000) met diverse onder-, bovenkasten en lades, een rvs spoelbak en inbouwapparatuur, te weten een vaatwasser, 4-pitsgaskookplaat, geïntegreerde afzuigkap en een koelkast. Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken.

De praktische bijkeuken (circa 2.25 x 2.60 m) is later aangebouwd, geheel betegeld en heeft een schrotenplafond. Hier vind je de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, een kleine aanrecht met drie onderkasten en een dubbele rvs spoelbak. In 2021 zijn drie nieuwe kozijnen met draai-/kiepramen geplaatst tussen de bijkeuken en de overkapping. De bijkeuken biedt middels een loopdeur toegang tot de garage/berging.



















eerste

verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar vanuit de woonkamer en heeft een afgesloten trapopgang naar de overloop. De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer, een berging/technische ruimte en middels een vaste trap toegang tot de tweede verdieping. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, granol wandafwerking en een spuitwerk of deels schroten plafond.

Slaapkamer I (circa 5.15 x 2.85 m), gelegen aan de voorzijde, heeft een kunststof dakkapel.

Slaapkamer II (circa 3.25 x 3.20 m), gelegen aan de achterzijde, heeft eveneens een kunststof dakkapel.

Ruime, volledig betegelde badkamer (circa 1.80 x 4.05 m) met douchecabine, wandcloset, ligbad, wastafelmeubel met spots, badkamerkast, handdoekenradiator en een dakkapel voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.

In de technische ruimte (circa 1.80 x 1.15 m) vind je de opstelplaats van de cv-combiketel (Nefit Excellent Ecomline HR , bouwjaar 2005).









tweede

verdieping

De voorzolder biedt toegang tot de zolderkamer. Slaapkamer III (circa 3.10 x 5.30 m) is afgewerkt met een vinylvloer en heeft een dakraam aan de achterzijde.

maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 114 m²
Overige inpandige ruimte: circa 21 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: circa 20 m²
Inhoud: circa 467 m³
Perceel: circa 294 m²





tuin

veranda

De woning heeft een voor- en achtertuin. Kleine, grotendeels bestrate, voortuin voorzien van een verhoogde border met meerjarige beplanting. De achtertuin (circa 10 x 11 m) is gelegen op het oosten en is bereikbaar via de poort bij de oprit en vanuit de garage/berging. De tuin heeft een buitenkraan en is aangelegd met gazon en een hederascheiding. Grenzend aan de woning bevindt zich een grote veranda met lichtkoepel en inbouwspots. De veranda is te betreden via de woonkamer en achtertuin.









garage/berging

oprit

Aangebouwde garage/berging (circa 3.40 x 6.15 m), inpandig bereikbaar via de bijkeuken, en voorzien van een metalen kanteldeur naar de oprit en een loopdeur naar de tuin.

De extra brede oprit (circa 9 x 5.30 m) biedt parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.





bijzonderheden

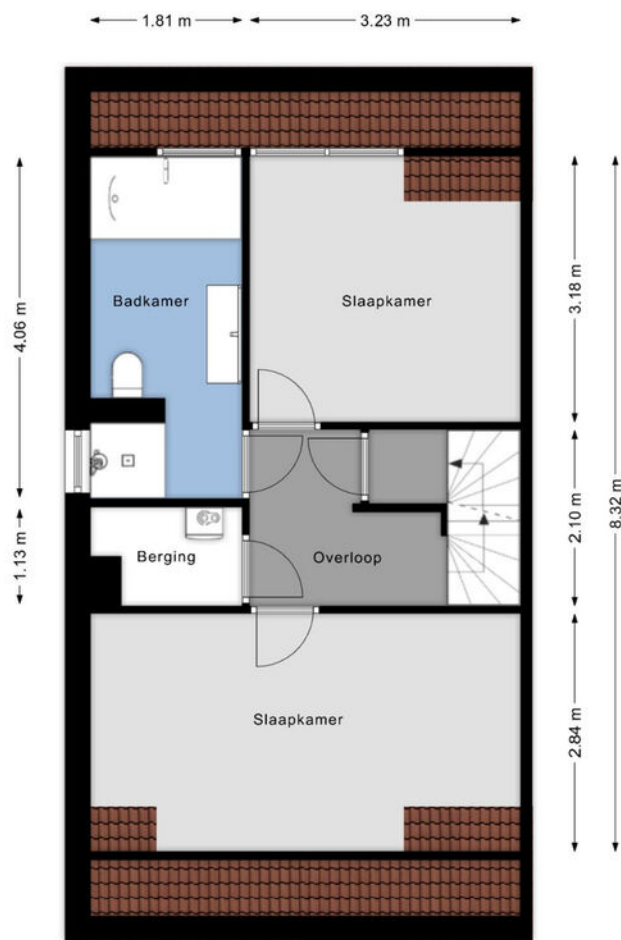
- rustig gelegen 2-o-1 kapwoning met garage/berging en ruime oprit;
- bouwjaar 1982;
- begane grond: houten kozijnen en aluminium schuifpui;
- eerste verdieping: kunststof kozijnen en -dakkapellen;
- grotendeels dubbelglas;
- energielabel C;
- elektrische installatie vernieuwd in 2002;
- cv-combiketel Nefit HR 2005;
- gevels woonhuis opnieuw gevoegd in 2021;
- riant woonkamer met semi-open keuken;
- 3 slaapkamers;
- complete, ruime badkamer;
- privacy biedende tuin met grote veranda, geplaatst in 2021.



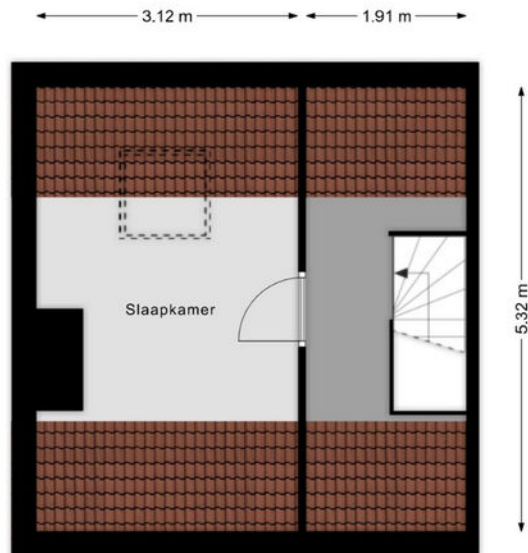
begane grond



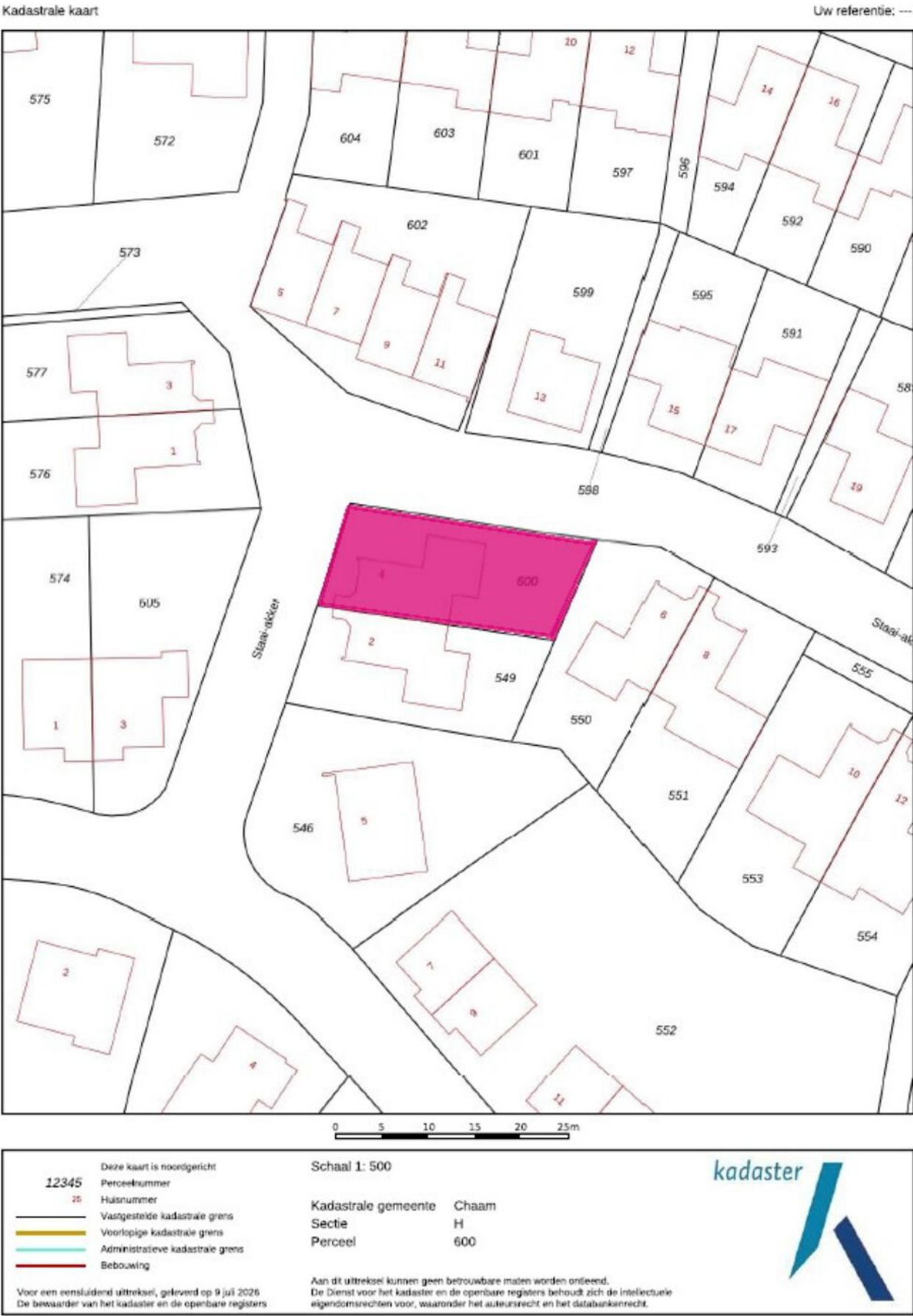
eerste verdieping



tweede verdieping



kadastrale kaart



algemeen

- De ouderdomsclausule is van toepassing, aangezien het registergoed ruim 44 jaar oud is.
- In de koopovereenkomst wordt de asbestclausule opgenomen.
- Toelichtingsclausule NEN2580:
Deze verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn vastgelegd in een meetrapport. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U als koper wordt in de gelegenheid gesteld het meetrapport in te zien en deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.
- Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden, er is geen koop. Er is sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".



Aantekeningen





ZY makelaars
T 076 560 06 47
E info@zymakelaars.nl

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

Irma Verweijen

Makelaar

irma@zymakelaars.nl
+31 (0)6 3814 5084