

Riante vrijstaande woning in het centrum van Chaam, gelegen op een perceel van 509m².



**Roode Beek 20,
Chaan**



Voor altijd thuiZ



In een geliefde woonwijk in Chaam staat deze vrijstaande woning op een perceel van 509 m². Het huis biedt een heerlijk gevoel van ruimte: de leefruimtes zijn riant en comfortabel en de tuin nodigt uit tot buitenleven.

De woning beschikt over drie slaapkamers, met de mogelijkheid om dit eenvoudig uit te breiden naar vier of zelfs vijf kamers. Daarnaast biedt de inpandige garage extra flexibiliteit—zo kan deze worden ingericht als kantoor, hobbyruimte of zelfs worden omgevormd tot een slaap- en badkamer voor gelijkvloers wonen. Kortom: een woning met volop mogelijkheden.

Ben je op zoek naar een huis met ruimte en vrijheid, op korte afstand van zowel de dagelijkse voorzieningen als het prachtige buitengebied van Chaam? Dan is deze woning absoluut het bekijken waard!

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde van de woning kom je in de hal. Hier heb je toegang tot de meterkast (8 groepen, een PV-groep, een krachtgroep en 2 aardlekschakelaars), de volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein en de trapopgang naar de 1^e verdieping. Vanuit de hal bereik je zowel de woonkamer als werk-/speelkamer.



De sfeervolle L-vormige woonkamer is afgewerkt met een fraaie leistenen vloer met vloerverwarming en wordt extra gezellig gemaakt door de gashaard. Openslaande tuindeuren aan de achterzijde verbinden de woonkamer met de tuin.





De semi-open keuken in hoekopstelling beschikt over diverse onderkasten en lades en is uitgerust met een 4-pits keramische kookplaat, rvs-afzuigkap, vaatwasser, koelkast en rvs-spoelbak. Dankzij de ruime opzet is er voldoende plaats voor een eettafel voor het hele gezin.



Direct naast de hal bevindt zich een multifunctionele werk-/speelkamer. Een ideale plek voor wie vanuit huis werkt, een speelhoek zoekt voor de kinderen of een hobbyruimte wenst. Zowel de keuken als de werk-/speelkamer geven toegang tot de bijkeuken met vaste kast en aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit hier bereik je tevens de tuin én de inpandige garage.



1^e verdieping

De overloop biedt toegang tot 3, in grootte variërende, slaapkamers, een royale zolderkamer boven de garage, de badkamer en een separaat toilet. Met een vlizotrap is de bergzolder op de 2^e verdieping bereikbaar. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is ca. 3.50 x 4.97 m groot en beschikt over een vaste kledingkast met hang- en leggedeelte. De twee overige slaapkamers kijken uit over de achtertuin en zijn respectievelijk ca. 4.01 x 3.50 m en ca. 4.01 x 3.38 m groot. De zolderkamer met dakraam is ca. 4.50 x 5.59 m groot en biedt plaats aan de cv-installatie (Nefit) en geeft volop mogelijkheden: van extra slaapkamer(s) tot werkplek, hobbyruimte of thuisgym.





De badkamer – met dakkapel – is volledig betegeld en uitgerust met een douche, ligbad en twee badmeubels met wastafel. Daarnaast is er een separaat, eveneens betegeld toilet op de overloop.



Tuin, garage en oprit

De woning beschikt over een fraai aangelegde, privacy volle achtertuin op het oosten, bereikbaar via een achterom. De tuin is ingericht met sierbestrating, borders en een gazon en biedt twee fijne terrassen: één direct achter de woning met een zonnenscherm en één achterin de tuin onder de overkapping bij de houten berging. De berging is bovendien voorzien van elektra. De garage is voorzien van een plavuizen vloer, een uitstortgootsteen met warm en koud water, een elektrische segmentdeur naar de oprit én een loopdeur naar de achtertuin. De oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein.

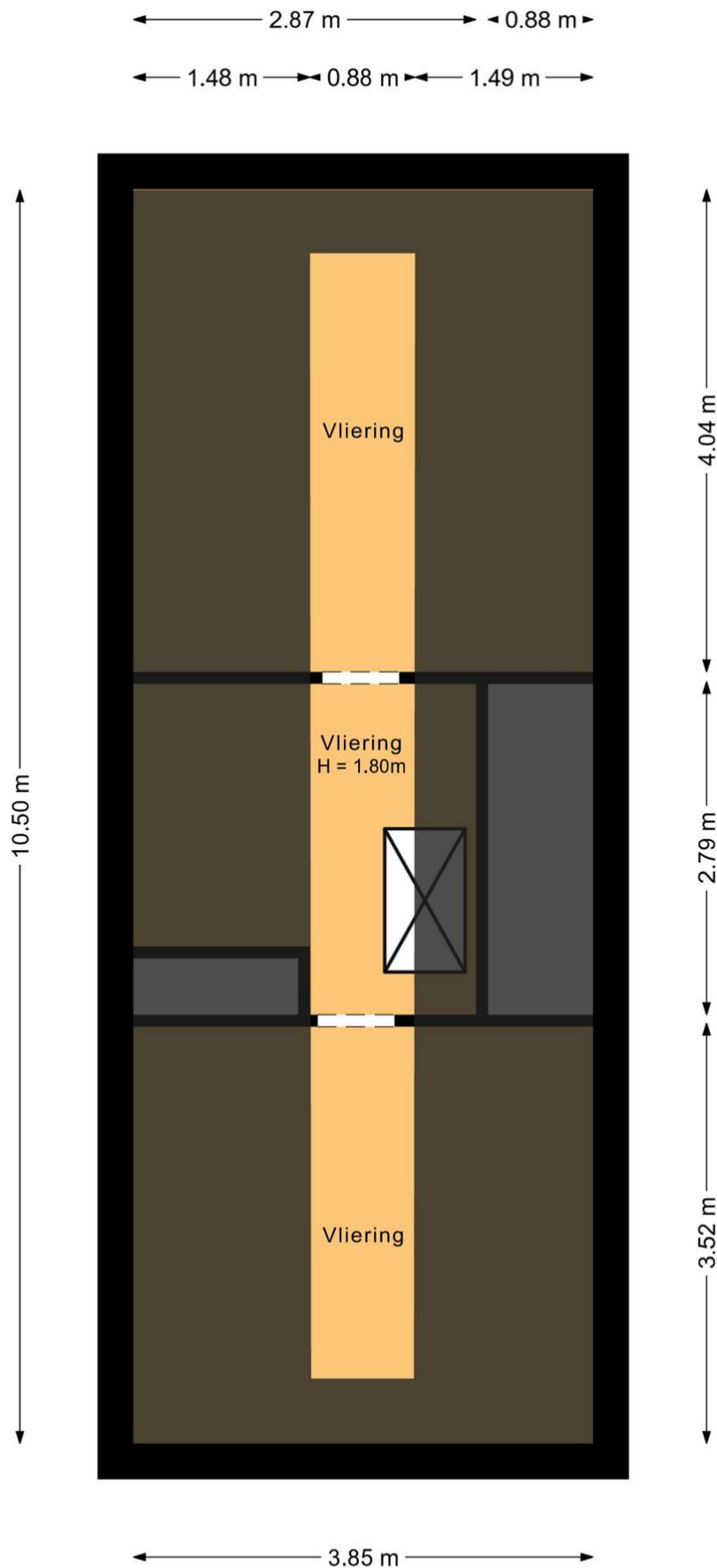




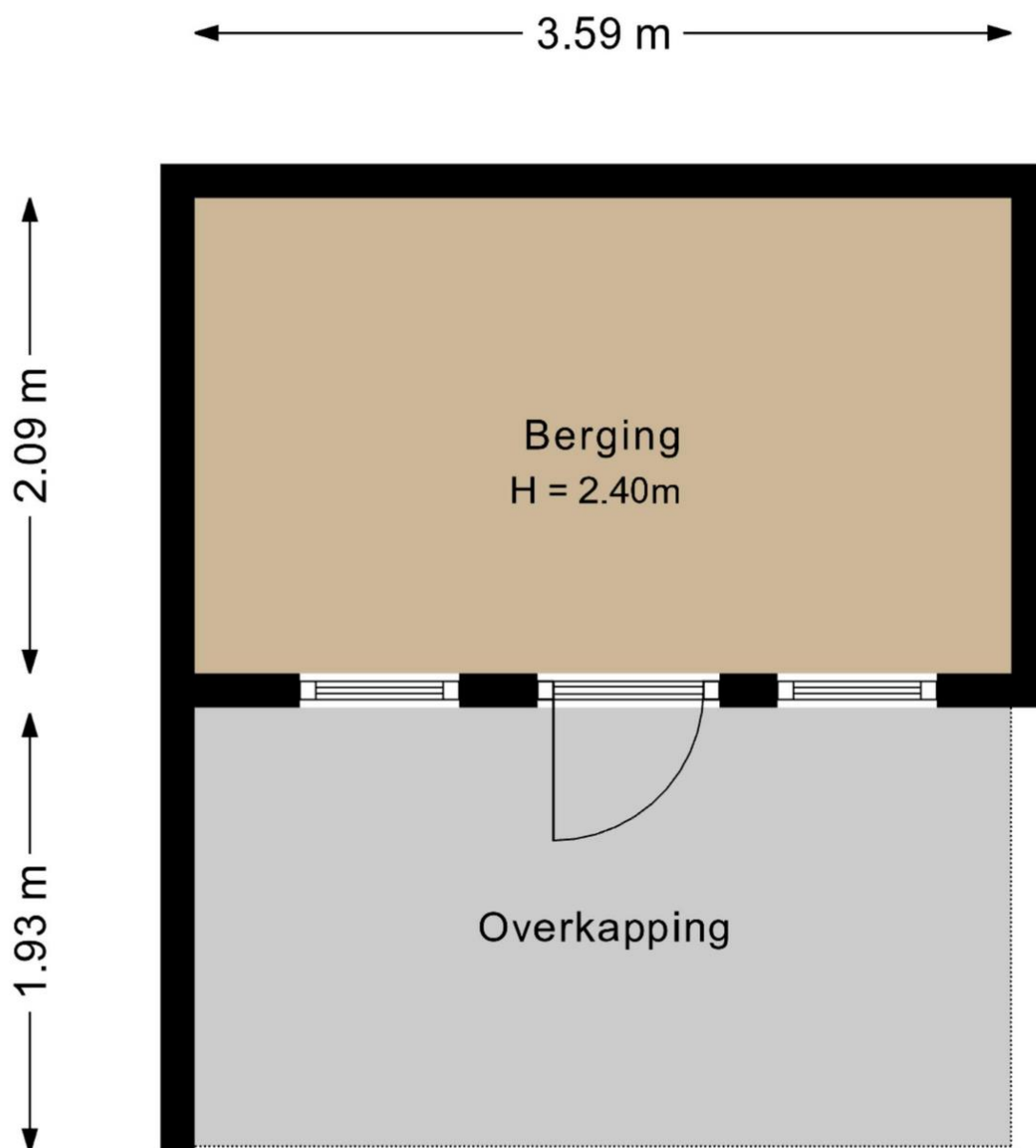
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

De feiten...



- Perceeloppervlakte 509 m²
- Inhoud woning 779 m³
- Woonoppervlakte ca. 178 m²
- Overig inpandig ca. 33 m²
- Externe bergruimte ca. 8 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1990.
- Volledig geïsoleerd.
- 11 zonnepanelen.
- Houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De begane grond en de 1^e verdiepingvloer zijn van beton.
- De 2^e verdiepingvloer is van hout.
- C.v.-combiketel (Nefit).
- De hal, keuken en woonkamer zijn voorzien van een leistenen vloer met vloerverwarming.
- De (slaap)kamers op de 1^e verdieping zijn voorzien van vloerbedekking.
- De tuindeuren zijn voorzien van een rolluik.
- Privacy biedende tuin.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein.
- De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen en sportvelden, maar ook nabij het buitengebied.
- Aanvaarding in overleg.

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 34 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.

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 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.

ThuiZ Makelaardij

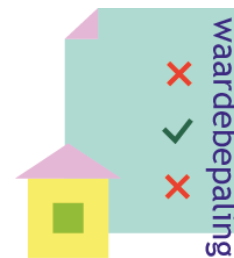
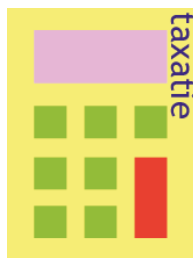
Gilzeweg 2 (koetshuis)

4861 AT Chaam

0161-493658

info@thuiZ-makelaardij.nl

www.thuiZ-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.