

Een ruime vrijstaande woning  
met garage in een rustige  
woonwijk in Chaam



**Beekstraat 24, Chaam**

**th Luiz**  
MAKELAARDIJ

**Voor altijd thuis**

## Wordt dit jouw droomwoning?



Een ruime vrijstaande woning met garage in een rustige woonwijk, hoek Beekstraat – Eekhof in Chaam. Een woning met veel mogelijkheden.

Op de begane grond heb je de hal, de woonkamer, een ruime leefkeuken, bijkeuken, toilet en badkamer. Op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn vier slaapkamers en is er een toilet met wastafel. Via de vlizotrap is de zolder bereikbaar. In de tuin staat de garage welke ontsluit op de Eekhof. Het geheel staat op een ruim perceel van ca. 342 m<sup>2</sup>.

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met garage die je om kunt toveren naar jouw droomwoning? Dan is deze woning echt iets voor jou!



### Begane grond

Via de entree aan de voorzijde van de woning kom je in de hal, die toegang biedt tot de meterkast (met 8 groepen en 1 aardlekschakelaar). In de hal bevindt zich ook de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er zowel een deur naar de woonkamer en keuken.



De woonkamer heeft aan de voor- en achterzijde grote ramen en een zijraam wat de ruimte heerlijk licht maakt. Centraal is er een schouw waar een gasaansluiting zit. Het is dus mogelijk om hier een gashaard of een pellet kachel te plaatsen. In het verleden is dit gebruikt als houtkachel, dus dat is ook een van de opties. De vloer is voorzien van laminaat. Vanuit de woonkamer is ook de keuken bereikbaar.



De ruime leefkeuken van ca. 4.00 x 4.00 m heeft een wandopstelling met onderkasten en een kunststof keukenblad waarin een RVS spoelbak is ingebouwd. Verder is er een 4 pits gaskooktoestel met afzuigkap. In een aparte kastopstelling zijn extra opbergkasten en is er een inbouw magnetron. Vanuit de keuken is de trapkast bereikbaar. Er is een aansluiting voor een vaatwasmachine. De vloer is voorzien van tegels. Er bestaat een mogelijkheid om een openkeuken te creëren (het plaatsen van een stalenbalk zal noodzakelijk zijn) waardoor er een grote woonkamer/openkeuken ontstaat.



Vanuit de keuken ga je naar de bijkeuken. Hier is de opstelling voor de wasmachine en eventueel een droger. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar. In de bijkeuken is er ook een bergkast, waar de boiler is opgesteld.



In de bijkeuken is de badkamer gesitueerd. Deze is voorzien van een douche, wastafel met spiegel en een designradiator. In de badkamer is ook het toilet. De wanden zijn tot het plafond voorzien van tegels



### 1<sup>e</sup> Verdieping

Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop waar vier slaapkamers en het toilet zijn gelegen.

De vier slaapkamers hebben een afmeting van respectievelijk, 2.65 x 3.13 m, 2.65 x 4.10 m, 2.73 x 3.79 en 2.73 x 3.45 m. Al de slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten. De slaapkamer links-achter heeft een balkondeur.

Op de overloop is een toilet met wastafel aanwezig.

## Vier slaapkamers



## 2<sup>e</sup> Verdieping

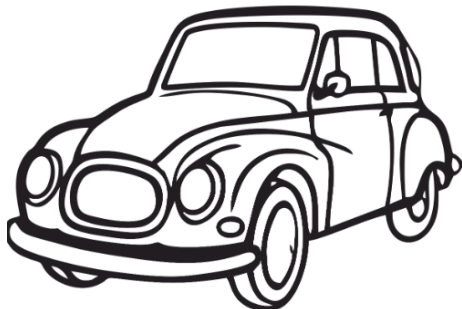
Via een vlizotrap op de overloop op de 1<sup>e</sup> verdieping is de zolder bereikbaar.

Hier is ook de opstelling van de CV ketel (Radson).

## Tuin, parkeren en garage

De woning is gelegen op een ruim hoekperceel Beekstraat – Eekhof. Zowel aan de voor- als zijkant is er een tuin welke hoofdzakelijk uit een grasveld bestaat. De tuin is afgezet met een stenen (kinderkoppen) muurtje. Vanuit de Eekhof is er een ruime parkeerplaats als ook de toegang tot de garage. De achtertuin is afgezet met een houten poort. De achtertuin is grotendeels voorzien van tegels. Er zijn enkele groenperken, maar kan uiteraard naar eigen smaak en wensen ingedeeld worden.

De garage is 3.61 x 7.13 m groot en is voorzien van elektra. Er is zowel een dubbele houten deur voor het binnenrijden van de auto als ook een loopdeur welke uitkomt in de achtertuin.

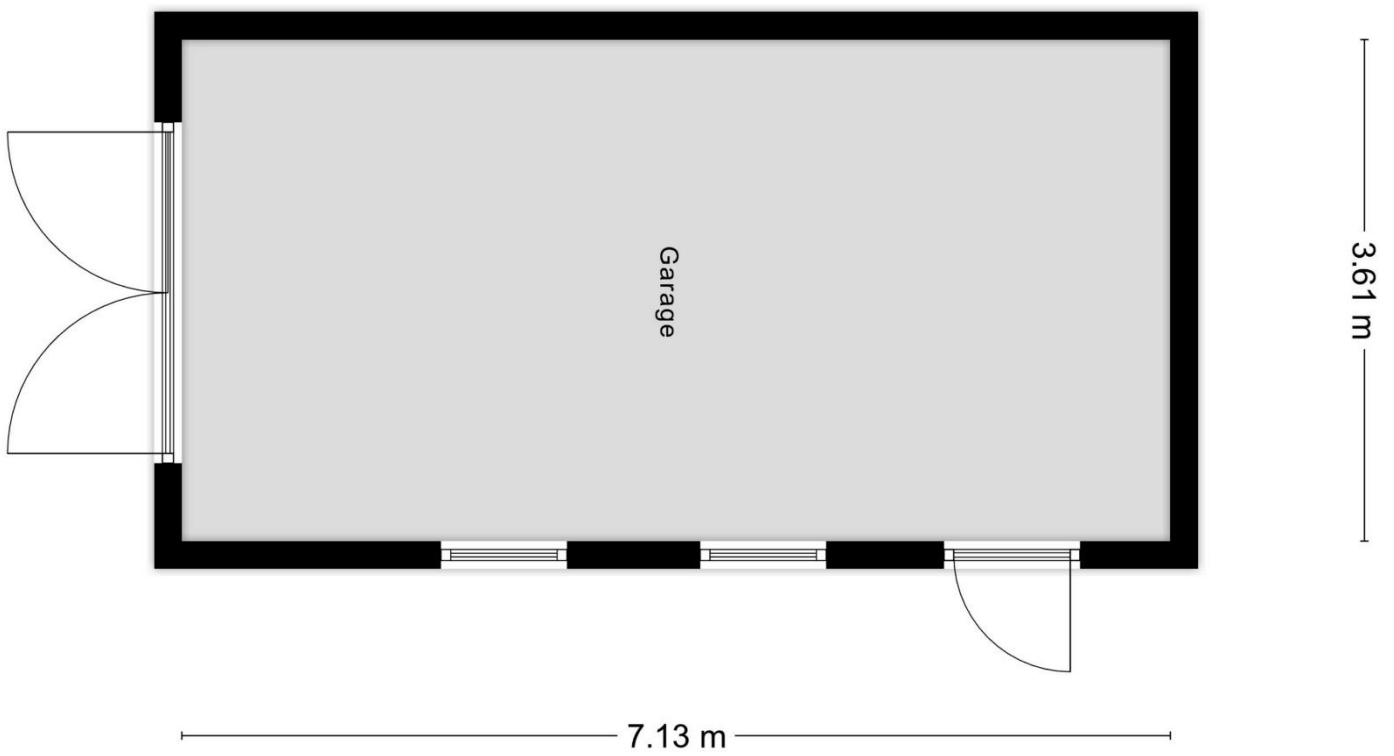
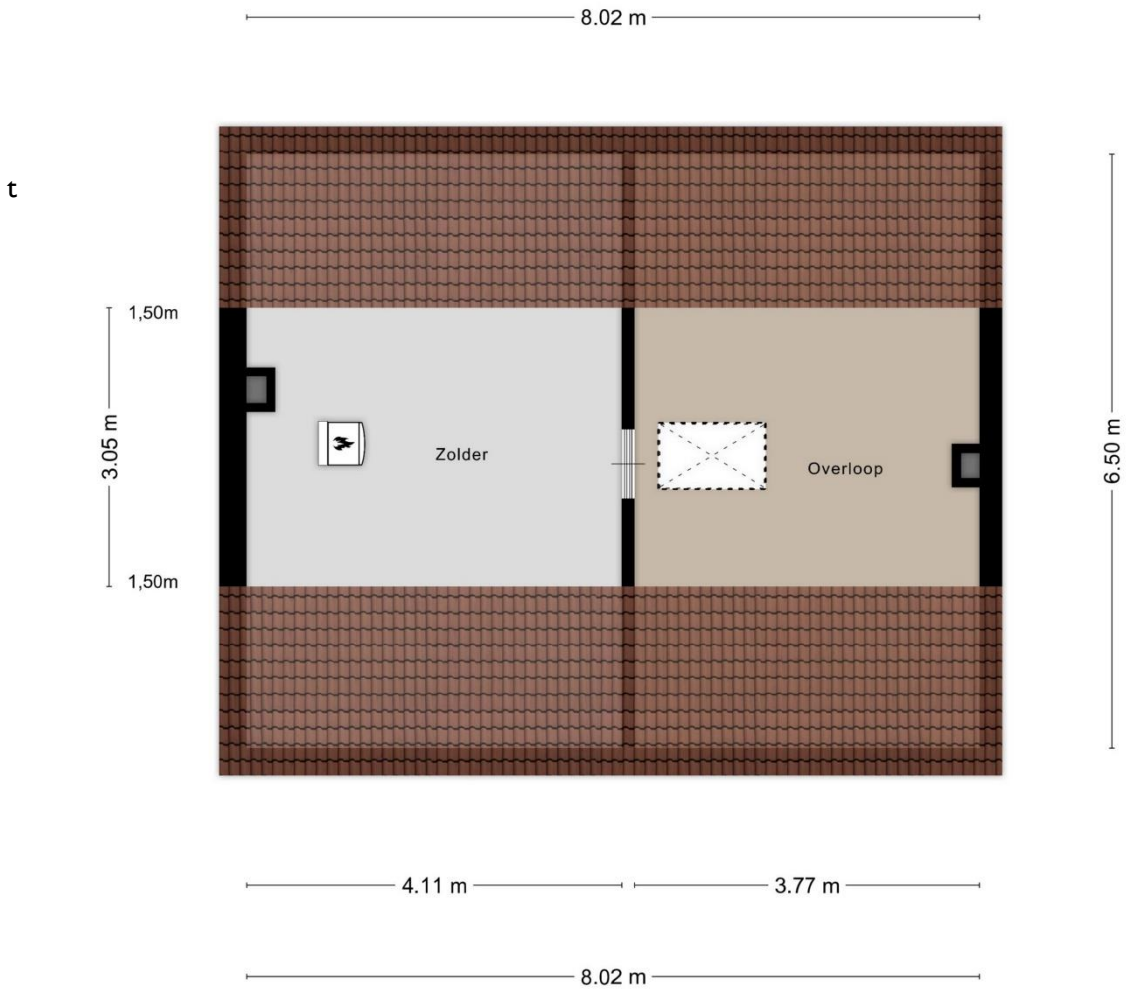




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## De feiten...



- Perceeloppervlakte 342 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning 534 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 120 m<sup>2</sup>
- Gebouwegebonden buitenruimte ca. 3 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 26 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

- Bouwjaar 1969.
- C.v.-combiketel (Radson).
- Gehele woning heeft dubbelglas, op de voordeur na.
- Ruime woning (4 slaapkamers).
- Een grote leefkeuken.
- Garage en parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Ruime tuin op het zuidoosten gelegen.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Rustige woonwijk bij het centrum.
- Een woning met veel potentie.
- 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 54 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.
- Verkoper heeft niet in het registergoed gewoond  
*Verkoper heeft het registergoed de laatste jaren niet zelf bewoond. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW, komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper.*

## 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.

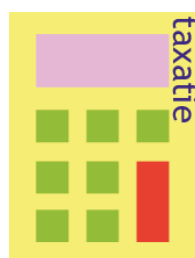
Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.



### 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.