

Een 2-onder-1 kapwoning uit 2017, energielabel A en met 6 zonnepanelen, dus een lage energierekening



**Roode Beek 19, Chaam**



**Voor altijd thuis**

## Een energiezuinige jonge woning

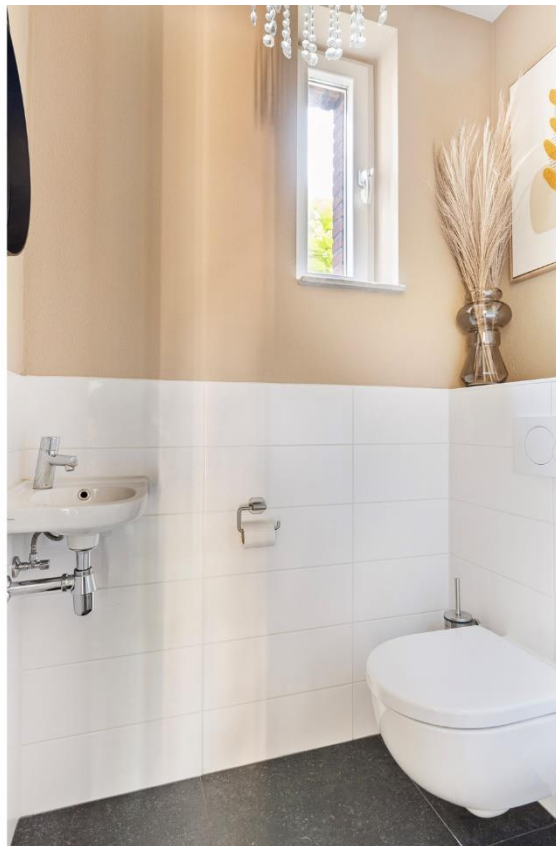


Ben je op zoek naar een moderne, energiezuinige woning met maar liefst 5 slaapkamers die van alle gemakken is voorzien? Deze geschakelde 2-onder-1-kapwoning mét garage uit 2017 bied alles wat je zoekt: comfort, ruimte voor het hele gezin een heerlijke tuin om van te genieten. De woning heeft energielabel A en is voorzien van 6 zonnepanelen, wat resulteert in lage energiekosten.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden!

## Begane grond

Via de oprit bereik je de entree van de woning. De hal is voorzien van een meterkast (met 9 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar), een moderne toiletruimte met wandcloset en fontein, en biedt toegang tot zowel de eerste verdieping als de keuken. De stijlvolle houten schuifdeur geeft toegang tot de royale keuken aan de voorzijde van de woning.



De keuken is voorzien van een schiereiland en biedt veel werk- en opbergruimte. Hier vind je onder- en bovenkasten, lades en hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een koffieapparaat, combi-oven/magnetron, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak en een rvs-spoelbak met Quooker.

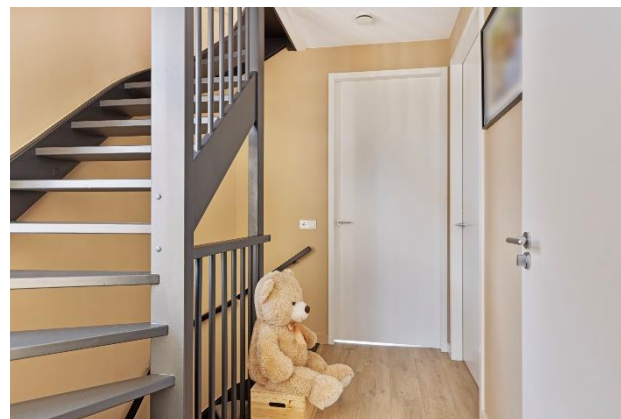


De uitgebouwde woonkamer biedt volop leefruimte en is voorzien van openslaande deuren naar de tuin. Een praktische trapkast zorgt voor extra opbergruimte.



## 1<sup>e</sup> verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie, in grootte variërende, slaapkamers. Eén aan de voorzijde en twee aan de achterzijde van de woning.



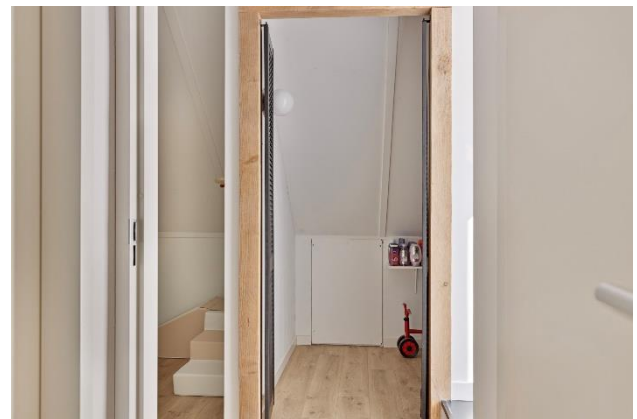
De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche (voorzien van hand- en regendouche), een ligbad, een wandcloset, een badmeubel met waskom en een designradiator. Een heerlijke ruimte om te ontspannen!



## 2<sup>e</sup> verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een overloop met aansluitingen voor de was- en droogapparatuur en bergruimte achter de knieschotten. Op deze verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een gezellige, knusse nis. Perfect als leeshoekje of speelhoek voor de kinderen. De ruime berging met louvredeuren biedt praktische opbergruimte. Hier bevinden zich tevens de opstelplaats voor de cv-ketel (Nefit, 2017) en de warmte-terug-winstinstallatie. Bovendien is er achter de knieschotten extra bergruimte. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakraam en biedt toegang tot de vliering, ideaal voor seizoensgebonden spullen of hobbybenodigdheden.

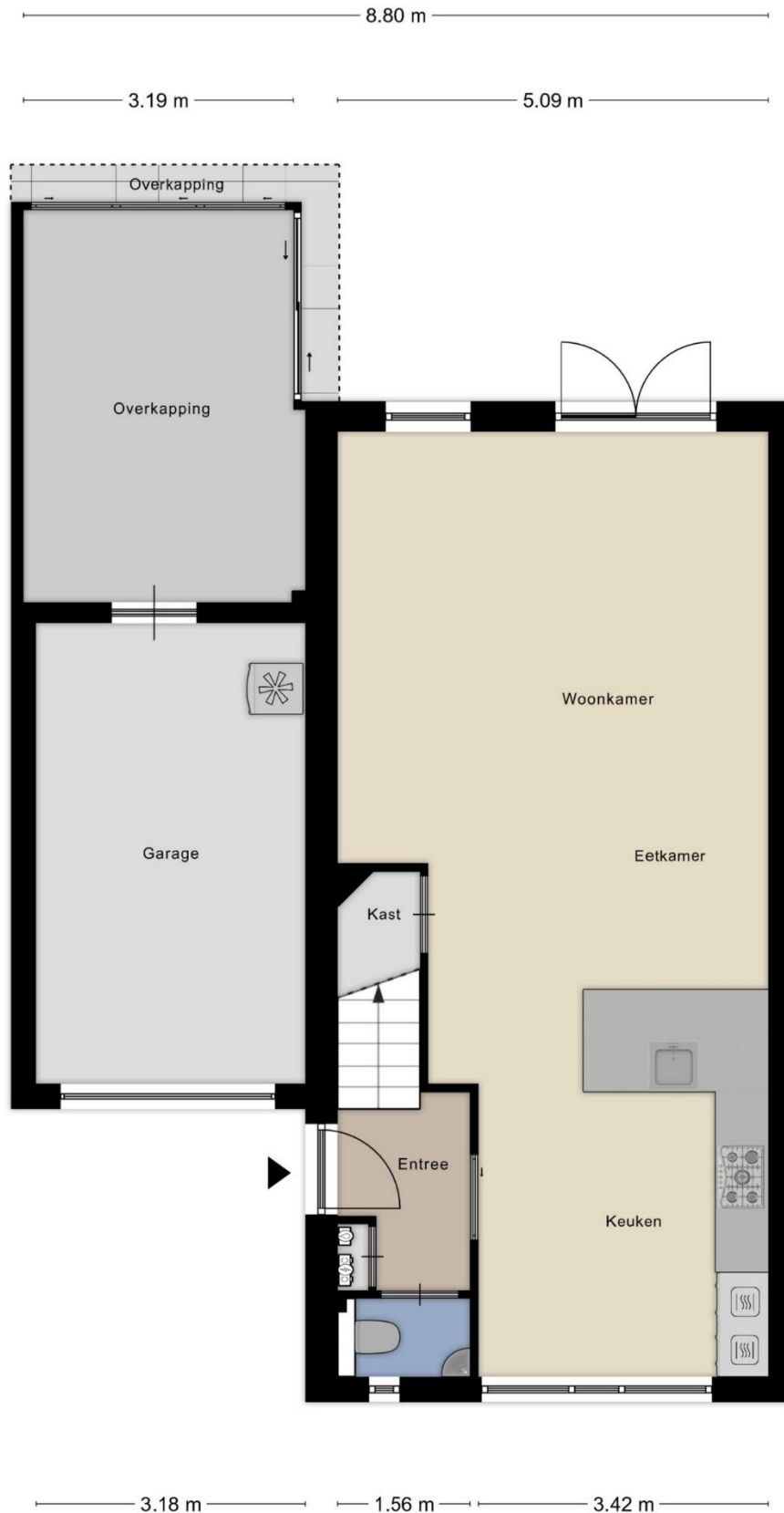


## Tuin & garage

De zonnige achtertuin, gelegen op het westen, is in 2022 opnieuw aangelegd en beschikt over een ruim terras, een gazon en verhoogde borders. De tuin is uitgerust met sfeervolle tuinverlichting. Onder de overkapping, die volledig afsluitbaar is met glazen wanden, kun je het hele jaar door genieten.

Via de overkapping bereik je de garage, die is voorzien van een plavuizen vloer, elektra en een stalen kantelpoort naar de oprit.





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



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

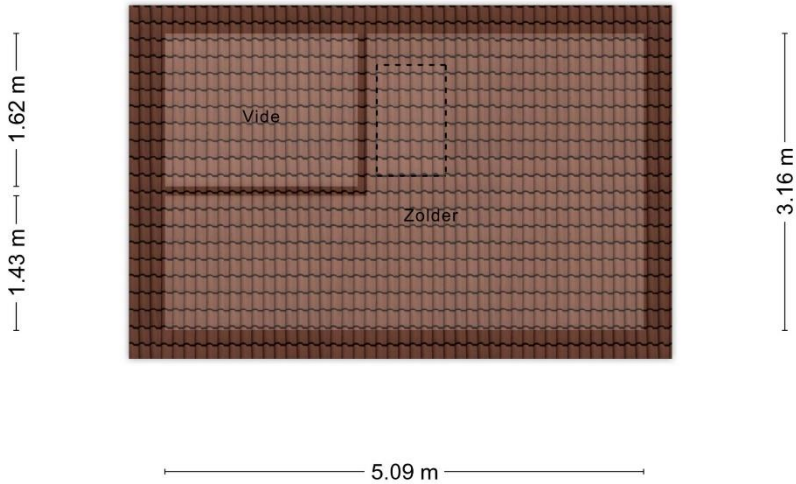


2.05 m

2.94 m

2.05 m

2.94 m



## De feiten...



- Perceeloppervlakte 215 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning 521 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 130 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte ca. 17 m<sup>2</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 15 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

- Bouwjaar 2017.
- Energielabel A.
- Woning is instapklaar.
- Woning is volledig geïsoleerd.
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing, m.u.v. het dakraam. Deze is van hout.
- Betonnen verdiepingsvloeren.
- De begane grond is voorzien van vloerverarming.
- De hal en keuken zijn voorzien van een plavuizen vloer.
- De woonkamer is voorzien van een houten vloer.
- De slaapkamers zijn voorzien van een PVC-vloer.
- C.v.-combiketel (Nefit, 2017).
- Tuin met goede bezonning.
- 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. Je loopt vanaf de woning zo de natuur in.
- Aanvaarding in overleg.

### Verkoopvoorwaarden

- 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 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.

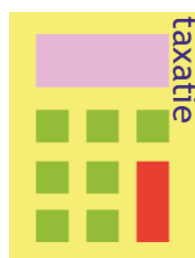
Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.



### 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.