

**Vrijstaande levensloopbestendige
woning op een geliefde locatie
aan de rand van Chaam**



Elsakkerpad 3, Chaam

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Levensloopbestendig wonen aan de rand van het dorp:



Op een geliefde locatie aan de rand van Chaam staat deze vrijstaande levensloopbestendige woning op een perceel van maar liefst 1.045 m². Hier ervaar je een gevoel van ruimte en vrijheid, waarbij de prachtige tuin uitnodigt tot buitenleven. Binnen enkele voetstappen bevind je jezelf in het uitgestrekte buitengebied, ideaal voor eindeloze wandel- en fietstochten.

De woning beschikt over een compleet woonprogramma op de begane grond, met drie comfortabele slaapkamers en een werkkamer. Op de verdieping vind je nog eens twee extra (slaap)kamers, waardoor dit huis volop mogelijkheden biedt voor diverse woonwensen.

Begane grond

Bij aankomst valt direct de uitnodigende overdekte entree op. Zodra je de hal binnenstapt, voel je de warmte van het huis. De hal, net als de woonkamer, keuken, bijkeuken en badkamer, is voorzien van vloerverwarming – een extra luxe die elke ruimte nog aangenamer maakt. Vanuit de hal leiden deuren naar verschillende ruimtes.



De L-vormige woonkamer nodigt uit om binnen te komen en te genieten van het daglicht dat door de grote raampartijen naar binnen valt. Centraal in de kamer staat een sfeervolle schouw met een gashaard, perfect om de avonden extra gezellig te maken. De schuifpui, die de woonkamer met de tuin verbindt, nodigt uit om naar buiten te stappen en de rust en privacy van de achtertuin te ervaren.



Grenzend aan de woonkamer vind je de keuken, uitgevoerd in een praktische U-vorm met opberglades en kasten en diverse inbouwapparatuur zoals de combi-oven, vaatwasser, de 5-pits gaskookplaat en de koelkast.



Loop je door naar de bijkeuken, dan valt direct de praktische indeling op. De vaste werkkast, het keukenblok en de opstelplaats voor de wasmachine en droger maken deze ruimte tot een functioneel hart van het huis, waar alle huishoudelijke taken moeiteloos uitgevoerd kunnen worden. Vanuit hier heb je toegang tot de werkkamer – ideaal voor thuiswerken – en natuurlijk weer naar de tuin.



De woning biedt volop ruimte met drie, in grootte variërende, slaapkamers op de begane grond, perfect voor het hele gezin of gasten. De volledig betegelde badkamer heeft een heerlijk ligbad, een douche met zowel hand- als regendouche en een wastafel. Het separate toilet is afgewerkt met een wandcloset en een fontein.



1^e verdieping

Op de bovenverdieping ontdek je nog meer mogelijkheden. De overloop is voorzien van een Velux dakraam, bergruimte achter de knieschotten en leidt naar de bergzolder met de opstelplaats van de c.v.-combiketel (Itho, 2002) en een vierde slaapkamer. Via deze kamer bereik je een vijfde slaapkamer, beiden voorzien van een Velux dakraam en handige bergruimte achter de knieschotten.



Tuin, berging, garage & oprit

De zonnige achtertuin biedt een ongeëvenaarde privacy, zonder inkijk van achterburen. Hier kun je volop genieten van een ruim terras, een overkapping (carport), diverse borders, een gazon, en een prieeltje. Ook heb je een fruitboomgaard met appel-, peren- en pruimenbomen, en als kers op de taart, zoete frambozen die je zo van de struik kunt plukken. Achter in de tuin vind je een houten berging met elektra. Naast de woning heb je een stenen berging die is uitgerust met een groot keukenblok – ideaal als extra werkruimte. De ruime garage, voorzien van een elektrisch bedienbare segmentdeur en verwarming, maakt het plaatje compleet. Dankzij de twee opritten is er altijd voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

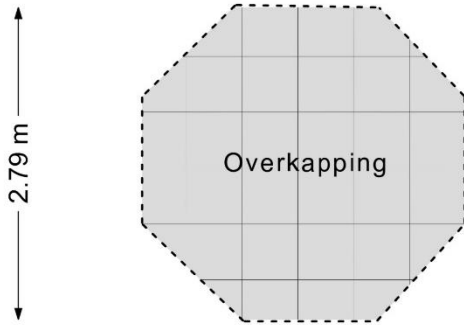






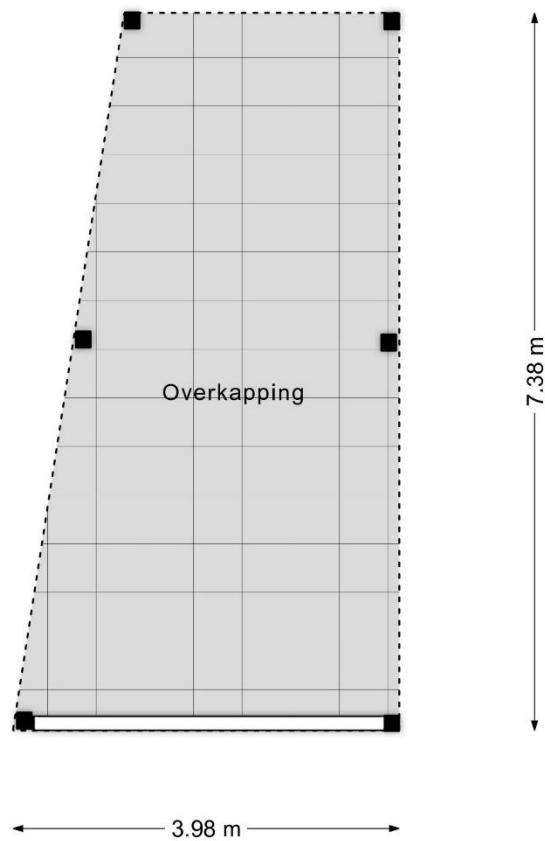
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

2.89 m

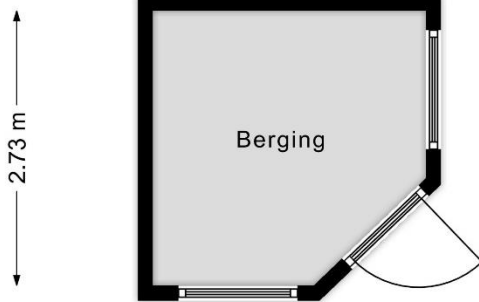


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.83 m



2.71 m



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

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

De feiten...



- Perceeloppervlakte 1.045 m²
- Inhoud woning 787 m³
- Woonoppervlakte ca. 168 m²
- Overig inpandig ca. 44 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 5 m²
- Externe bergruimte ca. 7 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1980.
- Levensloobbestendig.
- Energielabel C.
- Voorzien van muur- en dakisolatie.
- Kunststof kozijnen met HR++ glas (2022), m.u.v. de Velux dakramen en de kozijnen in de woonkamer aan de achterzijde. Deze zijn van hout voorzien van dubbel glas.
- De begane grondvloer is van beton.
- De verdiepingvloer is van hout.
- C.v.-combiketel (Itho, 2002)
- De woning is zowel aan de voor- als achterzijde grotendeels voorzien van screens.
- Aan de achterzijde is de woning voorzien van een zonnescherm.
- De tuin ligt rondom de woning en biedt veel privacy.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en in de garage.
- Gelegen op een geliefde locatie aan de rand van Chaam.
- 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 44 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 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.