

Instapklare tussenwoning met energielabel A. Gelegen in een jonge nieuwbouwwijk in het centrum van Chaam.



**Prinsenhof 17,
Chaan**



Voor altijd thuis



Gelegen in een rustige en doodlopende straat:



In het nieuwbouwplan 'Keizershof', aan een rustige en doodlopende straat, is deze instapklare tussenwoning gelegen. Door het grote raam en de openslaande deuren aan de achterzijde is de woning licht van karakter. De woning heeft een zonnige tuin welke op het zuidwesten gericht is, tijdens warme zomerdagen kun je heerlijk binnen zitten vanwege de airconditioning. Buiten is het mogelijk om onder een heerlijk en ruim zonnescherm plaats te nemen. Op de 1^e en 2^e verdieping zijn in totaal 4 slaapkamers en een badkamer te vinden.

Ben jij op zoek naar een energiezuinige en instapklare woning? Dan is deze woning zeker iets voor jou!

Begane grond

Als je de auto hebt geparkeerd, dan loop je zo naar de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein en de meterkast (11 groepen, 1 kookgroep, 3 aardlekschakelaars, een beltrafo en twee hoofdschakelaars). Vanuit de hal kom je in de woonkamer met open keuken.



De lichte, tuingerichte woonkamer is ca. 22 m² groot en staat in open verbinding met de keuken. Via de loopdeur (en dubbele tuindeuren) kun je naar de tuin. Er is een trapkast aanwezig voor het opbergen van het proviand, momenteel is hier ook een heerlijke slaapplek gecreëerd voor de hond.



De keuken heeft een U-opstelling met diverse onder- en bovenkasten en lades, een r.v.s. spoelbak, een vaatwasmachine, een 5-pits gaskookplaat met royale oven, een r.v.s. afzuigkap, een koelvriescombi, een combi oven/magnetron en een kunststof werkblad.

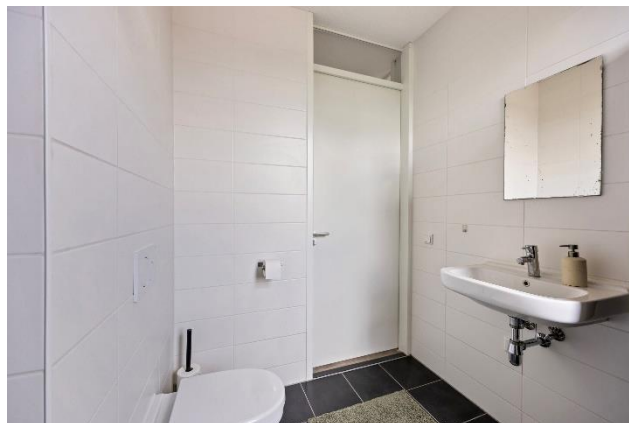


1^e verdieping

De overloop biedt toegang tot 3, in grootte variërende, slaapkamers en de badkamer. Met een vaste trap kun je naar de 2^e verdieping. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is ca. 3.57 x 2.91 m groot. De twee slaapkamers gelegen aan de achterzijde van de woning zijn ca. 2.78 x 2.09 m en ca. 4.52 x 2.91 m groot.

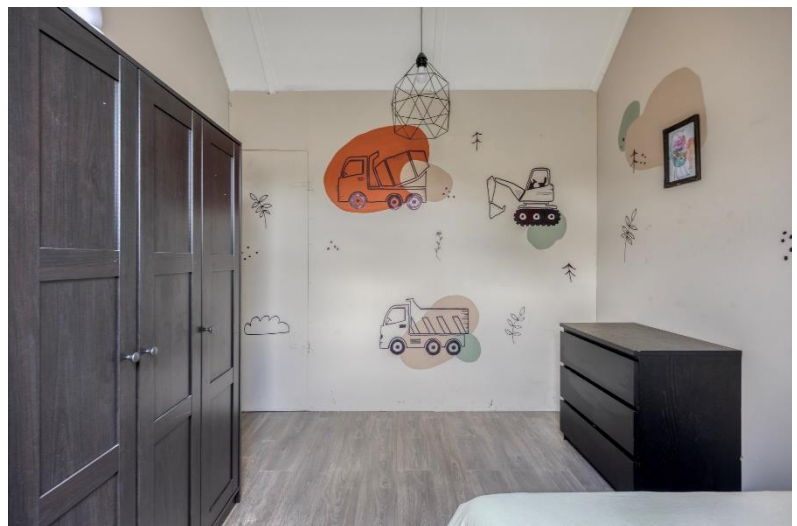


De geheel betegelde badkamer (ca. 2.20 x 2.09 m) is voorzien van een douche, een los badmeubel met wastafel en een wandcloset.



2^e verdieping

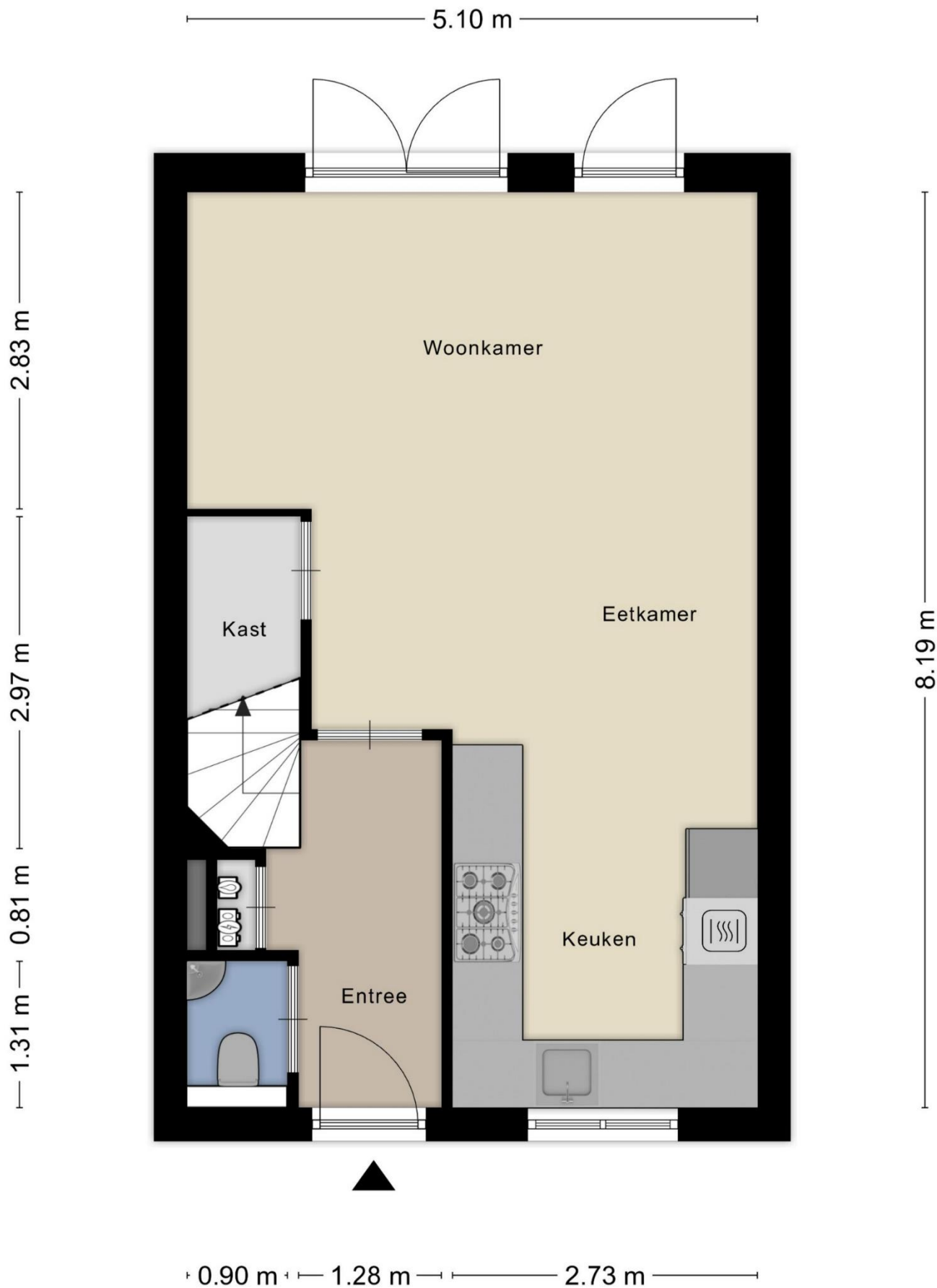
Op deze verdieping bevindt zich de 4^e slaapkamer (ca. 4.01 x 2.89 m), welke tevens over een ruime berging beschikt. Tevens bevinden zich op deze verdieping de aansluitingen ten behoeve van de was- en droogapparatuur, de opstelplaats van de c.v.-combiketel (Nefit, 2016) en de omvormer van de zonnepanelen. Extra bergruimte vind je achter de knieschotten.



Tuin, garage & oprit

De zonnige, op het zuidwesten, gesitueerde achtertuin heeft een ruim terras met zeer goede bezonning! De tuin is voorzien van sierbestrating, siergrind en borders. Over de gehele breedte van de woning hangt een zonnescherm. Via de (dubbele) looppoort kun je naar de brandgang aan de achterzijde van de woning. De berging is 2.91 m lang en 1.99 m breed en voorzien van elektra.





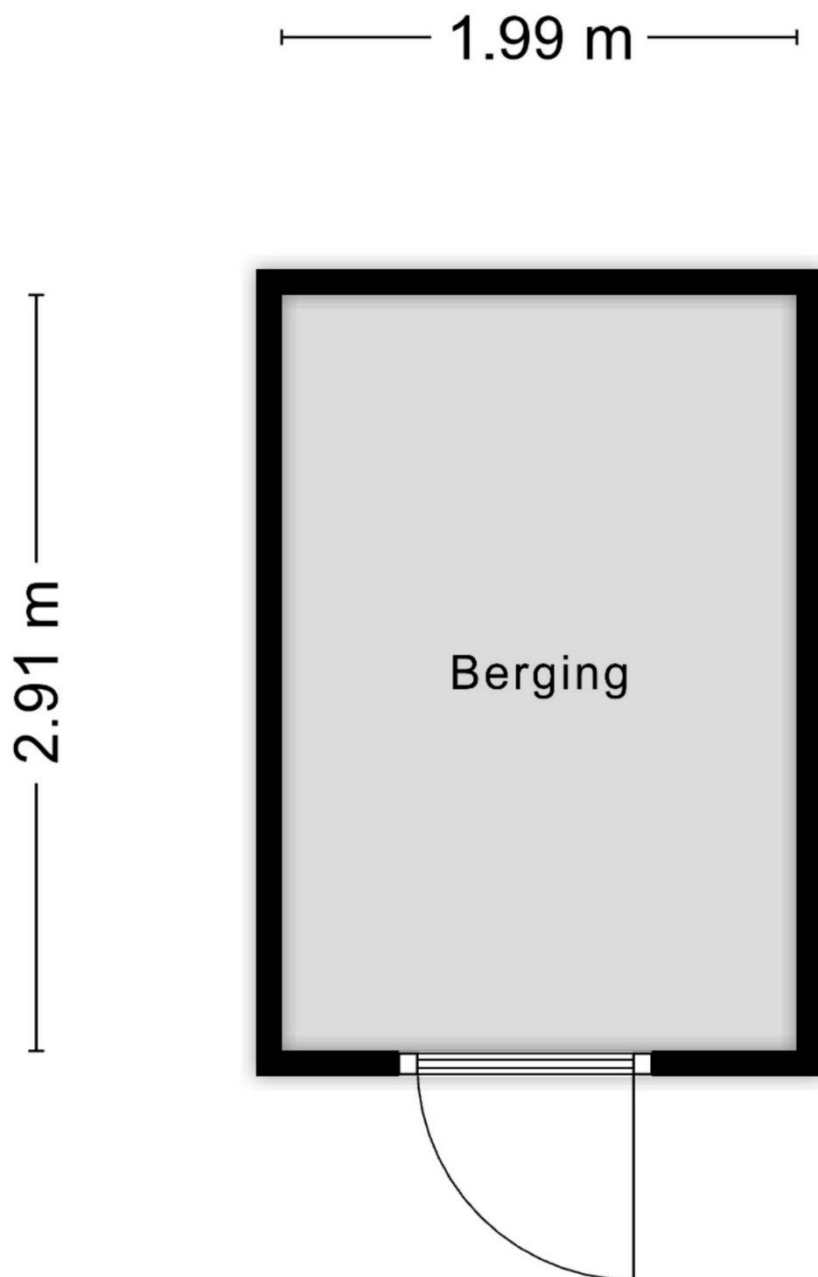
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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 115 m²
- Inhoud woning 380 m³
- Woonoppervlakte ca. 107 m²
- Externe bergruimte ca. 6 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 2017.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing in de gehele woning.
- Energielabel A.
- Voorzien van 15 zonnepanelen.
- Airconditioning aanwezig in de woonkamer.
- De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren zijn van beton.
- C.v.-combiketel (Nefit, 2017).
- De hal en woonkamer zijn voorzien van een laminaat-vloer, in de keuken liggen tegels.
- De overloop, slaapkamers en de 2^e verdieping zijn eveneens voorzien van een laminaat-vloer.
- De wanden zijn voorzien van glad stucwerk.
- De woning is gebouwd onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.
- Zonnige tuin op het zuidwesten.
- Parkeergelegenheid in de directe omgeving van de woning.
- De woning staat in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen, sportvelden en uitvalswegen, 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.

Toelichting gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580:

De gebruiksoppervlakte wonen bedraagt conform de NEN 2580 meetinstructie **83,60 m²**. De tweede verdieping (circa **23,60 m²**) is in de meting aangemerkt als "**overige inpandige ruimte**", omdat deze ruimte niet voldoet aan de norm voor daglichttoetreding – het aanwezige dakraam is hiervoor niet groot genoeg volgens de richtlijnen.

In de praktijk wordt deze verdieping momenteel wél als volwaardige woonruimte

gebruikt, namelijk als slaapkamer. Daarom is in de aanmelding en presentatie uitgegaan van een **totaaloppervlakte van 107 m²**, waarbij de functionele bruikbaarheid van de tweede verdieping is meegenomen.

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.*

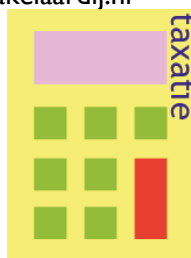


Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

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.