

**Verborgen achterin een rustige,
doodlopende straat in Chaam
staat deze vrijstaande woning**



Dorpsstraat 94, Chaam



Voor altijd thuis



Verborgen achterin een rustige, doodlopende straat in de dorpskern van Chaam wacht een woning die je verwachtingen overtreft. Wat aan de buitenzijde misschien nog bescheiden oogt, ontvouwt zich bij binnenkomst als een moderne en luxe gezinswoning waar leefruimte, sfeer en functionaliteit perfect samenkomen.

Deze stijlvolle vrijstaande woning is gebouwd in 1990 en de afgelopen jaren flink uitgebouwd, gemoderniseerd en voorzien van hoogwaardige materialen.

Je hebt hier een royale en lichte leefruimte op de begane grond, een slaapkamer met badkamer ensuite, een praktische bijkeuken en vier volwaardige slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping,

Kortom, een heerlijk (t)huis dat je gezien móét hebben om de sfeer te voelen.

Begane grond

Bij binnenkomst in deze stijlvolle woning betreed je de hal. Hier bevinden zich de moderne meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en het toilet – strak uitgevoerd met een wandcloset en fontein. Vanuit de hal loop je door naar de eetkamer, een uitnodigende ruimte die het hart vormt van de woning.



Begane grond – eetkamer & woonkamer

De eetkamer is een lichte en open ruimte waar de grote raampartijen zorgen voor een prachtig tuincontact. Een maatwerk kastenwand én een stijlvolle koffiecormer – een extra keukenblok met betonnen werkblad, wijnklimaatkast, spoelbak en veel bergruimte – maken deze ruimte niet alleen mooi, maar ook functioneel. Het werkblad loopt door in een slim geïntegreerd bureau, ideaal voor thuiswerken of studeren.

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en bestaat uit twee delen, wat veel flexibiliteit biedt. De houten vloer en de sfeervolle houthaard zorgen voor een warme ambiance, terwijl het achterste gedeelte perfect dienstdoet als speel- of hobbyruimte. Vanuit hier loop je zo via een schuifpui het terras op: binnen en buiten lopen moeiteloos in elkaar over.







Begane grond – keuken

De moderne keuken aan de achterzijde is een droom voor elke kookliefhebber en is voorzien van een kookeiland met bar, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker Cube met bruisend water, een vaatwasmachine en volop opbergruimte. In de hoge kastenwand vind je naast opbergruimte, een grote vriezer en koelkast, een combi-oven/magnetron en een combi-stoomoven. Dankzij een dubbele schuifpui én een extra schuifpui komt het daglicht rijkelijk naar binnen en heb je directe toegang tot de tuin.







Begane grond – bijkeuken

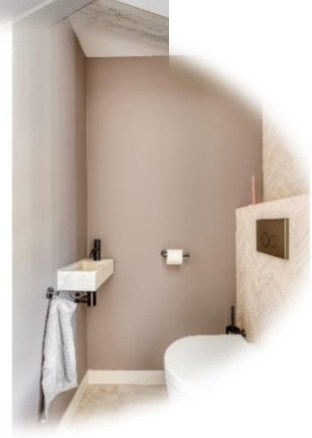
Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar met een lichtkoepel en maatwerk kastenwand, voorzien van ruimte voor een wasmachine en droger (op hoogte) en extra opbergmogelijkheden. Ook de cv-combiketel (Intergas, 2023) is hier netjes weggewerkt.



Begane grond – slaapkamer met badkamer

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een volwaardige slaapkamer met badkamer ensuite. Een heerlijke ruimte met schuifpui naar de tuin, zicht op de nok en toegang tot een vide met dakraam. De badkamer is luxe uitgevoerd met een vrijstaand bad, een inloepdouche met hand- en regendouche, een modern wastafelmeubel met waskom en een aparte toiletruimte.





1^e verdieping

Met een vaste trap bereik je de overloop. Je hebt op deze verdieping vier slaapkamers in verschillende afmetingen – twee aan de voorzijde, twee aan de achterzijde. Eén van de slaapkamers aan de achterzijde beschikt over praktische bergruimte achter het knieschot.

De moderne badkamer is afgewerkt met beton ciré en voorzien van een inloepdouche, een badmeubel met dubbele kraan en een wandcloset. Het dakraam zorgt hier voor prettig natuurlijk licht.

Via de overloop, waar een dakraam zorgt voor natuurlijk licht, is de bergzolder op de tweede verdieping bereikbaar middels een vlizotrap.







Tuin & berging(en)

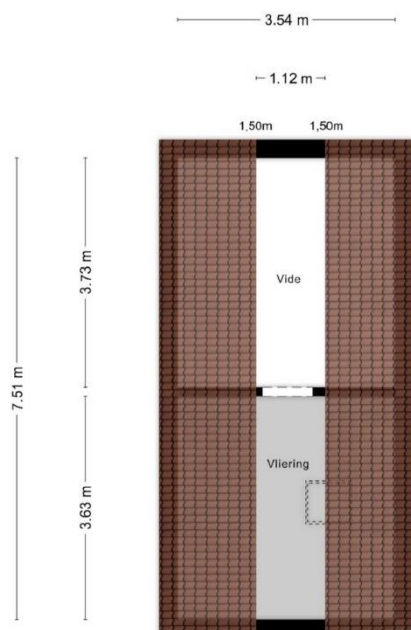
De fraai aangelegde tuin biedt rust, ruimte en privacy. Er zijn meerdere terrassen (aan de keuken én woonkamer), een sfeervolle overkapping, diverse borders, een strak gazon en voldoende speelruimte voor kinderen. Praktisch zijn de houten berging met elektra en de open berging voor fietsen en tuinspullen.

Je auto('s) parkeer je op eigen terrein met ruimte voor zeker drie voertuigen.

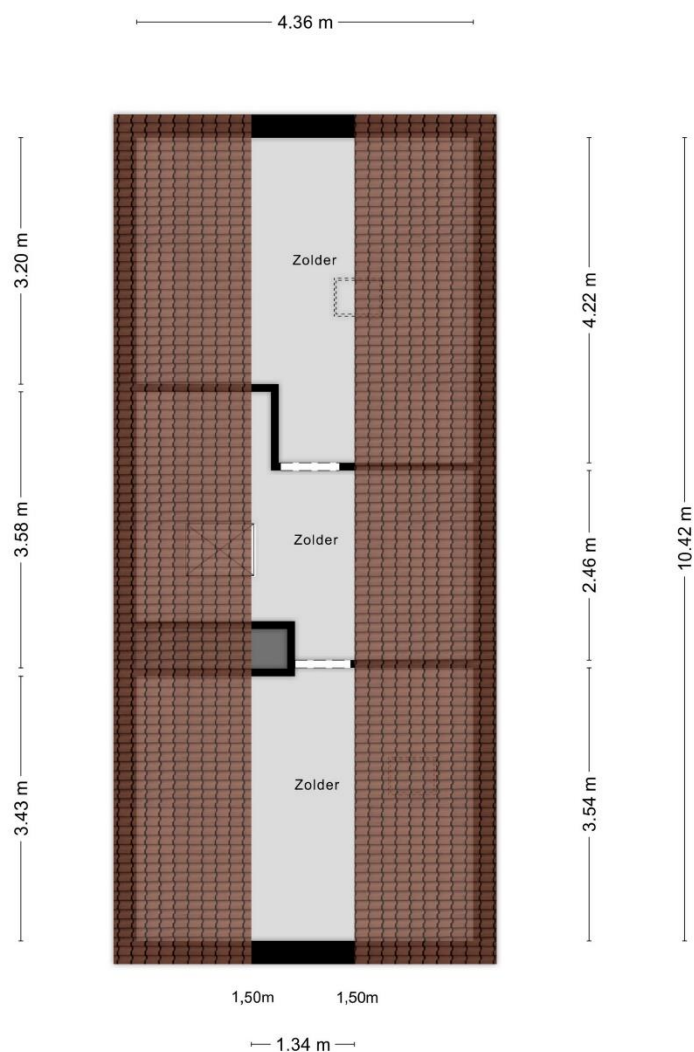




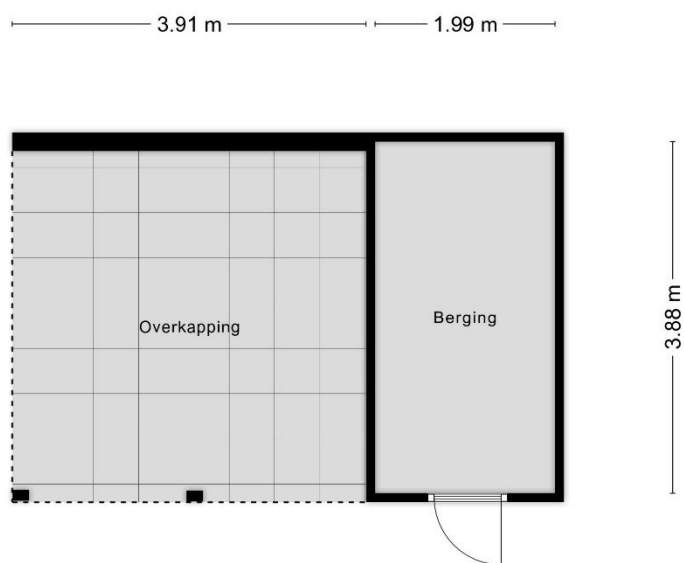




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



De feiten...



- Perceeloppervlakte 933 m²
- Inhoud woning 919 m³
- Woonoppervlakte ca. 230 m²
- Overig inpandige ruimte ca. 18 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 14 m²
- Externe bergruimte ca. 8 m²

& de kenmerken

- De woning is volledig geïsoleerd (bouwjaar 1990), waarbij de moderne uitbreiding voldoet aan de huidige normen.
- Slaapkamer met badkamer op begane grond
- Houten kozijnen met dubbel glas (deels HR++).
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- De begane grond is voorzien van een houten vloer (woonkamer) en grote keramische tegels.
- De overloop en de slaapkamers op de 1^e verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer.
- De wanden en de plafonds in de woning zijn voorzien van glad stucwerk.
- Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Fraaie tuin met meerdere zitplekken en veel privacy.
- De woning ligt nabij alle dagelijkse voorzieningen en scholen.
- 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(beschoot), 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.
- 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

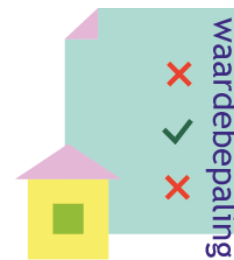
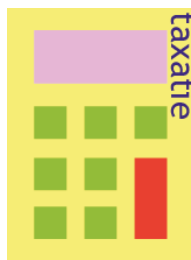
Gilzeweg 2 (koetshuis)

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.