

**Ruime instapklare gezinswoning
welke afgelopen jaren
gemoderniseerd en verduurzaamd is.**



**Gilzeweg 10,
Chaam**

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Verrassend ruime instapklare gezinswoning:



Aan de Gilzeweg 10 in Chaam staat deze verrassend ruime en instapklare gezinswoning. De woning is de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd en verduurzaamd, wat zorgt voor een comfortabel én energiezuinig huis.

Op de begane grond vind je een lichte en sfeervolle woonkamer, een luxe keuken, een multifunctionele hobby-/speelkamer, een praktische garage/bijkeuken en een privacy biedende achtertuin. De eerste verdieping telt vier ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een separaat toilet. De tweede verdieping biedt een grote open ruimte en een prettige werkkamer, ideaal voor thuiswerken of als extra slaap-/speelruimte.

De ligging is perfect. Op loopafstand van winkels, scholen en sportvoorzieningen, maar ook dichtbij uitvalswegen richting Breda, Tilburg en België.

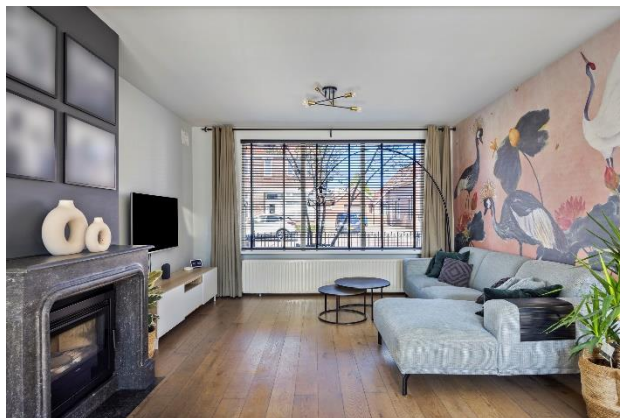
Ben je benieuwd naar deze fijne woning? Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging.

Begane grond

Zodra je binnenstapt in de ruime hal voel je het meteen: dit is een fijn en warm thuis. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast én zowel de keuken als de woonkamer.



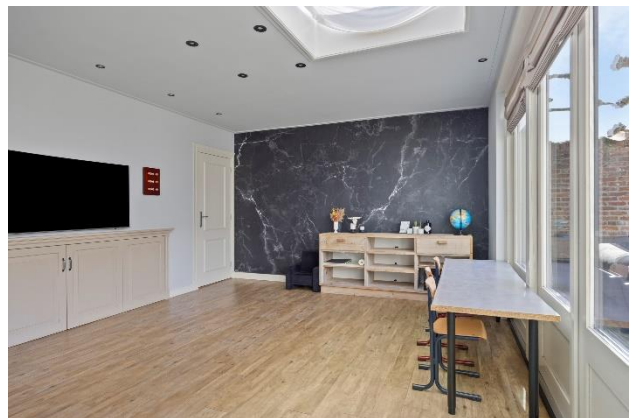
De L-vormige woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. De stijlvolle schouw met pelletkachel zorgt voor een sfeervol middelpunt én extra warmte tijdens koude dagen. Vanuit de woonkamer leiden stalen schuifdeuren met glas naar de strak afgewerkte keuken – een echte eyecatcher!



De recent geplaatste keuken in hoekopstelling is volledig uitgerust: een Bora inductiekookplaat met downdraft afzuiging, Quooker, vaatwasser, koelkast, oven én combi oven/magnetron maken koken hier een waar genot. Bovendien is er volop bergruimte in de lades en kasten.



Aansluitend aan de keuken bevindt zich de hobby-/speelkamer – een multifunctionele ruimte met veel lichtinval dankzij de grote ramen, lichtstraat, tuindeuren én een loopdeur naar de tuin. Deze ruimte beschikt over een bar, keukenblok met spoelbak én een airco die ook verwarmt. Tevens is er in deze ruimte vloerverwarming aanwezig. Ideaal als speelkamer, kantoor of hobbyruimte! De hobbyruimte biedt toegang tot de garage/bijkeuken, voorzien van openslaande deuren naar de carport, een ruime vaste kast/berging en aansluitingen voor wasmachine en droger.



1^e verdieping

Op de eerste verdieping vind je een ruime, lichte overloop met een deur naar het balkon aan de voorzijde. Je hebt op deze verdieping vier slaapkamers: drie aan de achterzijde met dubbele inbouwkasten en één aan de voorzijde met eveneens een inbouwkast. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken – voor een goede nachtrust én extra isolatie.



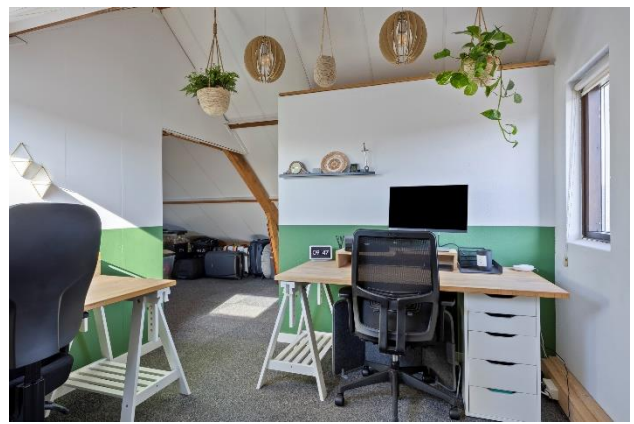
De badkamer is stijlvol vernieuwd en voorzien van een ligbad, moderne douche met hand- én regendouche, een badmeubel met dubbele kraan, een designradiator en elektrische vloerverwarming. Op de overloop bevindt zich ook een tweede toiletruimte.



2^e verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een voorzolder met toegang tot een grote open ruimte – ideaal als speelzolder of het creëren van extra slaapkamer(s). Dankzij het Velux dakraam is het hier heerlijk licht. Tevens is hier de opstelplaats voor de c.v.-ketel (Remeha, 2020) en de zonneboiler (300 liter).

Aansluitend is er nog een fijne werkkamer, licht door het zij- en dakraam.



Tuin, berging, oprit & carport

De achtertuin ligt op het zuidoosten en heeft een goede bezonning! Op warme zomerdagen zorgt het elektrisch bedienbare zonnescherm voor aangename beschutting. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, kunstgras, een houten berging en een praktische achterom.

De oprit biedt parkeergelegenheid aan meerdere auto's op eigen terrein. Onder de carport staat je auto droog en nagenoeg vorstvrij.

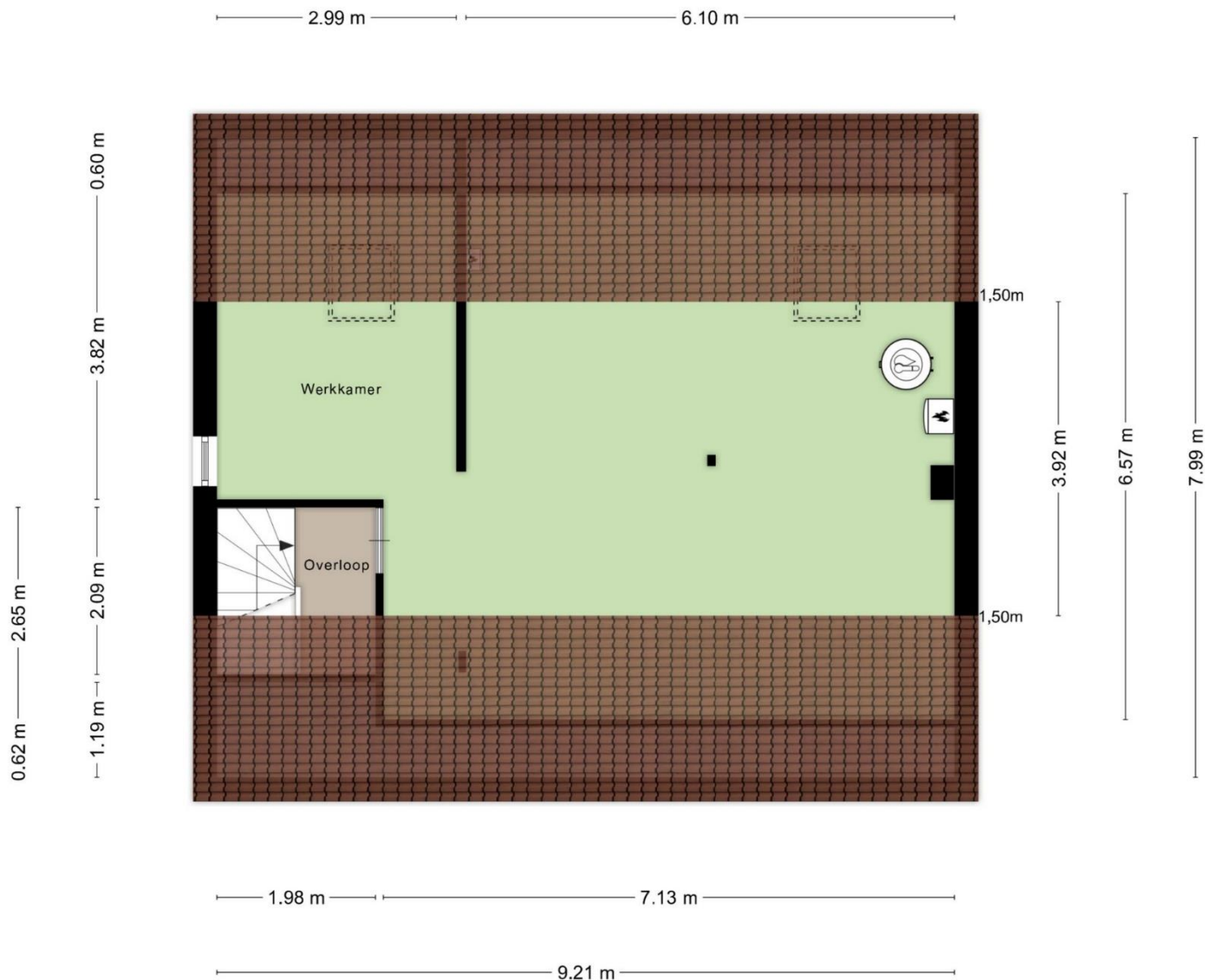




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 362 m²
- Inhoud woning 893 m³
- Woonoppervlakte ca. 219 m²
- Overig inpandig ca. 22 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 26 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1971.
- Energielabel B.
- De afgelopen jaren gemoderniseerd en verduurzaamd.
- Alle elektra en bedrading vernieuwd
- Nieuwe meterkast met voorbereiding voor een laadpunt voor een elektrische auto.
- Vernieuwde dakbedekking op de platte daken
- Vloerisolatie (deels), muur- en dakisolatie.
- 15 zonnepanelen en een 300 liter zonneboiler.
- Hardhouten kozijnen.
- Volledige woning dubbel glas (HR++), behalve de 2 kleine ramen in het toilet.
- 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.

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!

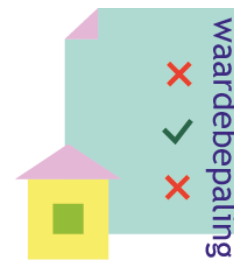
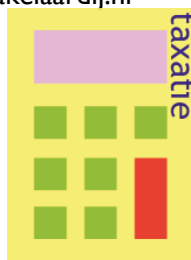
** Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.*

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.