

Sfeervolle 2-onder-1-kapwoning met veel licht en ruimte, gelegen in een fijne omgeving.



**Baroniestraat 1,
Chaam**

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis



Op zoek naar een woning met verrassend veel ruimte? Dan is deze sfeervolle 2-1 kapwoning precies wat je zoekt. Binnen ervaar je een lichte, speels ingedeelde woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en een gezellige keuken. Op de eerste verdieping heb je twee slaapkamers, waaronder een royale master bedroom met walk-in closet en toegang tot het balkon, een stijlvolle badkamer en een veelzijdige tweede verdieping met extra slaapkamer, werk-/sporthoek en eigen wastafel.

Gelegen in een fijne, kindvriendelijke woonomgeving met scholen, winkels en uitvalswegen binnen handbereik, is dit een woning waar je zó in kunt – en nooit meer weg wilt.

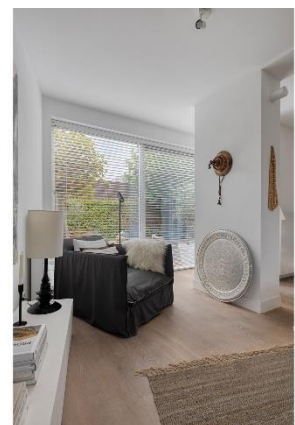
Begane grond

Via een overdekte entree bereik je de hal van de woning. Bij binnenkomst valt direct de stalen deur op die de hal met de woonkamer verbindt. Deze zorgt voor een mooie lichtinval en een open sfeer. De stijlvolle en praktische garderobekast bevindt zich eveneens achter een stalen deur, ditmaal met melkglas. In de hal bevinden zich verder de meterkast (voorzien van 8 groepen, een PV-groep en 2 aardlekschakelaars), de trap naar de eerste verdieping en een betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein.



De woonkamer heeft een speelse indeling en voelt tegelijk ruim en sfeervol aan. Dankzij de vele ramen en openslaande deuren naar de achtertuin is er volop daglicht en contact met buiten. De strakke afwerking van wanden en plafonds zorgt voor een rustige basis.



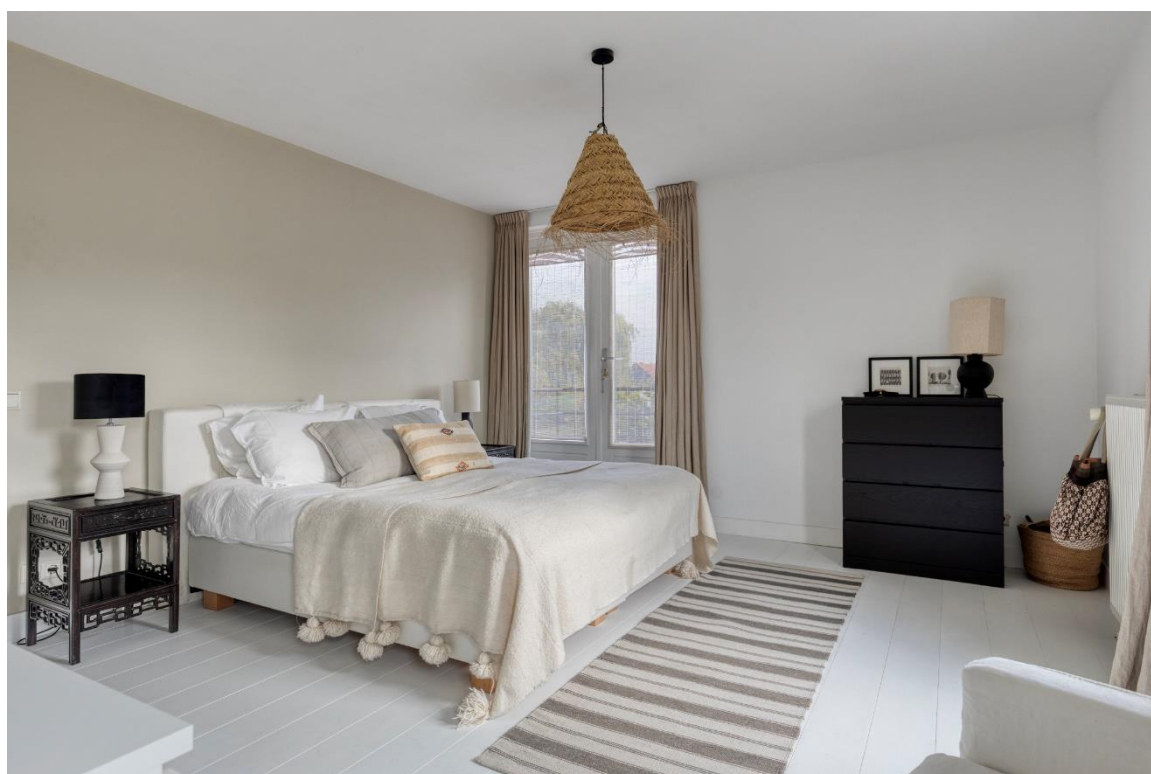


Aan de voorzijde van de woning ligt de semi-open keuken in hoekopstelling. Deze biedt volop kastruimte, een handige trapkast en is uitgerust met een SMEG 6-pits gasfornuis met oven, een rvs afzuigkap, rvs spoelbak met Quooker en een koel-/vriescombinatie. Een fijne plek voor iedereen die graag kookt en samen geniet.



1^e verdieping

Met een vaste trap bereik je de overloop die toegang biedt tot 2, in grootte variërende, slaapkamers, een inbouwkast en de badkamer. Oorspronkelijk waren er 3 slaapkamers op deze verdieping, wat relatief eenvoudig weer aan te passen is, maar nu is er bewust gekozen voor meer ruimte in de master bedroom. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer, ideaal als kinderkamer, werkplek of logeerkamer. De echte eyecatcher is de master bedroom aan de achterzijde: een prachtige, ruime kamer met openslaande deuren naar het balkon – perfect om de dag te beginnen met een frisse neus of juist in de avond even tot rust te komen. Aangrenzend bevindt zich een walk-in closet: alles binnen handbereik én uit het zicht.





De badkamer is betegeld, voorzien van comfortabele vloerverwarming, een douche met zowel een hand- als regendouche, een ligbad om lekker in te ontspannen, en een modern badmeubel met dubbele wastafel. Het blad is uitgevoerd in hoogwaardig Korean. Verder vind je hier een wandcloset en een handdoekradiator.



2^e verdieping

Op de tweede verdieping komen functionaliteit en leefruimte mooi samen. Op de voorzolder vind je de opstelplaats voor de c.v.-ketel en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is er extra bergruimte achter de knieschotten – altijd handig voor koffers, seizoensspullen of voorraad. De derde slaapkamer is verrassend ruim en heeft een Velux dakraam dat zorgt voor daglicht en ventilatie. De kamer is slim ingedeeld: een muur met charmante louverdeuren verdeelt de ruimte in twee delen. Het achterste gedeelte is voorzien van een eigen badmeubel met wastafel én airconditioning, waardoor het een comfortabele en multifunctionele ruimte is. Of je het nu gebruikt als slaap-/logeerkamer, een rustige werkplek, hobbykamer of zelfs een fijne plek om te strijken of sporten – er zijn volop mogelijkheden.



Tuin & garage

Door de ligging van de achtertuin op het zuidoosten kun je hier al vroeg op de dag van de zon genieten – met een kop koffie op het terras, of lekker lang tafelen onder de overkapping achter de woning. De tuin is met zorg aangelegd: een mooie mix van bestrating, een houten vlonder, groene hagen en een elegante plataan zorgen voor een gezellige sfeer. Via de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar, bijvoorbeeld met de fiets of het tuinmateriaal. De vrijstaande garage (ca. 7.19/6.50 m lang en 3.06 m breed) is meer dan alleen een plek voor de auto. Hier is ruimte voor opslag, fietsen of kluswerk. De garage is voorzien van elektra en toegankelijk via een stalen kanteldeur vanaf de straat én een loopdeur vanuit de tuin – handig wanneer je rechtstreeks vanuit huis iets nodig hebt of snel even een fiets wilt pakken.







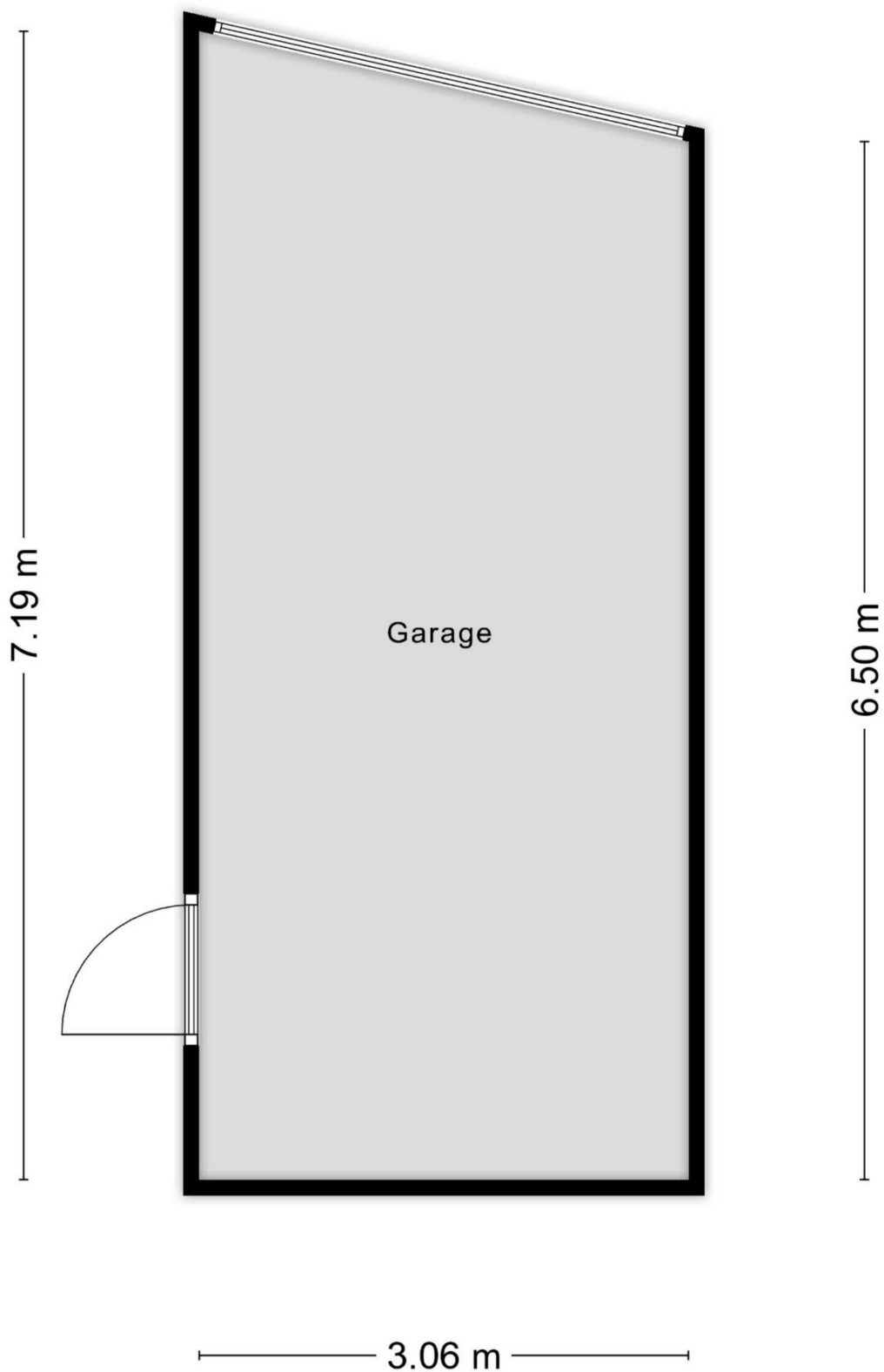
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 251 m²
- Inhoud woning 673 m³
- Woonoppervlakte ca. 190 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 17 m²
- Externe bergruimte ca. 21 m²

& de kenmerken

- Energielabel A.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- 12 zonnepanelen.
- De woning is voorzien van een waterontharder.
- De woning is in 2024 aan de buitenkant geschilderd.
- De begane grond en 1^e verdieping zijn voorzien van een houten, m.u.v. de toiletruimte en badkamer.
- De 2^e verdieping is voorzien van een laminaat vloer.
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
- De 2^e verdieping is voorzien van een airco.
- De woning is voorzien van een alarminstallatie.
- Zonnige tuin op het zuidoosten.
- Er is parkeergelegenheid in de directe omgeving.
- De woning ligt in een jonge wijk nabij alle dagelijkse voorzieningen.
- 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

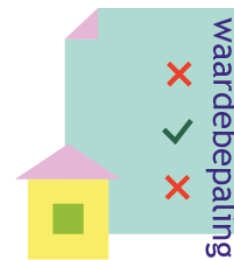
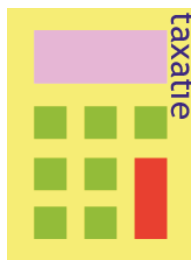
Gilzeweg 2 (koetshuis)

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.