

Jonge instapklare woning gelegen in
het centrum van Chaam, op
loopafstand van alle voorzieningen.



**Baroniestraat 14,
Chaan**



thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Verrassend veel ruimte en comfort in de woning:



Op zoek naar een vrijstaande woning met verrassend veel ruimte en comfort?

Aan de Baroniestraat 14 in Chaam staat deze jonge, instapklare woning uit 2018 met energielabel A en lage onderhoudskosten.

Binnen word je verrast door een lichte, speels ingedeelde woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en een complete maatwerkkeuken. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een stijlvolle badkamer. De tweede verdieping biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers. In totaal beschikt de woning dus over vier slaapkamers.

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving met scholen, winkels en uitvalswegen op korte afstand. Een comfortabel en duurzaam thuis waar je zó in kunt – en waar je met plezier blijft wonen.

Begane grond

De voordeur bevindt zich aan de zijkant van de woning. Je komt in de hal waar onder andere ruimte is voor de garderobe. In de hal is de meterkast gesitueerd (voorzien van 1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars, 10 groepen en een glasvezelaansluiting). Verder is hier een betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein. Via de glazendeur ga je naar de woonkamer.



Het zitgedeelte is gesitueerd aan de voorzijde van de woonkamer. Een L-vorm met twee grote raampartijen, waarvan een als erker is uitgevoerd. De raampartijen laten veel licht binnen en het geeft je een prachtig uitzicht naar het natuurgebied richting de Roode Beek. Centraal in de woonkamer is er een trapkast als ook de vaste trap naar de 1^e verdieping. Om de warme sfeer te benadrukken is de vloer in het zitgedeelte van eikenhout.



De woning is uitgebouwd, waardoor er een ruime eetkamer met openkeuken is. Het betreft hier een maatwerkkeuken (gemaakt door Pieter Vermeulen) en is voorzien van een 5 pits gaskookplaat met afzuigkap, een ingebouwde vaatwasser, een combi/oven-magnetron, een combi oven/stoomoven en koel-/vriescombinatie. Het werkblad is van composiet waarin de spoelbak met quooker is ingebouwd. Er zijn voldoende onder-, bovenkasten en lades aanwezig. De lichtstraat boven het eetgedeelte zorgt ook dat dit gedeelte voldoende licht is. In de achterpui is er een dubbele tuindeur die toegang geeft tot het terras. De vloer in het eet-, keukendeel is voorzien van grote tegels met een formaat 90x90 cm. De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming.



I^e verdieping

Met een vaste trap bereik je de overloop die toegang biedt tot de twee slaapkamers en badkamer op deze verdieping. De vloeren zijn voorzien van laminaat.

Aan de voorzijde is er een ruime slaapkamer met een afmeting van ca. 2.98 x 4.81 m. In deze kamer is er een vast inbouwkast met zowel een leg als hanggedeelte. Er zijn twee dubbele ramen met ventilatierooster. Het zijn zogenaamde draai-kiepramen. Vanuit de slaapkamer heb je ook hier een prachtig uitzicht naar het natuurgebied richting de Roode Beek.

Aan de achterzijde is de tweede slaapkamer gesitueerd. Deze heeft een afmeting van ca. 2.94 x 4.81 m. Ook hier zijn twee grote ramen aanwezig voorzien van een draai-kiepsysteem en ventilatierooster. Vanaf hier heb je uitzicht op de achtertuin.



Centraal op de 1^e verdieping is de ruime badkamer met een afmeting van ca. 2.49 x 3.75 m gesitueerd. Het is een luxe badkamer welke voorzien is van een ligbad, een inloopdouche met glazen wand, een zwevend closet en een dubbel wastafelmeubel met spiegel. Er is een designradiator en er is vloerverwarming aanwezig. De badkamer heeft een hoog afwerkingsniveau, onder andere inbouwkransen en een regendouche in de inloopdouche. De vloer en de wand is deels betegeld. Het overige van de wanden als ook het plafond zijn gestuct.



2^e verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Je komt op de overloop waar onder andere de opstelplaats voor de wasmachine en droger zijn. Hier is ook de CV-combiketel (Atag 2018). Op de overloop is er een luik welke toegang geeft tot de vliering (3^e verdieping) voor extra opbergruimte.

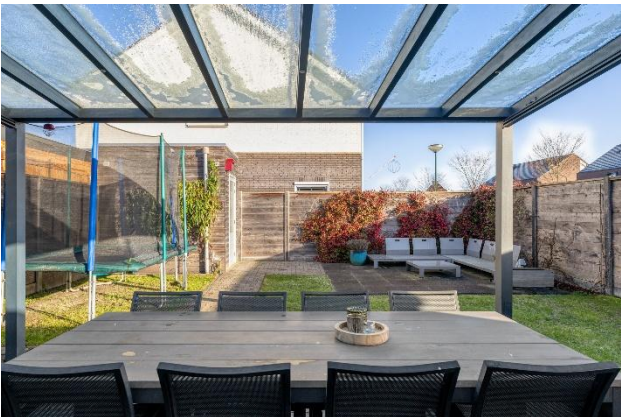
Aan de voorzijde is de derde slaapkamer. Deze heeft een dakkapel (voorzien van een rolluik), wat de kamer ruim en licht maakt. Deze kamer is voorzien van een airco. Aan de achterzijde is de vierde slaapkamer. De dakramen zorgen voor voldoende licht in de kamer. Ook deze kamer is voorzien van een airco. De vloeren op de 2^e verdieping zijn voorzien van laminaat.



Tuin & bergingen

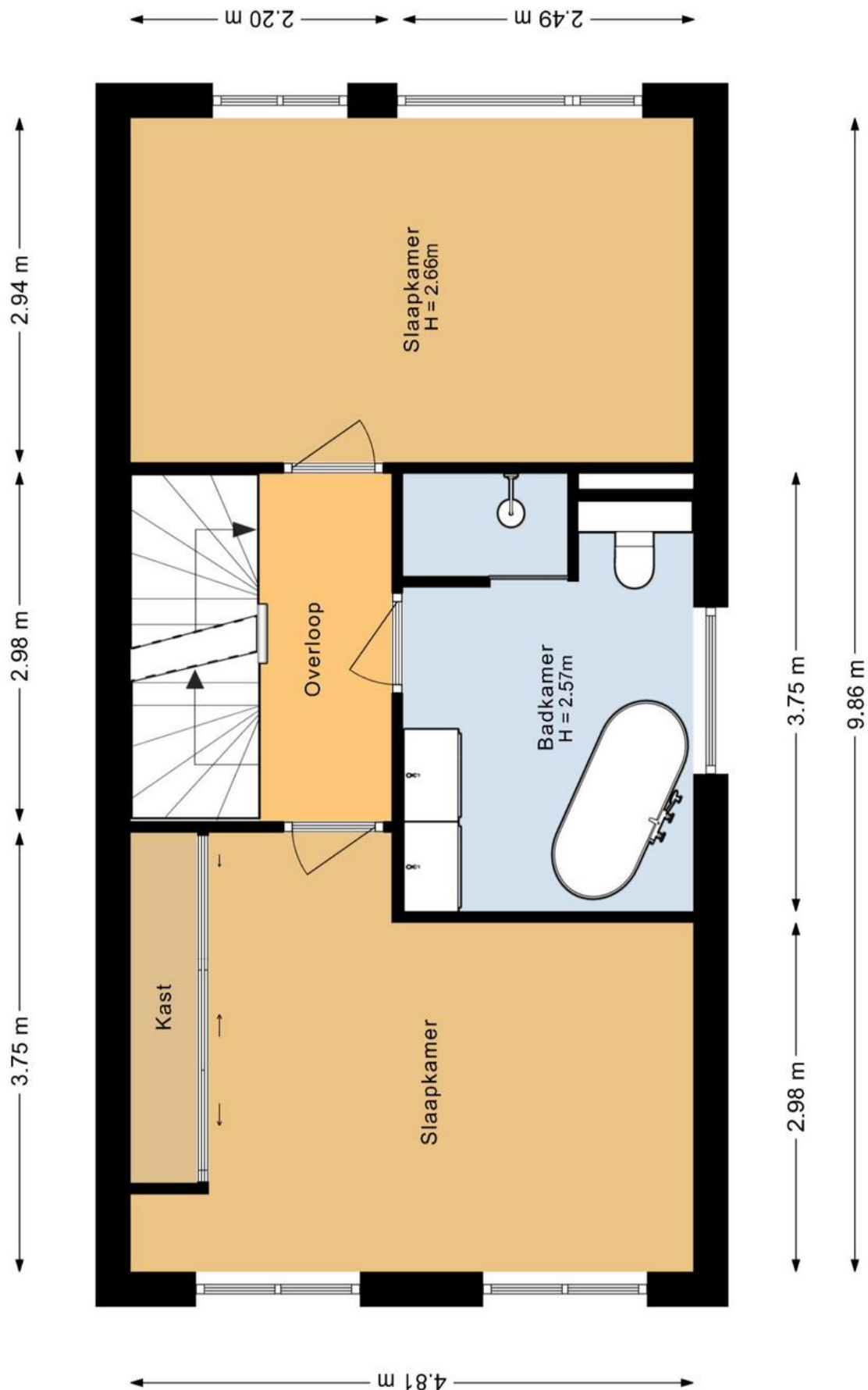
De woning is op een hoek gelegen. Er is een tuin aan de voor- als zijkant welke omzoomd is met een beukenhaag. Verder zijn de borders voorzien van planten. Links van de woning is er een voetpad naar de achtertuin welke afgesloten wordt met een poort.

De achtertuin is volledig afgezet met een houten poort. Achter de woning is er een aluminium overkapping met helder glas welke voorzien is van een elektrisch screen. Het terras is voorzien van grote terrastegels. In de zomer een heerlijke plek om buiten te eten of met vrienden/familie te borrelen. Achter in de tuin is er een tweede betegeld terras. Verder is de tuin voorzien van een gazon en enkele struiken tegen de houten schutting. Achter in de tuin staat er een houten berging met een afmeting van ca. 1.97 x 3.03 m. Aan de zijkant van de woning is er een tweede houten berging (2022) met een afmeting van ca. 2.74 x 2.84





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©Jobse | www.jobse.nl

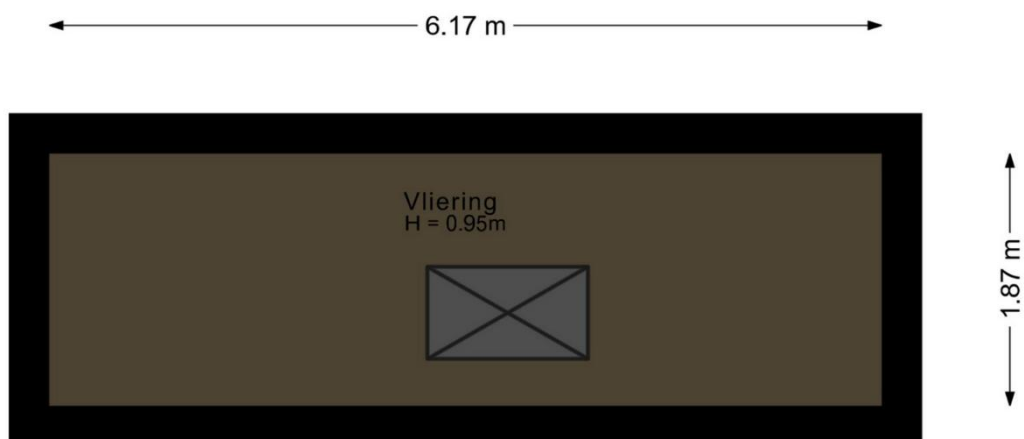


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

©Jobse | www.jobse.nl

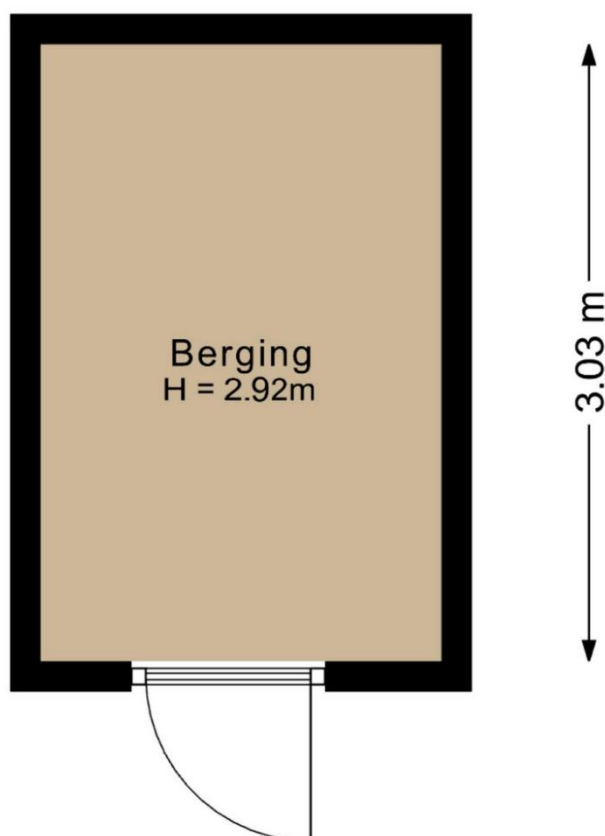


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

1.97 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

De feiten...



- Perceeloppervlakte 297 m²
- Inhoud woning 593 m³
- Woonoppervlakte ca. 146 m²
- Overig inpandig ca. 8 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 21 m²
- Externe bergruimte ca. 6 m²

& de kenmerken

- Gebouwd in 2018.
- Hoog afwerkingsniveau en uitgebouwd.
- De woning is instapklaar.
- Een complete maatwerkkeuken (Pieter Vermeulen).
- Er zijn vier ruime slaapkamers.
- Luxe badkamer.
- Energielabel A.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- Zowel de 1^e als 2^e verdiepingsvloer zijn van beton.
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- Alle ramen in de woonkamer én de lichtstraat in de keuken zijn voorzien van screens.
- De woning is gedeeltelijk voorzien van horren.
- De 2^e verdieping is voorzien van airco's.
- Er is parkeergelegenheid voor de woning en in de directe omgeving.
- Zeer gunstige ligging tegenover een natuurgebied tegenover de Roode Beek.
- 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

Chaat 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.*

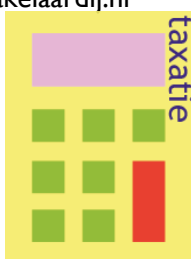


Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

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.