

**Verrassend ruime en volledig
gemoderniseerde 2-onder-1-
kapwoning in het centrum van Chaam**



**Bredaseweg 7,
Chaan**



Voor altijd thuiZ

Verrassend veel ruimte en comfort in de woning:



Aan de Bredaseweg 7 in Chaam staat deze verrassend ruime en volledig gemoderniseerde 2-1-kapwoning met grote garage en mooi aangelegde tuin. Oorspronkelijk is de woning gebouwd in 1956, maar in de afgelopen jaren is de woning volledig verbouwd en aangepast aan de woonwensen van nu. De woning beschikt over een lichte woonkamer met houtkachel, een semi-open keuken en een praktische bijkeuken. Op de verdiepingen zijn er in totaal drie slaapkamers, waarvan twee op de eerste verdieping en één ruime slaapkamer op de tweede verdieping, evenals een complete en moderne badkamer. Dankzij de vernieuwde elektra, vloer- en dakisolatie, vloerverwarming, strak gestucte wanden en plafonds én diverse waardevolle uitbreidingen is dit een comfortabele en instapklare woning.

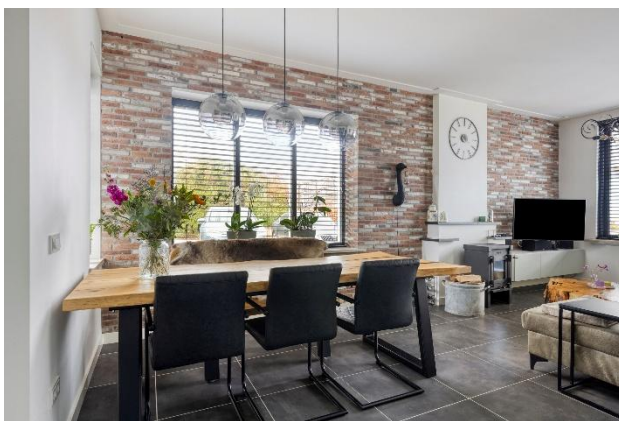
Begane grond

Via de entree/hal met toegang tot de woonkamer en de eerste verdieping betreed je de woning. De lichte woonkamer valt direct op door de grote raampartijen en de sfeervolle houtkachel. De verdiepte trapkast zorgt voor extra praktische bergruimte. De woonkamer staat in semi-open verbinding met de keuken, waardoor er een prettige leefruimte is ontstaan.



Begane grond

De lichte woonkamer valt direct op door de grote raampartijen en de sfeervolle houtkachel. De verdiepte trapkast zorgt voor extra praktische bergruimte. De woonkamer staat in semi-open verbinding met de keuken, waardoor er een prettige leefruimte is ontstaan.



De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van diverse onderkasten, een hardstenen werkblad, keramische spoelbak, vaatwasmachine, afzuigkap en een Smeg 6-pits gasfornuis met oven. Daarnaast is er een gezellige koffiecorner met extra kastruimte en lades. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar.

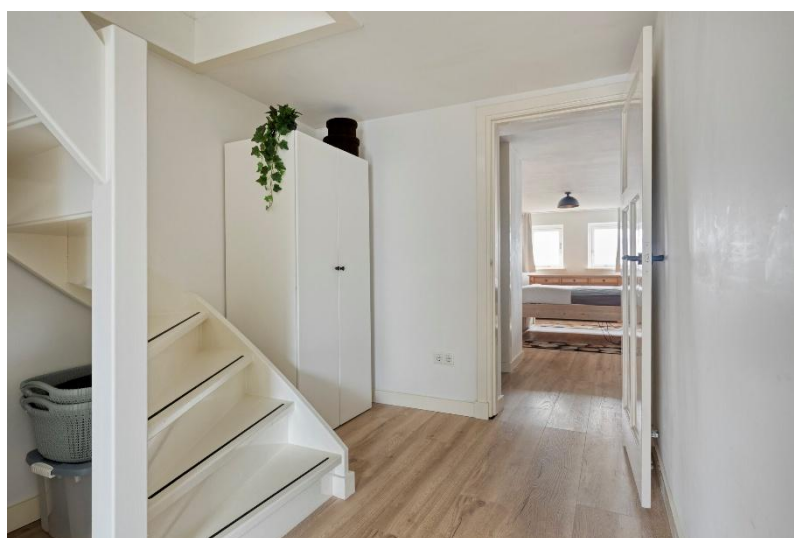


De bijkeuken is praktisch en compleet ingericht met de landelijke achterom richting oprit, twee vaste kasten (met daarin de uitgebreide meterkast met 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar en de opstelling van de CV-ketel (Atag, 2021)), aansluitingen voor wasmachine en droger en een uitstortgootsteen met warm en koud water. Tevens bevindt zich hier de toiletruimte met wandcloset.



1^e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, twee slaapkamers en de moderne badkamer. De master bedroom ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over een walk-in closet. De tweede slaapkamer is aan de voorzijde gelegen. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.



De moderne badkamer is betegeld en uitgerust met een ligbad, inloopdouche met hand- en regendouche, een wandcloset en een badmeubel met ruime wastafel. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en een handdoekenradiator.



2^e verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met voorzolder en toegang tot een ruime derde slaapkamer. Deze kamer is voorzien van een dakkapel en eveneens afgewerkt met een laminaatvloer.

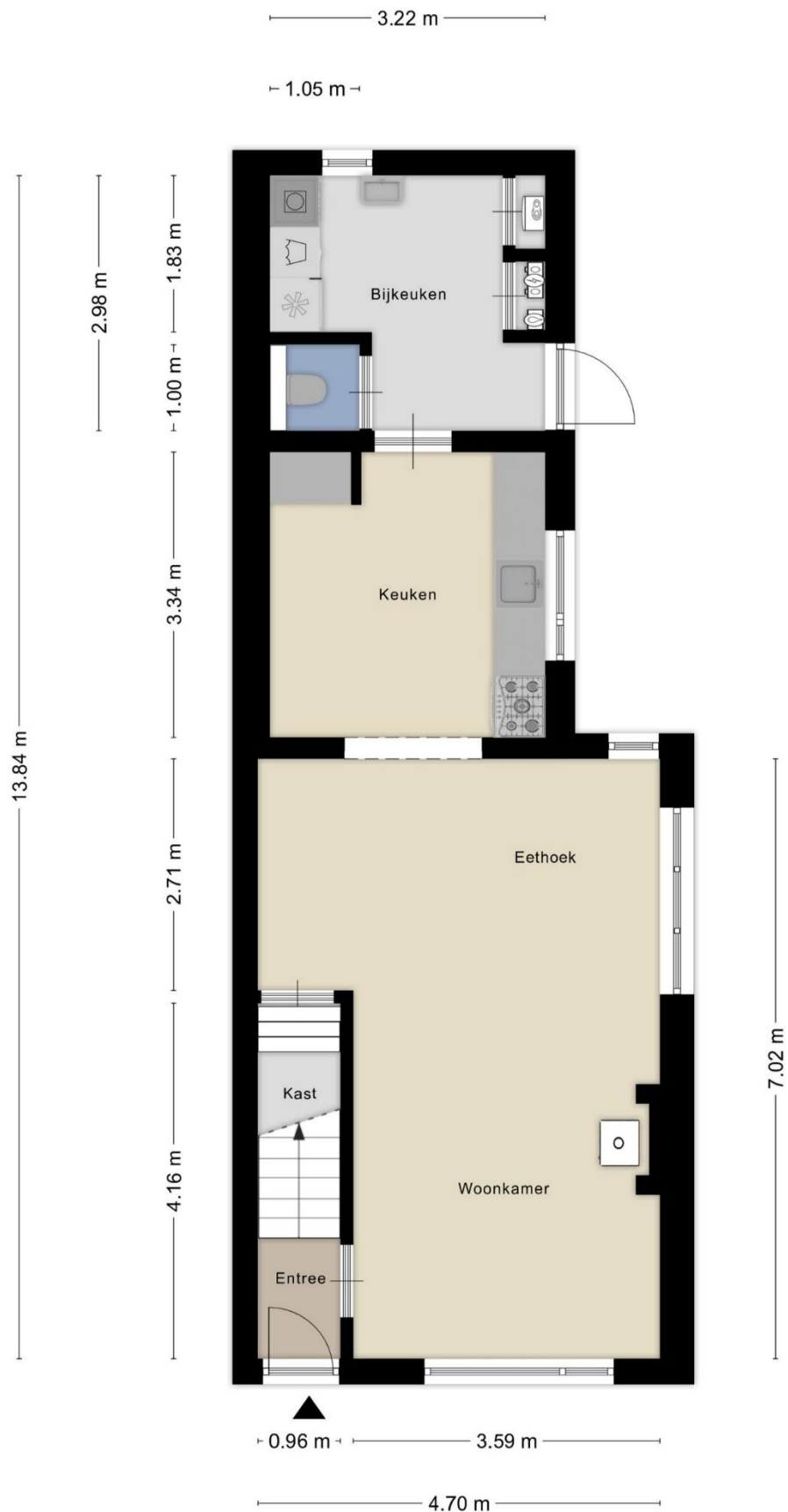


Tuin & garage

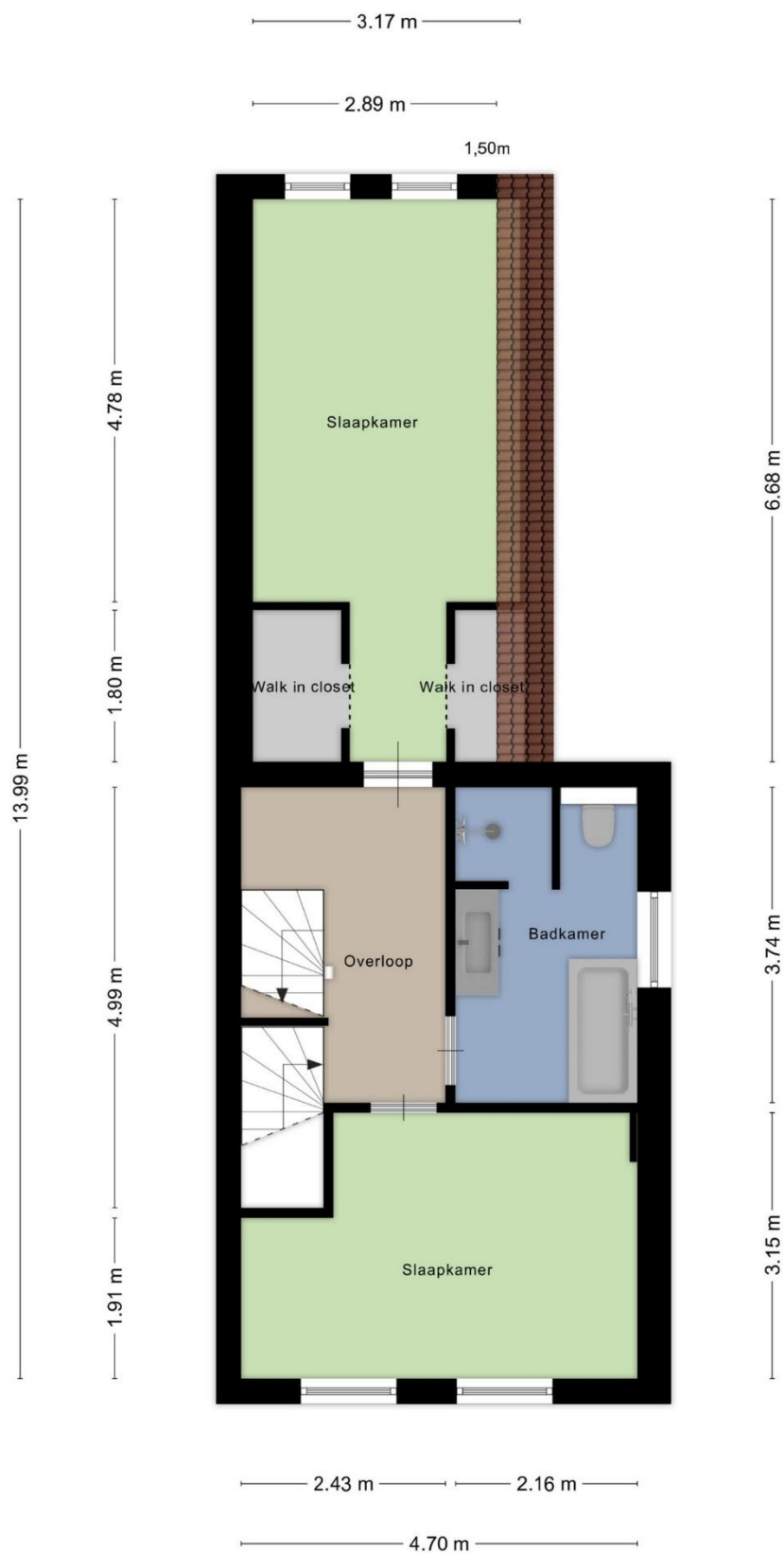
Het perceel is uniek en biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Direct achter de woning is een gezellige zitplek gecreëerd, maar de echte verrassing ligt naast de garage. Hier bevindt zich een onder architectuur aangelegde tuin met veranda, zonneterras met vlinder, waterspiegel, borders en kunstgras. De tuin beschikt over een beregeningsinstallatie, tuinverlichting en biedt een uitstekende bezonning en volop privacy. Een heerlijke plek om zowel overdag als 's avonds te genieten.

De grote garage is bereikbaar vanuit de oprit en de veranda en is verhoogd, geïsoleerd (dak) en voorzien van nieuwe dakbedekking. In de garage zijn water en elektra aanwezig, evenals een uitstortgootsteen, aansluiting voor een wasmachine, een praktische betonnen vloer en een kleine bergzolder.

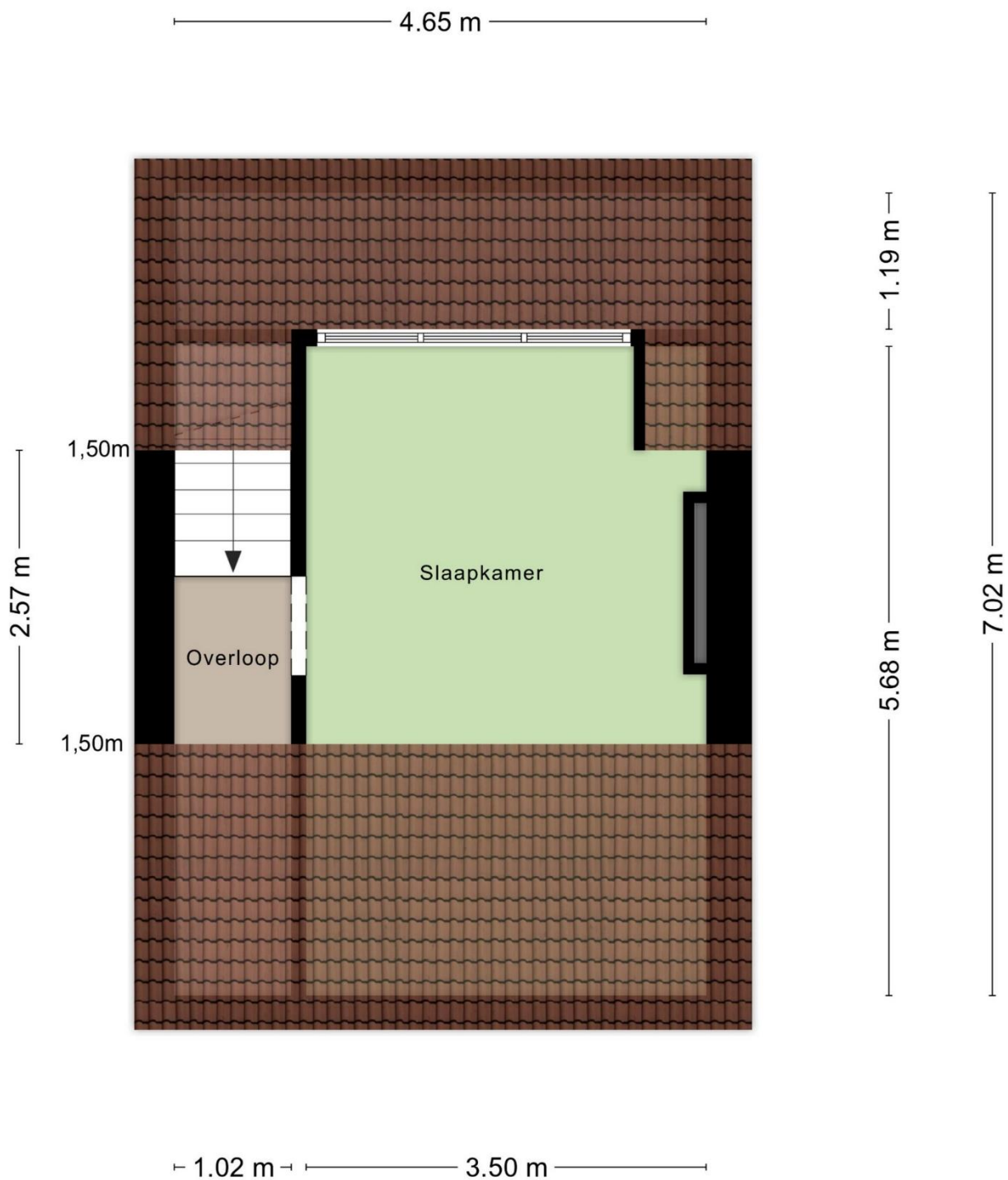




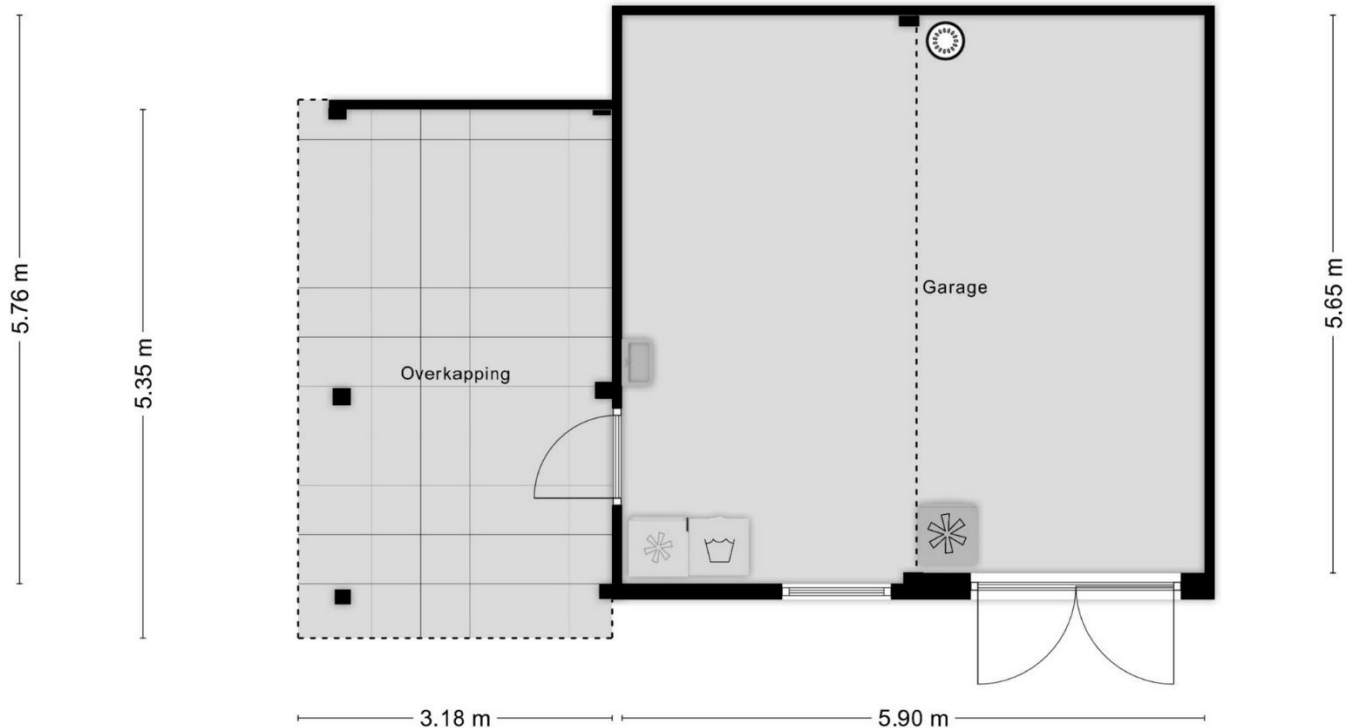
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 313 m²
- Inhoud woning 435 m³
- Woonoppervlakte ca. 123 m²
- Externe bergruimte ca. 34 m²

& de kenmerken

- Oorspronkelijk bouwjaar 1956.
- Volledig verbouwd en gemoderniseerd.
- De woning is op de begane grond én op de 1^e verdieping uitgebouwd waardoor er extra leefruimte is ontstaan. Daarnaast heb je op de 2^e verdieping een dakkapel.
- De begane grond vloer is van beton.
- De verdiepingsvloeren zijn van hout.
- Vernieuwde elektra.
- C.v.-combiketel (Atag, 2021).
- Vloer- en dakisolatie, dak vernieuwd in 2025 incl. nieuwe pannen.
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer.
- Dakopbouw aan achterzijde en dakkapel op 2e verdieping.
- Houten kozijnen met HR++ beglazing.
- Energielabel E.
- Garage met water, elektra en bergzolder.
- Fraai aangelegde tuin met veranda en veel privacy.
 - Privacy biedende en zonnige tuin op het zuid/zuidwesten.
 - Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
 - 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 68 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

Chaatn 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.*

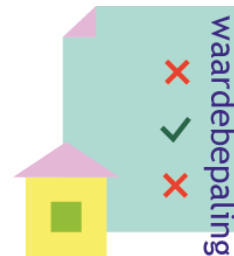
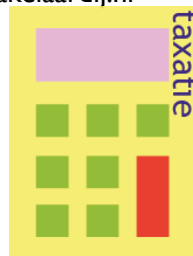


Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

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.