

**Keurig nette vrijstaande woning
met een multifunctionele
ruimte, een garage en een
berging met overkapping.**



**Berkenakker 13,
Galder**

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Uitgebreid wonen in een rustige straat in Galder:



In een rustige straat in Galder staat deze keurig nette vrijstaande woning, een multifunctionele ruimte, een garage en berging met overkapping.

Op de begane grond is een hal, meterkast, toilet, woonkamer, keuken, bijkeuken, multifunctionele ruimte, en een berging. Op de 1^e verdieping zijn drie ruime slaapkamers een apart toilet en een badkamer. Met een vaste trap kun je naar de 2^e verdieping waar je een vierde slaapkamer, c.q. werkkamer hebt.

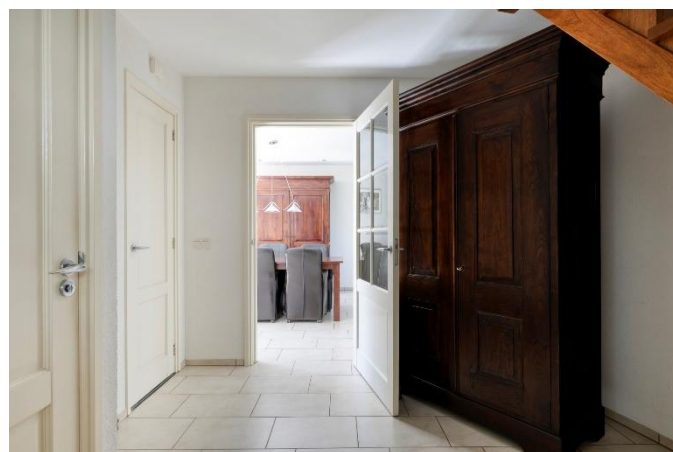
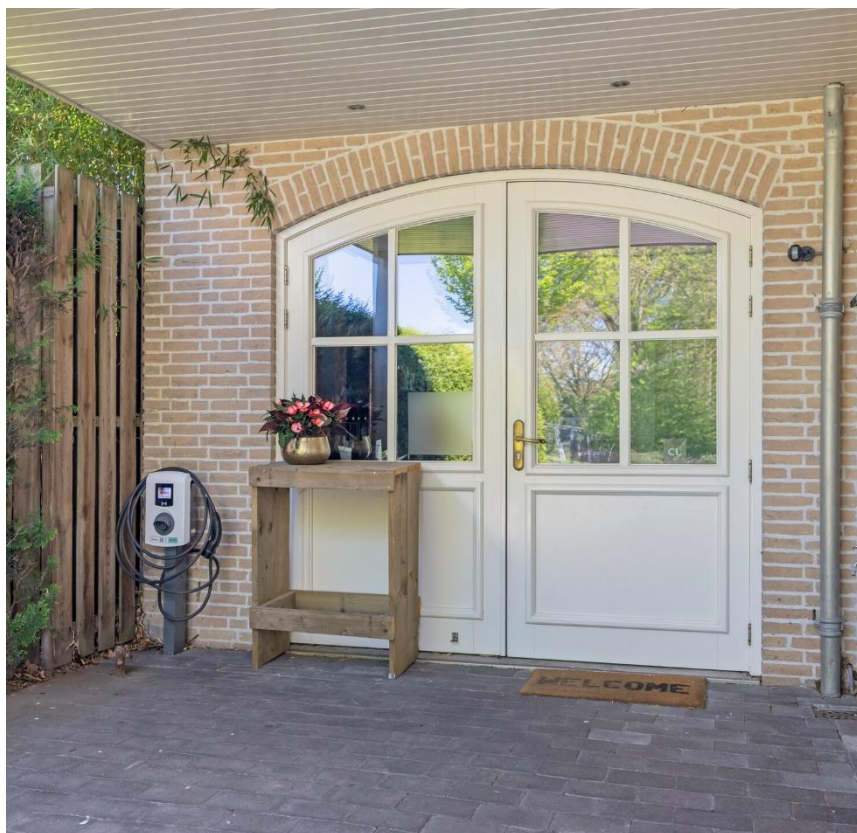
Bij de oprit is er een carport en in de tuin staat een tuinhuis met een glazen schuifwand en berging. De zonnige tuin is op het zuiden gelegen en biedt veel privacy.

Ben jij op zoek naar een nette vrijstaande woning met veel potentie, rustig gelegen? Dan is deze woning zeker iets voor jou!

Bouwjaar	: 2002
Perceeloppervlakte	: 504 m ²
Inhoud woonhuis	: Ca. 815 m ³
Woonoppervlakte	: Ca. 208 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: Ca. 12 m ²
Externe bergruimte	: Ca. 25 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Onder de carport is de voordeur welke toegang geeft tot de ruime hal. Hier is onder andere de meterkast (hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars, 11 lichtgroepen, krachtgroep tbv multifunctionele ruimte, PV-groep) en het toilet voorzien van een hangcloset en een fonteintje. In de hal is de vaste trap naar de 1^e verdieping. Vanuit de hal ga je naar de woonkamer.



Er is een ruime woonkamer welke een speelse L-vorm heeft. De erker aan de voorzijde als ook de overige raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval. Via de erker heb je een vrij uitzicht op het openbaar gebied. In het voorste deel van de woonkamer, wat nu is ingericht als zitgedeelte, is een schouw met gashaard. In het achterste deel is nu de eethoek gesitueerd, wat logisch is met de naastgelegen keuken. Er is een openverbinding met de keuken. Aan de achterzijde zijn de dubbele tuindeuren. De vloer op de benedenverdieping is voorzien van tegels en vloerverwarming. In het plafond zijn diverse inbouwspots aanwezig.



Aan de achterzijde van de woning is de ruimte leefkeuken. De grote raampartijen geven een mooi zicht op de achtertuin. De keuken heeft een L-opstelling en is uitgerust met diverse boven-, onderkasten en lades. Het werkblad is van natuursteen waarin een RVS-spoelbak is ingebouwd als ook de inductiekookplaat welke voorzien is van een afzuigkap. Verder is er een inbouw vaatwasser, een koelkast en een combi-oven/magnetron.



Vanuit de keuken ga je naar de bijkeuken. Hier zijn onder andere de opstelplaatsen voor de wasmachine en droger. Er is een keukenblok voorzien van een werkblad met spoelbak en opbergkasten. Achter in de bijkeuken is een bergkast. Vanuit de bijkeuken ga je naar de achtertuin of de berging.



De voormalige garage is opgesplitst in een berging en een multifunctionele ruimte. Via de berging kun je direct naar de achtertuin. In de berging is een extra groepenkast voor de multifunctionele ruimte.



Aan de voorzijde is deze multifunctionele ruimte/kantoor gesitueerd (niet op de foto). Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als praktijkruimte aan huis. Meerdere functies zijn denkbaar, zoals een kantoor, speelruimte maar bijvoorbeeld ook als slaapkamer. Het is mogelijk om de woning levensloopbestendig te maken.

1^e verdieping

Via de vaste trap in de hal kom je op de overloop. Vanuit de overloop heb je toegang tot de drie slaapkamers, het toilet en de badkamer. De slaapkamers zijn allen ruim van afmeting. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is ca. 4.11 x 4.23 m groot. De twee slaapkamers gelegen aan de achterzijde van de woning zijn respectievelijk ca. 3.24 x 3.99 m en 3.24 x 4.19 m groot. De laatste twee genoemde hebben ieder inbouwkasten. De vloeren zijn voorzien van laminaat en er zijn geen drempels. Op de overloop is er een apart toilet. Deze is voorzien van een hangcloset. De wanden zijn tot het plafond betegeld.

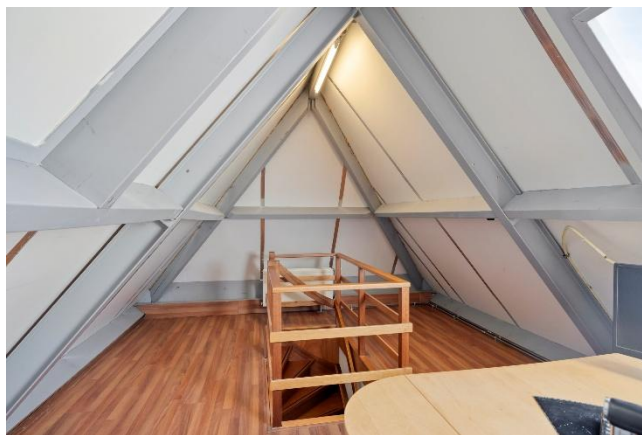


De ruime badkamer (ca. 3.32 x 3.71 m) is voorzien van een hoekbad, een douche met thermostaatkraan en een badmeubel met een dubbele wastafel. In het plafond zijn inbouwspots aanwezig. De badkamer is tot het plafond betegeld.



2^e verdieping

Via de vaste trap op de overloop is de 2^e verdieping bereikbaar. Dit wordt momenteel gebruikt als kantoor, maar is ook geschikt als extra slaapkamer. Het veluxraam zorgt voor voldoende licht op deze verdieping. In de knieschotten is extra opbergruimte.



Tuin & oprit, tuinhuis en berging

Aan de voorzijde is er een aangelegde tuin voorzien van een haag en diverse planten. Rechts van de woning is er een pad welke toegang geeft tot de achtertuin. Links van de woning is de ruimte oprit welke plaats biedt aan minimaal twee auto's. Voor de voormalige garage is er een carport waar momenteel een laadpaal is (deze gaat mee).

De zonnige tuin is op het zuiden gelegen en biedt veel privacy. Deze is voorzien van een terras en bestrate looppaden naar de berging/tuinhuis. Verder is er een gazon en zijn er diverse volwassen planten en bomen. De achtertuin is volledig afgezet en er is een poort in het pad naar de voorzijde van de woning.

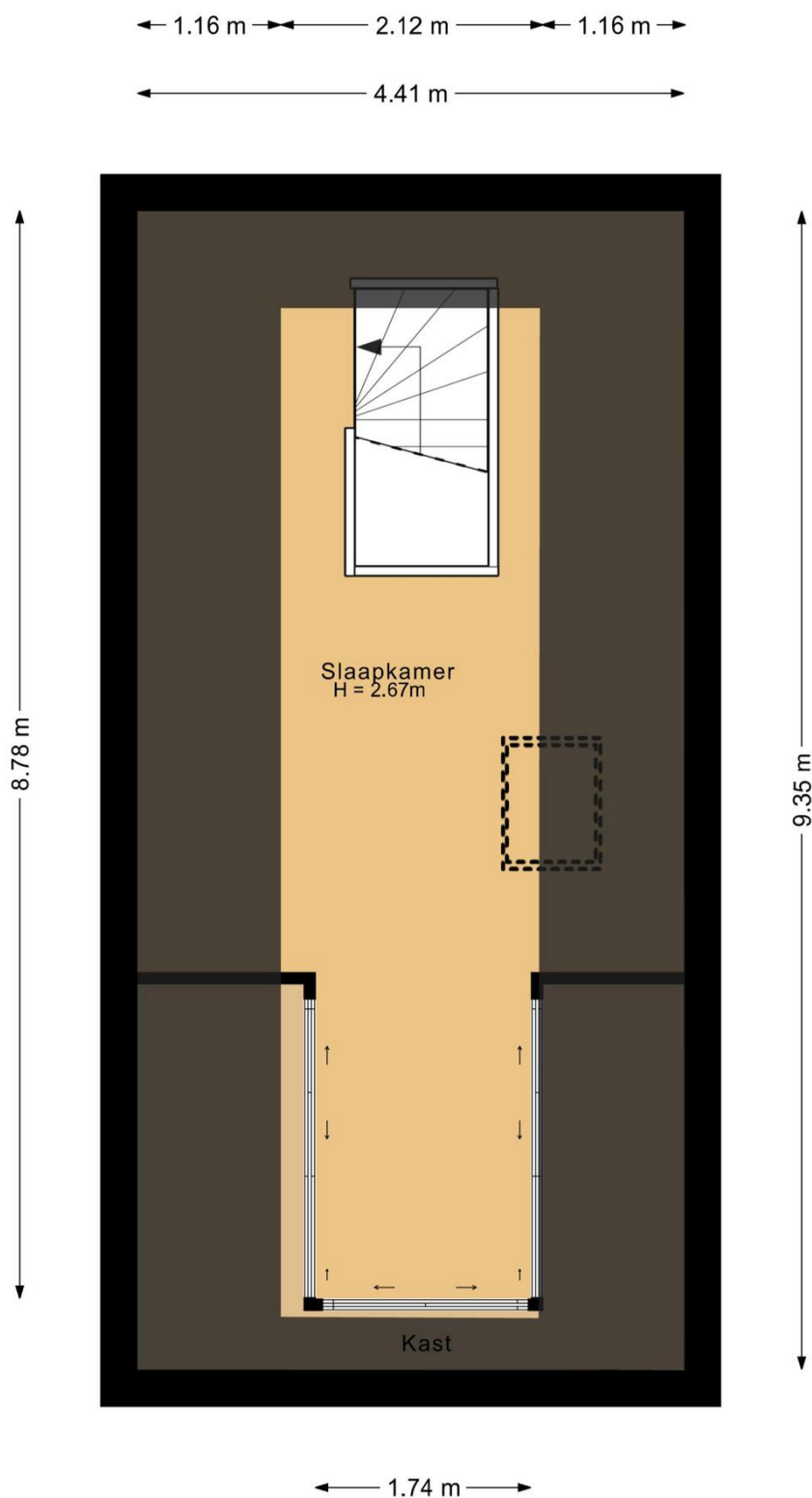




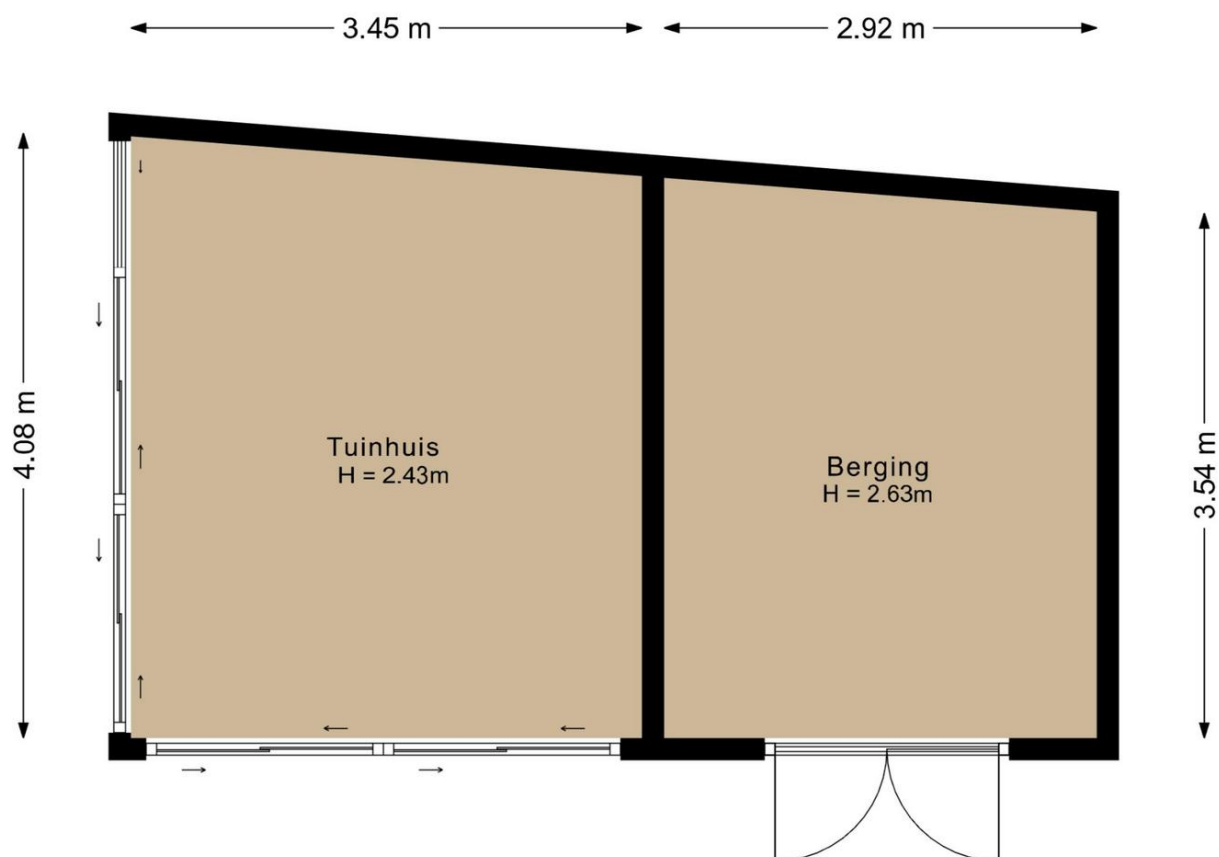
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



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

De feiten...



- Perceeloppervlakte 504 m²
- Inhoud woning ca. 815 m³
- Woonoppervlakte ca. 208 m²
- Externe bergruimte ca. 25 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 12 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 2002.
- Ruime nette woning in goede staat van onderhoud.
- Multifunctioneel, kantoor en/of praktijkruimte aan huis.
- Eenvoudig levensloopbestendig te maken.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- Vloerverwarming in combinatie met radiatoren.
- Houten kozijnen.
- Dubbel glas (HR).
- Energielabel A (22-12-2020), later hybride warmtepomp en zonnepanelen geplaatst).
- De begane grondvloer en 1^e verdiepingvloer zijn van beton.
- C.v.-combiketel (ATAG hybride warmtepomp 2022).
- 28 zonnepanelen.
- Zonnige tuin op het zuiden met veel privacy.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein én in de directe omgeving van de woning.
- De woning staat in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij een basisschool, sportvelden en uitvalswegen, maar ook nabij het buitengebied.
- 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 Galder

Het pittoreske Galder (gemeente Alphen-Chaam) is gelegen in de groene driehoek, tussen Breda en Tilburg, ten zuiden van de Rijksweg A58 en omgeven door bossen. Niet alleen Brabantse steden zijn dichtbij, ook de Zuid-Hollandse stad Rotterdam en de Belgische stad Antwerpen zijn vlot bereikbaar. Galder wordt omgeven door mooie bosgebieden zoals de Galderse Heide, de Strijbeekse Heide en het Mastbos. De stad Breda ligt op enkele kilometers afstand en is middels een fraaie route door het Mastbos, langs kasteel Bouvigne, te bereiken. In ca. 25 minuten met de bus sta je op het station van Breda. Het dorp heeft een basisschool, een peuterspeelzaal, kinderopvang en diverse sportverenigingen.

Rust en ruimte om te wonen met voorzieningen en steden dichtbij. Gemeente Alphen-Chaam is een Cittaslow* gemeente. Kortom, het is fijn wonen in Galder!

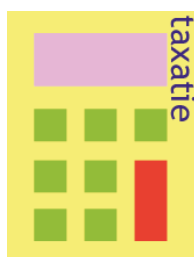
** Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.*

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.