



**Instapklare vrijstaande woning
met fijne tuin, overkapping,
berging en eigen oprit met
garage!**



**Ganzenbeemd 36
Chaam**

Voor altijd thuiZ

Prachtig gelegen in rustige woonwijk “de Roode Beek”



Dit is jouw kans om vrijstaand te wonen in een rustige, kindvriendelijke wijk. Dit fijne familiehuis zal je bij binnenkomst direct verrassen.

Een fijne woonkamer met tuinkamer, een leefkeuken, het comfort van een slaap- en badkamer op de begane grond, een inpandige garage én nog eens vier slaapkamers en een extra badkamer boven; dit huis biedt verrassend veel ruimte.

Ben jij op zoek naar een sfeervolle, goed onderhouden woning? Dan is deze woning zeker iets voor jou!

Bouwjaar	: 1994
Perceeloppervlakte	: 475 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

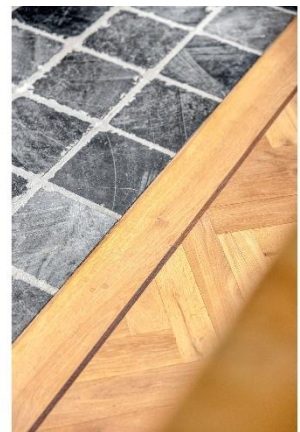
Begane grond

De entree van de woning brengt je in de hal die je toegang geeft tot de meterkast, de toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar de 1^e verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de keuken als woonkamer.



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle, L-vormige woonkamer. Dit hart van het huis is voorzien van een warme, massief eikenhouten visgraatvloer, een sfeervolle schouw met elektrische haard en een airconditioning. Aan de achterzijde loopt de leefruimte via een open verbinding over in de lichte tuinkamer. Deze is afgewerkt met een prachtige Belgisch hardstenen vloer en een praktische maatwerk vaste kast. Dankzij het elektrisch bedienbare zonnescherm boven het terras en de openslaande tuindeuren haal je het buitenleven hier heel eenvoudig naar binnen.





De dichte leefkeuken beschikt over een boerenplavuizen tegelvloer en een luxe hoekopstelling met een natuurstenen werkblad, hardstenen spoelbak, 5-pits inductiekookplaat, afzuigschouw, combi stoomoven, koelkast, vaatwasser en een Quooker.



Vanuit de keuken bereik je het portaal met de opstelplaats van de cv-combiketel, een uitsortgootsteen met warm en koud water, en een keukenkast met extra bergruimte en een combi-oven/magnetron. Vervolgens kom je in een heerlijk licht portaal met grote ramen. Dit portaal geeft toegang tot de slaapkamer en de garage.



De slaapkamer is een heerlijke, tuingerichte ruimte en is voorzien van een praktische, ingebouwde kledingkast, airconditioning voor een behaaglijk klimaat en openslaande deuren naar de tuin. Aansluitend bevindt zich de moderne badkamer en-suite, strak afgewerkt en uitgerust met een ruime douche, een badmeubel met dubbele wastafel en een wandcloset. Het slim geplaatste Velux dakraam, dat elektrisch te bedienen is en is voorzien van een rolluik, zorgt voor daglicht en ventilatie. Boven de slaapkamer bevindt zich een extra bergzolder, bereikbaar middels een vlizotrap.



1^e verdieping

De ruime overloop geeft je toegang tot 4, in grootte variërende, slaapkamers, de badkamer en een handige bergruimte. Alle slaapkamers op deze verdieping zijn drempelloos gelegd en voorzien van een Franse eikenhouten vloer.



De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, douche, zwevend toilet en een badmeubel met dubbele wastafel.



2^e verdieping

Middels een vlizotrap bereik je de praktische bergzolder.

Fijne tuin met betegeld terras

Tuin, oprit, garage, overkapping & berging

De oprit biedt plaats voor één auto. De inpandige garage is bereikbaar vanuit de oprit middelseen elektrisch bedienbare segmentdeur en is voorzien van twee lichtkoepels en deaansluitingen ten behoeve van de was- en droogapparatuur op hoogte.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en heeft een handige achterom. Hier geniet je optimaal van het buitenleven: de tuin is fraai aangelegd met terrassen en sierbestrating van Belgisch hardsteen, sfeervolle plantenborders en een gazon dat dankzij de robotmaaier altijd keurig op lengte wordt gehouden. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een fijne houten berging met overkapping (voorzien van elektra).





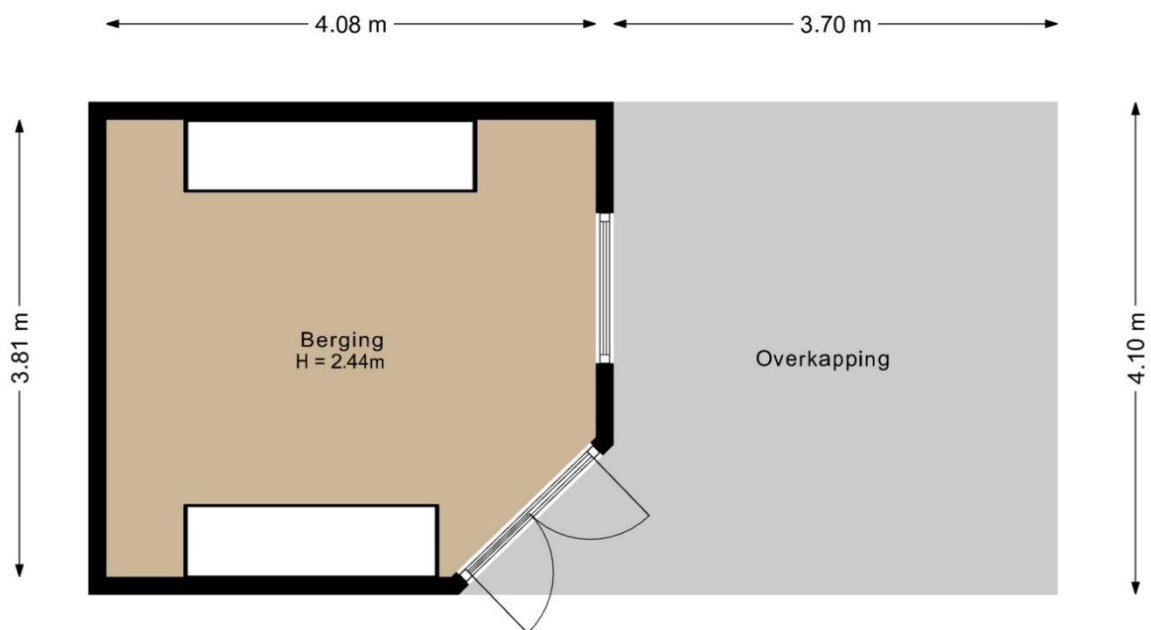
De “Ganzenbeemd”



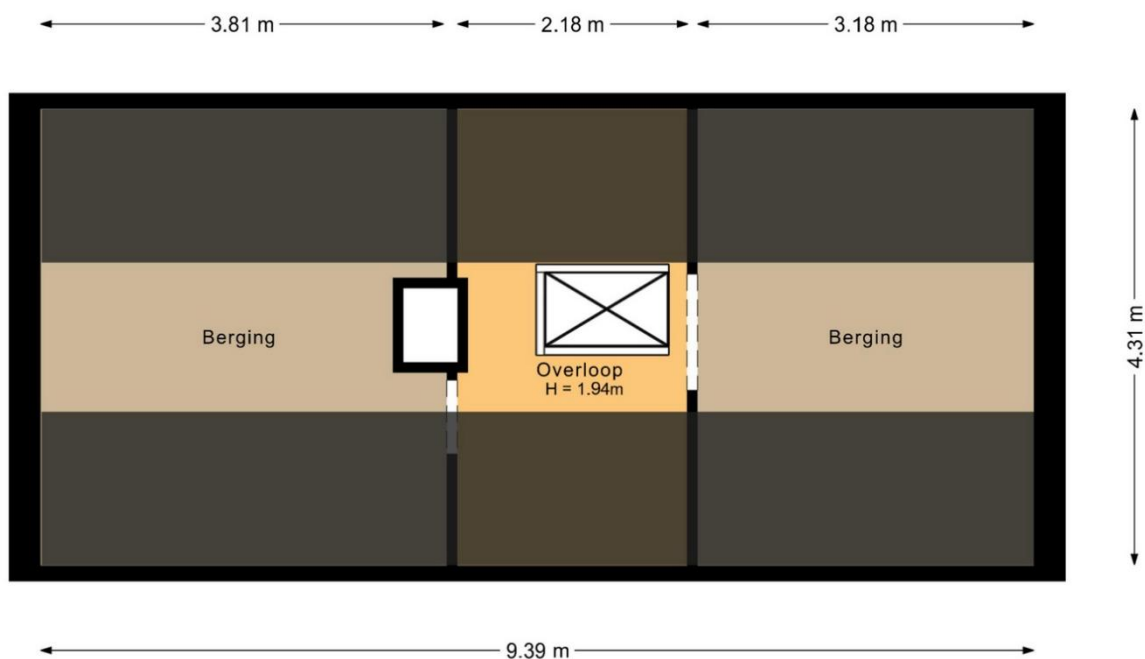




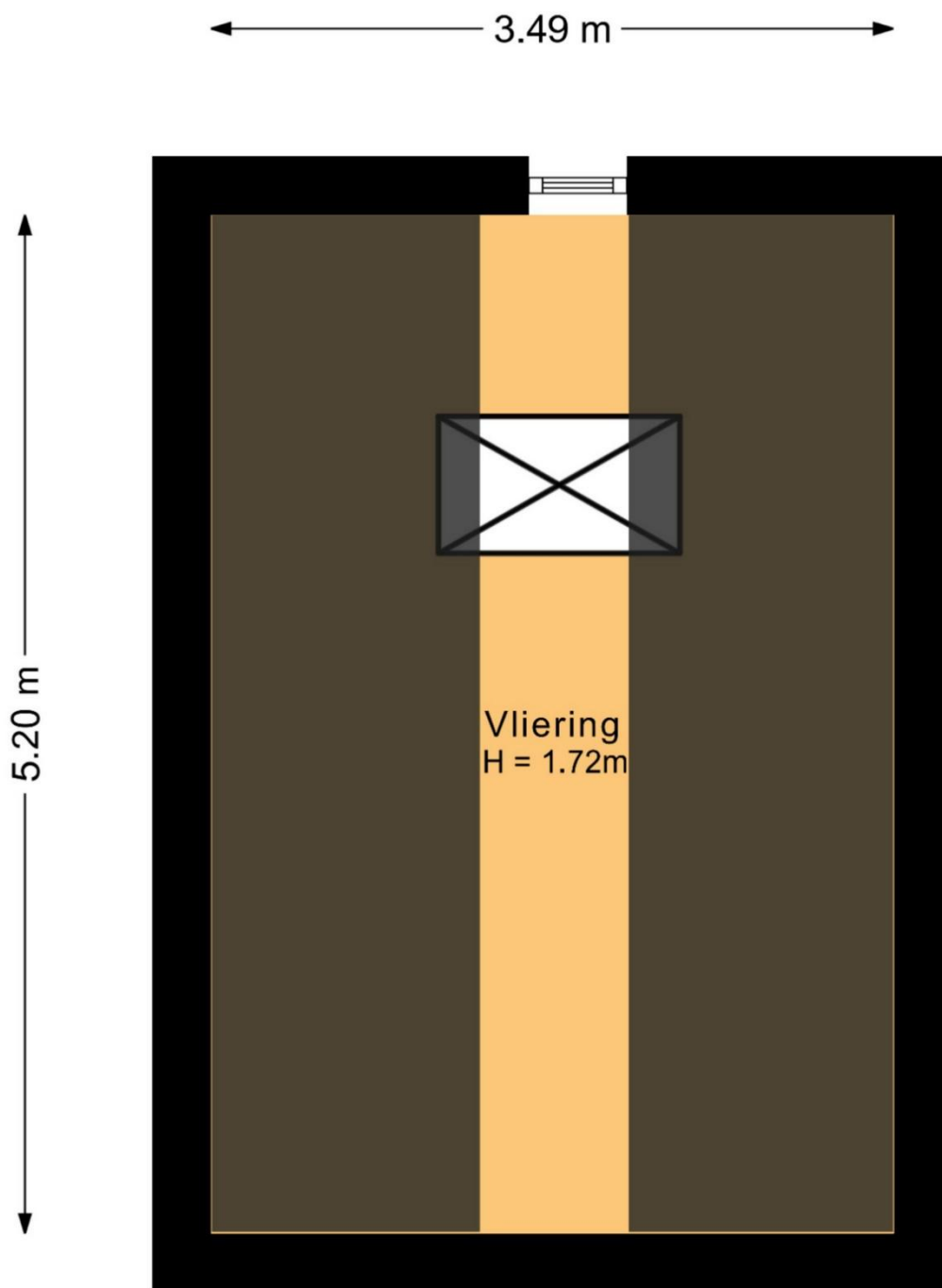
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



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 475 m²
- Inhoud woonhuis 540 m³
- Woonoppervlakte 126 m²
- Overige inpandige ruimte 21 m²
- Externe bergruimte 15 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 9 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1994.
- Gelegen op een mooie, rustige locatie in woonwijk “De Roode Beek”.
- Voorzien van een stijlvolle aanbouw op de begane grond met slaapkamer en badkamer en-suite (levensloopbestendig wonen).
- De woning is voorzien van vloer-, dak- en muurisolatie.
- De woning beschikt over maar liefst 30 zonnepanelen.
- Houten en kunststof kozijnen (aanbouw begane grond).
- De begane grond is voorzien van HR beglazing.
- De 1^e verdieping is voorzien van dubbel glas.
- De begane grond vloer en de 1^e verdiepingvloer zijn van beton, de tweede verdiepingvloer van hout.
- C.v. combiketel (Nefit, november 2024).
- De woning is voorzien van een waterontharder.
- De woonkamer en de slaapkamer op de begane grond zijn voorzien van airco.
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken en/of screens.
- Tuin op het zuidoosten met achterom.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving van de woning.
- De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen en sportvelden, maar ook nabij het buitengebied. Je loopt vanaf de woning zo de natuur in.
- Aanvaarding in overleg.

Verkoopvoorwaarden

- Eigenaar geen bewoner geweest
De verkoper heeft niet zelf in de woning gewoond en kan derhalve de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.
- 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.