

**Instapklare tussenwoning met energielabel A++++. Gelegen in een jonge nieuwbouwwijk in het centrum van Chaam!**



**De Peel 11, Chaam**



**Voor altijd thuis**

## Zéér duurzaam woning met gunstig energielabel:



Welkom aan de Peel 11 in Chaam! Deze, met recht, jonge instapklare tussenwoning met een energielabel A++++, oftewel 'nul op de meter' biedt veel wooncomfort. De woning is full electric, dus gasloos. Dit gunstig energielabel komt onder andere door de optimale isolatie van de woning, de warmtepomp in combinatie met vloerverwarming, een warmte terugwin installatie (WTW) en de 18 zonnepanelen.

De woning is gelegen in de meest recente nieuwbouwwijk welke zich kenmerkt door veel groen, ruimte en een grote variatie aan karakteristieke woningen. Kortom, een heerlijke plek om te wonen en waar je je direct thuis zult voelen!

Ben je nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten de woning graag aan je zien.

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| <b>Bouwjaar</b>           | : 2021                   |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | : 134 m <sup>2</sup>     |
| <b>Inhoud woning</b>      | : Ca. 433 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlak</b>      | : Ca. 122 m <sup>2</sup> |
| <b>Externe bergruimte</b> | : Ca. 7 m <sup>2</sup>   |
| <b>Aanvaarding</b>        | : In onderling overleg   |

## Begane grond

Via de voordeur kom je in de hal. Hier is onder andere de meterkast met 3 aardlekschakelaars, 11 lichtgroepen, 1 krachtgroep, 4 hoofdschakelaars en een kookgroep. De woning is aangesloten op het netwerk van Ziggo en glasvezel van Delta. De glasvezelkabel van Glaspoort (KPN) ligt voor de deur. Hier is ook het toilet op de benedenverdieping. Een zogenaamd zwevend toilet en er is een fonteintje aanwezig. Hier is ook de vaste trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping.



Vanuit de hal kom je in de openkeuken via de zwarte “staallook” deur met veel glas. Een moderne complete keuken welke onder andere voorzien is van inductiekookplaat met afzuigkap, een spoelbak, een inbouw vaatwasser, een combi magnetron/oven, koelkast en een vriezer. Verder zijn er voldoende kasten met lades voor het opbergen van de keukenspullen. De keuken heeft een moderne neutrale uitstraling.



Aan de achterzijde is de woonkamer gesitueerd. De achterpui is hoofdzakelijk glas, de ramen lopen door tot de vloer wat een fraai uitzicht op de tuin geeft maar ook voor veel lichtinval zorgt. Centraal in de woonkamer is er een trapkast voor extra bergruimte. De vloer op de begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming en PVC.



## 1<sup>e</sup> verdieping

Vanuit de overloop zijn de twee slaapkamers als ook de badkamer bereikbaar. Hier is ook de vaste trap naar de 2<sup>e</sup> verdieping. Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming met PVC.

De slaapkamer aan de achterzijde gelegen is ruim qua afmeting, namelijk 4.54 x 5.09 m. De ruimte is opgedeeld in twee delen. Naast plaats voor een groot bed is er voldoende opbergruimte voor de kleding in de walk in closet. Vanuit de kamer heb je een fraai zicht op de achtertuin.

Aan de voorzijde is de tweede slaapkamer gelegen. Deze heeft een afmeting van 3.64 x 1.99 m.



De badkamer is tevens aan de voorzijde gelegen en heeft een afmeting van 2.50 x 2.98 m en is compleet qua inrichting. De badkamer heeft een luxe uitstraling en beschikt over een ligbad, inloopdouche, een zwevend toilet en een wastafelmeubel. Hier is ook vloerverwarming aanwezig.



## 2<sup>e</sup> verdieping

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping, waar de derde slaapkamer te realiseren is. Een ruime kamer waar het grote veluxraam voor voldoende lichtinval zorgt.

Achter een deur is de technische ruimte. Hier zijn onder andere de warmtepomp, de zonneboiler, het ventilatiesysteem met warmteterugwinning en de omvormer voor de zonnepanelen gesitueerd. Verder is hier de opstelplaats van de wasmachine en droger.



## Tuin & berging

De woning is gelegen in een ruim opgezette straat. De voortuin is verhard en de plantenbak geeft een sfeervol beeld samen met de houten luiken van de ramen in de keuken.

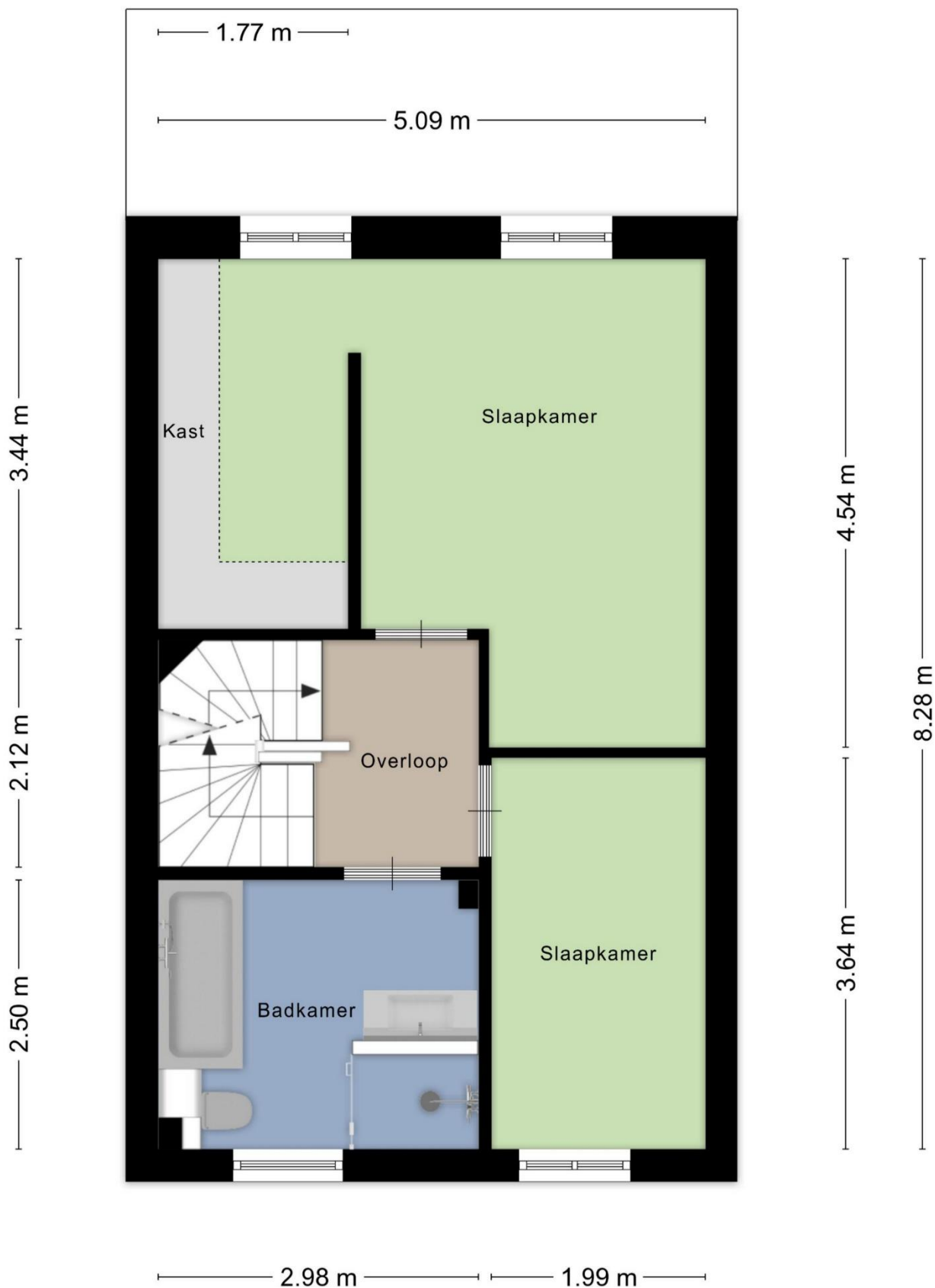
Achter de woning is er een breed terras met grote tegels en een gezellig zitje. Verder bestaat de tuin uit een gazon en een pad naar de achterpoort met diverse borders en haagjes. Hier is het tweede terras gelegen zodat je ieder moment van de dag kunt genieten van de zon. Achter in de tuin staat een houten berging met een afmeting van ca. 3.39 x 2.18 m. De berging is voorzien van verlichting en wandcontactdozen. Er is tuinverlichting (geautomatiseerd) aanwezig als ook een buitenkraan. Achter in de tuin is er een poort welke toegang geeft naar de brandgang. Fietsen en klike's kunnen dus achterom. Achter een haagje is er een perfecte plek om de klike's te plaatsen.



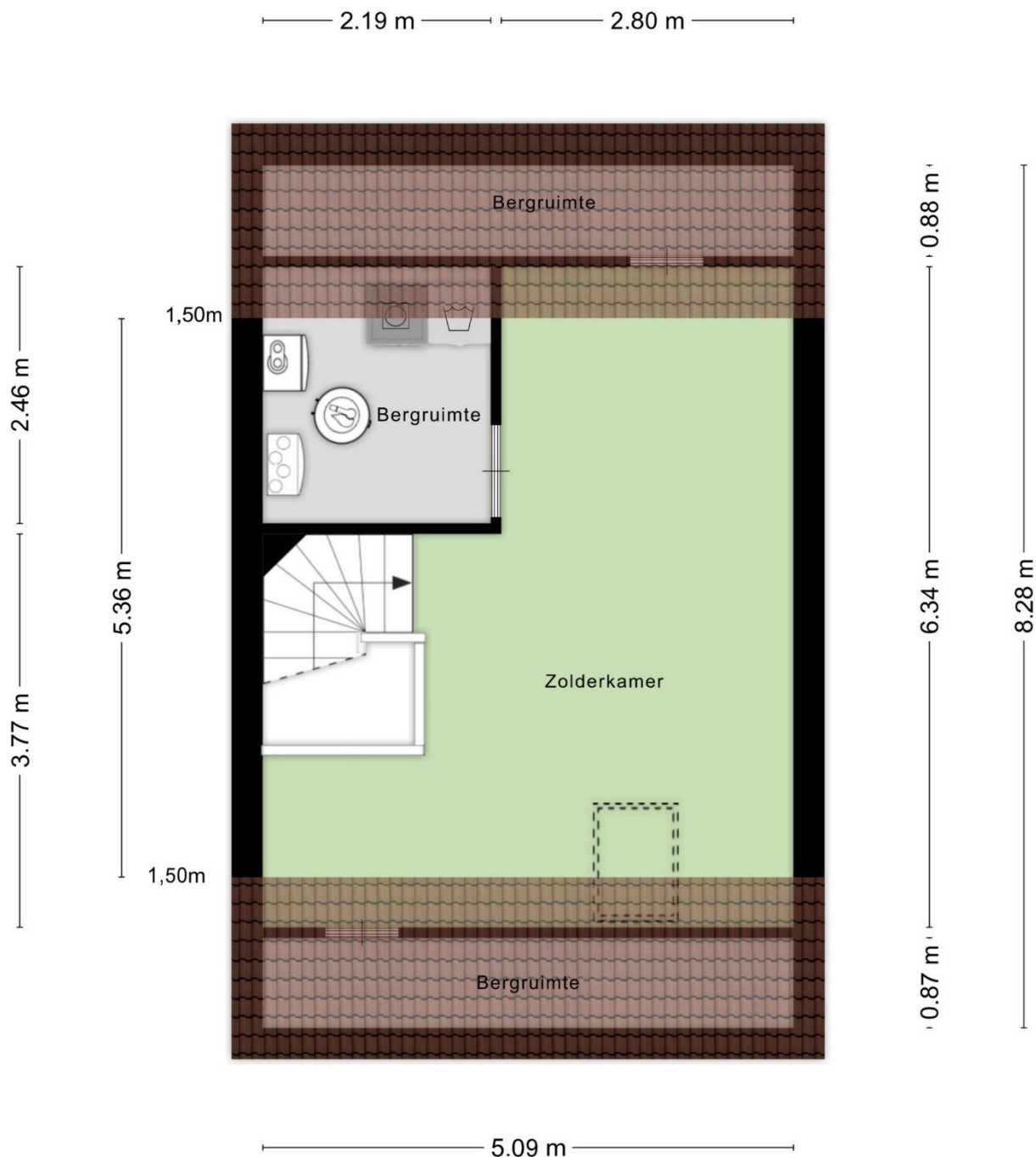


± 0.99 m ± 0.99 m

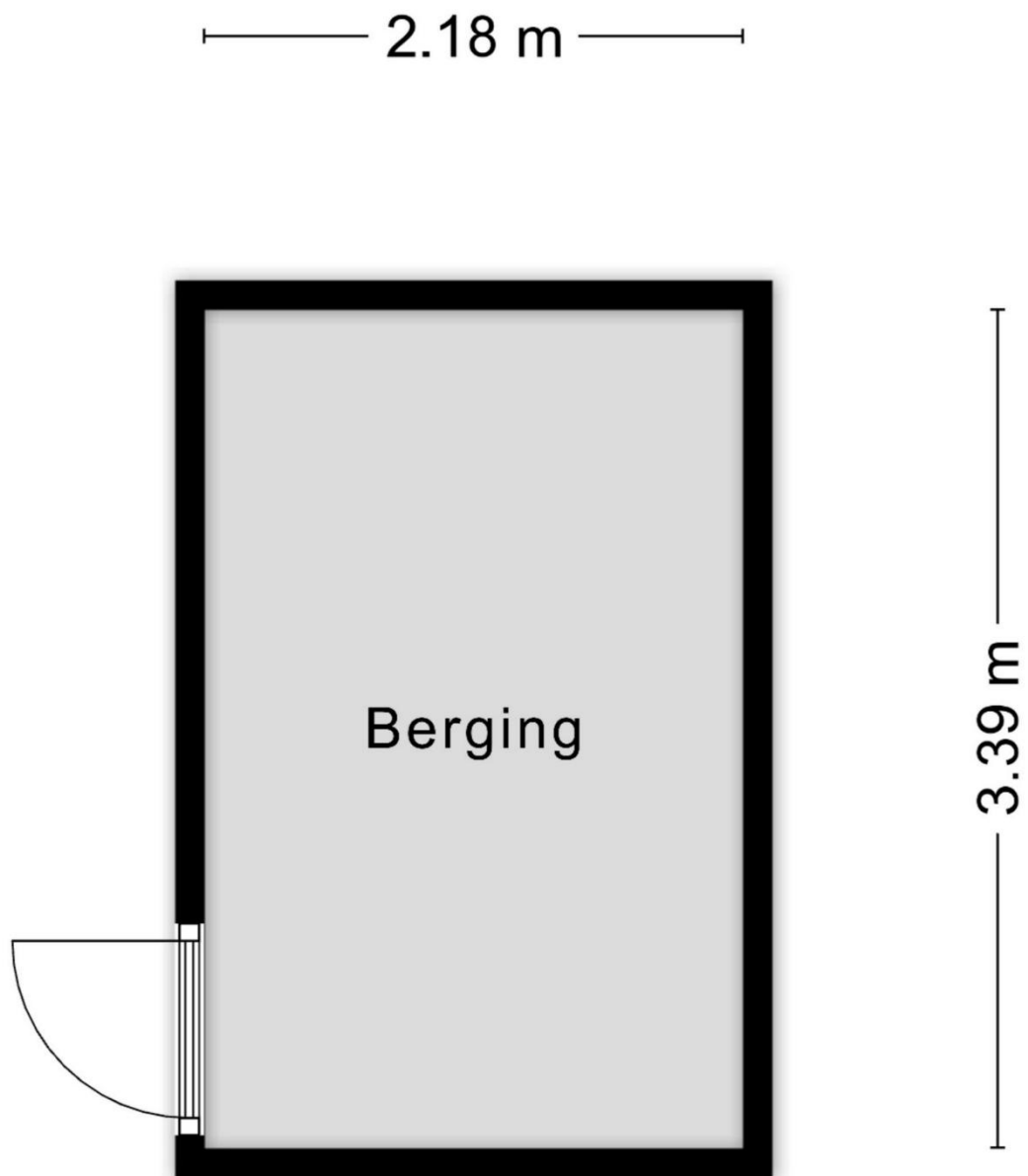
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## De feiten...



- Perceeloppervlakte 134 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning 433 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte 122 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte 7 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

- Bouwjaar 2021
- Energielabel A++++, oftewel 'NUL op de meter'
- Nieuwe comfortabele woning
- Complete moderne keuken
- Luxe badkamer
- Onderhoudsvriendelijke woning
- Warmtepomp, 18 zonnepanelen, WTW installatie
- Vloerverwarming op begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping
- Kunststof kozijnen, draai-kiep systeem, HR++ beglazing
- Kindvriendelijk buurt
- Groene omgeving
- De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren zijn van beton.
- 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.*

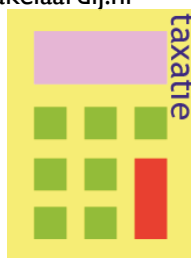


Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

### Thuis Makelaardij

Gilzeweg 2 (koetshuis)  
4861 AT Chaam  
0161-493658

[info@thuis-makelaardij.nl](mailto:info@thuis-makelaardij.nl)  
[www.thuis-makelaardij.nl](http://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.*