

**Volledig gemoderniseerde 2-
onder-1 kapwoning in een
kindvriendelijke wijk!**



**Withagen 9,
Chaam**

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Uitgebreid wonen in een rustige straat in Chaam:



Aan de Withagen staat deze uitstekend onderhouden 2-onder-1 kapwoning met een volledige dakopbouw. Een woning die je op veel fronten zal verrassen: instapklaar, ruim, en een fijne indeling. De rustige, kindvriendelijke woonwijk vormt een ideale leefomgeving.

De woning is de afgelopen jaren vrijwel volledig gemoderniseerd en beschikt over een airco en een alarmsysteem. Met maar liefst 11 zonnepanelen is ook op het gebied van energiecomfort aan de toekomst gedacht. Achter in de tuin bevindt zich een fijne overkapping met een ruime houten berging. Binnen vindt je een hal, een sfeervolle woonkamer met open keuken, een bijkeuken, een toilet en een badkamer. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een moderne badkamer aanwezig. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met twee volwaardige slaapkamers. De woning heeft houten kozijnen voorzien van dubbel glas. Er zijn elektrische rolluiken op de begane grond aan de voor- en achterzijde.

Ben je op zoek naar een instapklare, energiezuinige gezinswoning met veel leefruimte op een aantrekkelijke locatie? Dan is Withagen 9 in Chaam absoluut een bezichtiging waard.

Bouwjaar	: 1965
Perceeloppervlakte	: 333 m ²
Inhoud woning	: 535 m ³
Woonoppervlak	: 151 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: 4 m ²
Externe bergruimte	: 24 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Als je de auto op de eigen oprit hebt geparkeerd, dan loop je zo naar de voordeur van de woning. Via de voordeur kom je in de hal. De meterkast bestaat uit een hoofdschakelaar, 12 lichtgroepen, 3 aardlekschakelaars, een PV-groep ten behoeve van de 11 zonnepanelen en een krachtgroep. Via de vaste trap ga je naar de 1^e verdieping. Onder de trap is een ruime bergkast. Vanuit de hal ga naar de open keuken en de woonkamer.



Openkeuken

De keuken is voorzien van alle moderne comfort en beschikt over een zogenaamd “schier-kookeiland” met een 6-pits gasfornuis met een fraai afgewerkt afzuigkap ingebouwd in de koof en een inbouw-oven. Aan dit eiland is er ruimte voor 3 bar stoelen om gezellig een kopje koffie te drinken bij het ontbijt. Verder is er een fraai afgewerkte wand met daarin een wijn klimaat kast, een inbouw combi oven-magnetron en de koelkast. Onder het raam is de wand opstelling met een rvs-spoelbak, de vaatwasser en de vriezer. Er is voldoende kastruimte voor het opbergen van alle kookspullen. Er is vloerverwarming in de keuken.



Woonkamer

Vanuit de open keuken loop je zo de woonkamer in. Het aangebouwde gedeelte aan de achterzijde van de woonkamer is momenteel ingericht als zitgedeelte. De aanbouw is heerlijk licht dankzij de lichtstraat en de openslaande tuindeuren. Deze tuindeuren zorgen voor een naadloze overgang van de woonkamer naar de tuin, heerlijk op warme zomerdagen. De voorzijde kan ingericht worden als eetgedeelte. Er ligt een parketvoer.



Bijkeuken

De bijkeuken is bereikbaar vanuit de open keuken. Via de bijkeuken loop je zo de tuin in. In de bijkeuken bevindt zich de toiletruimte alsook de toegang naar de badkamer. In de toiletruimte hangt een closet en er is een fonteintje.



Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en wordt verlicht door inbouwspots. Er is een ligbad en een wastafel met meubel. Ook is hier de aansluiting voor de wasmachine en de droger.



1^e verdieping

Vanuit de hal is via de vaste trap de 1^e verdieping bereikbaar. Vanuit de overloop is een drietal slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2^e verdieping bereikbaar.

Slaapkamer 1 en 2, zijn gelegen aan de achterzijde van de woning, slaapkamer 1 is ca. 2.43 x 2.96 m groot en heeft een ingebouwde bergkast, slaapkamer 2 is ca. 3.46 x 3.33 m groot en heeft een ingebouwde kastenwand. Beide slaapkamers hebben zicht op de achtertuin. Slaapkamer 3, is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een balkon(4m²), de kamer is ca. 2.85 x 3.86 m groot. De gehele 1^e verdieping is voorzien van een laminaat vloer.



De geheel betegelde badkamer (ca. 1.61 x 2.56 m) is voorzien van een inloopdouche met een regendouche, een badmeubel met een dubbele wastafel voorzien van een spiegel, een wandcloset en een designradiator. De badkamer is geheel gemoderniseerd en heeft een luxe uitstraling.



2^e verdieping

Met een vaste trap kom je op de 2^e verdieping. Dankzij de dakopbouw is dit een volwaardige verdieping geworden. Er zijn 2 identieke slaapkamers, beide 2.45 x 4.31 m² groot. Ook is hier de opstelplaats van de CV-installatie (Nefit combiketel 2009).



Oprit, overkapping, berging en tuin

Aan de voorzijde is de fraai aangelegde voortuin voorzien van volwassen boompjes en planten. Er is een eigen oprit. Hier is plaats voor twee auto's. De achtertuin is bereikbaar via de achterom, is rondom betegeld en er is kunstgras. De tuin is gelegen op het zuidwesten.

De ruime houten overkapping biedt plaats voor een tafel en er is een bar. Heerlijk om overdekt in de schaduw gasten te ontvangen of lekker met familie te zitten op de hete zomerdagen. In het najaar zet je gewoon de elektrische heaters aan.

De houten berging is voorzien van elektra en heeft een keukenblok met een ingebouwde rvs-spoelbak.



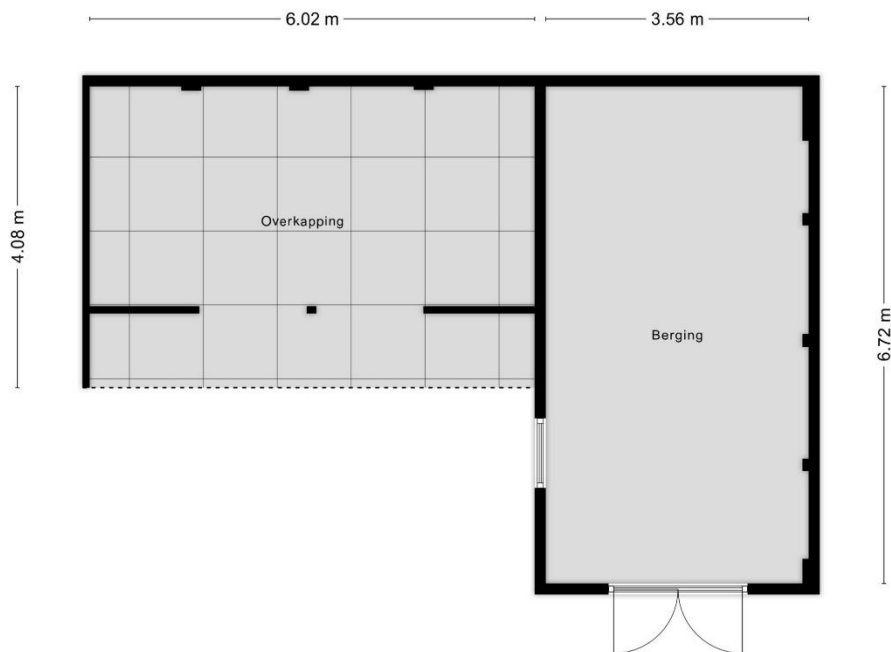
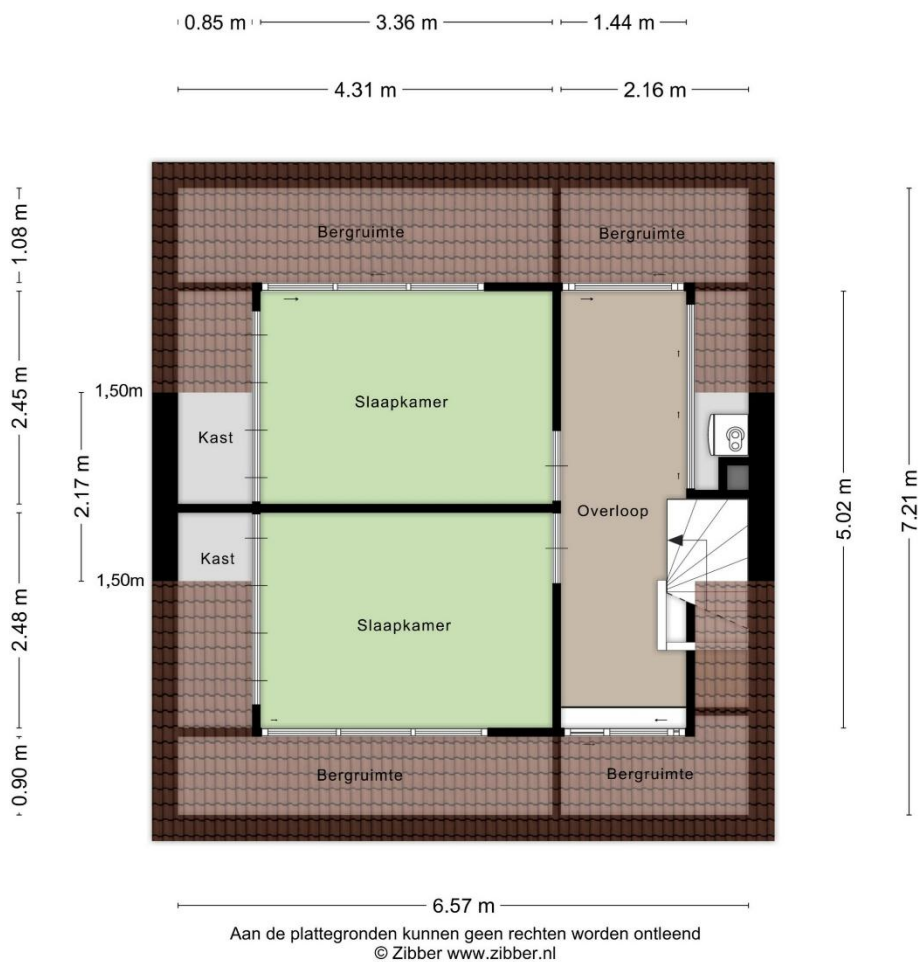




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



De feiten...



- Perceeloppervlakte 333 m²
- Inhoud woning 535 m³
- Woonoppervlakte 151 m²
- Externe bergruimte 24 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 4 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1965.
- De woning is instapklaar.
- Er is een moderne keuken.
- De badkamer is gemoderniseerd en heeft een luxe afwerking.
- Woning heeft een fijne overkapping met heaters en een bar.
- Dubbelglas (deels HR++).
- Er zijn 11 zonnepanelen aanwezig.
- Vloerverwarming in de keuken.
- C.v.-combiketel Nefit (2009).
- Ruime tuin met veel privacy gelegen op het zuidwesten.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein.
- De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen en sportvelden.
- 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.

- 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 61 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.

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!

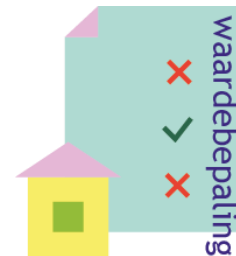
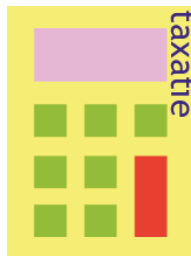
** Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.*

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

ThuiZ Makelaardij

Gilzeweg 2 (koetshuis)
4861 AT Chaam
0161-493658

info@thuiZ-makelaardij.nl
www.thuiZ-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.