

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



**Wolfsdonk 10,
Chaam**

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Royaal wonen in kindvriendelijke wijk in Chaam:



Op zoek naar een moderne, royale gezinswoning in een kindvriendelijke buurt? Dan is deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning zeker een bezichtiging waard!

Aan de Wolfsdonk 10 staat deze uitstekend onderhouden 2-onder-1 kapwoning met een volledige uitbouw van de begane grond en de 1^e verdieping. Een woning die je op veel fronten zal verrassen: instapklaar, ruim, en een fijne indeling. De rustige, kindvriendelijke woonwijk vormt een ideale leefomgeving.

Vanaf het moment dat je binnenstapt, voel je het meteen: dit is een écht familiehuis! De warme uitstraling en gemoedelijke sfeer zorgen ervoor dat je je hier direct thuis voelt.

Achter in de tuin bevindt zich een fijne overkapping over de gehele breedte van het perceel en een ruime vrijstaande stenen garage met berging.

Binnen vind je een hal, een sfeervolle woonkamer met semi-open keuken, een bijkeuken, en een toilet. Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig.

Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers en een moderne badkamer met elektrische vloerverwarming aanwezig. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping waar een extra slaapkamer gerealiseerd kan worden. De woning heeft houten kozijnen voorzien van dubbel glas. Er zijn elektrische rolluiken en horren op de gehele bovenverdieping m.u.v. de badkamer.

Bouwjaar	: 1974
Perceeloppervlakte	: 315 m ²
Inhoud woning	: 511 m ³
Woonoppervlak	: 130 m ²
Overige inpandige ruimte	: 14 m ²
Externe bergruimte	: 30 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, 16 groepen en 4 aardlekschakelaars. Via de vaste trap ga je naar de 1^e verdieping. Onder de trap is een ruime bergkast. Vanuit de hal ga je naar de woonkamer.



Zoals het in Chaam gebruikelijk is, komen we natuurlijk gewoon via de achterdeur binnen! Je stapt de praktische bijkeuken binnen, vanwaar je direct doorloopt naar de keuken. Vanuit hier bereik je de gezellige woonkamer, waar het huiselijke gevoel je meteen tegemoetkomt.

In de bijkeuken bevindt zich de toiletruimte. De bijkeuken beschikt over een wandopstelling met een werkblad en diverse boven- en onderkasten. Ook is hier de aansluiting van de wasmachine en droger.



De keuken bestaat uit een dubbele wandopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Onder het raam is het hardstenen werkblad met een r.v.s. spoelbak, een 4-pits gasfornuis en de vaatwasser. In de wand aan de andere zijde bevindt zich de inbouw oven en magnetron alsook de koelkast. Aan beide zijden zijn diverse opbergkasten.



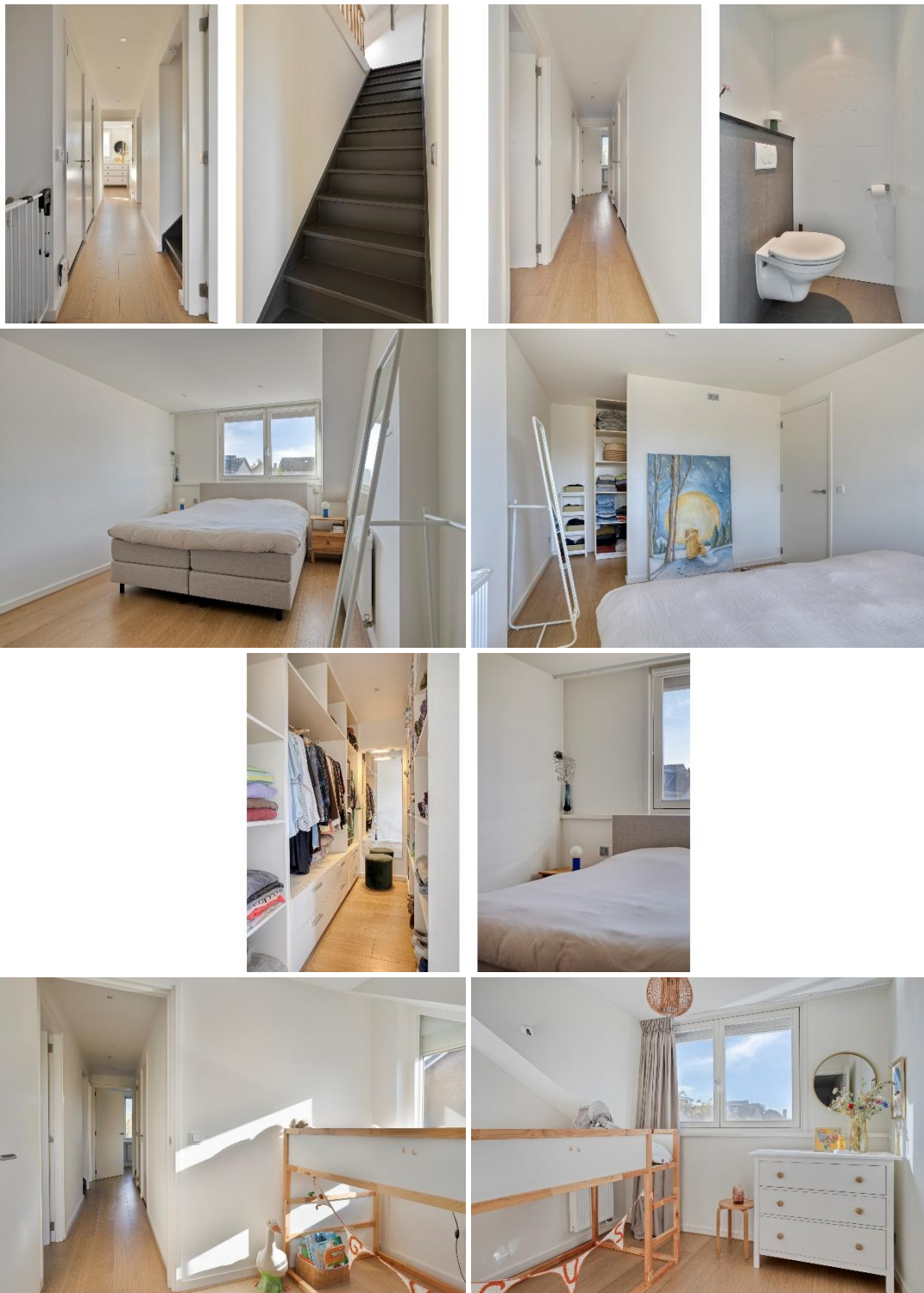
Vanuit de keuken loop je zo de woonkamer in. Deze tuindeuren zorgen voor een naadloze overgang van de woonkamer naar de tuin, heerlijk op warme zomerdagen. Er ligt een visgraat pvc-vloer.

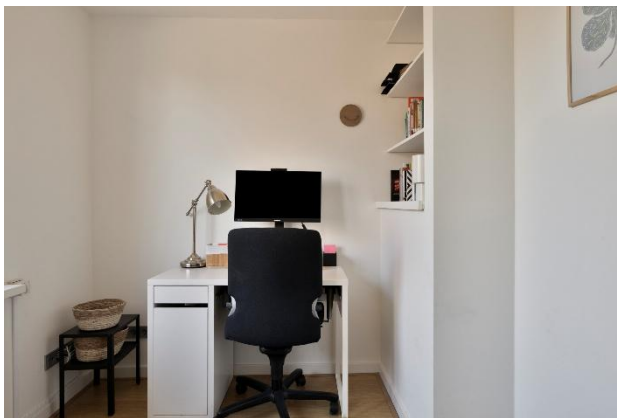


1^e verdieping

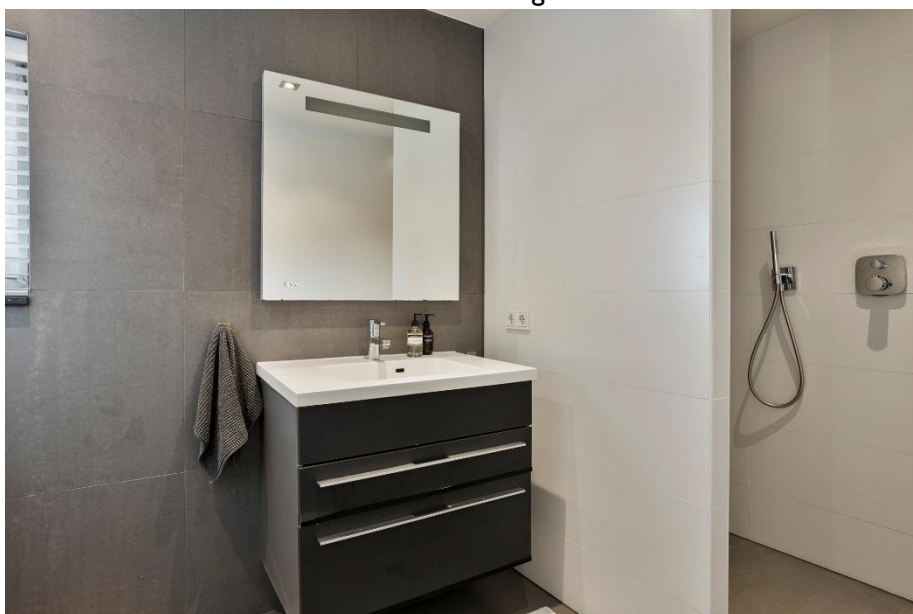
Vanuit de hal is via de vaste trap de 1^e verdieping bereikbaar. Vanuit de overloop is een viertal slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2^e verdieping bereikbaar.

Slaapkamer 1 en 2, zijn gelegen aan de voorzijde van de woning, slaapkamer 1 is ca. 2.82 x 2.30 m groot, slaapkamer 2 is ca. 3.13 x 3.38 m groot en heeft een ingebouwde kledingkast. Slaapkamer 3, is gelegen aan de achterzijde en is ca. 2.73 x 2.92 groot. De zogenoemde "master bedroom" is ca. 2.96 x 5.86 m groot en beschikt over een ruime walk-in closet. De gehele 1^e verdieping is voorzien van een laminaat vloer.





De geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche met een regendouche en een badmeubel met wastafel. De badkamer is geheel gemoderniseerd en heeft een luxe uitstraling. De badkamer beschikt over elektrische vloerverwarming.



2^e verdieping

Met een vaste trap kom je op de 2^e verdieping. Hier kan een vijfde slaapkamer gerealiseerd worden. Ook is hier de opstelplaats van de CV-installatie (Nefit combiketel 2010) en de mechanische ventilatie. Er zijn knieschotten die zorgen voor extra opslag.



Oprit, overkapping, berging en tuin

Aan de voorzijde is een aangelegde voortuin voorzien van plantenperken omheind met een stenen muurtje. Er is een eigen oprit. Hier is plaats voor drie auto's. De achtertuin is betegeld en er is kunstgras. De tuin is gelegen op het zuidwesten.

De ruime overkapping biedt plaats voor een zitgedeelte en een tafel, bovendien is er een bar met een r.v.s. spoelbak en een kraantje. Dankzij deze overkapping wordt het buitenseizoen aanzienlijk verlengd en kun je vrijwel het hele jaar door van de tuin genieten.

Aan de oprit staat een vrijstaand stenen garage, welke plaats biedt aan 1 auto. Het andere gedeelte van de garage wordt als berging gebruikt. Beide ruimtes zijn te bereiken middels een aparte deur via de tuin.



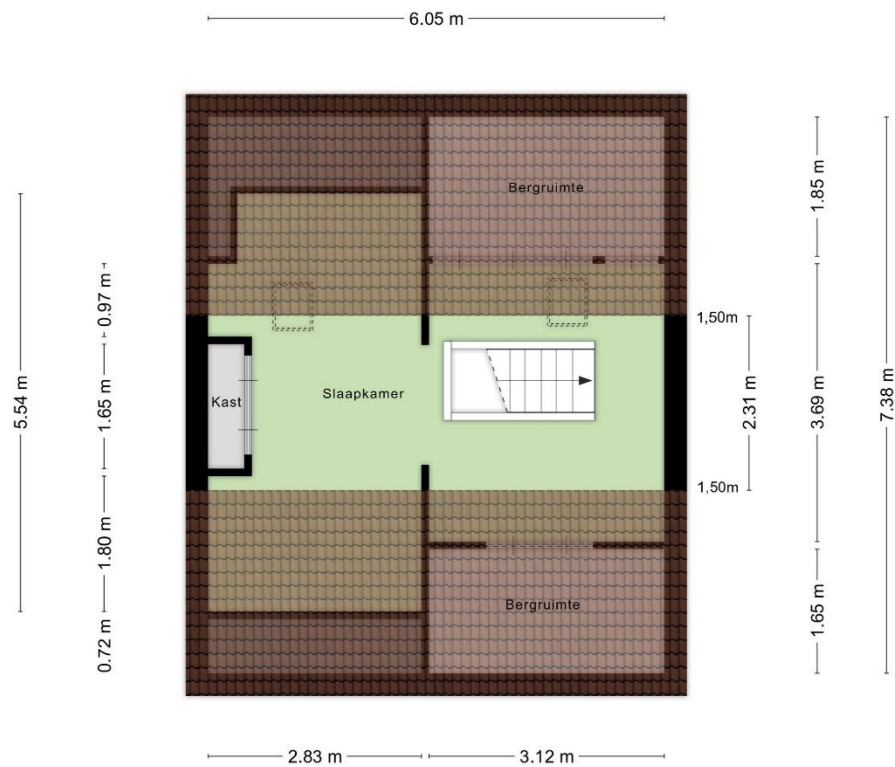




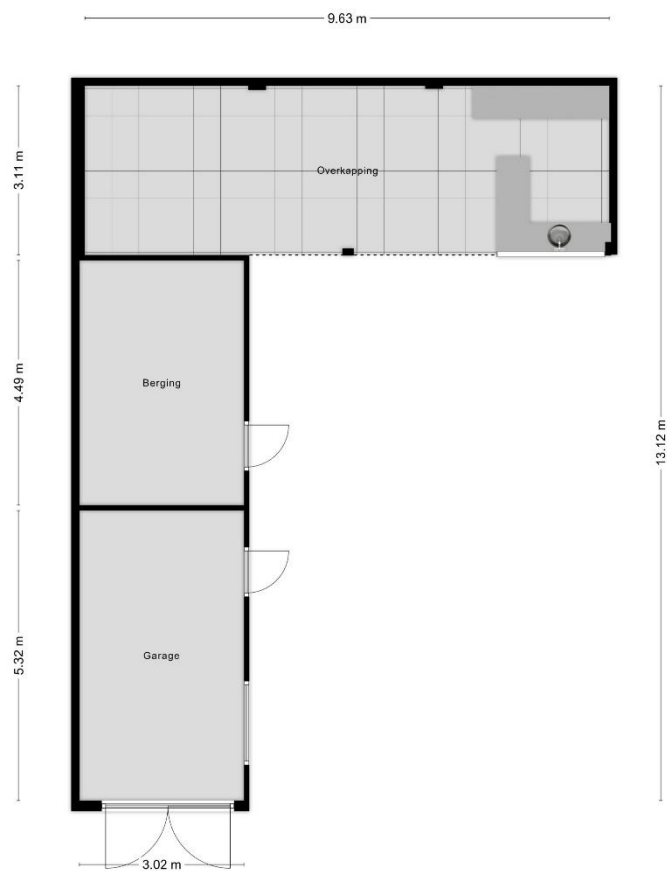
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 315 m²
- Inhoud woning 511 m³
- Woonoppervlakte 130 m²
- Overige inpandige ruimte 14 m²
- Externe bergruimte 30 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1974.
- De woning is instapklaar.
- Er is een moderne keuken.
- De badkamer is gemoderniseerd en heeft een luxe afwerking.
- Houten kozijnen met dubbelglas.
- Vloerverwarming (warm water) op de begane grond.
- Vloerverwarming (elektrisch) in de badkamer.
- C.v.-combiketel Nefit (2010).
- Mechanische ventilatie.
- De bovenverdieping is voorzien van elektrische rolluiken en horren m.u.v. de badkamer.
- Ruime tuin gelegen op het zuidwesten.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor 3 auto's.
- De woning beschikt over een garage, berging en overkapping.
- 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 52 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!

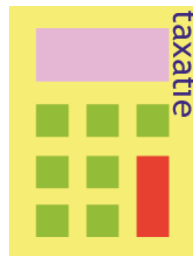
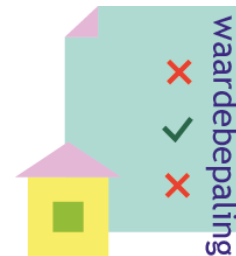
** Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.*

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.