



# ZY staat te koop

---

## Smidshof 22 Galder

Instapklare twee-onder-een-kapwoning met L-vormige woonkamer, half open keuken, ruime bijkeuken, moderne badkamer, 3 slaapkamers, zolder met mogelijkheid voor een 4e slaapkamer en zonnige tuin op het zuiden.

Fijne gezinswoning met heerlijke tuin in een groene omgeving ten zuiden van de bruisende stad Breda.

# rustig gelegen

---

## 2-onder-1-kapwoning

De Smidshof is een rustige straat, ruim van opzet en zeer centraal gelegen op een kindvriendelijke locatie in het dorp Galder iets ten zuiden van Breda, dichtbij de Belgische grens en het dorpje Meerseldreef. De Speelakker, een natuurlijke speeltuin met diverse speeltoestellen, een waterpomp en fietscrossbaan is praktisch om de hoek gelegen. Dorpshuis De Leeuwerik is dé ontmoetingsplek voor Galder en Strijbeek en op loopafstand gelegen. Het dorpshuis is een multifunctionele accommodatie, die voor meerdere doeleinden wordt gebruikt. Zo zijn er de basisschool, kinderopvang en sporthal gevestigd en wordt er door diverse verenigingen in en om het complex gesport. Galder heeft een rijk verenigingsleven, waaronder een tennisvereniging en voetbalvereniging en worden er jaarlijks veel activiteiten georganiseerd. Ten oosten van Galder ligt het Markdal met een prachtige fietsroute richting de gezellige Ginnekenmarkt (Breda-Zuid). De Galderse Meren en het Mastbos zijn ook op fietsafstand gelegen. De bruisende stad Breda ligt op circa 7 km afstand en de supermarkt en overige winkels voor de dagelijkse boodschappen in de dorpskern van Ulvenhout op circa 5 km. Ook de snelwegen A16, A27, A58 en A59 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Buslijn 6 stopt om de hoek van de straat en brengt je rechtstreeks naar station Breda.







# begane

---

## grond

Entree/hal met meterkast, garderobenis, toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en fonteintje.

Sfeervolle L-vormige woonkamer (circa 8.15 x 5.40/3.45 m) voorzien van een houten vloer (lamelparket), houtkachel en schuifpui met vliegenhor aan de achterzijde. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.

De keuken in hoekopstelling (circa 3.55 x 1.85 m) is voorzien van een mooi natuurstenen aanrechtblad, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, oven, rvs afzuigkap, koelkast met vriesvakje, diverse kasten, laden en inbouwspots.

Via een schuifdeur in de keuken is de bijkeuken te bereiken. De bijkeuken (circa 3.05/2.05 x 4.65 m) is voorzien van een laminaatvloer, aansluiting voor wasapparatuur en deur naar de achtertuin én berging aan de voorzijde van de woning.

De inpassende berging (circa 2.70 x 2.50 m) is voorzien van elektra en aan de buitenzijde een praktisch watertappunt.



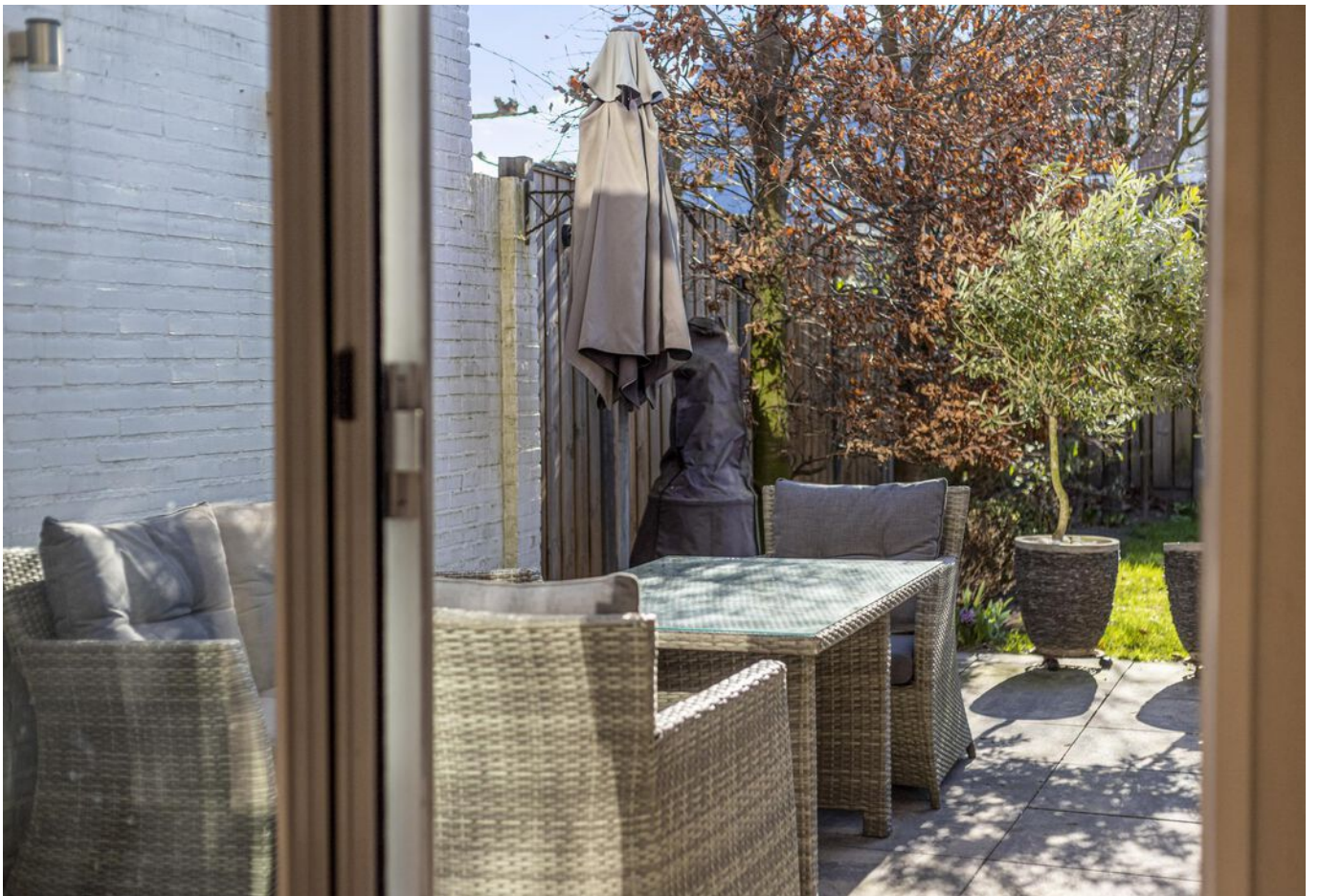






















# eerste

---

## verdieping

Overloop met toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en trapopgang naar de tweede verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

De badkamer (2.15 x 2.25 m) is gelegen aan de achterzijde van de woning en in 2022 geheel gemoderniseerd. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een royale inloopdouche met thermostaatkraan, stortdouche en handdouche, een wastafelmeubel, twee mengkranen, grote spiegel en handdoekradiator.

Slaapkamer I (circa 3.80 x 3.10 m) is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer, dakkapel en air conditioning.

Slaapkamer II (circa 4.30 x 2.50 m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer en dakkapel.

Slaapkamer III (circa 3.70 x 2.85 m) is ook gelegen aan de voorzijde, voorzien van een laminaatvloer en heeft een raam in de zijgevel van de woning.













# tweede

---

# verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Deze open zolder is voorzien van een velux dakvenster met verduisteringsgordijn en hor aan de achterzijde, bergruimte achter de schotten en biedt plaats aan de cv-ketel (Atag 2017). De zolder is eenvoudig op te delen in een voorzolder en 4e slaapkamer.





# tuin

---

De voortuin is fraai aangelegd met een taxushaag en leibomen. Deze tuin is door de stoep gescheiden van openbaar groen, waardoor de afstand van de woning tot de straat zeer royaal is.

De achtertuin (circa 13.00 x 3.35/8.00 m) is gelegen op het zuiden en voorzien van twee terrassen, borders met vaste planten, gras, bomen die in de zomer zorgen voor een optimale privacy en een buitenkraan.

# parkeren

---

De oprit naast de woning biedt plaats aan drie auto's. In de Smidshof en directe omgeving is ruim voldoende gartis parkeergelegenheid.











# maten & inhoud

---

Gebruiksoppervlakte wonen: 119,08 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 7,02 m<sup>2</sup>

Inhoud: 445,05 m<sup>3</sup>

Perceel: 221 m<sup>2</sup>

# bijzonderheden

---

- de woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas en heeft energielabel C;
- de badkamer is in 2022 geheel gemoderniseerd;
- de dakkapel aan de voorzijde is in 2022 voorzien van nieuw dakleer en het dak van de bijkeuken en berging is in februari 2023 voorzien van nieuw dakleer;
- de woning is gelegen op een zeer kindvriendelijke locatie.



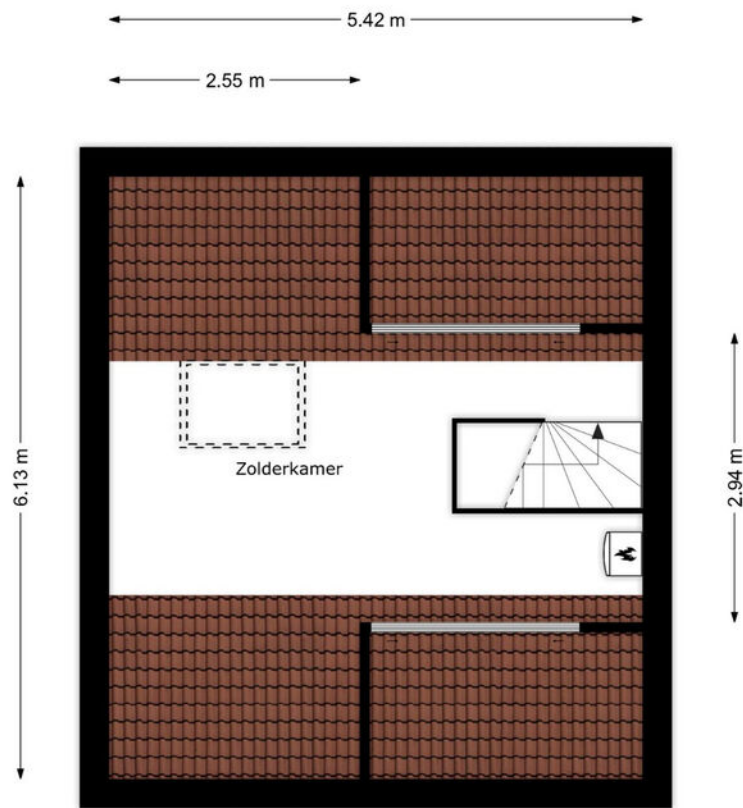
# begane grond




# eerste verdieping



# tweede verdieping





|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <p><b>12345</b><br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht<br/>Perceelnummer<br/>Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Chaam<br/>Sectie H<br/>Perceel 587</p> |  |
|--|--|--|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.









ZY makelaars  
T 076 560 06 47  
E [info@zymakelaars.nl](mailto:info@zymakelaars.nl)

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

**Monique de Roos**

Makelaar

[monique@zymakelaars.nl](mailto:monique@zymakelaars.nl)  
+31 (0)6 3814 5083

**Irma Verweijen**

Makelaar

[irma@zymakelaars.nl](mailto:irma@zymakelaars.nl)  
+31 (0)6 3814 5084