



Kloosterstraat 54, 4854 CN Bavel

Vraagprijs € 1.380.000,- k.k.



Omschrijving

Hoogwaardig gerenoveerde jaren 30 vrijstaande woning, gelegen op loopafstand van de dorpskern van Bavel. Deze instapklare levensloopbestendige villa is voorzien van een statige entree met kamerhoge stalen taatsdeuren, een uitgebouwde living van ca.70m² en een woonkeuken van ruim 50m². Op de begane grond is er een royale slaapkamer gesitueerd met een inloopgarderobe en een luxe badkamer. Op de verdieping treft u 5 slaapkamers, een wasruimte en een tweede luxe badkamer. Aan weerszijde van de woning is er privacy biedende tuin aangelegd, gelegen op het zonnige zuidoosten en zuidwesten, voorzien van terrassen, een houtgestookte hottub, een multifunctionele ruimte en een carport met 2 parkeerplaatsen. Energielabel A, voorzien van een geïsoleerde betonnen begane grond vloer met vloerverwarming en pvc-vloeren, gevelisolatie, dakisolatie en dubbelglas, grotendeels triple glas. Bij de renovatie zijn hoogwaardige en luxe materialen gebruikt. Een uniek object voor wie houdt van luxe en wooncomfort en wilt wonen op een toplocatie aan de rand van het dorp Bavel en op ca. 10 autominuten van het centrum van Breda. Goede aansluiting op de uitvalswegen A27 en A58.

Indeling:

Begane grond:

- **Entree/vestibule:** (ca.2.30x3.10m) meteen bij binnenkomst ervaart u luxe en ruimte, voorzien van 2.85 meter hoge industriële taatsdeuren naar de woonkamer en woonkeuken en een statige trapopgang naar de eerste verdieping. Strak afgewerkt met een pvc-vloer met vloerverwarming, glad stucwerk wanden en plafond met frameless inbouwspots.
- **Toilet:** (ca.2.75x1.20m) voorzien van een wandcloset en fonteintje.
- **Woonkamer:** (ca.11.40x6.40/4.10m) deze tuingerichte living van ca.70m² is voorzien van een uitbouw met dubbele openslaande deuren naar de zijtuin en een sfeervolle gashaard. Afgewerkt met een pvc-vloer met vloerverwarming, glad stucwerk wanden en plafond met frameless inbouwspots. Door het grote aantal ramen, voorzien van triple glas heeft deze woonkamer veel lichtinval en krijgt het een ruimtelijk effect.
- **Woonkeuken:** (ca.9.60x5.90m) deze luxe woonkeuken van ruim 50m² is voorzien van een gashaard, een matzwart kookeiland met eetbar en ingebouwde wijnklimaatkast, een marmerlook werkblad met een Siemens inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, spoelbak met Quooker en onderbouwkasten met treklades en een ingebouwde Siemens vaatwasser. De matzwarte kastenwand met ingebouwde Siemens koelkast, 3-vaks vriezer, combi-oven en espressomachine, maakt deze luxe keuken compleet.
- **Meterkast:** 15 groepen, kookgroep en 4 aardlekschakelaar. De woning is voorzien van een nieuw geplaatste meterkast, bedrading, matzwart schakelmateriaal en wandcontactdozen.
- **Master bedroom:** (ca.4.80x4.25m) deze slaapkamer van ruim 20m² is voorzien van openslaande deuren naar de zijtuin, een pvc-vloer met vloerverwarming, glad stucwerk wanden en een ruim 4 meter hoog plafond met frameless inbouwspots en houten spant.
- **Inloopgarderobe:** ideaal om in deze ruimte een inloopgarderobe te creëren. Voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming, glad stucwerk wanden en plafond met een lichtkoepel en frameless inbouwspots.
- **Badkamer I:** (ca.4.75x2.75m) voorzien van een ovaal ligbad met matzwarte design kraan, een inloopdouche met industrieel scherm, matzwarte inbouwkraan met handdouche en regendouche, wandcloset, handdoekradiator en een "LoooX" Eiken wastafelmeubel met twee waskommen en zwarte inbouwkransen. Volledig betegeld, voorzien van vloerverwarming en een glad stucwerk plafond met een lichtkoepel en frameless inbouwspots.

Eerste verdieping:

- **Overloop:** (ca.3.80x2.35/1.00m) voorzien van een laminaatvloer, glad stucwerk wanden met up-lights en een geïsoleerd dakbeschot voorzien van glad stucwerk. Voorts toegang tot;
- **Slaapkamer I:** (ca.6.35x4.00m) ca.25m², voorzien van een 3 meter hoge nok, een dakkapel met draaikiepramen en triple glas aan de achterzijde, een dakkapel met HR-dubbelglas aan de voorzijde en 2 uitzetramen met HR-dubbelglas.
- **Slaapkamer II:** (ca.3.30x3.60m) ca.12m², voorzien van een dakkapel met draaikiepramen en triple glas.

- **Slaapkamer III:** (ca.5.80x2.40) ca.14m², voorzien van een Velux dakraam en een loopdeur naar het platte dak van de uitbouw.
 - **Slaapkamer IV:** (ca.4.60/3.50x3.00m) ca.11m², voorzien van een dakkapel met draai-kiepramen en triple glas en een uitzetraam met HR-dubbelglas.
 - **Slaapkamer V:** (ca.4.65x2.85m) ca.13m², voorzien van een uitzetraam met HR-dubbelglas.
- De slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren, glad stucwerk wanden met up-lights en een geïsoleerd dakbeschot voorzien van glad stucwerk.
- **Wasruimte:** (ca.3.60x2.85m) deze overloop is voorzien van de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, een dakkapel met HR-dubbelglas en een vaste kast met de opstelplaats van de Remeha Calenta Ace HR cv-ketel met geïntegreerde boiler.
 - **Badkamer II:** (ca.3.35x2.00m) voorzien van een inloopdouche met industrieel scherm, matzwarte inbouwkraan met handdouche en regendouche, een wandcloset, handdoekradiator en een "Looox" Eiken wastafelmeubel met twee waskommen en zwarte inbouwkranen. Volledig betegelde wanden, een dakkapel met draai-kiepramen en triple glas en het plafond is voorzien van glad stucwerk met led-inbouwverlichting en mechanische ventilatie.

Tuin, carport en multifunctionele ruimte:

Aan weerszijde van de woning is er privacy biedende tuin aangelegd;

- **Tuin I gelegen op het zuidoosten:** (ca.27.00x10.00/8.00m), voorzien van terrassen, bestrating, gazon, een diversiteit aan vaste beplanting en In-Lite tuinverlichting.
 - **Tuin II gelegen op het zuidwesten:** (ca.10.00x10.00m), voorzien van een terras, bestrating, een houtgestookte hottub, een diversiteit aan vaste beplanting en In-Lite tuinverlichting.
- Vanuit de tuin is de multifunctionele ruimte en de carport bereikbaar.
- **Multifunctionele ruimte:** (ca.10.00x3.10m) ca.27m², deze luxe afgewerkte ruimte heeft een diversiteit aan gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als gym, werkruimte of berging. Voorzien van verwarming, een pvc-vloer, openslaande deuren naar tuin II en een loopdeur naar tuin I. Afgewerkt met glad stucwerk wanden en plafond met een frameless inbouwspots.
 - **Carport:** (ca.6.75x5.65m) voorzien van bestrating, verlichting en 2 parkeerplaatsen.

Algemeen:

- Deze unieke wit gestuukte en recent bijna compleet gerenoveerde jaren 30 villa ligt op een toplocatie op loopafstand van de dorpskern van Bavel met een Albert Heijn, Kruidvat en specialiteitenwinkels zoals bakkerijen, slagerij Van Kuijk, slijterij Hi-Wine, groente- en fruitspeciaalzaak en de luxe kledingwinkel Bastiaansen Modestad.
- Op ca. 10 autominuten afstand van het historische stadshart van Breda, In de directe omgeving treft u de bossen van Ulvenhout en Dorst aan en goede aansluiting op de uitvalswegen A27 en A58.
- Eind 2024 hoogwaardig en met gebruikmaking van luxe materialen bijna volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, voorzien van een geïsoleerde betonnen begane grond vloer met vloerverwarming en pvc-afwerkvloeren, kunststof kozijnen, openslaande deuren en dakkapellen met triple isolerende beglazing en houten kozijnen en dakkapellen met HR-isolerende beglazing.
- Energielabel A: voorzien van vloer-, gevel-, dakisolatie en dubbelglas, grotendeels triple glas.
- Woonkamer van ca.70m² met een gashaard en een woonkeuken van ruim 50m², voorzien van een kookeiland en een gashaard op hoogte.
- Master bedroom op de begane grond met een inloopgarderobe en luxe badkamer.
- Vijf slaapkamers, wasruimte en een luxe badkamer op de verdieping.
- Aan weerszijde van de woning is er privacy biedende tuin aangelegd, gelegen op het zonnige zuidoosten en zuidwesten
- Voorzien van een nieuwe geplaatste meterkast, 15 groepen, kookgroep en 4 aardlekschakelaars, nieuwe bedrading, matzwart schakelmateriaal en wandcontacten.
- Alle kamers zijn voorzien van cai en utp-bekabeling.

- Aangezien de woning ouder is dan 89 jaar zal in de NVM-koopovereenkomst de Algemene Ouderdomsclausule worden opgenomen, voor de niet door TD-Vastgoed gerenoveerde zaken. Niet gerenoveerd zijn: Fundering, originele lozingen, verdiepingsvloer, dakgoten en het pannen gedekt dak.
- Notaris keuze: bij de verkoop, van deze woning is een projectnotaris van toepassing. De voor de overdracht vereiste akte van levering, zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan Linders notarissen Ginnekenweg 188 te Breda.
- Wij maken gebruik van een NVM model koopovereenkomst model 2023. In het kader van zekerheidstelling wordt er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% opgenomen in de koopovereenkomst.

Bavel:

Bavel is een sfeervol dorp aan de zuidoostkant van Breda. Ondanks de gemeentelijke herindeling in de jaren negentig heeft Bavel altijd zijn dorpse karakter behouden. De ligging ten opzichte van Breda is uitstekend (20 minuten fietsen naar Breda centrum) goede aansluiting op de diverse snelwegen (A27 en A58). Bavel kent een rijk verenigingsleven en beschikt over een voetbal- en tennisvereniging, een manege en een fitnessschool. Zowel de naschoolse kinderopvang alsmede twee basisscholen zijn op loopafstand gelegen. De villa is rustig gelegen op een uitstekende locatie, waar de belendende panden voornamelijk bestaan uit vrijstaande huizen en twee-onder-één-kap woningen.

TD Vastgoed & Projectontwikkeling:

- De woning is door TD Vastgoed & Projectontwikkeling verbouwd c.q. gerenoveerd en in een bijna nieuw staat afgeleverd. Met oog voor luxe en design wordt er rekening gehouden met hedendaagse woonwensen en de daarbij horende wooncomfort. TD-Vastgoed is een jong, dynamisch bedrijf. Zij dragen de stad Breda en omgeving met haar oude en nieuwe architectuur een warm hart toe en her ontwikkelen exclusieve woningen.

Toelichtingsclausule NEN2580/meetinstructie:

Deze verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn vastgelegd in een Zibber meetrapport. De metingen zijn verricht aan de hand van de NVM-richtlijnen gebaseerd op de NEN2580. U als Koper heeft een kopie van dit meetrapport ontvangen en bent in de gelegenheid gesteld deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van een gebruiksoppervlakte. 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 u ziet is wat u koopt' en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Brochure:

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Hypodamus Breda geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

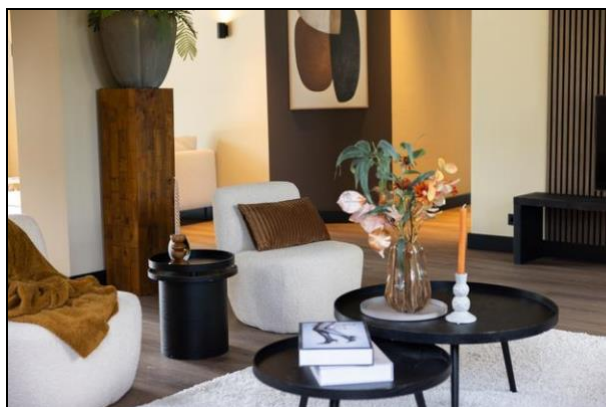
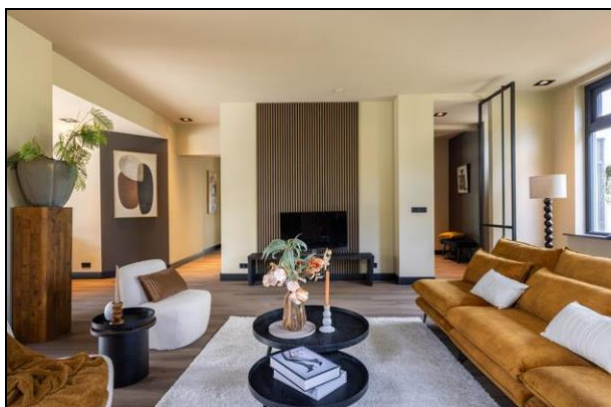
Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.380.000,- k.k. = € 5.000,- p/m2
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.125 m ³
Perceel oppervlakte	: 658 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 276 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1936
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin	: Voortuin, zijtuin totaal ca. 270 m ²
Varport	: Carport, Parkeerplaats 38 m ² (675 bij 565 cm)
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Energielabel	: Label A

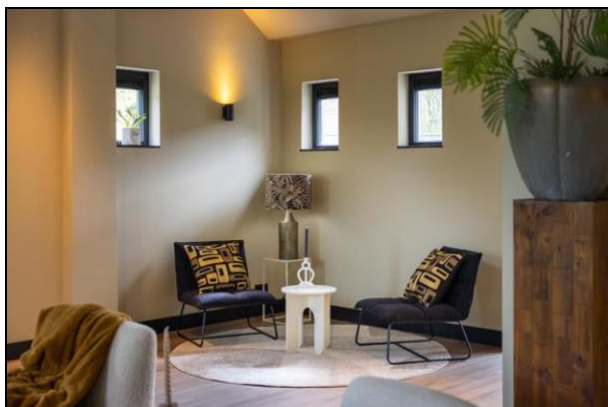
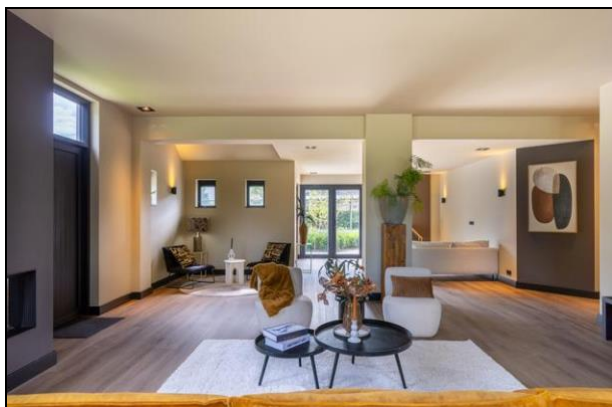
Locatie



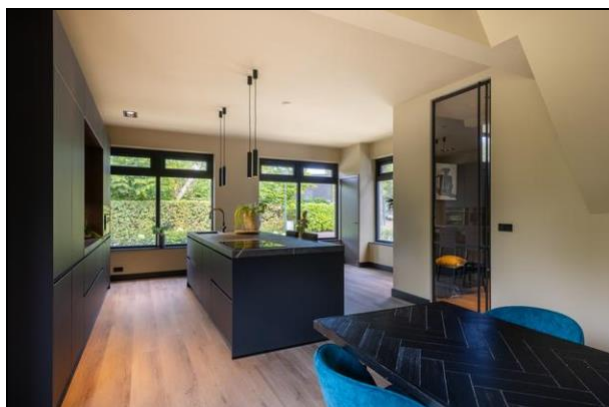
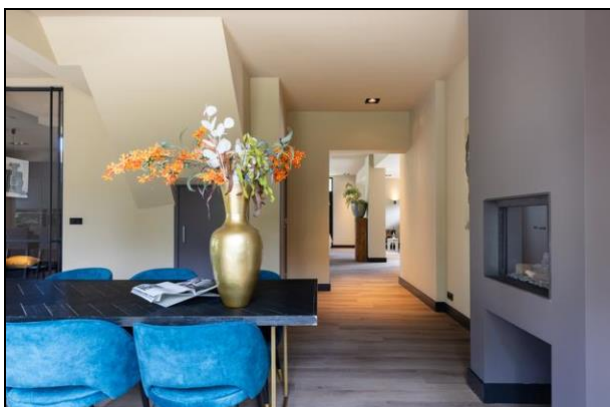
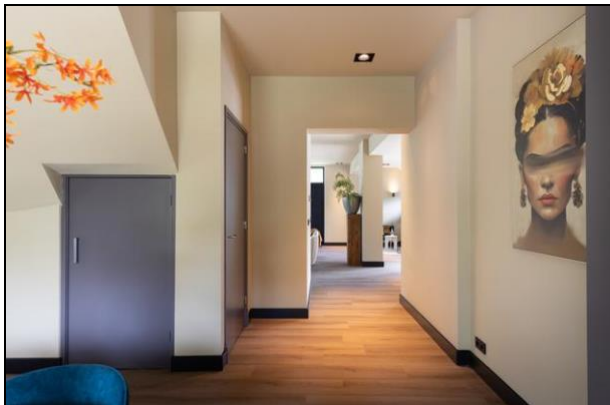
Foto's



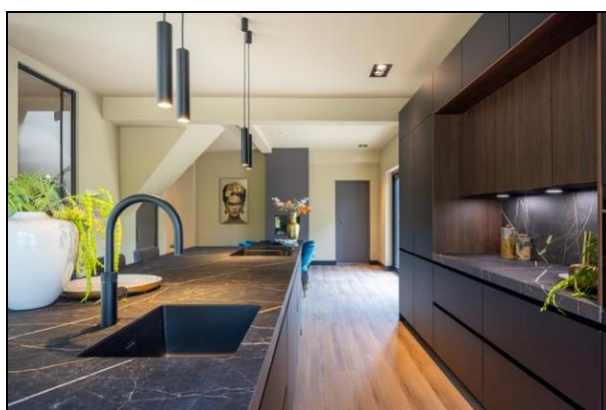
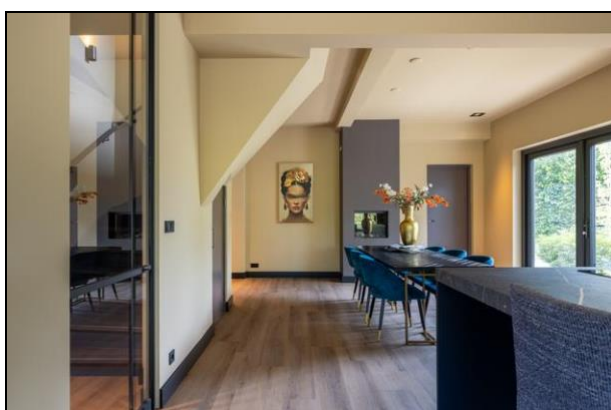
Foto's



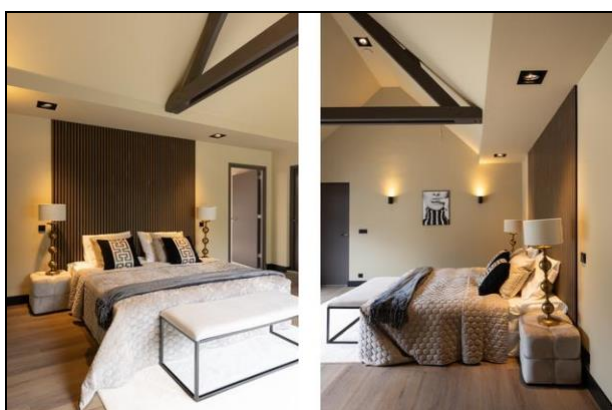
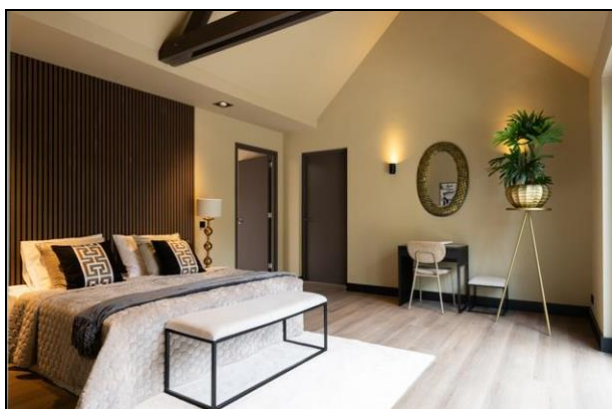
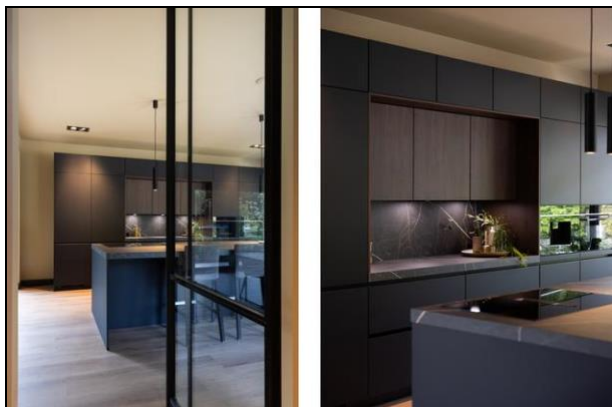
Foto's



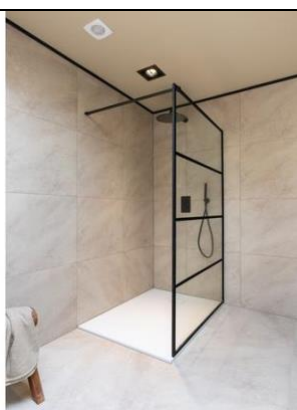
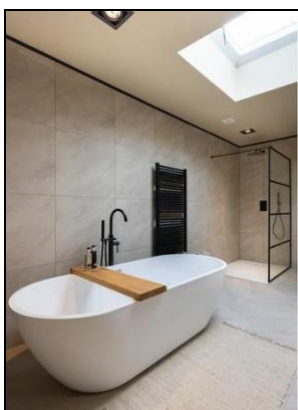
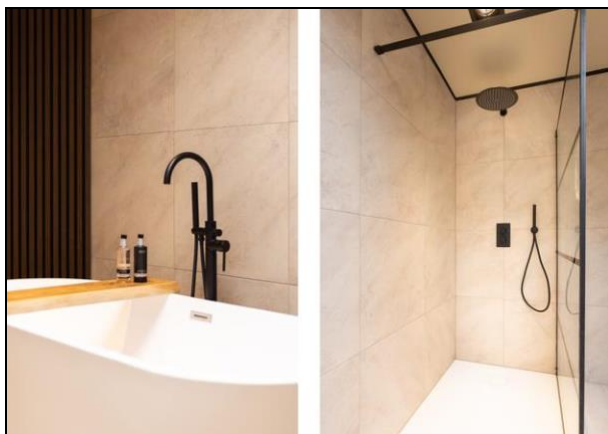
Foto's



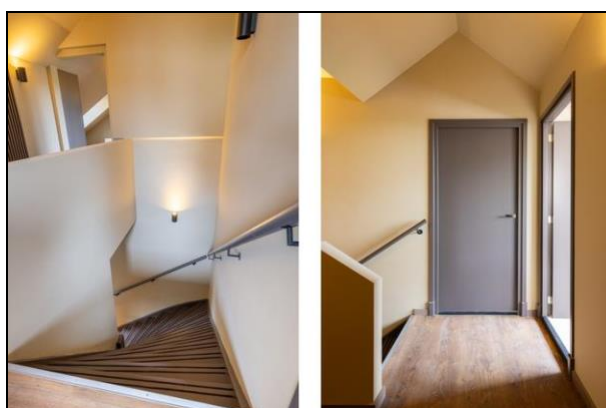
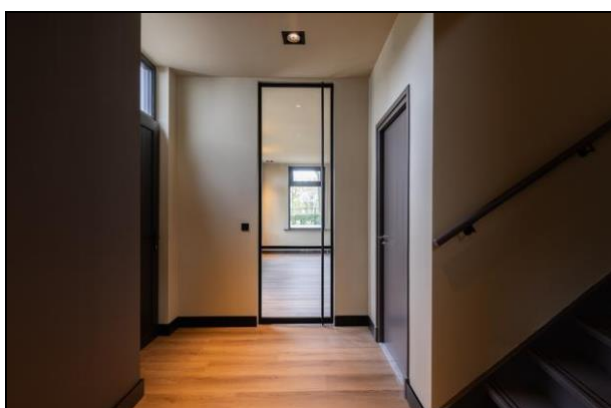
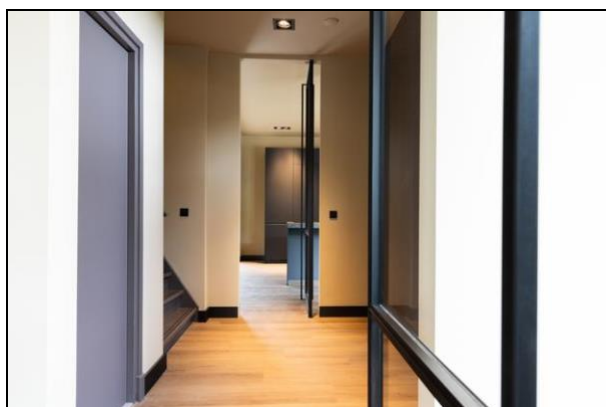
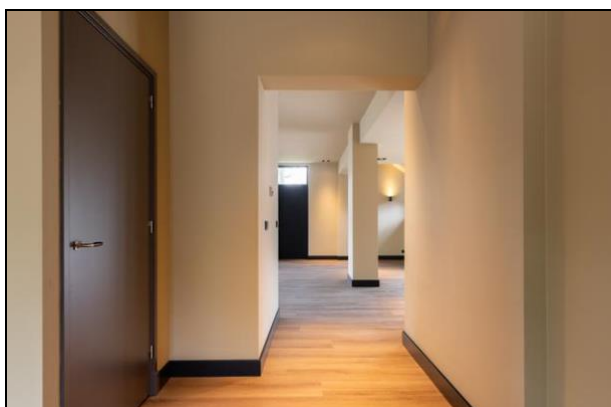
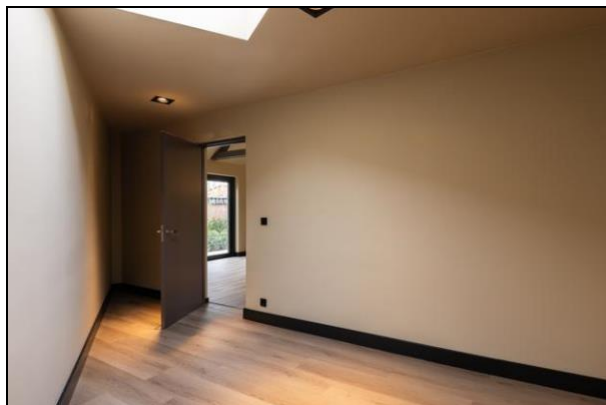
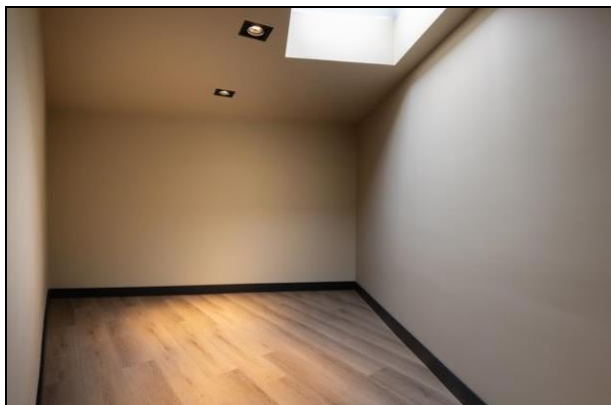
Foto's



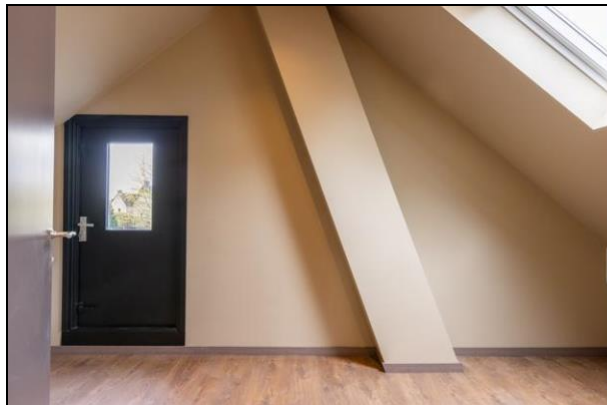
Foto's



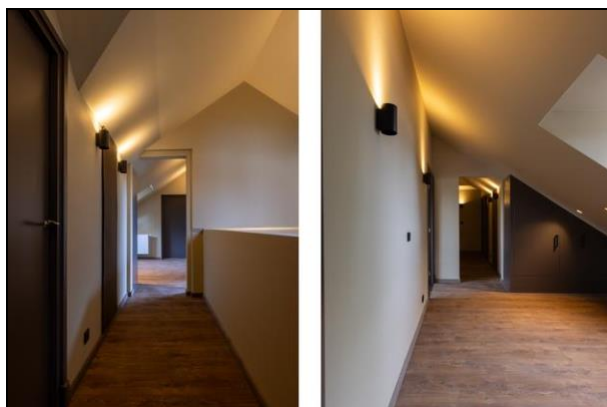
Foto's



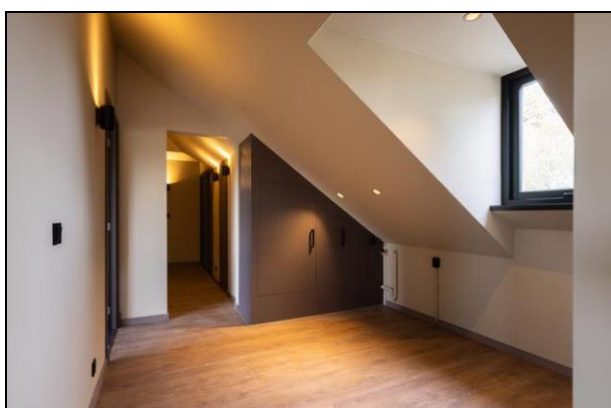
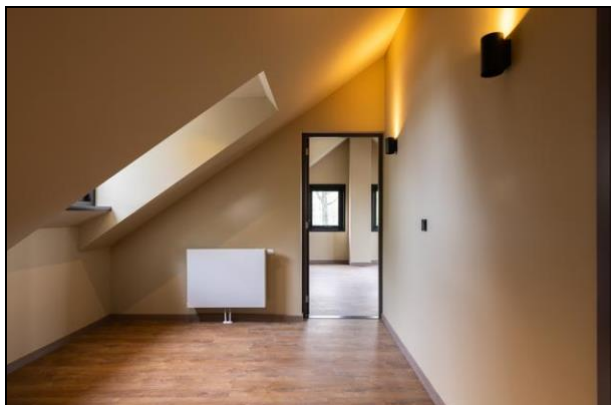
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond: Begane grond



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



Plattegrond: Eerste verdieping



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



Wat u ook moet weten

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij een beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega NVM-aankoopmakelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Wij adviseren uw bieding altijd schriftelijk te bevestigen. Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

Eventuele ontbindende voorwaarde(n) - De datum van aanvaarding. - De eventuele overname van roerende zaken.

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop.

Als u kunt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen.

U dient dit wel expliciet bij een bod te vermelden. *** Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend**

Koopakte

Als u het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodorus, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte zal altijd bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodorus en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Wilt u een afspraak maken?

Bel dan Hypodorus Makelaars Breda: 076-8200044

of de makelaar Joost van der Zwalm rechtstreeks per GSM: 06-54378988

Over Hypodamus

Als u dit leest, is de kans groot dat u een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei.

Bij Hypodamus kunt u terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen, verkopen of financieren van een huis. Als NVM Makelaar zijn we ons ervan bewust wat er van ons wordt verwacht. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Ons team van ervaren specialisten staat middenin de markt en is continu voor u bezig, zodat u zonder zorgen een huis kunt kopen of uw eigen woning kunt verkopen. Onze makelaar werkt nauw samen met zijn collega Erkende Hypotheekadviseur om u te helpen bij het realiseren van uw woonwens.

Koop uw huis voordelig en zonder zorgen met een NVM-aankoopmakelaar

Een huis kopen samen met een NVM-aankoopmakelaar bespaart u tijd en geld. De risico's en belangen zijn groot bij de aanschaf van onroerend goed. De lokale marktkennis, bouwkundige en juridische ervaring van een NVM-makelaar zorgen ervoor dat u met zekerheid uw droomhuis kunt kopen.

Neem een aankoopmakelaar van Hypodamus mee.

Het is belangrijk dat u goed voorbereid aan de slag gaat als u één van de grootste aankopen van uw leven gaat doen. Een aankoopmakelaar van Hypodamus verdient zichzelf altijd terug en kan u alles vertellen over de kansen die u heeft. En dat is vaak veel meer dan u denkt. Uiteraard kan dit alleen bij woning welke wij niet in verkoop hebben.



In ons kantoor in Breda, aan de **Mathenessestraat 67-A2**, kunt u terecht voor alle hulp die u nodig heeft bij de aan- of verkoop van uw huis. Het ervaren team van makelaars staat altijd klaar voor advies en vragen.

Volg ons op **Twitter, Facebook, Instagram of Youtube** en ben als een van de eerste op de hoogte van het nieuwe aanbod en de ontwikkelingen in de woningmarkt.

Voor een antwoord op al uw vragen gaat u naar: www.hypodamus.nl

