



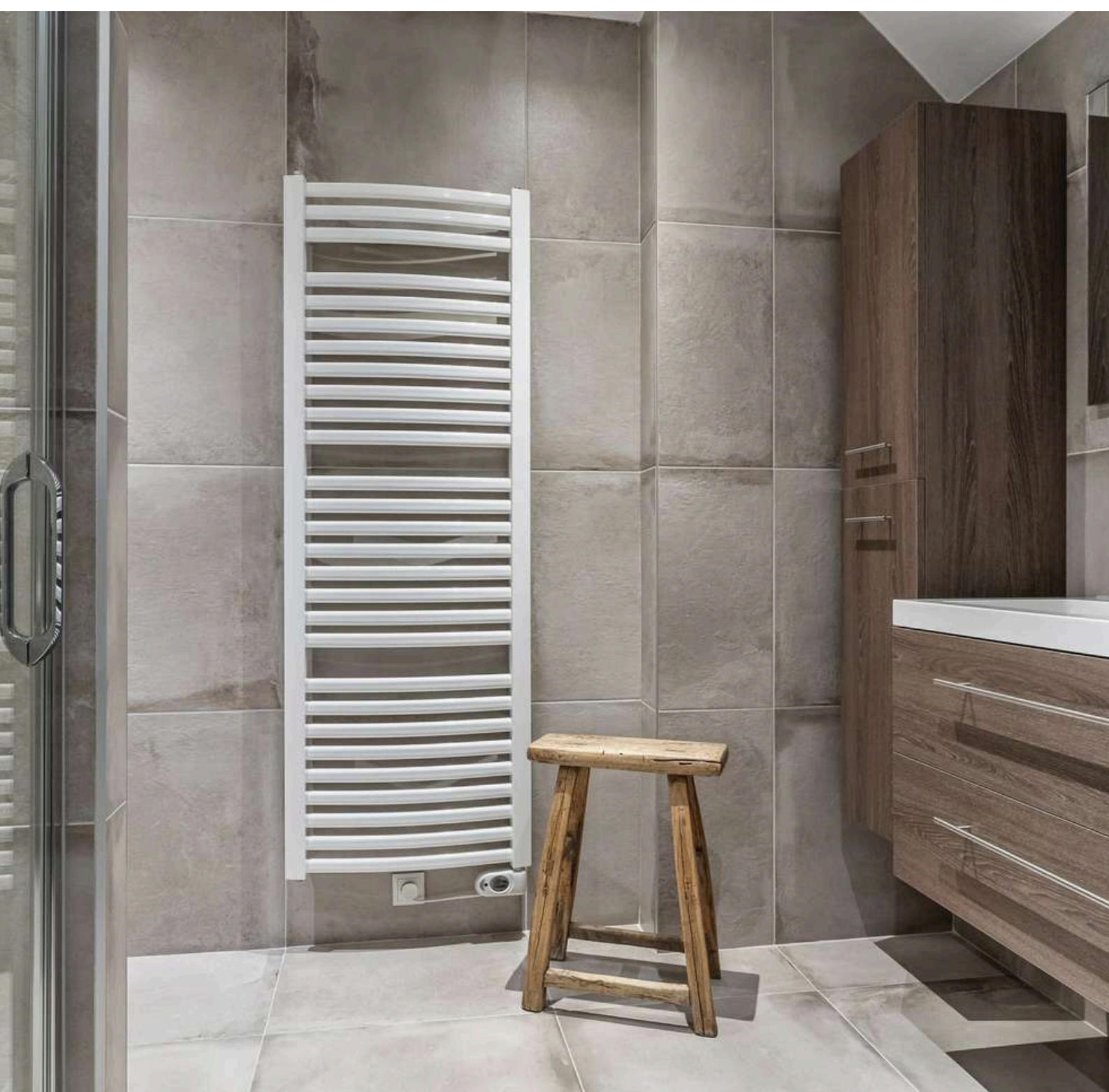
THOORNSEWEG 71 BAVEL

VRAAGPRIJS
€ 669.000,- K.K.



Deze zeer goed onderhouden geschakelde woning is perfect voor wie op zoek is naar een ruime woning op een rustige locatie aan een groenstrook in de kindvriendelijke wijk 'Nieuw Wolfslaar'! Er wordt u maar liefst 168m² woonplezier aan de Thoorneweg 71 te Bavel te koop aangeboden. De woning beschikt over 4 slaapkamers, veel bergruimte, een woonkeuken en twee badkamers. Daarnaast heeft deze woning energielabel A++ dat zorgt voor comfortabel wonen! Kenmerkend voor de woning is de bouwstijl, de rustige ligging nabij de natuur, tuin op het zuiden, aanwezigheid van 16 zonnepanelen, de enorme woonruimte, de energiezuinigheid (zeer lage maandelijkse lasten) en de mogelijkheden die de woning nog biedt. Kortom: een unieke kans!

Om een juiste beleving en indruk te krijgen, is een bezichtiging beslist de moeite waard.



Specificaties:

Perceeloppervlakte: 227m²
 Gebruiksoppervlakte: ca. 168m²
 Inhoud: ca. 583m³

Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 12m²
 Externe bergruimte: ca. 11m²



5



1

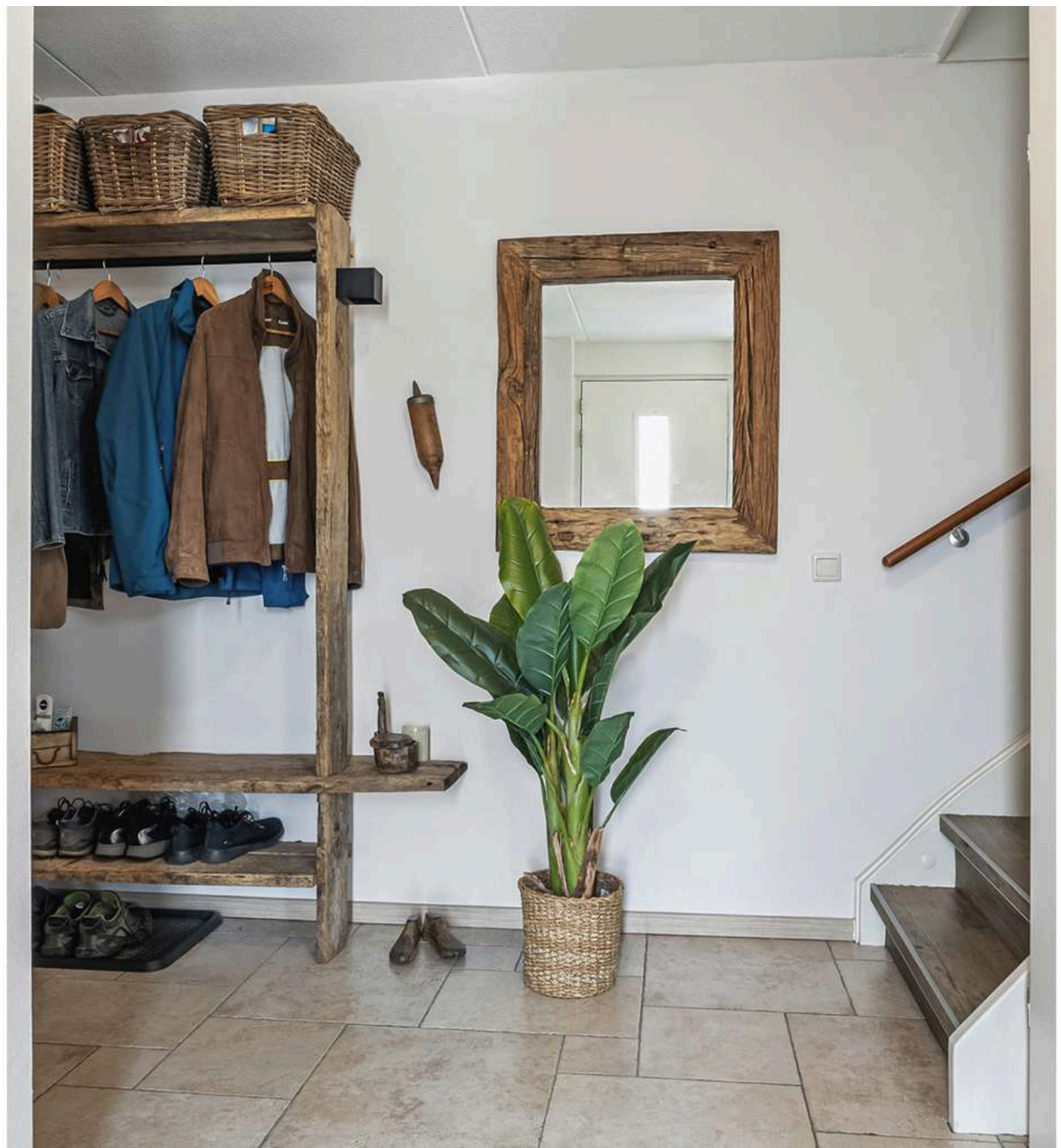
Begane grond

De overdekte entree heet u welkom in een ruime hal die voorzien is van een moderne toiletruimte, meterkast en trapkast. De hal geeft toegang tot de woonkamer en middels een trapopgang tot de eerste verdieping.

De lichte, tuingerichte woonkamer met toegang tot de tuin heeft een tegelvloer, een pelletkachel en staat in open verbinding met zowel de woonkeuken als eetkamer. De grote raampartij in de woonkeuken zorgt voor veel lichtinval. De gezellige woonkeuken is voorzien van een L-vormige moderne keukeninrichting (2019) in witte kleurstelling diep werkblad en diverse inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsysteem, combi-magnetron, oven, koelkast, vaatwasser (2023) en een Quooker. De woonkamer geeft toegang tot de eetkamer. De eetkamer grenst aan de tuin en daardoor is er optimaal tuincontact aanwezig.

Vanuit de woonkamer is er een badkamer aanwezig die momenteel in gebruik is als bijkeuken. Deze beschikt over een douchecabine met thermostaatkraan, wasmachine-aansluiting en wastafel.

De eetkamer kan ook door eenvoudige wijzigingen aan te brengen als slaapkamer worden gebruikt. De volledige begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.















Eerste verdieping

Overloop, drie slaapkamers, technische ruimte, badkamer en vaste afgesloten trap naar de tweede verdieping.

De ouderslaapkamer heeft een vaste kastenwand en Frans balkon.

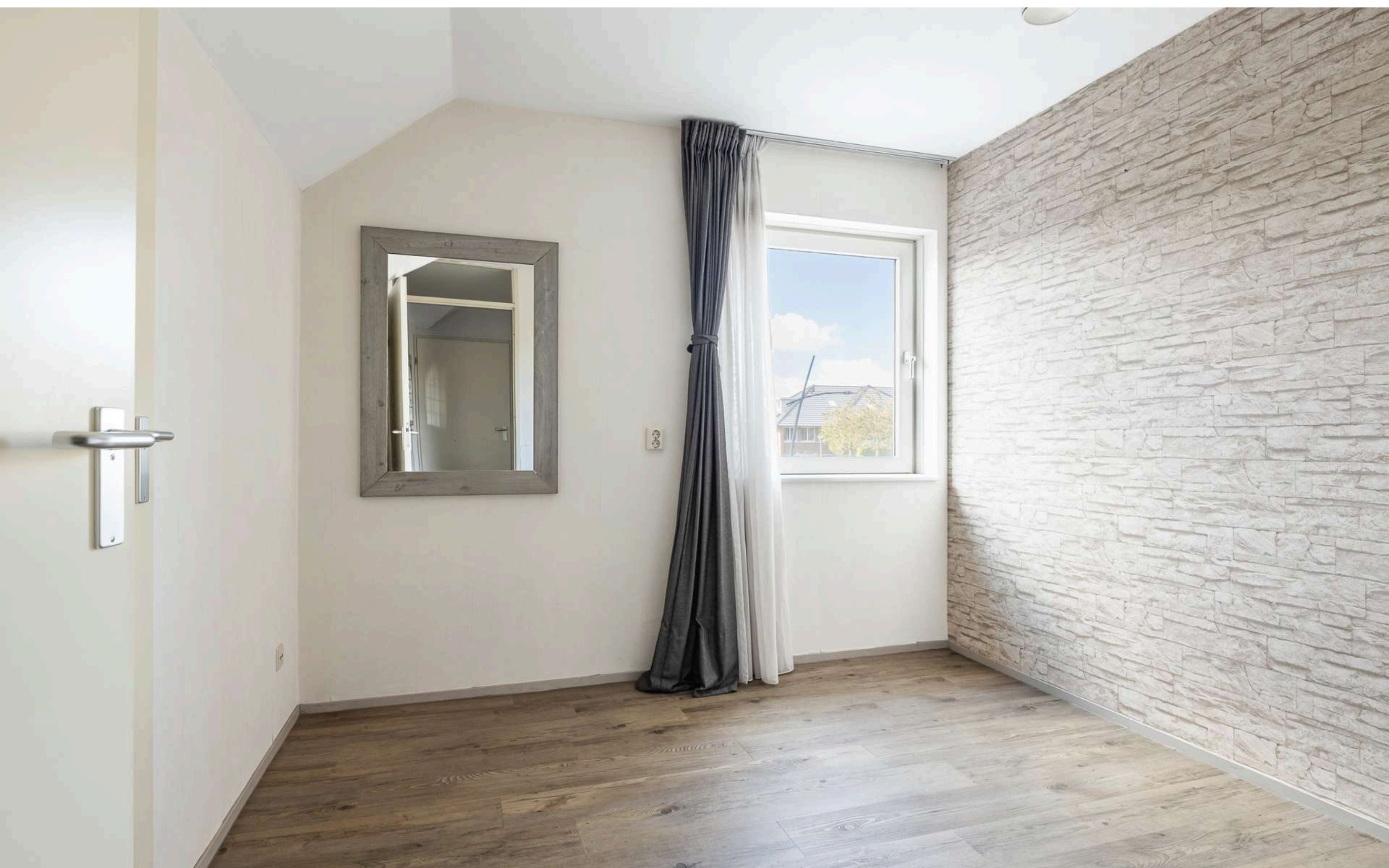
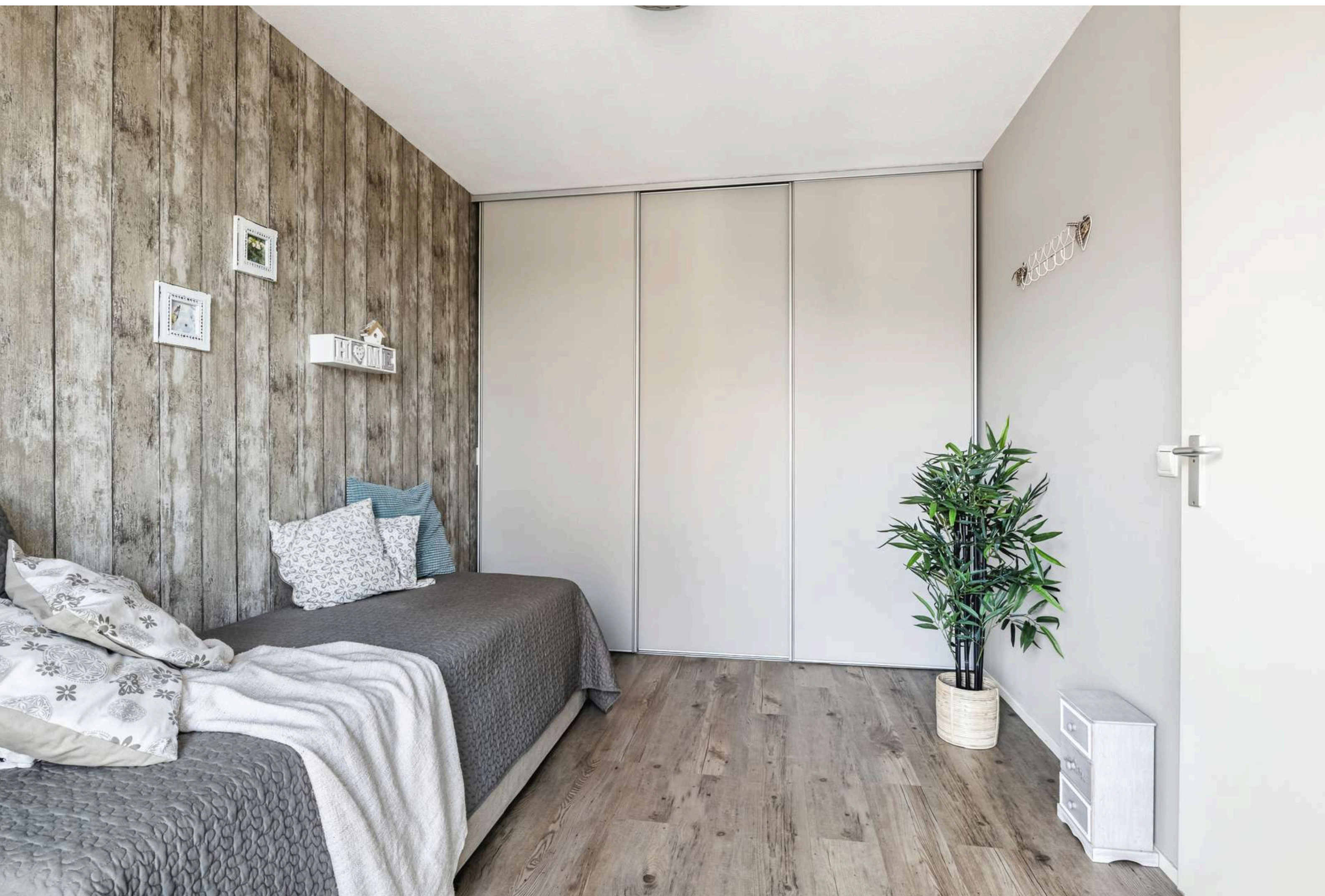
Eén slaapkamer heeft een bergkast. De technische ruimte beschikt o.a. over een wasmachine-aansluiting, veel bergruimte en diverse installaties.

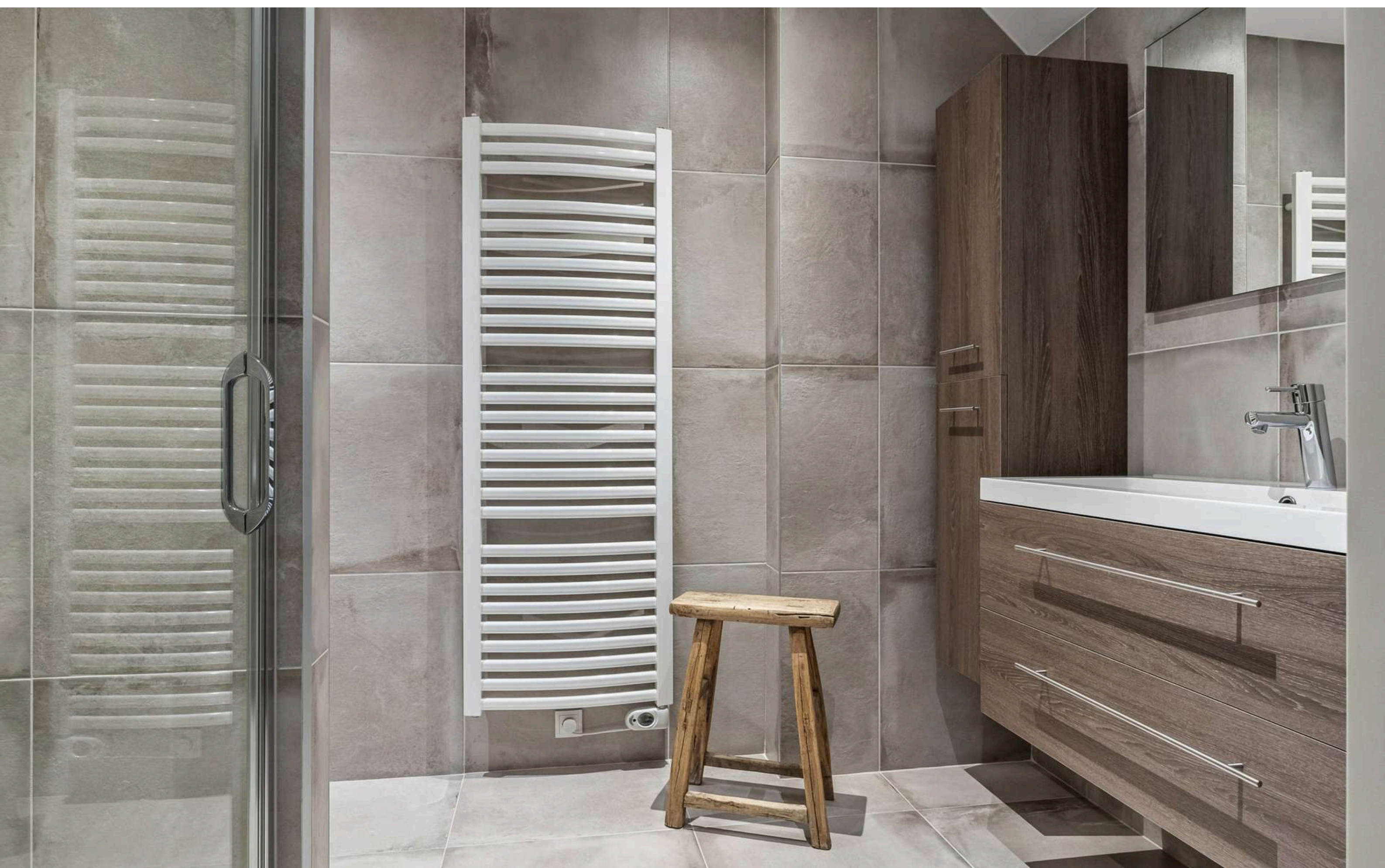
De badkamer (2018) is in luxe uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, zwevend closet, wandradiator en wastafel in meubel.

De volledige eerste verdieping inclusief de badkamer is voorzien van vloerverwarming. De eerste verdieping met uitzondering van de badkamer is voorzien van een pvc vloer.









Tweede verdieping

De zolderslaapkamer is voorzien van een PVC vloer, bergruimte achter de schotten en een tv-aansluiting. Vanuit de zolderslaapkamer is de kleedruimte toegankelijk.





Tuin

De tuin met achterom is op het zuiden gesitueerd. De tuin heeft een groot terras dat volledig voorzien is van een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Verder is er in de tuin een veranda, borders met vaste beplanting, vijver en een houten berging. In de tuin is een waterpunt aanwezig en diverse elektrapunten. De houten berging (ca. 11m²) heeft elektra. Grenzend aan de woning is een houten overkapping / veranda gerealiseerd waar u heerlijk van de avondzon kan genieten. De overkapping is namelijk op westen gelegen.







Locatie

De wijk Nieuw Wolfslaar grenst aan Breda - Zuid en heeft daardoor zowel de dorpskern van Bavel als de wijken Ginneken, Ijpelaar en het stadscentrum van Breda binnen enkele minuten fietsafstand. In de Thoorneweg zijn volop parkeermogelijkheden en er zijn in maximaal 150 meter 10 openbare laadpalen aanwezig. Om volop te ontspannen, wandelt u direct de natuur in! In de woonwijk zijn diverse speelgelegenheden. Bavel grenst aan Breda en is een gemoedelijk dorp met een rijk verenigingsleven. In de kern zijn diverse winkels aanwezig, zoals een supermarkt, bakker, slager, groentewinkel, modezaken, interieurzaak, Primera, slijterij en delicatessenzaken, alsmede twee restaurants, een snackbar en cafés. Tevens is het Talentcentrum met 2 basisscholen en een kinderopvang in de dorpskern gesitueerd. Ook is er een gezondheidscentrum in het dorp aanwezig. Sportvoorzieningen zijn ook op korte afstand aanwezig, waaronder o.a. sporthal de Huif (Bavel), tennis- en voetbalvelden (zowel Bavel als Breda), een manege (Overakkerstraat Breda) en hockeyclub Push. De afrit van de snelweg is op ca 1 kilometer gesitueerd waardoor u binnen enkele minuten de A58 en A27 kunt bereiken. In de wijk Ijpelaar treft u winkelcentrum de Burcht met diverse supermarkten en speciaalzaken. Grenzend aan Nieuw Wolfslaar ligt de wijk Wolfslaar in Breda waardoor men op loopafstand zowel de kinderboerderij, het zwembad Wolfslaar en Landgoed Nieuw Wolfslaar (restaurant) kan bereiken.

Algemeen

- Zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming;
- Er zijn draaikiëpramen aanwezig. De kunststof kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing (HR++);
- Er is een waterontharder aanwezig;
- De woning heeft een pelletkachel (Uit 2017, Nordic Fire);
- De woning heeft een mechanische ventilatie die gekoppeld is aan het WarmteTerugWinsysteem (2022);
- Er zijn 16 zonnepanelen aanwezig (SOLAR 320WP, MONOKRISTALLIJN, GROTE HALF-CUT CELL, PERCIUM, ZWART, paneel SolarEdge-SE5000 HD Wave met SetApp configuratie), Capaciteit van één zonnepaneel is 320Wattpiek. De zonnepanelen zijn in augustus 2020 geplaatst;
- CV-ketel Intergas HRE met A label pomp uit juni 2019 / Hybride warmtepomp : Remeha Elga Ace uit mei 2023;
- De woning heeft energielabel A++;
- Er zijn op elke verdieping rookmelders aanwezig;
- De woning heeft diverse zonnescreens en zijn grotendeels elektrisch bedienbaar;
- Er is zowel een Ziggo als een KPN aansluiting aanwezig. Er is een glasvezelaansluiting t.b.v. KPN aanwezig;
- De deur naar de zolderslaapkamer is een geluidsdichte deur;
- De eetkamer is op de begane grond op verschillende manieren te gebruiken zoals bijvoorbeeld een studeer/werkkamer, tv ruimte, speelkamer maar ook te wijzigen naar een slaapkamer!

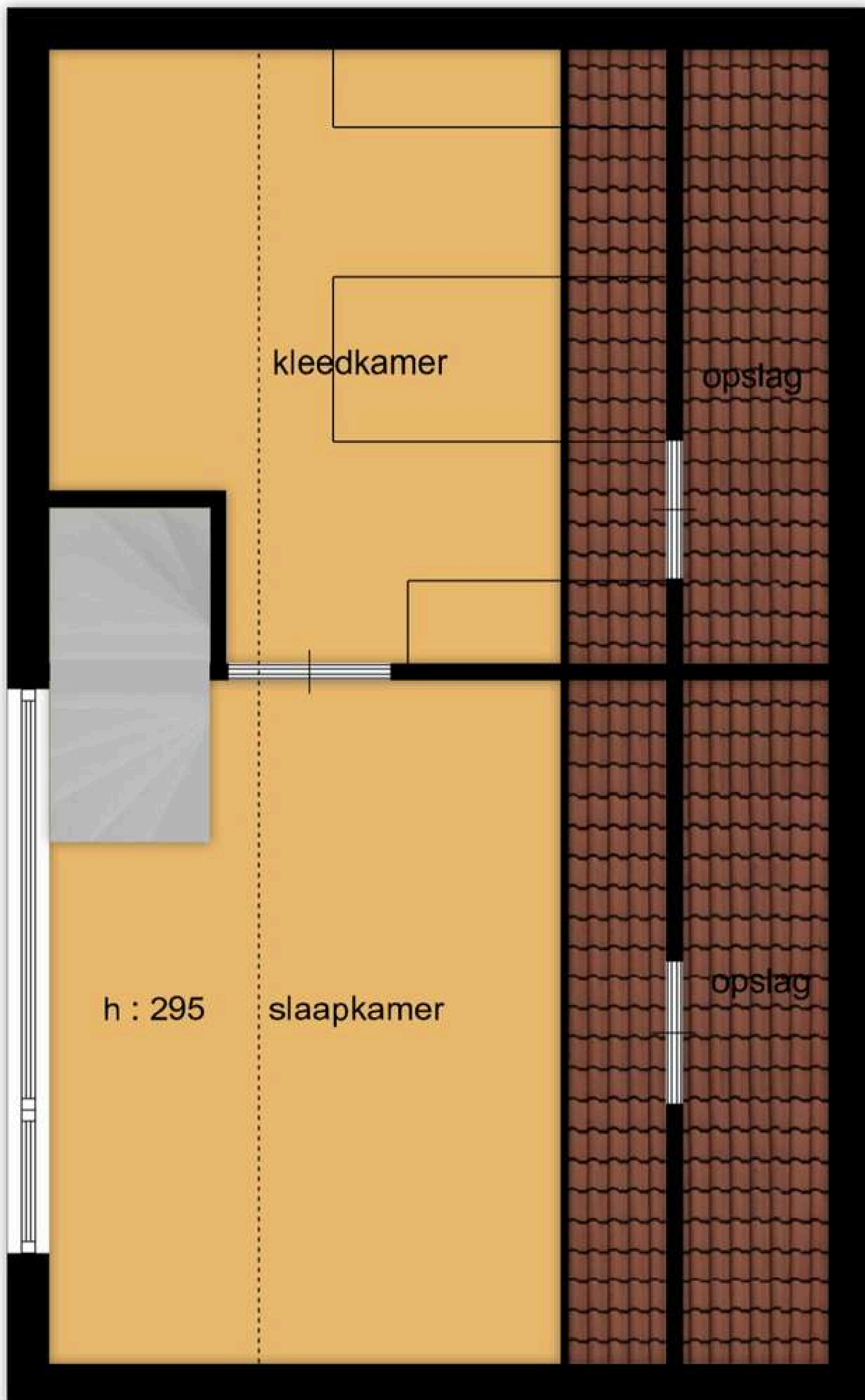




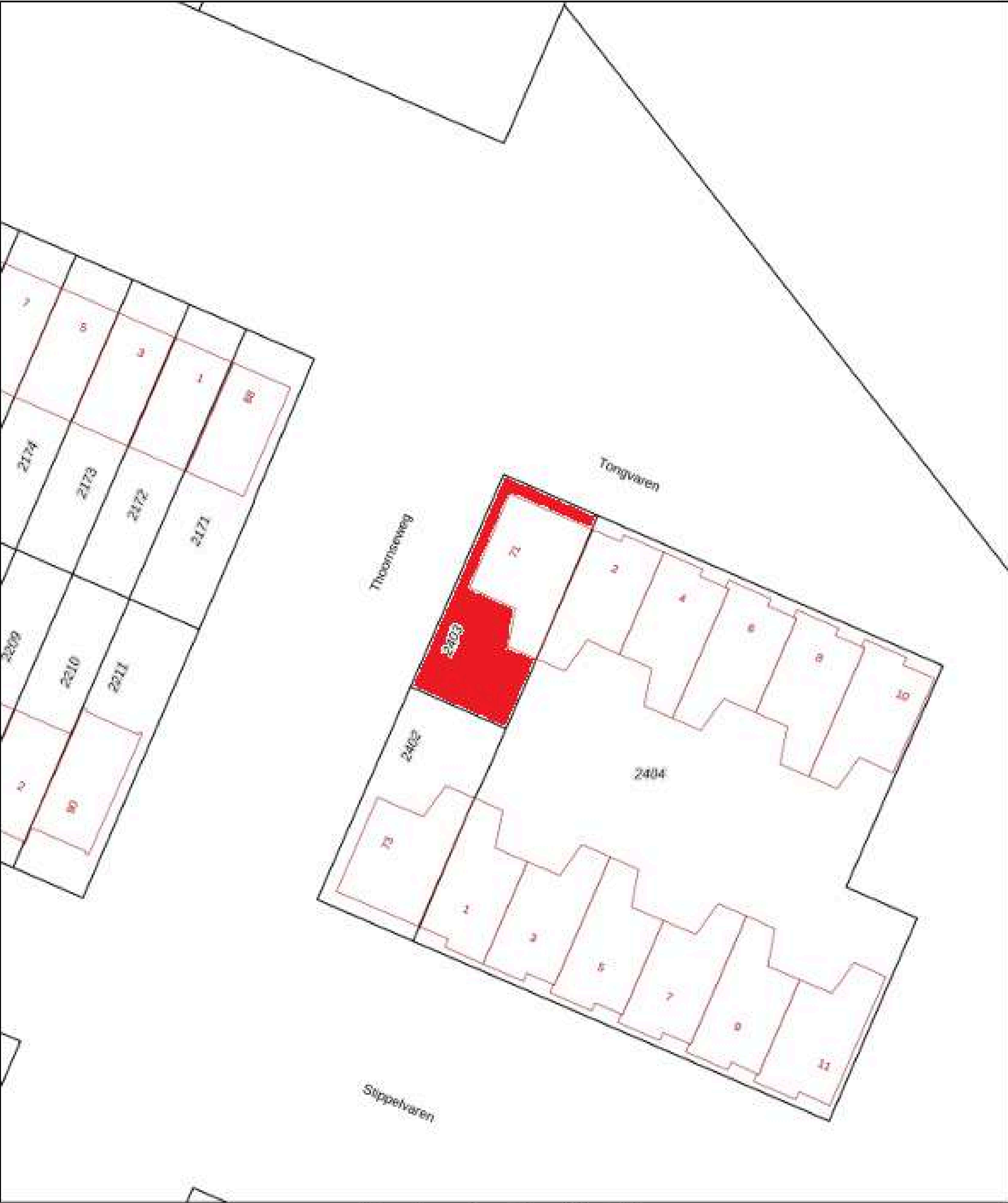


3.64 m

4.05 m



3.66 m



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noodgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebauwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nieuw-Ginneken

C

2403

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.

kadaster

Voor een eersluitend uittreksel, gelieve op 26 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

UW (TOEKOMSTIGE) WONING

Meer informatie over deze woning vindt u via Move.nl

move.nl

U ontvangt een mail met uw Move dossier zodat u alle documenten van de woning kunt inzien.

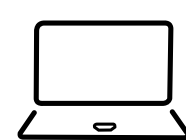
Wilt u een bod uitbrengen op deze woning? Dat kan ook via Move.nl!



076 - 522 3928



BREDA@TQMAKELAARS.NL



WWW.TQMAKELAARS.NL



DORPSTRAAT 37,
4851 CJ ULVENHOUT

CONTACTPERSOON



Carolien Worst

06 - 14 24 25 67

Voor meer informatie over onze woningen kunt u ook kijken op onze internetsites:

www.tqmakelaars.nl

www.makelaarsbreda.nl

www.funda.nl

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Bovenstaande is informatief en geen concreet aanbod waaraan u enig recht kunt ontlenen. Voor overige informatie en afspraken voor vrijblijvende bezichtigingen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Ook verstrekken wij gratis en deskundig advies omtrent hypotheken en taxaties.

De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., VastgoedPRO, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de wet koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Wanneer de verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de koopovereenkomst heeft ontvangen, treedt voor een particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kan de koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

In de koopovereenkomst wordt standaard een bankgarantie/waarborgsom opgenomen ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. Tevens nemen we in de koopovereenkomst een 'ouderdomsclausule' op.

Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een 'niet bewoond clause' in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in: verkoper heeft uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

Indien de woning gebouwd is in de periode voor 1994 kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van de asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

De meetinstructie is gebaseerd op NEN2580/ Branche brede meetinstructie (BBMI). De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zien24, Zibber, Boykeys of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluiten 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. Koper wordt in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

SVEN & KATJA.

VERZEKERINGEN · HYPOTHEKEN

Dorpstraat 88
4851 CN Ulvenhout
076 303 29 29

SVEN MELIS

VERZEKERINGS ADVISEUR

SVEN@SVENENKATJA.NL

06 553 854 79

KATJA HUIJBREGTS

FINANCIEEL ADVISEUR

KATJA@SVENENKATJA.NL

06 538 756 64

LARS MELIS

FINANCIEEL ADVISEUR

LARS@SVENENKATJA.NL

06 215 058 79

NEEM CONTACT
MET ONS OP VOOR
VRIJBLIJVEND
HYPOTHEEK ADVIES



SVENENKATJA.NL