



OUDE BREDASEWEG 15 BAVEL

VRAAGPRIJS
€ 989.000,- K.K.



Op zoek naar een unieke woning op een prachtige locatie in Bavel? Deze karakteristieke woning is door de oude molenaar gebouwd en heeft een zonnige tuin op het zuiden met prachtig uitzicht op de molen! De woning met 4 slaapkamers heeft authentieke elementen, zoals prachtige tegelvloeren en een schouw. De ruime oprit biedt voldoende parkeergelegenheid. Kom deze charmante woning zelf ervaren tijdens een bezichtiging! Bel met ons kantoor om en afspraak in te plannen.



Specificaties:

Perceeloppervlakte: 842m²
Gebruiksoppervlakte: ca. 170m²
Inhoud: ca. 635m²

Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 21,5m²
Externe bergruimte: ca. 12m²



4



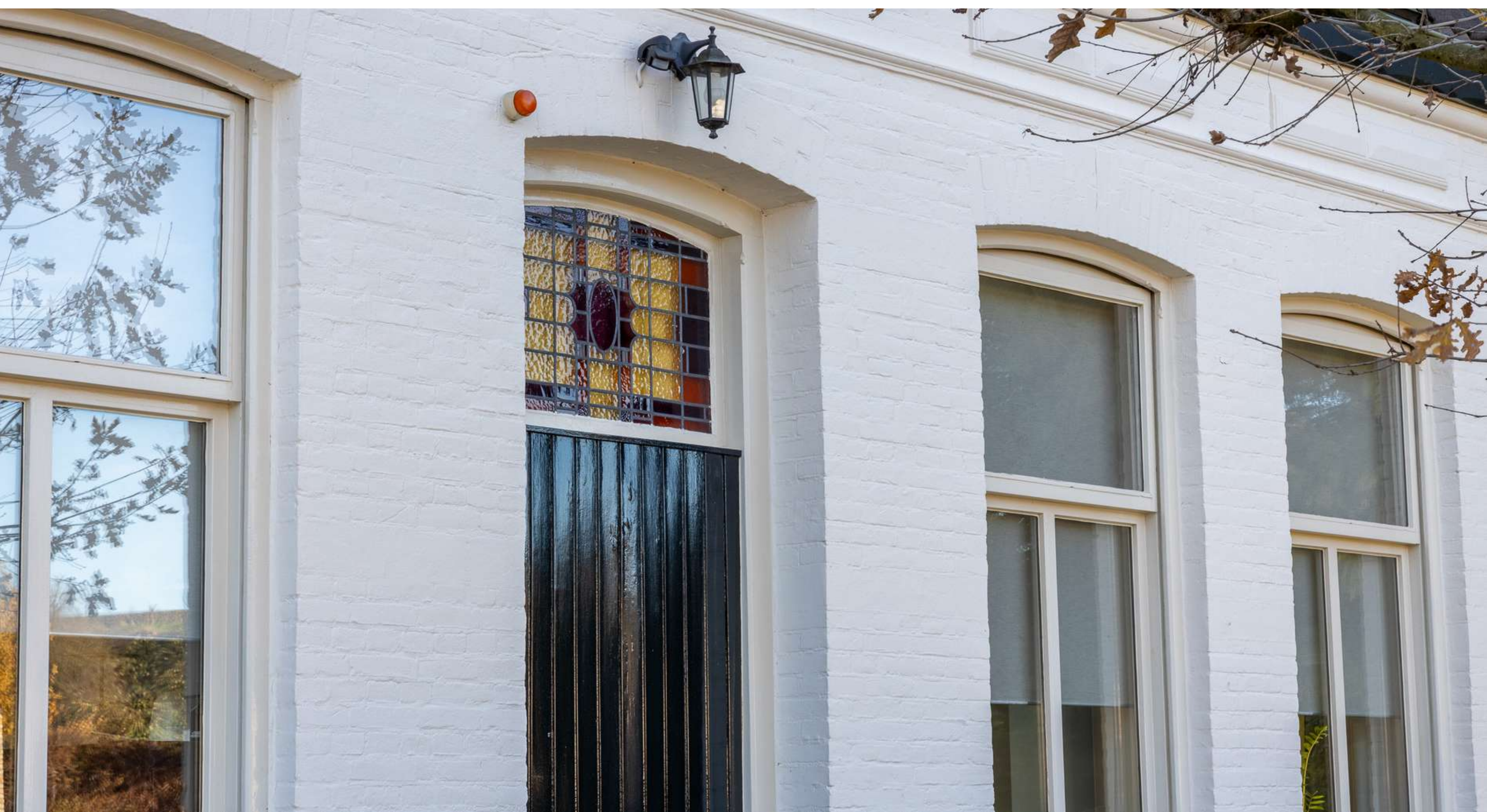
1

Begane grond

De voorgevel bevat de voormalige, charmante entree met glas in lood raam. De huidige entree bevindt zich aan de zijkant van de woning en geeft toegang tot de ruime hal. De hal is voorzien van een tegelvloer, veel lichtinval door de raampartijen, een meterkast met bergruimte, trapopgang, toilet met prachtige tegelvloer, zwevend closet en fonteintje. De hal geeft toegang tot de woonkamer.

De lichte, L-vormige woonkamer met hoog plafond is erg sfeervol door de openhaard met glazen liftdeur, eikenhouten vloer en oude schouw met tegels, waar zich vroeger de keuken bevond. Tevens is er een vaste kast aanwezig. Door de vele raampartijen is er een prettige lichtinval. De woonkamer heeft openslaande deuren naar de tuin met uitzicht op de molen. Vanuit de woonkamer is de keuken toegankelijk.

De keuken (7 meter diep) heeft een tegelvloer en keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis met oven (90cm), dubbele spoelbak, vaatwasser, combimagnetron, afzuigkap en vrijstaande Amerikaanse koelkast. De keuken heeft prachtige oude balken in het zicht en biedt middels een loopdeur toegang tot de tuin.



















Eerste verdieping

De overloop met eikenhouten laminaatvloer heeft een prachtig hoog plafond met balken in de nok. De overloop geeft toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer.

De eerste slaapkamer (ca. 20m²) aan de achterzijde heeft balken in het zicht, 2 dakramen en vaste kast met aansluitingen voor wasapparatuur. De tweede slaapkamer (ca. 14m²) is aan de voorzijde gelegen en heeft 2 dakramen aan de voorzijde.

De derde slaapkamer (ca. 18m²) is gelegen aan de achterzijde en beschikt over één dakraam en een zijraam.

De vierde slaapkamer (ca. 9m²) is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en voorzien van één dakraam.

De moderne badkamer heeft een tweepersoons ligbad (Villeroy & Boch) met Zelliges tegeltjes tegen de muur, douche, wastafelmeubel, toilet en nis met houten schapjes.

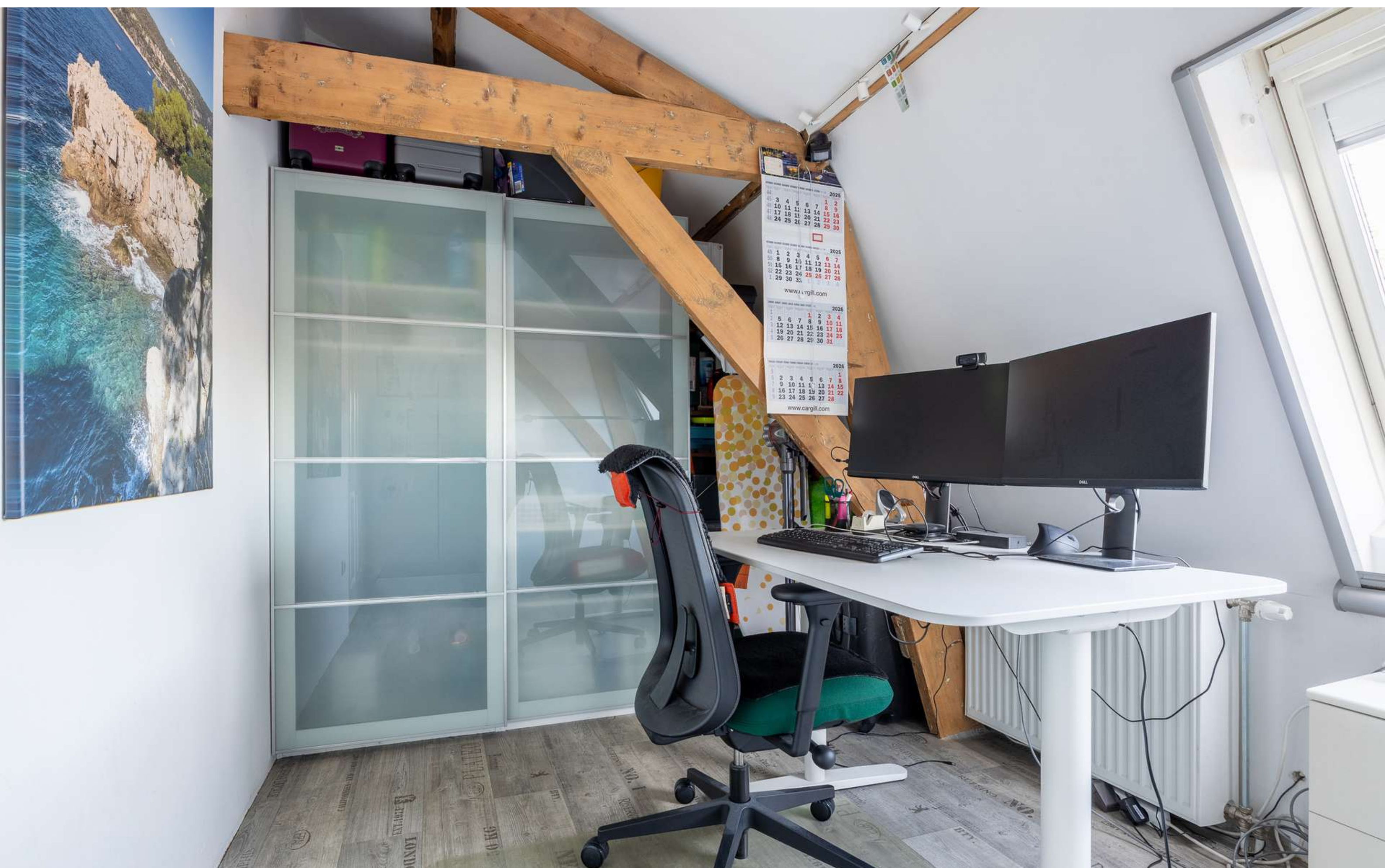














Tuin

Heerlijke tuin met groot gazon, diverse bomen, beplanting en terrassen. De tuin is deels bestraat met waaltjes en kinderkopjes. Op het terras aan de achterzijde de woning geniet je volop van de zon met prachtig uitzicht op de molen. Achterin de tuin is een tuinhuis (ca. 12m²) aanwezig. Deze is geheel vernieuwd en voorzien van een gootsteen en zijraampjes. Het tuinhuis heeft een overdekte voorzijde. Aan de zijkant van de woning is een overkapping aanwezig met verlichting ten behoeve van houtopslag, fietsenstalling en plaatsen van de containers. Aan de voorzijde is een groene voortuin aanwezig met kinderkopjes, diverse beplanting en een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.











Locatie

Op één van de mooiste plekken van Bavel, aan de geliefde Oude Bredaseweg, ligt deze sfeervolle woning met een uniek uitzicht op de karakteristieke Bavelse molen. Hier woont u in het hart van het dorp, maar toch met een rustige, bijna landelijke beleving. De Oude Bredaseweg staat bekend om haar charmante lintbebouwing, volwassen groen en het dorpse karakter. Vanuit de woning kijkt u rechtstreeks uit op de historische molen: een bijzonder herkenningspunt dat elk seizoen weer een ander prachtig decor vormt. Op loopafstand vindt u alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, horeca, scholen en sportverenigingen. Daarnaast bent u binnen enkele minuten in het buitengebied waar u heerlijk kunt wandelen en fietsen. De aansluiting op de uitvalswegen richting Breda, Tilburg en de A27/A58 is uitstekend. Kortom, een unieke woonplek waar het historische en sfeervolle Bavel samenkomt met rust, ruimte en een prachtig uitzicht op de molen.

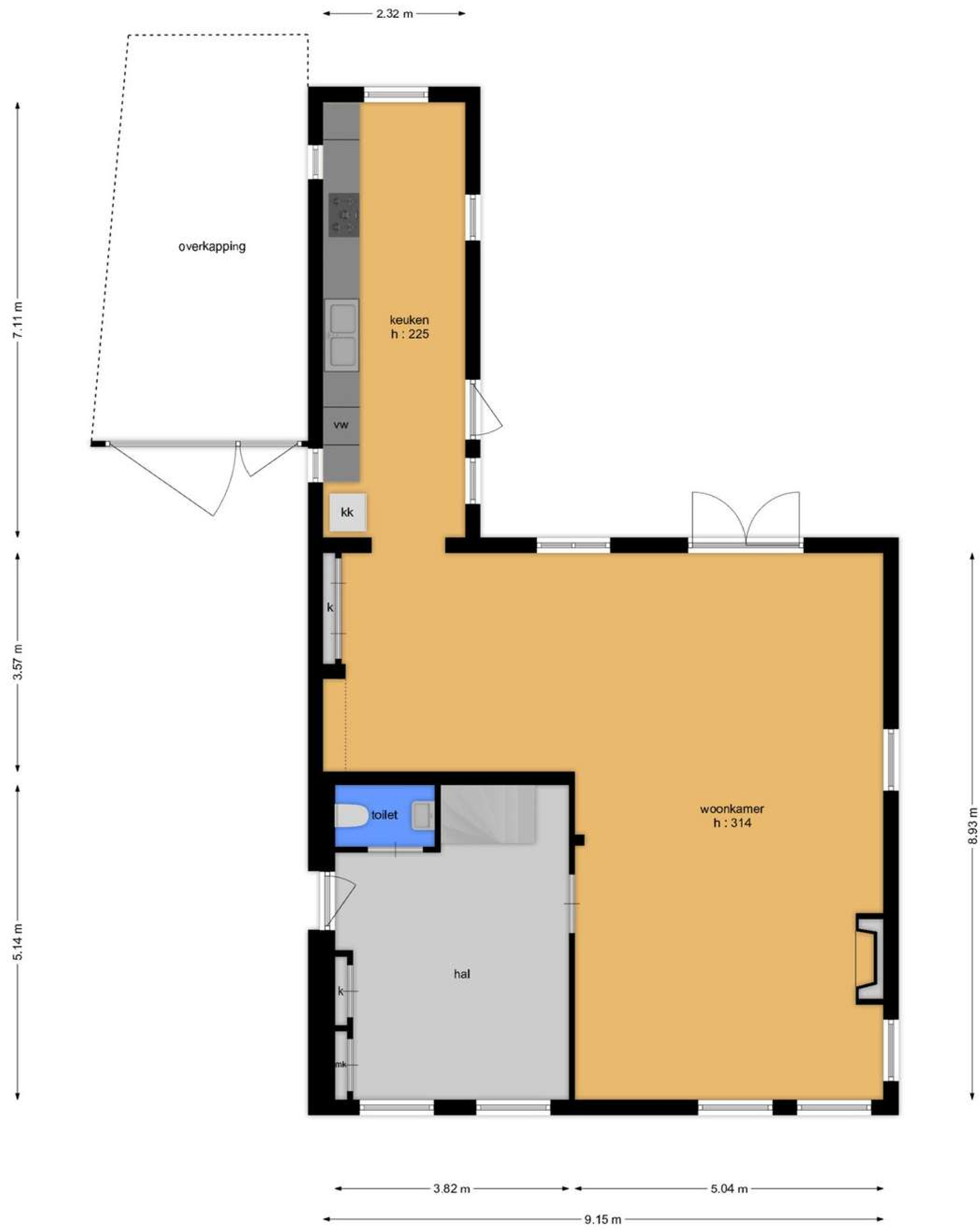




Algemeen

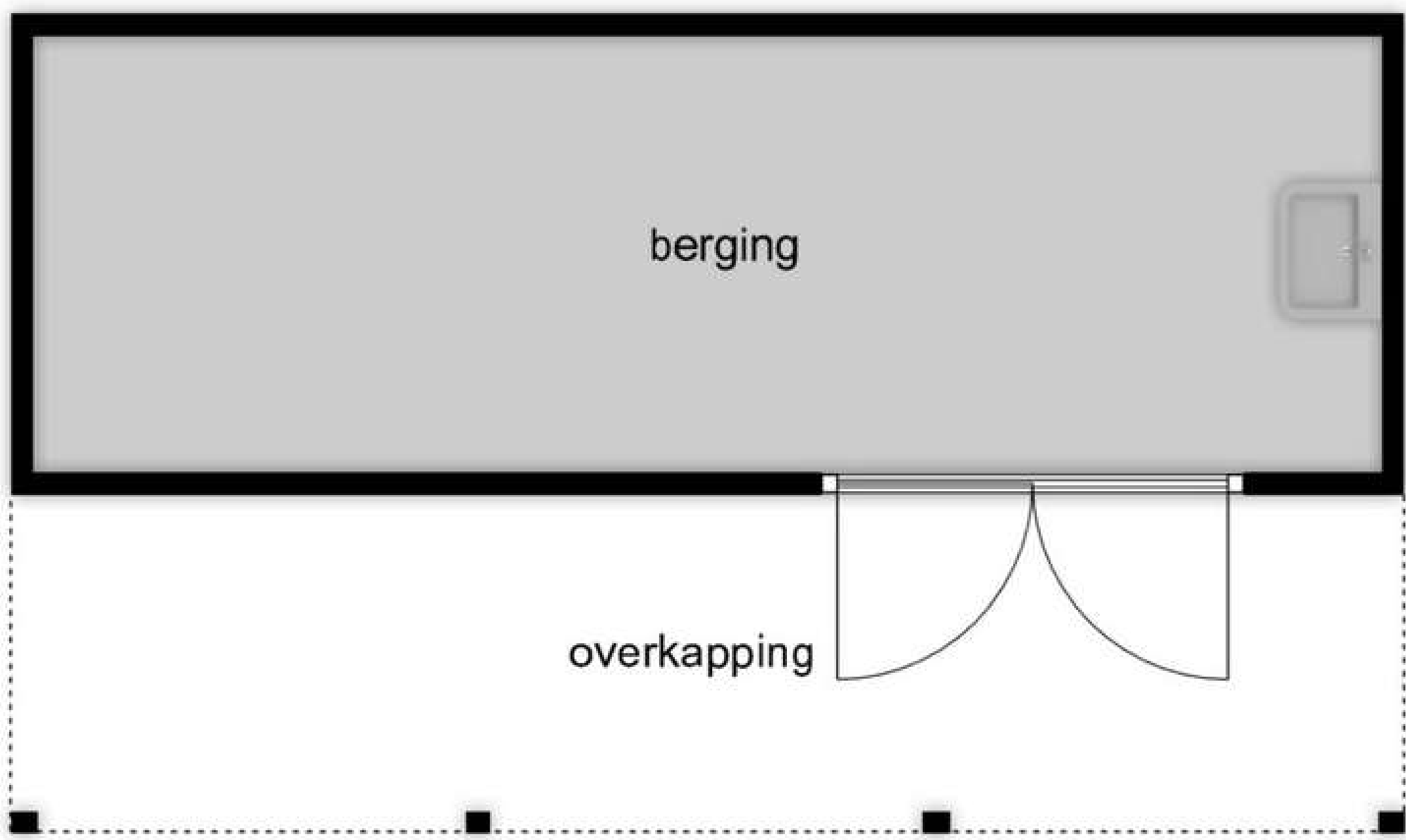
- Het bouwjaar van de woning is 1910;
- De woning heeft een energielabel D;
- Het schilderwerk van de buitenzijde is uitgevoerd in 2023;
- De ramen zijn voorzien van HR++ beglazing;
- De kozijnen zijn van Noord-Europees eiken uit 1910. De tuindeuren (2014) en ramen keuken (2016) en west kant woonkamer vervangen (2023);
- De keuken is voorzien van vloerisolatie en vloerverwarming;
- De woning is voorzien van een combiketel (Nefit EcomLine) en close-in boiler 10L hotfill (Itho Daalderop);
- De woning is in 2014 voorzien van 4 stuks airconditioning (Mitsubishi multi split);
- De carport is in 2018 vervangen;
- In 2021 is de vloer in de hal vervangen en een nieuwe badkamer geplaatst.





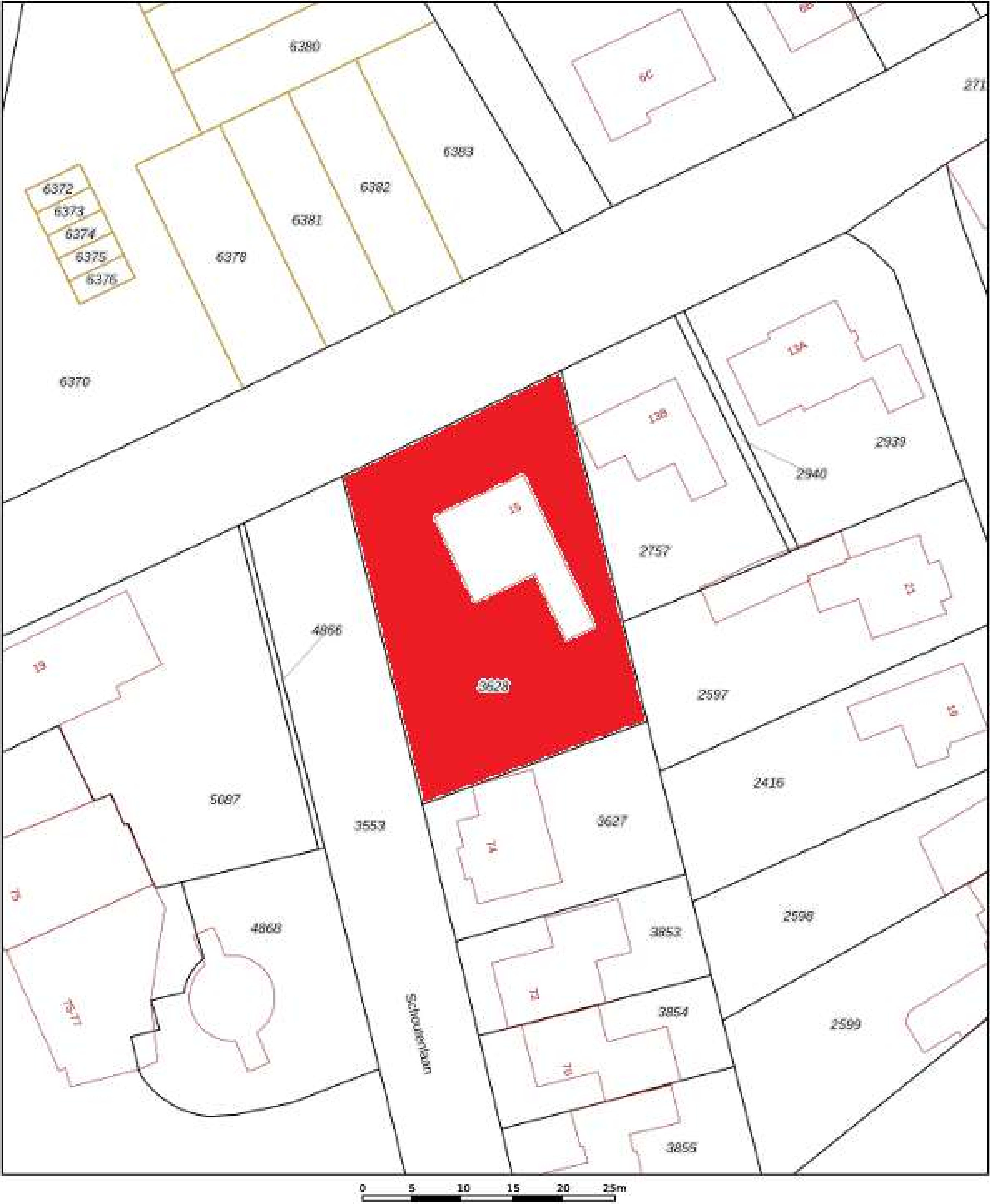


1.50 m 1.94 m



overkapping

6.00 m



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nieuw-Ginneken

K

3628

Voor een eensluidend uittreksel, geldend op 1 december 2025

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 databankrecht.

kadaster

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!

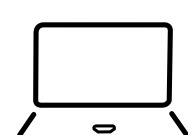
Quirijn Kalkman



076 - 522 3928



BREDA@TQMAKELAARS.NL



WWW.TQMAKELAARS.NL



DORPSTRAAT 37,
4851 CJ ULVENHOUT

CONTACTPERSOON



Quirijn Kalkman
06 - 54 36 62 05

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