



BAVEL  
Akkerveld 2

Vrijstaand met  
garage!

**MAKELAAR**  
**SANDER.**

0762600174 | [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:  
1979

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
6

Woonoppervlakte:  
Ca. 151 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
Ca. 357 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
Ca. 24 m<sup>2</sup>

Energie label:  
C

# OMSCHRIJVING

Vrijstaande woning met garage/hobbyruimte en oprit voor meerdere auto's in het dorp Bavel. De gezellige tuin is rondom de woning gelegen. De huidige eigenaar heeft de woning goed onderhouden. Er zijn 5 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen. Een prettige locatie als uitgangspunt voor wandelingen en fietstochten. De kern van het dorp is dichtbij. Groenvoorzieningen voor een uitje met de hond, voetbalveldje voor de jeugd en speelvoorzieningen voor jonge kinderen. Ook uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

Bavel is een gemoedelijk dorp met een kern waar een grote diversiteit aan winkels is te vinden zoals Albert Heijn, 2 bakkers, slager, slijterij maar ook winkels voor mode en wonen. In de kern van Bavel een Talentcentrum met 2 basisscholen en de Kober kinderopvang. Met de bouw van een Multi Functionele Accommodatie (MFA) wordt spoedig gestart. Veel activiteiten voor jong en oud georganiseerd door diverse verenigingen zoals het Oranje Comité, Bavel Anno, KPJ en anderen. Voor een borrel of etentje zijn er De Molen en locaties rondom het dorpsplein.

De woning heeft op de begane grond en eerste verdieping een betonvloer, op de tweede verdieping een houten vloer. De hardhouten kozijnen zijn voorzien van een raamverdeling (in het glas) en HR glas, alleen de achterdeur heeft enkel glas. Het betreft voornamelijk uitzetramen. De isolatievoorzieningen zijn van het bouwjaar, dit betreft dak-, vloer- en gevelisolatie. De voorzolder is in 2020 extra geïsoleerd met met 10 cm steenwol. De badkamer is in 2008 geplaatst. De keuken is in 2022 geplaatst, de koelkast in 2024.

## Indeling:

Begane grond: entree/hal met hardhouten trapopgang (open treden) naar de eerste verdieping, garderobe, meterkast; betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje; doorzon woonkamer met thans aan de voorzijde een zitgedeelte en aan de achterzijde een eetgedeelte, via de tuindeuren is de tuin bereikbaar; doorgang naar de keuken, in de keuken een U-opstelling van de keukeninrichting met kunststof werkblad, veel stopcontacten en indirecte verlichting, voldoende ruimte voor een eettafel en een deur naar de tuin, in de keukeninrichting veel kastruimte en inbouwapparatuur: koelkast (Liebherr), Elica inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en oven (Zanussi).

Eerste verdieping: overloop met vaste trap naar de tweede verdieping (gesloten treden), ramen voor natuurlijk licht; slaapkamer aan de achterzijde; slaapkamer aan de achterzijde; slaapkamer aan de voorzijde; betegelde badkamer (kleurstelling wit/antraciet), ruim ingedeeld, met inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel met kastruimte, spiegel en verlichting, naast het meubel een vaste kast, aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping: voorzolder met plaats van de cv ketel, Velux dakraam en plaats van de omvormer van de zonnepanelen; zolderkamer met zijraam en Velux dakraam; slaapkamer achterzijde (2 delen in open verbinding) met zijraam en wastafel (warm en koud water) in het eerste deel en een Velux dakraam in het tweede deel.

Tuin en garage: de tuin is rondom de woning gelegen. Aan de linkerzijde van de woning een grote oprit voor meerdere auto's. Aan de rechterzijde van de woning een hek voorzien van groen, opstelplaats voor de klike's en een poort. Voor de woning een verzorgde voortuin. Aan de achterzijde is de tuin ingericht met vaste planten, gazon en terrassen. De diepe garage is aan de voorzijde voorzien van een (handmatige) kanteldeur, aan de zijkant een loopdeur. In de garage een wastafel met koud water en elektriciteit. Tevens een kraan welke gebruikt kan worden voor het aansluiten van de tuinslang. Achter de garage een overkapping waar ook elektriciteit aanwezig is.

Bijzonderheden:

- het is mogelijk om rechts van de woning een opstelplaats te maken voor een caravan of camper;
- de zolderkamer aan de achterzijde is verdeeld in 2 delen;
- een hoge zolder waar eventueel een vliering in gemaakt kan worden;
- in 2008 is de woning aan de binnenzijde verbouwd;
- 2014, 8 zonnepanelen;
- groepenkast: 8 groepen en 2 aardlekschakelaars, krachtstroom en groep voor de zonnepanelen;
- vloertegels met vloerverwarming op de begane grond als bijverwarming (unit in de meterkast);
- wanden en plafonds voornamelijk voorzien van glad stucwerk;
- vloerbedekking op de verdiepingen;
- schilderwerk buiten 2025;
- dak van de garage ca. 20 jaar oud;

Ben jij nieuwsgierig naar deze gezellige vrijstaande woning in het fraaie dorp Bavel, bel ons voor een bezichtiging!

































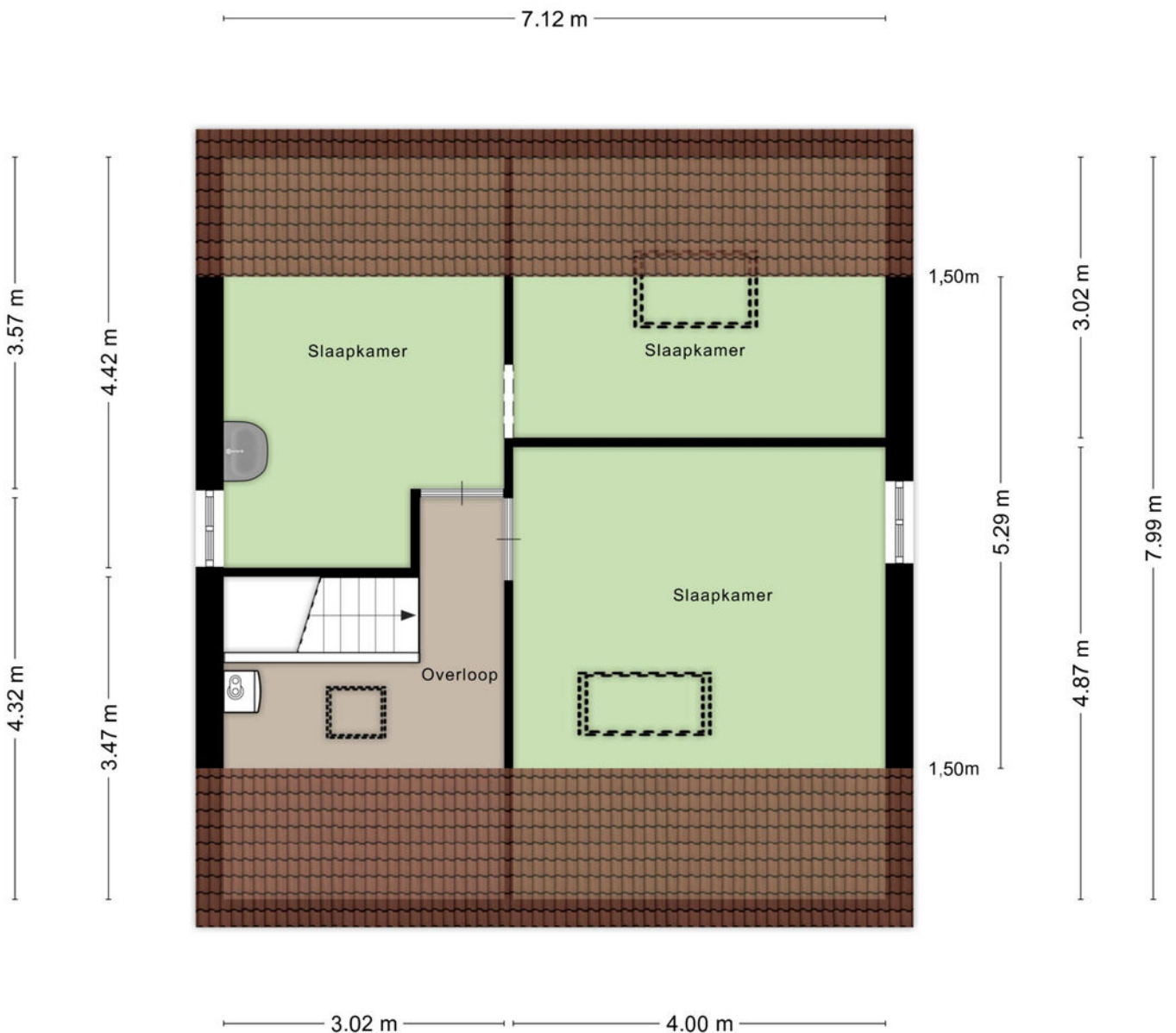
# BEGANDE GROND



# 1E VERDIEPING

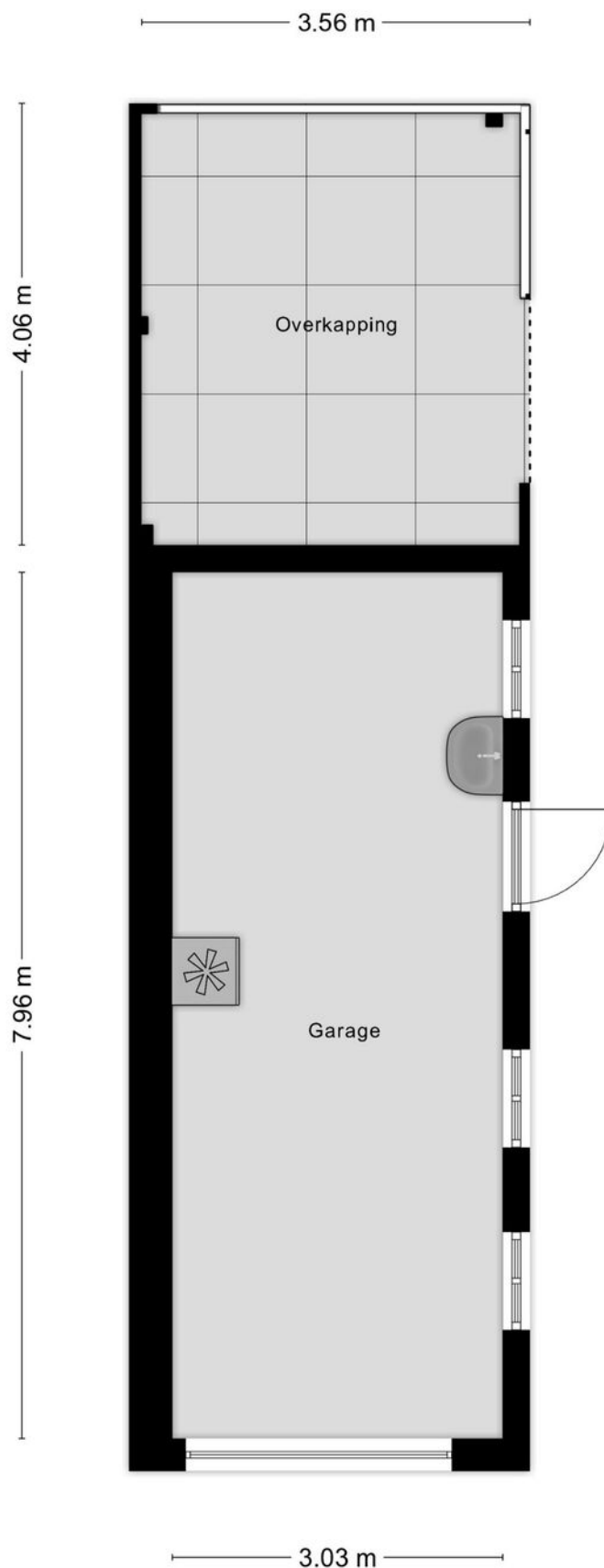


# 2E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

3463

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

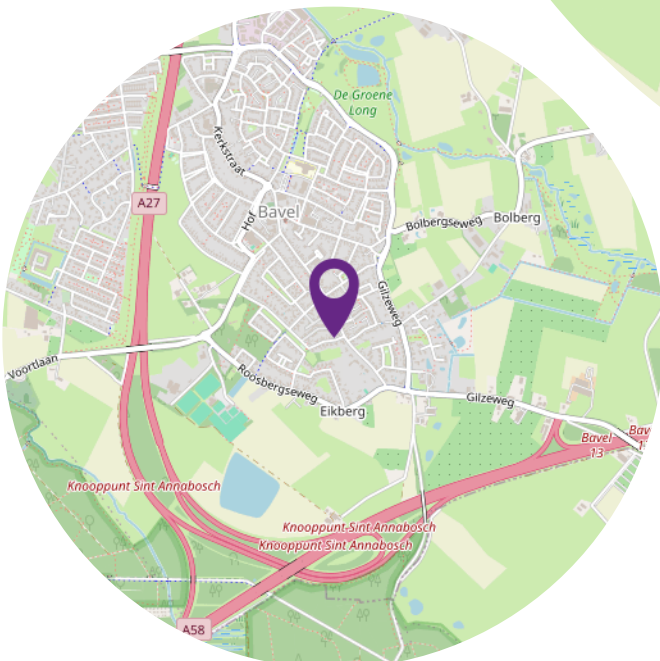
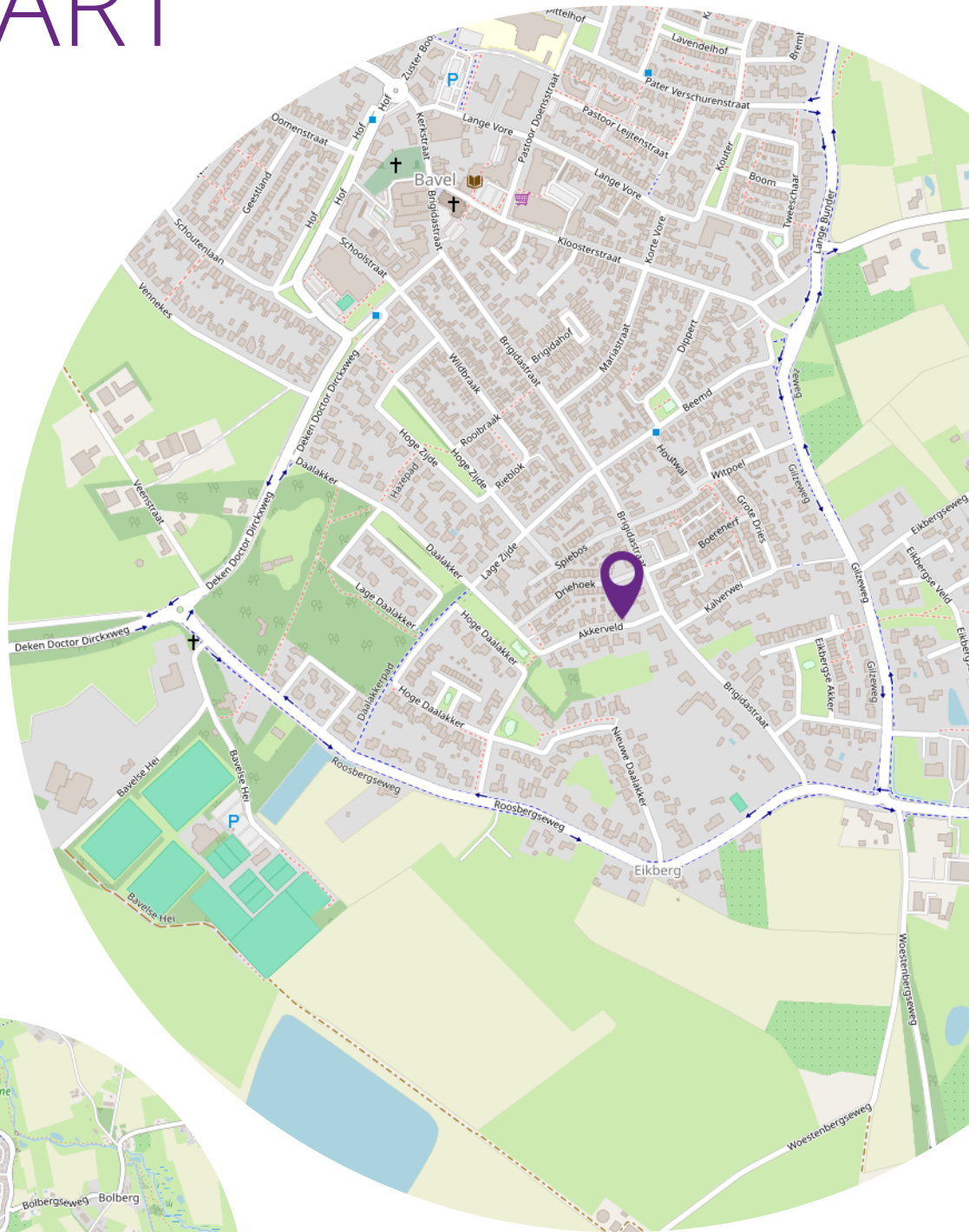
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART



# BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Bavel

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 12%

25 - 44: 17%

45 - 64: 30%

65+: 24%

Koop / huur



Koop: 72%

Huur: 28%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 38%



50%



50%



1,3 per huishouden

# BELANGRIJKE INFORMATIE

voor de aspirant (koper)

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, lees deze informatie s.v.p. met grote zorg.

## Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

## Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

## Koopovereenkomst NVM

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goed-keuring heeft van de ConsumentenConsumenten en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst ontvangt u de overeenkomst in concept ter bestudering, als uitleg wordt de bijbehorende consumententoelichting verschaft.

## Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

## Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van mondelinge overeenstemming. Wanneer een ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken.

De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

## Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

### **Overdrachtsbelasting**

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van (een deel van) de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting.

Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

### **Asbest**

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voor-zorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar van eventuele aansprakelijkheid.

### **Oudere woningen**

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwali-teit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

### **Geen-zelfbewonings clausule**

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit of lang niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

### **Meetinstructie NEN2580**

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vast-gesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

### **Energielabel**

Iedere woning dient over een energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label aan te leveren vòòr de notariële levering. Wanneer het energielabel niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

### **Bodemkwaliteit**

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem.

Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

### **Dubbele beglazing**

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen. Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerdergenoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

HEEFT U  
INTERESSE?

**MAKELAAR**  
**SANDER.**

Pastoor Doensstraat 1 b  
4854 CP BAVEL

0762600174  
welkom@MakelaarSander.nl  
www.MakelaarSander.nl