



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS



KERKSTRAAT BAVEL

11



Kenmerken

Vraagprijs € 1.295.000 k.k.



Bouwjaar
1920

Soort woning Eengezinswoning

Type woning Vrijstaande woning

Perceeloppervlakte 886 m²



Woonoppervlakte
271 m²

Aantal kamers 12

Aantal slaapkamers 5



Inhoud
1094 m³



Energielabel
D

Omschrijving

KERKSTRAAT 11

BAVEL

Karakteristiek! Compleet verbouwd! Gigantische leefruimte op de begane grond! Prachtig perceel van 886m²! Duurzaam tot in de puntjes!

Welkom aan de Kerkstraat, één van de mooiste en meest geliefde straten van Bavel. Hier staat een huis dat je zelden tegenkomt—een object met een rijke historie, dat door de huidige eigenaren tot in perfectie is getransformeerd. Alles klopt: de sfeer, de ruimte, het comfort en het vakmanschap waarmee deze woning is verbouwd en verduurzaamd.

Dit is een thuis waar je direct verliefd op wordt. Met maar liefst 5 slaapkamers, 2 badkamers, eigen parkeergelegenheid, een imposante leefruimte op de begane grond en een schitterende achtertuin die rust en privacy biedt. De heerlijke woonkeuken met eetkamer aan de voorzijde en de rustige tuingerichte zitkamer vormen samen een leefruimte die je gezien moet hebben om te geloven. Daarnaast is de woning levenslooptbestendig dankzij de riante master bedroom mét luxe badkamer op de begane grond.

Vanaf het moment dat je de prachtige voordeur opent, word je verrast door de ruimte, de sfeer en de hoogwaardige afwerking. Een bezichtiging is hier geen aanrader, maar een absolute must.

Indeling

Begane grond

Via de authentieke voordeur betreed je het portaal, waarna de woning zich meteen van haar beste kant laat zien: de prachtige woonkeuken in stijlvol zwart. Deze royale keuken staat in open verbinding met de sfeervolle eetkamer. Een plek die voelt als het kloppend hart van het huis.

De keuken is uitgerust met alles wat je je maar kunt wensen: veel kastruimte en lades, een inductiekookplaat met moderne afzuiging, Quooker, ingebouwd koffieapparaat, twee ovens (waarvan één met magnetronfunctie), vaatwasser en een grote koelkast. Het geheel straalt luxe en rust uit.

Via enkele traptreden bereik je een lichte, fijne kantoorruimte—afgescheiden, maar toch verbonden met de leefruimte.

Richting de hal ligt een verrassend ruime kelder, ideaal als voorraadruimte of bijkeuken.

Vanuit de hal heb je toegang tot zowel het tussenportaal als de

indrukwekkende master bedroom. Deze slaapkamer is een waar pronkstuk: hoge nok, zichtbare balken, veel sfeer én een eigen badkamer en suite. De badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel, designradiator en royale inloopdouche.

Aan de achterzijde van de master bedroom ligt de praktische waskamer, met aansluitingen voor apparatuur en ruimte voor extra koel-/vriescapaciteit.

Aansluitend vind je een betegelde berging en een multifunctionele kamer—perfect als kastenkamer, mancave, hobbyruimte of extra werkkamer.

Terug naar het tussenportaal; het tussenportaal biedt toegang tot het toilet, de trap naar boven, een zij-entree, een extra slaapkamer (momenteel kinderkamer) en de heerlijke zit-/woonkamer. Tevens is vanuit deze kant de multifunctionele ruimte te bereiken.

De woonkamer voelt als een oase van rust. Met een gashaard, veel licht en uitzicht op de prachtige achtertuin is dit de ideale plek om te ontspannen. Middels de grote schuifpui sta je direct op het ruime overdekte terras. Via een zijdeur kom je bij de fietsenberging en doorgang naar de voor- en achterzijde van het perceel.

Eerste verdieping

De vaste trap brengt je naar een ruime overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers en een tweede badkamer.

De badkamer is compleet uitgerust met dubbele wastafel, ligbad, douche, toilet en designradiator.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over vaste kasten en een eigen wastafel. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn heerlijk licht dankzij de dakkapellen en hebben een sfeervolle uitstraling door de zichtbare balken.

Tuin

De royale, volledig privacy biedende tuin ligt op het zuidwesten —de perfecte zonligging! Met een groot overdekt terras, veel groen, een riant gazon en een houten berging is dit een buitenruimte waar je iedere dag van geniet.

Aan de voorzijde beschik je over maar liefst twee eigen parkeerplaatsen. Via de fietsenberging aan de zijkant is de achtertuin eenvoudig te bereiken.

Algemeen

- Instapklaar en compleet verbouwd
- Uniek object met rijke historie
- Master bedroom met badkamer op de begane grond (levensloopbestendig)
- Voorzien van alle moderne woongemakken
- Volledig verduurzaamd
- Toplocatie in het hart van Bavel
- Eigen parkeergelegenheid

Tot slot

Deze karakteristieke woning is een uitzonderlijke kans voor wie op zoek is naar ruimte, luxe, sfeer én comfort, gecombineerd met een toplocatie. Dit is er zo één die je niet vaak ziet—en waar je nog jaren met plezier zult wonen.

Benieuwd naar de beleving? Kom het ervaren tijdens een bezichtiging. Dit huis moet je voelen.





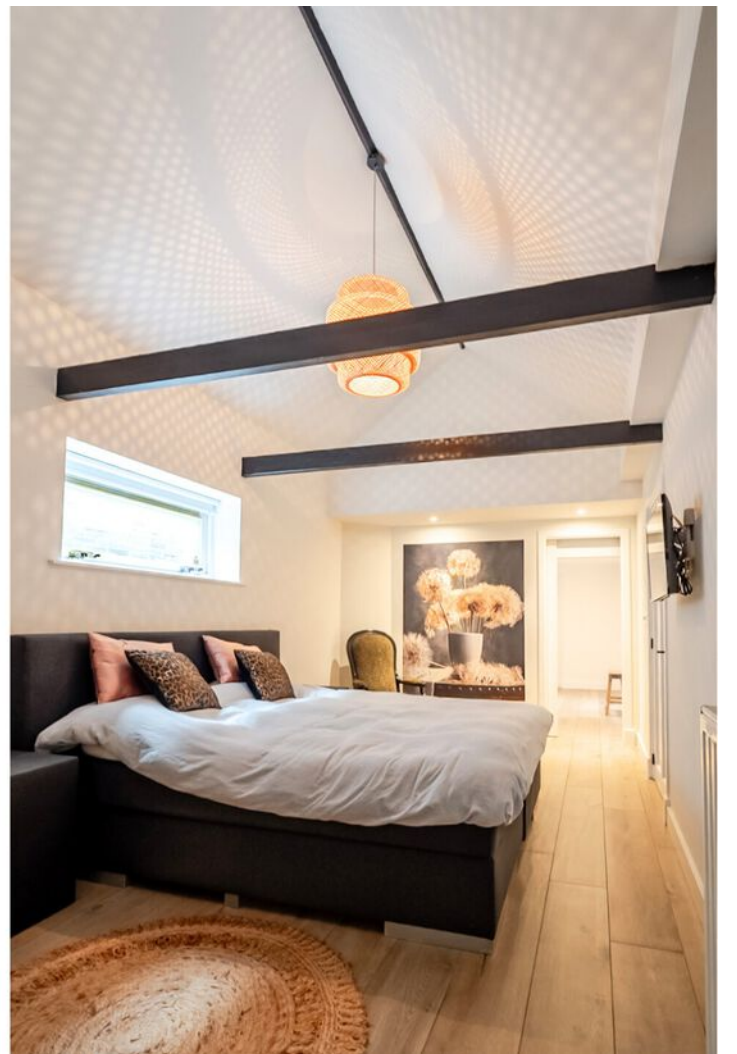




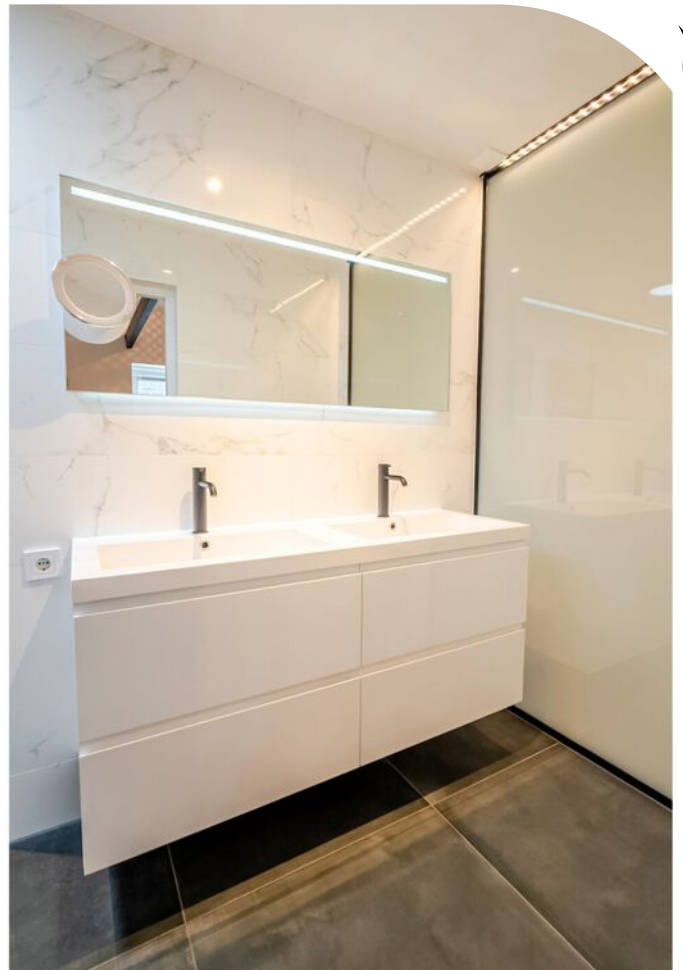












B









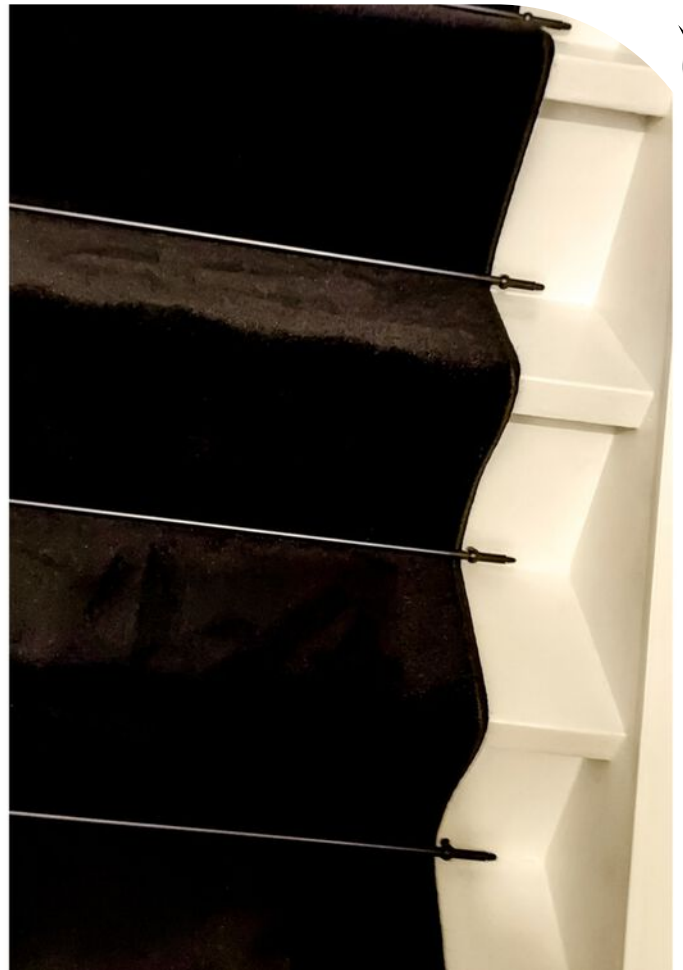




83













B











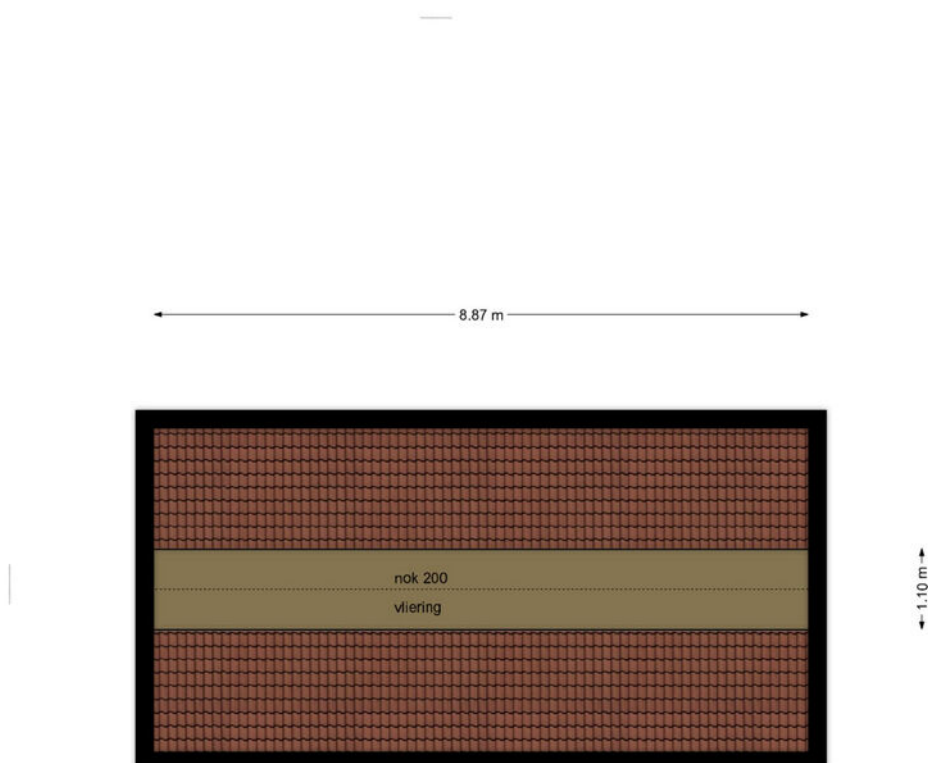




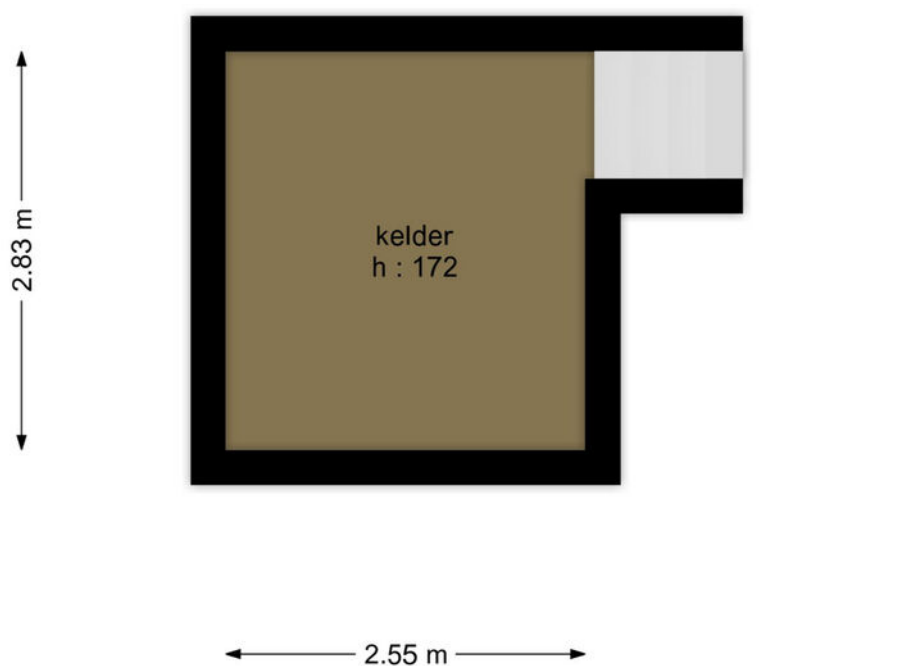
Plattegrond Eerste Verdieping



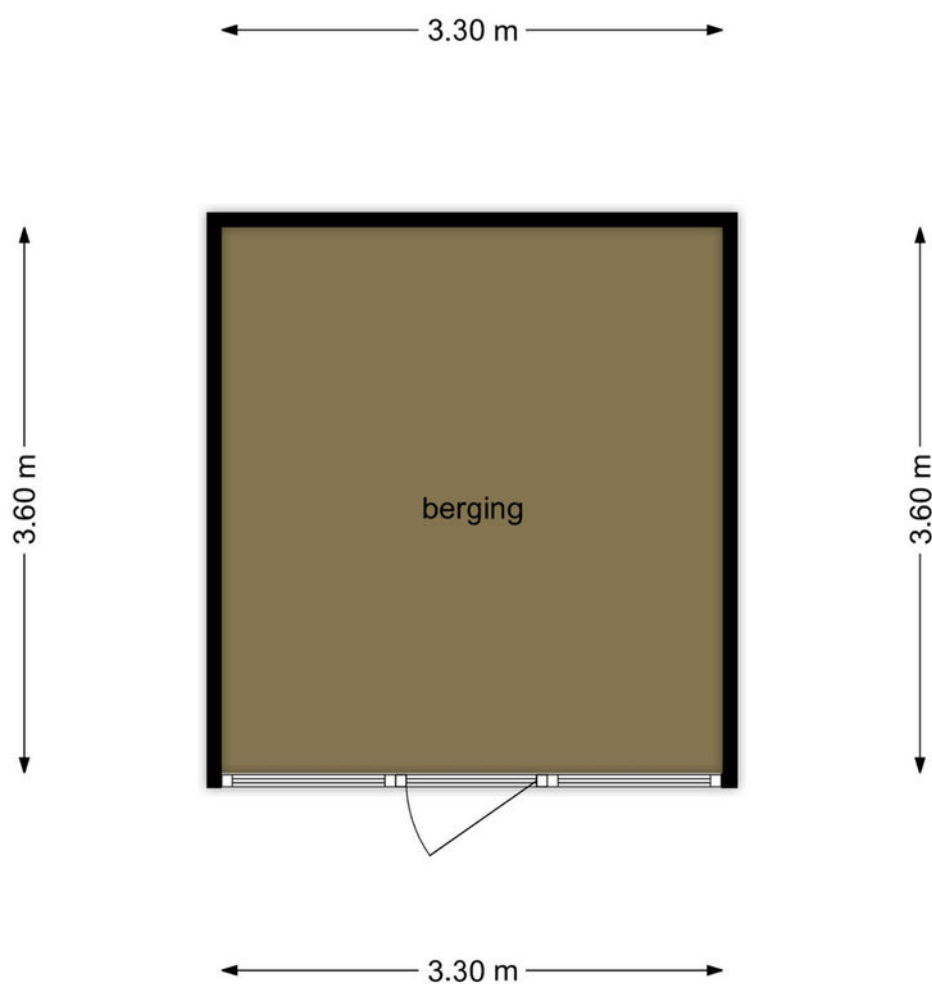
Plattegrond Vliering



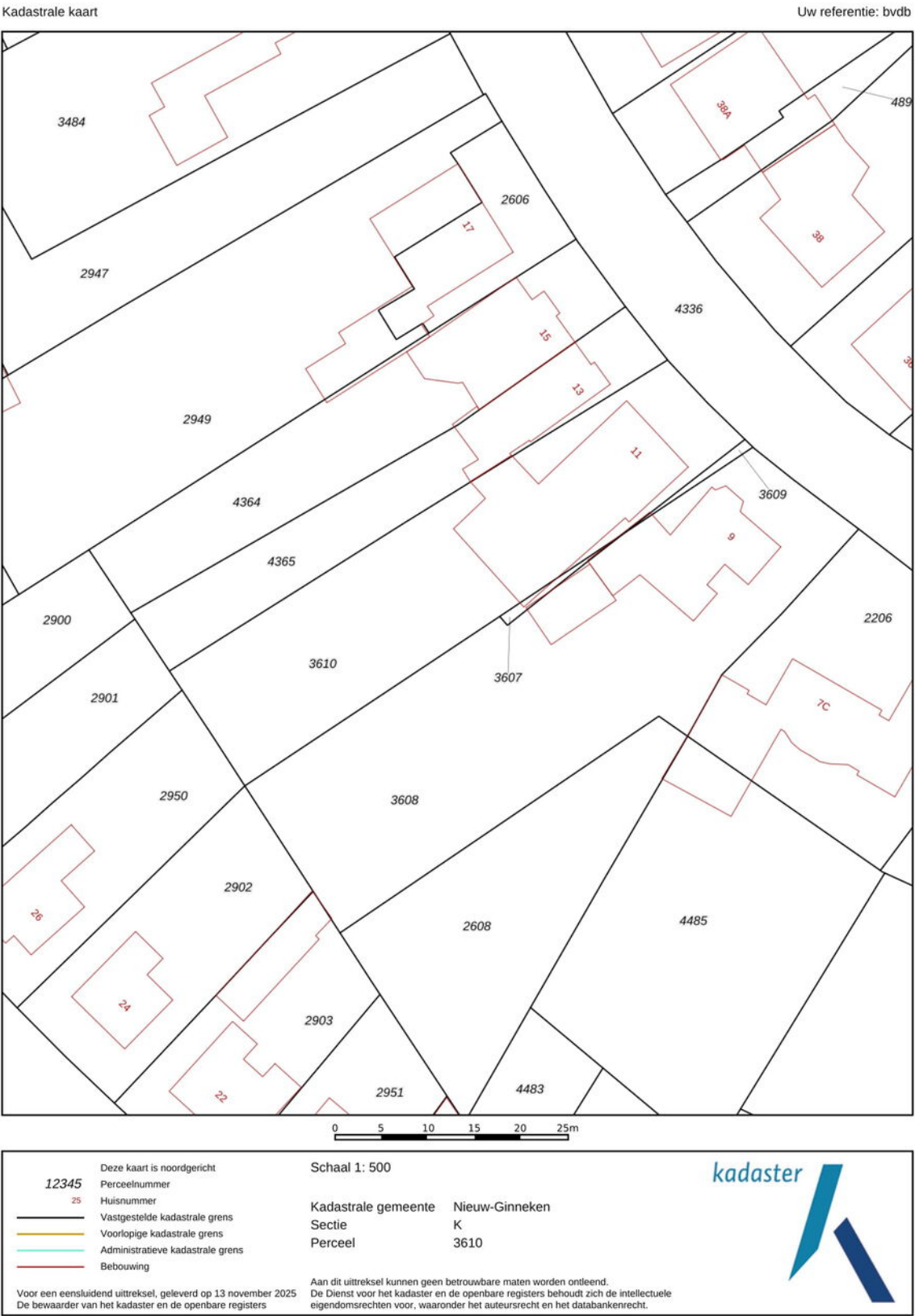
Plattegrond Kelder



Plattegrond Berging

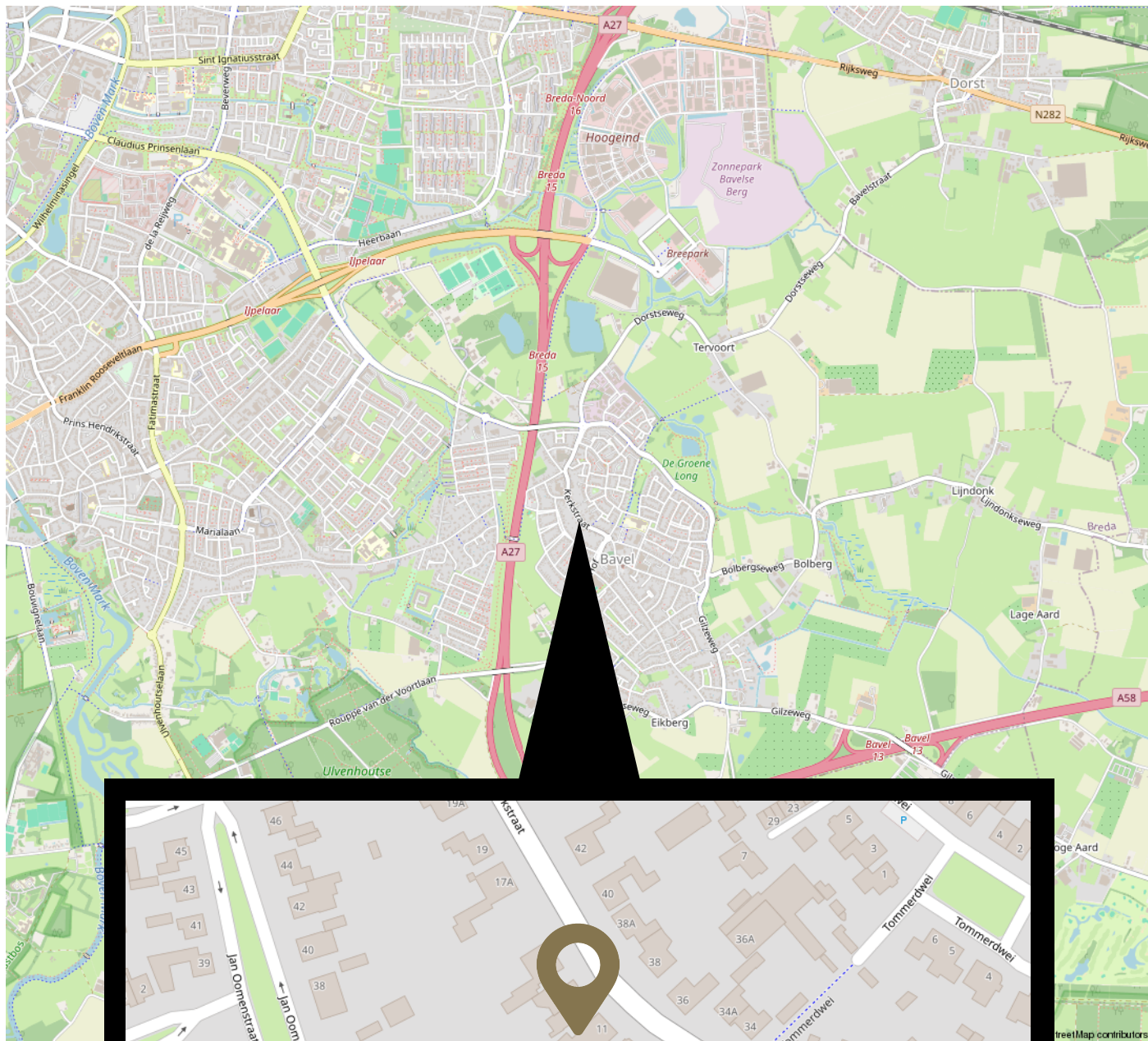


Kadastrale KAART



Locatie op kaart

KERKSTRAAT 11



Wonen in Bavel

Bavel is een charmant dorp in de provincie Noord-Brabant, dat valt onder de gemeente Breda. Het ligt op slechts een paar kilometer van het bruisende stadscentrum van Breda, maar biedt de rust en gezelligheid van het platteland. Het dorp heeft een rijke geschiedenis en een hechte gemeenschap, waardoor het een perfecte plek is voor zowel bewoners als bezoekers die op zoek zijn naar een stukje Brabantse gezelligheid.

- Bavel heeft een levendig dorpshart met diverse winkels en voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, onderwijs en sport.
- Carnaval in Bavel is een feest dat niet gemist mag worden! Beter bekend als Bavionenland
- Het dorp beschikt over een manege, sporthal, tennis en voetbalvereniging.
- Het dorp ligt midden in het groene hart van Brabant, met talloze wandel- en fietsroutes



Bastiaansen van den Bemd

MAKELAARS EN TAXATEURS

BASTIAANSEN VAN DEN BEMD IS OPGERICHT DOOR KIM BASTIAANSEN EN THOMAS VAN DEN BEMD.

Een ervaren duo met een vernieuwende aanpak. Persoonlijkheid staat bij ons voorop. Wij hechten waarde aan onze klanten en weten hoeveel impact een huis kopen of verkopen kan hebben. Wij begeleiden u stap voor stap in deze processen.

Met onze ruime ervaring als lokale makelaars in Breda en omstreken, weten wij waar we op moeten letten. Met onze werkwijze gaan wij altijd op zoek naar de beste verbinding. Dit doen we op een originele manier en we durven hierin ook anders te zijn. Wij zijn proactief en lopen niet weg voor een uitdaging. Sterker nog, wij gaan iedere uitdaging aan voor het beste resultaat! Uw resultaat!



Ons team



Kim Bastiaansen

06 50 84 72 47
kim@b-vdb.nl



Thomas van den Bemd

06 50 27 78 44
thomas@b-vdb.nl



Fotograaf Milou

076 220 94 00
info@b-vdb.nl



Fieke Binnendienst

076 220 94 00
info@b-vdb.nl

Persoonlijk contact boven alles

Makelaardij draait om mensen!

Waarom wij niet meedoen aan het onpersoonlijke biedsysteem: makelaardij draait om mensen!

In een tijd waarin de huizenmarkt steeds sneller en technischer lijkt te worden, willen wij even stilstaan. Want waar is het persoonlijke contact gebleven? Waar is de makelaar als bemiddelaar, als menselijke schakel tussen koper en verkoper?

Wij doen het anders! Per definitie nemen wij geen deel aan het eenmalige biedsysteem dat steeds vaker wordt toegepast. En dat is een bewuste keuze.

De mens achter het huis

Een huis is geen stapel bakstenen. Het is de plek waar je hebt gelachen, gehuild, verjaardagen hebt gevierd en herinneringen hebt opgebouwd. Als je een huis verkoopt, neem je afscheid van een belangrijk deel van je leven. En als je een nieuw huis koopt, ben je op zoek naar een plek die jouw nieuwe thuis moet worden. Dat is geen transactie, dat is een levensfase.

Juist daarom vinden wij dat een huis kopen of verkopen een menselijk proces moet zijn. Niet een gehaaste bieding zonder gesprek, zonder toelichting, zonder contact. Want wat is een bod waard als je niet weet wie erachter zit? En hoe eerlijk is het proces als je geen ruimte krijgt om vragen te stellen, je bod toe te lichten of, als dat nodig is, bij te stellen?

Een makelaar is een bemiddelaar

Het woord zegt het al: als makelaar ben je bemiddelaar. Je staat tussen mensen in, je luistert, je legt uit, je zoekt naar verbinding. Je faciliteert gesprekken, zorgt dat beide partijen zich gehoord voelen en helpt zo bij het nemen van een belangrijke beslissing.

Dat kun je niet doen door simpelweg één bod per mail te verzamelen en dan de deur te sluiten. Dat is geen bemiddeling, dat is een veiling. En wij geloven dat mensen, emoties en woonwensen daar geen recht mee wordt gedaan.



Persoonlijk contact boven alles

Bij ons staat persoonlijk contact centraal. We willen weten wie je bent, wat je zoekt, wat je belangrijk vindt. Of je nu verkoopt of koopt, we nemen de tijd voor je. We praten, luisteren, en begeleiden je door het proces op een manier die past bij jouw situatie.

Transparant, eerlijk en menselijk.

Wij kiezen bewust voor een makelaardij waar de mens centraal staat. Waar ruimte is voor overleg, voor uitleg, voor twijfel en voor heroverweging. Want verhuizen doe je niet zomaar. Het gaat om je leven, je dromen en je toekomst.

En dat verdient meer dan één bod via de mail. Dat verdient een gesprek.

[illegible]

Volg ons:



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS

Ginnekenweg 157

4818 JD Breda

076 220 94 00

info@b-vdb.nl

www.b-vdb.nl