



BAVEL
Wolfsdonk 9

INSTAPKLAAR!

MAKELAAR SANDER.

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1984

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 160 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 403 m²

Externe bergruimte:
Ca. 16 m²

Energie label:
C



OMSCHRIJVING

Royale, keurig onderhouden, instapklare vrijstaande woning met ruime, fraai aangelegde voor-, zij- en achtertuin en een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's.

Omgeving

De woning ligt in een kindvriendelijke woonwijk, vlak bij een speeltuin en het wijkpark De Groene Long.

In de kern van Bavel vind je een diversiteit aan winkels voor mode, meubels en natuurlijk eten en drinken. Bavel heeft een rijk verenigingsleven met activiteiten voor jong en oud. Het Talentcentrum is de locatie voor de 2 basisscholen en Kober Kinderopvang. Ook voor sport en spel zijn er diverse mogelijkheden zoals sporthal de Huif, de tennisvereniging TV Bavel, Manege de Roosberg en voetbalvereniging VV Bavel. O.a. bij de Molen vind je horeca voorzieningen, een speeltuin en een dierenweide maar ook de fietsbrug naar Breda. Het bourgondische centrum van Breda is op fietsafstand gelegen. Autosnelwegen A27 en A58 zijn binnen enkele minuten te bereiken.

Begane grond

Entree/Hal

Entree/hal met trapopgang naar de eerste verdieping, toiletruimte en meterkast voorzien van voldoende groepen, aardlekbeveiliging en glasvezelaansluiting.

Toilet

Modern, geheel betegeld toilet met vrijhangend closet en fonteintje.

Woonkamer

De ruime L-vormige living is afgewerkt met een fraaie visgraat PVC-vloer, wat zorgt voor een moderne en luxe uitstraling. De mooie lichtinval door de vele ramen en openslaande deuren maakt dit een erg fijne woonruimte.

Keuken

De keuken bevindt zich aan de zijkant van de woning en staat in open verbinding met de living. De moderne keukeninrichting bestaat uit een kookeiland met granieten blad met 4 zitplaatsen, een 5-pitsgaskookplaat, rvs-afzuigkap, vaatwasser en diverse grote laden. In de wandopstelling bevinden zich een koelkast, stoomoven, espressomachine, combimagnetron/oven en veel kastruimte. Een grote lichtkoepel en de ramen aan de voorkant zorgen voor een mooie lichtinval.

Bijkeuken

Vanuit de keuken toegankelijke ruime bijkeuken waar de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur alsmede de close-in-boiler voor de keuken zijn geïnstalleerd. Tevens loopdeur naar terras/tuin.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Badkamer

De ruime badkamer is geheel betegeld en voorzien van een dubbele wastafel, vrijhangend toilet, grote radiator en een royale dubbele inloofdouche met twee thermostaatkranen, stortdouches en handdouches.

Slaapkamers

De lichte slaapkamers hebben alledrie een goed formaat en zijn derhalve goed bruikbaar als slaapkamer.

Keurig afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Tweede verdieping

Middels een vaste trap te bereiken tweede verdieping met een grote en lichte 4e slaapkamer. De ruimte is aan de zijkant voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen (draai-/kiep en HR-beglazing) en een dakraam aan de andere zijde.

Achter de knieschotten bevindt zich praktische bergruimte. De zolderkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer en beschikt over airconditioning.

Daarnaast is er toegang tot de stookruimte met de opstelling van de Nefit HR-combiketel (2015). Deze ruimte is tevens geschikt als extra bergruimte en inloopkast.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het Zuiden en Zuid-Westen heeft een open ligging en biedt veel ruimte.

De tuin is voorzien van diverse vaste beplanting en een groot zonnig terras. De tuin is gelegen aan de achter- én de zijkant van de woning.

Aan de zijkant is een houten schuur gesitueerd.





































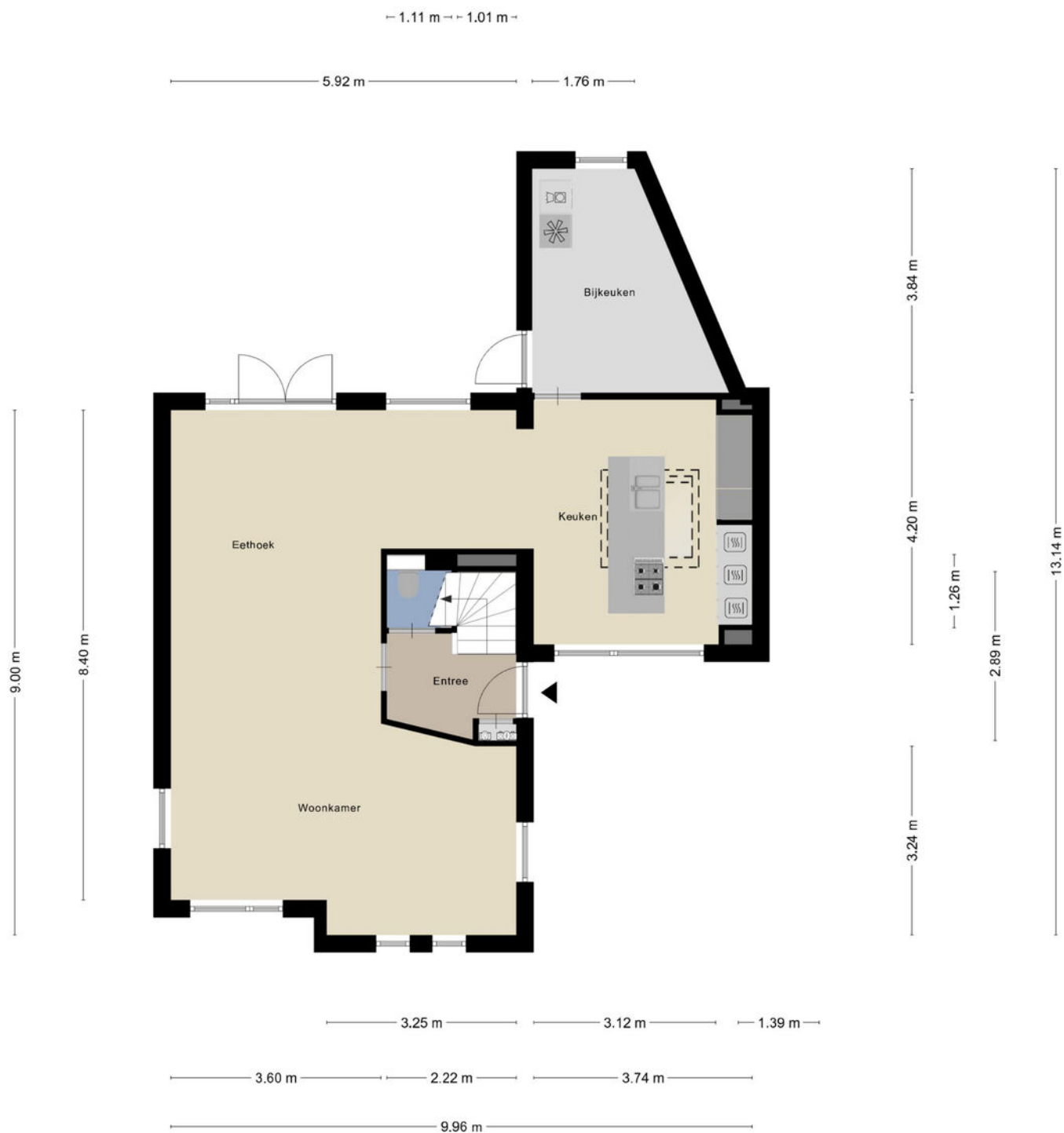








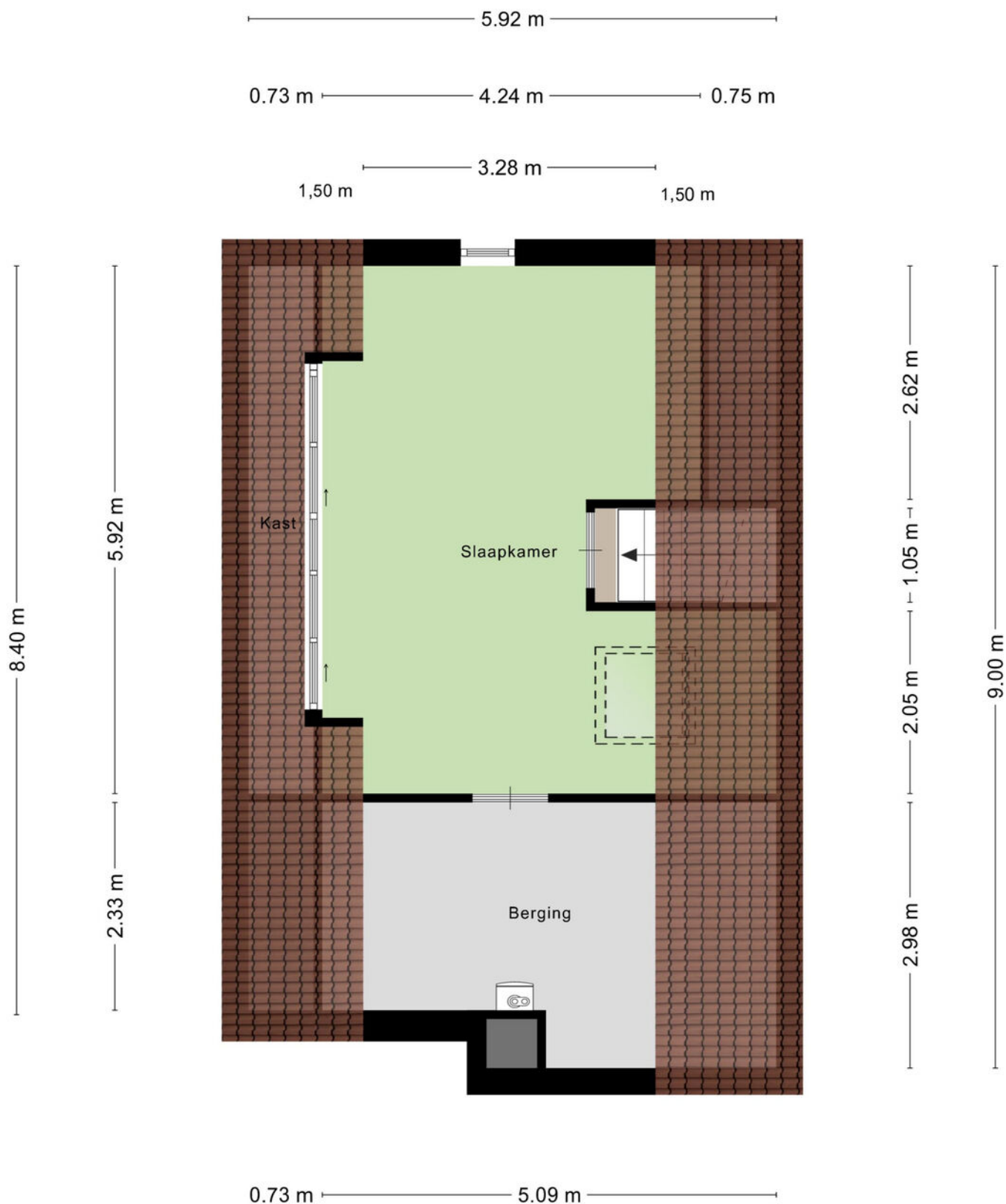
PLATTEGROND



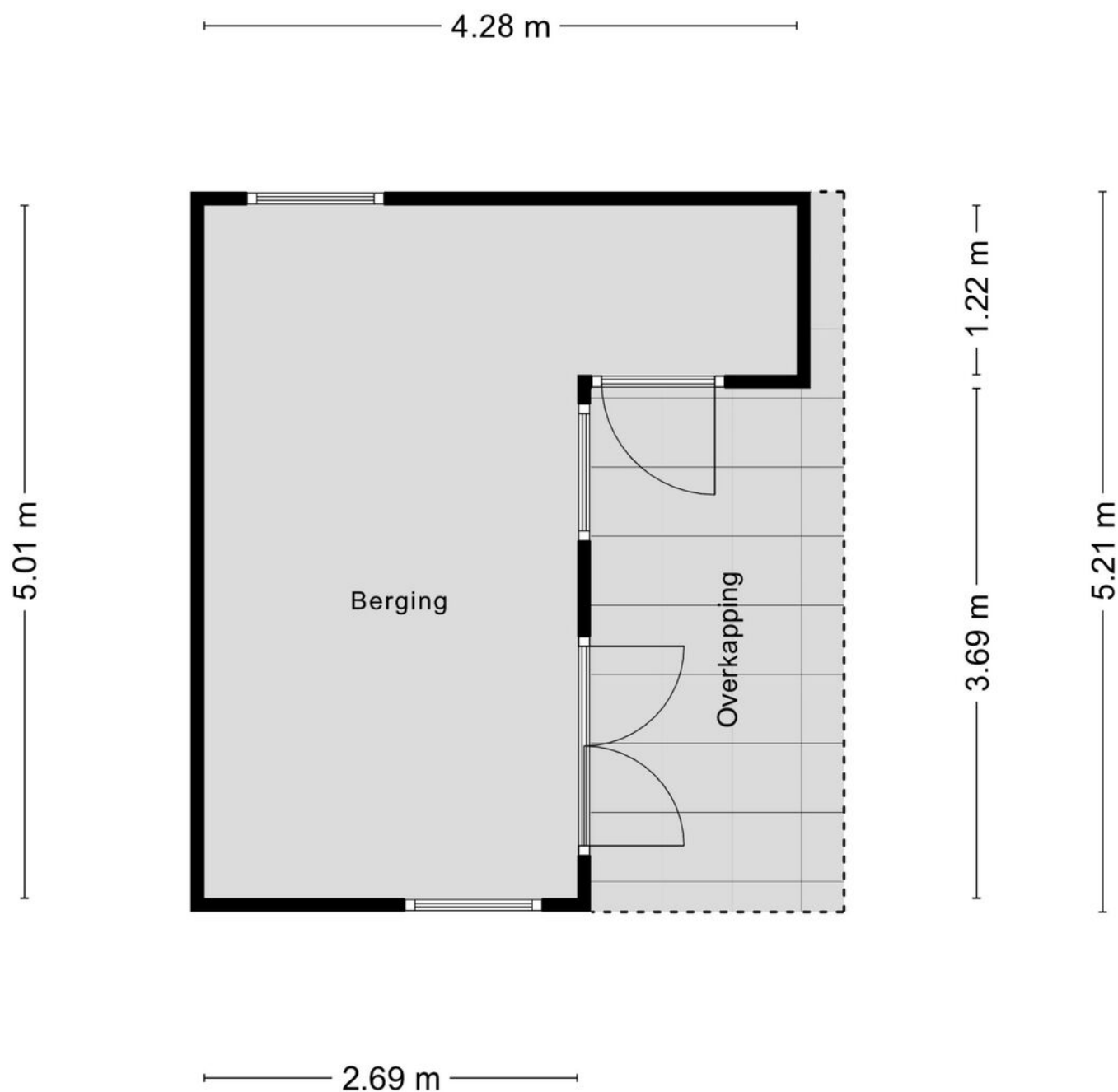
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

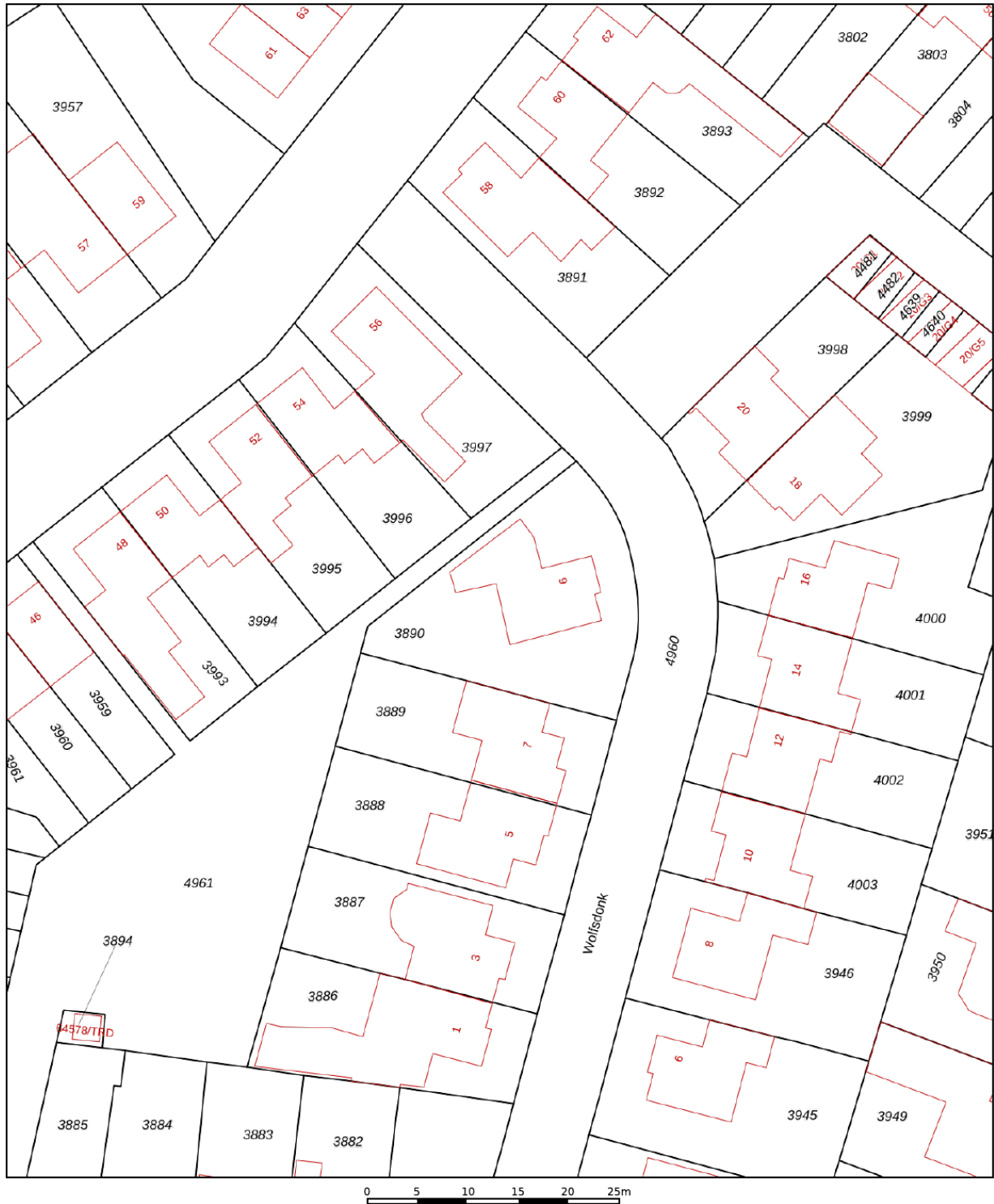


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

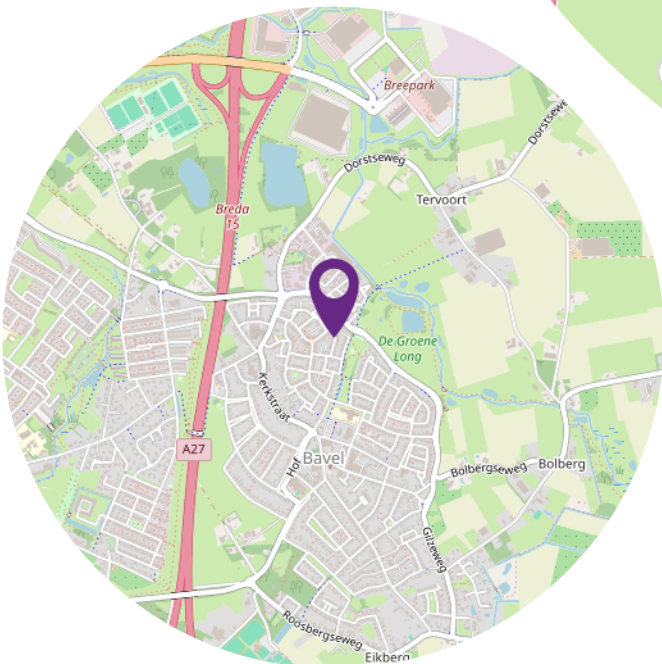
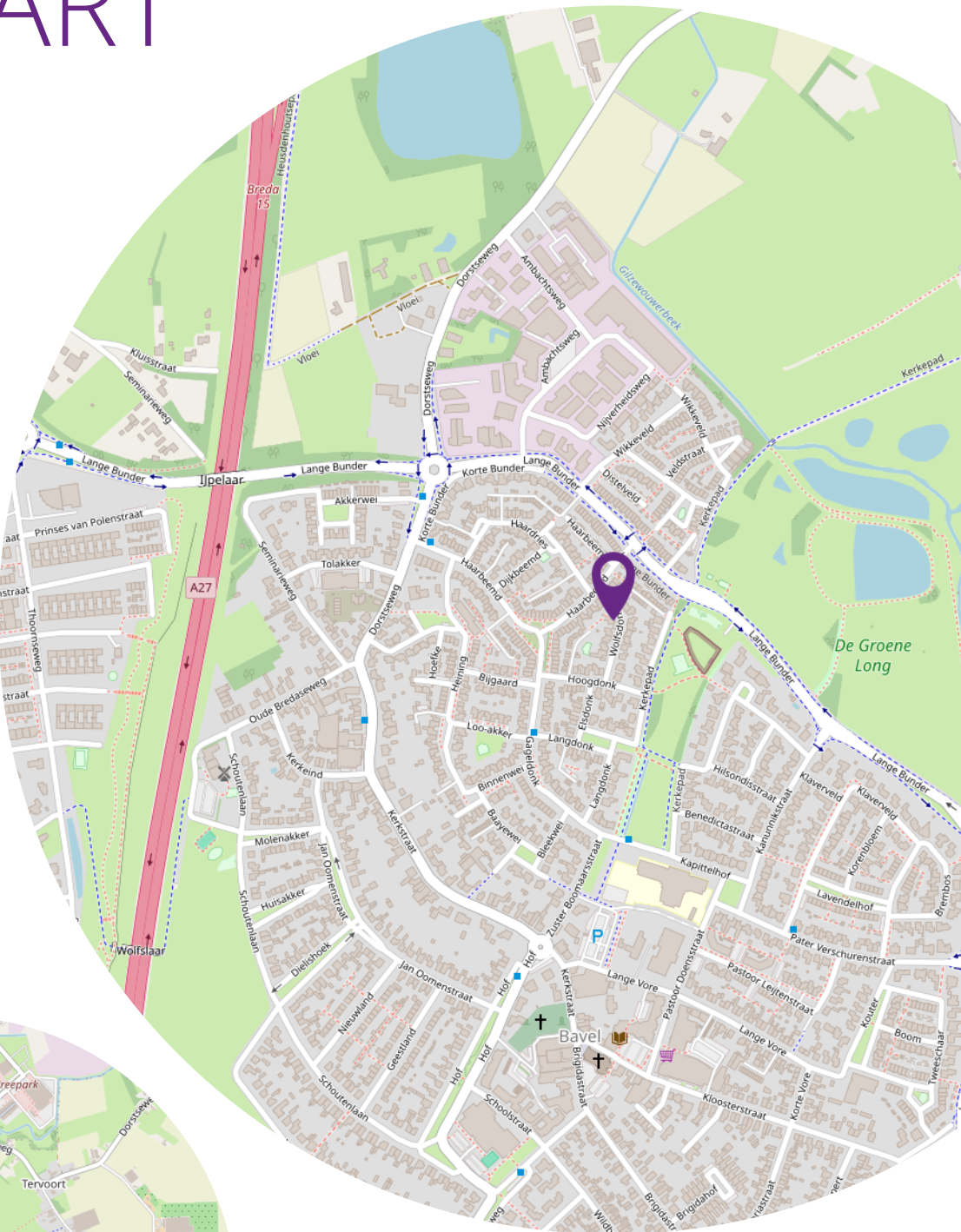
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken Sectie K Perceel 3890	kadaster 
---	---	---

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: 73%

Huur: 27%

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 bouwkwiteit 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