



BAVEL
Hoge Zijde 72

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
1983

Soort:
eengezinswoning

kamers:
9

Woonoppervlakte:
Ca. 192 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 282 m²

Overige inpandige ruimte:
Ca. 51 m²

Energie label:
C

OMSCHRIJVING

Zeer ruime vrijstaande woning met private tuin en grote aangebouwde garage gelegen in het gemoedelijke dorp Bavel. Twee parkeerplaatsen op eigen perceel. Op de begane grond een woonkamer in open verbinding met de eetkamer en een woonkeuken. Op de eerste verdieping 4\5 slaapkamers en de badkamer, op de tweede verdieping een voorzolder en 2 slaapkamers.

In het dorp Bavel op korte afstand van de dorpskern is het huis gelegen. Aan het einde van de straat bij de Daalackers een grote groenstrook met speelvoorzieningen. In de kern van Bavel 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 en voetbalvereniging VV Bavel. Bij de Molen vind je horeca voorzieningen, een speeltuin en een dierenweide maar ook de fietsbrug naar Breda.

De woning heeft betonnen vloeren. Veelal kunststof kozijnen met dubbele beglazing voorzien van inpandige rolluiken. Dakkapellen zolder voor- en achterzijde 2009, super plus glas. Dakkappel eerste verdieping 2020.

Indeling:

Onderverdieping: kelder op sta hoogte, bereikbaar met een vaste trap vanuit de hal, netjes afgewerkt. Plaats van de watermeter.

Begane grond: entree/hal, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, trap naar de kelder; betegelde toiletruimte met wandcloset, fonteintje en designradiator; woonkeuken aan de voorzijde van de woning met een groot raam, hoekopstelling voorzien van een kunststof aanrechtblad, diverse kasten en lades, inbouwapparatuur te weten een koelkast, combinatie magnetron/oven, 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en close in boiler; speels ingedeelde woonkamer/eetkamer met open haard met deurtjes en schuifpui naar de tuin.

Eerste verdieping: overloop met vaste trap naar de tweede verdieping: slaap-/werkkamer met Velux dakraam, bergruimte, deur naar de slaapkamer met dakkapel; slaapkamer met dakkapel en bergruimte; hoofdslaapkamer met airco unit; slaapkamer aan de voorzijde; volledig betegelde badkamer met ligbad, douche met douchewand en thermostaatkraan, wandcloset, badkamermeubel met 2 waskommen en kastruimte, 2 designradiatoren.

Tweede verdieping: boven aan de trap een deur zodat de zolderverdieping afgesloten kan worden; voorzolder met dakraam, aansluiting voor de wasapparatuur, plaats van de combiketel, bergruimte; slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde, wastafel; slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde.

Tuin en garage: aan de voorzijde een korte voortuin en 2 parkeerplaatsen, op de voorgevel een waterkraan. De achtertuin is zeer verzorgd ingericht en gelegen op het zuidoosten. Veel privacy in de achtertuin welke ingericht is met borders, gazon (kunstgras), terrassen, tuinverlichting en buitenkraan.

Vanuit de tuin is de garage bereikbaar welke voorzien is van kunststof kozijnen en een elektrische deur aan de voorzijde. In de garage gedeeltelijk een vliering en diverse rekken en kasten met opbergmogelijkheden.

Bijzonderheden:

- verwarming en warmwater via een HR combi-ketel 2022;
- warmwater in de keuken via een close-in boilertje;
- meterkast 9 groepen, 2x 3 fase groepen, 2x aardlekschakelaar;
- diverse soorten vloerafwerking te weten vloerbedekking, plavuizen, hoogwaardig laminaat;
- paneeldeuren;
- wanden en plafonds bezet met stucwerk;
- garage dak ca. 12 jaar oud voorzien van grindlaag;
- de motor van het rolluik op de voorste zolderkamer is in 2018 vervangen;
- de motor van de roldeur in de garage is vervangen in 2018.



































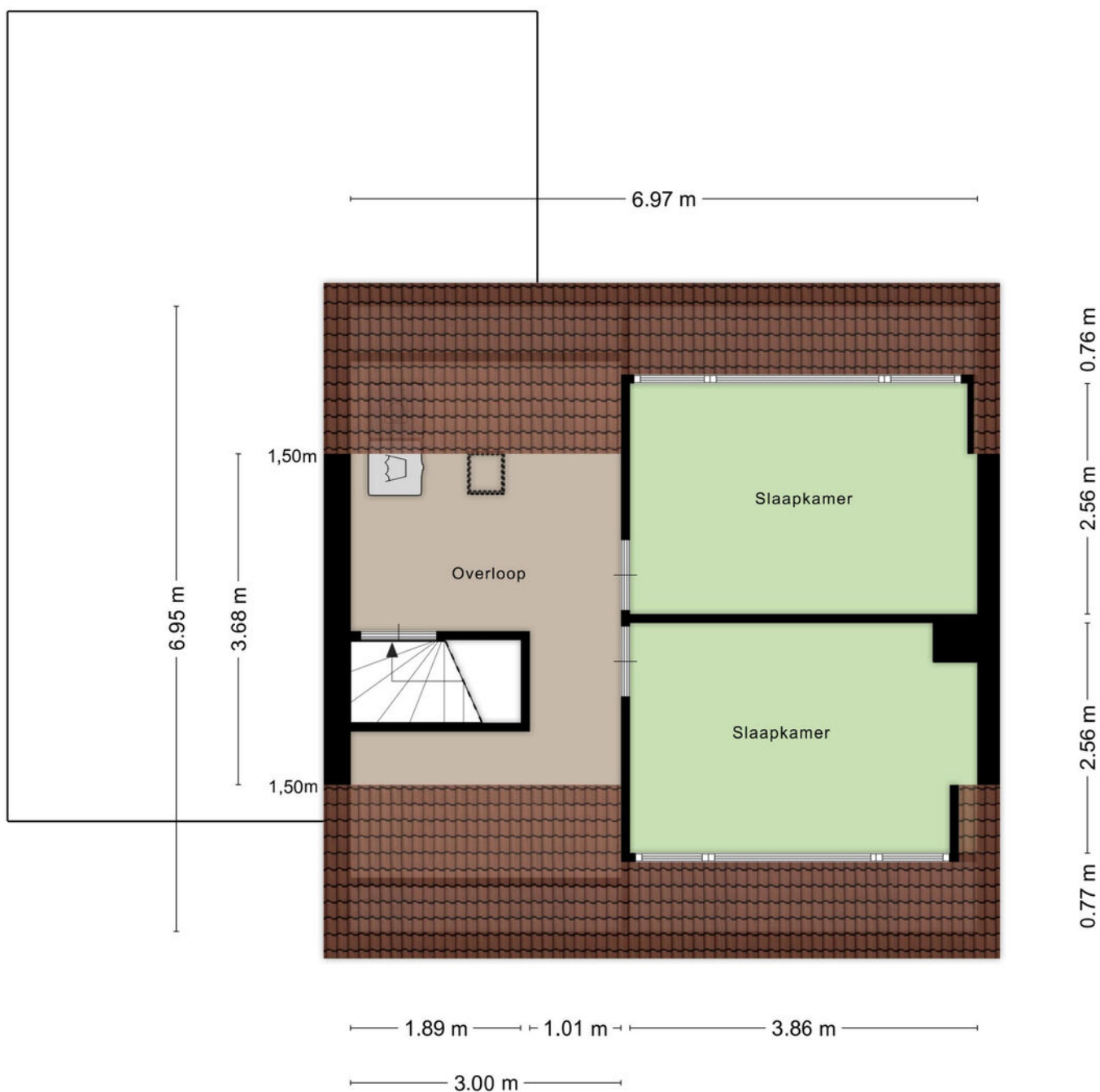


PLATTEGROND



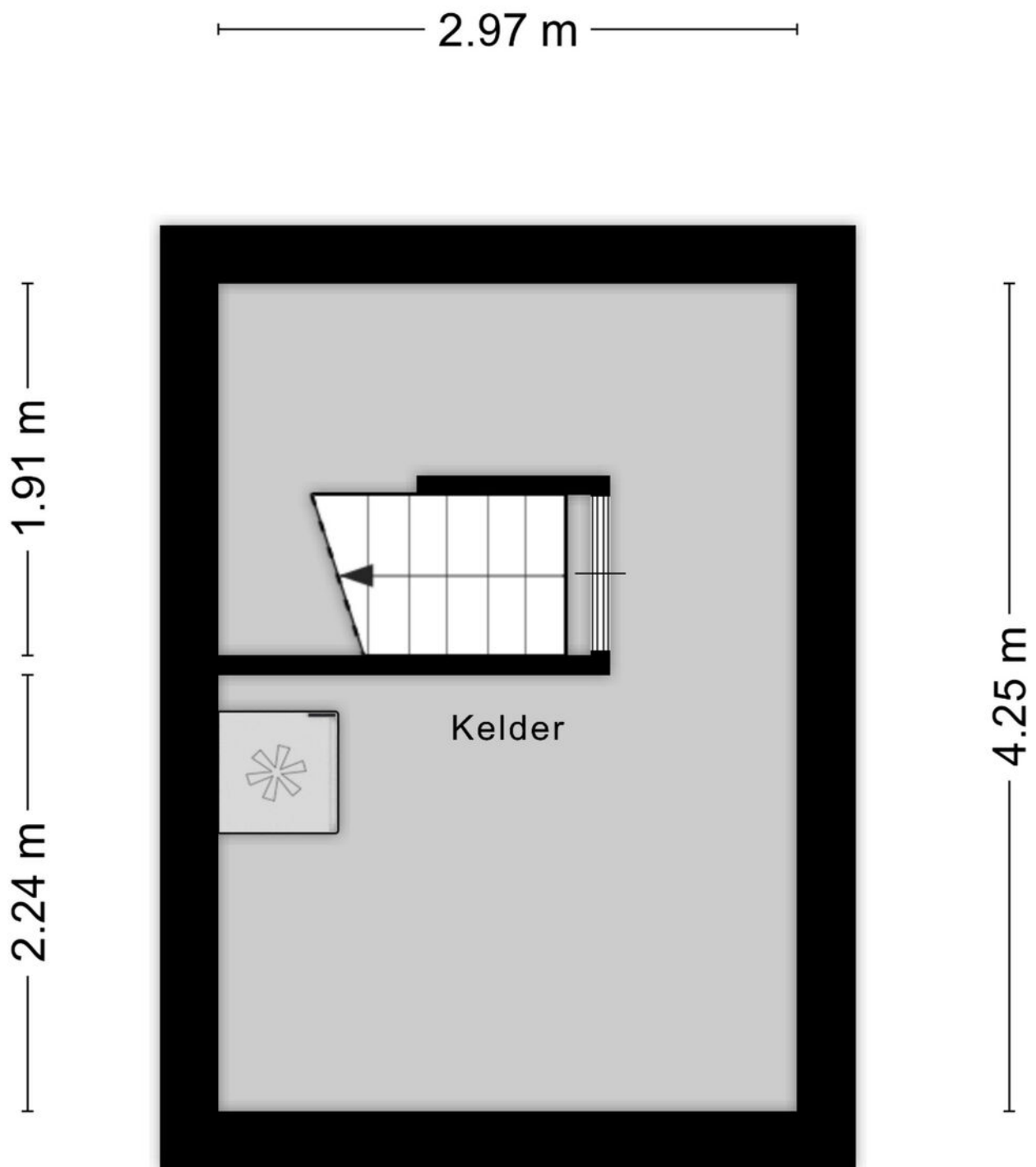
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

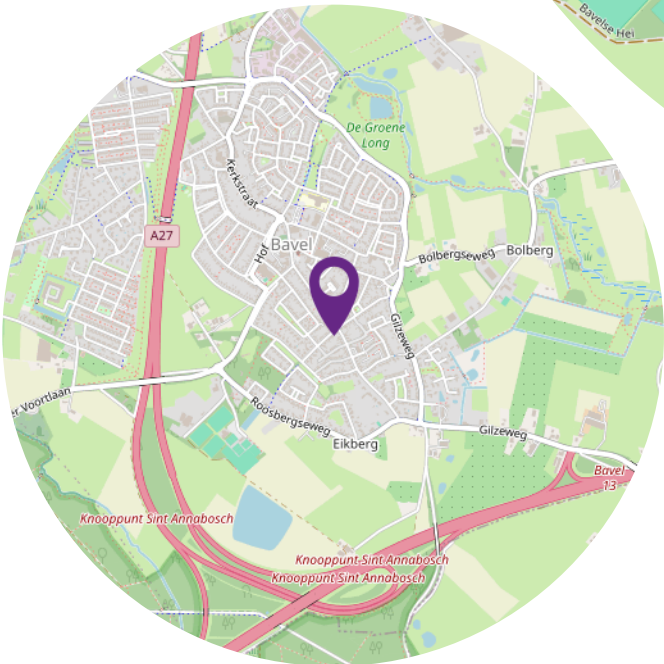
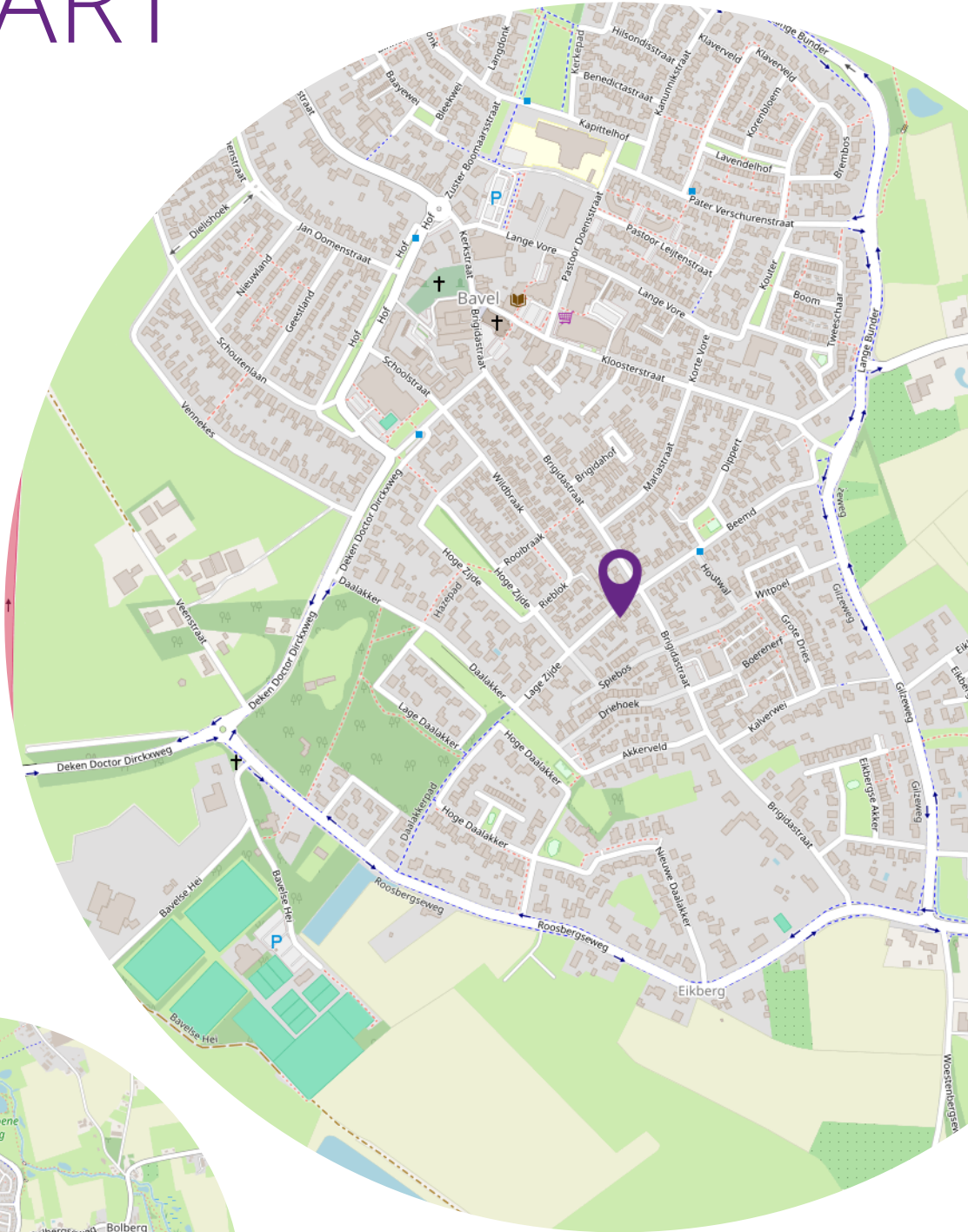
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken Sectie K Perceel 2446	
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 augustus 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 databankenrecht.		

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Groot rek en 2 kasten in garage Rekken en legplanken in kelder	X		
- Kledingkast master bedroom	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Close-in boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Bavel

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 16% 15 - 24: 12% 25 - 44: 17%
45 - 64: 31% 65+: 24%

Koop / huur



Koop: 73% Huur: 27%

Huishoudens



Eenpersoons: 26% Zonder kinderen: 35%
Met kinderen: 39%



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