BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD
MAKELAARS & TAXATEURS

HOF BAVEL
22

Kenmerken

Vraagprijs	€ 695.000 k.k.
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Perceeloppervlakte	394 m²
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4

Bouwjaar
1972

Woonoppervlakte
164 m²

Inhoud
592 m³

Energielabel
C

Omschrijving

HOF 22 BAVEL

Royale twee-onder-een-kapwoning met garage op toplocatie in Bavel

Wonen op een rustige, geliefde plek met ruimte, privacy én volop mogelijkheden?

Aan het Hof in het charmante en dorpse Bavel staat deze royale twee-onder-een-kapwoning met garage, eigen oprit en diepe, zonnige tuin. Een ideale gezinswoning waar comfort en leefruimte samenkomen – met alle voorzieningen binnen handbereik.

Hier woon je in een kindvriendelijke omgeving, met scholen, winkels en sportvoorzieningen op korte afstand, terwijl je thuis geniet van rust en privacy.

Begane grond – Licht, ruimte en functionaliteit

Via de zij-entree kom je in de ruime hal met trapopgang, garderobehoek, meterkast en toilet.

De royale L-vormige woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en ontstaat een warme, prettige sfeer. De open haard zorgt voor extra gezelligheid tijdens de koudere maanden.

De woonkamer loopt naadloos over in de open keuken met eenvoudige inrichting. Aansluitend vind je de praktische bijkeuken, met directe toegang tot zowel de oprit als de achtertuin – ideaal voor het dagelijks gemak.

Eerste verdieping – Volwaardige slaapkamers en complete badkamer

De royale overloop biedt toegang tot:

Twee slaapkamers aan de voorzijde (waarvan één met inbouwkasten)

Eén ruime slaapkamer aan de achterzijde, eveneens met inbouwkasten

Een badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafel, toilet en aansluiting voor wasapparatuur

Een fijne, praktische indeling met volop ruimte voor het hele gezin.

Tweede verdieping – Extra ruimte met mogelijkheden

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je:

Een overloop met bergruimte onder de schuine kap

Een ruime zolderslaapkamer met dakkapel aan de achterzijde

Perfect als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Buitenruimte – Privacy en parkeergemak

De woning beschikt over een brede oprit met plaats voor meerdere auto's. Daarachter bevindt zich de garage, momenteel in gebruik als royale berging.

De diepe achtertuin op het noordwesten biedt volop privacy.

Mogelijkheden

Hoewel de woning netjes is onderhouden, dient rekening gehouden te worden met een moderniseringsronde. Dit biedt juist de kans om de woning geheel naar eigen smaak en woonwensen te transformeren en er een eigentijdse droomwoning van te maken.

Een huis met ruimte, rust en potentie

Deze complete woning combineert een uitstekende ligging met royale leefruimte en volop mogelijkheden. Perfect voor gezinnen of voor iedereen die ruim en rustig wil wonen in een prettige woonomgeving.

Ben jij klaar om van deze woning jouw nieuwe thuis te maken? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

Deze informatie is met de grootste zorg samengesteld. Toch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.

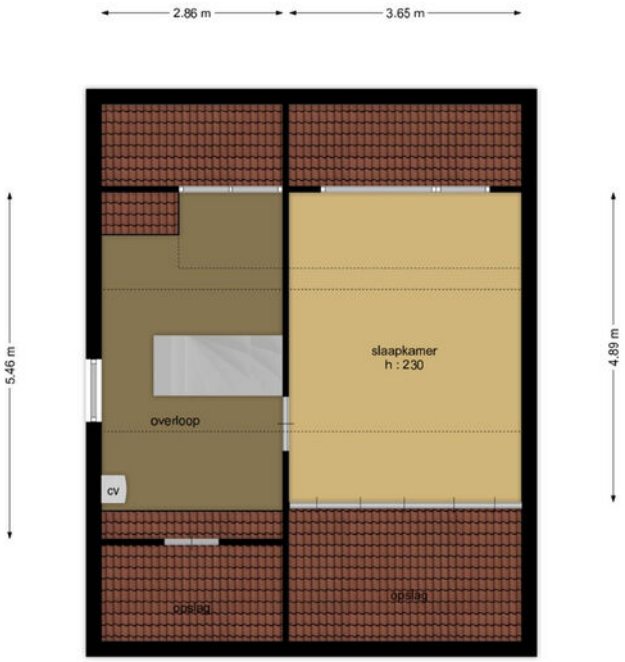
Meetinstructie NEN2580: deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie op basis van de NEN2580. Hoewel deze methode een zo eenduidig mogelijke meetwijze biedt, kunnen verschillen in uitkomsten niet geheel worden uitgesloten door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens de meting. Wat je ziet is wat je koopt; de objectinformatie heeft een lagere prioriteit.

In de NVM-koopakte wordt de Algemene Ouderdomsclausule opgenomen.

Plattegrond Begane Grond

Plattegrond Eerste Verdieping

Plattegrond Tweede Verdieping



Kadastrale

KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hof 22 Bavel

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nieuw-Ginneken
Sectie	K
Perceel	2976

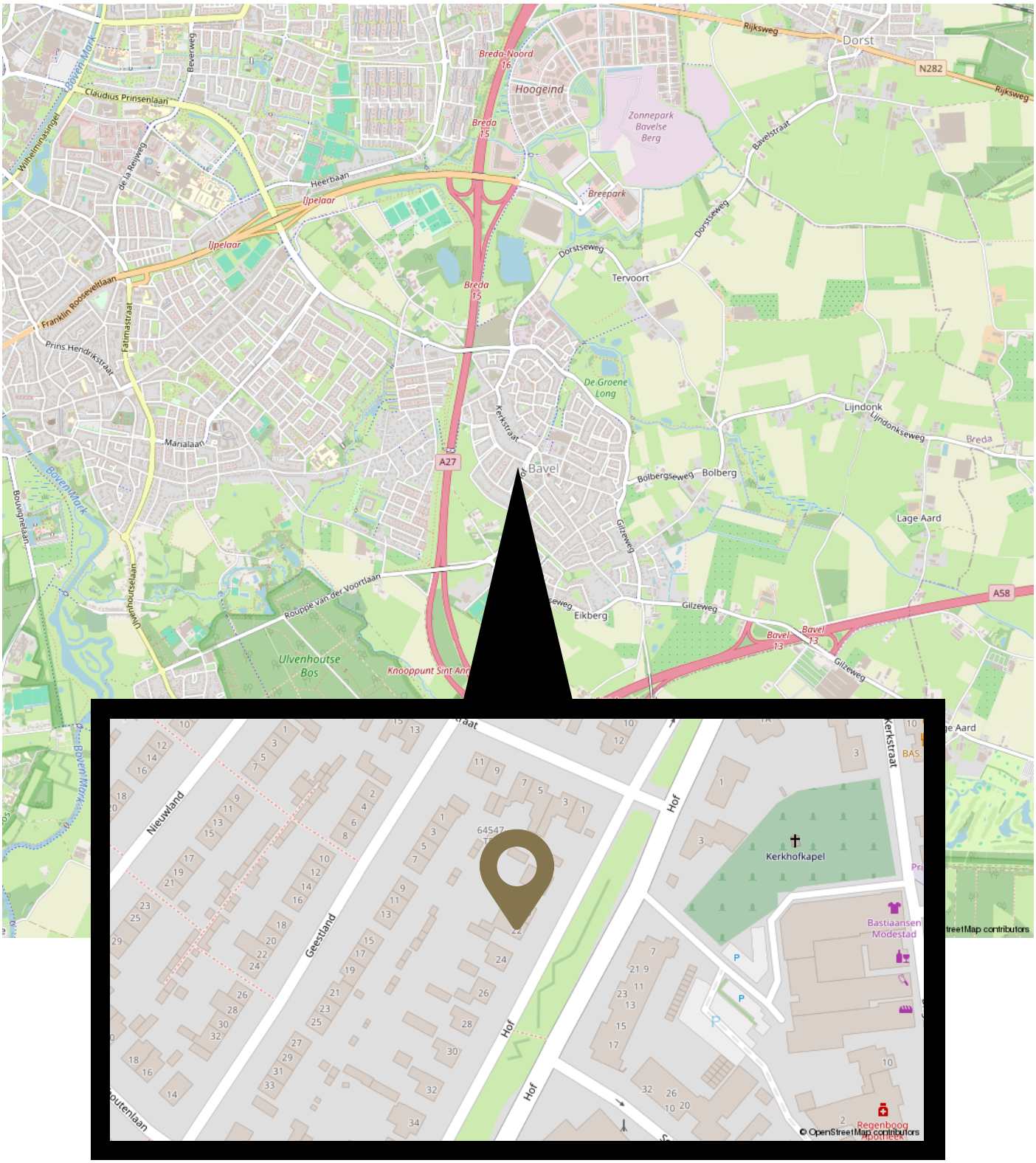
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 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 kaart

HOF 22



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! Úw 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.

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