



Frisse woning
met zonnige tuin!

**MAKELAAR
SANDER.**

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
1987

Soort:
eengezinswoning

kamers:
3

Woonoppervlakte:
Ca. 96 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 207 m²

Overige inpandige ruimte:
Ca. 41 m²

Energie label:
C

OMSCHRIJVING

Goed onderhouden helft van een 2-1 kapwoning. Door de grote ramen en frisse afwerking is de woning heel licht. Thans 3 slaapkamers maar het is eenvoudig om op de zolder nog een vierde slaapkamer te maken. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten. De woning is garage geschakeld. Voor de garage ruimte om 2 auto's op eigen perceel te parkeren.

De woning heeft betonnen vloeren. Houten kozijnen met toepassing van HR++ beglazing. Keuken 2014. Badkamer 2004 met een modernisering in 2021. Voor de verwarming en warmwatervoorziening is een Nefit Ecomline combi-ketel aanwezig (1998). Vanuit de bouw dak-,vloer- en gevelisolatie.

Op loopafstand van de kern van Bavel is deze woning gelegen. In de kern van Bavel een grote 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 en voetbalvereniging. Rondom Bavel liggen de uitvalswegen welke gemakkelijk en snel bereikbaar zijn. Via de fietsbrug ben je zo in Breda.

Indeling:

Begane grond: entree/hal met gesloten trap met daaronder een trapkast; meterkast; deels betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje; L-vormige woonkamer met veel ramen aan de voorzijde van de woning, aan de voorzijde is de woning thans ingericht als zitkamer, naar de achterzijde van de woning is de kamer ingericht als eetkamer; aan de achterzijde van de woning een frisse, lichte keukeninrichting met composiet aanrechtblad, veel praktische opbergruimte en indirecte verlichting (plint en in lades), ingebouwde Whirlpool gaskookplaat, afzuigkap, Liebherr koelkast, oven en vaatwasmachine. Vanuit de keuken een loopdeur naar de tuin.

Eerste verdieping: overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, ramen op de overloop voor natuurlijk licht; slaapkamer voorzijde; slaapkamer voorzijde; slaapkamer achterzijde met vaste kastruimte en bureau; betegelde badkamer met ligbad voorzien van houtlook ombouw, wastafel, inloopdouche, designradiator en wandcloset.

Tweede verdieping: open zolder met plaats van de combi-ketel en mv unit, bergruimte, 4 pans-dakraam en zijraam, mogelijkheid voor het maken van een extra slaapkamer. Aansluiting voor de wasapparatuur.

Tuin en garage: voortuin en plaats voor het parkeren van auto's op eigen perceel. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en fraai aangelegd met volwassen beplanting, terrassen en heggen. Een opstelplaats voor de cliko's achter een groen haag. Vanuit de voorzijde van het perceel is de garage met een kanteldeur bereikbaar, vanuit de tuin met een loopdeur. In de garage een stortbakje met warm- en koudstromend water.

Bijzonderheden:

- meterkast: 4 groepen en 2 aardlekschakelaars'
- begane grondvloer belegd met houten planken voorzien van white wash afwerking;
- eerste verdieping vinyl vloeren; tweede verdieping een gietvloer;
- wanden bezet met stucwerk deels glad, deels spachtelputz;
- plafonds voorzien van spuitwerk;
- schilderwerk buiten 2020;
- de buitengevel is in 2022 opnieuw gevoegd en geïmpregneerd;
- de boeiboorden van voor- en achterzijde zijn vervangen;
- natuurstenen vensterbanken; hardstenen waterslagen.

Let op: het vloeroppervlak van de tweede verdieping valt niet onder het woonoppervlak maar onder de overig inpandige ruimte!

Ben je gecharmeerd van deze frisse woning op een rustig locatie nabij de kern van Bavel, neem dan contact met ons op voor een bezichtiging!































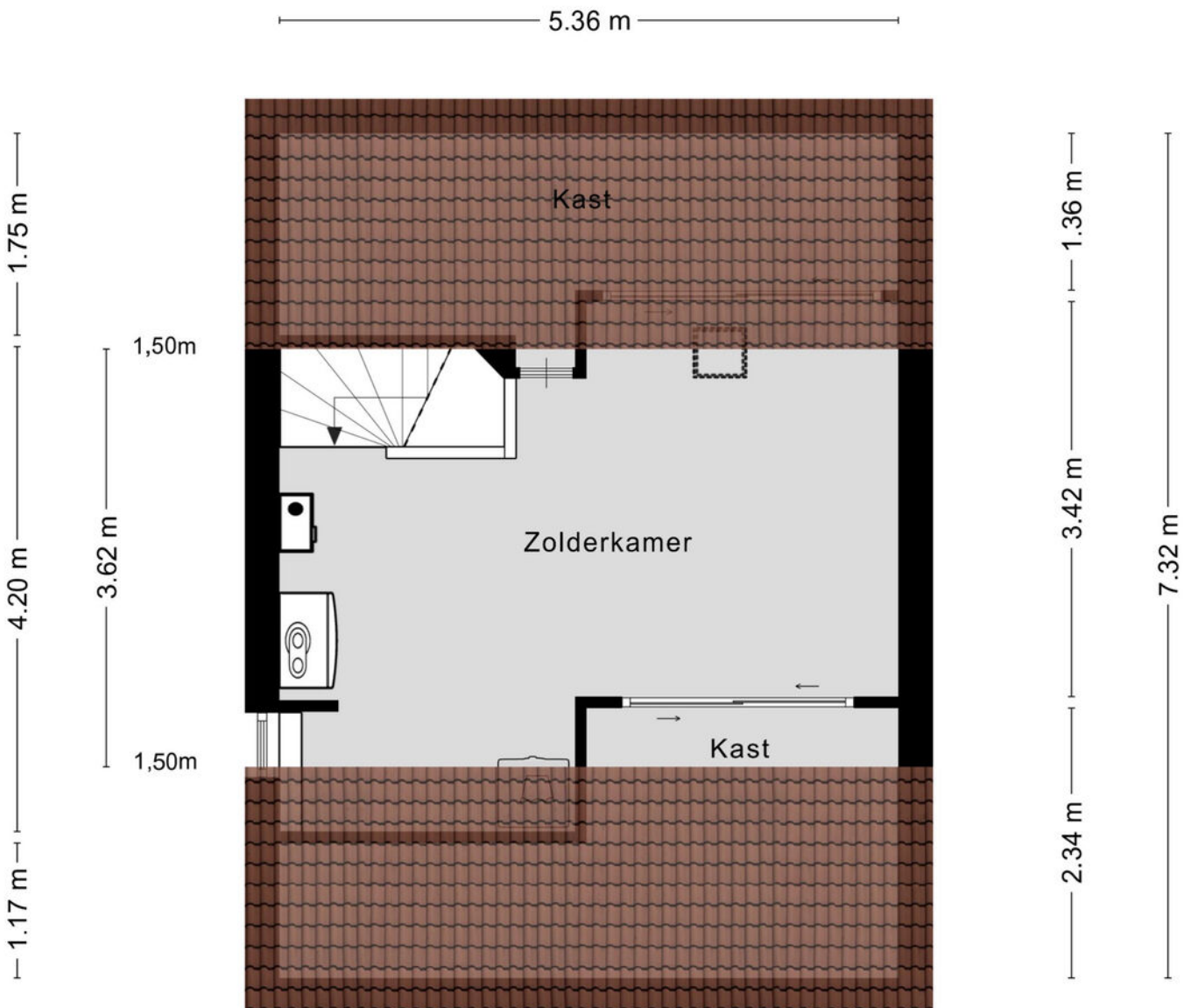
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



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

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

4083

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

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

4083

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

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

4083

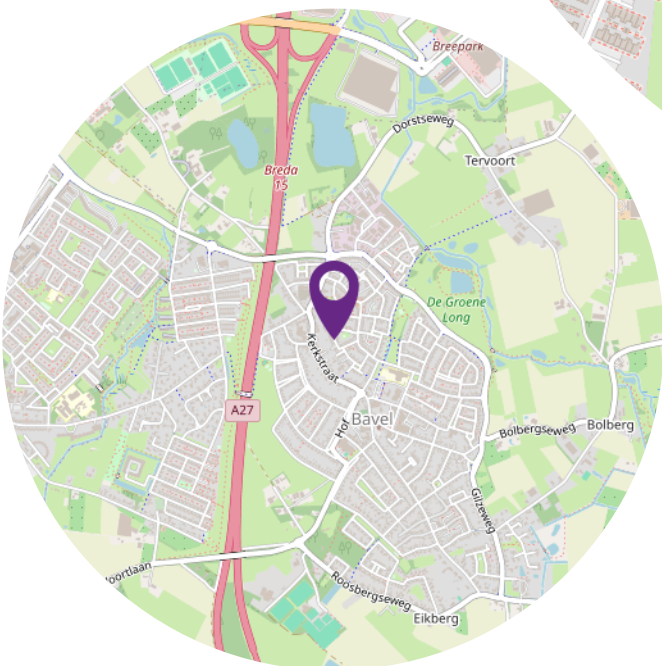
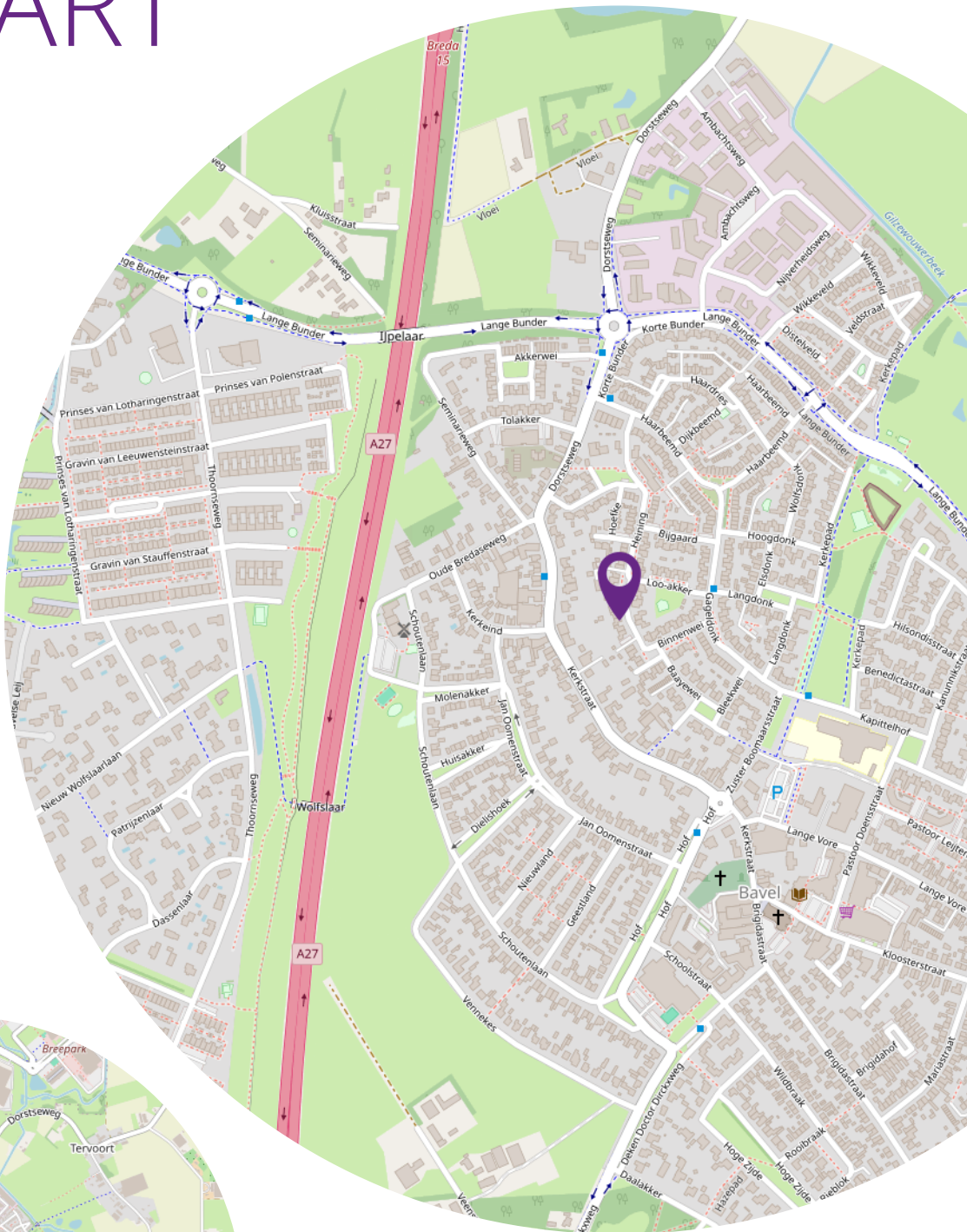
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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 14 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - 's-Gravenhage / Archipelbuurt

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 14% 15 - 24: 9% 25 - 44: 26%
45 - 64: 31% 65+: 20%

Koop / huur



Koop: 51% Huur: 49%

Huishoudens



Eenpersoons: 57% Zonder kinderen: 22%
Met kinderen: 21%



47%



53%



1,0 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