



BAVEL  
Gravin van Sulzbachstraat 17

Levensloopbestendig met

4 slaapkamers en 2 badkamers

**MAKELAAR  
SANDER.**

0762600174 | [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:  
2006

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
5

Woonoppervlakte:  
Ca. 163 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
Ca. 253 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buiten ruimte:  
Ca. 57 m<sup>2</sup>

Energie label:  
A+



# OMSCHRIJVING

Energiezuinige (A+), geschakelde, levensloopbestendige eengezinswoning met inbandige berging/bijkeuken. In de woonwijk Nieuw Wolfslaar vind je deze woning met een goede lichtinval door de grote ramen. De woning is zeer zorgvuldig bewoond door de huidige eigenaar. Op de begane grond een slaapkamer en badkamer grenzend aan de tuin wat maakt dat de woning levensloopbestendig bewoond kan worden. Op de verdieping 3 slaapkamers en een complete badkamer wat het mogelijk maakt om de woning met een gezin te bewonen. Aan de achterzijde van de woning een knusse achtertuin gelegen op het noorden met aan de woning een grote overkapping, aan de voorzijde van de woning een terras op het zuiden. Boven de woonkamer een dakterras waar vrijwel de hele dag zon is. Aan de voorzijde parkeerplaatsen op eigen perceel voor meerdere auto's.

De woning heeft betonnen vloeren en hardhouten kozijnen. Label A+ is te danken aan de volledig isolatie vanuit de bouw met onder andere HR++ beglazing, de zonnepanelen en de verwarming en koeling door middel van de warmtepomp. De warmtepomp is vervangen in 2023. In de gehele woning toepassing van vloerverwarming. In de garage/bijkeuken tref je de warmtepomp, mechanische ventilatie unit en aansluiting voor de wasapparatuur.

Nieuw Wolfslaar is een relatief jonge wijk van Bavel, Gemeente Breda. Voor winkels kun je naar De Burcht in Breda of de kern van Bavel. Bavel is een gezellig dorp met een sterke kern. In de kern een grote diversiteit aan winkels en het Talentcentrum (2 basisscholen en Kober Kinderopvang). Bavel is een dorp met een actief verenigingsleven met activiteiten voor jong en oud. Op de fiets ben je in 20 minuten in het centrum van Breda. Uitvalswegen zijn op 5 autominuten gelegen.

## Indeling:

Begane grond: entree/hal met ruimte voor de garderobe, meterkast, toegang tot de inbandige berging, trapopgang naar de verdieping; betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje; lichte L-vormige woonkamer met groot raam aan de voorzijde, uitkijkend over de brede straat, aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin en een enkele deur naar de tuin; open doorgang naar de keuken, in de keuken een trapkast/voorraadkast, hoekopgestelde inrichting met veel kasten en lades en inbouwapparatuur te weten een koelkast (merk onbekend), Siemens vaatwasmachine, Siemens inductiekookplaat, Indesit afzuigkap, Whirlpool magnetron, AEG oven en Howat (100 graden) kraan; ruime slaapkamer met schuifpui naar de tuin, badkamer met wandcloset, douchehoek voorzien van een wand en thermostaatkraan met handdouche en regendouche, badkamermeubel met waskom, lades en kastjes.

Eerste verdieping: overloop; slaapkamer achterzijde met deur naar het dakterras; volledig betegelde badkamer met douche voorzien van wand en thermostaatkraan, ligbad met thermostaatkraan, wandcloset en wastafel; slaapkamer aan de voorzijde; slaapkamer aan de voorzijde met toegang tot het dakterras en plaats van de omvormer van de zonnepanelen. In de badkamer is in het raam dauerlftung toegepast.

Tuin: voortuin ingericht met sierbestrating, beukenhaag en border, mogelijkheid om hier heerlijk te zitten genieten van de zon, voldoende parkeerruimte voor de berging. Op de voorgevel een kraan en stopcontact. Achtertuin gelegen op het noorden ingericht met sierbestrating en borders, buitenkraan, stopcontact en een grote overkapping direct aan de achtergevel.

Inpandige berging: vanuit de hal en vanaf de oprit is de inpandige berging bereikbaar. In de berging een kast waarin de warmtepomp is geplaatst. Het achterste deel van de berging is ingericht als bijkeuken met plaats van de MV unit en aansluitingen voor de wasapparatuur. De bijkeuken is af te sluiten met een deur.

Bijzonderheden:

- vrij uitzicht aan de voorzijde van de woning door de brede opzet van de straat;
- het raam aan de voorzijde van de woonkamer is voorzien van elektrische zonwering;
- plafonds glad stucwerk;
- pvc vloeren;
- trap bekleed met linoleum;
- meterkast: 3 fase groep, groep zonnepanelen, 2 fase groep, 8 groepen, 3 aardlekschakelaars;
- glasvezel aansluiting;
- energiezuinig;
- levensloopbestendig;
- 4 slaapkamers en 2 badkamers;
- rustige straat met alleen bestemmingsverkeer;
- voldoende parkeerruimte op eigen perceel;
- rolluiken bij de slaapkamers boven;
- 18 zonnepanelen (2018);
- schilderwerk binnen 2025;
- keukenblad en achterwand keuken vervangen in 2025;
- spoelbak en kraan in de keuken vervangen in 2025;
- afzuigkap vervangen in 2025;
- de wanden van de douche op de begane grond zijn extra verstevigd zodat er op termijn handgrepen op gezet kunnen worden.

Kortom een woning voor meerdere doelgroepen. Laat een bezichtiging je overtuigen van de ruime gebruiksoppervlakte wonen, ligging en mogelijkheden!

















































# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

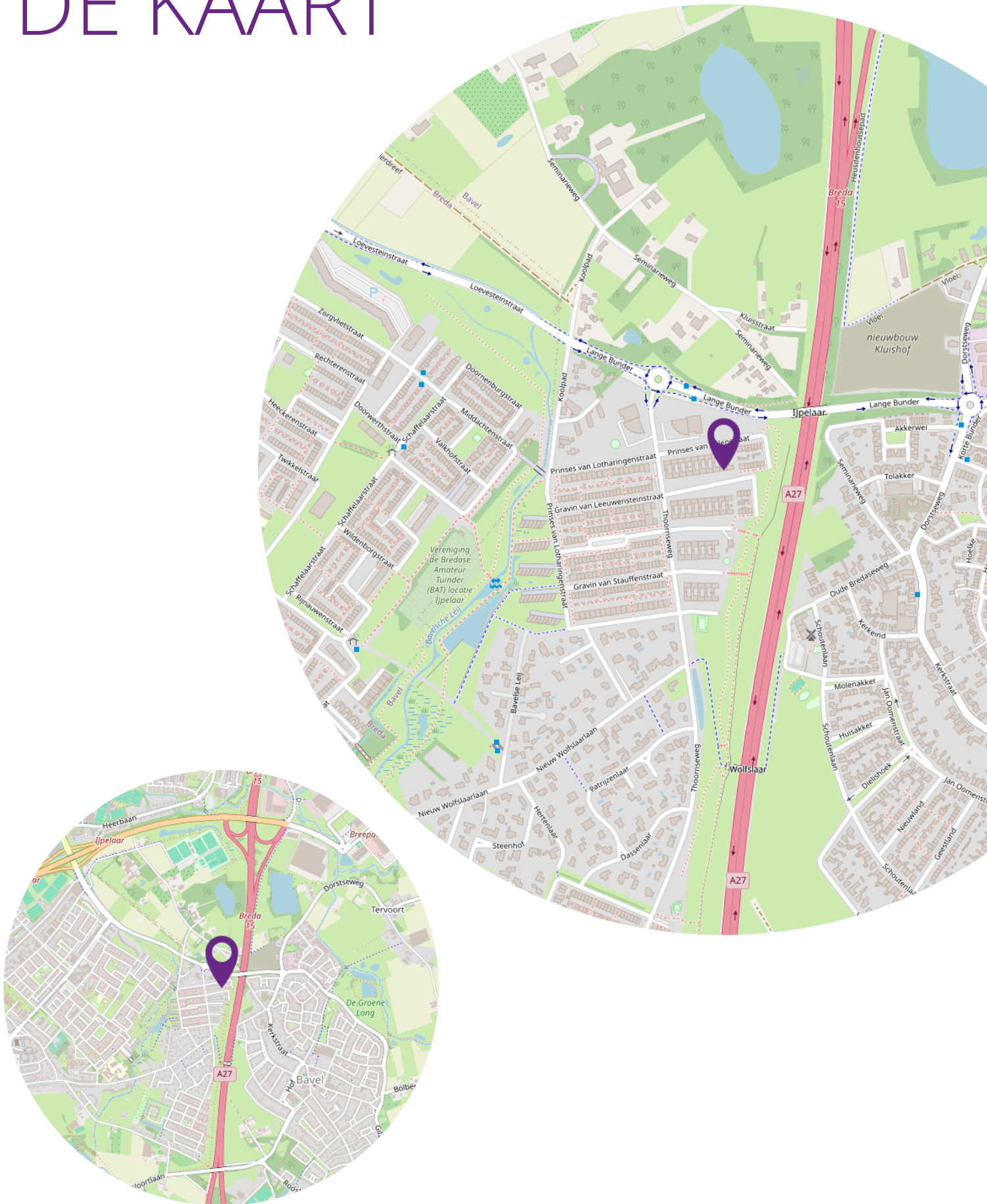
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 5351</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p>
---	---	-----------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART



# BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Nieuw Wolfslaar

Bron : CBS

### Leeftijd



0 - 14: 16%   15 - 24: 14%   25 - 44: 15%  
45 - 64: 34%   65+: 20%

### Koop / huur



Koop: 78%   Huur: 22%

### Huishoudens



Eenpersoons: 21%   Zonder kinderen: 35%  
Met kinderen: 45%



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