



BAVEL
Haarbeemd 22

Ruime
tussenwoning
met diepe tuin

**MAKELAAR
SANDER.**

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
1981

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 110 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 172 m²

Externe bergruimte:
Ca. 16 m²

OMSCHRIJVING

Leuke middenwoning met diepe tuin, berging en verrassend veel ruimte. In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Bavel ligt deze leuke middenwoning met voortuin en achtertuin (op het ZuidWesten gelegen), stenen berging en volop mogelijkheden. De woning beschikt over een praktische indeling met meerdere slaapkamers en een ruime zolderverdieping, ideaal voor starters of gezinnen die ruimte zoeken.

LOCATIE & OMGEVING:

De woning is fraai gelegen op een uitstekende locatie en op korte loopafstand van de dorpskern van Bavel met voldoende winkels voor de dagelijkse behoeften zoals o.a. een grote Albert-Heijn, twee kwaliteitsbakkers, een ambachtelijke slager, kruidenier, slijterij, koffie-/lunchroom, modewinkels, cafetaria, en nog meer. Bavel is een gezellig dorp aan de zuidoostkant van Breda. Ondanks de gemeentelijke herindeling begin jaren negentig heeft Bavel altijd zijn dorpse karakter behouden.

In de directe omgeving treft u de bossen van Ulvenhout en Dorst aan. Zowel naschoolse kinderopvang alsmede basisscholen zijn op korte afstand gelegen. Bavel is een actief dorp, kent een goed verenigingsleven en beschikt over een voetbal- en tennisvereniging, een manege en 24/7 fitnessmogelijkheden. De ligging ten opzichte van Breda is uitstekend (15 minuten fietsen naar Breda centrum) en dit geldt ook voor de aansluiting ten opzichte van de diverse snelwegen (A27 en A58).

Begane grond

Entree en hal

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars en een 3-fase aansluiting) en het volledig betegelde toilet met vrijhangend closet en fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer is prettig van formaat en voorzien van een parketvloer. Dankzij de praktische indeling is er voldoende ruimte voor zowel een zit- als eethoek. Tevens beschikt de woonkamer over een afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping en een handige trapkast.

Keuken

De open keuken is uitgevoerd in een eenvoudige hoekopstelling en voorzien van een tegelvloer. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, RVS schouw afzuigkap en een koelkast.

Via een loopdeur heb je direct toegang tot de achtertuin.

Tuin

De achtertuin is grotendeels voorzien van bestrating en beschikt over borders met vaste beplanting. Achterin de tuin bevindt zich de berging.

Berging

Ruime stenen berging voorzien van elektra.

De berging biedt middels twee deuren toegang tot de achterom, de deur aan de zijkant is uitstekend geschikt voor toegang met een motor.

Eerste verdieping

Overloop

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een laminaatvloer en heeft een prettig formaat.

De royale slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een schuifwandkast. Deze kamer biedt de mogelijkheid om eenvoudig op te splitsen in twee slaapkamers.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een wastafel met meubel, een douchecabine met thermostaatkraan, een handdoekenradiator en een vrijhangend toilet. Daarnaast is er een aansluiting aanwezig voor een bovenlader wasmachine.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Voorzolder

Op de voorzolder bevinden zich de wasmachineaansluiting en de cv-ketel (Vaillant Verbeterd Rendement Combiketel 2002). Dankzij het vierpans dakraam is er voldoende daglicht aanwezig.

Zolderkamer

De royale zolderkamer aan de achterzijde is voorzien van een kunststof dakkapel, een laminaatvloer en bergruimte achter de knieschotten en is prima te gebruiken als extra slaapkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een extra kamer, in gebruik als berging.

Bijzonderheden

- Leuke middenwoning in Bavel
- Achtertuin op Zuid-Westen
- Ruime stenen berging toegankelijk met motor
- Mogelijkheid tot creëren extra slaapkamer(s)





































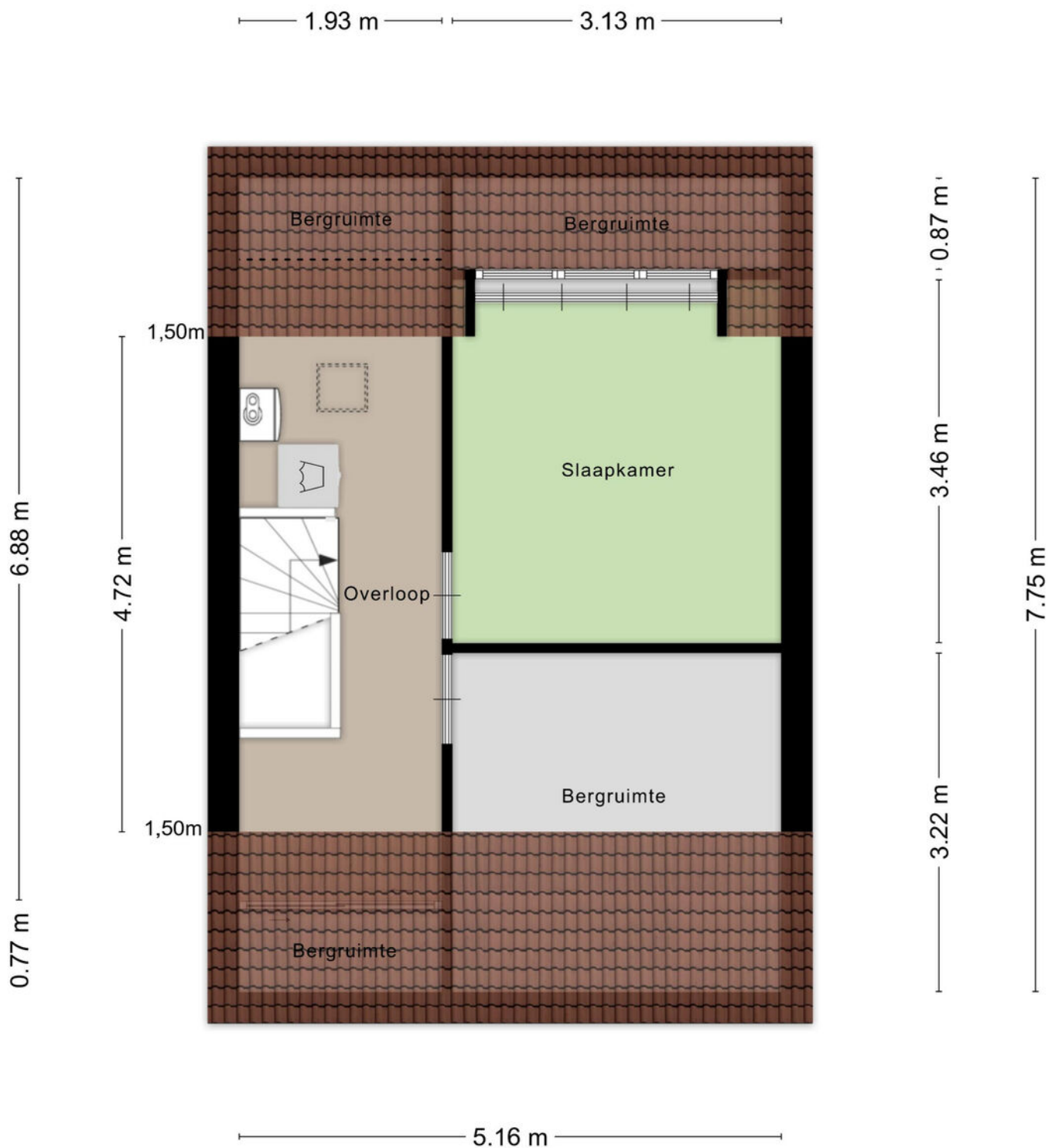
PLATTEGROND



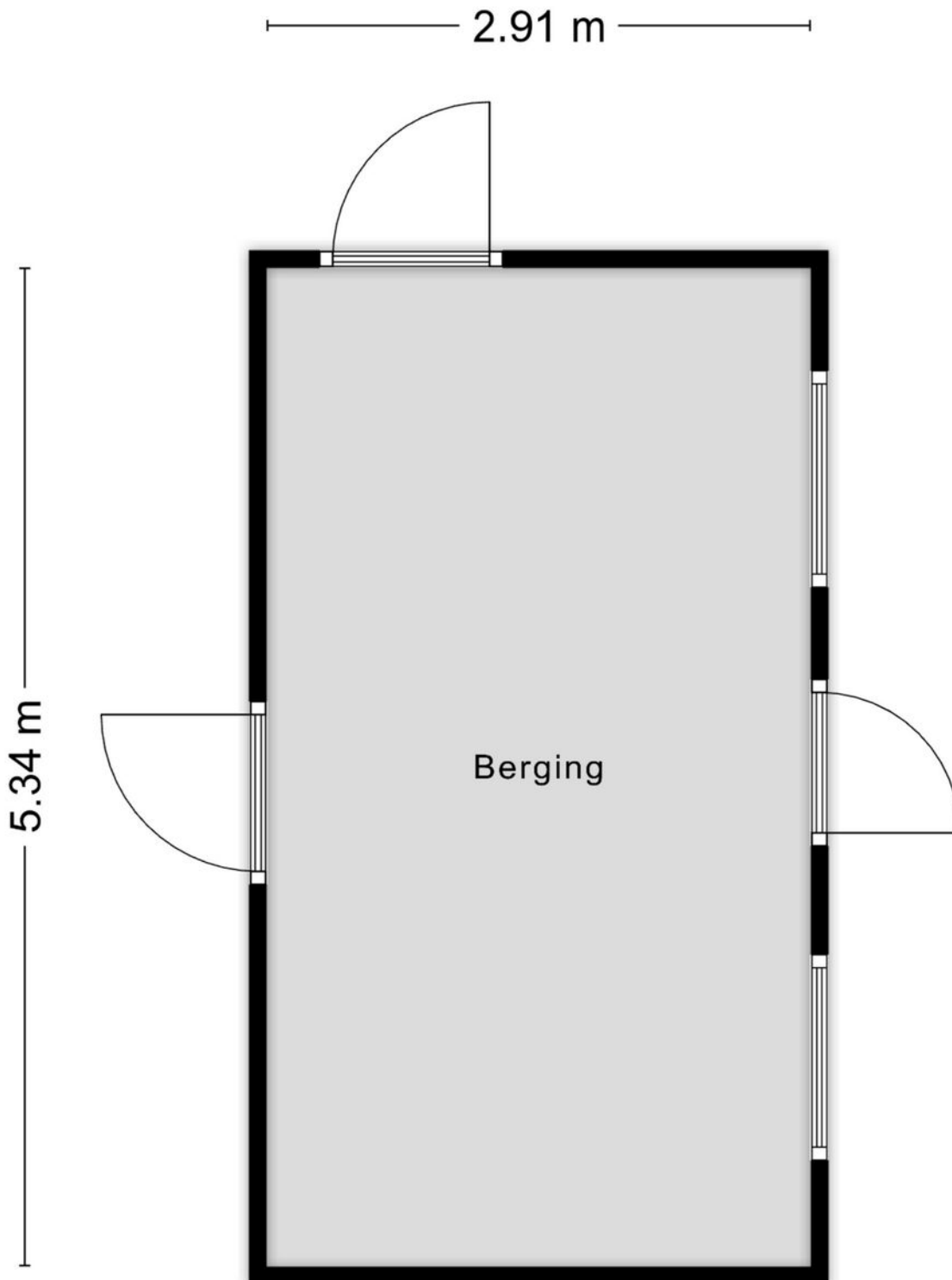
PLATTEGROND



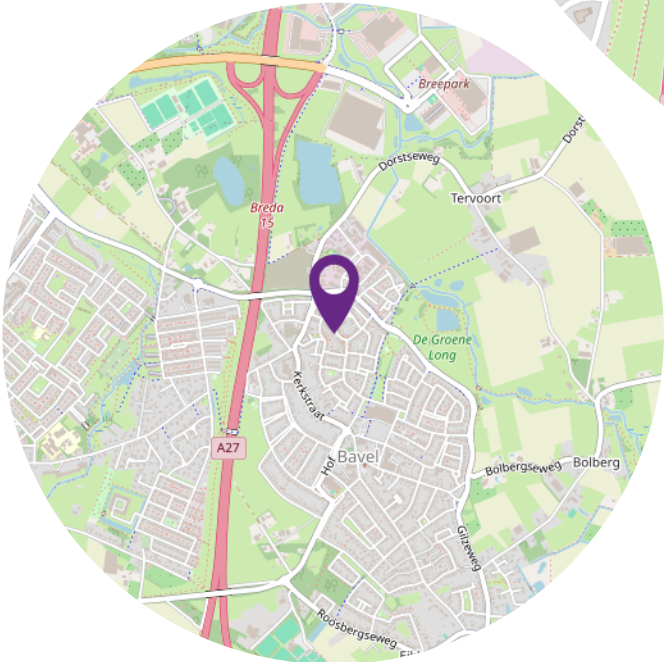
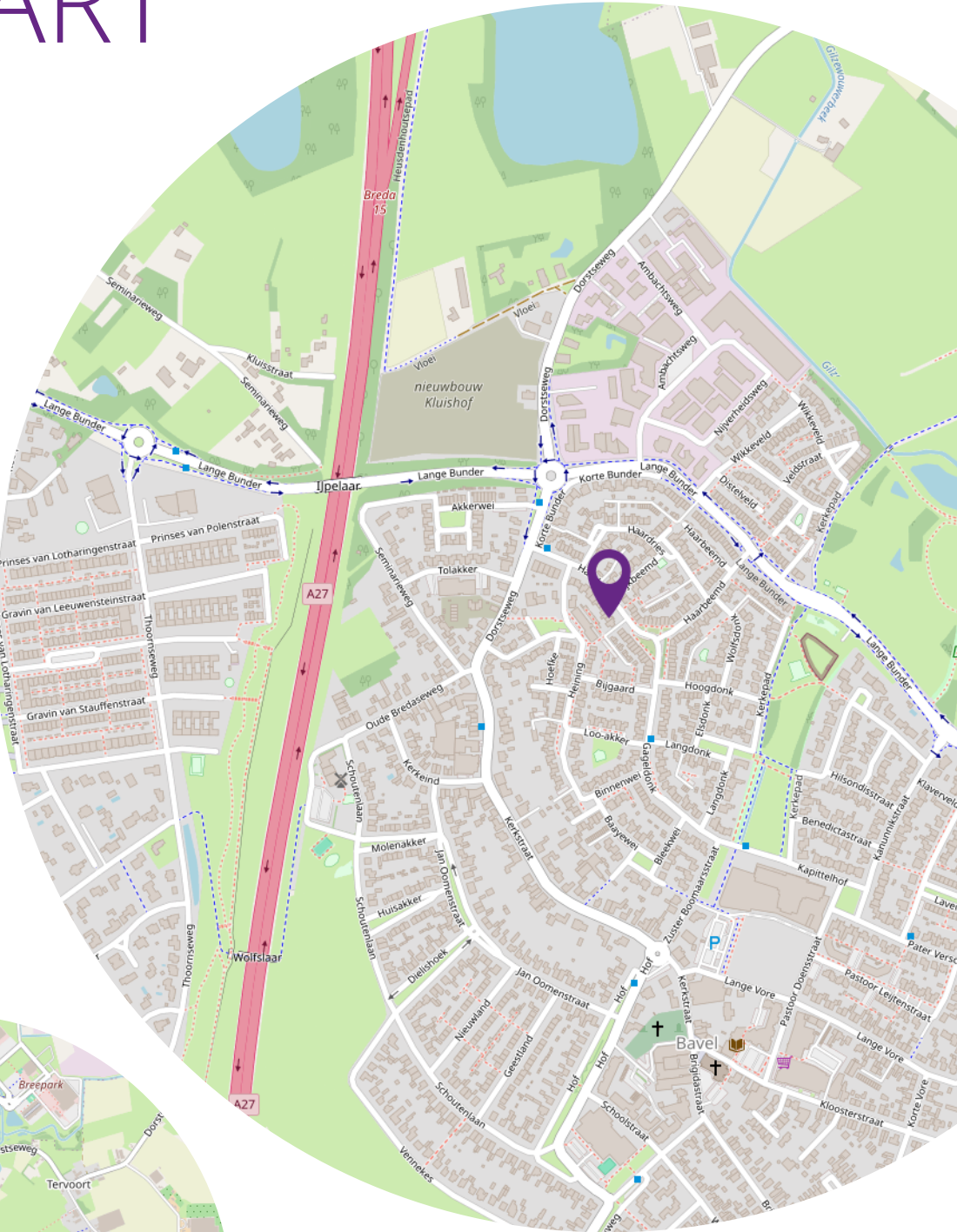
PLATTEGROND



PLATTEGROND



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 bouwkwaliteit 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