



BAVEL
Brigidastraat 45 A

Ruime 2-1
kapwoning
met garage

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1978

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 162 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 317 m²

Overige inpandige ruimte:
Ca. 5 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 22 m²

Externe bergruimte:
Ca. 22 m²

Energie label:
A



OMSCHRIJVING

In het gezellige dorp Bavel gelegen zeer ruime helft van een 2-1 kapwoning met een vrijstaande garage en een (bescheiden) parkeerplaats op eigen perceel. Label A!. Door de grote ramen is het een hele lichte woning. Een gezellige U-vormige tuin met heerlijke plekjes voor zon en schaduw. Ook op de eerste verdieping een zonnig dakterras. Vier grote slaapkamers en een badkamer met zowel een douche als bad. Op korte afstand van de voorzieningen in de kern van het dorp.

De woning heeft op de begane grond en eerste verdieping een betonvloer. Op de tweede verdieping een hardhouten vloer. In de gehele woning houten kozijnen met nagenoeg overal dubbel glas, deels HR++ glas. De laatste jaren is er veel aandacht geweest voor technische onderdelen van het huis te weten nieuwe dakpannen op woning en garage (2023), aanpassing groepenkast naar 3 fase (2024), 8 zonnepanelen (2024), schilderwerk buiten (2025/2026), platte dak keuken en bijkeuken (2021), leidingwerk onder het aanrecht volledig vernieuwd (2026), aanpassing hang-en sluitwerk (2026), gevel voorziende opnieuw gevoegd (2009), gevelisolatie en dakisolatie (2010).

In de kern van Bavel vind je een grote diversiteit aan winkels, zoals Albert Heijn, de Marskramer en speciaalzaken.

Ook voor kleding, schoenen en meubels heeft Bavel een hoogwaardig aanbod. Het Talentcentrum geeft plaats aan twee basisscholen te weten De Toermalijn en de Spindel. Ook de Kober Kinderopvang is hier te vinden. Aan de rand van Bavel de voetbalvelden van VV Bavel en de tennisbanen van TV Bavel. De Huif is de plaats voor binnensporten zoals zaalvoetbal en badminton. Er is een rijk verenigingsleven met activiteiten voor jong en oud. Een terras bij De Molen of de Italiaan op het Jac. van Gilsplein. Kortom een fantastisch dorp om te wonen.

Indeling:

Onder verdieping: kelder op stahoogte met vloertegels.

Begane grond: entree/hal met garderobe, meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars, groep voor de zonnepanelen, glasvezel), trapopgang met toegang tot de kelder, een deur met veel glas geeft toegang tot de woonkamer; betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje; L-vormige woonkamer met groot raam aan de voorzijde en een schuifpui naar de tuin (convectorput voor de schuifpui), in de woonkamer een houtkachel (blijft achter), een deur met veel glas geeft toegang tot de keuken; dichte keuken met groot raam voor daglicht en een deur naar de tuin, een ruime keukenopstelling met een composiet werkblad, close in boiler voor warmwater, dubbele spoelbak, koffie apparaat (werkt helaas niet meer), magnetron, koel- vriescombinatie, oven, inductiekookplaat (2024) en afzuigkap, veel kasten en lades ; bijkeuken met aansluiting voor de wasapparatuur, deur naar de tuin.

Eerste verdieping: overloop met trapopgang naar de tweede verdieping: volledig betegelde badkamer met ligbad voorzien van thermostaatkraan, douchecabine met thermostaatkraan, badmeubel met onderkast/wastafel/spiegel met planchet, toilet, designradiator; slaapkamer aan de voorzijde met kastenwand, afgedopte aansluiting voor een wastafel; slaapkamer achterzijde met wastafel; slaap-/werkkamer aan de achterzijde met wastafel en deur naar het dakterras.

Tweede verdieping: ruime overloop met toegang tot 2 grote bergruimten, plaats van de cv ketel in 1 van de twee bergruimtes, op de overloop een raam voor natuurlijk daglicht; grote zolderkamer met dakkapel, wandlambrisering en kastenwand.

Tuin met garage: zeer verzorgde voortuin met voornamelijk vaste beplanting. Achtertuin in U-vorm waardoor er meerdere heerlijke plekken gemaakt kunnen worden met de keuze voor zon of schaduw. Een prachtige blauwe regen op het hek van het dakterras. Sierbestrating en borders met beplanting maken de tuin gezellig. Via een poort kom je op de openbare weg. Aan de lange zijde ruimte voor houtopslag en gesloten deel voor tuingereedschap. Aan de achterzijde van het perceel een garage met pannendak. De garage heeft aan de tuinzijde een loop deur en aan de kopse kant een elektrisch bedienbare deur. Voor de garage de mogelijkheid om een auto te parkeren. In de garage een radiator, stopcontacten en een smeerput.

Bijzonderheden:

- verwarming en warmwater via een ATAG HR combiketel (2019);
- leistenen vloer in de hal;
- massieve beukenhouten vloerdelen (ca 2cm dik) in het grootse deel van de woning;
- wanden en plafonds voorzien van diverse wijzen van afwerking;
- gesloten vaste trap van de begane grond naar de 1e verdieping;
- open vaste trap van de 1e verdieping naar de 2e verdieping;
- rolluiken bij de slaapkamers op de eerste etage;
- op enkele plaatsen inbouwspots;
- kruipruimte via het luik bij de voordeur (plaats van reservedakpannen).

Verkoper heeft de vragenlijst uitgebreid ingevuld. Graag je aandacht hiervoor.

Ben jij nieuwsgierig geworden naar deze lichte, ruime woning dichtbij de kern van Bavel? Maak snel een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging en we laten de woning graag aan je zien!















































PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

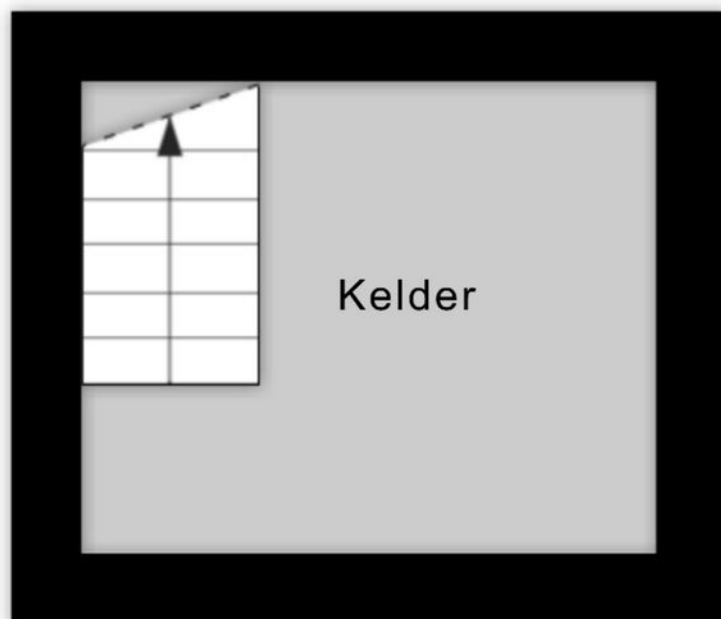


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

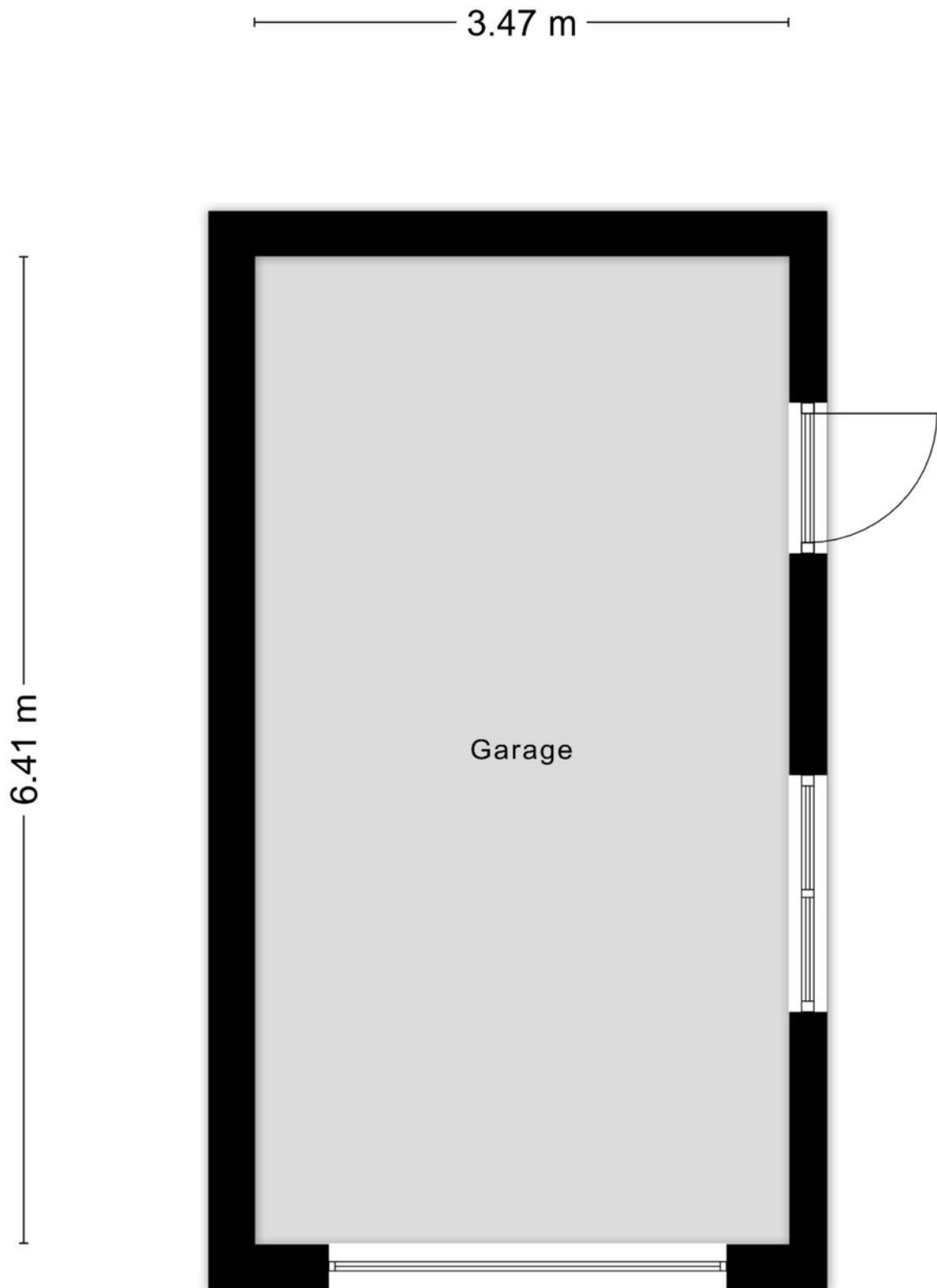
2.42 m

1.98 m



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

PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

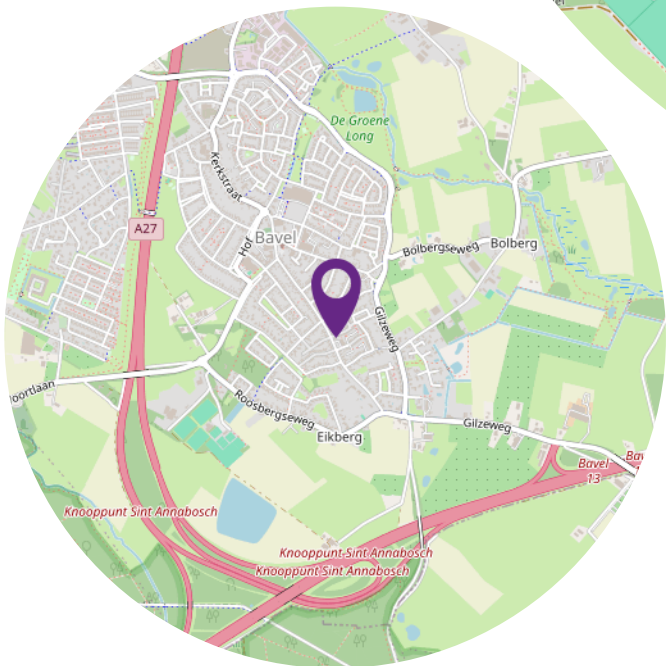
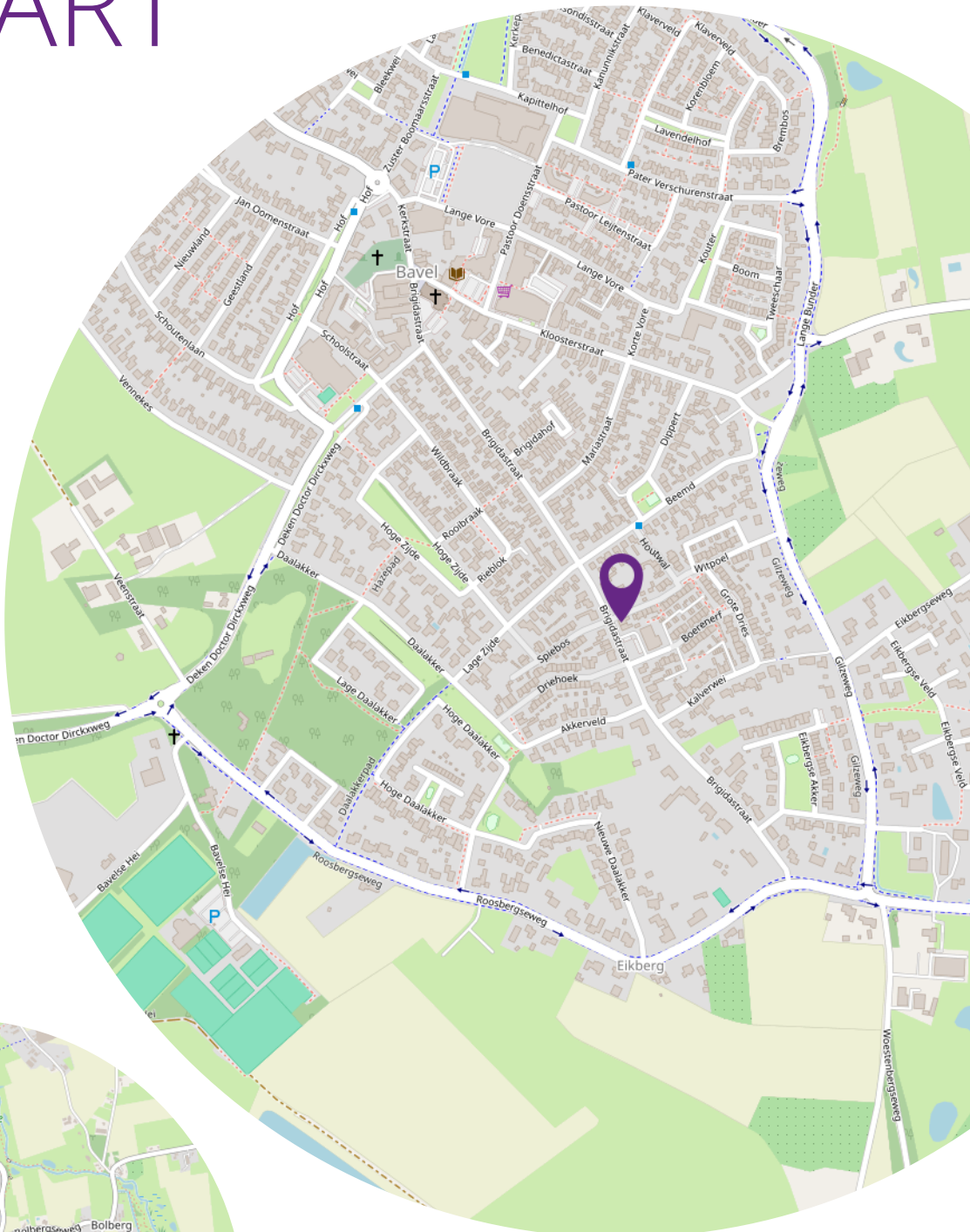
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3375	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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