



BAVEL  
Jan Oomenstraat 41

Vrijstaande  
woning op  
toplocatie

**MAKELAAR**  
**SANDER.**

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

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:  
1972

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
6

Woonoppervlakte:  
Ca. 139 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
Ca. 368 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buiten ruimte:  
Ca. 9 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
Ca. 26 m<sup>2</sup>

Energie label:  
E

# OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op een toplocatie met ruimte, licht en mogelijkheden

Welkom aan de geliefde Jan Oomenstraat in Bavel! Deze vrijstaande woning ligt in een brede, groene straat en biedt volop leefruimte, een diepe garage én een zonnige achtertuin. Een ideale woning voor wie prettig wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

## Ligging en omgeving

De woning is gelegen aan de populaire Jan Oomenstraat, een straat die bekendstaat om haar brede opzet en groene karakter en heeft energielabel E. Een rustige en prettige woonomgeving met alle voorzieningen van Bavel binnen handbereik.

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, manege en voetbalvereniging. Rondom Bavel liggen de uitvalswegen welke gemakkelijk en snel bereikbaar zijn. Via de fietsbrug ben je zo in Breda.

## INDELING:

### Entree/hal

Bij binnenkomst tref je een ruime hal met trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische trapkast en de meterkast (voorzien van een 3-fasen aansluiting en 6 groepen). Daarnaast bevindt zich hier een deels betegeld toilet met fonteintje. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de woonkamer als de keuken.

### Woonkamer

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een fraaie parketvloer en een schouw met rookkanaal, wat zorgt voor een warme en huiselijke uitstraling.

Aan de achterzijde vind je een kunststof schuifpui voor een directe verbinding met de serre.

### Serre

De aangebouwde serre is een echte eyecatcher. Deze ruimte is rondom voorzien van glas tot aan de vloer, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Met een loopdeur én schuifpui naar de achtertuin is dit de perfecte plek om het hele jaar door van de tuin te genieten.

### Keuken

De keuken is zowel vanuit de hal als de woonkamer bereikbaar en uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. Voorzien van onder andere inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Daarnaast beschikt de keuken over een tegelvloer, een vaste kast en een loopdeur naar de achtertuin.

### Eerste Verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime, goed indeelbare slaapkamers, een badkamer en een derde kamer aan de achterzijde. Deze derde kamer geeft toegang tot het dakterras én de vaste trap naar de tweede verdieping.

### Badkamer

De gedeeltelijk betegelde badkamer is functioneel ingericht en voorzien van wastafel, toilet, zitbad en wasmachineaansluiting.

### Tweede Verdieping

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

- Een overloop met bergruimte achter de knieschotten.
- De stookruimte met de Nefit HR-combiketel (bouwjaar 2010).
- Twee slaapkamers, beide voorzien van dakramen en extra bergruimte achter de knieschotten.

### Tuin

De achtertuin is gelegen op het zongunstige Westen en verzorgd aangelegd met bestrating, gazon en volwassen beplanting. Een fijne plek met voldoende privacy om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

### Garage & Oprit

Achter op het perceel bevindt zich een ruime vrijstaande stenen garage van maar liefst ca. 8,5 meter diep.

De garage is voorzien van:

- Elektra
- Stalen kanteldeur
- Smeerput (ideaal voor hobbyisten of autoliefhebbers)

Aan de voorzijde ligt een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's.

### Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning
- Lichte woonkamer met tuinkamer
- Tuin op het Westen
- Diepe garage met smeerput
- Ruime oprit
- Gelegen in een groene, geliefde straat
- Recent bouwkundig rapport beschikbaar
- Met modernisering dient men rekening te houden











































# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

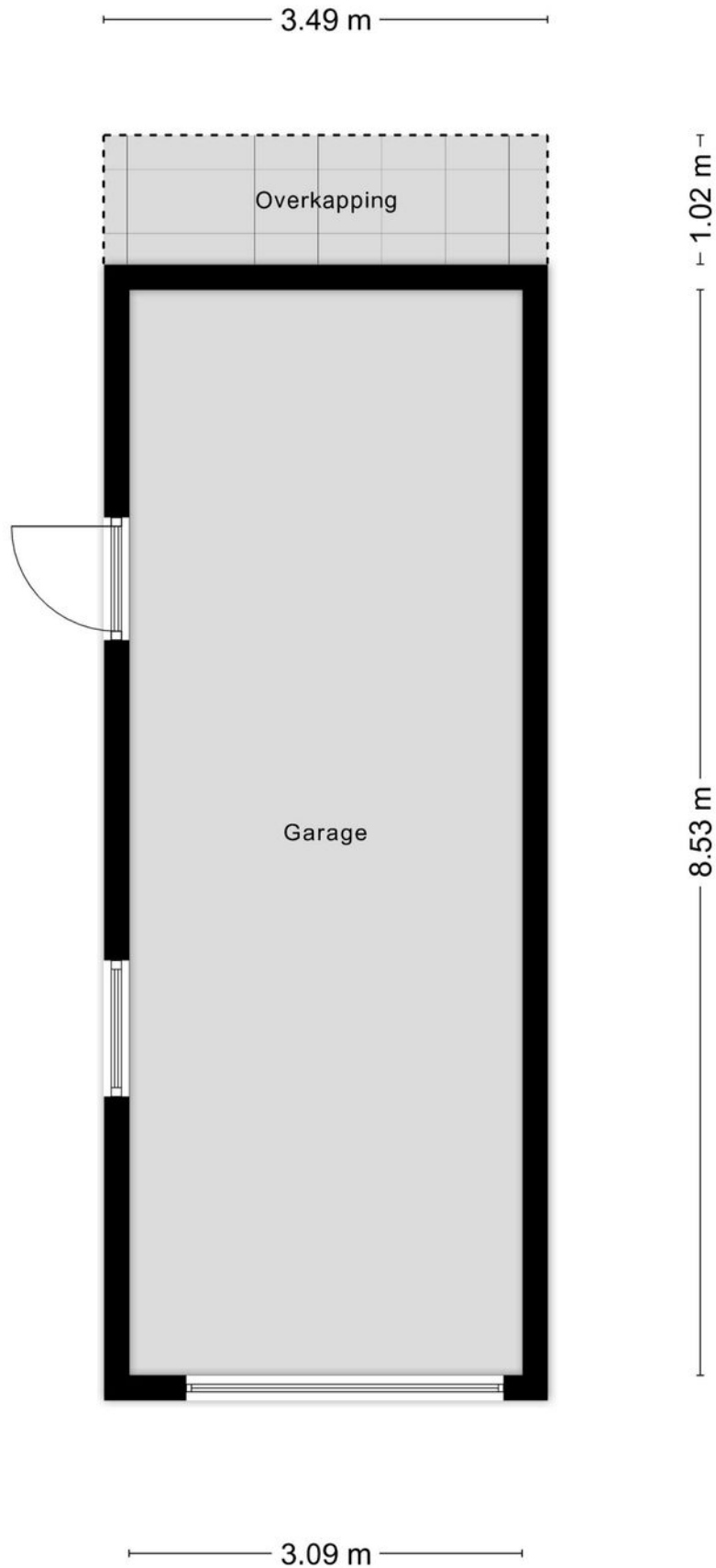


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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 3158	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 april 2026  
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.



# 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 onderzoekplicht 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 uitgebreide 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 tevens de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en 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.

## Voorwaarden

Op de dienstverlening van MakelaarSander zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, de

Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers alsmede de Eigen Voorwaarden van MakelaarSander van toepassing. Bij de koopakte wordt een consumententoelichting bijgevoegd.

## 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 ontbinding 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.

### **Notaris**

De keuze van de notaris is over het algemeen voorbehouden aan de koper, echter met de volgende kanttekening:

De meerkosten die de door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt aan verkoper voor het doorhalen van de hypotheek van de te verkopen woning (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van verkoper van € 250,- inclusief btw en kadasterkosten, komen voor rekening van de koper. Indien de notaris andere kosten aan verkoper in rekening brengt, zoals administratiekosten of dossierkosten, behoudens de kosten voor overboeking van gelden en volmachten aan kopers zijde, komen deze ook voor rekening van koper. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, danwel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom de onroerende zaak. Indien door koper een notaris gekozen wordt buiten een straal van 15 kilometer hemelsbreed vanaf de onroerende zaak en verkoper hierdoor wil ondertekenen per notariële volmacht dan komen de kosten van de volmacht voor rekening van de koper.

### **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 voorzorgsmaatregelen 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 worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

### **Niet-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 vastgesteld 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 afwijkingen 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 lekke dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekke 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.

### **Disclaimer**

Ondanks de zorg en aandacht welke besteed is aan de samenstelling van deze brochure en de daarin opgenomen gegevens, kan MakelaarSander niet instaan voor de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. MakelaarSander aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei directe of indirecte schade, van welke aard dan ook, die voortvloeit uit of in enig opzicht verband houdt met de verwerkte gegevens. De in de brochure genoemde afmetingen zijn circa maten. De brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient niet gezien te worden als concreet aanbod waar u rechten aan kunt ontlenen.

HEEFT U  
INTERESSE?

**MAKELAAR**  
**SANDER.**

Pastoor Doensstraat 1 b  
4854 CP BAVEL

0762600174  
welkom@MakelaarSander.nl  
www.MakelaarSander.nl