



www.tqmakelaars.nl

10

Baayewei
Bavel

Vraagprijs
€ 895.000 k.k.

Introductie



Deze verrassend royale vrijstaande woning aan de Baayewei combineert ruimte, comfort en veelzijdigheid op een manier die je zelden tegenkomt. Dankzij de uitstekende staat van onderhoud, de aanwezigheid van een eigen wellnessruimte, een multifunctionele praktijk- of kantoorruimte en de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen, biedt deze woning een unieke woonbeleving met een hybride warmtepomp uit 2025. De prachtige glazen serre, de vele slaapkamers, de royale zolderverdieping en de zonnige tuin op het zuidwesten maken dit tot een huis dat je echt van binnen moet ervaren om de volledige ruimte en mogelijkheden te ontdekken.

Woonoppervlakte
176 m²

Perceeloppervlakte
396 m²

Aantal kamers
10

Bouwjaar
1986

Energie label
A

Begane grond

Bij aankomst valt direct de verzorgde uitstraling van de woning op, met twee separate opritten aan weerszijden van de woning, beide geschikt voor het parkeren van een auto op eigen terrein. Ideaal dus. De entree wordt sfeervol omlijst door een houten pergola en een overdekte entree. Via de ruime ontvangsthal met modern gastentoilet en trapopgang betreed je de woning.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en biedt een prettig uitzicht op de rustige omgeving. Aansluitend bevindt zich de royale eetkamer, het centrale hart van de woning. Beide ruimtes zijn voorzien van airconditioning, waardoor het binnenklimaat het hele jaar door aangenaam is. De wand tussen de eet- en zitkamer is demontabel.

De halfopen keuken is een droom voor kookliefhebbers, met een royaal kookeiland, modern kooktoestel en hoogwaardige inbouwapparatuur. Direct naast de keuken ligt de ruime bijkeuken met witgoedaansluitingen en een praktische deur naar de achtertuin.



Begane grond

Een absolute blikvanger is de royale glazen serre, bereikbaar via schuifpuien vanuit de leefruimte. Dankzij de sfeervolle open haard en aanwezige elektra vormt deze ruimte een luxe verlengstuk van de woonkamer, waar je het hele jaar door kunt genieten van het uitzicht op de tuin.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een complete wellnessruimte met een professionele sauna, een aparte douche en een toilet. Hier creëer je eenvoudig je eigen spa-ervaring. Daarnaast beschikt de begane grond over een volwaardige slaapkamer met groot daklicht, ideaal voor levensloopbestendig wonen, gasten of mantelzorg.

Aan de rechterzijde van de woning ligt een grote multifunctionele ruimte met eigen entree via de oprit. Dankzij de lichtkoepel en zelfstandige toegang is deze ruimte uitstekend geschikt als kantoor, praktijkruimte, salon, speelkamer of hobbyruimte. Aansluitend bevindt zich een inpandig berging voor fietsen en tuingereedschap. Ook hier is de wand tussen de multifunctionele ruimte en berging demontabel.





















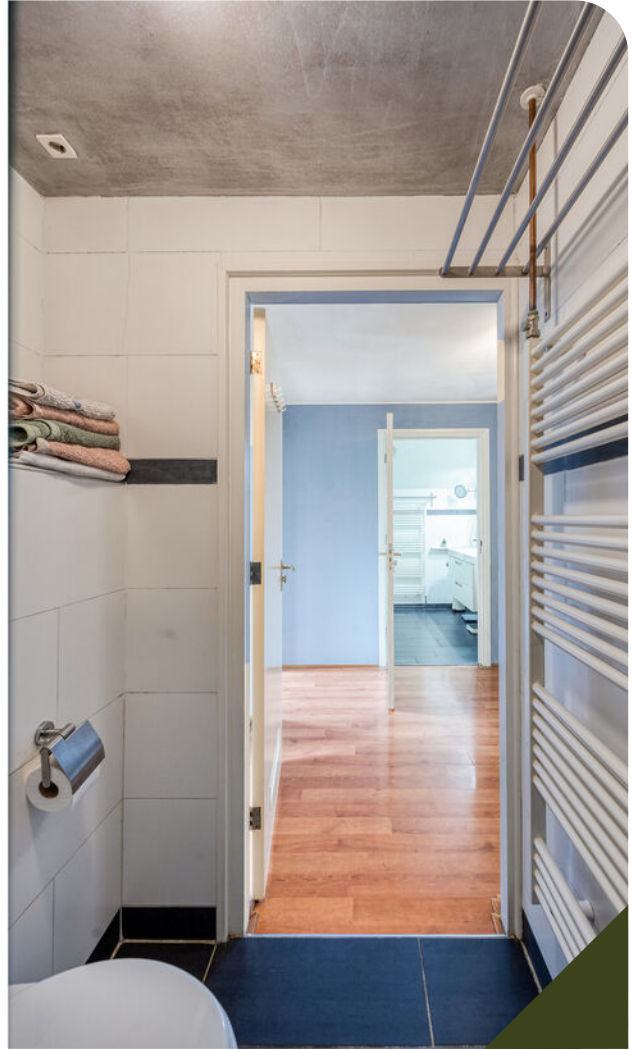


Eerste verdieping

De royale overloop, eveneens voorzien van airconditioning, geeft toegang tot vier ruime slaapkamers en twee complete badkamers. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers die ideaal zijn als kinder-, werk- of logeerkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een speels ingedeelde slaapkamer met vaste trap naar de zolderverdieping. De master-bedroom is bijzonder royaal en beschikt over veel lichtinval en een vaste trap naar de zolderverdieping.

De eerste badkamer is uitgerust met een ruime douche en toilet. De tweede badkamer biedt extra comfort met een ligbad en dubbele wastafel.















Tweede verdieping

Via de vaste trap vanuit de master-bedroom bereik je de royale zolderverdieping. Dankzij drie grote dakramen is deze verdieping opvallend licht en goed geventileerd. De ruimte biedt talloze mogelijkheden, zoals een hobbykamer, fitnessruimte, extra slaapkamer, logeerkamer of royale bergruimte. Achter de keurig afgewerkte knieschotten bevindt zich bovendien veel praktische opbergruimte over de volledige lengte van de kap.

Ook bevindt zich hier de hybride warmtepomp uit 2025.





Tuin & ligging

De woning ligt prachtig op het perceel en wordt omringd door een fraai aangelegde tuin met volwassen hagen, gazon en groene borders. De vrije ligging zorgt voor optimale privacy en een heerlijk gevoel van rust. De tuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor je volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Aan de noordoosten achterzijde bevindt zich een fijne overkapping, grenzend aan de multifunctionele ruimte, waar je beschut kunt ontspannen tijdens lange zomeravonden. Hier is het hele jaar aangenaam vanwege de terrasverwarmer. Ook beschikt de tuin over een open haard/ barbecue wat zorgt voor gezellige avonden.

De woning is ook gelegen op loopafstand van de lagere school.



















Plattegrond



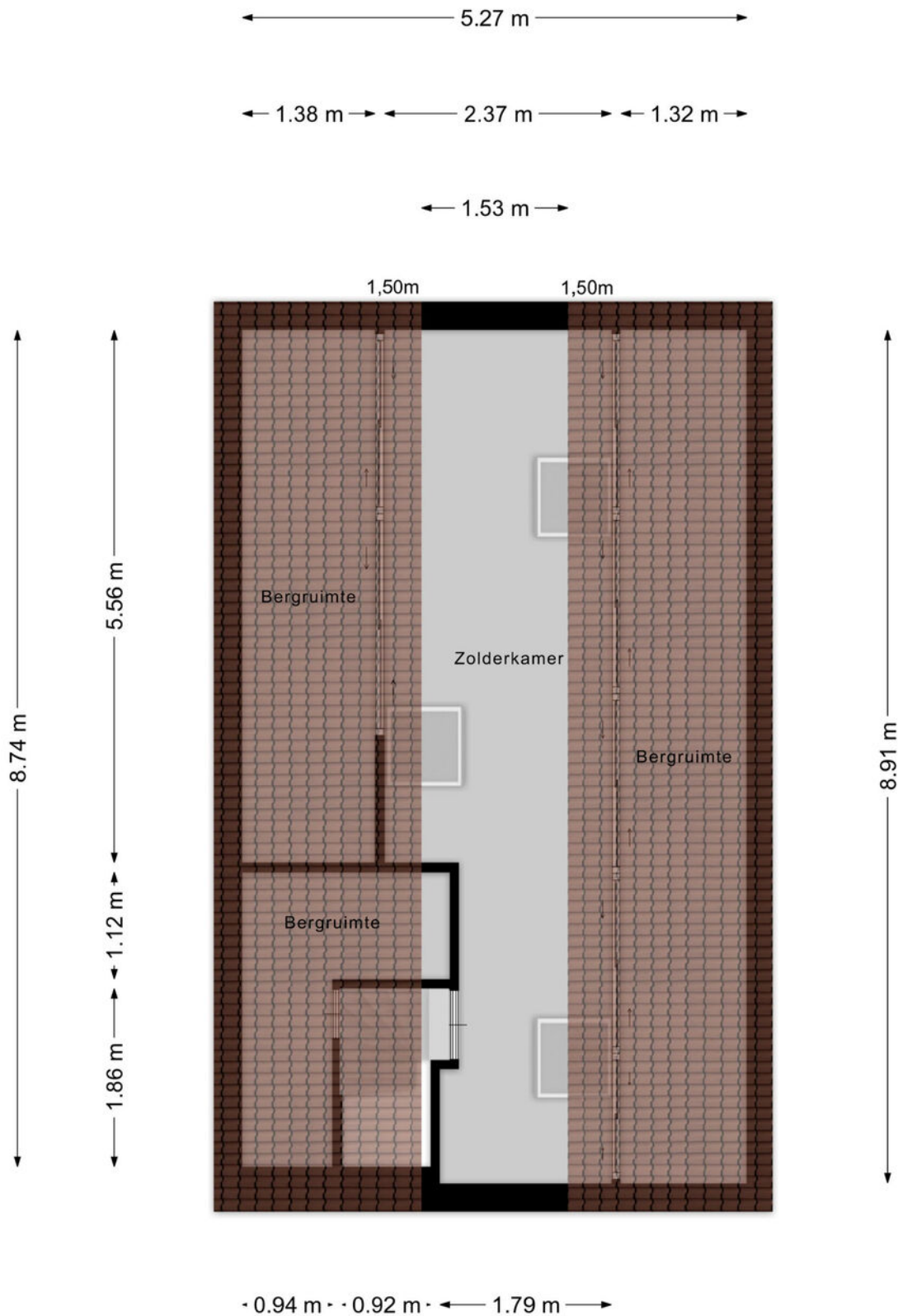
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Baayewei

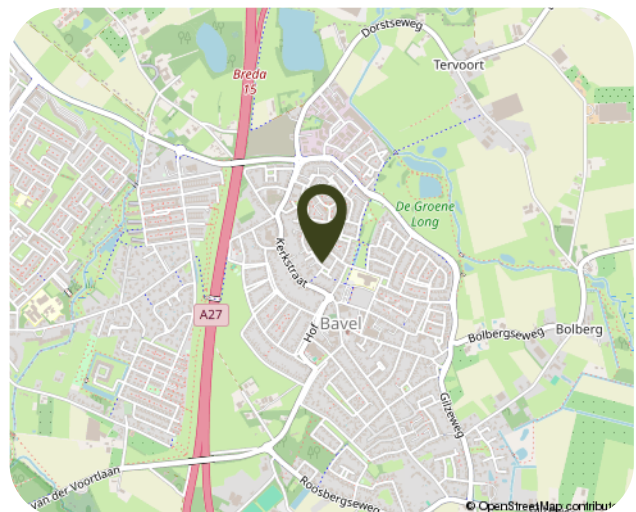
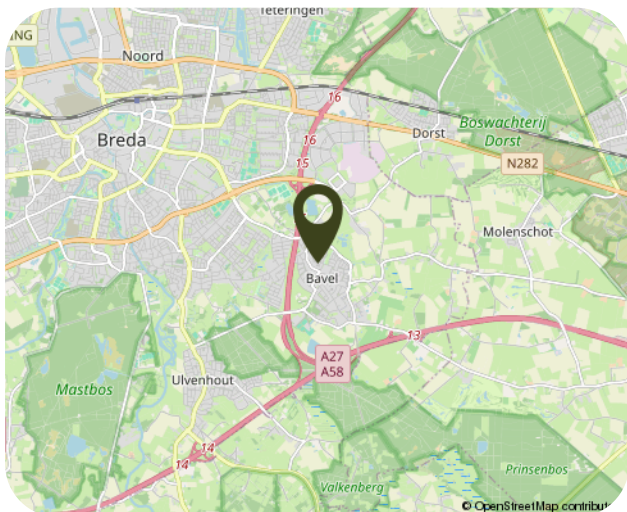
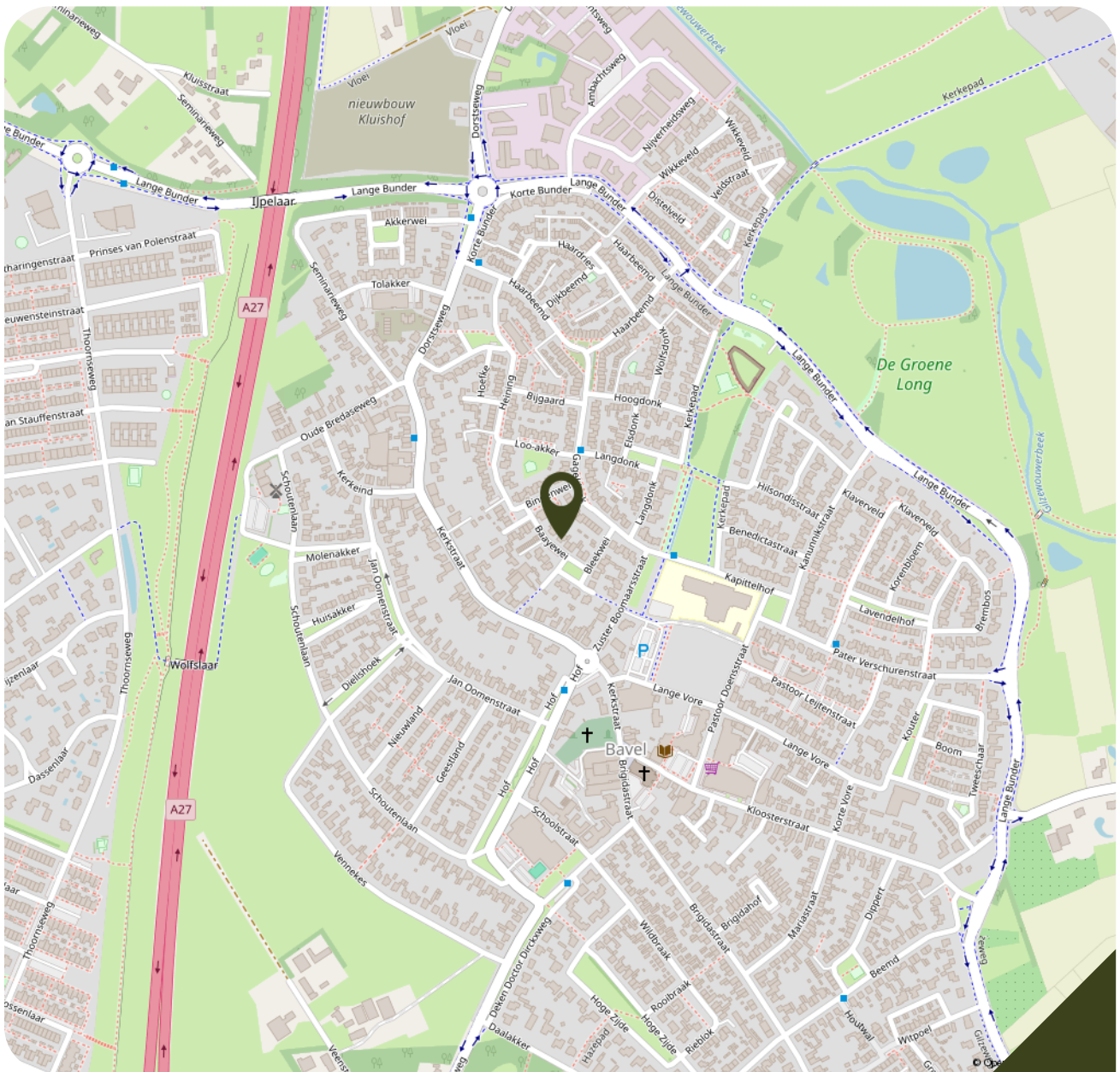


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 4119</p>	
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 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.

Locatie op de kaart



Wonen in Bavel



Bavel is een gemoedelijk dorp met een gezellige dorpskern.. Zowel de dorpskern als de wijken Ginneken, IJpelaar en het centrum van Breda zijn bereikbaar op fietsafstand. Bavel is een dorp met een rijk verenigingsleven. In de kern zijn diverse winkels aanwezig, zoals een supermarkt, bakker, slager, groentewinkel, Primera, interieurzaak en delicatessenzaken, alsmede 2 restaurants, een snackbar en cafés. Tevens is in de dorpskern ook het Talentcentrum met 2 basisscholen en een kinderopvang gesitueerd, alsmede een gezondheidscentrum. Op korte afstand zijn sportvoorzieningen aanwezig, o.a. sporthal de Huif, tennis- en voetbalvelden, manege Overakker en hockeyclub Push. De A27 en A58 zijn gemakkelijk te bereiken. Dankzij de combinatie van rust, ruimte en een gunstige ligging is Bavel een aantrekkelijke locatie als je graag woont in een groene omgeving met voorzieningen nabij.

Aanvullende informatie

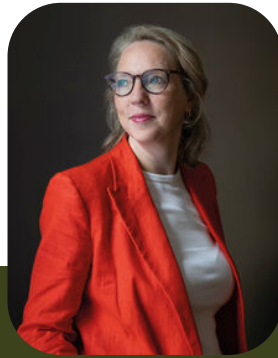
- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.
- De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.
- In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.
- Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een "ouderdomsclausule" worden opgenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een "asbestclausule" opgenomen worden in de koopovereenkomst.
- De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een "niet-bewoond clause" in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.
- In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van "bodemverontreiniging" opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



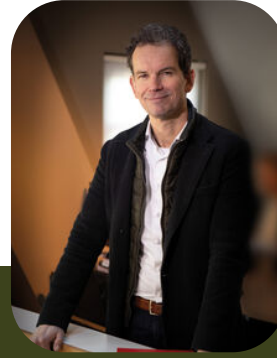
Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

"Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie



Breda-Ulvenhout

Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout
breda@tqmakelaars.nl
076-522 39 28
www.makelaarsbreda.nl

Oosterhout

Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout
oosterhout@tqmakelaars.nl
+31 162 43 89 99
www.makelaarsoosterhout.nl

Hoogstraten - België

Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten
0032 3 314 16 99
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om
een bezichtiging te plannen
en een juiste indruk te
krijgen van de woning!

www.tqmakelaars.nl