

# TE KOOP.



Tweeschaar 56 Bavel  
€ 1.695.000,-- k.k.



SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE  
MAKELAARDIJ

**KIN**



## Inhoud

---

Inleiding	5
Specificaties	6
Begane grond	15
Eerste verdieping	41
Tuin	55
Duurzaam en toekomstgericht	65
Plattegronden	70
Locatie	76
Informatie & verkoop	85
Extra Informatie	86
Is dit uw droomhuis	89
Onze expertise	90
Schonck, Schul & Compagnie online	92



## Inleiding

---

Exclusief wonen op topniveau, luxe, design en comfort in harmonie.

Welkom aan de Tweeschaar in Bavel waar alles tot in detail is doordacht.

Vanaf het moment dat je aankomt en parkeert onder de carport, voel je het direct: dit is geen standaard woning, maar een plek waar architectuur, maatwerk en luxe naadloos samenkomen in een tot in detail afgewerkt totaalconcept, dit alles is in 2025 gerealiseerd.

Om een goed beeld te geven van het hoge afwerkingsniveau en de exclusiviteit, is werkelijk overal over nagedacht. Zo is de woning voorzien van hoogwaardige stoffering van Sunway, stijlvolle gordijnen van De Ploeg en een verfijnd lichtplan met designverlichting van Delta Light – allemaal perfect op elkaar afgestemd en volledig inbegrepen.

Bij binnenkomst valt direct de rust en eenheid op. De tegelvloer loopt door het gehele huis en vormt de perfecte basis voor het hoogwaardige maatwerk dat overal is toegepast. In de hal word je verwelkomd door een op maat gemaakte garderobe met subtiele indirecte verlichting. Vanuit hier heb je toegang tot de wasruimte, de trap naar boven en de leefruimtes.

## Specificaties

---

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A (geldig t/m 2030)
Bouwjaar	1999
Voorzieningen	Elektrisch bedienbaar hekwerk Warmtepomp Zonnepanelen Laadpaal Jacuzzi Zwembad
Woonoppervlakte	ca. 269 m <sup>2</sup>
Onderhoud	Uitstekend
Ligging	Aan rustige weg, beschutte ligging
Parkeerfaciliteiten	Parkeren op eigen terrein
Oplevering	In overleg











## Woonkamer

---

De woonkamer en keuken vormen samen één indrukwekkende leefruimte, ontworpen voor zowel ontspanning als samenzijn. Het maatwerk tv-meubel, de slimme opbergruimtes en een sfeervolle koffiehoeke maken dit een plek waar je vanzelf blijft hangen.







## Keuken

---

De keuken is zonder twijfel het hart van de woning. Volledig op maat ontworpen en uitgerust met topklasse apparatuur, waaronder een geavanceerde BORA XBO oven voor stomen, bakken en koken, een koelkast en vriezer met ijsblokjesmachine, vaatwasser en een Quooker voor zowel kokend als bruisend water.

De afwerking is uitzonderlijk: kasten met houten binnenzijde en werkbladen van kwartsiet – een exclusieve natuursteen die niet alleen esthetisch indrukwekkend is, maar ook bijzonder duurzaam.

De designverlichting van Delta versterkt de warme en luxe sfeer door het hele huis en kan desgewenst worden overgenomen.

Aangrenzend bevinden zich een volledig ingerichte werkkamer met maatwerk bureau en kastruimte, en een praktische bijkeuken met extra opbergmogelijkheden.













---

Op de begane grond bevindt zich een prachtige slaapkamer met een luxe en-suite badkamer.









## Eerste verdieping

---

De eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers en een stijlvolle badkamer. Ook hier is gekozen voor hoogwaardige afwerking en een rustige, luxe uitstraling.

De kastenkamer is voorzien van een op maat gemaakte kastenwand en een zwevend meubel, volledig in stijl doorgevoerd.

De gehele bovenverdieping is afgewerkt met een hoogwaardige PVC-vloer en maatwerk plinten.

Zelfs aan de details is gedacht: een op maat gemaakt koffiemeubel in de slaapkamer, luxe badkamermeubels met verlichte spiegels en een Japans toilet op de verdieping.















## Buitenleven op resortniveau

---

De tuin is een verlengstuk van de woning en ontworpen door tuinarchitect Meulenberg, volledig uitgevoerd volgens plan. Hier ervaar je rust, privacy en luxe op een niveau dat zelden wordt aangeboden.

De complete tuin is voorzien van een geavanceerd irrigatiesysteem en hoogwaardige In-Lite verlichting, volledig te bedienen via een app. Ook de buitenverlichting aan de woning volgt automatisch het natuurlijke dag- en nachtritme.

Het verwarmde zwembad met de nieuwste filtertechnieken, gerealiseerd door Infinilux Zwembaden, vormt samen met de jacuzzi van Silverspas een ultieme wellnessbeleving in eigen tuin.

Daarnaast beschikt de buitenruimte over een op maat gemaakte buitengym en een stijlvolle pergola van LuxxOut, beide voorzien van geïntegreerde verlichting.

Het elektrisch bedienbare hekwerk en de zorgvuldig aangelegde tuin maken het geheel compleet. Tuinmeubilair is ter overname beschikbaar.











## Duurzaam en toekomstgericht

De woning is uitgerust met een warmtepomp, 18 zonnepanelen en een laadpunt voor elektrische auto's. Comfort en duurzaamheid gaan hier moeiteloos hand in hand.

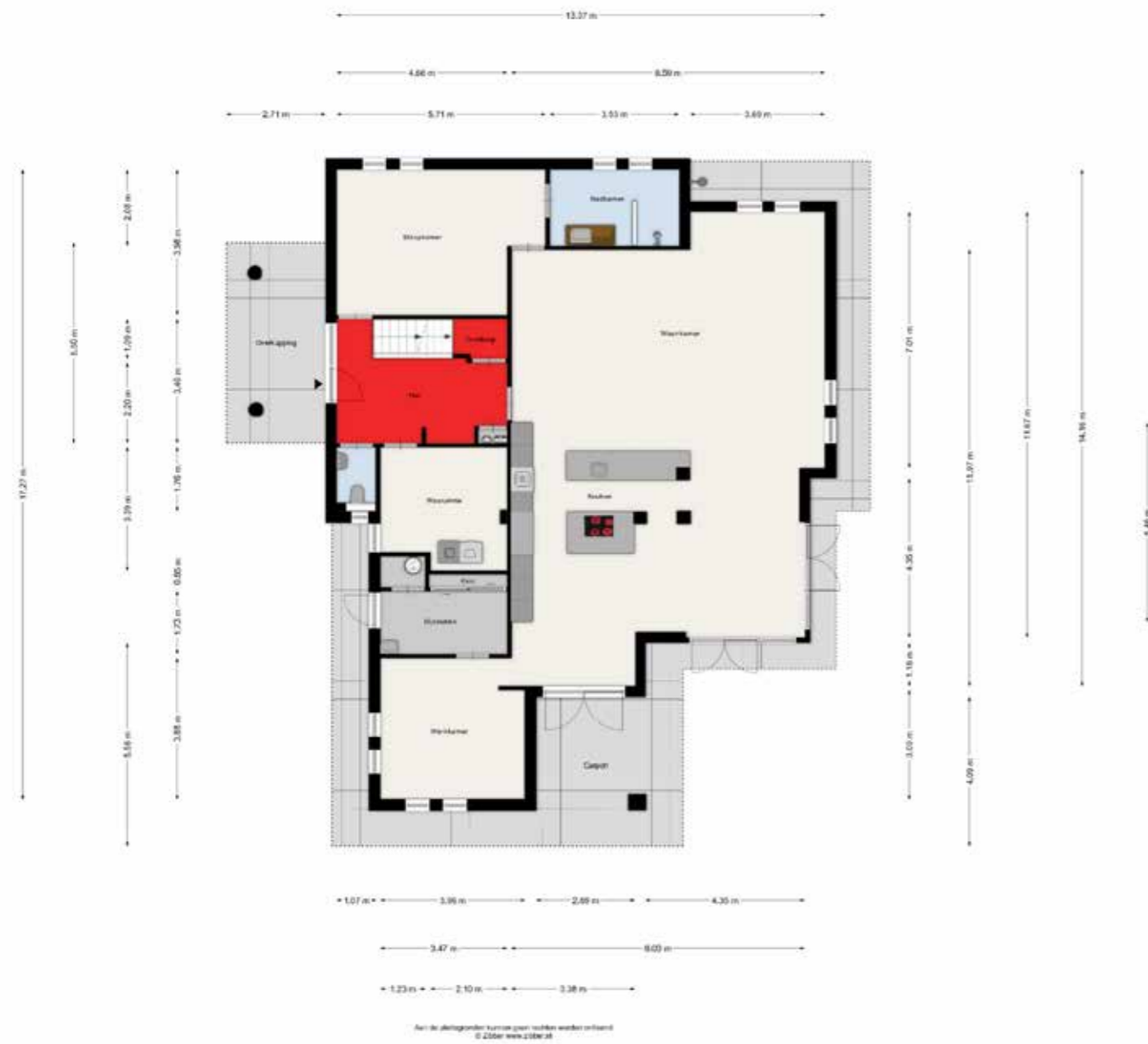
Een woning als deze ervaar je niet op papier, die moet je voelen.

Voor wie op zoek is naar een instapklare, high-end woning waar werkelijk alles klopt, is dit een unieke kans.





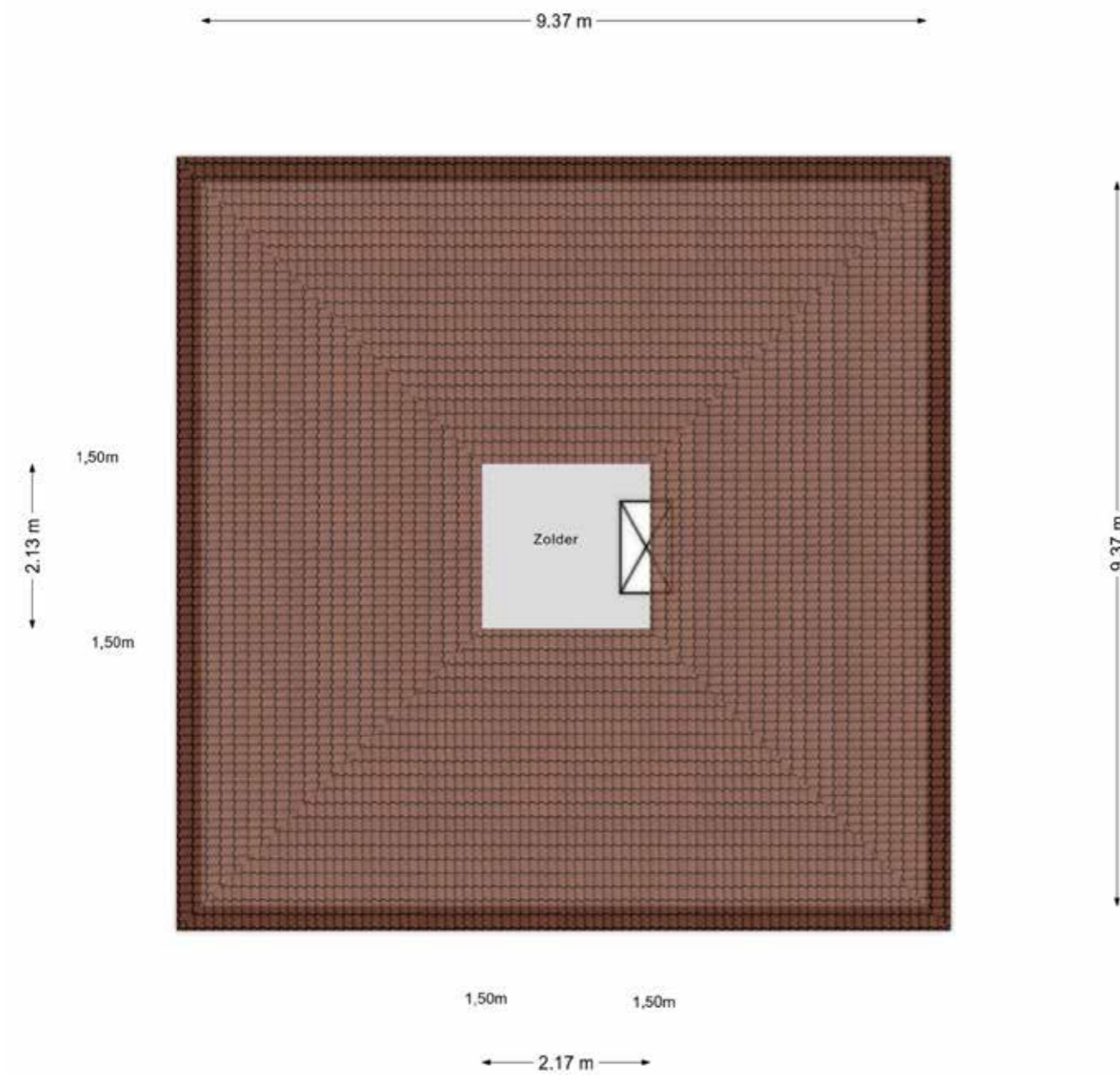
# BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING

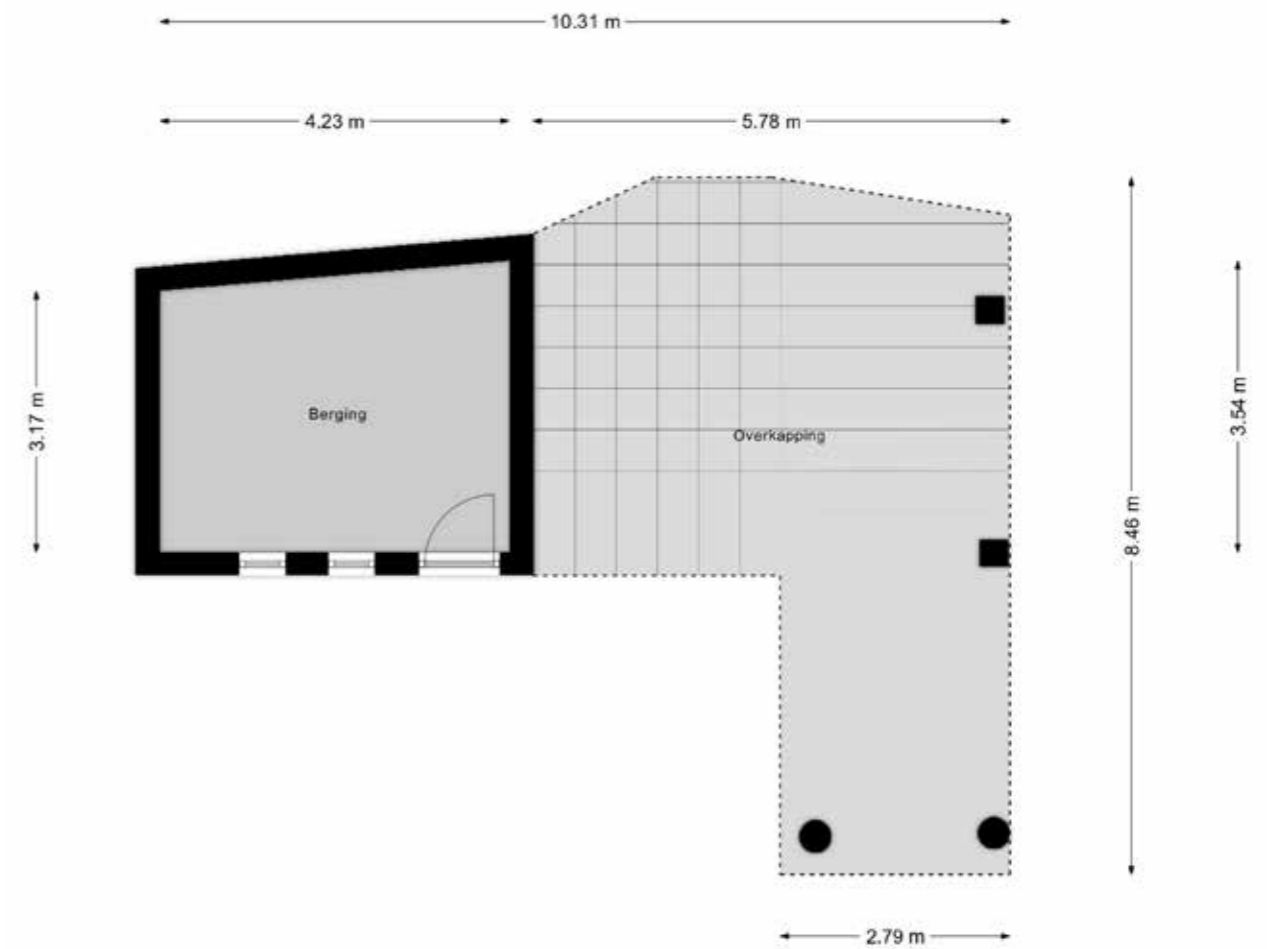


## ZOLDER



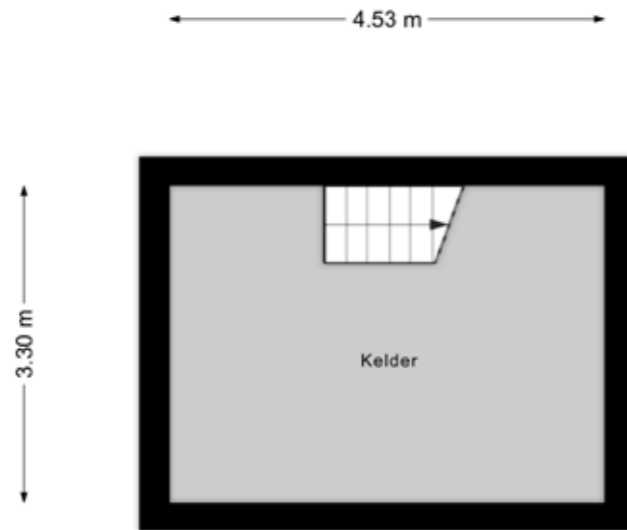
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## OVERKAPPING

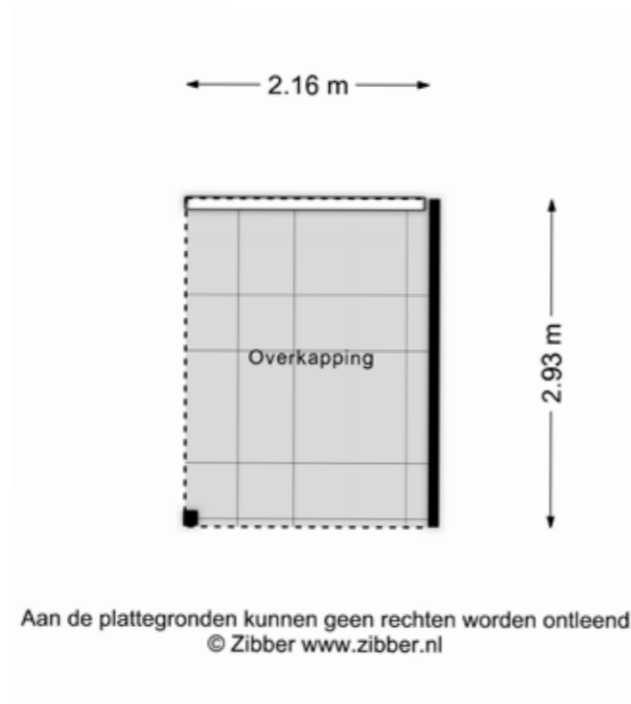


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# BERGING + OVERKAPPING




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



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

# KADASTRALE KAART



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken	
25 Huisnummer	Sectie K	
— Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4830	
— Voorlopige kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>

## Toplocatie met uitstekende verbindingen

---



### Op de fiets naar...

Een basisschool in de buurt (2 min), de supermarkt voor de dagelijkse boodschappen (3 min) en de gezellige dorpskern van Bavel (3 min). Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, Bastiaansen Modestad, leuke boetiekjes, verswinkels en een pizzeria.



### Snel weg!

Vanuit Bavel bent u snel verbonden met de A16 en A58, waardoor u uitstekend uitkomt richting de grotere steden. Breda bereikt u bovendien eenvoudig binnendoor in circa 10 minuten. Via de A16 rijdt u vervolgens richting Rotterdam (ca. 45-60 minuten). Utrecht is goed bereikbaar via de A16, A27 en A2 (ca. 60-75 minuten).



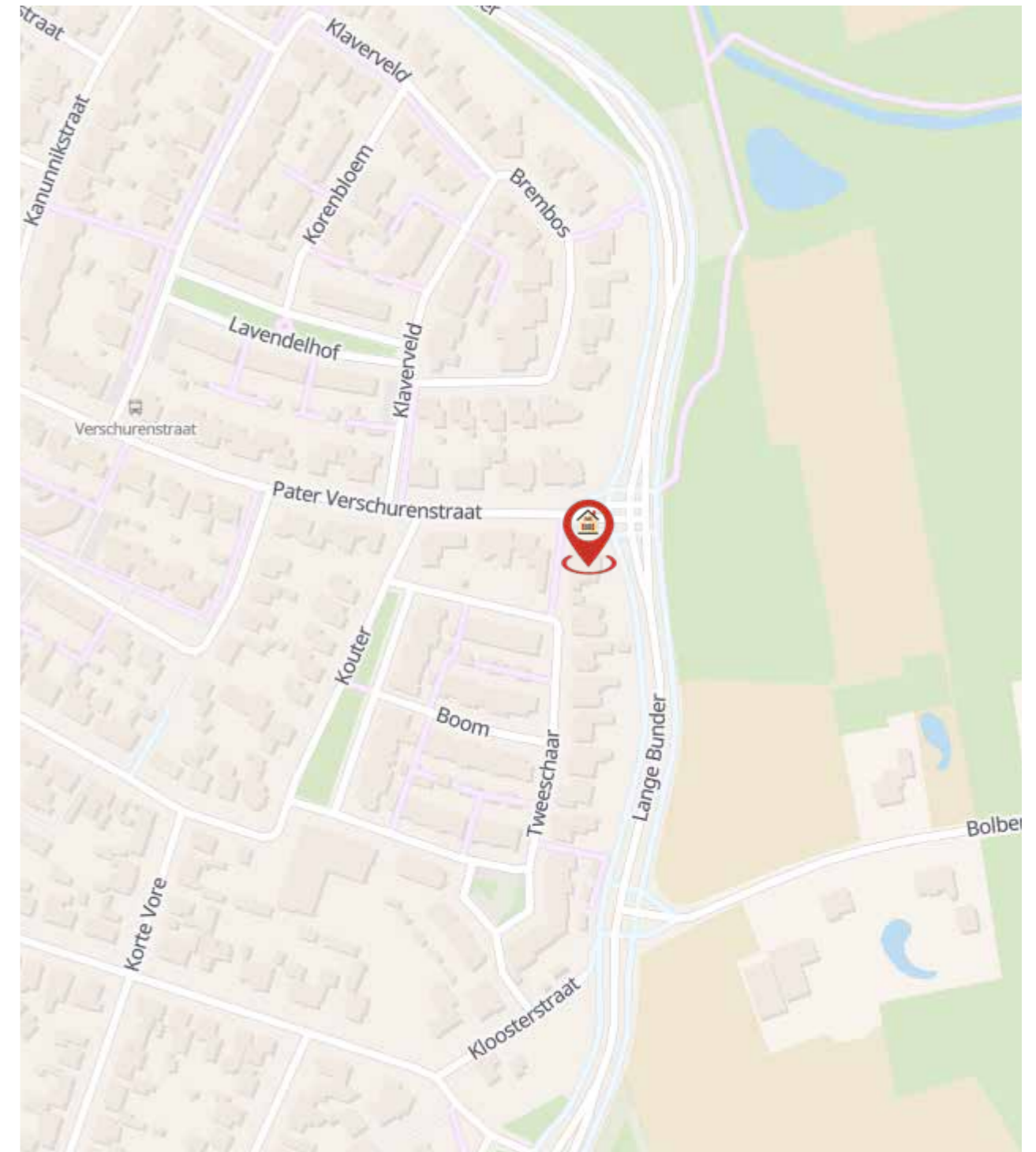
### Geen weer voor de fiets?

Op loop- of korte fietsafstand bevindt zich een bushalte met goede verbindingen richting Breda en omliggende plaatsen.



### Van Breda CS naar everywhere

Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich in Breda, waar u snelle treinverbindingen heeft richting onder andere Rotterdam, Tilburg en Utrecht.





## Verkopers aan het woord

---

Een plek waar ik mijn hart aan heb verbonden....in het groen maar ook in de dorpskern van Bavel, 4.8 km van het bruisende Breda. Een huis waarin wij onze ziel en zaligheid in hebben weergegeven en iedere dag genieten van de tuin en alles in en rondom het huis. Een familiehuis waar onze familie vaak te vinden is. Gezelligheid en ruimte om te genieten.

Maar wij gaan Bavel inruilen omdat we toch eerder dan verwacht ons leven anders willen indelen en meer willen gaan reizen en daarom de tuin inruilen voor een appartement in het groen en midden in de natuur.

De nieuwe eigenaren van de Tweeschaar kunnen iedere dag gaan beseffen dat je direct de natuur kan ervaren en grenzend aan de achter tuin het poeltjes gebied kunt inlopen waar je geen idee hebt dat je ook weer zo in Breda bent. Kortom een huis met karakter in een dorp met karakter waar superleuke en lieve mensen wonen en waar wij iedere dag genieten!







## Informatie & verkoop

Een huis is meer dan een stapel stenen, het is een thuis. Uw woonwensen zijn persoonlijk, en daar hebben wij alle aandacht voor.

De verkoop van deze woning verzorgen wij in collegiale samenwerking met KIN Makelaars. Door onze krachten te bundelen, kunnen wij u optimaal begeleiden.

Tijdens uw bezoek staan wij graag voor u klaar om al uw vragen te beantwoorden en u volledig te informeren. Ook voor een waardebepaling, aankoopbegeleiding of taxatie kunt u bij ons terecht.

Met onze jarenlange ervaring in de regio Breda en het gezamenlijke netwerk zorgen wij voor een soepel en deskundig traject.

Voor meer informatie of een bezichtiging staan wij u graag te woord.



Tamara Smit  
Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij

Fatimastraat 1 - 3  
4834 XT Breda  
076 - 56 56 056

[schonckschul.com](http://schonckschul.com)  
[info@schonckschul.com](mailto:info@schonckschul.com)



Pascal de Wit  
KIN Makelaars

Korte Ploegstraat 19  
4818 EM Breda  
076 - 52 21 221

[kinmakelaars.nl](http://kinmakelaars.nl)  
[breda@kinmakelaars.nl](mailto:breda@kinmakelaars.nl)

## Extra informatie

### Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbidding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Met het uitbrengen van een bieding verklaart de bieder kennis genomen te hebben van de inhoud van de aanwezige lijst van zaken behorende bij de koopakte.

### Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat deze brochure slechts indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

### Onderzoekplicht koper

Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning alle eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake bouwkundige deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

### Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandeling over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met de makelaar kan bespreken.

### Hypotheek

Indien gewenst verzorgt onze partner Van Loon geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur werken zij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundig staat van de woning geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de kandidaat koper(s).

### Medeplichtverkoper

Deze brochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaren/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatste en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende medeplicht.

### Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

### Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaar NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 0% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek of een nationale hypotheekgarantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

<sup>1</sup> Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepaling

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerste dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

### Notariskeuze

Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notaris kantoor wat aangewezen zal worden door Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te

noemen notaris. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

### Algemene ouderdomsclausule is van toepassing

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 5.3 omschreven woongebruik in de NVM koopakte.

### Toelichting NEN2580

Betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in 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.



---

## Is dit uw droomhuis?

**“U hoeft zich geen zorgen te maken over uw hypotheek; we nemen de zorgen voor u uit handen.”**

Het blijft spannend om een nieuwe woning te kopen. Of dit nu je eerste keer is of niet. Maar laat je niet afschrikken. Wij helpen je hierbij! Zelfs met vragen waarvan je eerst niet wist dat je deze ging stellen. Dan heb jij straks een hypotheek waar je geen omkijken meer naar hebt. Dat geeft rust én woonplezier.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!



Nieuwe Boschstraat 40

076 - 56 58 551

van-loon.com

Hypotheken@van-loon.com

of scan de QR-code





### Verkoop

Als u de verkoop van een huis aan ons uitbesteedt, dan voelen we ons daar zeer verantwoordelijk voor. Het bevlogen team van SS&C heeft passie voor het vak, veel lokale expertise en een breed netwerk. U wordt volledig begeleid in het verkoopproces van de eerste oriëntatiefase tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris. We hebben gedurende dit proces voortdurend contact met u over de voortgang en sturen bij, daar waar dit nodig is. Uw woning is dus optimaal onder onze aandacht en dat blijft zo, totdat de woning verkocht is en de sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden. Wij werken altijd vanuit een doordacht verkoopplan en investeren in het te weten komen van alle ins en outs van uw woning en de omgeving. Integer, eerlijk en discreet doen wij ons werk. Wij gaan alleen voor het beste resultaat.

**Uw zorg is onze zorg!**



### Aankoop

Bij de aankoop van een woning staan wij graag voor u klaar. Dankzij onze nauwe betrokkenheid bent u als eerste op de hoogte van uw droomwoning. Het is daarbij belangrijk om niet alleen op emoties af te gaan, zeker bij veel concurrentie. Wij begeleiden u professioneel door dit vaak complexe proces.

De aankoop van een woning brengt veel vragen en beslissingen met zich mee: Is de vraagprijs reëel? Welke juridische zaken spelen mee? Moet u een bod met ontbindende voorwaarden doen? Is de woning bouwkundig in orde?

De makelaars van Schonck, Schul & Compagnie bieden u hierbij deskundig advies. Met uitgebreide bouwkundige en juridische kennis onder één dak helpen wij u snel en vakkundig, zodat u onaangename verrassingen voorkomt.

**Laat dat ene droomhuis niet aan u voorbij gaan!**



### Taxatie

U heeft een NWWI taxatierapport nodig als u een hypotheek wilt aanvragen. Maar ook voor het aanvragen van een tweede hypotheek in verband met een verbouwing of voor het oversluiten van uw hypotheek. Financiële instellingen stellen hoge eisen aan een taxatierapport. De taxaties van Schonck, Schul & Compagnie worden altijd geaccepteerd. Kortom: voor een professionele woningtaxatie bent u bij ons aan het juiste adres.

Huis laten taxeren of gratis waardebeoordeling? Heeft u nog geen concrete verhuisplannen, maar bent u wel benieuwd naar de waarde van uw woning in Breda, dan is een uitgebreid taxatierapport niet nodig. Vraag dan een geheel vrijblijvende waardebeoordeling aan. Wij komen kosteloos bij u langs en geven u een inschatting van de waarde. Wilt u vervolgens uw huis in Breda verkopen, dan heeft u alvast een goede eerste stap gezet!

**Scan de QR-code voor een vrijblijvende waardebeoordeling**



# SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE ONLINE

## ONDERSCHIEDEND DOOR AANPAK

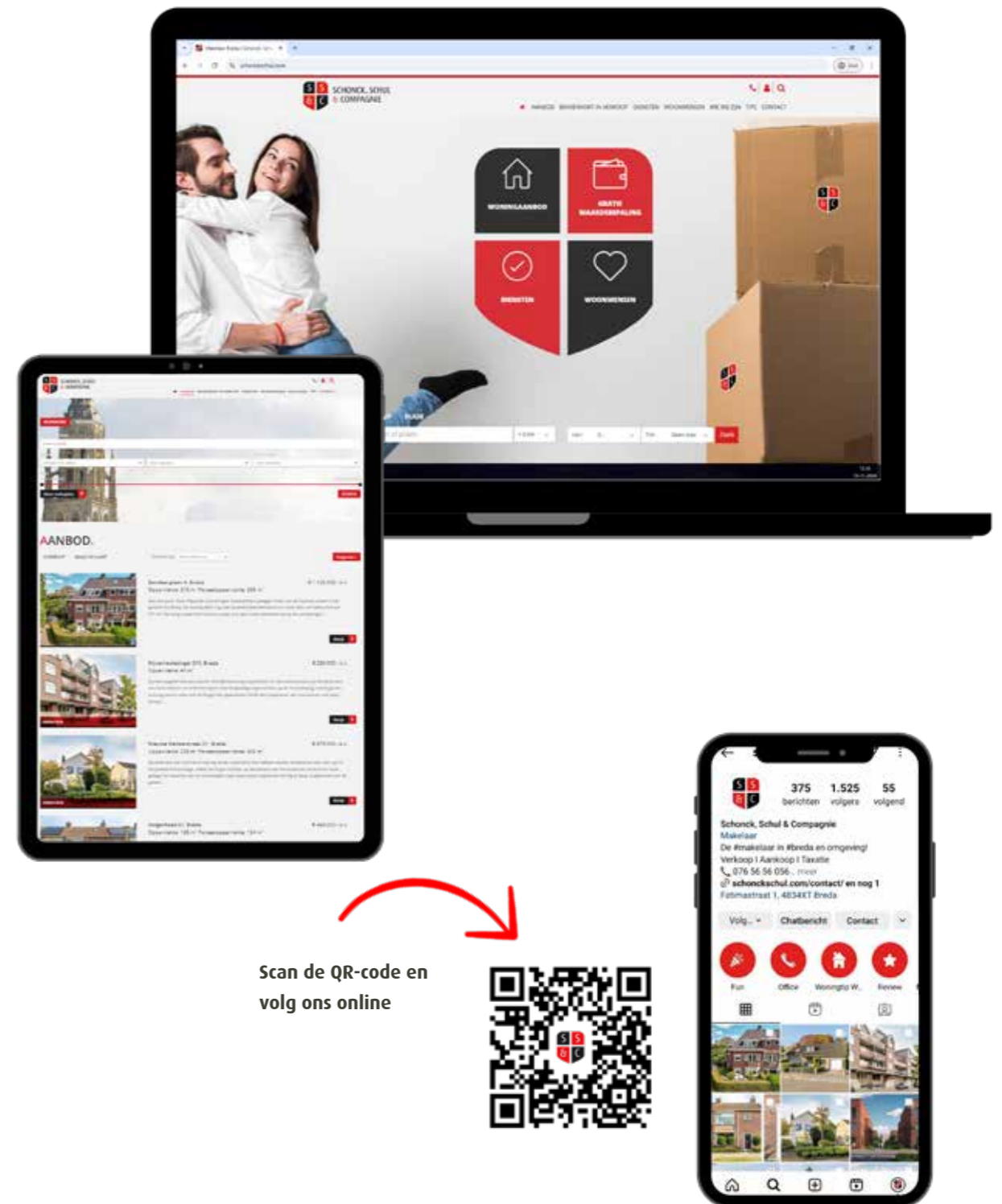
De tijden van enkel een Te Koop-bord in de tuin en een advertentie op Funda liggen definitief achter ons. Tegenwoordig moet uw woning eruit springen te midden van het woningaanbod. Dat vraagt om een vernieuwende en doordachte aanpak. Bij ons is Funda uiteraard een belangrijk onderdeel van het verkooppakket, maar wij gaan een stap verder.

Met een verkoopteam dat gespecialiseerd is in (online) marketing én verkoopstyling, weten wij precies hoe uw woning het beste kan worden gepresenteerd. Want u krijgt maar één kans om een onvergetelijke eerste indruk te maken. Onze hoogwaardige kleurenbrochures, met professionele foto's en een stijlvol design, benadrukken juist die unieke elementen die uw huis bijzonder maken.

Maar een sterke woningpresentatie is slechts het begin. De echte kunst zit in het effectief onder de aandacht brengen van uw woning bij de juiste doelgroep. Hiervoor hanteren wij een proactieve benadering: van ons uitgebreide zoekersbestand tot het inzetten van geavanceerde online tools en gerichte campagnes op social media. Bovendien maken we gebruik van billboards langs de hoofdwegen van Breda, waarmee we uw woning ook offline breed zichtbaar maken.

Bij ons kiest u niet alleen voor een verkoopteam, maar voor een partner die met u meedenkt en altijd nét dat stapje extra zet om uw woning succesvol te verkopen.

**Volg ons ook op social media als u als eerste op de hoogte wilt zijn van ons aanbod en exclusieve updates.**





Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs



## Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1  
4834 XT Breda

Telefoon: 076 - 56 56 056

[info@schonckschul.com](mailto:info@schonckschul.com)  
[schonckschul.com](http://schonckschul.com)