



BAVEL
Tolakker 14

Instapklaar!

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
2006

Soort:
Geschakelde twee-onder-één kapwoning

kamers:
6

Woonoppervlakte:
Ca. 170 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 243 m²

Overige inpandige ruimte:
Ca. 23 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 4 m²

Energie label:
A



OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een royale, karakteristiek ogende, jonge 2-onder-1-kapwoning op een leuke plek in Bavel? Dan is Tolakker 14 absoluut een woning die je gezien wilt hebben. Deze uitstekend onderhouden woning beschikt over een ruime woonkamer, moderne keuken met kookeiland, 5 slaapkamers, een eigen oprit met garage én een brede achtertuin met volop privacy.

LIGGING en OMGEVING

Je woont hier in een doodlopende straat aan het begin van Bavel. Schuin tegenover ligt het gezondheidscentrum, waardoor het hier buiten kantooruren heerlijk rustig is. Deze woning is gelegen op korte afstand van de kern van Bavel waar je een grote diversiteit aan horeca vindt. 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. Ook wandel je binnen enkele minuten richting het Ulvenhoutse Bos en het Markdal.

BOUWWIJZE

De woning is voorzien van betonnen vloeren, hetgeen de onderlinge geluidsisolatie tussen de verdiepingen ten goede komt. De woning is volledig voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. Tevens is de woning voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie. Verwarming vindt plaats via de HR-combiketel.

INDELING

Begane grond

Hal

Via de ruime oprit bereik je de zij-entree van de woning en de garage. In de hal vind je de garderobenis, meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet

Het toilet is modern afgewerkt en voorzien van een wandcloset met fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer is heerlijk ruim en dankzij de erker aan de voorzijde en de openslaande deuren naar de tuin geniet je hier van veel lichtinval. De fraaie hardhouten parketvloer zorgt voor een warme uitstraling en de ruimte biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek, werkplek en een grote eettafel.

Keuken

De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en vormt echt het hart van

het huis. De keuken is voorzien van een wandopstelling en een kookeiland, met composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven/magnetron, stoomoven en RVS afzuigschouw. Vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin en de garage.

Garage

De inpandig bereikbare garage is voorzien van elektra, houten openslaande deuren naar de oprit en een loopdeur naar de achtertuin. Ideaal voor opslag, hobbyruimte of het stallen van fietsen.

Eerste verdieping

Overloop

De ruime overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer I

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over openslaande deuren naar het balkon en is voorzien van een ruime inbouwkast.

Slaapkamer II

Deze slaapkamer ligt eveneens aan de voorzijde en is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

Slaapkamer III

De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning.

Badkamer

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met handdouche, dubbele wastafel met meubel, designradiator en een ruime inloofdouche met regen- en handdouche.

De slaapkamers en de overloop zijn eveneens voorzien van een fraaie parketvloer.

Tweede verdieping

Overloop

Op de overloop vind je de Cv-opstelling (Intergas Hr-combiketel 2023), de aansluitingen voor de wasapparatuur en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer IV

Deze ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht.

OMSCHRIJVING

Kamer V

De vijfde kamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een Velux dakraam en extra bergruimte achter de knieschotten. Perfect als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Tuin

De brede achtertuin is verzorgd aangelegd met vaste beplanting, kunstgras en een ruim terras. Dankzij de breedte van het perceel vind je gedurende de dag altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw.

Bijzonderheden

- * Royale 2-onder-1-kapwoning met garage en eigen oprit;
- * Maar liefst 5 slaapkamers;
- * Hardhouten parketvloer (Jatoba) op de begane grond en eerste verdieping;
- * Vrij uitzicht aan de voorzijde;
- * Privacy biedende achtertuin;
- * Volledig geïsoleerd;
- * Energielabel A;

Ben jij benieuwd geworden naar deze ruime woning op een fijne locatie in Bavel? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging.















































PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nieuw-Ginneken

K

5443

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

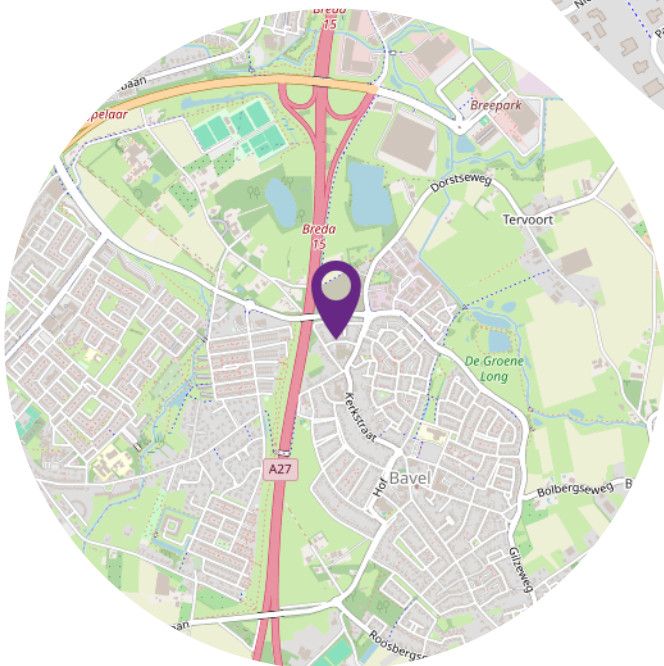
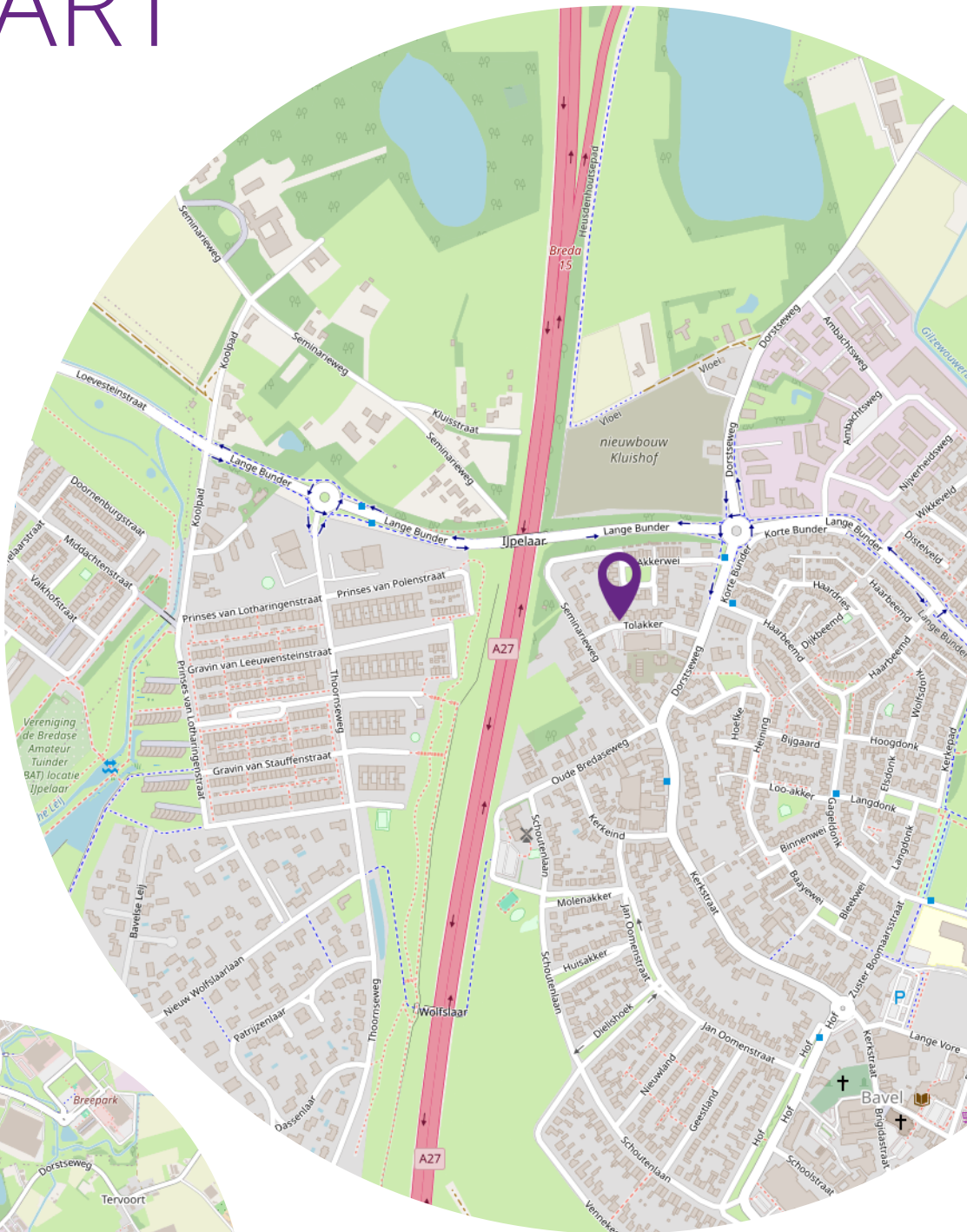
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 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 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 Makelaar Sander zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, de

Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers alsmede de Eigen Voorwaarden van Makelaar Sander 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 morgen 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 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.

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 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