



# BASTIAANSEN VAN DEN BEMD

MAKELAARS & TAXATEURS



## PATRIJZENLAAR BAVEL

# 4



# Kenmerken

**Vraagprijs** € 1.865.000 k.k.



**Bouwjaar**  
2004

**Soort woning** Villa

**Type woning** Vrijstaande woning

**Perceeloppervlakte** 1002 m<sup>2</sup>



**Woonoppervlakte**  
290 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers** 12

**Aantal slaapkamers** 5



**Inhoud**  
1067 m<sup>3</sup>



**Energie label**  
A

# Omschrijving

## PATRIJZENLAAR 4

### BAVEL

---

Aan een van de meest geliefde lanen van de woonwijk Nieuw Wolfslaar gelegen, indrukwekkend vrijstaand herenhuis op een uitzonderlijk royaal perceel van maar liefst 1.002 m<sup>2</sup>. Deze stijlvolle villa combineert een riant woonoppervlak van circa 290 m<sup>2</sup> met sfeer, privacy en ongekend veel gebruiksmogelijkheden.

Met onder meer vijf slaapkamers, meerdere werk-/kantoorruimtes, een multifunctioneel bijgebouw met sauna en badkamer én een fraai aangelegde parkachtige tuin, is dit een woning die zich perfect leent voor grote gezinnen, werken aan huis, een au pair, inwonende ouders of gastenverblijf.

Een woning waar ruimte, comfort en kwaliteit op bijzondere wijze samenkomen.

De indeling is als volgt

Begane grond

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ontvangsthall met authentieke plavuizen vloer, welke direct de warme en karaktervolle sfeer van de woning benadrukt. Vanuit de hal toegang tot het toilet, de kelder, de living, woonkeuken, werkkamer, berging en de trapopgang naar de verdieping.

De royale living ademt comfort en elegantie dankzij de massieve eikenhouten parketvloer, sfeervolle open haard en grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval en een optimale verbinding met het omliggende groen. De gezellige serrehoek vormt een heerlijke plek om in alle rust te genieten van de tuin en het buitenleven. Via openslaande deuren bereikt u de achtertuin.

Aan de voorzijde bevindt zich nog een separate werkkamer, ideaal voor thuiswerken.

De royale woonkeuken is uitgevoerd in een tijdloos design en voorzien van inbouwapparatuur en bijzonder veel bergruimte. De keuken beschikt onder meer over een gasfornuis, afzuigkap, oven, combi-oven/magnetron, koelkast, vaatwasser en dubbele spoelbak. Een heerlijke centrale leefruimte waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur, een uitstortgootsteen en een loopdeur naar de tuin.

De separate werkkamer met wastafel en openslaande deuren naar de tuin biedt eveneens volop mogelijkheden als kantoor, atelier of hobbyruimte.

Daarnaast is er een royale berging/bijkeuken aanwezig voorzien van werkbank en loopdeur naar buiten.

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken op deze verdieping.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime en nagenoeg gelijkwaardige slaapkamers, allen voorzien van een eigen wastafel. Ideaal voor gezinnen of logerende gasten.

De centrale badkamer beschikt over een wastafelmeubel, ligbad, inloopdouche en een groot dakraam dat zorgt voor een aangename natuurlijke lichtinval. Op de overloop bevindt zich tevens een separaat toilet.

De royale master bedroom beschikt over een volledige vaste kastenwand en directe toegang tot een eigen badkamer voorzien van dubbele wastafel met meubel, toilet en inloopdouche.

Daarnaast zijn er praktische bergruimtes aanwezig, waaronder een technische ruimte met boileropstelling.

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping met dakramen en vaste kastruimte. Een heerlijke multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als speelzolder, hobbyruimte, extra opslag of sportruimte.

Kelder

Ruime kelder met een hoogte van circa 1,98 meter. Ideaal als provisieruimte, wijnkelder of extra bergruimte.

## Bijgebouw

Via de overkapping bereikt u het multifunctionele bijgebouw, momenteel ingericht als kantoor. Het bijgebouw beschikt over een eigen badkamer met douche, wastafel en toilet én een heerlijke sauna.

Hierdoor is deze ruimte uitermate geschikt als gastenverblijf, au pair woning, praktijkruimte, kantoor aan huis of voor inwonende kinderen of ouders.

Naastgelegen bevindt zich nog een royale berging met cv-installatie ten behoeve van het bijgebouw en diverse lichtkoepels.

## Tuin

De rondom aangelegde tuin voelt als een privépark en biedt optimale rust, privacy en groenbeleving. Diverse terrassen, sfeervolle zitplekken en volwassen beplanting creëren een unieke buitenbeleving.

Onder de royale veranda geniet u vrijwel het gehele jaar van het buitenleven. Daarnaast beschikt de tuin over een luxe jacuzzi voor ultieme ontspanning in eigen huis.

De voortuin beschikt over een royale oprit met ruimte voor meerdere auto's en is voorzien van twee laadpunten. Tevens is de tuin voorzien van een beregeningsinstallatie met eigen bron.

## Algemeen

- Gelegen op toplocatie in Nieuw Wolfslaar;
- Perceel van maar liefst 1.002 m<sup>2</sup>;
- Circa 290 m<sup>2</sup> woonoppervlak;
- Volledig geïsoleerd;
- Energielabel A;
- Voorzien van warmtepompinstallatie;
- 27 zonnepanelen;
- Vijf slaapkamers;
- Meerdere werk-/kantoorruimtes;
- Multifunctioneel bijgebouw;
- Sauna en jacuzzi aanwezig;
- Parkachtige tuin met optimale privacy;
- Royale oprit met twee laadpunten;
- Sfeervolle living met open haard;
- Luxe woonkeuken met hoogwaardige apparatuur.

Een uitzonderlijk royaal familiehuus waar exclusief wonen, comfort en veelzijdigheid op een unieke wijze samenkomen.

- Deze informatie 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.

- Meetinstructie NEN2580

Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Uitgangspunt blijft altijd; "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

- In de NVM koopovereenkomst wordt de ouderdom clausule opgenomen.

















B





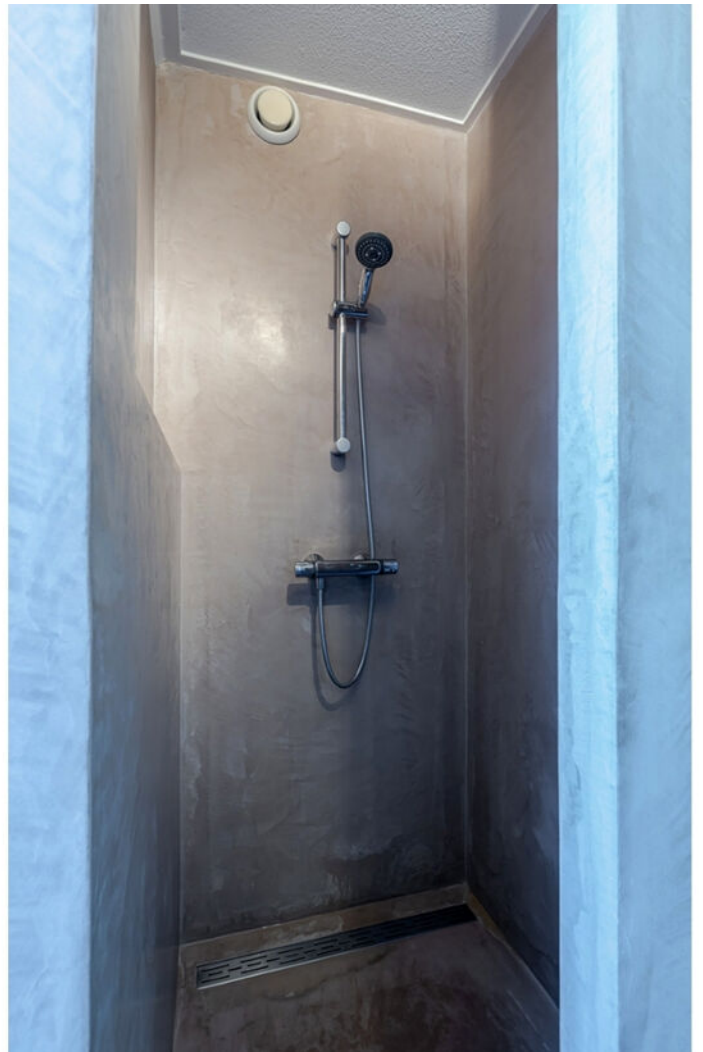
B



B



B























# Plattegrond Begane Grond

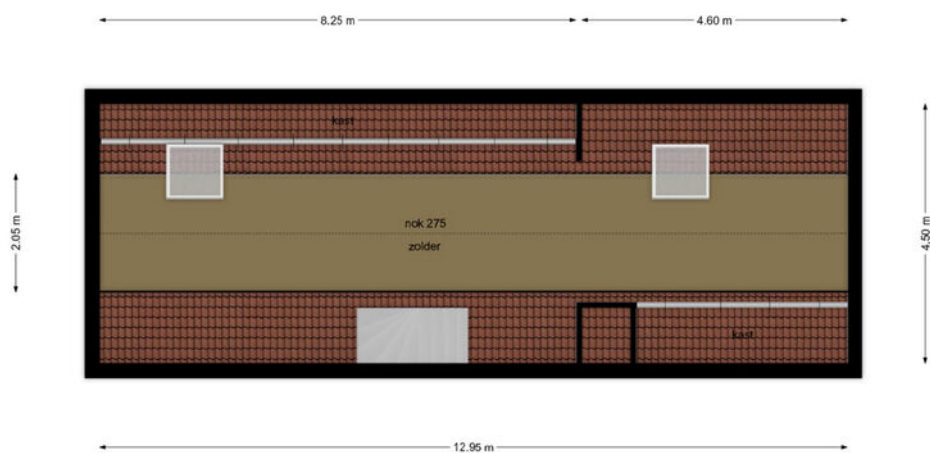


# Plattegrond Eerste Verdieping



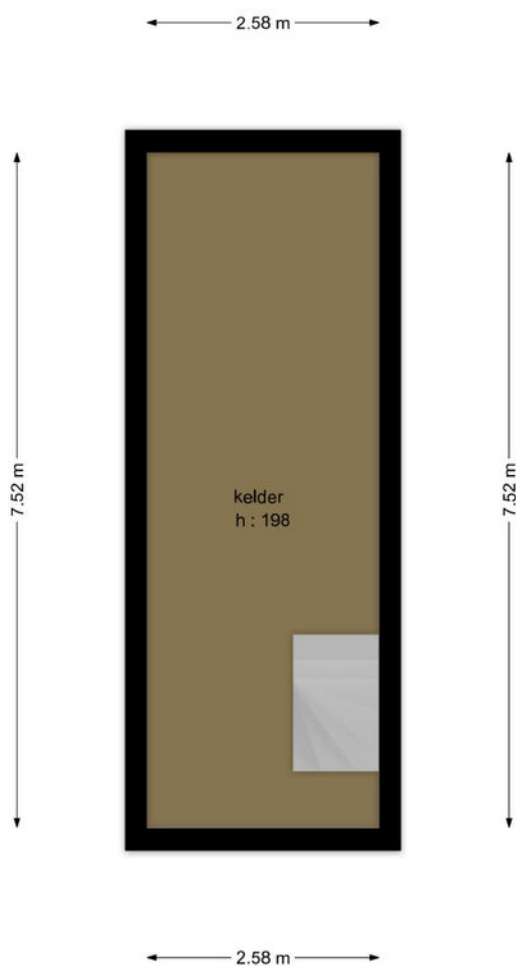
# Plattegrond Vliering

---



# Plattegrond Kelder

---




# Kadastrale

# KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: patrijzen



|                                    |                                  |                                    |   |
|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---|
| <b>12345</b><br>Perceelnummer      | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                      |  |
| <b>25</b><br>Huisnummer            | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken |   |
| — Vastgestelde kadastrale grens    | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie C                           |   |
| — Voorlopige kadastrale grens      | Administratieve kadastrale grens | Perceel 2444                       |   |
| — Administratieve kadastrale grens | Bebouwing                        |                                    |   |
| — Bebouwing                        |                                  |                                    |   |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 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.



# Wonen in Bavel

---

Bavel is een charmant dorp in de provincie Noord-Brabant, dat valt onder de gemeente Breda. Het ligt op slechts een paar kilometer van het bruisende stadscentrum van Breda, maar biedt de rust en gezelligheid van het platteland. Het dorp heeft een rijke geschiedenis en een hechte gemeenschap, waardoor het een perfecte plek is voor zowel bewoners als bezoekers die op zoek zijn naar een stukje Brabantse gezelligheid.

- Bavel heeft een levendig dorps hart met diverse winkels en voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, onderwijs en sport.
- Carnaval in Bavel is een feest dat niet gemist mag worden! Beter bekend als Bavionenland
- Het dorp beschikt over een manege, sporthal, tennis en voetbalvereniging.
- Het dorp ligt midden in het groene hart van Brabant, met talloze wandel- en fietsroutes



# *Bastiaansen van den Bemd*

## MAKELAARS EN TAXATEURS

**BASTIAANSEN VAN DEN BEMD IS OPGERICHT DOOR KIM BASTIAANSEN EN THOMAS VAN DEN BEMD.**

Een ervaren duo met een vernieuwende aanpak. Persoonlijkheid staat bij ons voorop. Wij hechten waarde aan onze klanten en weten hoeveel impact een huis kopen of verkopen kan hebben. Wij begeleiden u stap voor stap in deze processen.

Met onze ruime ervaring als lokale makelaars in Breda en omstreken, weten wij waar we op moeten letten. Met onze werkwijze gaan wij altijd op zoek naar de beste verbinding. Dit doen we op een originele manier en we durven hierin ook anders te zijn. Wij zijn proactief en lopen niet weg voor een uitdaging. Sterker nog, wij gaan iedere uitdaging aan voor het beste resultaat! Uw resultaat!



### *Ons team*



*Kim Bastiaansen*

06 50 84 72 47  
kim@b-vdb.nl



*Thomas van den Bemd*

06 50 27 78 44  
thomas@b-vdb.nl



*Fotograaf Milou*

076 220 94 00  
info@b-vdb.nl



*Fieke Binnendienst*

076 220 94 00  
info@b-vdb.nl

# *Persoonlijk contact boven alles*

## Makelaardij draait om mensen!

---

### ***Waarom wij niet meedoen aan het onpersoonlijke biedsysteem: makelaardij draait om mensen!***

In een tijd waarin de huizenmarkt steeds sneller en technischer lijkt te worden, willen wij even stilstaan. Want waar is het persoonlijke contact gebleven? Waar is de makelaar als bemiddelaar, als menselijke schakel tussen koper en verkoper?

Wij doen het anders! Per definitie nemen wij geen deel aan het eenmalige biedsysteem dat steeds vaker wordt toegepast. En dat is een bewuste keuze.

### ***De mens achter het huis***

Een huis is geen stapel bakstenen. Het is de plek waar je hebt gelachen, gehuild, verjaardagen hebt gevierd en herinneringen hebt opgebouwd. Als je een huis verkoopt, neem je afscheid van een belangrijk deel van je leven. En als je een nieuw huis koopt, ben je op zoek naar een plek die jouw nieuwe thuis moet worden. Dat is geen transactie, dat is een levensfase.

Juist daarom vinden wij dat een huis kopen of verkopen een menselijk proces moet zijn. Niet een gehaaste bieding zonder gesprek, zonder toelichting, zonder contact. Want wat is een bod waard als je niet weet wie erachter zit? En hoe eerlijk is het proces als je geen ruimte krijgt om vragen te stellen, je bod toe te lichten of, als dat nodig is, bij te stellen?

### ***Een makelaar is een bemiddelaar***

Het woord zegt het al: als makelaar ben je bemiddelaar. Je staat tussen mensen in, je luistert, je legt uit, je zoekt naar verbinding. Je faciliteert gesprekken, zorgt dat beide partijen zich gehoord voelen en helpt zo bij het nemen van een belangrijke beslissing.

Dat kun je niet doen door simpelweg één bod per mail te verzamelen en dan de deur te sluiten. Dat is geen bemiddeling, dat is een veiling. En wij geloven dat mensen, emoties en woonwensen daar geen recht mee wordt gedaan.



### ***Persoonlijk contact boven alles***

Bij ons staat persoonlijk contact centraal. We willen weten wie je bent, wat je zoekt, wat je belangrijk vindt. Of je nu verkoopt of koopt, we nemen de tijd voor je. We praten, luisteren, en begeleiden je door het proces op een manier die past bij jouw situatie.

Transparant, eerlijk en menselijk.

Wij kiezen bewust voor een makelaardij waar de mens centraal staat. Waar ruimte is voor overleg, voor uitleg, voor twijfel en voor heroverweging. Want verhuizen doe je niet zomaar. Het gaat om je leven, je dromen en je toekomst.

En dat verdient meer dan één bod via de mail. Dat verdient een gesprek.

Volg ons:



**BASTIAANSEN  
VAN DEN BEMD**  
MAKELAARS & TAXATEURS

Ginnekenweg 157

4818 JD Breda

076 220 94 00

info@b-vdb.nl

[www.b-vdb.nl](http://www.b-vdb.nl)