



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS



KERKSTRAAT BAVEL

30



Kenmerken

Vraagprijs € 1.175.000 k.k.



Bouwjaar
1935

Soort woning Eengezinswoning

Type woning 2-onder-1-kapwoning

Perceeloppervlakte 578 m²



Woonoppervlakte
196 m²

Aantal kamers 5

Aantal slaapkamers 4



Inhoud
680 m³



Energie label
D

Omschrijving

KERKSTRAAT 30

BAVEL

Karakter, ruimte en comfort op een toplocatie in het hart van Bavel

Aan één van de meest geliefde straten van Bavel staat deze verrassend ruime en karaktervolle twee-onder-een-kapwoning. Een woning waar sfeer, leefruimte en wooncomfort op fraaie wijze samenkomen. Met een woonoppervlakte van circa 200 m², een royaal perceel van 578 m², een royale uitbouw aan de achterzijde, vier slaapkamers en twee badkamers biedt deze woning alle ingrediënten voor jarenlang woonplezier.

De ligging is uitstekend. Midden in het dorp, op loopafstand van winkels, scholen, horeca en sportvoorzieningen. Tegelijkertijd woont u hier in alle rust met volop privacy en een heerlijke tuin als verlengstuk van de woning. Bavel staat bekend om zijn dorpse karakter, sterke sociale betrokkenheid en uitstekende verbindingen met Breda, de A27 en A58.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk dat dit geen standaard woning is. De karakteristieke uitstraling van de woning wordt gecombineerd met een eigentijdse afwerking en een verrassende hoeveelheid leefruimte.

De royale woonkamer biedt meerdere gezellige zitgedeeltes en wordt gekenmerkt door veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een woonkeuken, waardoor een indrukwekkende leefruimte is ontstaan waar wonen, koken en tafelen naadloos in elkaar overlopen.

Deze uitbouw, voorzien van lichtstraat en dubbele open slaande deuren vormt het kloppend hart van het huis.

Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische hal, toilet en een bijkeuken met alle aansluitpunten voor wasmachine apparatuur.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers, elk met airco, een prettige lichtinval en voldoende kastruimte.

De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet, alle comfort die een gezin zich kan wensen.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Hier bevindt zich een royale 4e slaapkamer of hobbykamer. Deze kamer is ook voorzien van een airco.

De tweede badkamer maakt deze verdieping bijzonder praktisch voor grotere gezinnen, logés of thuiswonende kinderen die graag hun eigen verdieping hebben.

Buitenleven

Het perceel van circa 578 m² biedt een heerlijke buitenruimte met volop privacy. De tuin vormt een perfecte plek om te ontspannen, te spelen of uitgebreid te genieten van lange zomeravonden met familie en vrienden.

Dankzij de royale perceelmaat zijn er verschillende terrassen en zitplekken mogelijk, zodat er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden is. Tevens bevindt zich achterin de tuin een ruime schuur.

Bavel

Bavel behoort al jaren tot de meest gewilde woonlocaties rondom Breda. Het dorp combineert een gezellige dorps sfeer met uitstekende voorzieningen. Basisscholen, sportverenigingen, winkels en horeca bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn zowel het centrum van Breda als de uitvalswegen richting Rotterdam, Utrecht, Eindhoven en Antwerpen snel bereikbaar.

Kenmerken

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning
- Bouwjaar circa 1935
- Woonoppervlakte circa 200 m²
- Perceeloppervlakte circa 578 m²
- Royale uitbouw aan de achterzijde
- Vier slaapkamers, allen met airco die koelen + verwarmen
- Twee badkamers
- Grote leefruimte op de begane grond
- Gelegen in het hart van Bavel
- Nabij alle dagelijkse voorzieningen
- Uitstekende bereikbaarheid richting Breda en uitvalswegen

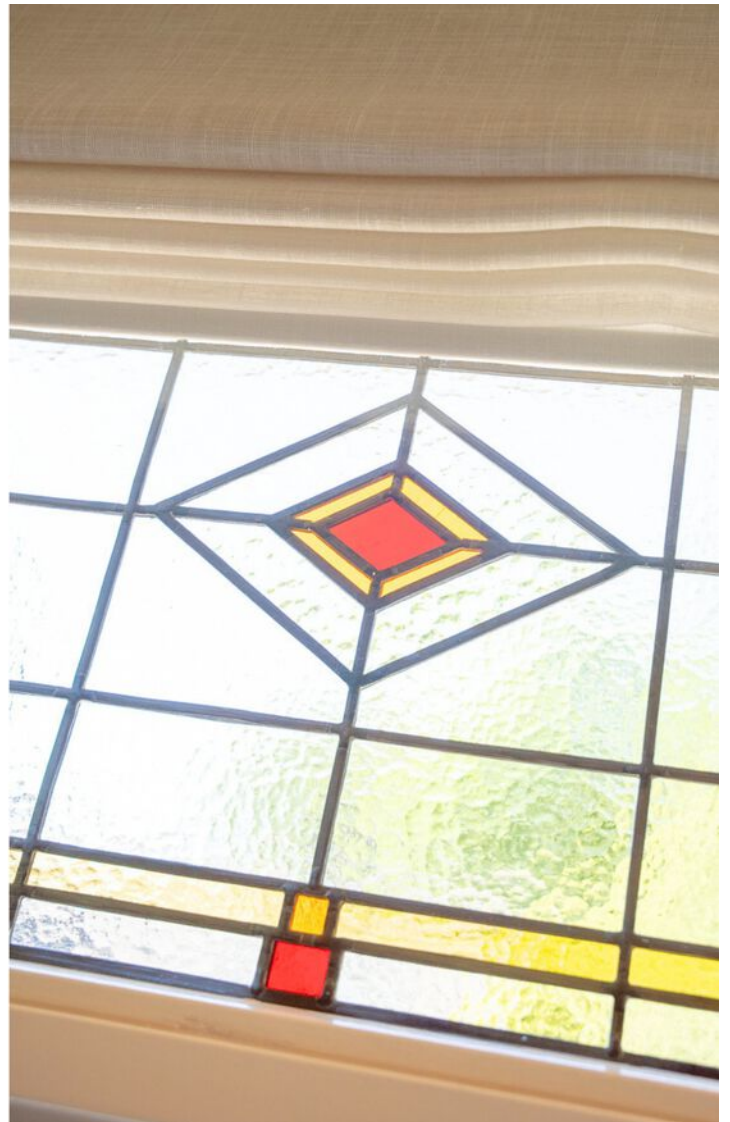
Slotwoord

Sommige woningen bieden ruimte. Andere bieden karakter. Kerkstraat 30 biedt het allebei. Een heerlijk familiehuus op een prachtige locatie waar sfeer, comfort en leefgenot samenkomen. Een woning die u niet alleen moet bekijken, maar vooral moet beleven.















B







B









B





B













B





B





83





Plattegrond Begane Grond



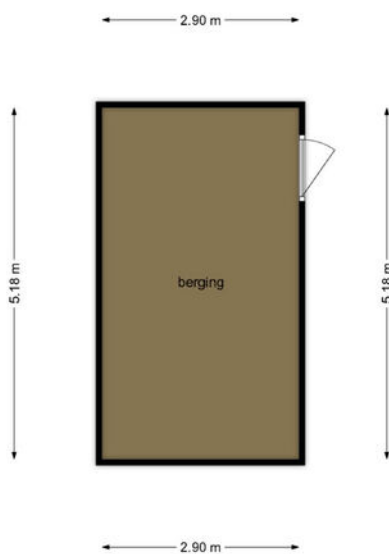
Plattegrond Eerste Verdieping



Plattegrond Tweede Verdieping



Plattegrond Berging



Kadastrale KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: bvdB



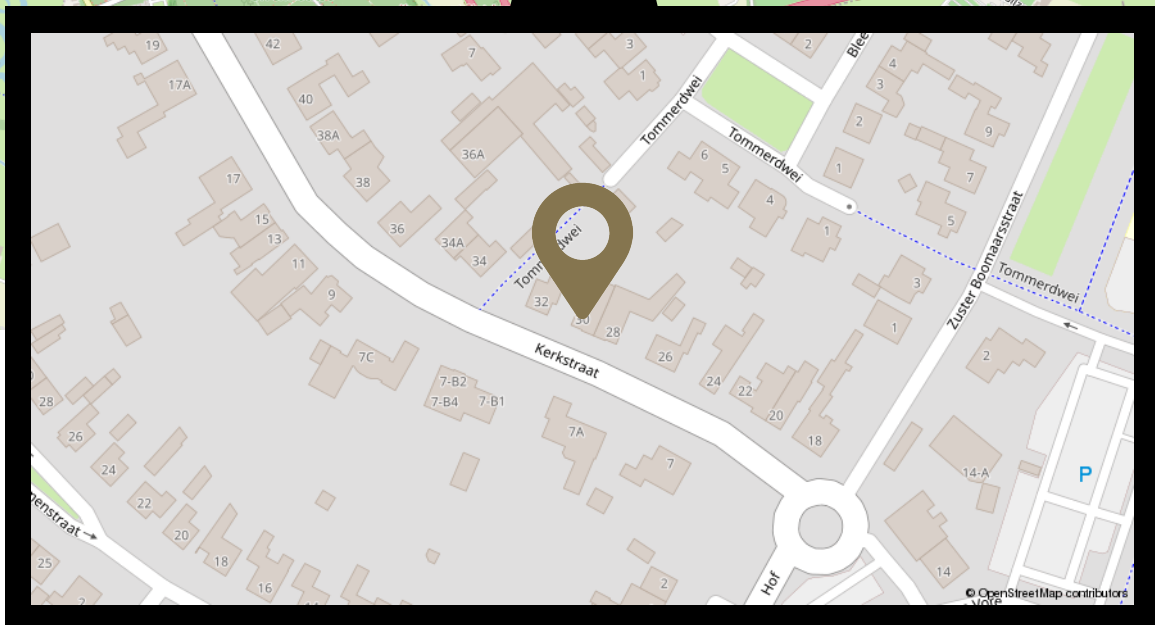
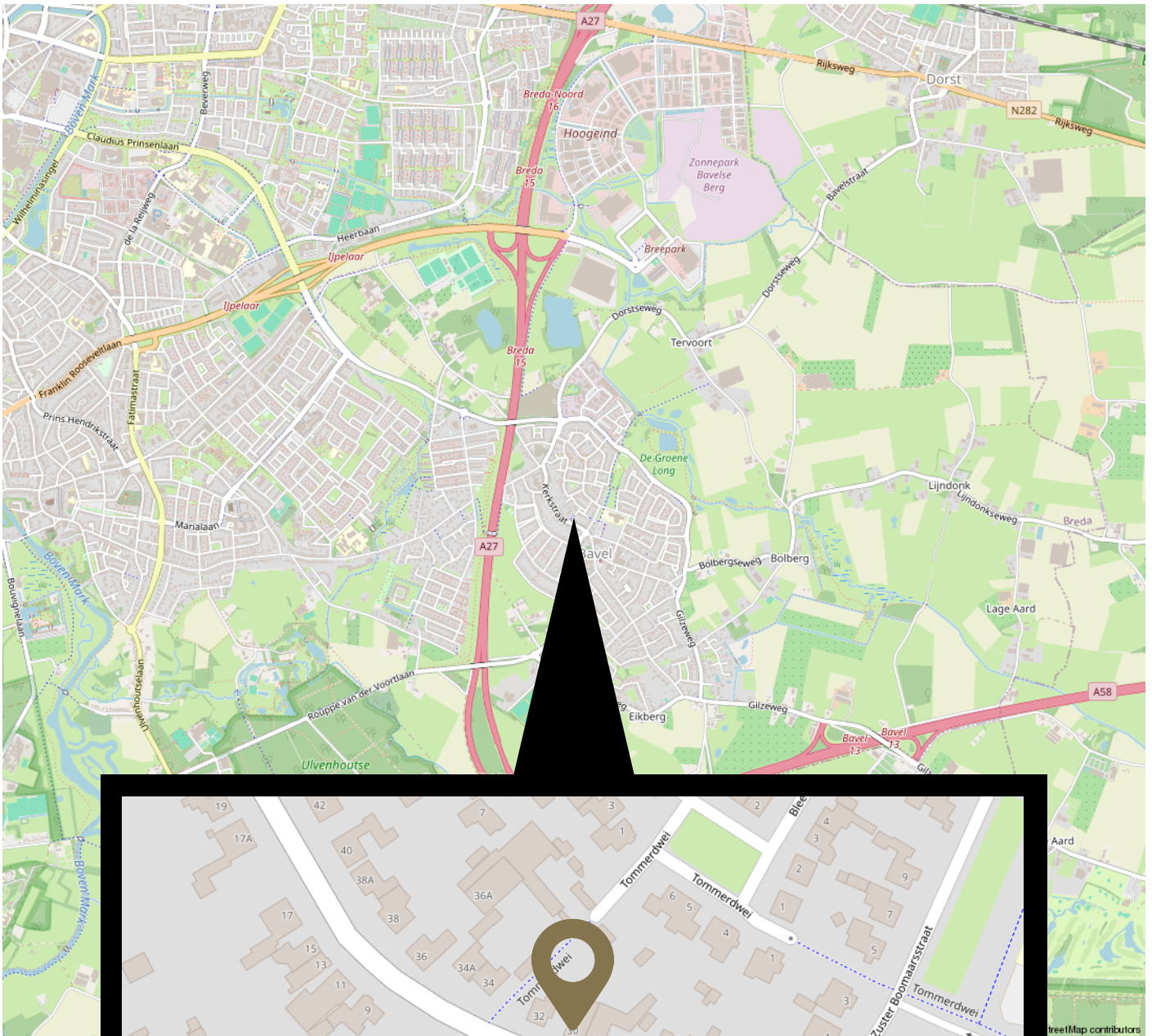
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2776</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juli 2025
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 kaart

KERKSTRAAT 30



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 dorpshart 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



Binnendienst Fieke

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