



BAVEL
Vossenlaar 70

Jaren '30
tussenwoning in
Nieuw-Wolfslaar

**MAKELAAR
SANDER.**

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
2004

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 140 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 164 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 1 m²

Externe bergruimte:
Ca. 10 m²

Energietabel:
A



OMSCHRIJVING

In de geliefde, jonge wijk "Nieuw Wolfslaar" een ruime modern/karakteristieke tussenwoning, in jaren 30 stijl gebouwd. De woning beschikt over een grote en lichte tuingerichte woonkamer, 4 slaapkamers, fraai ingerichte zonnige achtertuin (zuiden) met stenen berging en achterom. Keuken, badkamer en cv ketel zijn sinds de bouw gemoderniseerd.

LOCATIE EN OMGEVING:

Nieuw Wolfslaar ligt tussen Breda-Zuid, Bavel en de Ulvenhoutse bossen en kenmerkt zich door de sfeervolle jaren-30 architectuur. De wijk is ingericht om een thuis te geven aan zowel starters, gezinnen als wel senioren. Diverse speeltuintjes zijn ingericht. Via de wal kan een mooie wandeling gemaakt worden naar de Ulvenhoutse bossen.

Het centrum van Breda is circa 15 minuten fietsen. In de wijk Ypelaar is het winkelcentrum De Burcht aanwezig.

In Bavel treft u een grote diversiteit aan winkels en speciaalzaken zoals 2 bakkers, Albert Heijn, slagerij, winkels voor mode en Meubelen. Scholen en kinderdagopvang vindt u in Bavel of in de wijk Ypelaar. De uitvalswegen zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

BOUWKWALITEIT:

De woning is op degelijke wijze gebouwd en is volledig geïsoleerd door middel van dak, vloer- en spouwmuurisolatie en is geheel voorzien van hardhouten kozijnen met HR ++ beglazing. Alle vloeren zijn uitgevoerd in beton hetgeen de onderlinge geluidsisolatie tussen de verdiepingen ten goede komt. Op de begane grond is vloerverwarming toegepast. De woning wordt verwarmd door een HR- combiketel (merk Remeha Calenta, 2018). Voor de ventilatie is een WTW installatie geplaatst bij de bouw.

INDELING:

BEGANE GROND:

Entree/hal met garderobenis, meterkast (8 groepen, 2x aardlekbeveiliging), trapopgang (gesloten trap) naar de 1e verdieping, deur met veel glas welke toegang geeft tot de ruime woonkamer; betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje; tuingerichte lichte woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin, trapkast voor voorraad en de unit van de vloerverwarming; woonkeuken aan de voorzijde welke is voorzien van een gezellige erker, de keukenopstelling (2018) staat aan weerszijde van de ruimte met voldoende plaats voor een lange eettafel, de keukeninrichting is voorzien van voldoende kastruimte, lades en diverse inbouwapparatuur zoals o.a.: een koel-/vriescombinatie, vaatwasser (2021), oven, gaskookplaat en schouwmodel afzuigkap.

EERSTE VERDIEPING:

Ruime overloop met trapopgang (open trap) naar de tweede verdieping; slaapkamer achterzijde; hoofdslaapkamer achterzijde; slaapkamer voorzijde; betegelde badkamer (2021) met ligbad voorzien van thermostaatkraan, wandcloset, douchehoek met thermostaatkraan, wastafelmeubel met 2 waskommen en 2 lades, boven het meubel een spiegel met verlichting.

TWEEDE VERDIEPING:

Ruime voorzolder met dakkapel, opstelplaats voor de c.v.-ketel, aansluiting voor de wasapparatuur,, plaats van de WTW (warmte-terugwin-installatie); grote zolderkamer met dakkapel en bergruimte onder de knieschotten.

TUIN EN BERGING:

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en fraai ingericht met een door groen overdekt terras, veel volwassen begroeiing wat zorgt voor schaduw bij zonnige dagen maar ook voldoende ruimte om in de zon te zitten. Aan de achterzijde van het perceel een stenen berging welke voorzien is van elektriciteit. Via de poort ga je naar de brandgang.

BIJZONDERHEDEN:

- Gelegen in een uitstekende en kindvriendelijke buurt;
- Keukeninrichting 2021;
- Schilderwerk buitenzijde 2015;
- Wanden en plafonds zijn voorzien van stucwerk;
- In de gehele woning hardhouten kozijnen met toepassing van het draai-/kiepsysteem;
- Betonnen vloeren met op de begane grond een Kota Stone vloer voorzien van vloerverwarming;
- Op de verdiepingen laminaatvloeren;
- Buitenkraan op de achtergevel.

KORTOM: Bent u op zoek naar een goed onderhouden woning met een karakteristieke uitstraling en moderne voorzieningen? Neem dan snel contact op met Makelaar Sander voor een bezichtiging en laat u verrassen!



































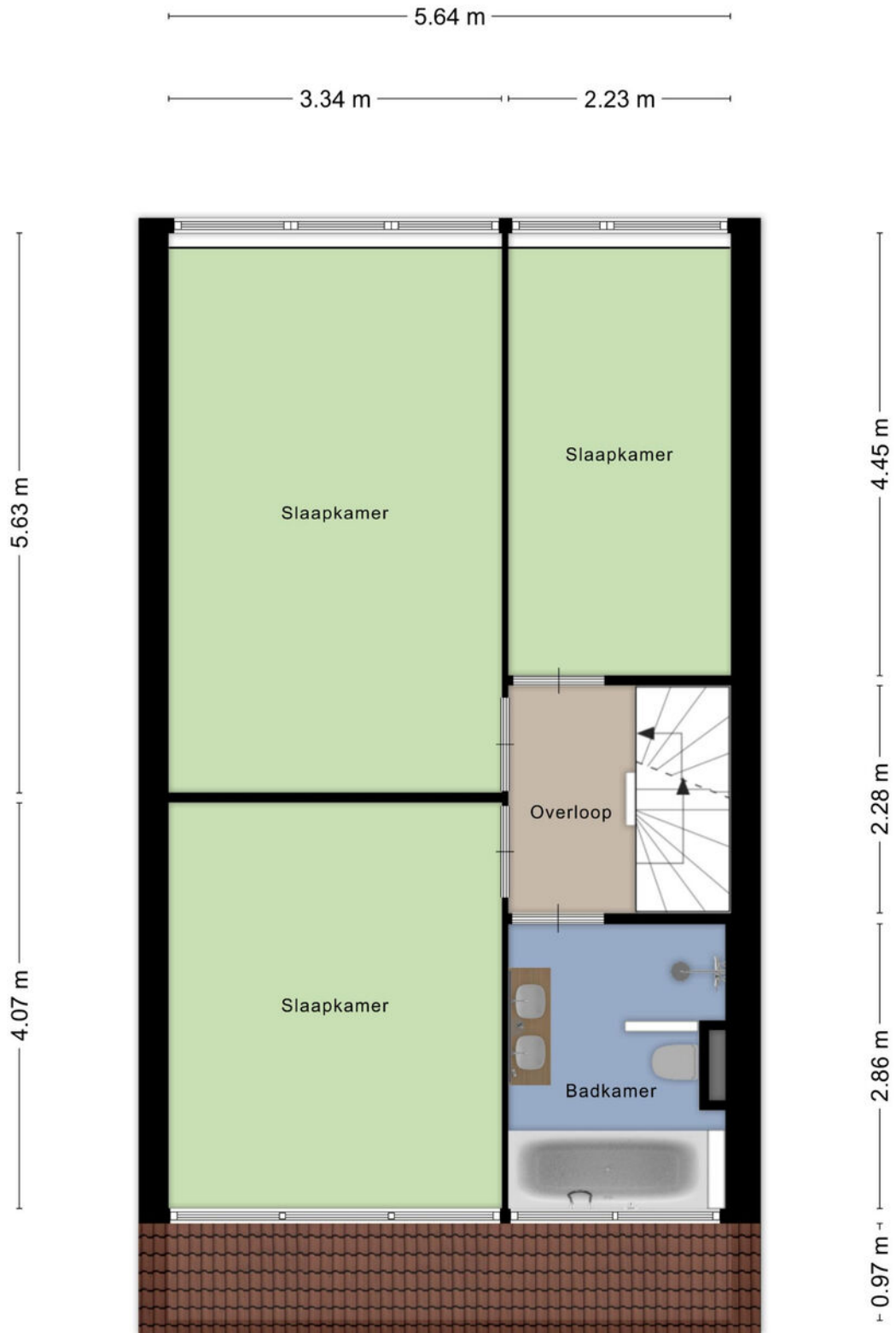




PLATTEGROND

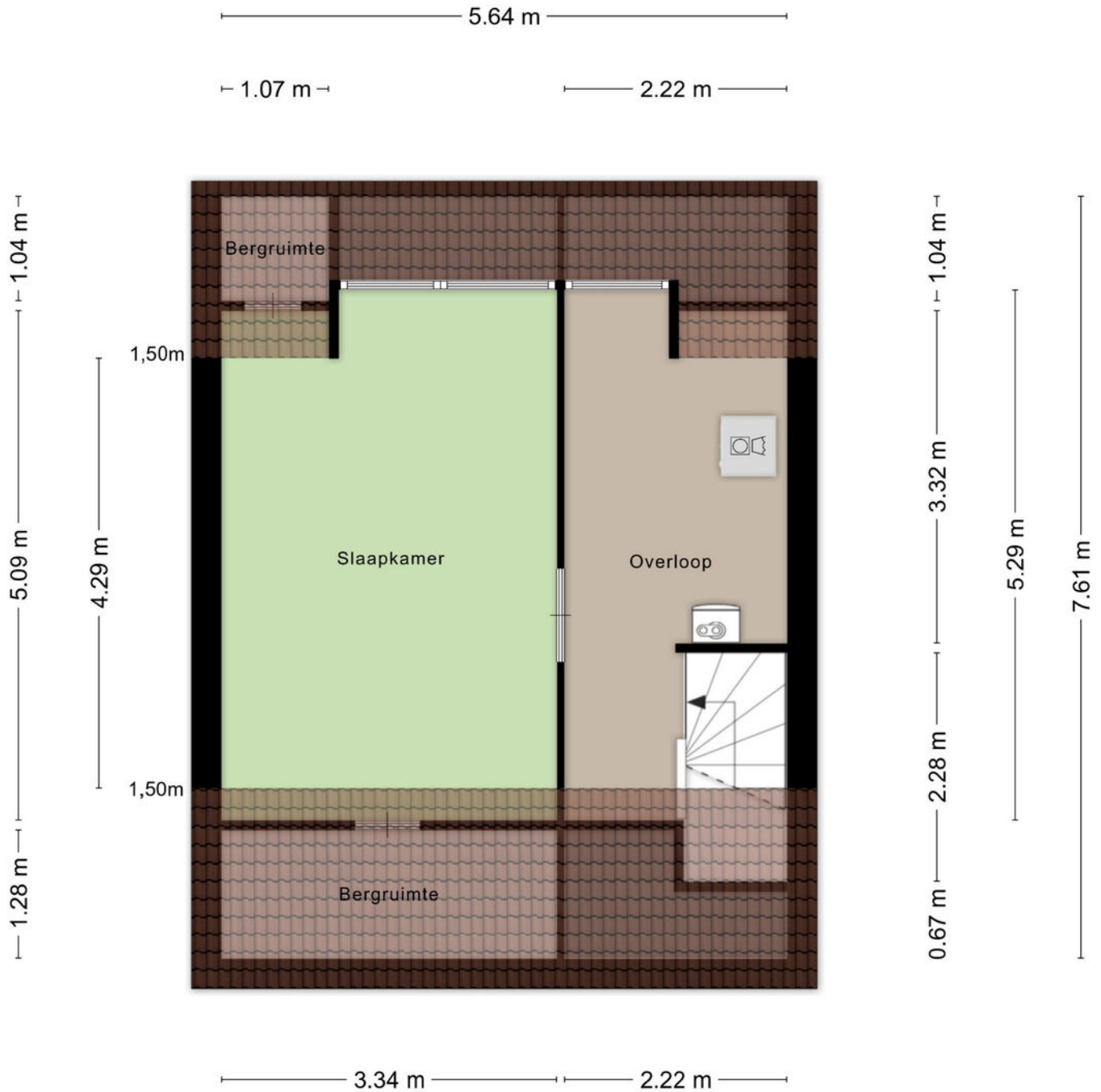


PLATTEGROND



2.18 m

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

2.76 m



3.48 m


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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

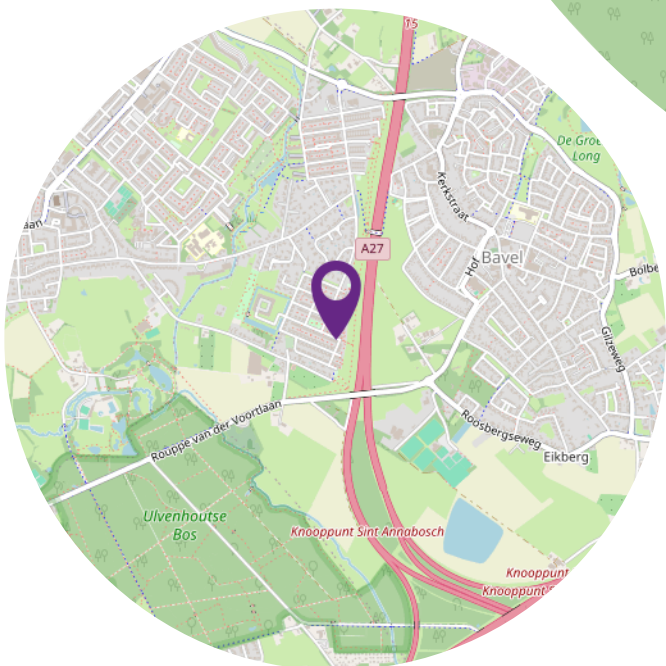
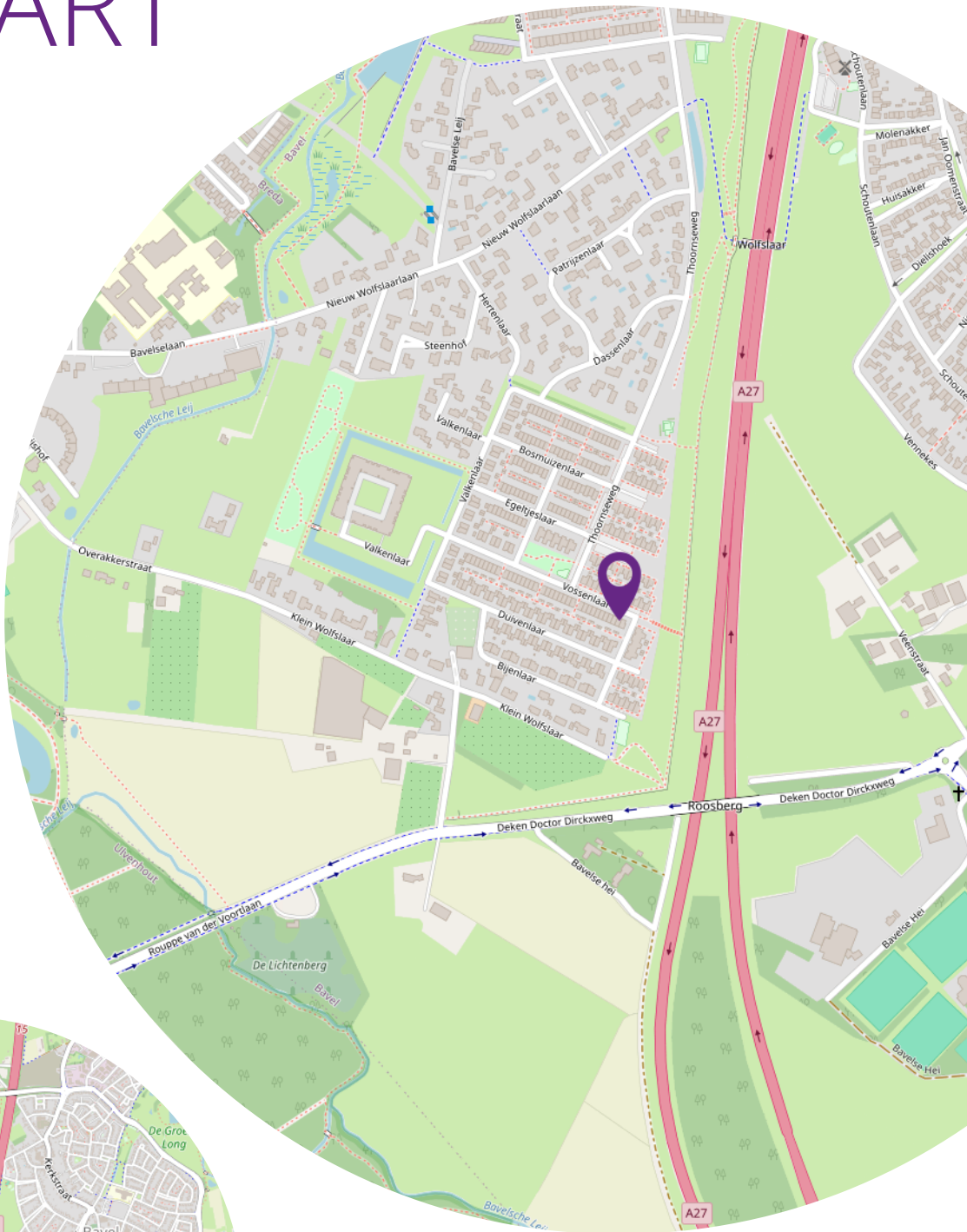
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2329	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Nieuw Wolfslaar

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 14% 15 - 24: 9% 25 - 44: 26%
45 - 64: 31% 65+: 20%

Koop / huur



Koop: 51% Huur: 49%

Huishoudens



Eenpersoons: 57% Zonder kinderen: 22%
Met kinderen: 21%



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 MakelaarSander zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, de

Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers alsmede de Eigen Voorwaarden van MakelaarSander 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 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 lekke dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekke 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 dan 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