



ZY staat te koop

Kloosterstraat 30 Bavel

RECENT GERENOVEERDE EN GEMODERNISEERDE HALFVRIJSTAANDE WONING
GELEGEN OP EEN GROOT PERCEEL IN DE GEZELLIGE DORPSKERN VAN BAVEL

centraal gelegen

halfvrijstaande woning

Deze leuke woning met grote vrijstaande berging, diepe tuin en een eigen oprit heeft o.a. een royale woonkamer, semi-open keuken, kelder en bijkeuken. Op de eerste verdieping twee slaapkamers en een badkamer. Dit alles gelegen op een perceel van 415 m² eigen grond. De woning is vanaf 2019 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, met behoud van de originele balkenconstructie.

Het dorp Bavel is gelegen aan de zuidoost kant van Breda. Het dorpscentrum is op loopafstand bereikbaar en bestaat uit een kerk met daaromheen winkels en enkele eetgelegenheden. Naast een basisschool en een kinderopvang beschikt Bavel over een apotheek, huisartsenpraktijk, een sportschool, manege, tennisvelden en een voetbalclub. Het bruisende centrum van Breda is per fiets en middels het openbaar vervoer goed te bereiken. Ook ten opzichte van het wegennet is Bavel heel gunstig gelegen. Binnen enkele autominuten bereik je de snelweg richting Tilburg (A58), Utrecht (A27) en de A16 richting Antwerpen/Rotterdam.





begane

grond

Entree/hal met meterkast voor elektra en gas, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

Sfeervolle, lichte woonkamer (circa 5.20/4.00 x 7.85 m) met voor- en zijraam, inbouwspots, gietvloer met vloerverwarming, toegangsdeur naar de kelder en een toegang tot de semi-open keuken.

De praktische kelder is voorzien van een raam en hier bevindt zich tevens de watermeter en de opstelplaats van de Nefit cv-combiketel, bouwjaar 2011.

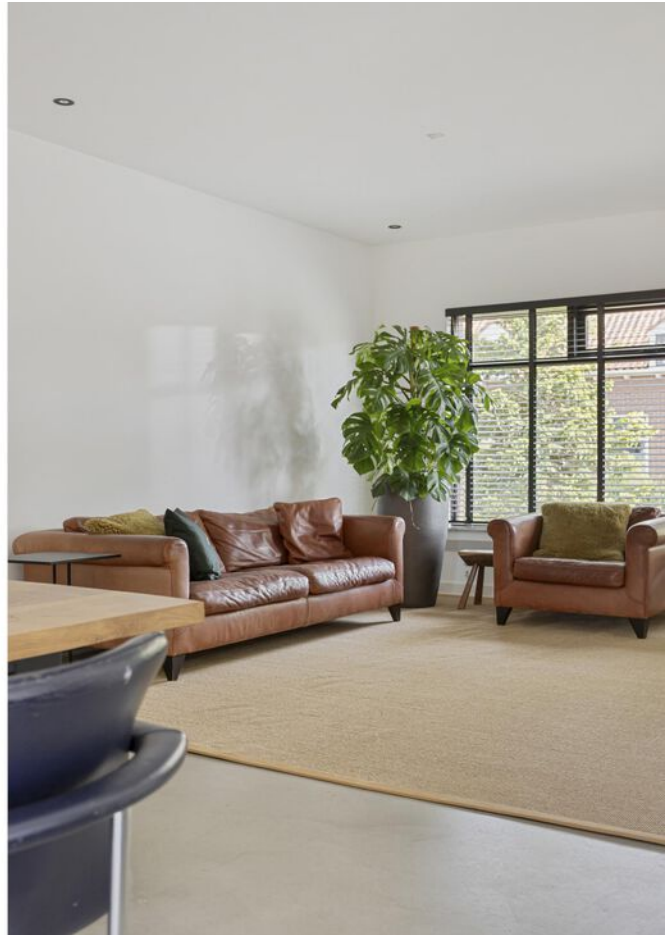
Semi-open keuken (circa 3.25 x 2.90 m) met houten balkenplafond, gietvloer, gedeeltelijke wandbetegeling, groot raam met uitzicht over de achtertuin en een toegangsdeur naar de bijkeuken. De keukeninrichting bestaat uit een aanrecht over de gehele breedte met houten aanrechtblad, diverse onderkasten en lades, rvs spoelbak, afzuigkap, inductiekookplaat en vaatwasser. Aan de overzijde een wandmeubel met combimagnetron, oven, koelkast en vriezer (2 laden). Het keukenraam boven het aanrecht biedt uitzicht over de achtertuin.

De bijkeuken (circa 1.80 x 2.05 m) is voorzien van extra aansluitingen voor de wasapparatuur, een toegang tot de toiletruimte en een loopdeur naar de achtertuin. Ruime toiletruimte met betegelde achterwand, wandcloset en fonteintje.



















eerste

verdieping

De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een massief grenenhouten plankenvloer en strak stucwerkwanden en -plafonds. Op de gehele verdieping is de houten balkenconstructie mooi in het zicht gebleven.

De overloop is voorzien van aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en biedt toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I (circa 5.10 x 2.60 m), gelegen aan de voorzijde, is bereikbaar door middel van een houten schuifdeur.

Slaapkamer II (circa 5.10 x 2.90 m), gelegen aan de achterzijde, ligt twee treden lager en biedt een mooi uitzicht over de achtertuin.

Beide slaapkamers hebben draai-/kiepramen.

In 2021 is de badkamer (circa 2.05 x 3.20 m) vernieuwd en een dakkapel met HR++ glas geplaatst. De badkamer met houten schuifdeur is grotendeels betegeld en voorzien van een dubbele wastafel met 2 kranen, een wandcloset, inloopdouche, handdoekenradiator, mechanische ventilatie, dimbare spots, vaste kastruimte onder de dakkapel en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.













tuin/berging

parkeren

De woning heeft een voor- en achtertuin.

Diepe zonnige achtertuin op het zuidwesten (circa 44 x 5.30/8.00 m), totaal circa 290 m², met een vrijstaande ruime berging. De tuin is voorzien een groot bestraat terras met zonnescherm aan de achtergevel van het woonhuis, diverse borders, een grasveld, elektra, een buitenkraan en een achterom met metalen poort naar de oprit. Het breedste stuk tuin aan de achterzijde leent zich uitermate voor het aanleggen van een moestuin, het plaatsen van een tuinhuis voor extra hobby-/werkruimte of een heerlijke overkapping met buitenkeuken en extra terras.

De berging (circa 3.90 x 7.75 m) heeft vernieuwde elektra en een waterleiding en is momenteel gedeeltelijk in gebruik als volière. Het dak van de berging is recent vernieuwd en geïsoleerd.

Er is voldoende parkeermogelijkheid op de eigen oprit, in de straat of in de directe omgeving.













bijzonderheden

- halfvrijstaande woning met ruime berging;
- diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- oorspronkelijk bouwjaar 1926, vanaf 2019 gerenoveerd en gemoderniseerd;
- volledig geïsoleerd;
- vernieuwde elektra (12 groepen, 3 aardlekschakelaars, 4 hoofdschakelaars);
- dubbelglas;
- de authentieke balkenconstructie is behandeld tegen houtworm en boktor;
- rolluiken (m.u.v. de dakkapel);
- zonneschermbaan aan de achtergevel;
- begane grond gietvloer (Atlas SMS 30) met vloerverwarming;
- paneeldeuren op de begane grond;
- keukeninrichting vernieuwd in 2024;
- eerste verdieping grenenhouten planken (overloop en slaapkamers);
- 2 slaapkamers;
- moderne badkamer 2021;
- dakkapel met HR++ glas 2021;
- vernieuwde achterdeur;
- dak berging vernieuwd en geïsoleerd;
- nieuwe elektra en waterleiding van woonhuis naar berging;
- voldoende ruimte voor het plaatsen van een tuinhuis, overkapping of wellicht een mantelzorgunit;
- ideale ligging, op loopafstand van de dagelijkse voorzieningen en nabij diverse uitvalswegen;
- kortom: een fijne woning op een groot perceel met volop mogelijkheden!



maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 97,5 m²

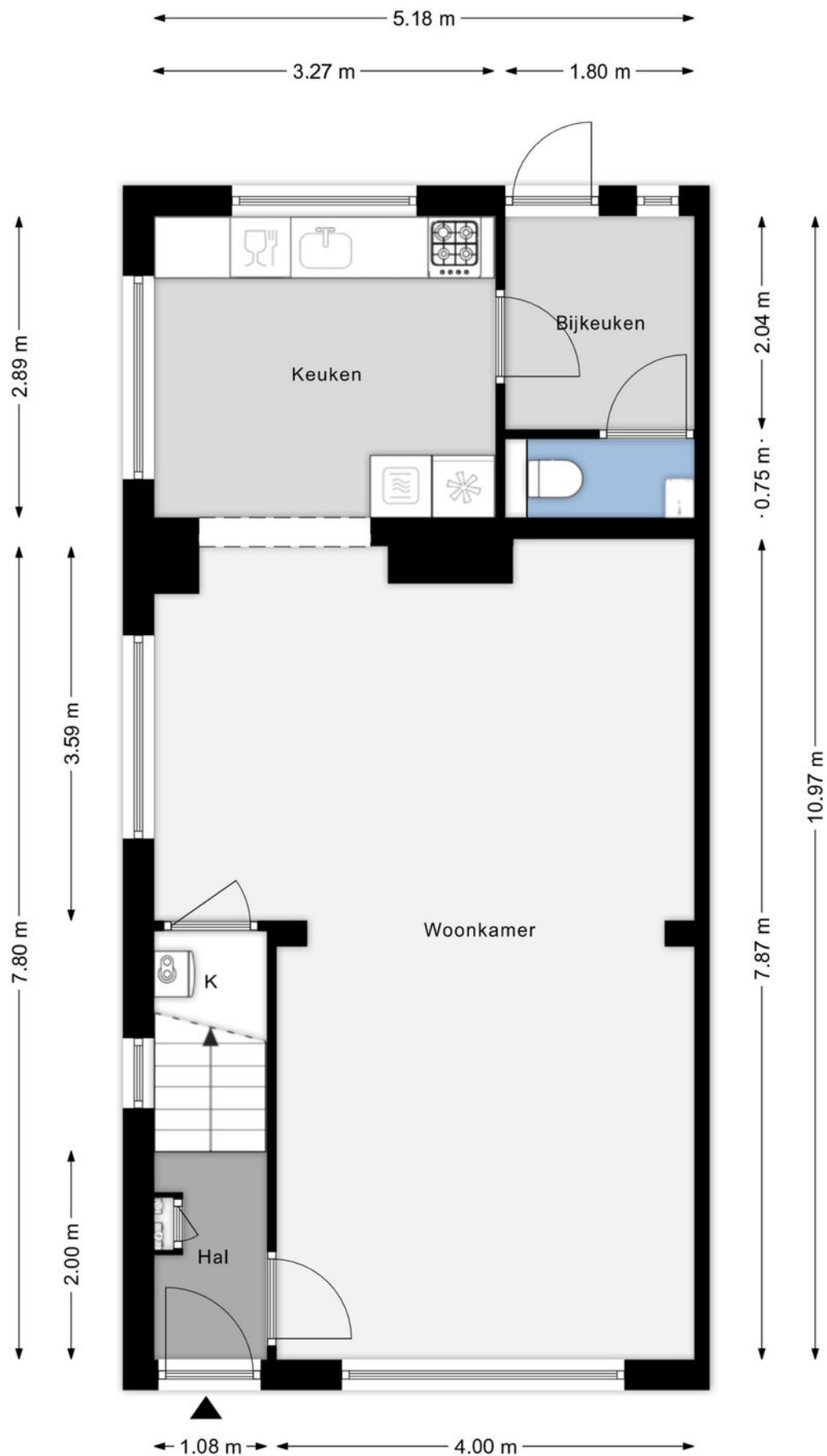
Externe bergruimte: circa 30 m²

Inhoud: circa 357 m³

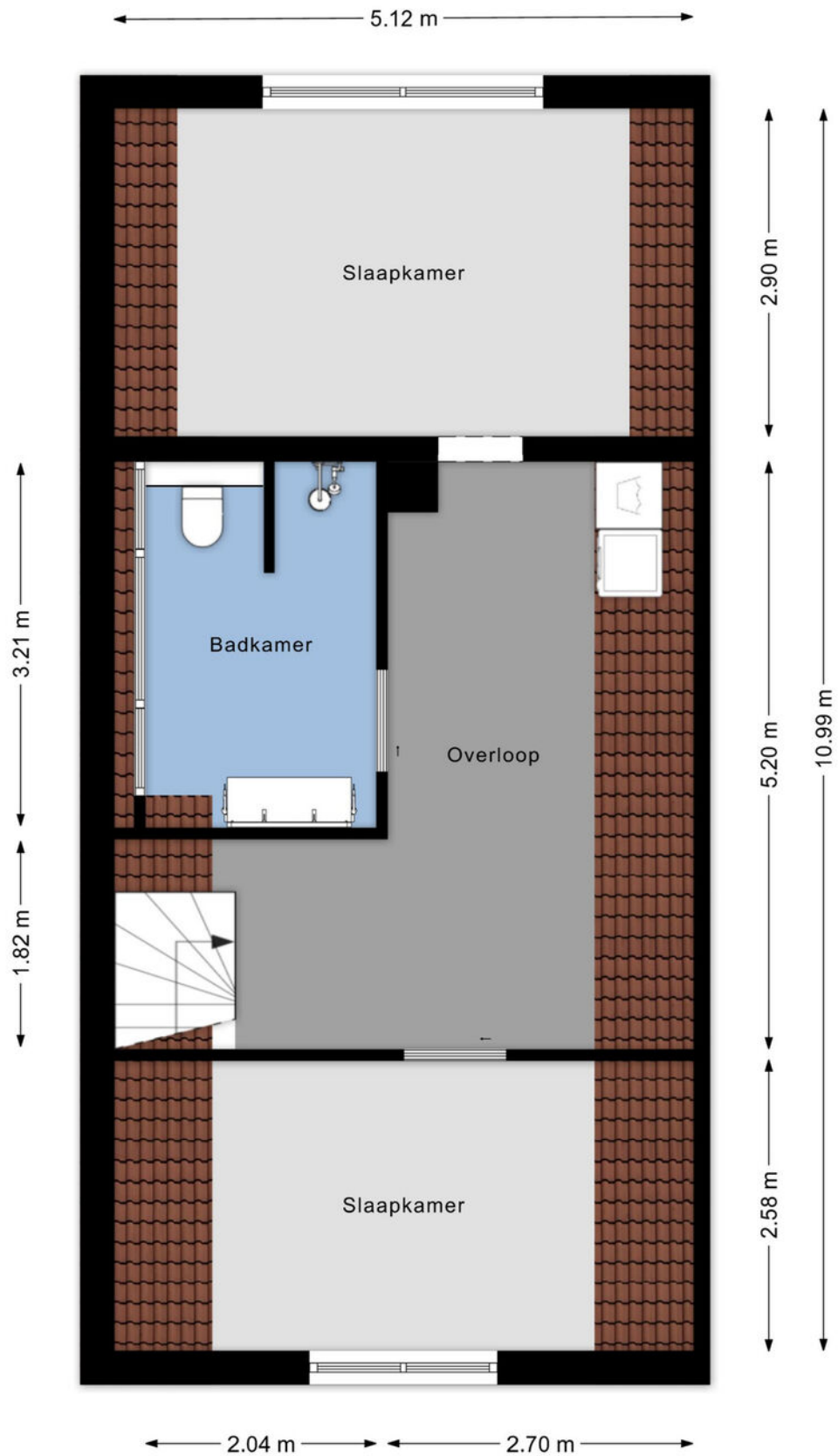
Perceel: circa 415 m²



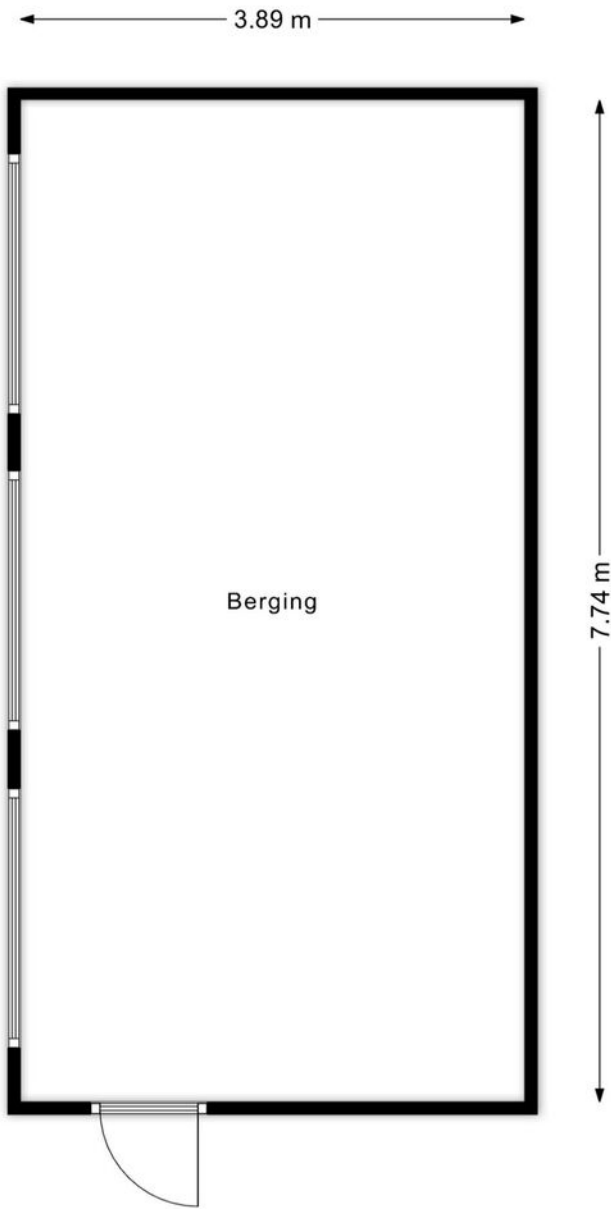
begane grond



eerste verdieping



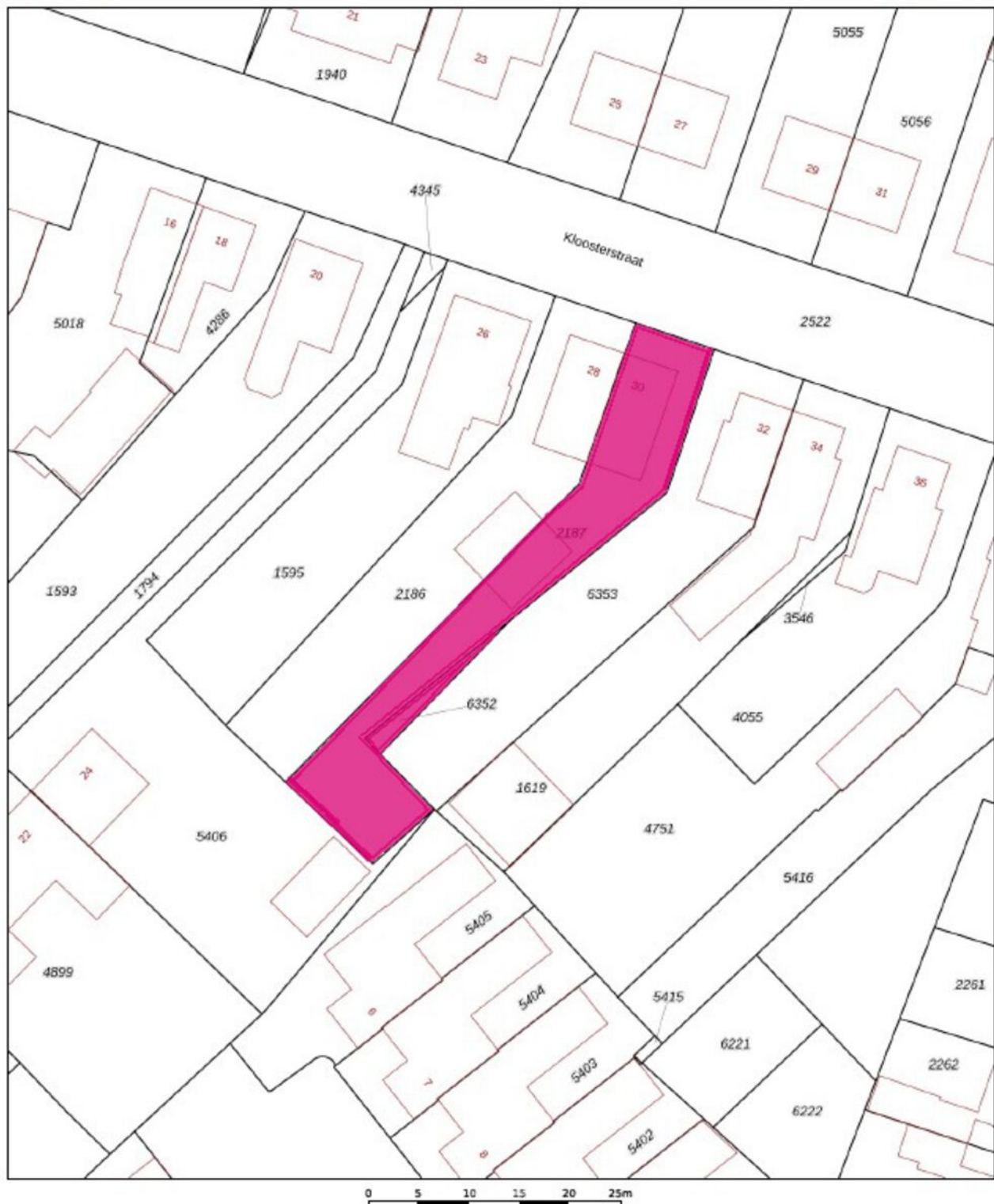
berging



kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken Sectie K Perceel 2187 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 databankrecht.	kadaster 
---	--	---

algemeen

- De ouderdomsclausule is van toepassing, aangezien het registergoed ruim 100 jaar oud is.
- In de koopovereenkomst wordt de asbestclausule opgenomen.
- Toelichtingsclausule NEN2580:
Deze verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn vastgelegd in een meetrapport. De meetinstructie is bedoeld om op een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U als koper wordt in de gelegenheid gesteld het meetrapport in te zien en deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.
- Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden, er is geen koop. Er is sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".





ZY makelaars
T 076 560 06 47
E info@zymakelaars.nl

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

Irma Verweijen

Makelaar

irma@zymakelaars.nl
+31 (0)6 3814 5084