



BAVEL
Dielishoek 1

Vrijstaande woning
met grote garage op
ruim perceel

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
1972

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 139 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 461 m²

Externe bergruimte:
Ca. 40 m²

Energie label:
C

OMSCHRIJVING

Grotendeels vrijstaand woonhuis met een grote garage op een fraai, ruim, perceel.

De woning is met de aangebouwde tuinkamer geschakeld aan de garage van de burel. De tuinkamer kan voor verschillende doeleinden gebruikt worden, bibliotheek, werkkamer, speelkamer, hobbykamer. Op de verdiepingen zijn 3 slaapkamers. Aan de achterzijde een grote tuin met veel privacy gelegen op het zuid-oosten. In de gehele woning veel ramen waardoor het overal heerlijk licht is. In 2025 is een PVC vloer gelegd, binnen geschilderd en zijn de rolgordijnen vervangen, ook zijn de houten delen van de buitenzijde van de woning geschilderd.

In de kern van Bavel vind je een grote diversiteit aan winkels, zoals Albert Heijn, de Marskramer en speciaalzaken. Ook voor kleding, schoenen en meubels heeft Bavel een hoogwaardig aanbod. Het Talentcentrum geeft plaats aan twee basisscholen te weten De Toermalijn en de Spindel. Ook de Kober Kinderopvang is hier te vinden. Aan de rand van Bavel de voetbalvelden van VV Bavel en de tennisbanen van TV Bavel. De Huif is de plaats voor binnensporten zoals zaalvoetbal en badminton. Er is een rijk verenigingsleven met activiteiten voor jong en oud. Een terras bij De Molen of de Italiaan op het Jac. van Gilsplein. Kortom een fantastisch dorp om te wonen.

Indeling:

Begane grond: entree/hal met voldoende ruimte voor een garderobe, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping; betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje; lichte, ruime woonkamer met grote ramen aan zowel de voorzijde als achterzijde van de kamer, inzethaard (1987, geruime tijd niet in gebruik); eetkeuken (1996) aan de zijkant van de woning met een nette lichte keukeninrichting voorzien van een koel-/vriescombinatie, kookplaat, afzuigkap 1 1/2 spoelbak en close-in boilerkje, veel lades, onder- en bovenkasten, vanuit de eetkeuken loop je de tuin in; aan de andere zijkant van de woning is een lichte, tuinkamer aangebouwd, gezellig ingericht met een gashaard (2021) en schuifpui naar de tuin, deze kamer ligt iets lager dan de woonkamer en is bereikbaar via 2 tredes, middels stalen deuren is deze ruimte af te scheiden van de woonkamer.

Eerste verdieping:

overloop met 6 deurskastenwand, raam in de trapopgang maar ook bij de kastenwand, vaste trap naar de tweede verdieping, volledig betegelde badkamer (1998) met douche voorzien van glazen wanden en thermostaatkraan, staand toilet, wastafel meubel met hoge kast, open kast en onderkasten, aansluiting voor de wasapparatuur; slaapkamer aan de voorzijde van de woning met een raam zowel aan de voorzijde als zijkant; slaapkamer aan de achterzijde van de woning.

Tweede verdieping: voorzolder met Velux dakraam, bergruimte en plaats van de cv ketel; zolderkamer met Velux dakraam en bergruimte.

Tuin, garage, berging: aan de voorzijde van de woning een voortuin waardoor je wat verder van het trottoir af zit, aan de zijkant van de woning ruimte om meerdere auto's op eigen perceel te parkeren. Aan de achterzijde van de woning een diepe tuin, ingericht met een zonneterras tegen de woning aan, gazon en borders. Door de volwassen begroeiing geniet je veel privacy in de tuin en is het ook heel gezellig met de bloemen. Aan de zijkant van het perceel staat een diepe garage met aan de voorzijde een elektrisch bedienbare deur en vanuit de tuin een enkele deur. Achter de garage staat een houten berging.

Bijzonderheden:

- verwarming en warmwater (badkamer) door middel van een Nefit combiketel 6-7-2025);
- warmwater in de keuken via een Daalderop Close-in boiler (1996);
- houten verdiepingsvloeren;
- betonnen begane grond vloer waarop een fraaie PVC vloer is gelegd;
- op de wanden veelal stucwerk (granol), in de tuinkamer schoonmetselwerk;
- in de woonkamer een sierbalkenplafond; overige plafonds veelal schrootjes;
- houten kozijnen met toepassing van isolerende beglazing, toilet enkel glas;
- op diverse plaatsen rolluiken, deels handmatig, deels elektrisch;
- meterkast 4 groepen en een aardlekschakelaar;
- travertin vensterbanken;
- buiten, tussen keuken en tuinkamer zit een zonnescherm;
- waterkraan op de achtergevel-
- platte dak tuinkamer 2026; platte dak keuken en garage 2014;

Ben jij op zoek naar een woning met verrassend veel ruimte op de begane grond, grote garage, ruim perceel en groene tuin, neem dan contact op met kantoor voor een vrijblijvende bezichtiging.















































PLATTEGROND

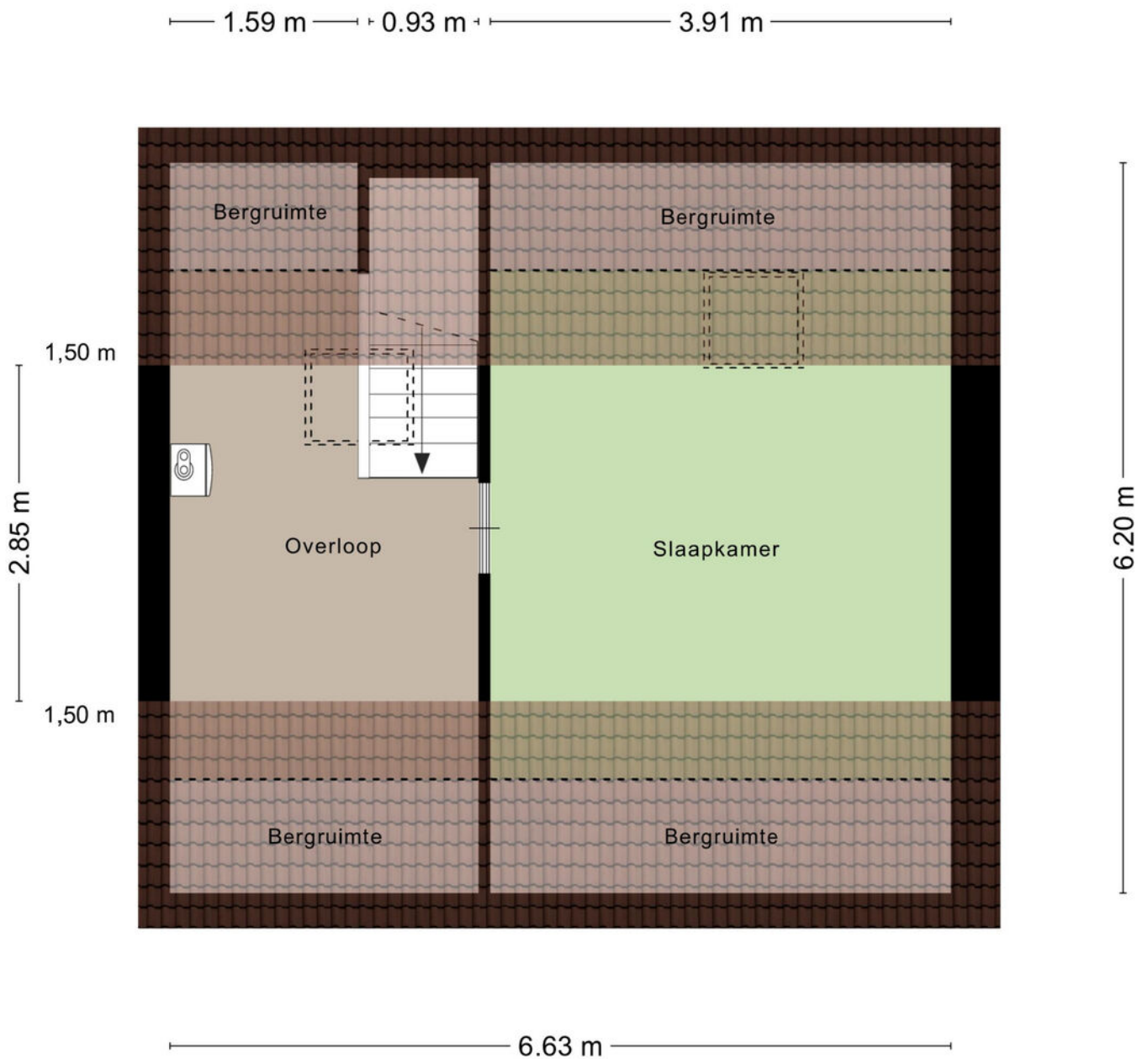


PLATTEGROND



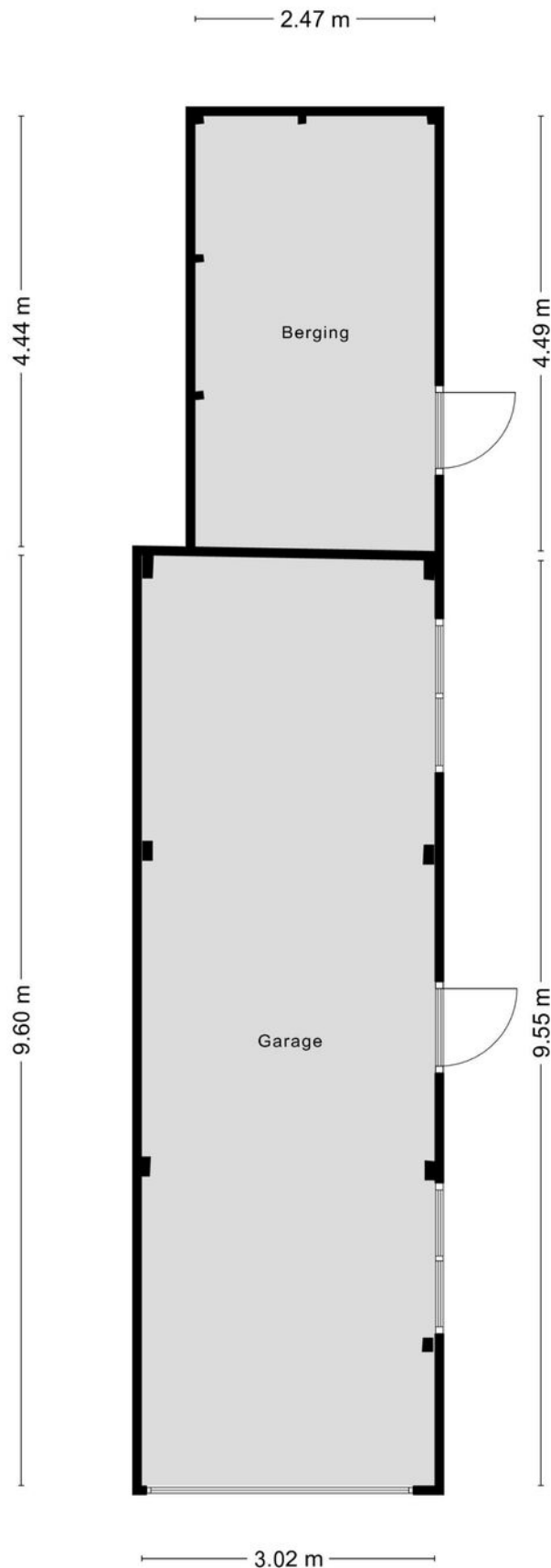
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

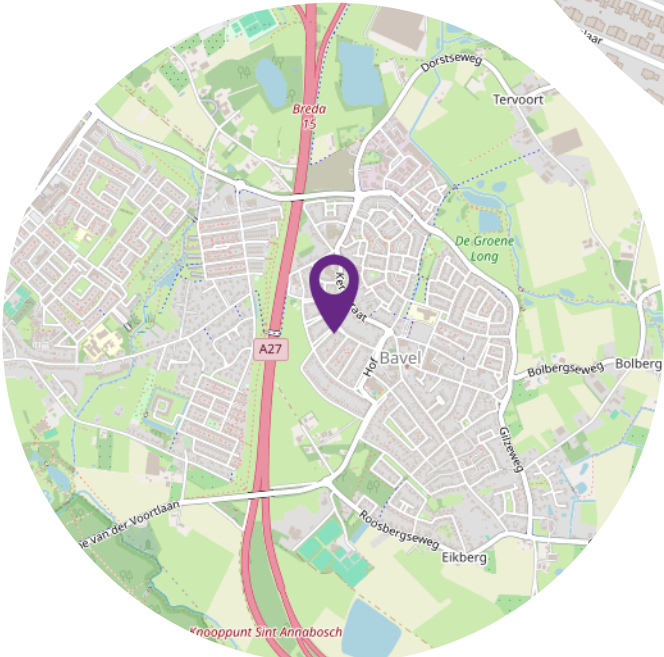
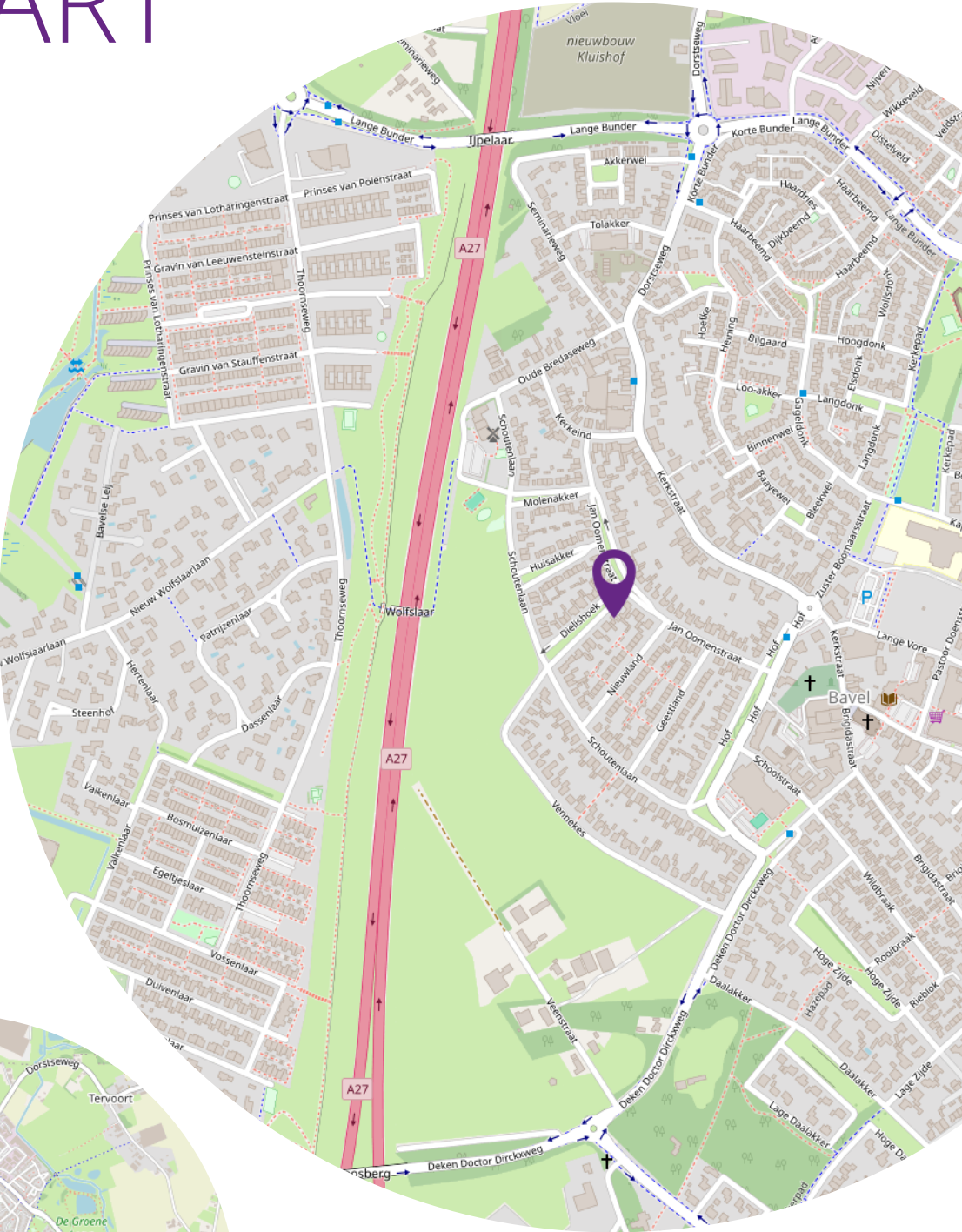
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2960	
—	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 eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 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 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