



BAVEL
Kloosterstraat 39

2-onder-1-
kapwoning op
ruim perceel

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1970

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 102 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 300 m²

Overige inpandige ruimte:
Ca. 14 m²

Externe bergruimte:
Ca. 17 m²

Energie label:
B



OMSCHRIJVING

Soms draait een woning niet alleen om wat er is, maar vooral om wat er mogelijk is. En dat is precies wat Kloosterstraat 39 zo bijzonder maakt. Deze ruime twee-onder-een-kapwoning staat op een royaal perceel van 300 m² met een voortuin, zijtuin, achtertuin, een vrijstaande stenen garage én volop ruimte om de woning verder uit te bouwen of levensloopbestendig te maken.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. Je woont hier heerlijk rustig, terwijl het gezellige dorpscentrum van Bavel met winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen op slechts enkele minuten lopen ligt. Een fijne combinatie van ruimte, rust en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

INDELING

Begane grond

Entree

De ruime hal vormt een prettige binnenkomst en geeft direct een ruime indruk. Hier bevinden zich de vernieuwde meterkast met acht groepen en twee aardlekschakelaars, de aansluiting voor glasvezel, het geheel betegelde toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping.

Vanuit zowel de hal als de keuken bereik je via fraaie paneeldeuren met glas, de woonkamer.

Woonkamer

De sfeervolle woonkamer is heerlijk licht en voorzien van een fraaie laminaatvloer en een gezellige inbouwgashaard. Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor een mooie verbinding met de tuinkamer, waardoor de leefruimte nog groter aanvoelt.

Tuinkamer

Een echte verrassing is de royale tuinkamer. Dankzij de verwarming en de grote schuifpui is dit vrijwel het hele jaar door een heerlijke plek om te ontspannen, te werken of gezellig met familie en vrienden samen te zijn. De tuinkamer is voorzien van een lichtdoorlatend kunststof kanaalplaten plafond. Vanuit hier loop je direct de achtertuin in.

Keuken

De keuken heeft een praktische indeling en biedt volop werk- en bergruimte. De witte wandopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combimagnetron, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat en een RVS-afzuigkap.

Daarnaast beschikt de keuken over een ruime provisiekelderkast, ideaal voor extra voorraad en opslag. Via de loopdeur stap je rechtstreeks de tuin in.

Eerste verdieping

Overloop

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een royale vaste kast waarin de aansluitingen voor de wasmachine en droger netjes zijn weggewerkt.

Slaapkamers

Alle drie de slaapkamers hebben een prettig formaat en zijn afgewerkt met een laminaatvloer. Hierdoor is de verdieping direct geschikt voor een gezin, maar ook ideaal wanneer je een extra werk- of hobbykamer wenst.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is ingericht met twee wastafels, een toilet en een ruime douchecabine voorzien van een bodyshower.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping.

Hier bevindt zich de cv-installatie en is volop bergruimte aanwezig.

Dankzij de royale afmetingen biedt deze verdieping bovendien uitstekende mogelijkheden om, na het plaatsen van een vaste trap, een volwaardige extra slaapkamer of werkruimte te realiseren. (nokhoogte 2.10mtr).

Tuin

Buiten valt direct op hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft.

De royale voor-, zij- en achtertuin geven de woning een vrij gevoel en bieden volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, spelende kinderen of toekomstige uitbreidingen.

De achtertuin is grotendeels aangelegd met sierbestrating en wordt afgewisseld met diverse borders, volwassen beplanting en een volière. Via de poort bereik je de ruime zijtuin.

Een groot pluspunt is dat deze zijtuin momenteel nauwelijks wordt benut. Door deze bij de achtertuin te betrekken ontstaat eenvoudig een bijzonder royale en zeer beschutte tuin met nog meer privacy.

Garage

Achter op het perceel staat een vrijstaande stenen garage met een eigen oprit en parkeergelegenheid voor één auto.

De garage beschikt over houten openslaande deuren, een loopdeur naar de tuin, elektra en een zadeldak. Hierdoor is het relatief eenvoudig om een praktische bergzolder te realiseren.

Mogelijkheden

Wat deze woning echt onderscheidt, zijn de mogelijkheden die het royale perceel biedt.

Of je nu droomt van een grotere leefkeuken, een uitbouw aan de achterzijde, een kantoor aan huis of juist een slaapkamer en badkamer op de begane grond: hier is de ruimte aanwezig om jouw woonwensen werkelijkheid te maken.

Hierdoor is deze woning aantrekkelijk voor starters die willen doorgroeien, gezinnen die extra ruimte zoeken én senioren die toekomstbestendig willen wonen.

Bijzonderheden

- * Gelegen op een royaal perceel van circa 300 m².
- * Vrijstaande stenen garage met eigen oprit.
- * Voor-, zij- en achtertuin.
- * Drie ruime slaapkamers.
- * Royale zolder met mogelijkheid voor een extra slaapkamer.
- * Royale tuinkamer met verwarming en grote schuifpui.
- * Mogelijkheid om de woning uit te bouwen of levensloopbestendig te maken.
- * Op loopafstand van het gezellige centrum van Bavel.
- * Energielabel B.

Ben je op zoek naar een woning met ruimte, een groot perceel en vooral veel mogelijkheden om deze volledig naar eigen wens vorm te geven? Dan is Kloosterstraat 39 in Bavel absoluut een bezichtiging waard. We laten je deze verrassend ruime woning graag zien!





























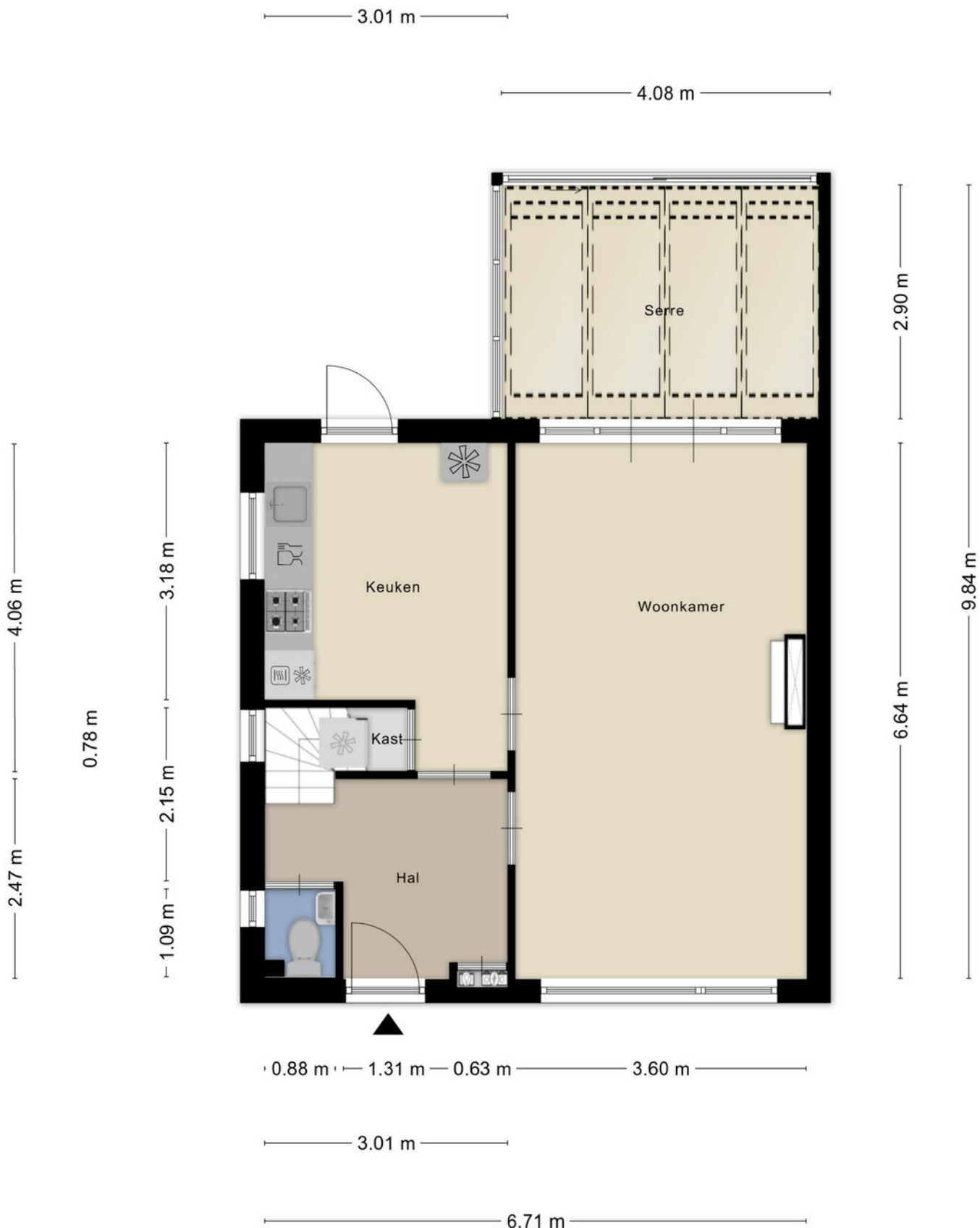




Deze sfeerimpressies zijn
digitaal gevisualiseerd en
dienen ter illustratie van de
verbouwingsmogelijkheden.
De werkelijke situatie kan
afwijken



PLATTEGROND

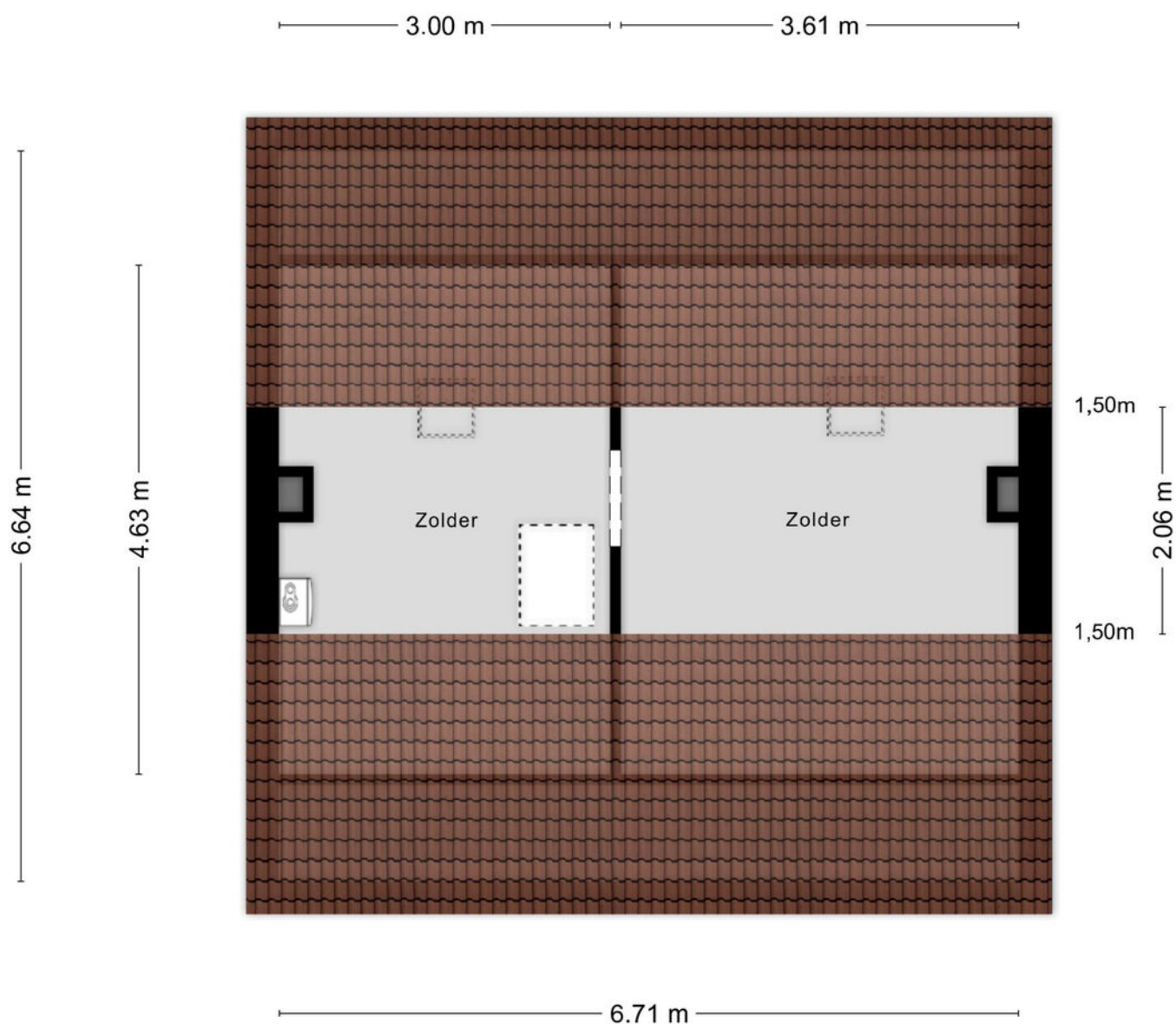


PLATTEGROND



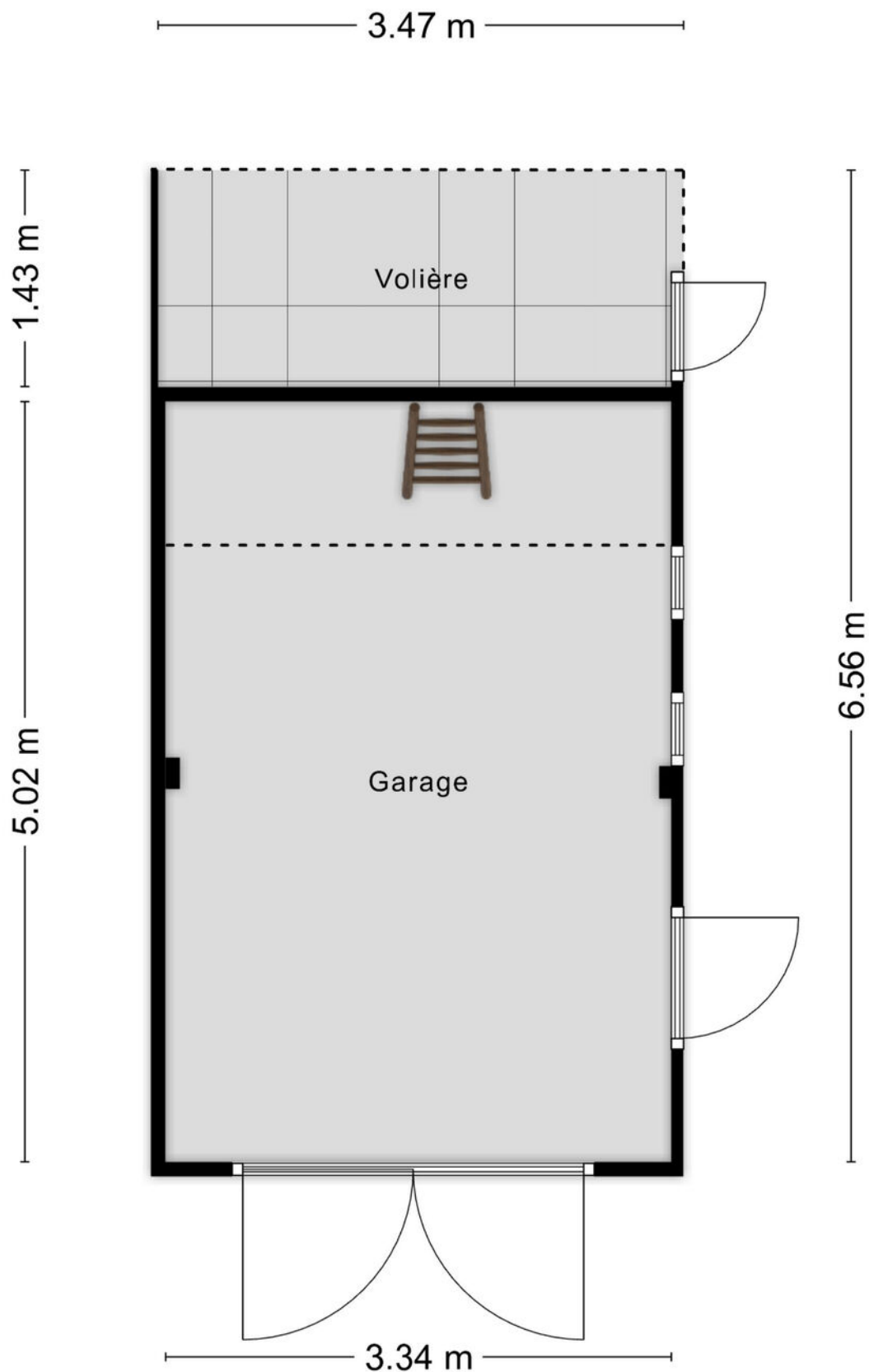
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

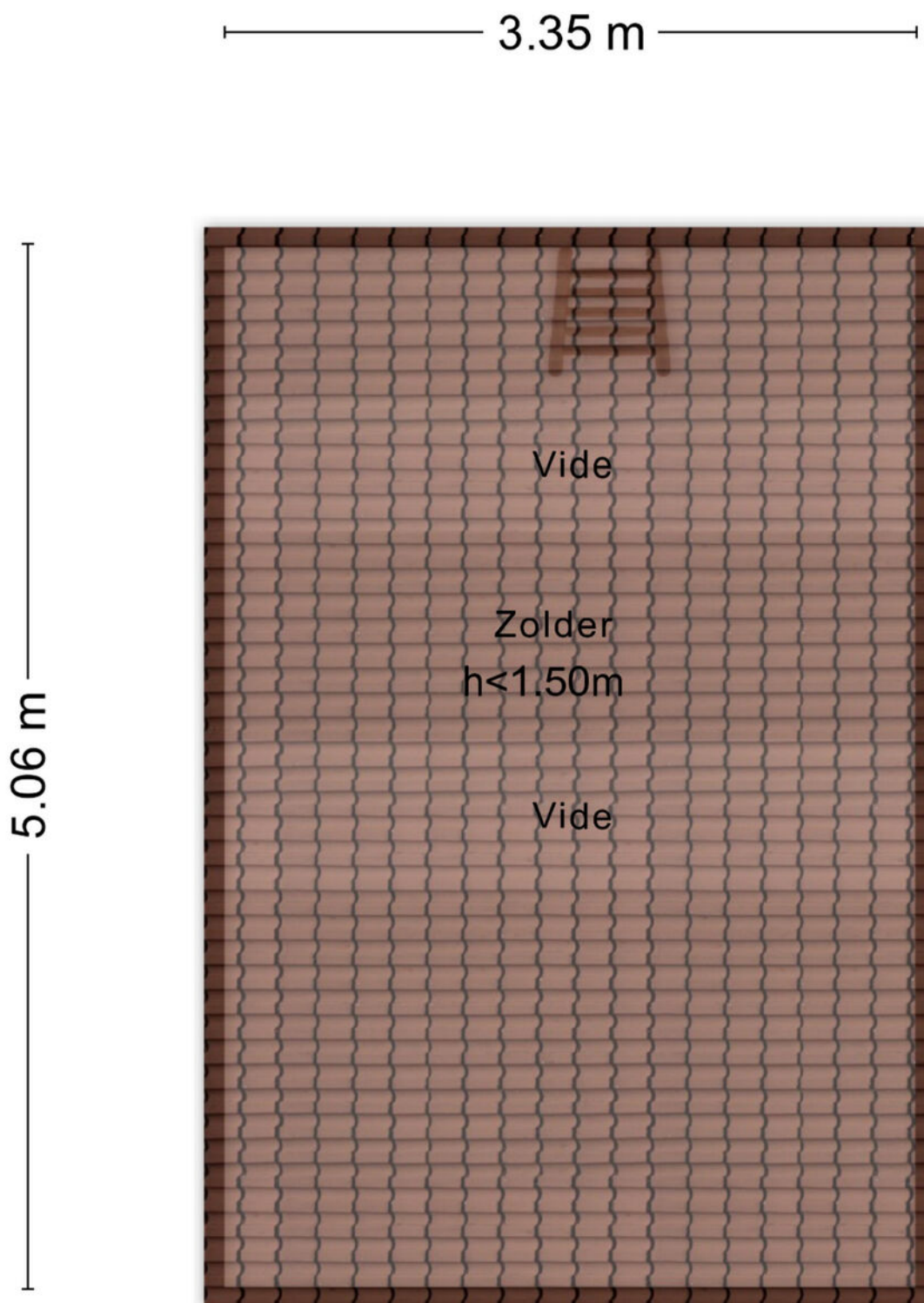


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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%

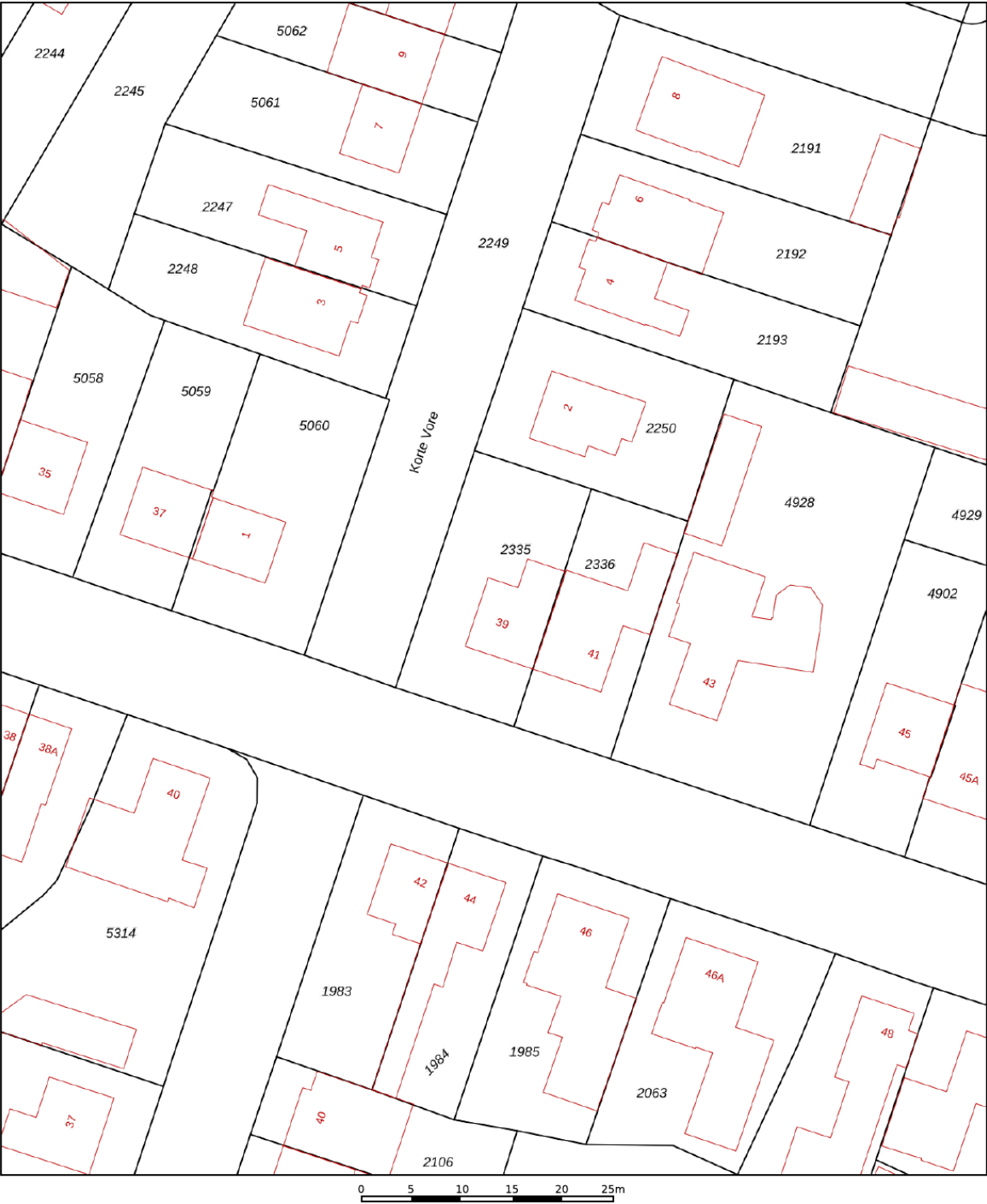


1,3 per huishouden

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nieuw-Ginneken

K

2335

kadaster

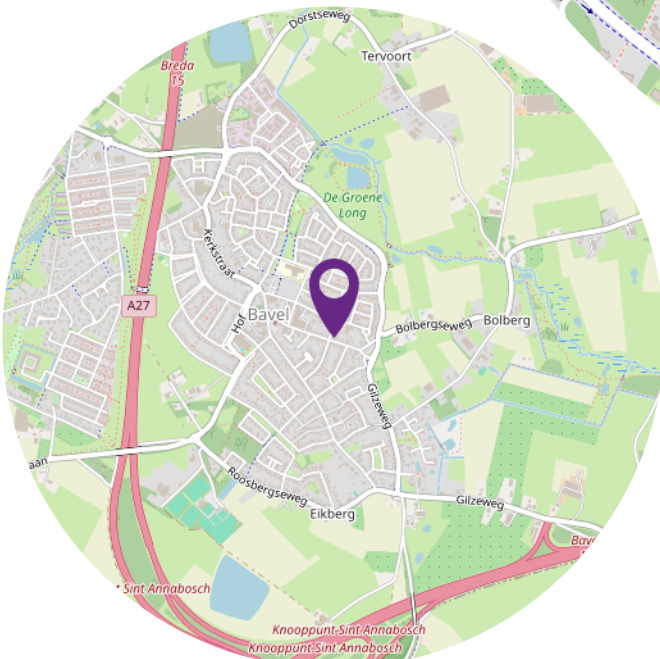
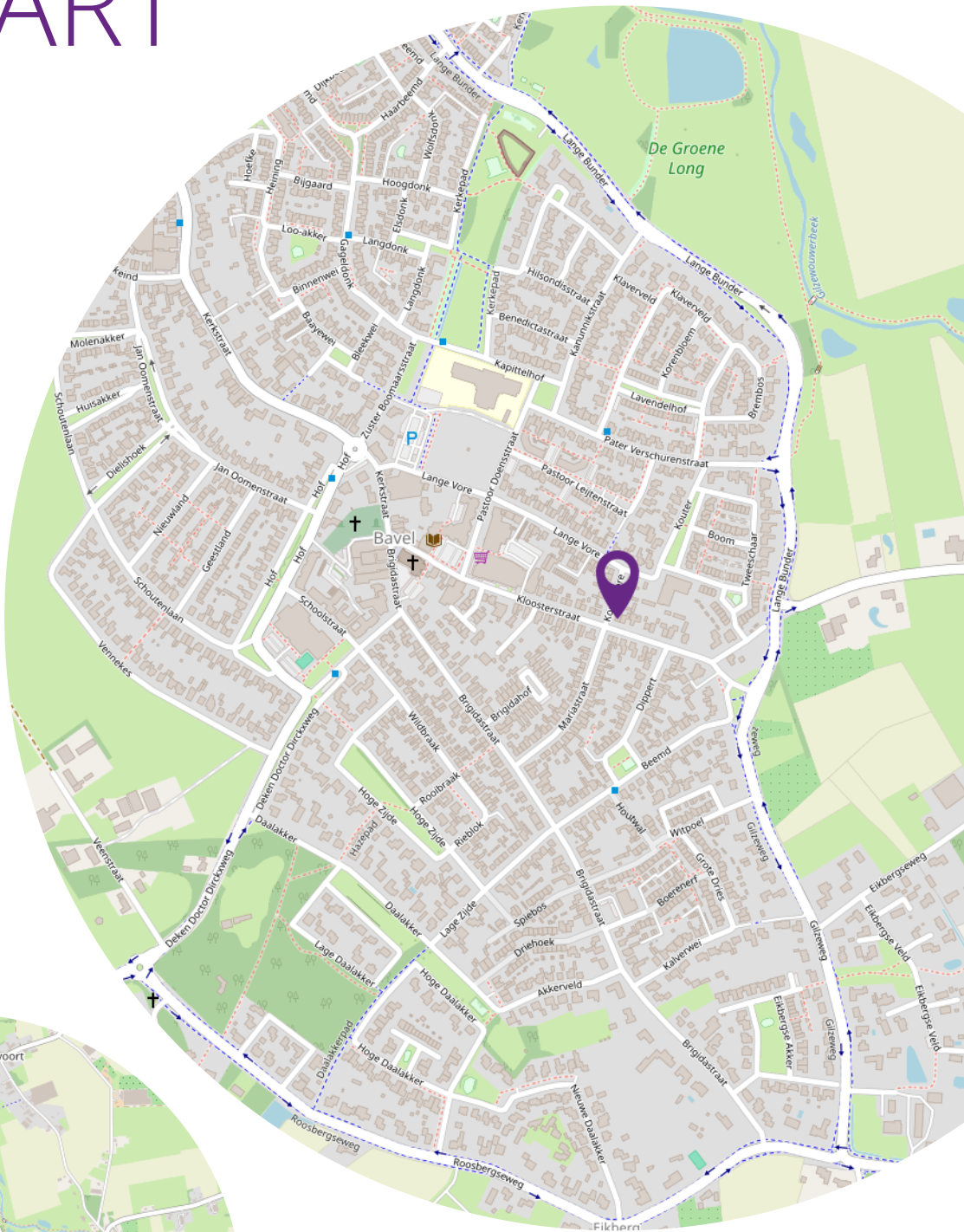
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



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 Makelaar Sander zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, de

Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers alsmede de Eigen Voorwaarden van Makelaar Sander 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 morgen 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 lekkende dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende 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 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