



[www.tqmakelaars.nl](http://www.tqmakelaars.nl)

11

Straat  
Bavel

Vraagprijs:  
€ 775.000,-



# Introductie & Kenmerken



Op een kindvriendelijke locatie in Bavel staat deze vrijstaande woning die in alle opzichten verrassend is en veel ruimte en mogelijkheden biedt. De woning is door de jaren heen gemoderniseerd en beschikt over vier slaapkamers, twee badkamers, garage en multifunctionele ruimte in de tuin. De woning heeft energielabel C en is uitgerust met zonnepanelen. De ligging is aantrekkelijk door de rustige straat en op loopafstand van de dorpskern met winkels en sportvoorzieningen. Binnen enkele minuten bereik je de Bredase binnenstad en ook de uitvalswegen naar de A58 zijn op korte afstand gesitueerd.

Om een juiste indruk te krijgen, is een bezichtiging beslist de moeite waard.

**Woonoppervlakte**  
143 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
366 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
6

**Bouwjaar**  
1970

**Energietabel**  
C

# Omschrijving

Begane grond:

Via de hal met trapopgang, meterkast, toiletruimte en de handige trapkast kom je binnen in de keuken. De keuken biedt toegang tot de tuin. De moderne keukeninrichting heeft diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koel/vriescombinatie, combi-oven, 5 pits gaskookplaat en Quooker. Vanuit de keuken is middels glazen deuren de sfeervolle en lichte woonkamer bereikbaar.

Een fantastische, lichte woonkamer die door middel van dubbele glazen deuren toegang geeft tot een studeer/werk/speelgedeelte.

De achtertuin is aangelegd met een terras, gazon en divers groen. Einde middag en avond kan men heerlijk genieten van de avondzon. Ook aan de voorzijde en zijkant van de woning is tuin die aangelegd is gazon, een groene haag, kunstgras en een oprit. Vanuit de zijtuin is de garage toegankelijk die voorzien is van elektra.

Middels openslaande deuren is de multifunctionele ruimte (ca. 17m<sup>2</sup>) vanuit de achtertuin toegankelijk. Deze ruimte is geïsoleerd en voorzien van airconditioning (die zowel kan koelen als verwarmen) en een gegoten vloer met betonlook.









# Omschrijving

Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers, badkamer en afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping.

De badkamer heeft een inloopdouche, wastafel en sanibroyer als toilet. De eerste verdieping heeft een laminaatvloer.

Tweede verdieping:

Overloop met opstelling voor wasmachine, droger en combiketel. Vanuit de overloop is de tweede badkamer en vierde slaapkamer toegankelijk.

De tweede badkamer met dakkapel is compleet uitgerust met dubbel wastafelmeubel, inloopdouche met thermostaatkraan, ligbad met thermostaatkraan en designradiator. De vierde slaapkamer met bergruimte is extra licht door het grote dakraam.































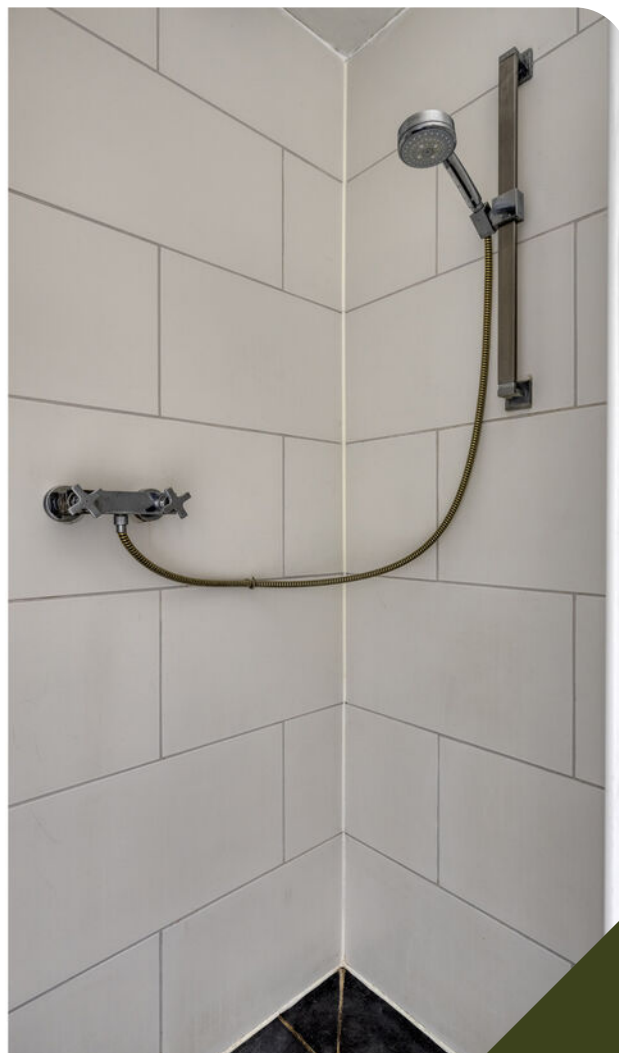




















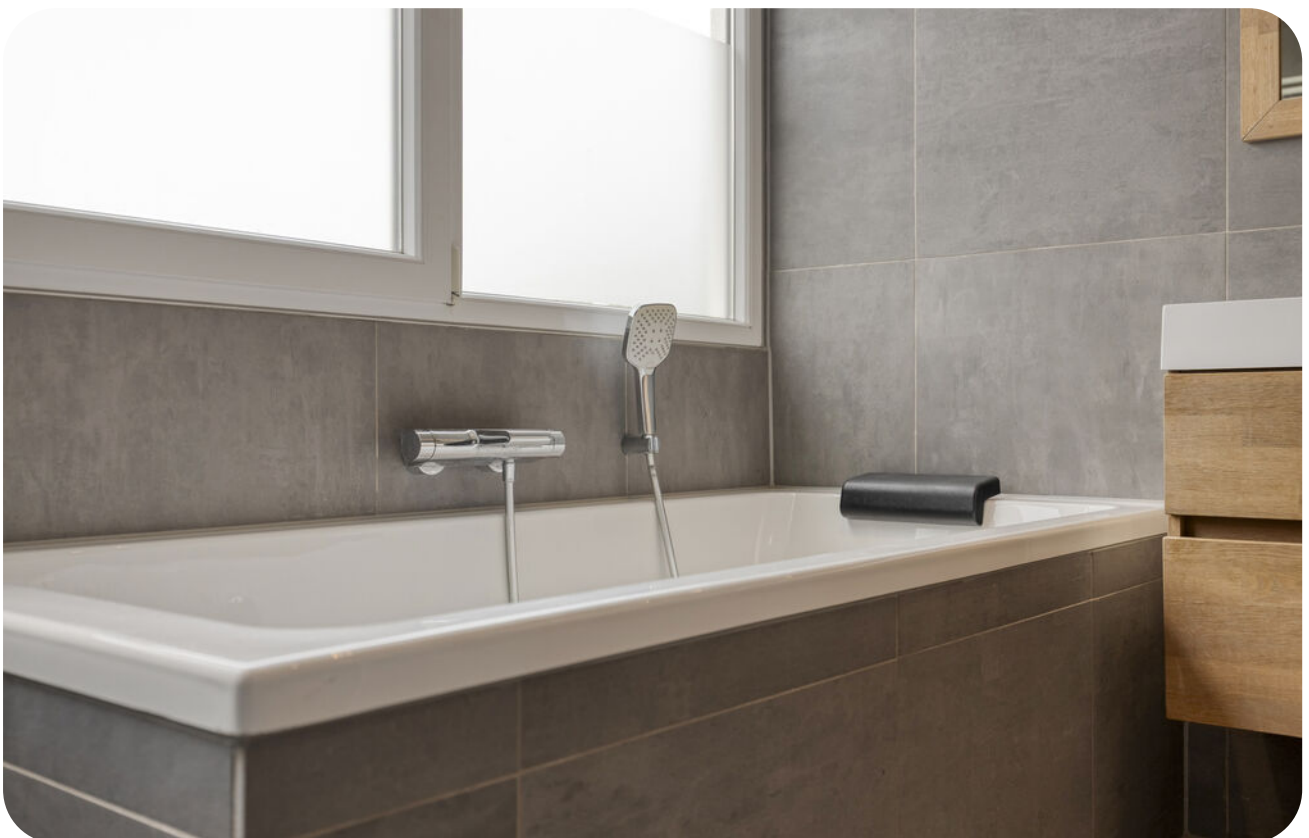


























































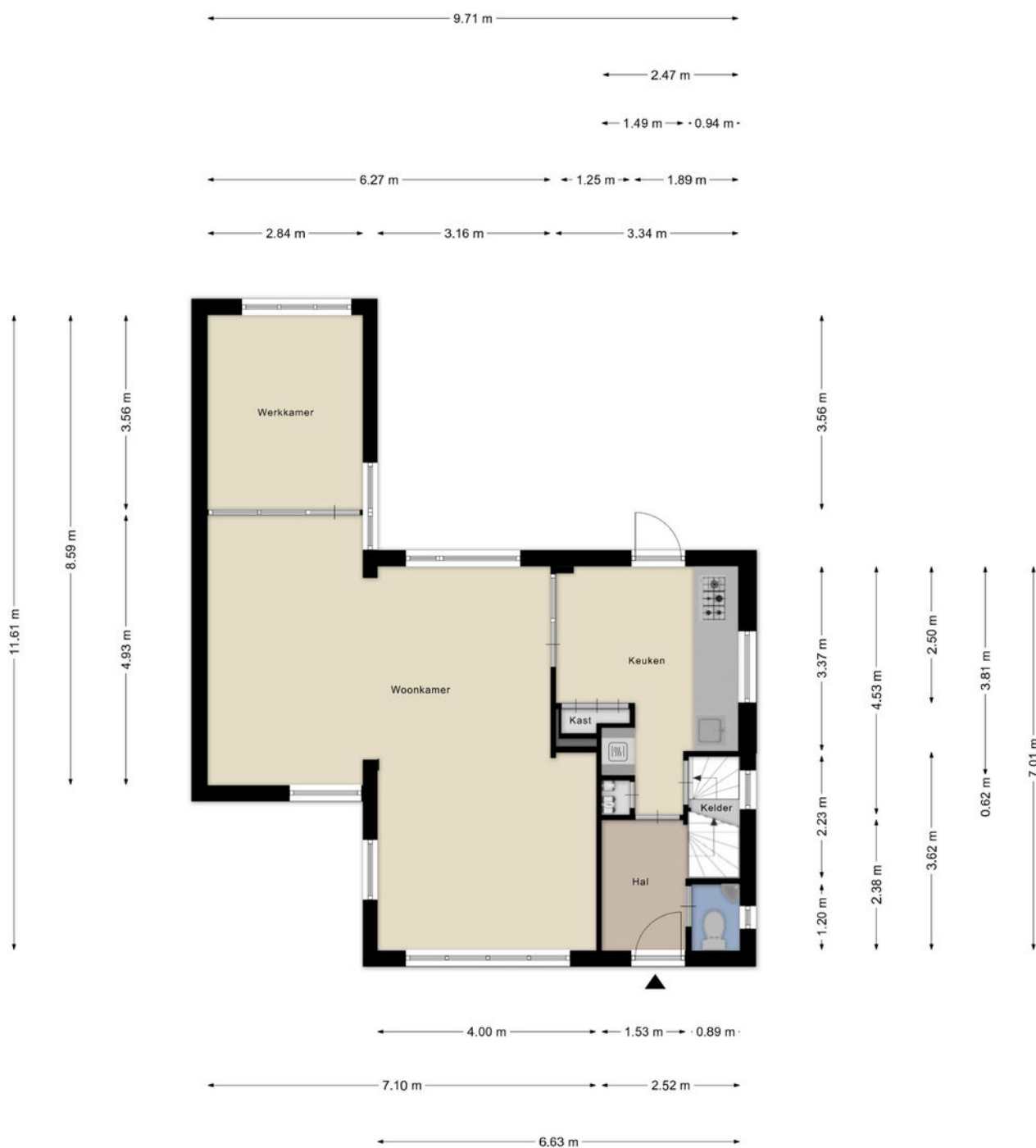








# Plattegrond



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](http://www.zibber.nl)

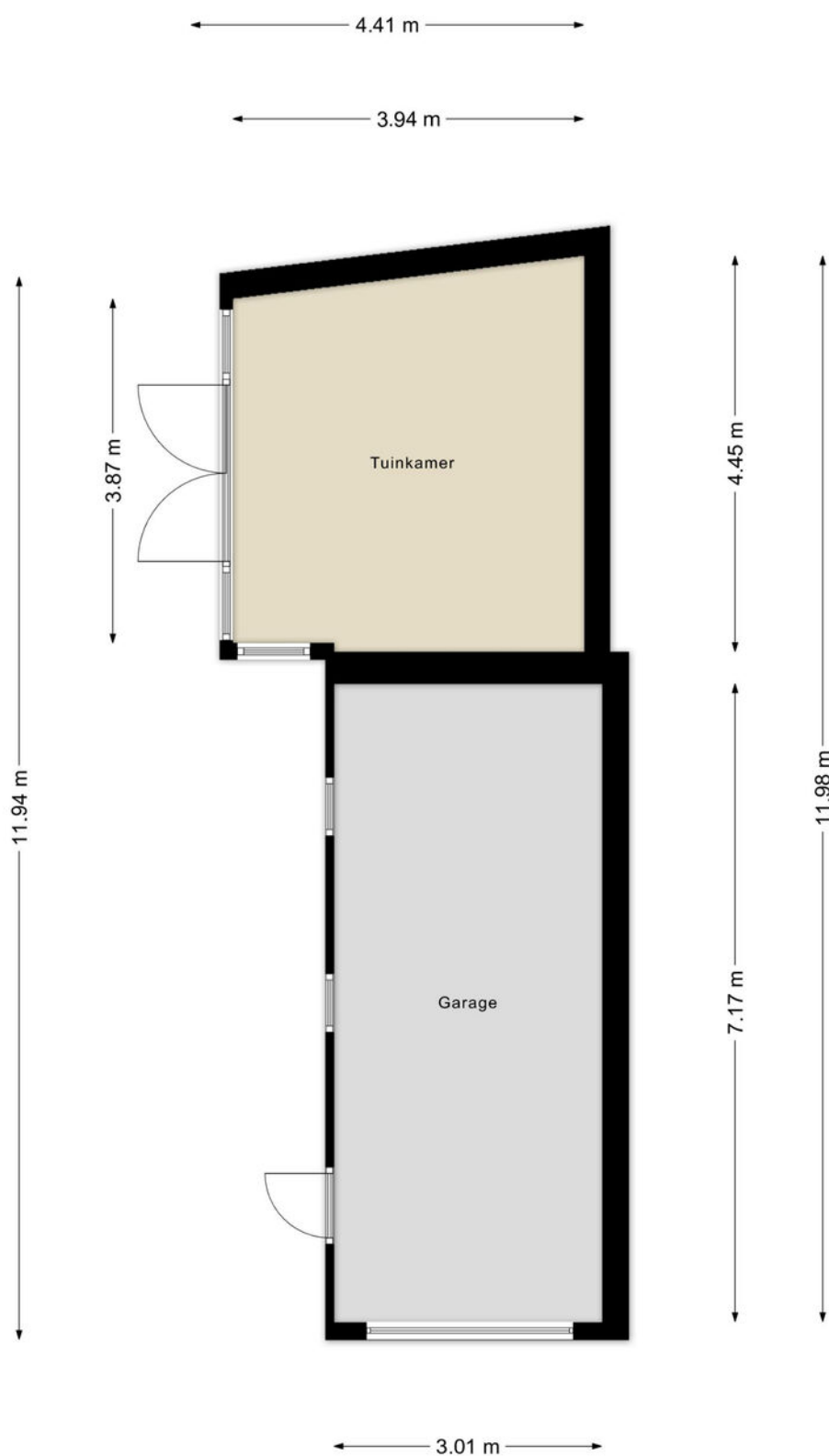


# Plattegrond





# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beemd

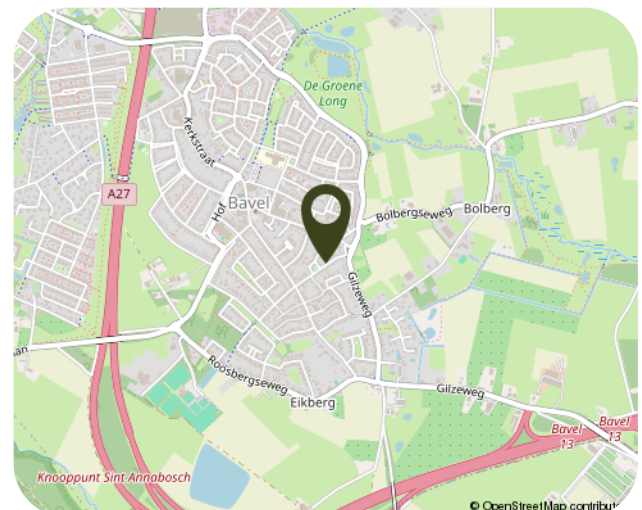
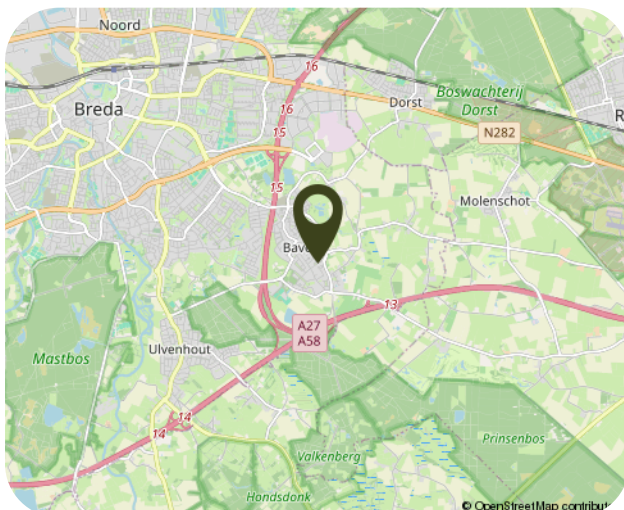
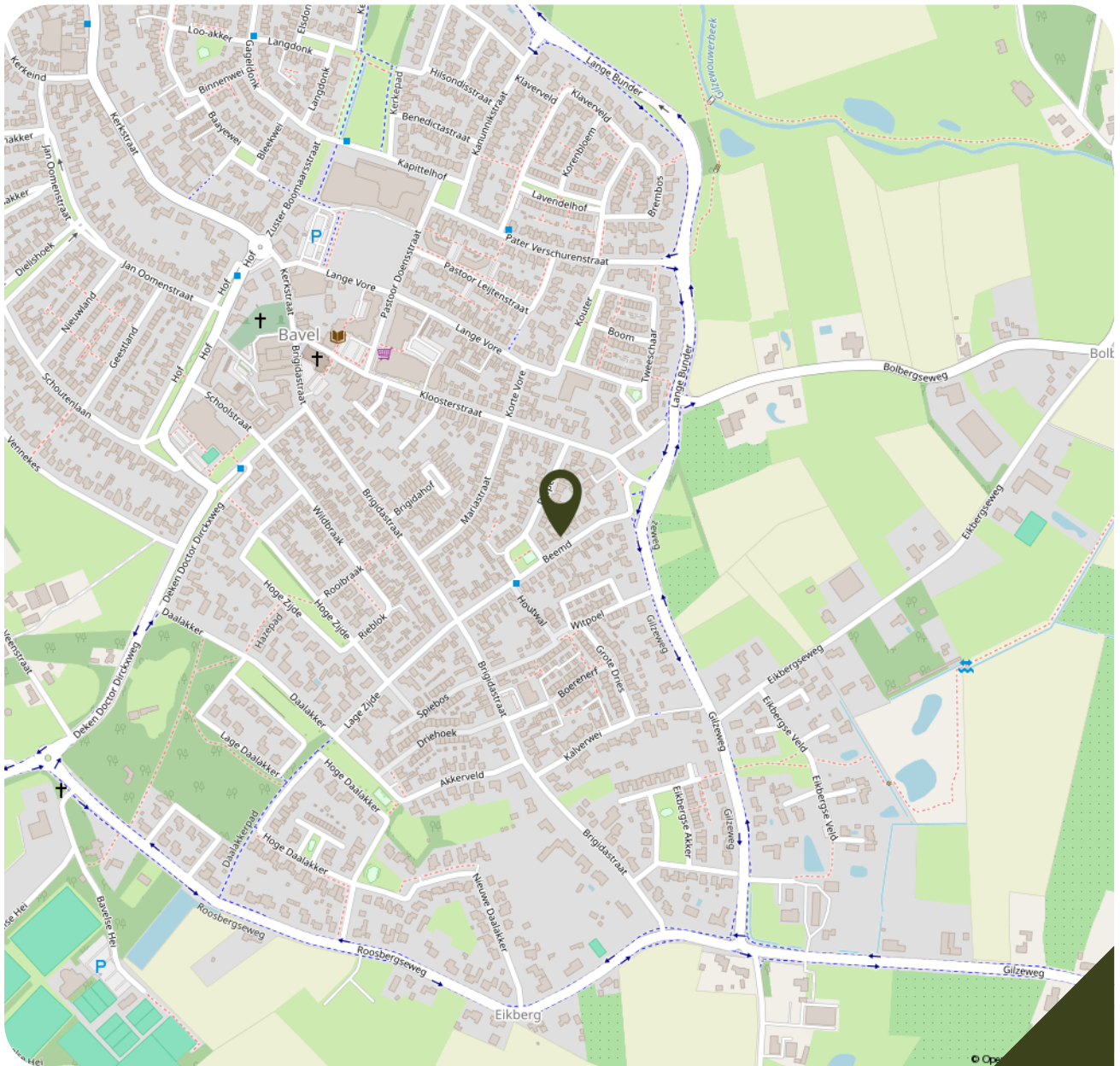


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  |                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |                |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Nieuw-Ginneken |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Huisnummer                       | Sectie              | K              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 2564           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Voorlopige kadastrale grens      |                     |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Administratieve kadastrale grens |                     |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bebouwing                        |                     |                |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |                |





# Locatie op de kaart





# Wonen in Bavel



Bavel is een gemoedelijk dorp met een gezellige dorpskern.. Zowel de dorpskern als de wijken Ginneken, IJpelaar en het centrum van Breda zijn bereikbaar op fietsafstand. Bavel is een dorp met een rijk verenigingsleven. In de kern zijn diverse winkels aanwezig, zoals een supermarkt, bakker, slager, groentewinkel, Primera, interieurzaak en delicatessenzaken, alsmede 2 restaurants, een snackbar en cafés. Tevens is in de dorpskern ook het Talentcentrum met 2 basisscholen en een kinderopvang gesitueerd, alsmede een gezondheidscentrum. Op korte afstand zijn sportvoorzieningen aanwezig, o.a. sporthal de Huif, tennis- en voetbalvelden, manege Overakker en hockeyclub Push. De A27 en A58 zijn gemakkelijk te bereiken. Dankzij de combinatie van rust, ruimte en een gunstige ligging is Bavel een aantrekkelijke locatie als je graag woont in een groene omgeving met voorzieningen nabij.



# Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.
- De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.
- In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.
- Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een "ouderdomsclausule" worden opgenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een "asbestclausule" opgenomen worden in de koopovereenkomst.
- De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een "niet-bewoond clause" in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.
- In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van "bodemverontreiniging" opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

## "Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!



Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie



**Breda-Ulvenhout**

Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout  
breda@tqmakelaars.nl  
076-522 39 28  
www.makelaarsbreda.nl

**Oosterhout**

Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout  
oosterhout@tqmakelaars.nl  
+31 162 43 89 99  
www.makelaarsoosterhout.nl

**Hoogstraten - België**

Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten  
0032 3 314 16 99  
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om  
een bezichtiging te plannen  
en een juiste indruk te  
krijgen van de woning!

[www.tqmakelaars.nl](http://www.tqmakelaars.nl)