



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

60

Lange Bunder  
Bavel

**Vraagprijs**  
**€ 489.000 k.k.**

# Introductie & Kenmerken



Deze uitgebouwde tussenwoning beschikt over een zonnige tuin op het zuiden, vier slaapkamers, een royale garage van circa 23m<sup>2</sup> én energielabel A. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is een fijne, tuingerichte leefruimte ontstaan met volop lichtinval en een directe verbinding met de tuin. De woning is aantrekkelijk gelegen op korte afstand van de dorpskern van Bavel, met winkels, scholen en sportvoorzieningen binnen handbereik. Ook de bruisende binnenstad van Breda en de uitvalswegen richting de A58 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

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

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

**Aantal kamers**  
5

**Bouwjaar**  
1983

**Energielabel**  
A

# Begane grond

## Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met de meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De uitgebouwde en tuingerichte woonkamer biedt een prettige leefruimte met een praktische trapkast. Dankzij de loopdeur en de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de zonnige achtertuin. De volledige begane grond is recent voorzien van een pvc vloer, wat zorgt voor een sfeervolle en verzorgde uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. De recent geplaatste keukeninrichting is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, koelkast, oven en vaatwasser.







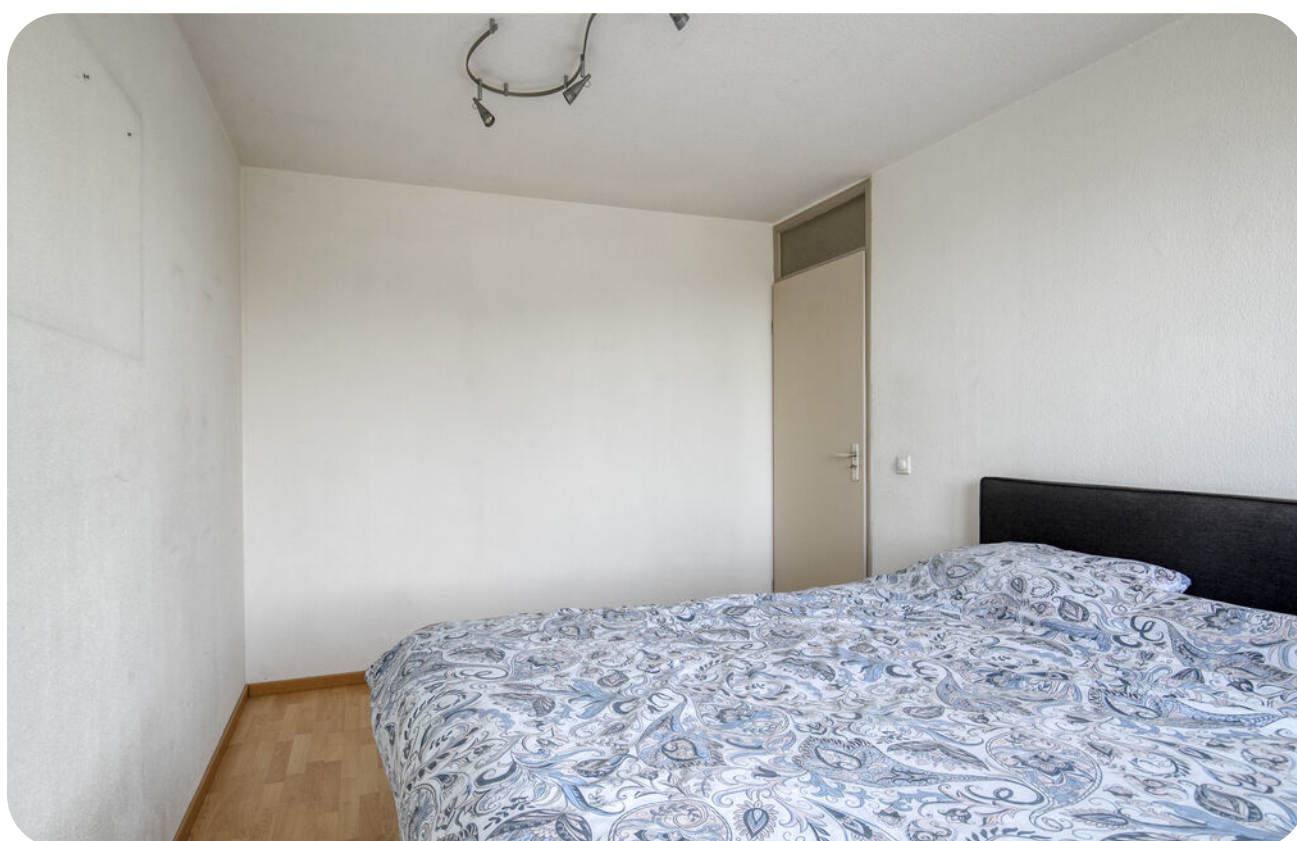


# Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Daarnaast bevindt zich hier de vaste trap naar de zolderverdieping. De slaapkamers zijn prettig van formaat en kunnen naar wens worden ingericht als slaap-, werk- of hobbykamer.

Badkamer is voorzien van een wastafel, toilet, ligbad en douchecabine met thermostaatkraan.











# Tweede verdieping / zolder

Via de vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Op de voorzolder bevindt zich de opstelplaats van de combiketel. Aansluitend ligt de vierde slaapkamer, die dankzij de aanwezige dakkapel beschikt over extra ruimte en een prettige lichtinval. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig.





# Tuin

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u hier volop van de zon kunt genieten. Ook beschikt de tuin over een watertappunt. Vanuit de tuin is de garage van maar liefst 23 m<sup>2</sup> bereikbaar. Voor wie bergruimte zoekt, is deze garage een echte toevoeging! De garage is voorzien van een roldeur en daar naast een praktische loopdeur. Deze biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en overige spullen.















# Plattegrond



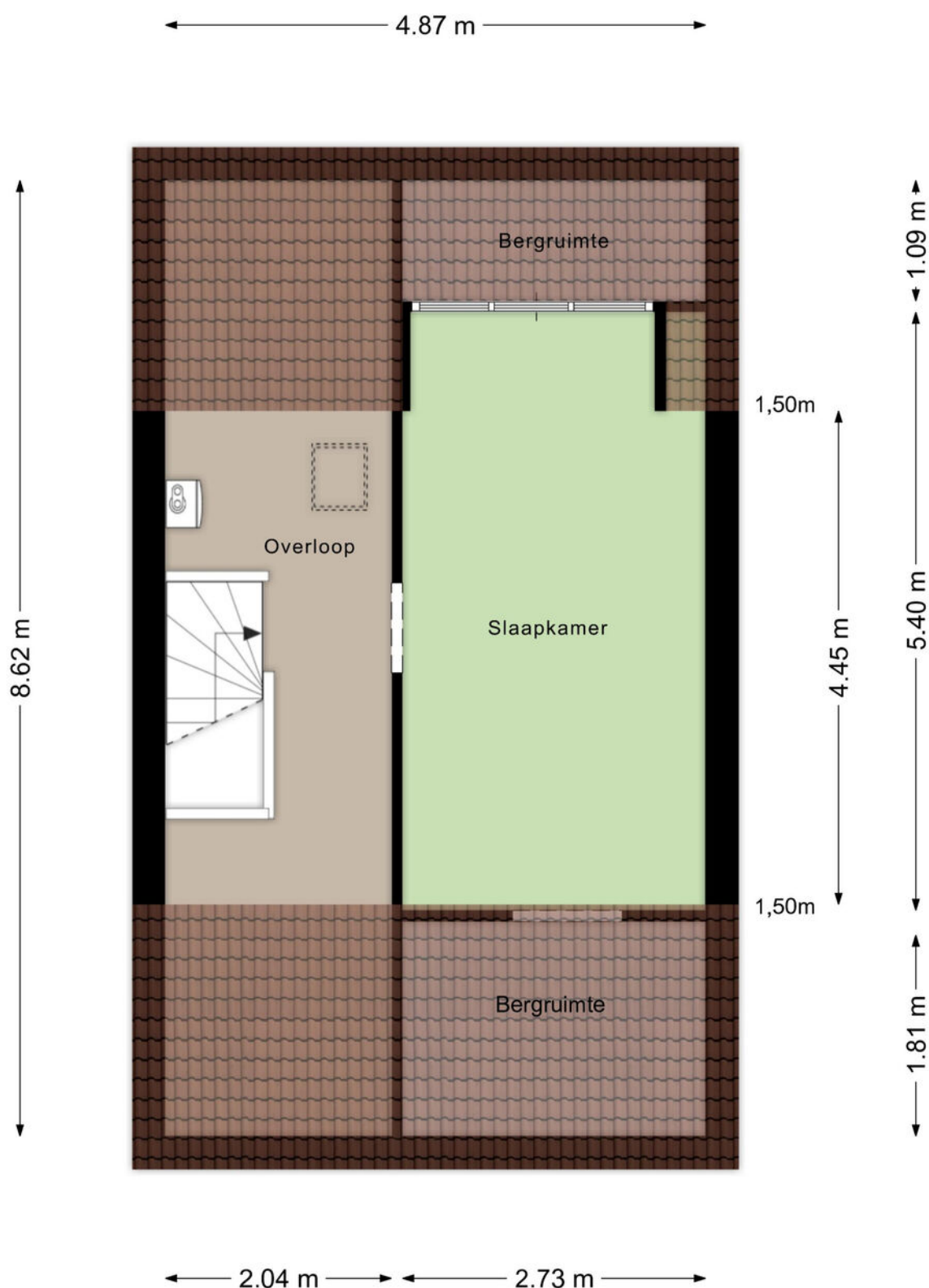
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



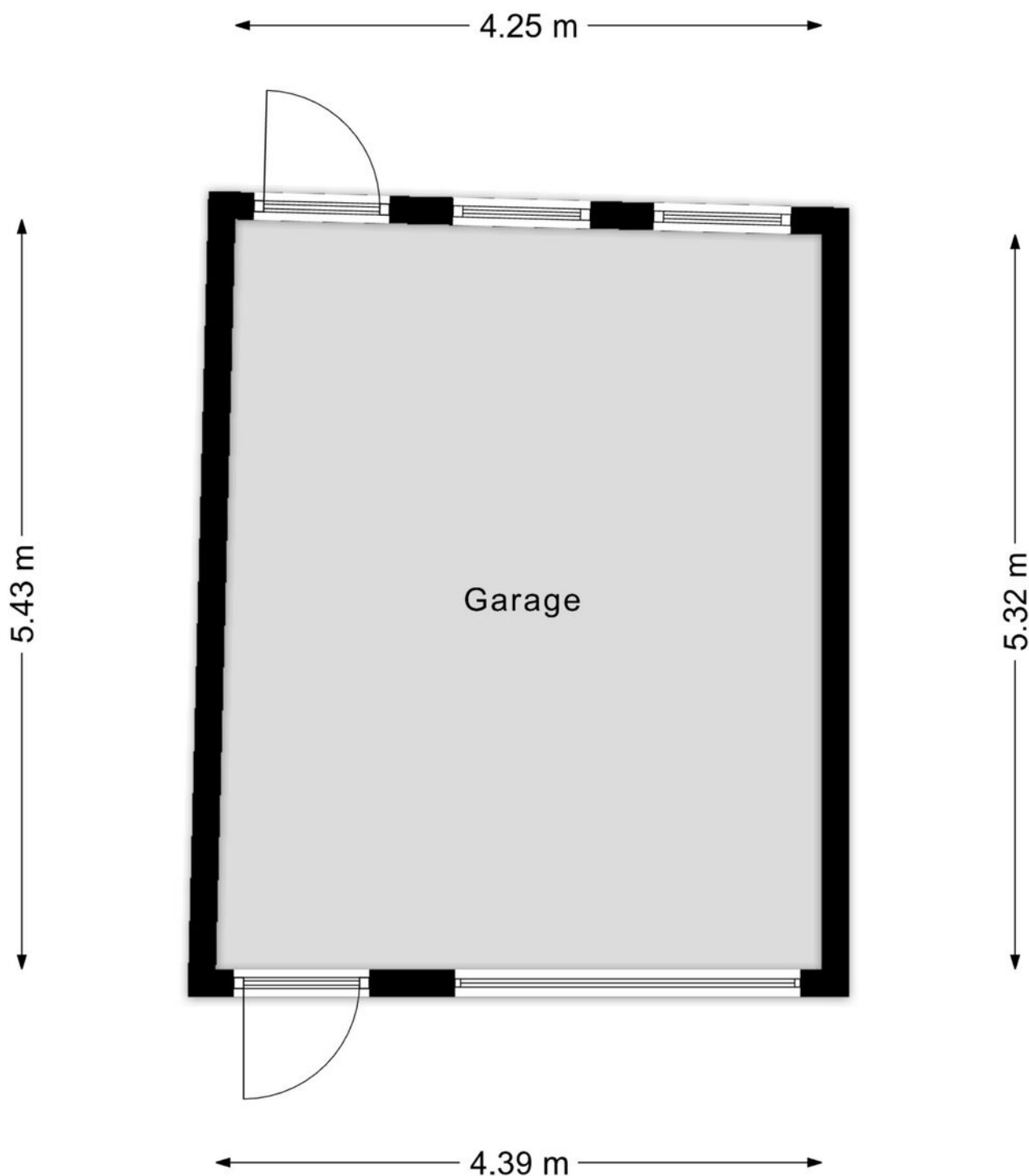
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

# Plattegrond

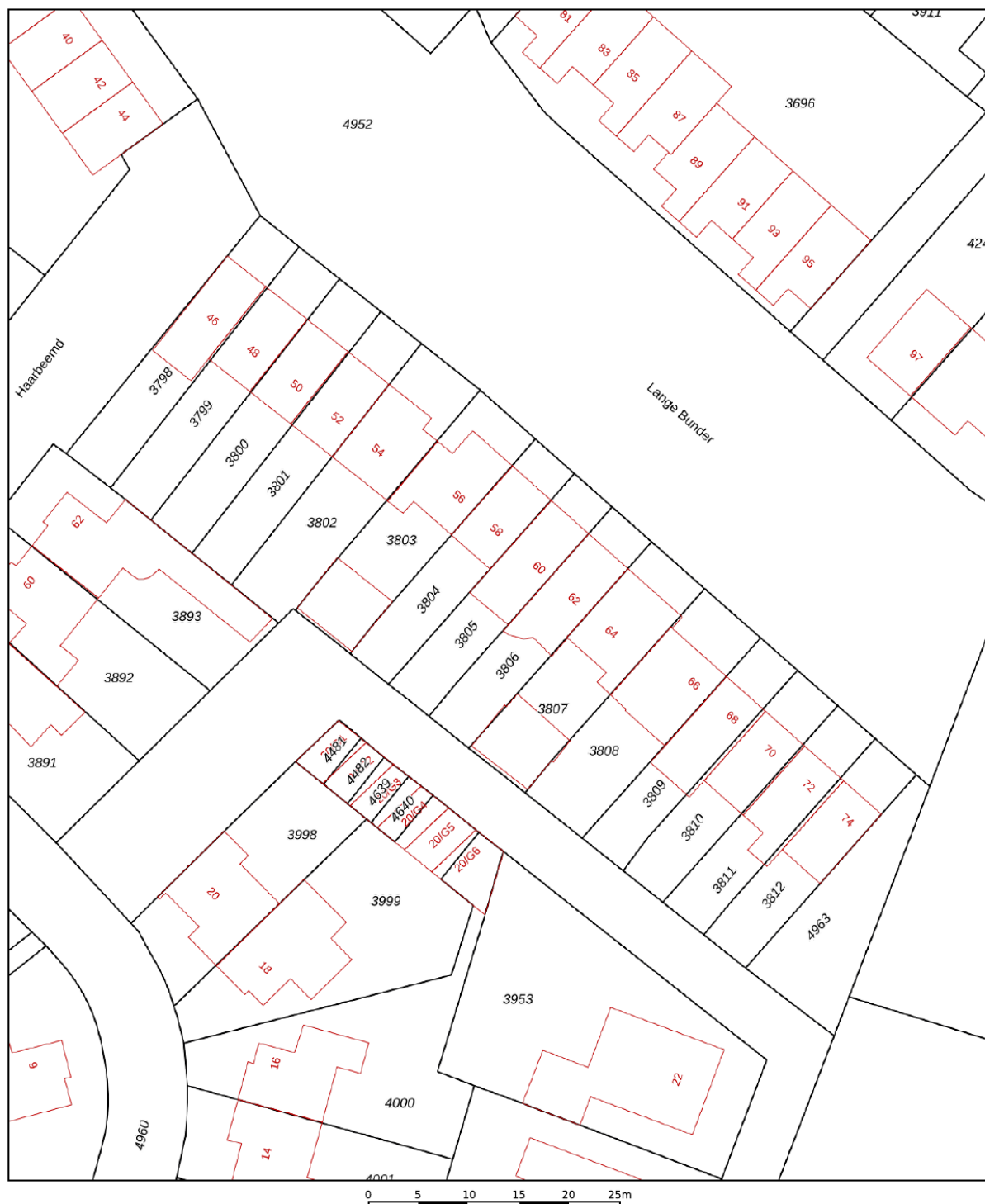


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: kadastrale kaart



|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                    |                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b></p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3805</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

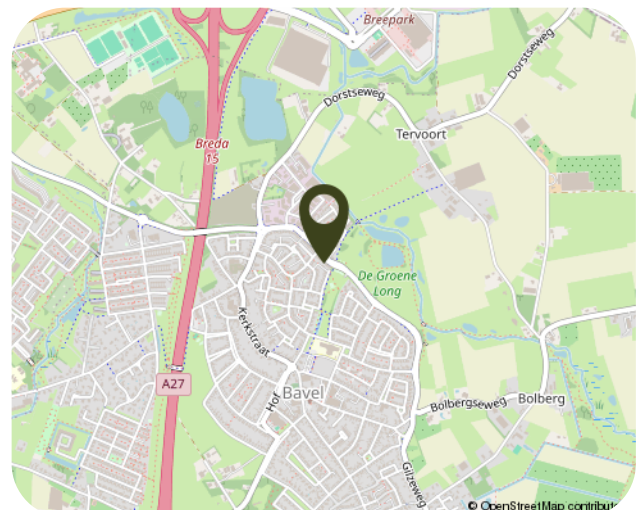
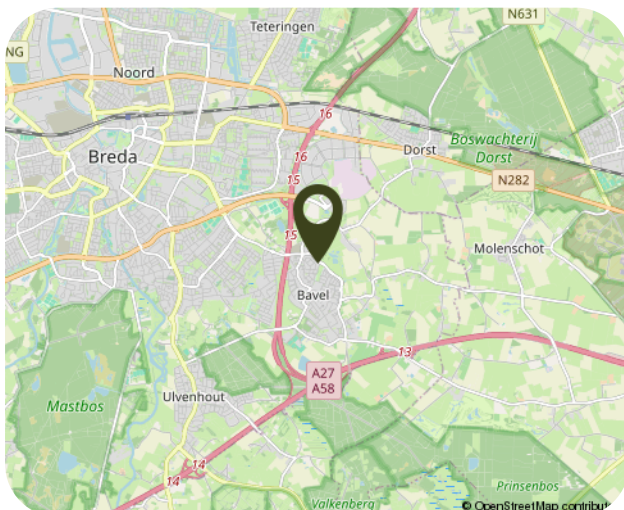
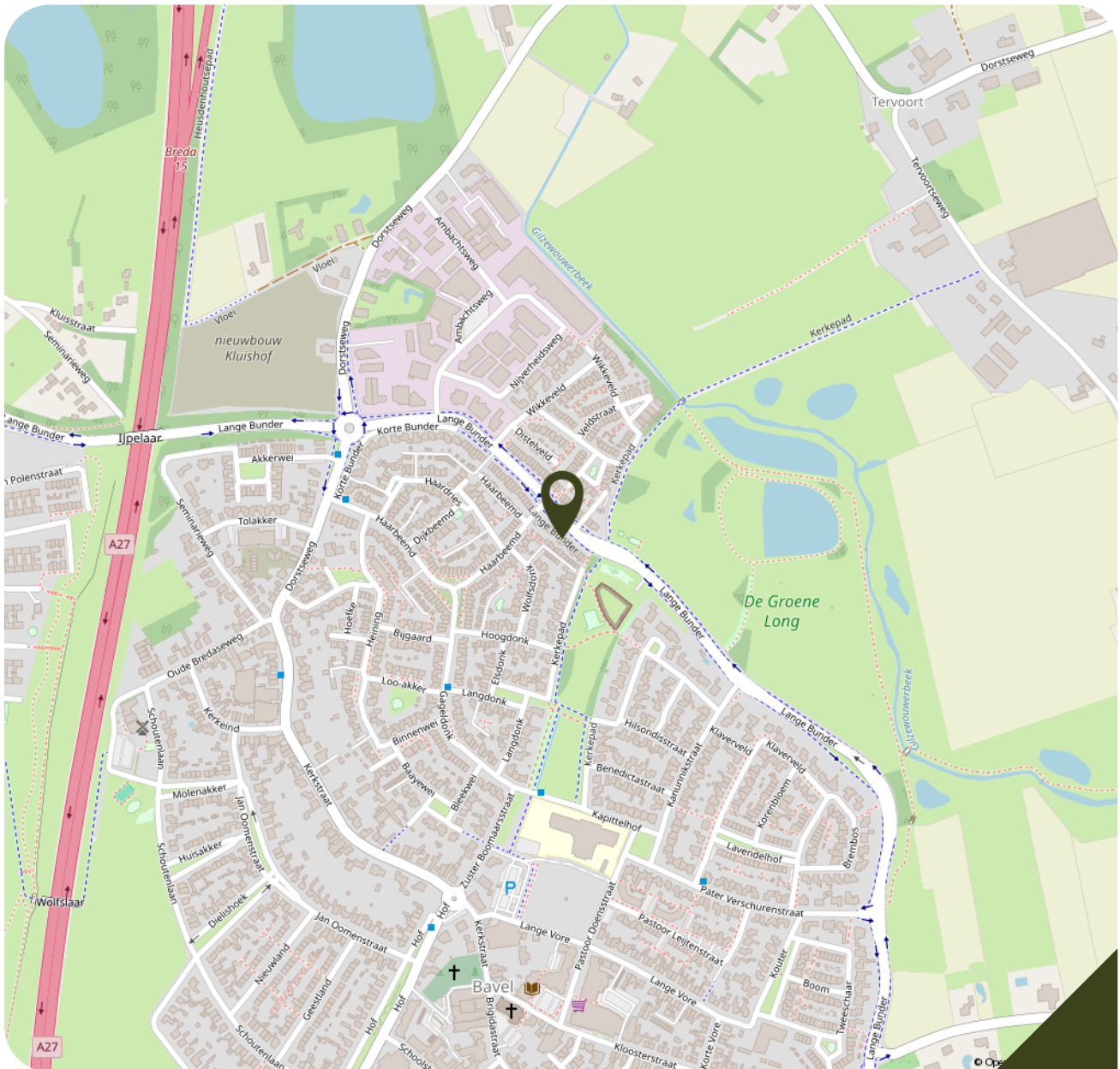
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# 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.

# Locatie op de kaart



# 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)