

**MAKELAAR
SANDER.**

LUXE VRIJSTAANDE BUNGALOW



WITPOEL 27 B
Bavel

Gelijkvloerse woning uit 2022 met label A++++

MAKELAAR SANDER. AANDACHT, BETROKKEN & RESULTAATGERICHT!



076 26 00 174



welkom@makelaarsander.nl



www.makelaarsander.nl

MAKELAAR SANDER.

KENMERKEN & specificaties



BOUWJAAR

2022



SOORT

bungalow



KAMERS

5



WOONOPPERVLAKTE

ca. 169 M²



PERCEELOPPERVLAKE

573 M²



GEBOUW GEBONDEN

BUITEN RUIMTE

ca. 36 M²



OMSCHRIJVING

Wonen op het hoogste niveau van comfort, duurzaamheid en privacy. Aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer staat deze in 2022 gebouwde, vrijstaande bungalow. Een woning die luxe, hoogwaardige afwerking en toekomstbestendig wonen moeiteloos combineert. Met een energielabel A++++, vier slaap-/werkkamers, twee badkamers en een prachtig aangelegde tuin is dit een unieke kans voor wie gelijkvloers wil wonen zonder concessies te doen aan ruimte en comfort.

De bungalow ligt op een perceel van 573 m² en wordt omringd door veel groen, waardoor een bijzonder gevoel van privacy ontstaat. De architectuur kenmerkt zich door een stijlvolle combinatie van strak stucwerk, houten gevelaccenten en zorgvuldig aangebrachte buitenverlichting. Op eigen terrein is ruimte voor twee auto's en beschikt u over een eigen laadvoorziening.

Bavel staat bekend als een van de meest geliefde dorpen in de regio Breda. Het dorp beschikt over een compleet voorzieningenniveau met winkels, scholen, sportverenigingen, horeca en diverse speciaalzaken. Tegelijkertijd profiteert u van de rust van het dorpse wonen én de uitstekende verbinding met Breda en de uitvalswegen richting de Randstad en België.

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol binnen deze woning. Zo is de gehele bungalow voorzien van vloerverwarming, een Daikin lucht-waterwarmtepomp, warmteterugwinning, aluminium kozijnen met HR++ beglazing en 24 zonnepanelen. Daarnaast zijn een waterontharder, alarmsysteem en camerasysteem aanwezig. Door de slimme combinatie van installaties en isolatie behoort deze woning tot de meest energiezuinige woningen van dit moment.

Indeling

Via de ruime entree ontvangt de woning u direct met haar hoogwaardige afwerkingsniveau. De hal beschikt over een garderobe, meterkast en luxe toiletruimte. Karakteristieke industriële deuren geven toegang tot zowel het woon- als slaapgedeelte.

Het leefgedeelte vormt het hart van de woning. De woonkamer en eetkamer worden op elegante wijze gescheiden door een centraal geplaatste wand met geïntegreerde damphaard. Rondom zorgen de kamerhoge raampartijen voor een overvloed aan natuurlijk licht en een fraaie verbinding tussen binnen en buiten. Ondanks de royale glaspartijen is er voldoende wandruimte voor een kast, kunstobject of werkplek.

De eetkamer staat in open verbinding met de woonkeuken en biedt via een schuifpui direct toegang tot het terras en de tuin. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een praktische inpandige berging met een complete kastenwand en een eigen buitendeur.

De luxe woonkeuken is uitgevoerd met een centraal kookeiland voorzien van een Bora inductiekookplaat, Quooker, ruime opbergmogelijkheden en een royale bar waar comfortabel plaats is voor meerdere personen. De koffiëcorner en hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een volwaardige combinatieoven met stoomfunctie, vaatwasser, koelkast en vriezer, maken het geheel compleet. Vanuit de keuken loopt u rechtstreeks naar het overdekte terras met buitenkeuken.

Het slaapgedeelte bestaat uit drie ruime slaap-/werkkamers, een luxe gastenbadkamer, een technische ruimte en een royale hoofdslaapkamer met vaste kastenwand en een eigen badkamer en suite. Vanuit de hoofdslaapkamer heeft u direct toegang tot een privéterras met jacuzzi (ter overname), waardoor een sfeervolle wellnessbeleving ontstaat.

Beide badkamers zijn hoogwaardig afgewerkt met luxe sanitair, inloopdouches, dubbele wastafelmeubels en designradiatoren. De luxe badkamer en suite beschikt daarnaast over een ligbad en geniet van prettig daglicht dankzij het aanwezige raam. Voor extra comfort is het raam voorzien van een op zonne-energie werkend screen dat eenvoudig met een afstandsbediening te bedienen is.

Tuin

De rondom aangelegde tuin vormt een volwaardig verlengstuk van de woning en is opgedeeld in verschillende sfeervolle buitenruimtes, ieder met een eigen sfeer en gebruiksmoment. Hierdoor is er op ieder moment van de dag een fijne plek te vinden om van de zon of juist van de schaduw te genieten.

Aan de voorzijde bevindt zich een beschut terras waar u in alle rust kunt genieten van een kop koffie in de ochtendzon. Vanuit de woonkeuken loopt u rechtstreeks naar de royale overkapping met buitenkeuken, die het centrale punt van de tuin vormt. Deze ruimte is voorzien van een spoelbak, wijnkoelkast, lichtstraat en sfeervolle inbouwverlichting, waardoor het een heerlijke plek is om lange avonden buiten door te brengen.

Grenzend aan de woonkamer ligt een tweede, afgeschermd terras dat optimaal profiteert van de groene omgeving en veel privacy biedt.

Ook bij de hoofdslaapkamer is een privéterras aanwezig. Hier bevinden zich de jacuzzi en een beschutte loungeplek, waardoor een aangename wellnessbeleving ontstaat direct aansluitend aan de slaapkamer en badkamer en suite.

De volwassen beplanting, omliggende bomen, groene erfafscheidingen en slimme indeling zorgen ervoor dat de verschillende terrassen veel privacy bieden. Hierdoor ervaart u rondom de woning het gevoel van meerdere buitenkamers die naadloos aansluiten op de verschillende leefruimtes in huis.

De gehele tuin is voorzien van een druppel irrigatiesysteem en tuinverlichting.

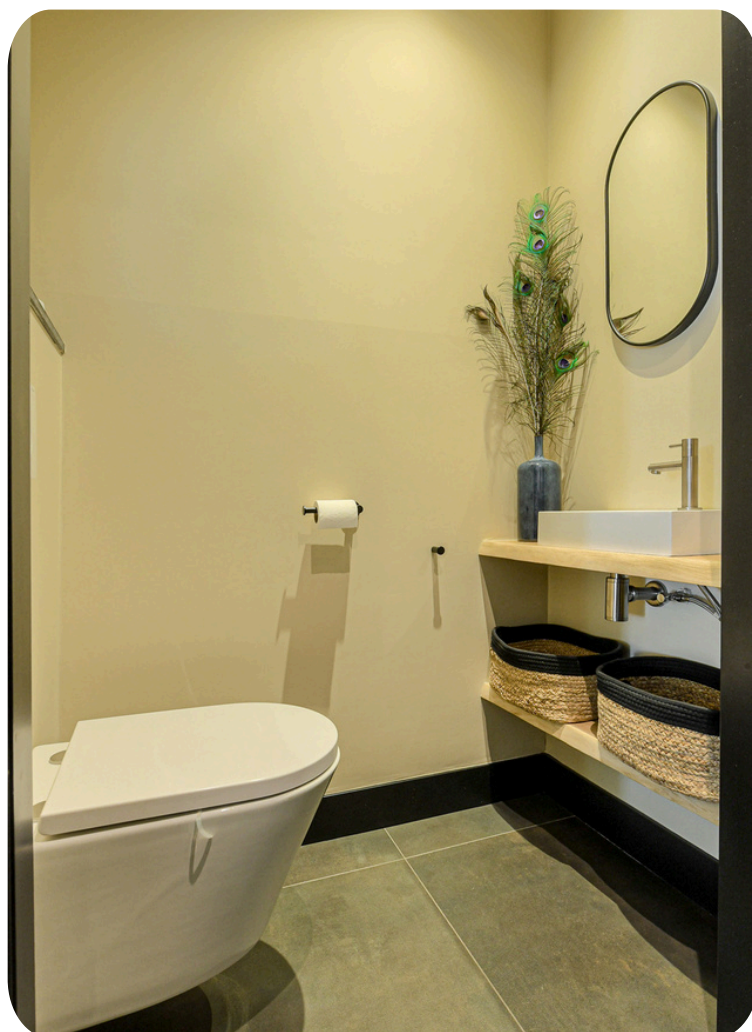
Bijzonderheden

- Vrijstaande bungalow (bouwjaar 2022);
- Energielabel A++++;
- Volledig gelijkvloers wonen;
- Vier slaap-/werkkamers;
- Twee luxe badkamers;
- Volledige vloerverwarming;
- Daikin lucht-waterwarmtepomp;
- 24 zonnepanelen;
- Aluminium kozijnen met HR++ beglazing;
- Buitenkeuken en jacuzzi;
- Alarmsysteem en camerasysteem;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein met laadpunt;
- Fraai aangelegde tuin op het zuidwesten;
- Hoogwaardig afwerkingsniveau met veel maatwerk.

Bent u op zoek naar een instapklare, duurzame en luxueuze bungalow waar comfort, privacy en woonkwaliteit samenkomen? Dan nodigen wij u graag uit om deze bijzondere woning zelf te komen ervaren tijdens een bezichtiging.























































PLATTEGROND



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

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 Nieuw-Ginneken

Sectie K

Perceel 6384

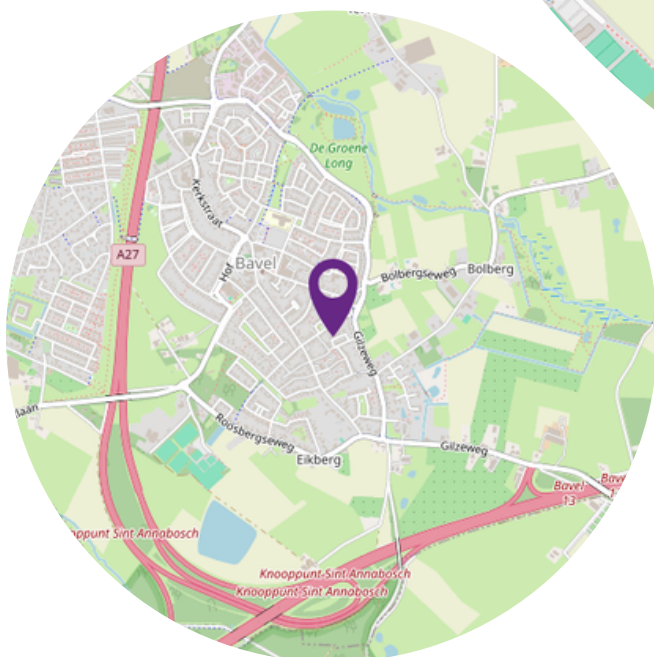
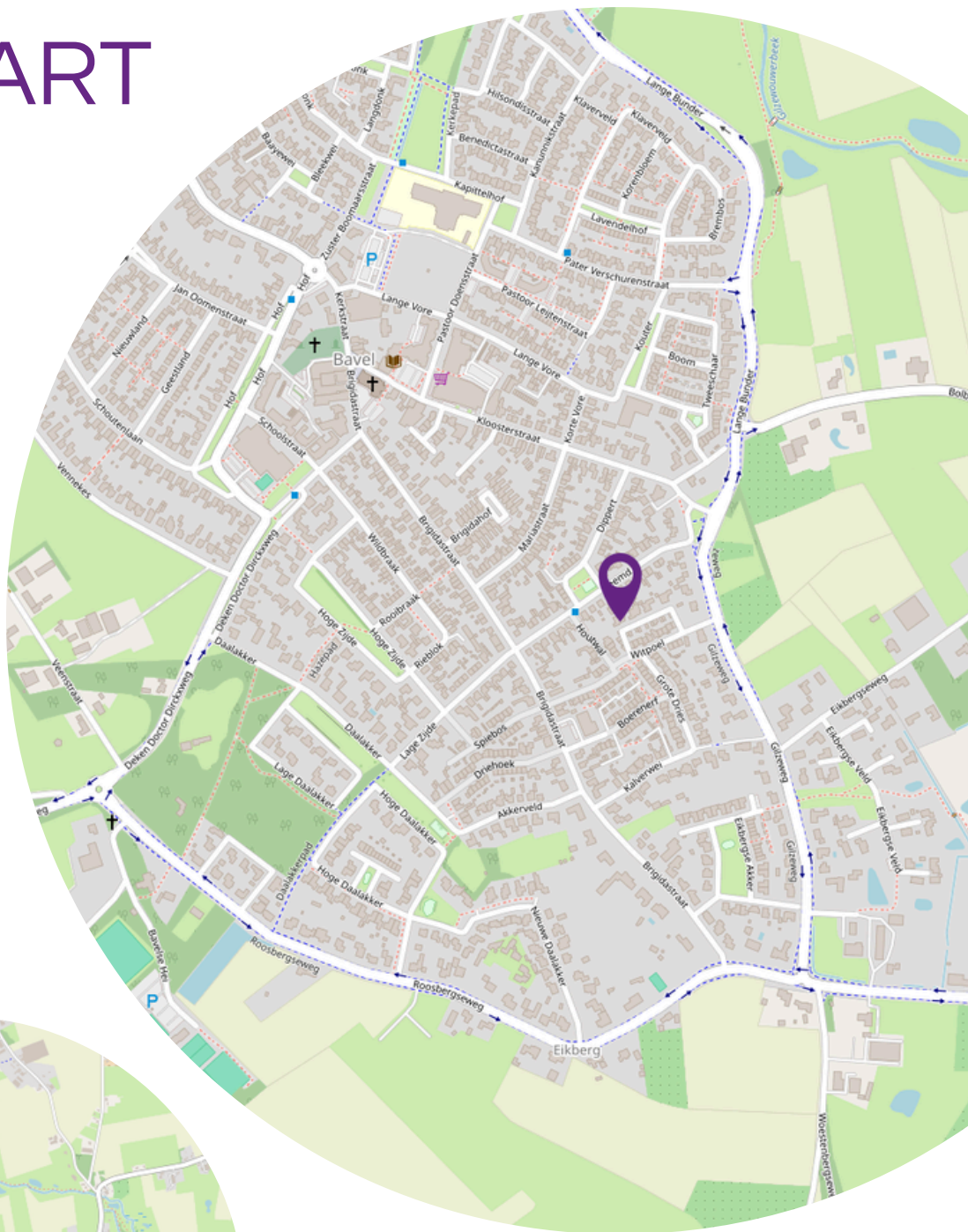
kadaster



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 18 mei 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 spirant (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 bouwkwiteit 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.

MAKELAAR SANDER.

HEEFT U INTERESSE?



Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP Bavel



076 26 00 174



welkom@makelaarsander.nl



www.makelaarsander.nl

Sommige woningen laten zich niet volledig vangen in foto's of woorden. Deze woning ervaart u pas echt wanneer u er zelf doorheen loopt. Wij nodigen u graag uit voor een persoonlijke rondleiding!

MAKELAAR SANDER. AANDACHT, BETROKKEN & RESULTAATGERICHT!