



BAVEL
Jan Oomenstraat 34

Tweekapper met garage
op gewilde locatie!

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1975

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
Ca. 145 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 302 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 15 m²

Externe bergruimte:
Ca. 26 m²

Energie label:
A



OMSCHRIJVING

In een gewilde straat van Bavel staat deze helft van een 2-1 kapwoning met voor- en achtertuin, oprit voor meerdere auto's en de garage. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd! Dit deel van de Jan Oomenstraat is heel breed opgezet met een fraaie groenstrook in het midden van de straat. De tuin is voorzien van volwassen begroeiing zowel aan de voor- als achterzijde van de woning, waardoor je veel privacy geniet.

In de kern van Bavel vind je een grote diversiteit aan winkels, zoals Albert Heijn, twee bakkers, een slager, slijterij en meer. 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 vaste trap naar de eerste verdieping, voldoende ruimte voor de garderobe, meterkast, vaste kast, deur naar de woonkamer en een deur naar de keuken; toiletruimte met wandcloset en fonteintje (raam met enkel glas; grote L-vormige woonkamer met een groot raam aan de voorzijde en een zijraam naar de oprit, aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin, aan de voorzijde van de woonkamer een open haard. Aan de achterzijde van de woning de keukeninrichting met raam naar de oprit. De keukeninrichting heeft een granietenblad, kasten en lades, 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasmachine en koelkast. Vanuit de keuken een deur naar de tuin.

Eerste verdieping: overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, raam voor daglicht; slaap-/werkkamer aan de voorzijde van de woning; hoofdslaapkamer aan de voorzijde van de woning met wastafel; slaapkamer aan de achterzijde met aansluitingen voor een wastafel; betegelde badkamer met ligbad, douche met douchewand, wastafel en wandcloset. Vanuit de badkamer is het platte dak boven de aanbouw bereikbaar. Rondom het platte dak staat een balustrade.

Tweede verdieping: voorzolder met Velux dakraam en een zijraam, mogelijkheid om de wasmachine te plaatsen, plaats van de combi-ketel, bergruimte; grote zolderkamer met dakkapel (deels dubbel, deels enkel glas), bergruimte, wastafel.

Tuin en garage:

De voortuin rijk gevuld met planten en bomen. Naast de woning een oprit waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden. Via een poort bereik je de achtertuin welke gelegen is op het noordoosten. De tuin is ingericht met sierbestrating, borders, planten en bomen. Aan de volle lengte van de garage is een eenvoudige overkapping gebouwd en een ruimte voor haardhout. De garage heeft naast de elektrisch bedienbare deur aan de kopse kant, ook een deur aan de zijkant (tuin). In de garage zit een wastafel en is de aansluiting voor de

wasapparatuur aanwezig. Ook is er in de tuin een buitenkraan aanwezig.

Bijzonderheden:

- voor de verwarming en warmwatervoorziening is een Vaillant combi-ketel aanwezig (2020);
- wanden en plafonds voorzien van diverse typen stucwerk;
- de open haard is al geruime tijd buiten gebruik;
- de woning heeft betonnen vloeren; boerenplavuizen op de begane grond;
- de spouwmuur is geïsoleerd; het dak is geïsoleerd;
- meterkast: 7 groepen en 2 aardlekschakelaar;
- vanaf de begane grond naar de eerste verdieping een hardhouten trap;
- vanaf de eerste verdieping naar de tweede verdieping een vuren trap;
- kozijnen voorzien van voornamelijk HR+ glas uit 2003 en 2010.

In deze ruime helft van een 2-1 kap is met veel liefde gewoond, maar is op punten wel gedateerd. Grote voordeel is dat je er je eigen smaak ik kunt aanbrengen. Ben jij benieuwd naar deze woning, de kwaliteiten en mogelijkheden, neem dan contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging!























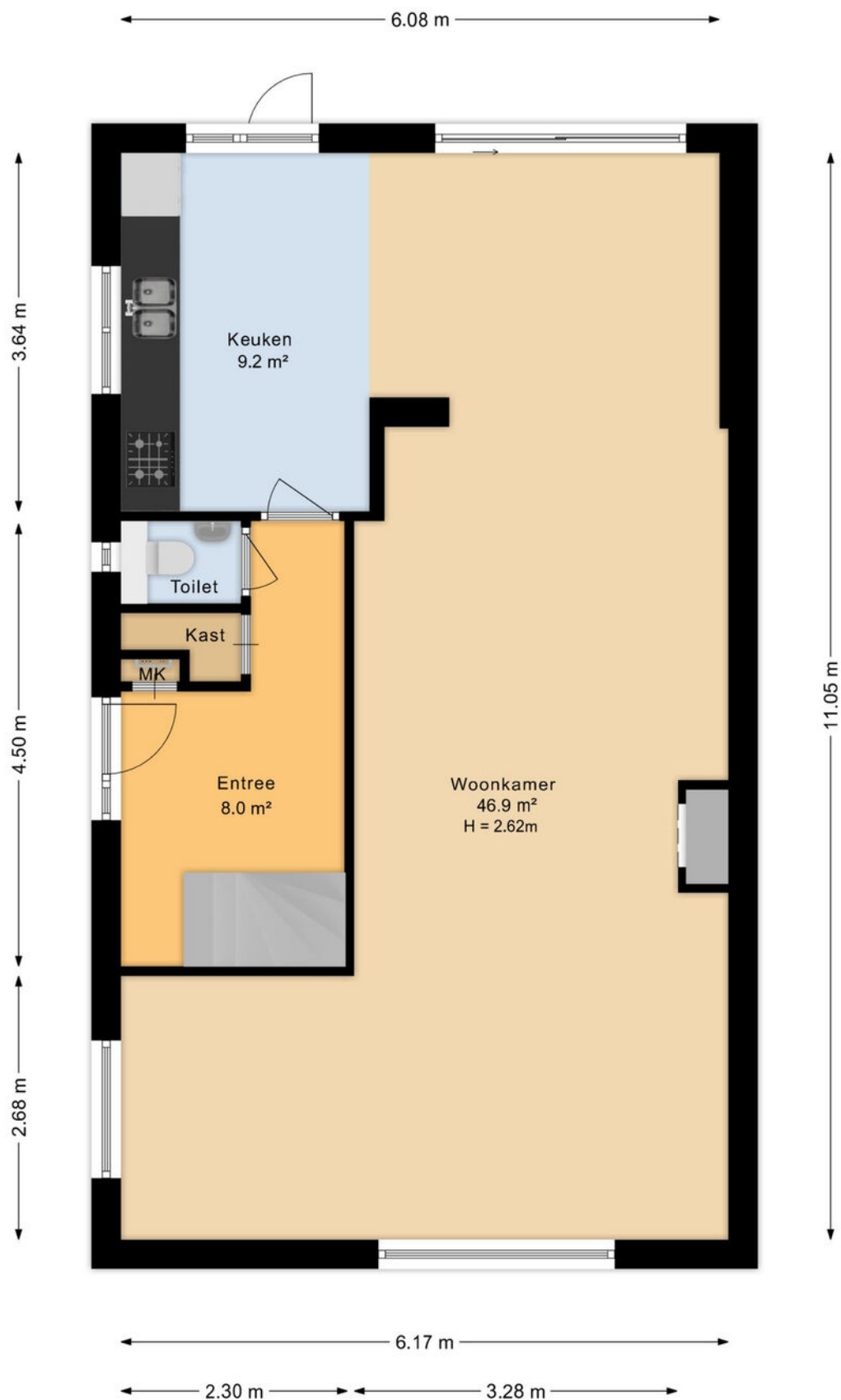






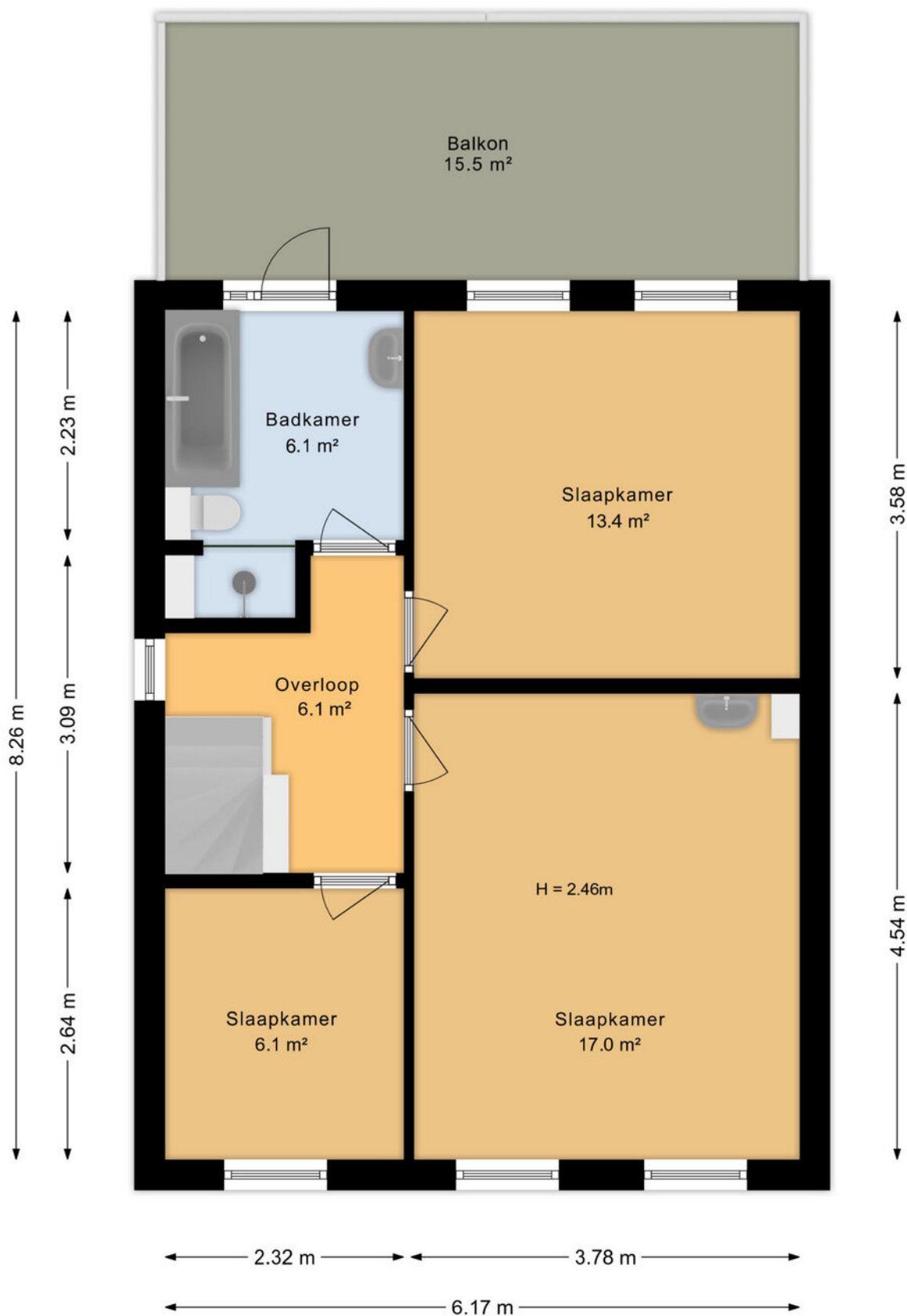
PLATTEGROND

Jan oomenstraat 34, Bavel
Begane grond



PLATTEGROND

Jan oomenstraat 34, Bavel
Eerste verdieping



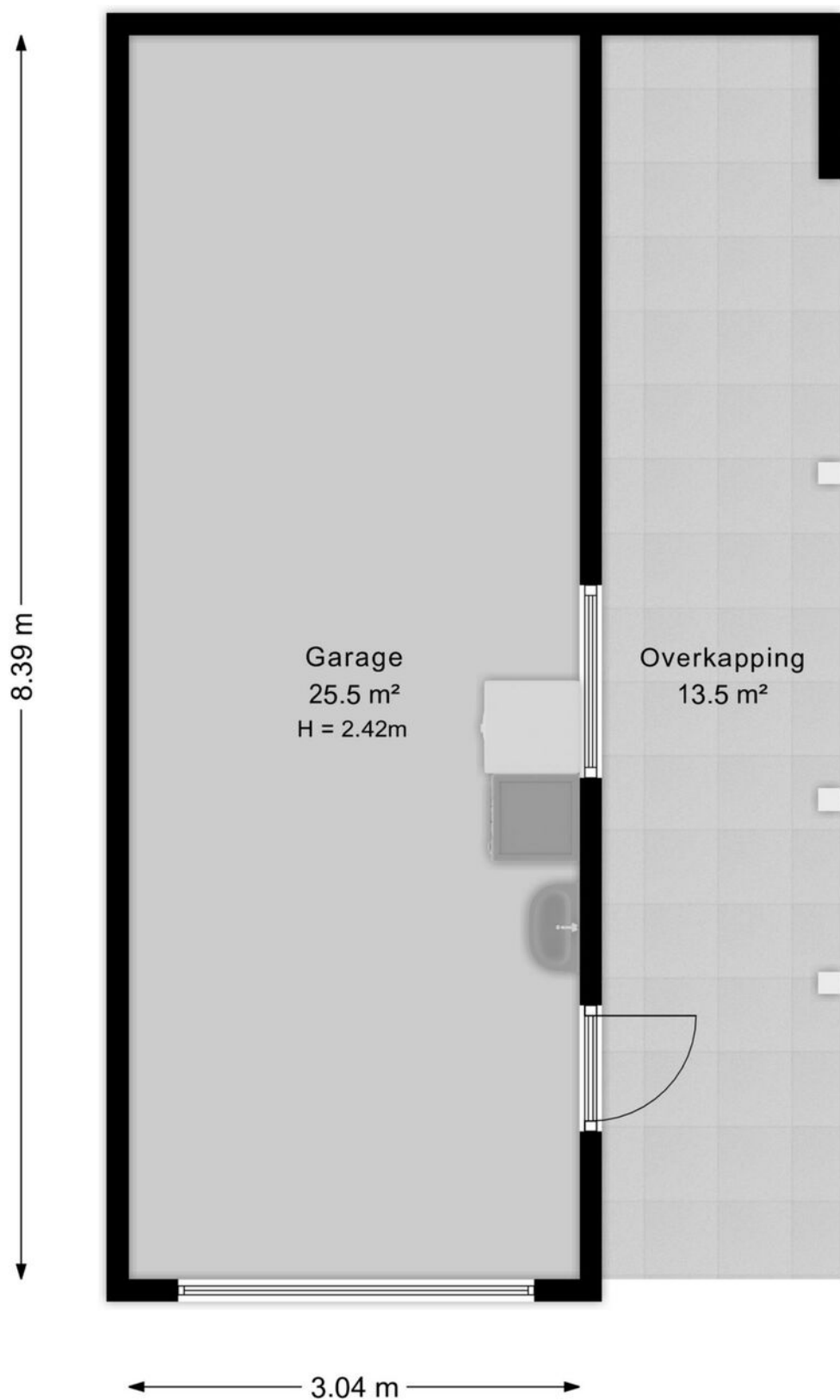
PLATTEGROND

Jan oomenstraat 34, Bavel
Tweede verdieping



PLATTEGROND

Jan oomenstraat 34, Bavel
Garage



PLATTEGROND



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

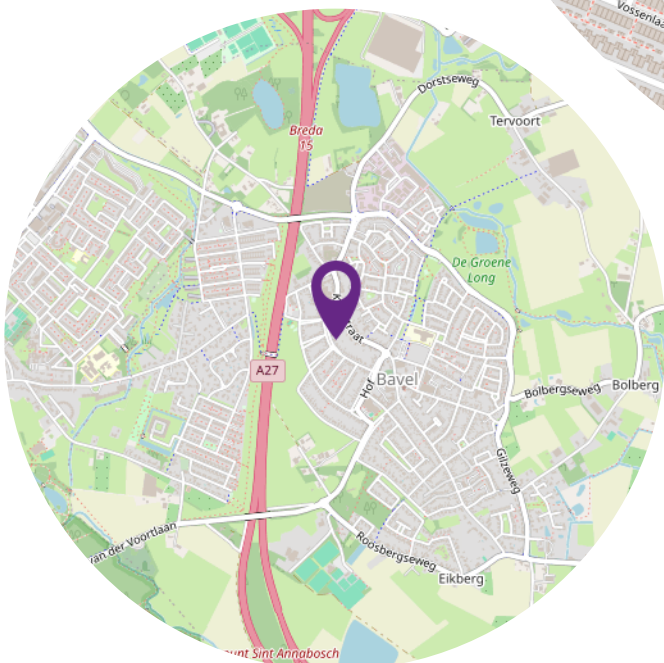
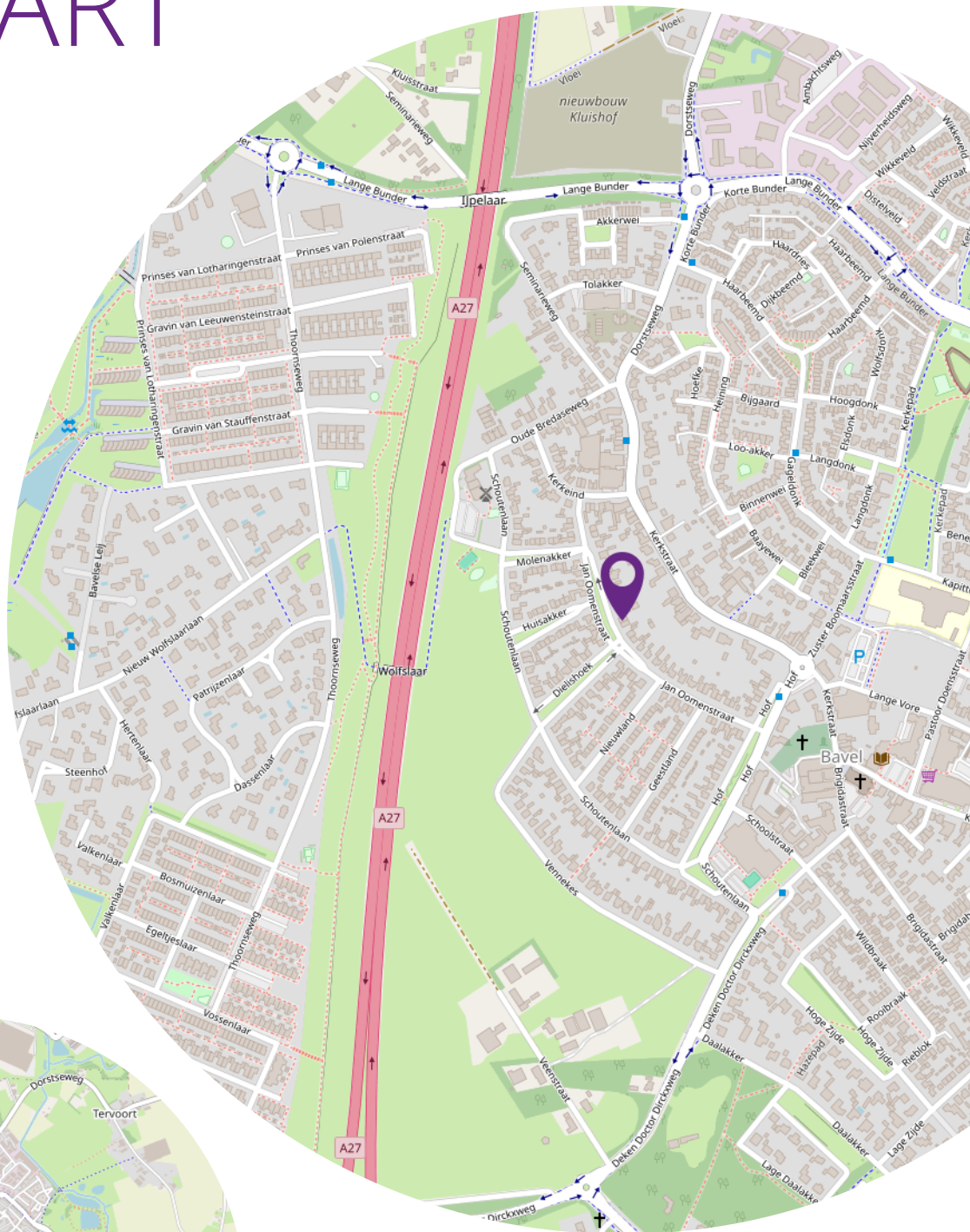
3141

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 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 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