



BAVEL
Tweeschaar 40

Hoekwoning
met garage
en oprit

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1996

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Woonoppervlakte:
Ca. 154 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 285 m²

Overige inpandige ruimte:
Ca. 20 m²

Externe bergruimte:
Ca. 9 m²

Energielabel:
B



OMSCHRIJVING

Uitgebouwde hoekwoning met garage, eigen oprit, vier-kamerpotentieel en een moderne keuken en badkamer

Op zoek naar een huis waar je als gezin direct goed uit de voeten kunt? Tweeschaar 40 heeft precies die fijne combinatie van ruimte, praktische indeling en een aantal grote verbeteringen die al voor je zijn uitgevoerd. De woning is uitgebouwd, type hoekwoning en beschikt over een aangebouwde garage, een eigen oprit en een fraai aangelegde achtertuin.

Binnen valt vooral de leefruimte op. De uitgebouwde woonkamer heeft een speelse indeling en veel glas aan de tuinzijde. Aan de voorzijde ligt de moderne keuken uit 2021, vanwaar je uitkijkt over de straat met het speelpleintje. Boven zijn drie slaapkamers en een in 2024 vernieuwde badkamer. En dan is er nog de open zolder: een mooie ruimte waar relatief eenvoudig een extra slaapkamer, werkplek en/of hobbykamer kan worden gemaakt.

Ook aan verduurzaming is gedacht. In 2024 zijn 10 zonnepanelen geplaatst (gelegen op Oost én West) en de hoofdslaapkamer beschikt over airconditioning.

Wonen in Bavel

Tweeschaar 40 ligt in een woonomgeving waar veel voorzieningen dichtbij zijn. In de straat ligt een pleintje met een speeltuin en ook de basisscholen, kinderopvang en winkels in het dorp zijn lopend bereikbaar. Pak je liever de fiets, dan rijd je vanuit Bavel zo het buitengebied in of fiets je naar het gezellig centrum van Breda.

Bavel heeft een uitgebreid voorzieningenniveau. In de dorpskern vind je onder meer een Albert Heijn, twee bakkers, een slager en diverse speciaalzaken. Het Talentencentrum biedt onderdak aan basisscholen De Toermalijn en De Spindel en aan Kober Kinderopvang. Sporten kan onder andere bij Voetbalvereniging Bavel, Tennisvereniging Bavel, Manege de Roosberg en in De Huif. En voor een drankje of etentje hoef je het dorp evenmin uit.

Begane grond

Je komt binnen in de lichte entree/hal met veel glas. Hier bevinden zich de meterkast, de plaats voor de waterontharder en de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Via een deur met ruitverdeling stap je de uitgebouwde woonkamer binnen. Door de uitbreiding is hier een royale leefruimte ontstaan met een speelse indeling. Aan de achterzijde vind je ramen van vloer tot plafond voor een directe verbinding met de tuin. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt en via loopdeur ben je zo buiten. Op de begane grond ligt een eiken planken vloer.

Vanuit de woonkamer bereik je het portaal met de trap naar de eerste verdieping.

Keuken

De eigentijdse keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is in 2021 vernieuwd. De U-opstelling biedt dankzij het composieten werkblad volop werk- en bergruimte.

De keuken is uitgerust met een vaatwasmachine, spoelbak, Quooker, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combinatie magnetron/oven en koelkast. De grote ramen aan de voorzijde geven zicht op de voortuin, de straat en het speelpleintje.

Bijkeuken en garage

Aan de achterzijde ligt de bijkeuken. Een praktische extra ruimte met een eenvoudig keukenblok, spoelbak, afzuigkap en voorraadkast. Vanuit de bijkeuken is de aangebouwde garage in inpandig bereikbaar.

De garage heeft aan de voorzijde een kanteldeur en ligt direct aan de eigen oprit. Handig voor de auto, fietsen of gewoon als flinke extra bergruimte.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een airco-unit. Ook de tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning.

Daarmee heeft deze verdieping een indeling die uitstekend past bij een gezin, maar ook ruimte geeft aan een thuiswerkplek of logeerkamer.

Badkamer

De badkamer is in 2024 geheel vernieuwd en volledig betegeld. Hier is gekozen voor een uitgebreide inrichting met zowel een ligbad als een separate inloofdouche.

Het ligbad heeft een thermostaatkraan. De inloofdouche is voorzien van een glazen wand en een armatuur met hand- en regendouche. Verder zijn er een wandcloset en een breed wastafelmeubel met lades, twee kommen en twee kranen. Boven het meubel hangt een praktische spiegelkast. Inbouwspots maken het geheel af.

Tweede verdieping

Een vaste trap brengt je naar de open zolderverdieping. Momenteel is dit één grote open ruimte, maar de maatvoering biedt de mogelijkheid om hier een extra slaapkamer te realiseren.

Onder de schuine dakvlakken is bergruimte aanwezig. Ook vind je hier de opstelplaats van de C.v.-ketel (Remeha combiketel 2016), de mechanische ventilatie-unit, de omvormer van de zonnepanelen en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Tuin

Ook buiten heeft deze hoekwoning veel te bieden. Aan de voorzijde ligt een verzorgde tuin met daarnaast de eigen oprit richting garage.

De achtertuin ligt op het Oosten, is fraai ingericht en grenst aan de achterzijde aan een groenstrook. Er is een poort naar de naast en achtergelegen brandgang, waardoor je bijvoorbeeld met de fiets gemakkelijk achterom kunt.

Achter in de tuin staat een houten berging met elektriciteit. Tegen de achtergevel is bovendien een buitenkraan aanwezig.

Bijzonderheden

- Uitgebouwde hoekwoning met aangebouwde garage en oprit op eigen terrein;
- drie slaapkamers op de eerste verdieping en mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op zolder;
- moderne keuken uit 2021 en badkamer uit 2024;
- 10 zonnepanelen geplaatst in 2024;
- airconditioning in de hoofdslaapkamer;
- energielabel B;
- woning bij de bouw geïsoleerd;

Een huis met nét dat beetje meer: meer leefruimte door de uitbouw, een garage én eigen oprit, drie goede slaapkamers met uitbreidingsmogelijkheid op zolder en een keuken en badkamer die al helemaal van deze tijd zijn. Tel daar de hoekligging, zonnepanelen en de voorzieningen van Bavel bij op en Tweeschaar 40 is een woning die veel vakjes afvinkt.



























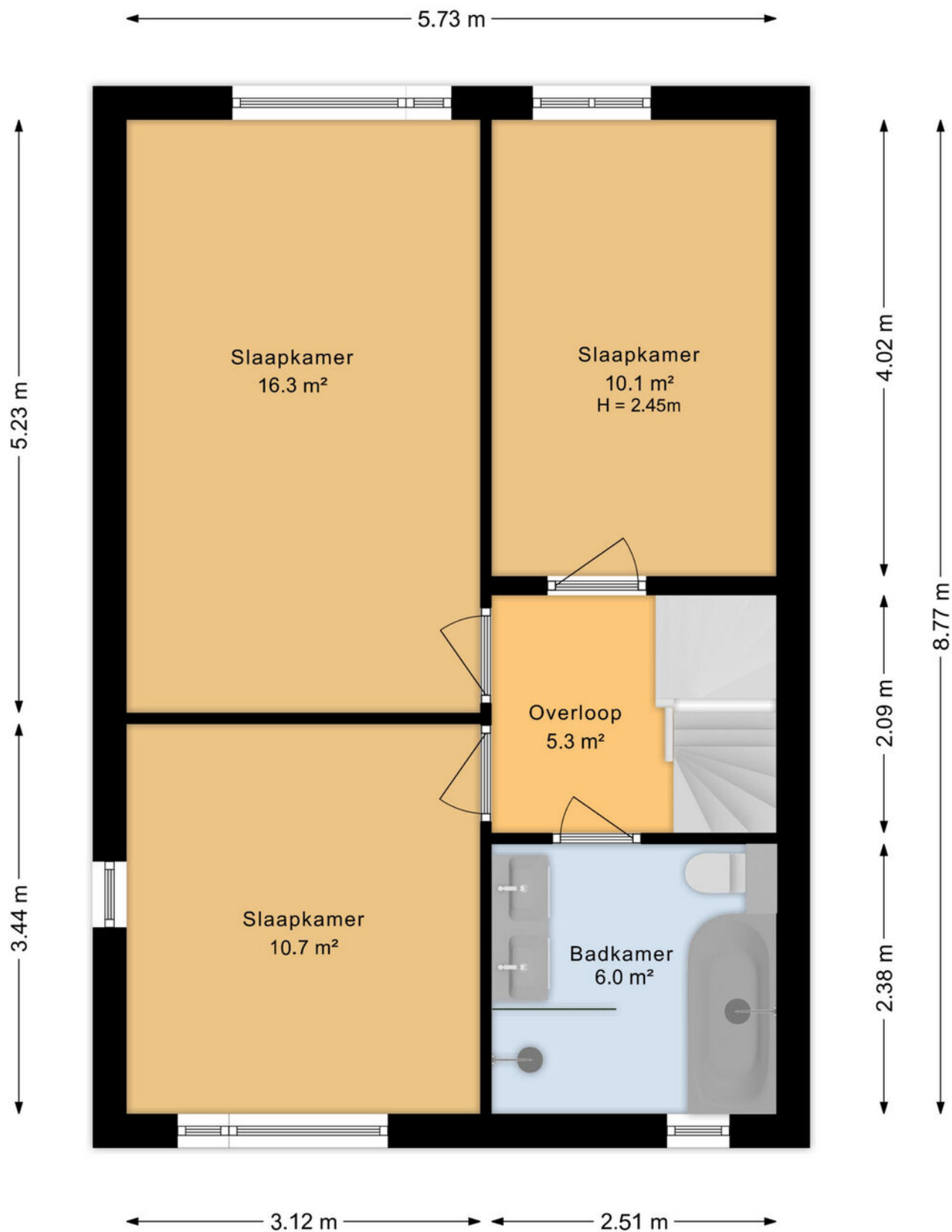


PLATTEGROND



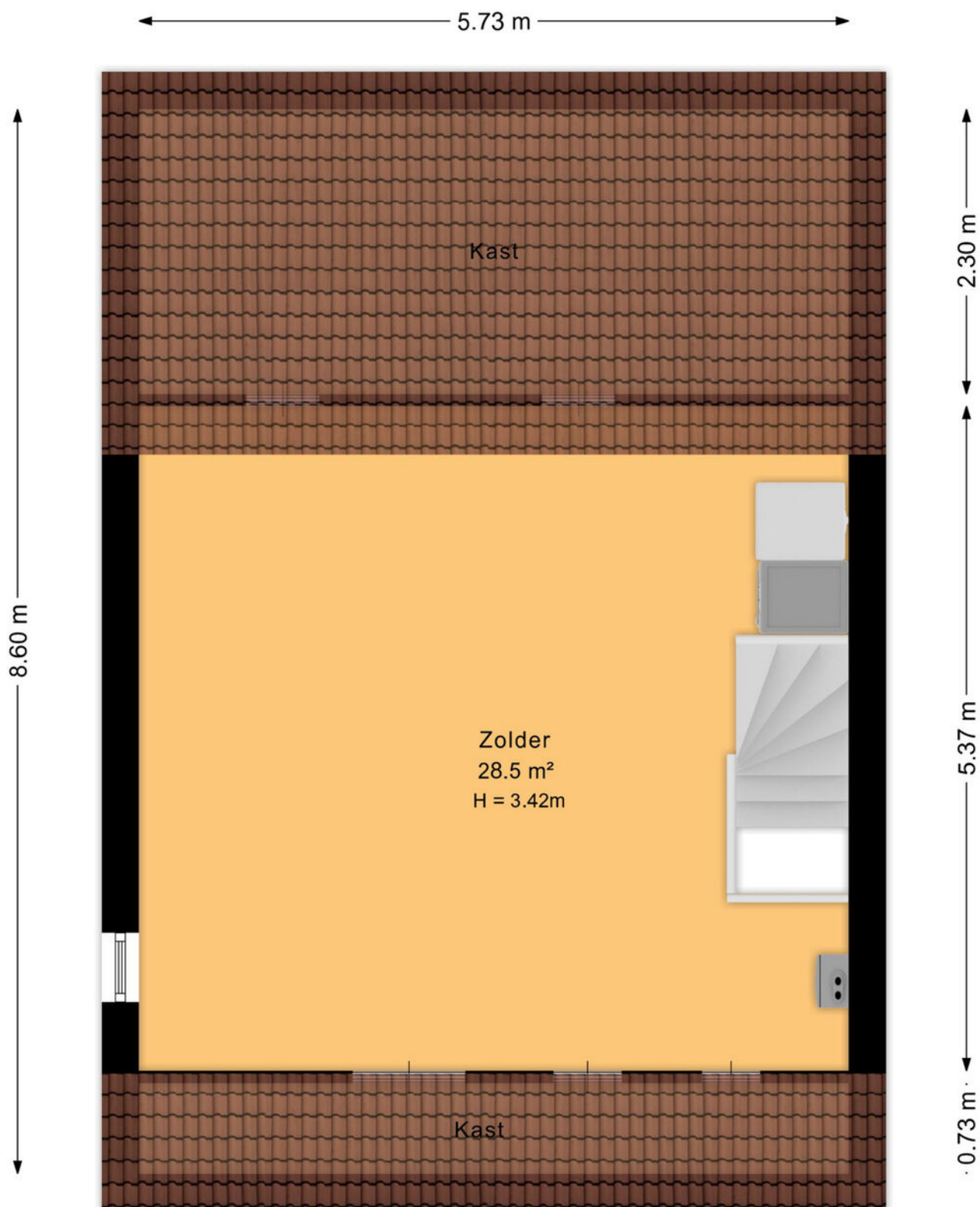
PLATTEGROND

Tweschaar 40 Bavel Eerste verdieping



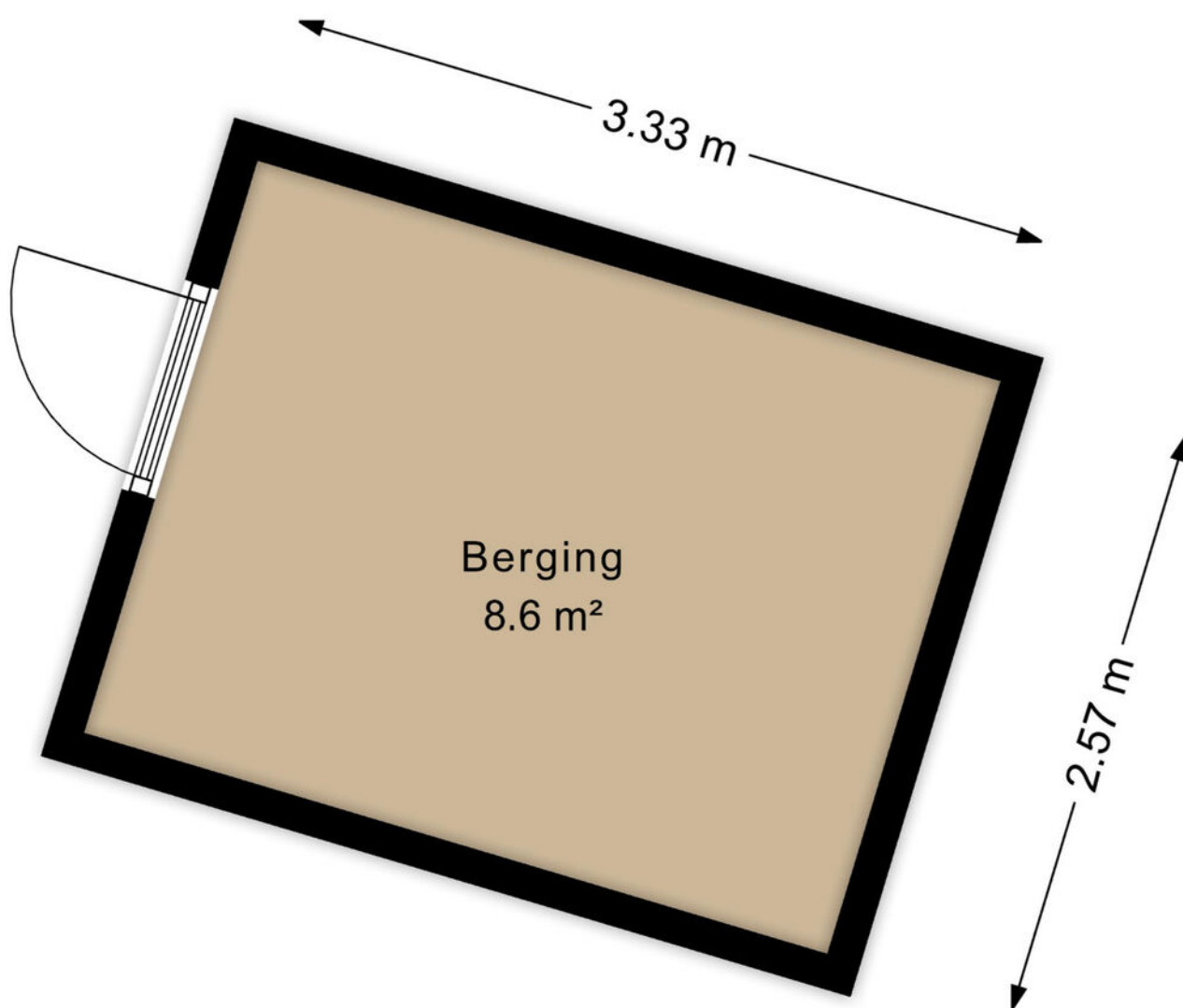
PLATTEGROND

Tweeschaar 40 Bavel Zolder



PLATTEGROND

**Tweeschaar 40 Bavel
Berging**



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
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.

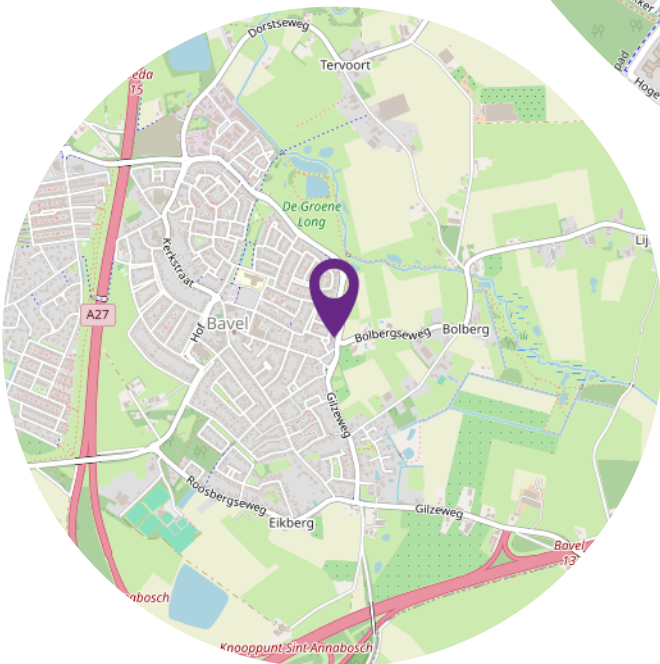
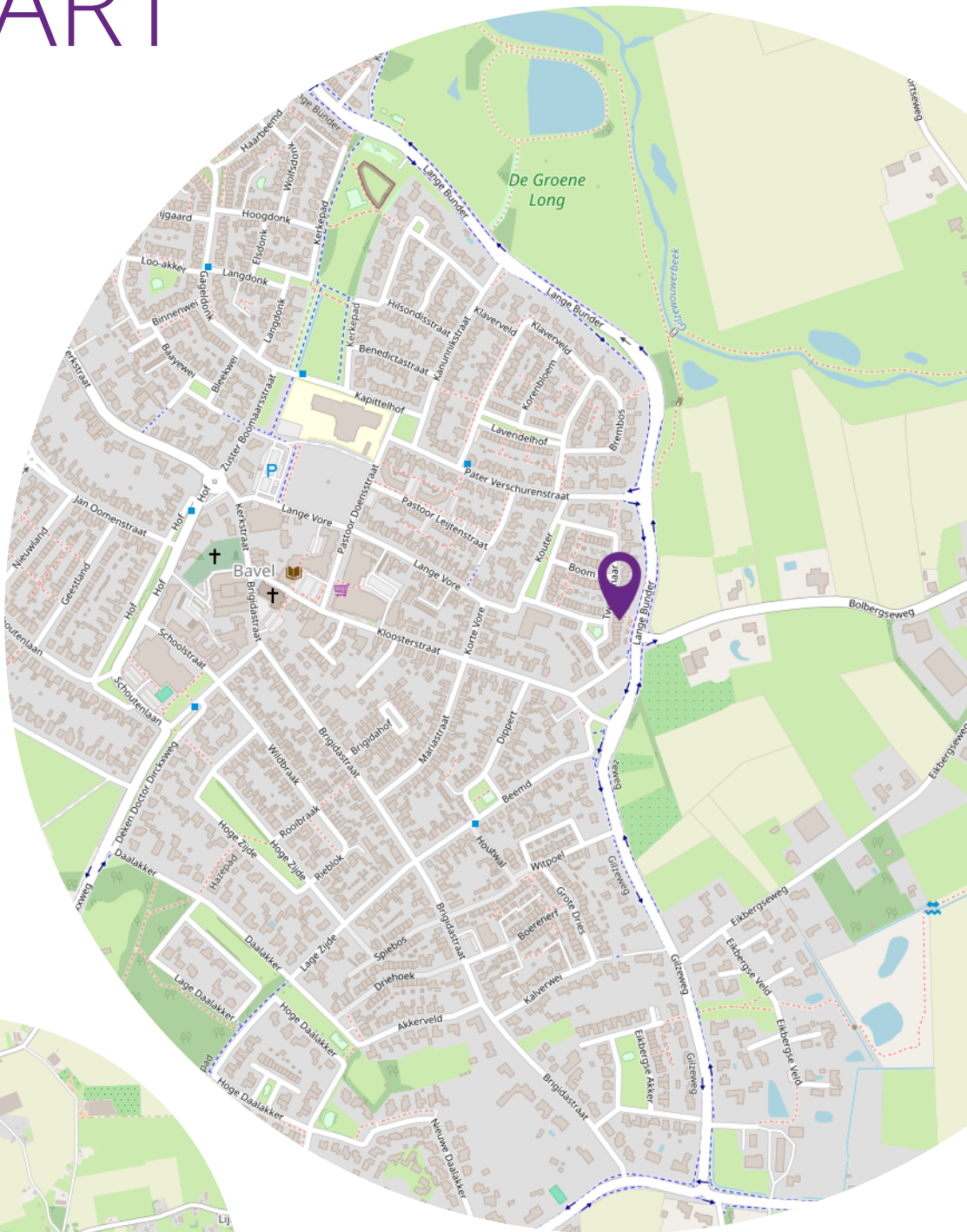
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken
Sectie K
Perceel 4822

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 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