

MAKELAAR SANDER.

Vrijstaand wonen op een perceel van 6.250 m²



Lage Aard 14
Bavel

Vrijstaande woning in het buitengebied
met een warme en landelijke uitstraling

MAKELAAR SANDER. AANDACHT, BETROKKEN & RESULTAATGERICHT!



076 26 00 174



welkom@makelaarsander.nl



www.makelaarsander.nl

MAKELAAR SANDER.

KENMERKEN & specificaties



BOUWJAAR

1969



SOORT

vrijstaand



KAMERS

6



WOONOPPERVLAKTE

ca. 190 M²



PERCEELOPPERVLAKE

6.250 M²



EXTERNE BERGRUIMTE

ca. 70 M²



OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op een bijzonder groen perceel van maar liefst 6.250 m², met volop privacy, vier slaapkamers, een extra kamer op de begane grond en een heerlijk buitenleven.

Sommige woningen moet je niet alleen van binnen bekijken, maar vooral ook van buiten beleven. Lage Aard 14 is zo'n plek. Deze vrijstaande woning ligt in het buitengebied van Bavel op een indrukwekkend perceel van circa 6.250 m². Zodra je via de elektrisch bedienbare toegangspoort het terrein oprijdt, ontvouwt zich een verrassend groene wereld met gazons, volwassen beplanting, bosachtige delen en volop ruimte rondom de woning.

De woning zelf heeft een warme, landelijke uitstraling en biedt bovendien een bijzonder veelzijdige indeling. Zo zijn er vier kamers op de eerste verdieping, maar ook op de begane grond bevindt zich een royale extra kamer die uitstekend als slaapkamer of kantoor kan worden gebruikt. Tel daarbij twee badkamers, een sfeervolle woonkamer met houtkachel, een garage, carport en een prachtige houten overkapping op en je hebt een huis met heel veel mogelijkheden.

INDELING

Entree

Via de ruime entree/hal kom je binnen in de woning. Hier bevindt zich de open trapopgang naar de eerste verdieping en vanuit de hal loop je direct door naar de eetkeuken. De indeling voelt ruim en ongedwongen en past goed bij het landelijke karakter van de woning.

Woonkamer

De woonkamer is zonder twijfel één van de sfeermakers van het huis. De eikenhouten vloer, de houtkachel met natuurstenen schouw en het zicht richting het groen geven deze ruimte een warme uitstraling. Aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd met een erker/tuinkamer. Hier ligt een landelijke plavuizenvloer en dankzij de openslaande deuren ontstaat een mooie verbinding met het terras en de tuin. Een heerlijke plek voor een grote eettafel, leeshoek of extra zitgedeelte met uitzicht over het eigen perceel.

Keuken

De eetkeuken ligt centraal op de begane grond en is uitgevoerd met een modern-landelijke keukeninrichting in hoekopstelling uit 2023 compleet voorzien van inbouwapparatuur. De plavuizen vloer sluit aan bij de praktische en landelijke uitstraling van deze ruimte. Er is voldoende plaats om hier niet alleen te koken, maar ook samen aan tafel te zitten. Daarmee vormt de keuken een fijne dagelijkse ontmoetingsplek in huis.

Extra kamer begane grond

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale extra kamer. En juist deze ruimte maakt de woning interessant voor verschillende woonwensen. Gebruik hem als kantoor, speelkamer of hobbyruimte, maar ook een slaapkamer op de begane grond behoort tot de mogelijkheden.

In combinatie met de badkamer op dezelfde verdieping biedt dit bovendien interessante mogelijkheden voor wie gelijkvloerse voorzieningen belangrijk vindt.

Bijkeuken

De bijkeuken vormt een praktische schakel tussen de woning en de achtertuin. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de hybride warmtepomp incl. cv-ketel (HR-combiketel 2025). Vanuit deze ruimte zijn tevens de badkamer, een vaste kast en de toiletruimte bereikbaar. Via de buitendeur stap je rechtstreeks naar het verdiepte terras achter de woning.

Badkamer begane grond

De moderne badkamer op de begane grond is uitgevoerd met een dubbele wastafel en een royale inloofdouche. De douche is voorzien van een thermostaatkraan, handdouche en stortdouche. Een fijne toevoeging aan de woning, zeker in combinatie met de extra kamer op deze verdieping.

Toilet

Naast de badkamer bevindt zich een separate, gedeeltelijk betegelde toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje.

Eerste verdieping

De open trap vanuit de hal brengt je naar de eerste verdieping. Vanaf de overloop zijn vier kamers, de badkamer en het separate toilet bereikbaar.

De aanwezigheid van vier kamers op deze verdieping maakt de woning bijzonder geschikt voor een gezin, maar geeft ook alle vrijheid om één of meerdere kamers als werk-, logeer- of hobbykamer in te richten.

Ouderslaapkamer

De ouderslaapkamer ligt aan de zijkant van de woning en beschikt over een sfeervol eigen balkonnetje en bergruimte.

Even de deur openen en vanuit je slaapkamer naar buiten stappen: het is zo'n detail dat uitstekend past bij het groene karakter van deze plek.

Badkamer eerste verdieping

De badkamer op de eerste verdieping is nieuw gerealiseerd (2018) en voorzien van elektrische vloerverwarming, inloofdouche met thermostaatkraan, handdouche en stortdouche, een dubbele wastafel en een handdoekenradiator. Het dakkapel zorgt voor extra ruimte en daglicht.

Toilet

Op de overloop is daarnaast een separaat toilet aanwezig.

Garage, berging en carport

Ook de bijgebouwen passen goed bij de ruimte en mogelijkheden die deze plek biedt. Naast de woning staat een royale garage, die aan de voorzijde toegankelijk is via een elektrisch en op afstand bedienbare sectionaaldeur.

In de garage bevindt zich een vaste kast die heerlijk koel blijft en daardoor uitstekend geschikt is voor het bewaren van proviand, wijn of andere dranken. Daarnaast zijn er een gootsteen met kraan en een steektrap naar de bergzolder, waardoor ook boven nog volop extra bergruimte aanwezig is.

Het achterste gedeelte van de garage biedt nóg meer mogelijkheden. Deze ruimte kan worden gebruikt als berging, maar is ook geschikt als stalruimte. Voorzieningen hiervoor zijn deels al aanwezig, waaronder drinkbakken. In combinatie met het royale perceel maakt dit de woning extra interessant voor liefhebbers van dieren of voor wie simpelweg veel hobby- en bergruimte zoekt.

Aan de voorzijde van de garage bevindt zich een brede carport (doorrijhoogte 2.45m) en op het eigen terrein is een laadpaal voor een elektrische auto aanwezig. Via de elektrisch bedienbare toegangspoort rijd je rechtstreeks het perceel op, waar volop parkeerruimte beschikbaar is.

Tuin en buitenleven

En dan komen we bij misschien wel het meest bijzondere onderdeel van Lage Aard 14; het perceel.

Met circa 6.250 m² eigen grond heb je hier een hoeveelheid buitenruimte die je maar zelden tegenkomt. Direct achter de woning ligt een verdiept terras en daarnaast staat een royale houten overkapping met pannendak. Een prachtige, sfeervolle plek voor bijvoorbeeld een grote buitentafel, loungehoek of bijvoorbeeld een jacuzzi.

Vòòr de woning ligt een verzorgd gazon en verder naar achteren verandert het karakter van het perceel. Gazon, vaste beplanting en bosachtige gedeelten wisselen elkaar af. Hierdoor ontstaan overal verschillende hoekjes en zichtlijnen en ervaar je tijdens een wandeling over je eigen terrein bijna het gevoel dat je door een klein bos loopt. De huidige bewoners hebben ook een kippenhok en een kas.

Het buitenleven is verder naar eigen wens vorm te geven.

Ligging

Lage Aard 14 ligt in het buitengebied van Bavel. Hier woon je vrij en groen, terwijl het dorp met zijn winkels, scholen, sportvoorzieningen en horeca binnen bereik blijft.

Bavel zelf heeft een uitgebreid voorzieningenniveau en vanuit het dorp bereik je ook Breda eenvoudig. Daarmee combineert deze woning het buitenleven met de voorzieningen van dorp en stad in de omgeving.

Isolatie

De woning is o.a. voorzien van muurisolatie, dubbele, HR++ en HR+++ beglazing en een in 2025 geïnstalleerde hybride warmtepomp incl. cv-ketel.

Bijzonderheden

- vrijstaande woning in het buitengebied van Bavel.
- huis voorzien van rolluiken en geluidsisolatie (muv de achterslaapkamer met dakkapel)
- gelegen op een royaal perceel van circa 6.250 m².
- bijzonder veel privacy op het eigen terrein.
- groene en deels bosachtige inrichting van het perceel;
- vier kamers op de eerste verdieping; royale extra kamer op de begane grond, geschikt als slaapkamer, kantoor of hobbyruimte;
- twee gemoderniseerde badkamers en gemoderniseerde keuken;
- badkamer op zowel de begane grond als eerste verdieping;
- sfeervolle woonkamer met eikenhouten vloer en houtkachel met natuurstenen schouw;
- sfeervolle overkapping
- royale garage met bergzolder en achterste gedeelte geschikt als berging of stalruimte;

Lage Aard 14 is geen doorsnee vrijstaande woning. Het is vooral een plek waar binnen én buiten ontzettend veel mogelijk is. Met 6.250 m² grond, veel groen en heel veel privacy, vijf bruikbare kamers verdeeld over twee verdiepingen, twee badkamers en volop ruimte voor auto's, hobby's en het buitenleven krijg je hier de vrijheid om helemaal je eigen woonplek te creëren. Kom het vooral zelf ervaren tijdens een bezichtiging. We laten Lage Aard 14 graag aan je zien!













































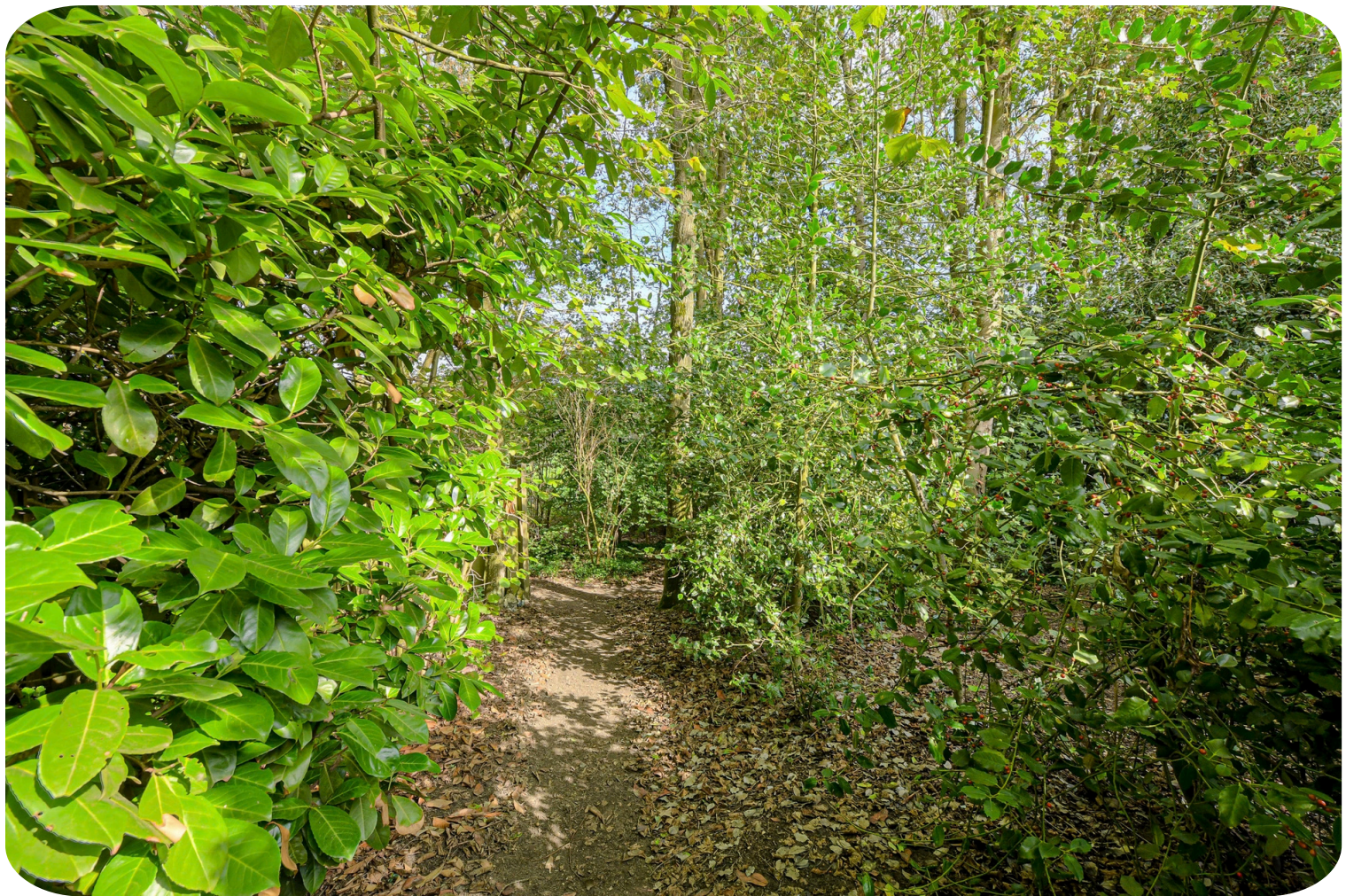
















PLATTEGROND



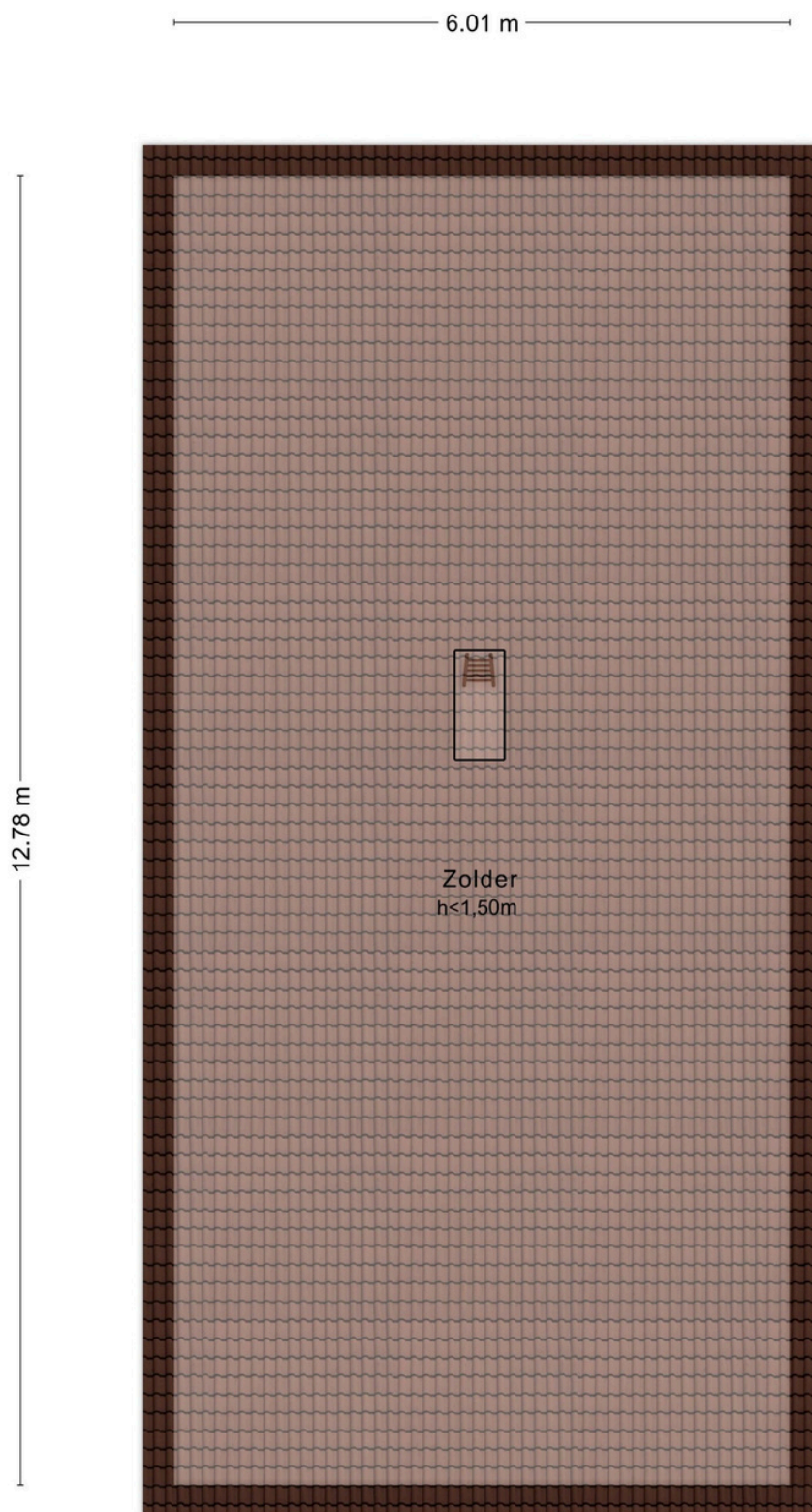
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



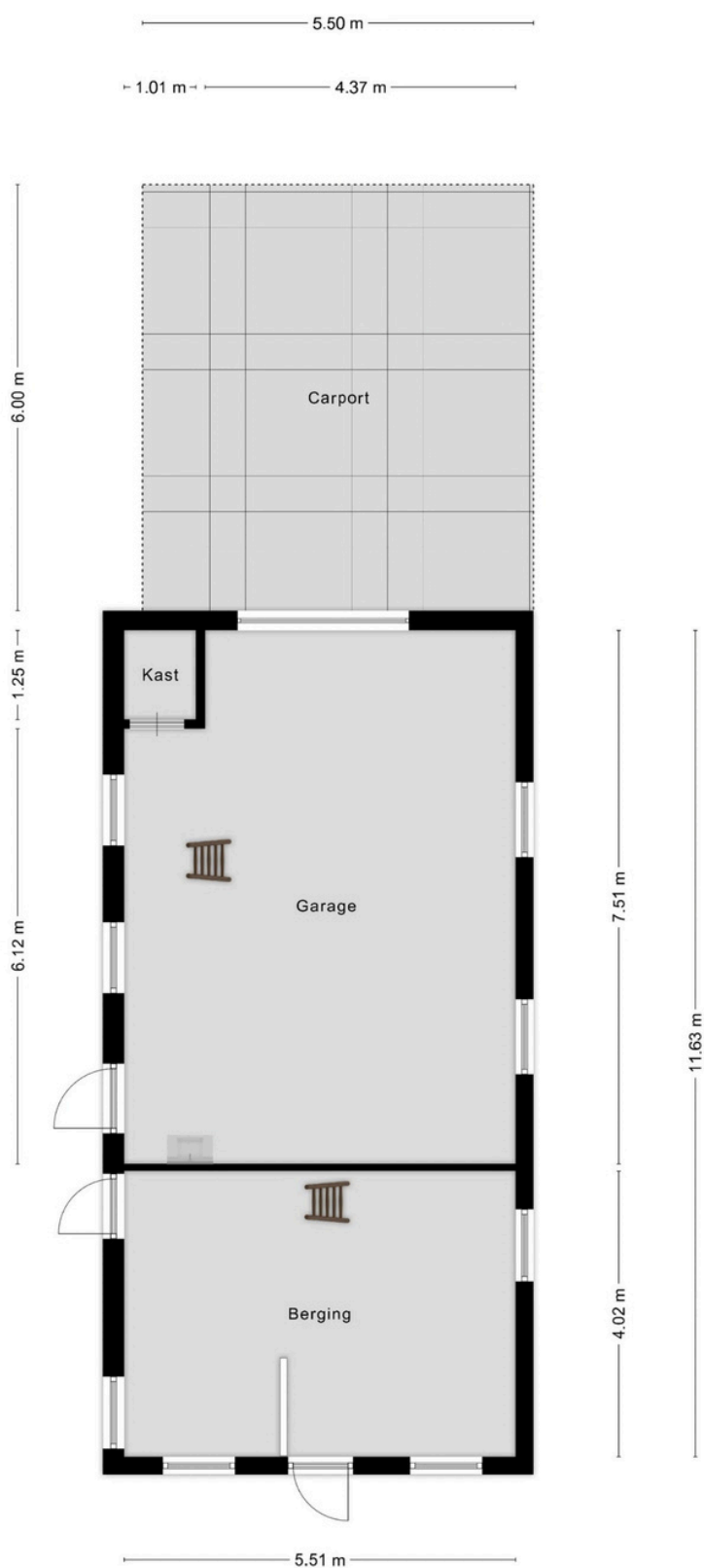
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



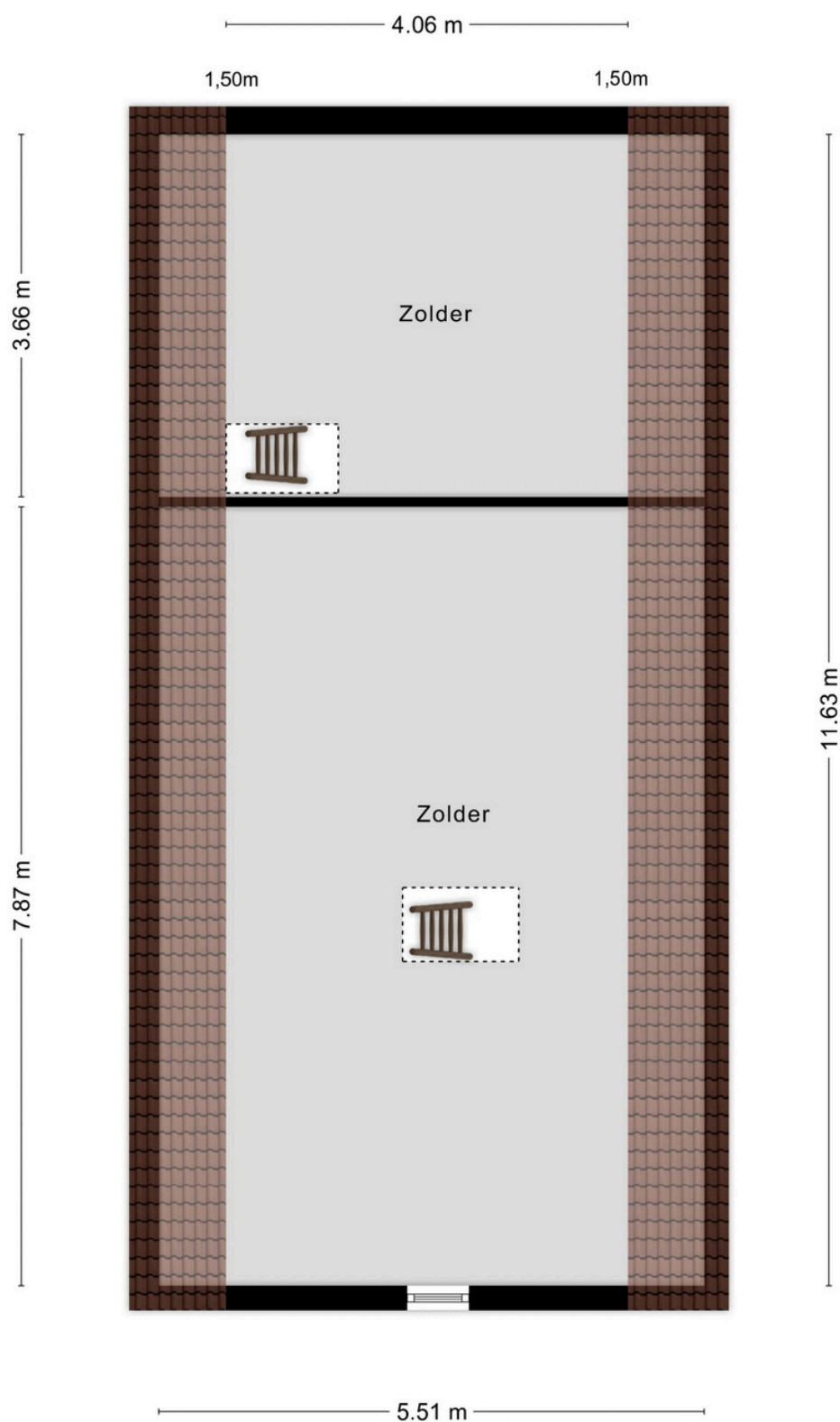
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



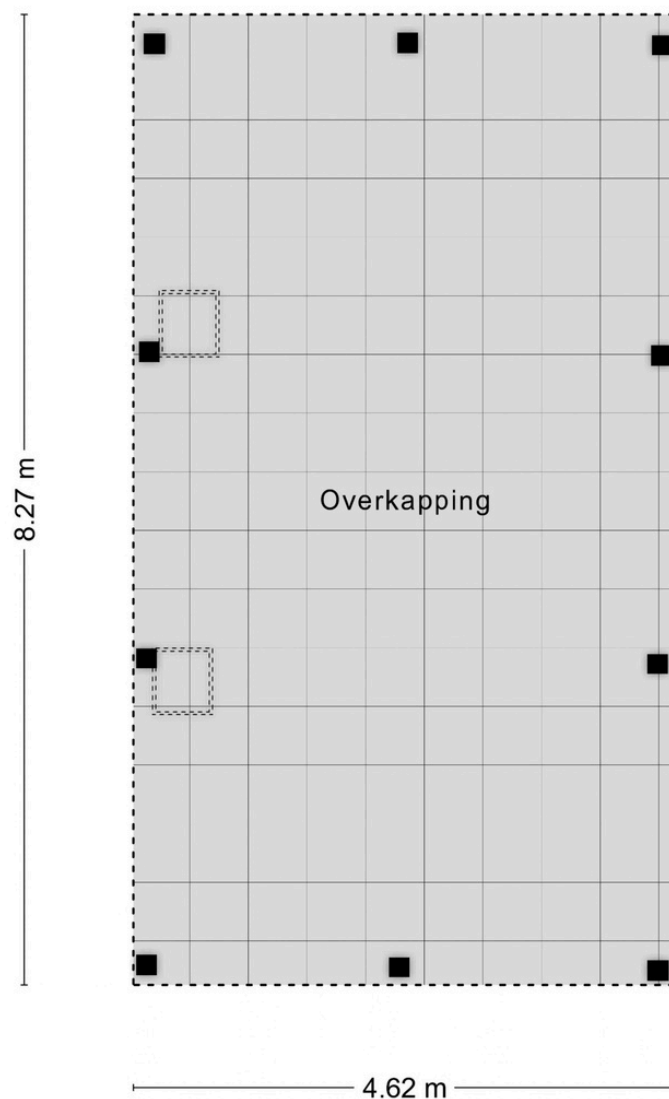
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

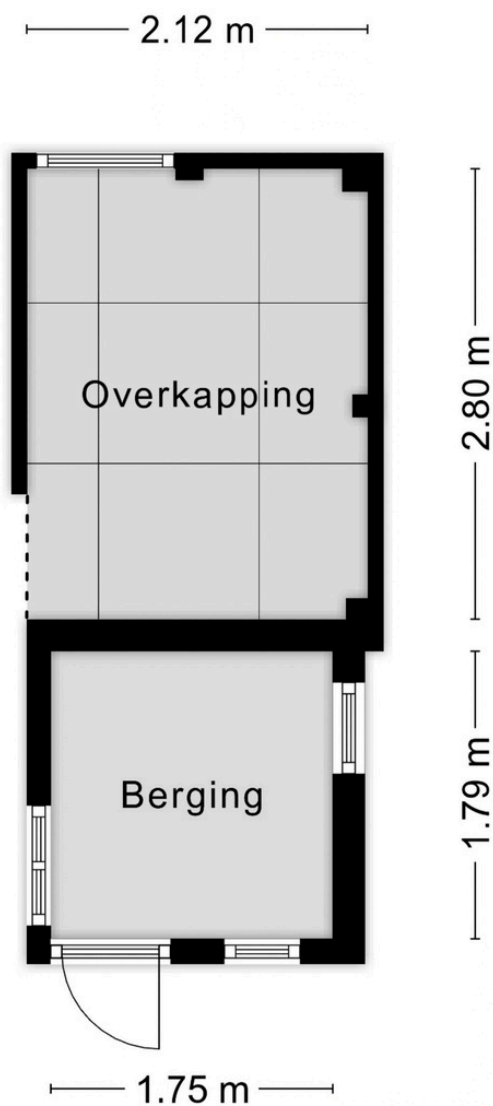
PLATTEGROND



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

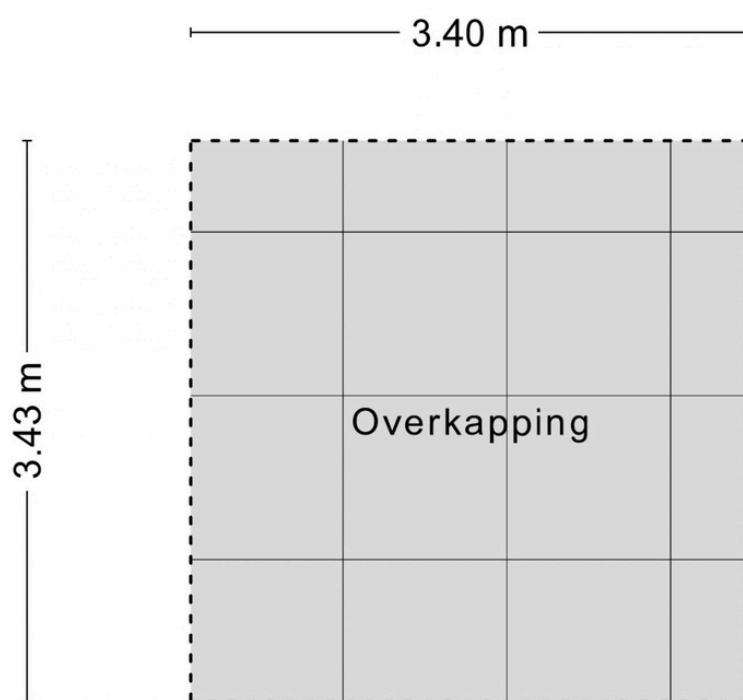
PLATTEGROND

Kippenhok en houtopslag



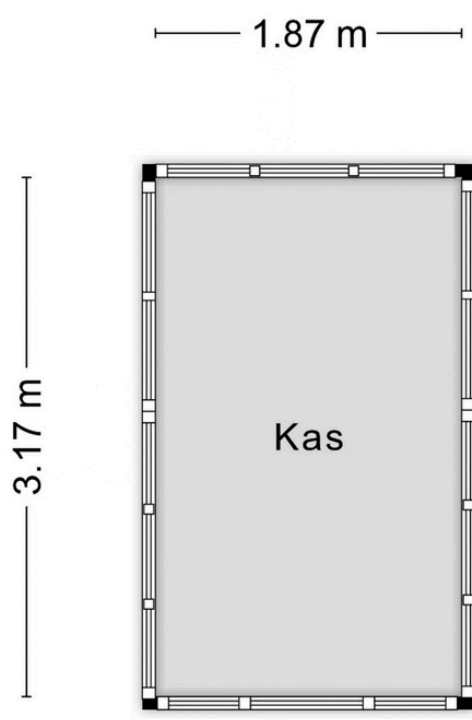
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

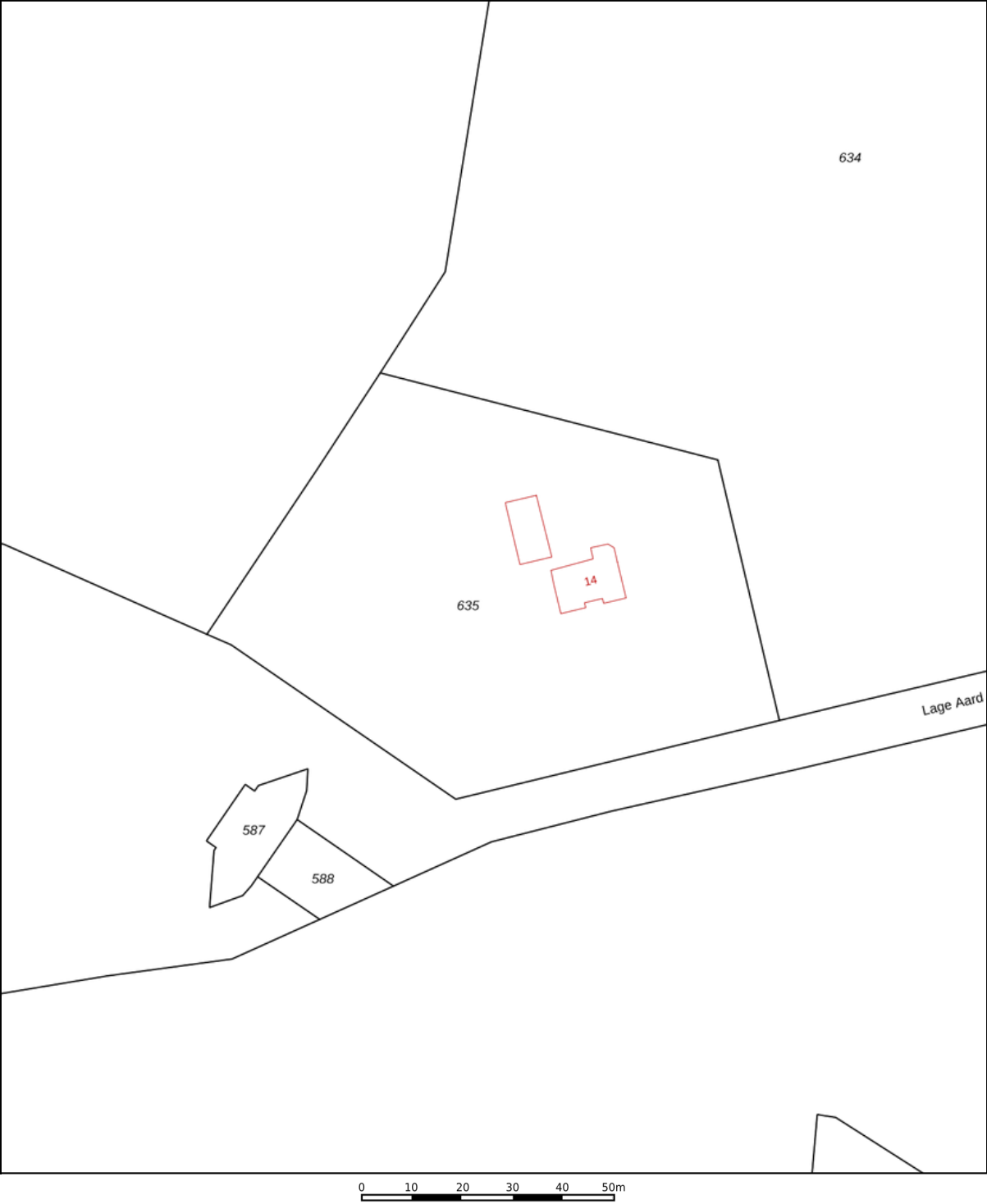


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nieuw-Ginneken

M

635

kadaster

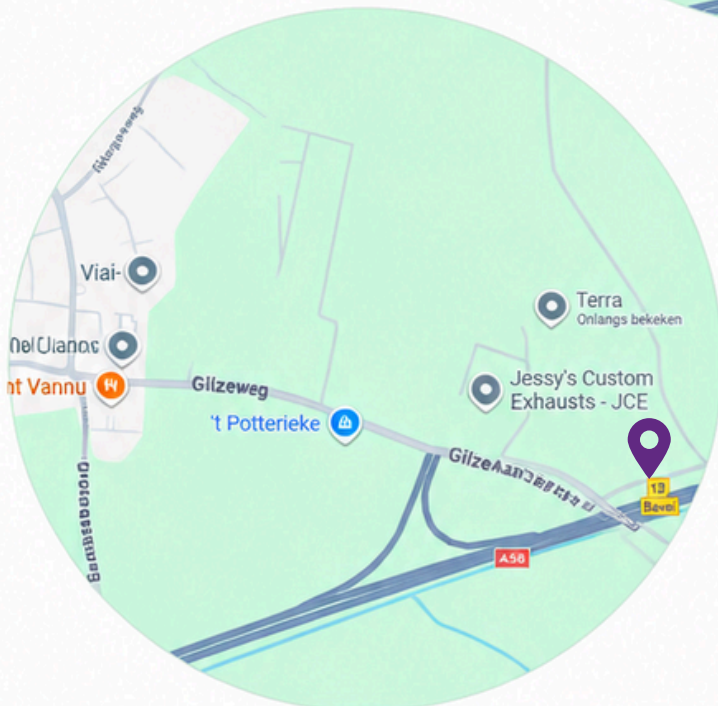
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2026

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.

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 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 clause

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!