

BAVELSELAAN 123

BREDA



BAVELSELAAN 123

BREDA

Bijzonder sfeervol gemoderniseerd vrijstaand woonhuis met multifunctioneel bijgebouw, gelegen op een toplocatie in Breda-Zuid.

Dit karakteristieke woonhuis biedt o.a. een heerlijke living, 5 slaapkamers en 2 badkamers. Het zeer ruime bijgebouw is bijzonder geschikt voor werk-aan-huis, hobby's, een extra ruimte voor grote gezinnen etc. Achter de woning en achter het bijgebouw zijn tuinen aanwezig.

De ligging is uitstekend, op loopafstand van het Markdal en de Ginnekenmarkt en op fietsafstand van de binnenstad, winkelcentra, het Mastbos etc.

KENMERKEN

Vraagprijs : € 1.350.000 k.k.
Aanvaarding : in overleg

Bouw

Soort woning : herenhuis
Type woning : vrijstaande woning
Soort bouw : bestaande bouw
Bouwjaar : ca. 1933

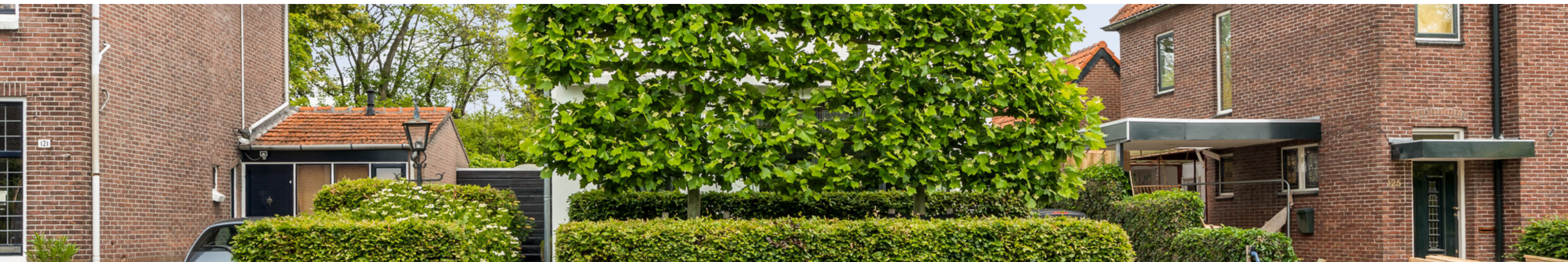
Energie

Energie label : C
Isolatie : dakisolatie, gedeeltelijk muurisolatie, dubbel glas
Verwarming : 2 c.v.-ketels
CV-Ketel bouwjaar : 2014 / 2019
Warm water : c.v.-ketel

Gebruiksoppervlakten (conform NEN 2580)

Woonhuis : woonhuis ca. 168,8 m², bijgebouw ca. 286,2 m²
Overige inpandige ruimte : ca. 26 m²
Gebouwgebonden buitenruimte : ca. 54 m²
Inhoud totaal : ca. 1784 m³

Kadastrale gemeente : Ginneken
Sectie : M
Nummer : 2789, 2790, 2791
Groot : 742 m²



BEGANE GROND

HAL/ENTREE

Hal/entree met natuurstenen vloer, trapopgang naar verdieping I en toegang tot meterkast (14 groepen + aardlekschakelaar).

TOILET

Toiletruimte met duoblok en fonteintje in een meubel.

Portaal met toegang tot de kelder.

WOONKAMER

L-vormige woonkamer met authentiek plafond met sierlijsten, paneeldeurtjes als zonwering/verduistering en een stookpunt met houtkachel. De vloer is voorzien van wit gelakt parket.

De eetkamer is aan de tuinzijde gesitueerd en staat middels openslaande deuren in verbinding met de tuin.

De keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde. De inrichting is in U-opstelling geplaatst en bestaat uit een stenen blad voorzien van rvs-spoelbak, een 90 cm breed fornuis met 5 gaspitten en een oven, hierboven een rvs-afzuigkap. Daarnaast tref je een vaatwasser en diverse kasten en laden.

De vloer is voorzien van natuurstenen tegels.

BIJKEUKEN

Bijkeuken met loopdeur naar de voor- en achtertuin. Ook hier is de vloer uitgevoerd met natuurstenen (hardsteen) tegels.

Meubel met werkblad waaronder de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur. In een kast is de Nefit HR cv-combiketel geplaatst (met indirect gestookte boiler); bouwjaar 2014.

**"L-vormige
woonkamer
met plafond
met sierlijsten"**









BEGANE GROND

KELDER

Vanuit de eerdergenoemde hal toegang tot de kelder.

De kelder is verdeeld in twee ruimtes: een voorraadkelder, waar zich tevens de gas- en watermeter bevinden, en een wijnkelder; een sfeervolle ruimte waarin een barretje is geplaatst. Deze ruimte is voorzien van verwarming.



EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Overloop met trapopgang naar verdieping II en vanwaar toegang tot:

SLAAPKAMER I

Voorslaapkamer (met glas-in-lood ramen), de vloer is voorzien van laminaat.

SLAAPKAMER II

Voorslaapkamer, nu in gebruik als werkkamer. Ook hier tref je glas-in-lood ramen (en een laminaatvloer).

SLAAPKAMER III

Achterslaapkamer met loopdeur naar platdak/dakterras.

BADKAMER I

Sfeervolle badkamer met ligbad, wandcloset met inbouwreservoir en een wastafelmeubel met dubbele (opzet)wastafel.







TWEEDE VERDIEPING

OVERLOOP

Overloop met Velux dakraam en toegang tot:

SLAAPKAMER IV

Voorslaapkamer met dakkapel en in het zicht gebleven kapconstructie.

BADKAMER II

Badkamer met inloofdouche, wandcloset met inbouwreservoir en wastafel op een meubel.

SLAAPKAMER V

Achterslaapkamer met dakkapel, ook hier is de kapconstructie in het zicht gebleven.

Verdieping I en verdieping II zijn geheel voorzien van een fraaie laminaatvloer.





BIJGEBOUW

Bij de entree tref je een sfeervol overdekte veranda en zeer grote vrije hoogte.

Het bijgebouw is in gebruik als hobby- en logeerruimte. De indeling is als volgt:

HAL/ENTREE

Entree met trapopgang naar verdieping I en toegang tot:

LEEFRUIMTE

Grote L-vormige leefruimte welke aan 2 zijden middels openslaande deuren in verbinding staat met de tuin. De vloer is voorzien van laminaat.

WERKKAMER

Werkkamer, nu in gebruik als fotostudio, met op maat gemaakt meubel met werkblad met onderkasten alsmede een inloopkast.

PANTRY

Tussenruimte met pantry/keukenblokje met werkblad met spoelbak en extra werkblad.

KAMER

Grote L-vormige kamer, nu in gebruik als slaapkamer.

PORTAAL

Portaal met loopdeur naar de tuin.

BADKAMER III

Badkamer met stijlvolle betegeling (in Castello-tegels) met inloopdouche met hand- en regendouche.

Wandcloset met inbouwreservoir en wastafel in een meubel.











BIJGEBOUW VERDIEPING I

VOORZOLDER

Riante voorzolder, te gebruiken als gym, zitkamer etc. Voorts toegang tot:

- Voorkamer
- Riante hobbyruimte met onder andere plaats voor een werkbank, gereedschappen, stellingkasten enzovoorts.

In een aparte ruimte is de tweede cv-combiketel geplaatst (ATAG 2019) alsmede een uitstortgootsteen.





TUIN

BESLOTEN TUIN

Sfeervolle, veel privacy biedende tuin met sierbestrating in klinkers en betontegels en prachtige beplanting; blauwe regen, prachtige heesters, bomen, etc.

Aan de zijkant van de woning is een overkapping ten behoeve van het stallen van fietsen geplaatst.

ACHTERTUIN

Besloten privétuin, middels openslaande deuren vanuit de begane grond bereikbaar. In deze tuin tref je een gazon, hoge boompjes en een terras.







WAT U VERDER NOG MOET WETEN

- Asbest artikel:

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Dit is gebruikelijk bij woningen van dit type of van dit bouwjaar. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

- Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

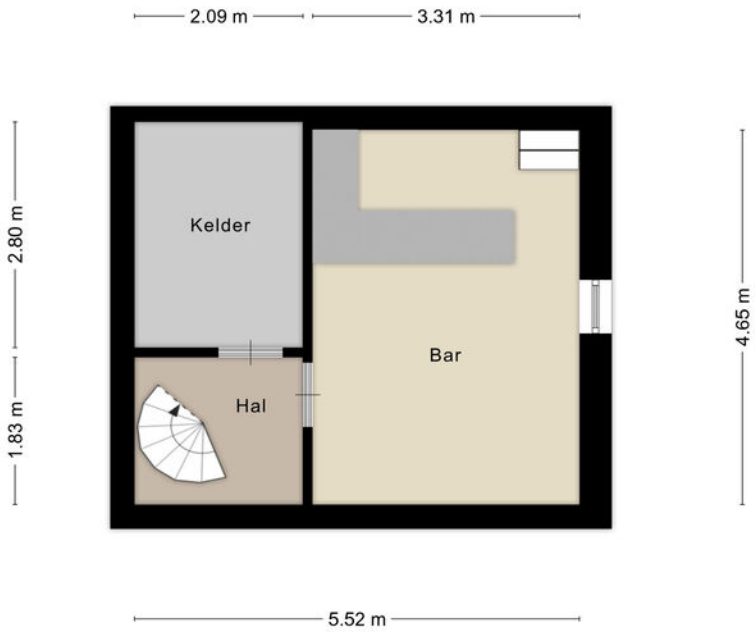


TWEEDE VERDIEPING



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

KELDER

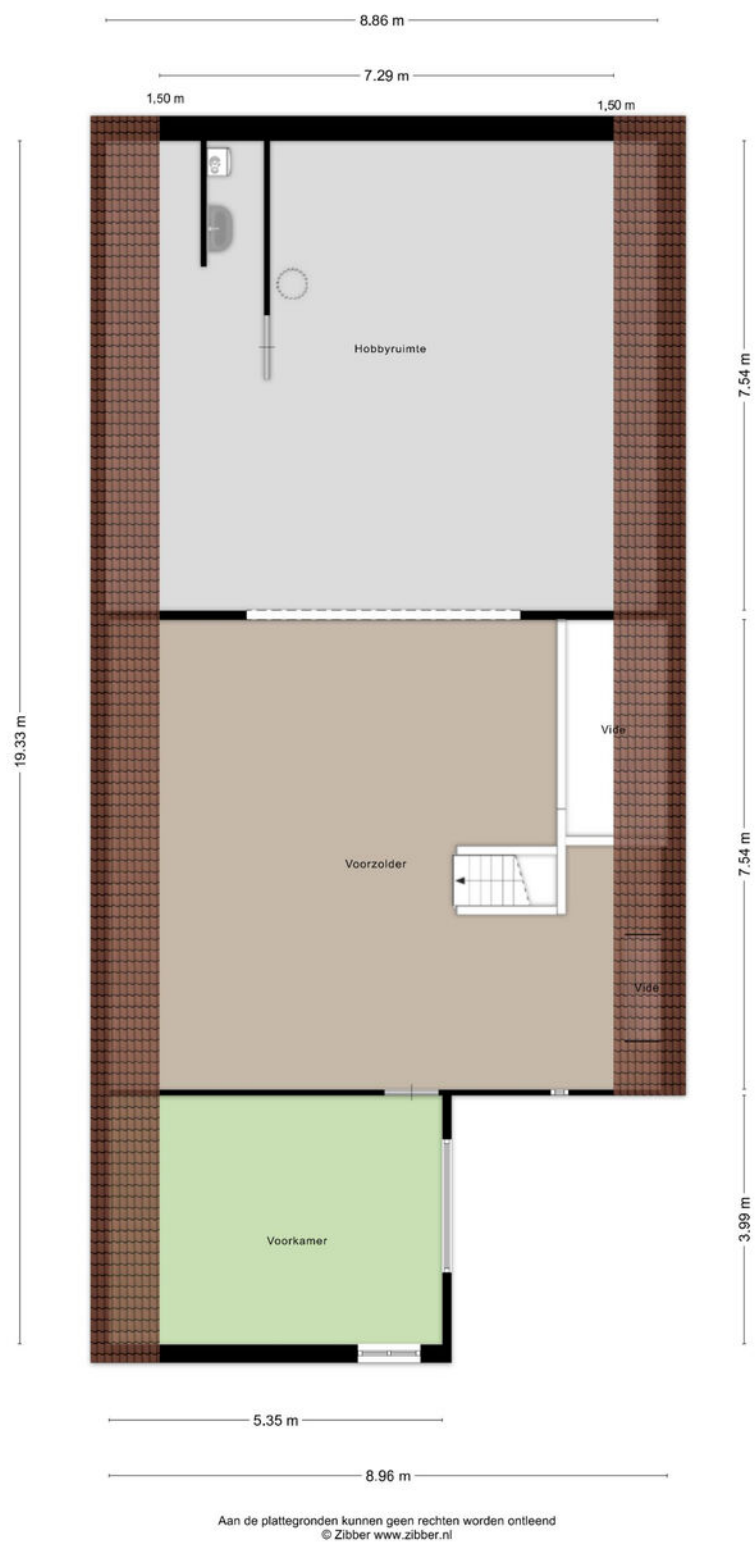


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BIJGEBOUW



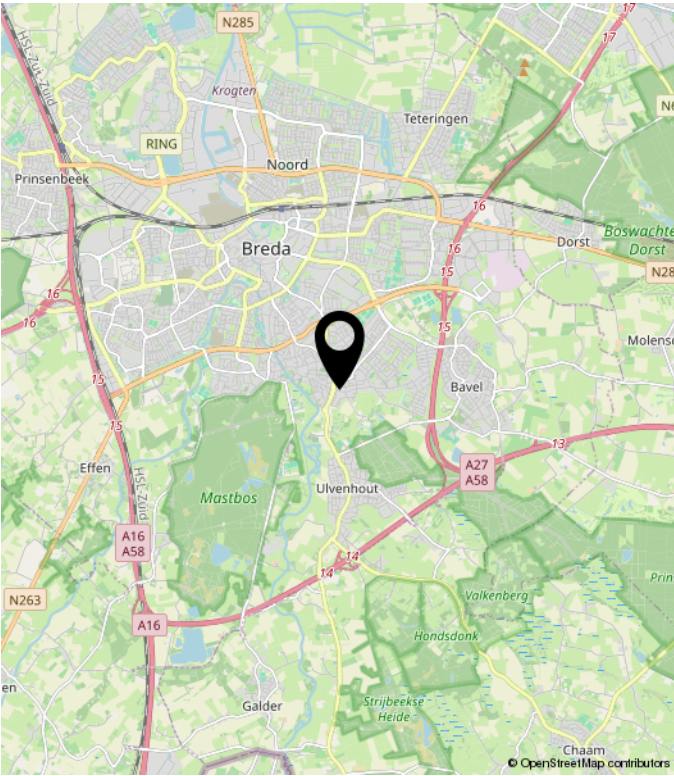
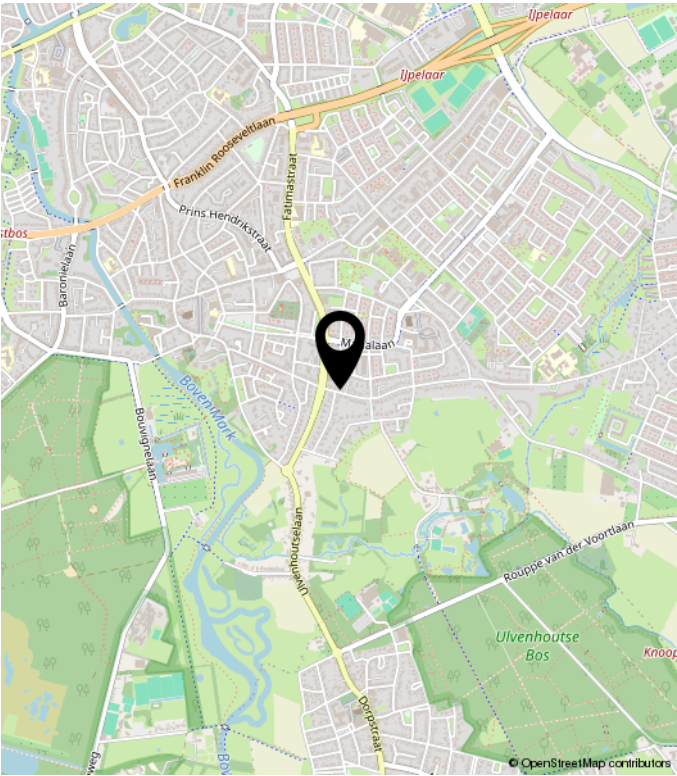
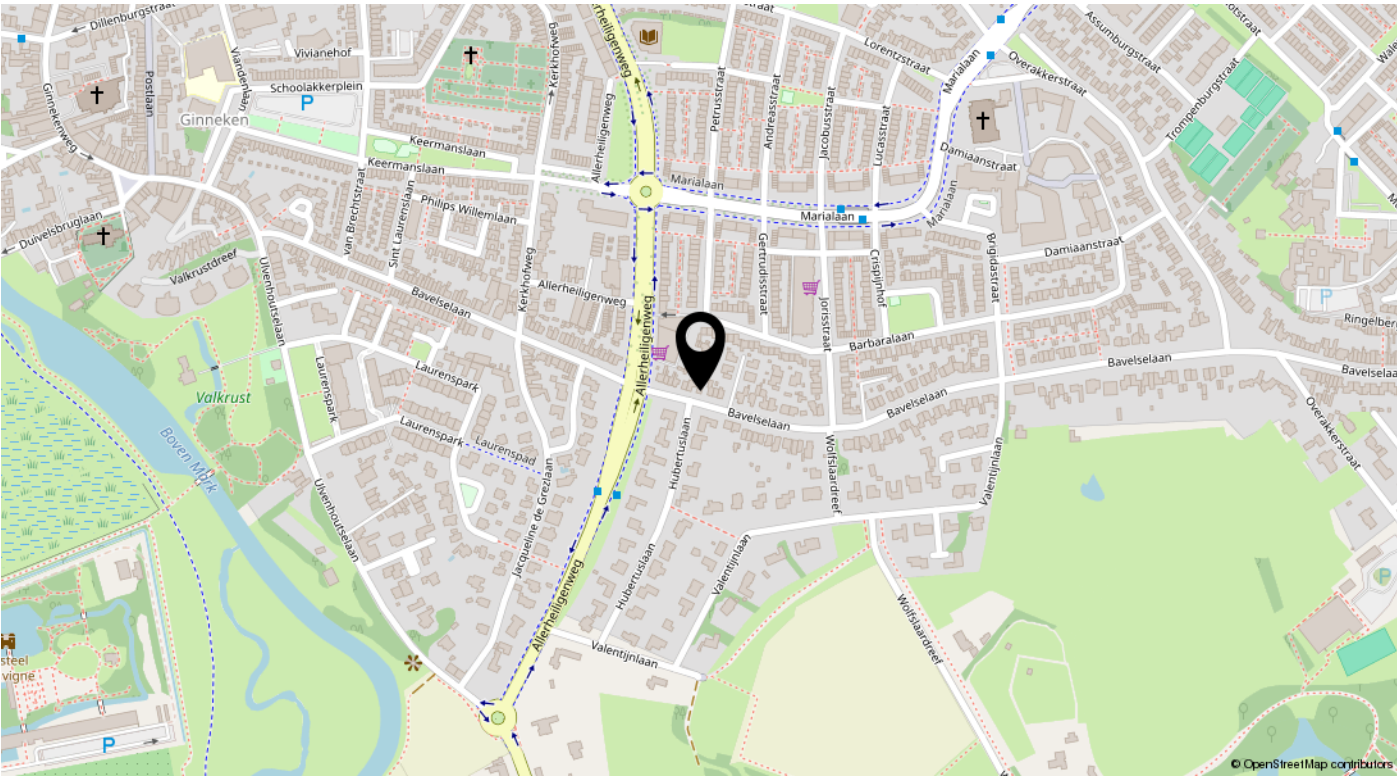
BIJGEBOUW



KADASTRALE KAART



LOCATIE



WELKOM BIJ STORIMANS EN PARTNERS

Storimans en Partners woningmakelaardij bestaat meer dan 35 jaar. Dan heb je het niet meer over een nieuwkomer. Toch mag u ons kantoor in alle opzichten jong en dynamisch noemen. Dat heeft niet alleen met de gemiddelde leeftijd te maken, maar vooral met de instelling en de aanpak van de medewerkers. De aanduiding "gedreven" komt nog het meest in de richting. Anders gezegd: ook "buiten kantooruren" gaan we voor u aan de slag. Houdt u het er maar op dat we niet graag stilzitten.

Diezelfde gedrevenheid, het vertrouwen van relaties en opdrachtgevers, maar ook de aanpak van de professionals waarmee wij werken, hebben ertoe bijgedragen dat het kantoor een forse groei kon doormaken. Een kantoor dat met de tijd meegaat. Vandaar dat we ons, als één van de "oudere", zo u wilt "ervarener" (NVM-)makelaars in de regio Breda mogen verheugen in het vertrouwen van oudere én jongere particulieren, van notarissen, accountants, woningcoöperaties

en financiële instellingen, zoals banken en pensioenfondsen. Tja, als we het kantoor dan toch moeten kwalificeren: gedegen, efficiënt, doortastend, klantvriendelijk. En duidelijk. Uiteraard zijn wij gelukkig met een trouwe en brede schare opdrachtgevers, een aardige naamsbekendheid, een goede marktpositie, maar dat is voor ons geen enkele reden om het wat kalmer aan te doen. Vandaar ook dat we onze reputatie van 'slagvaardige makelaars' elke dag, of beter nog, elk uur van de dag weer proberen te bewijzen.

Door de betrokkenheid en inzet van alle medewerkers, een zeer uitgebreid netwerk én zorgvuldig gekozen samenwerkingspartners kunt u met recht spreken van een all-round makelaarskantoor.

Voor bemiddeling bij aan- of verkoop, aan- of verhuur, waarderingen of advies kunt u bij ons terecht. Of om gewoon eens te "klankborden".

**voor een
dat-is-
precies-wat-
we-zoeken-
huis.**



Ginnekenweg 161
4818 JD Breda
T 076 522 60 90
info@storimansenpartners.nl



ALGEMEEN

Voorbehoud:

Hoewel we gestreefd hebben naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is. Wij, noch de eigenaar van dit object aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Deze gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan de koper desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Uitnodiging:

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Gunning:

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Opschortende voorwaarden:

De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen. Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, welke is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10%

van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper.

Toelichtingsclausule NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Verbod op asbestdaken of asbestgolfplaten:

Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Voorwaarden NVM:

Op onze dienstverlening zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, respectievelijk de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers van toepassing.

Reactie:

Tot slot een verzoek: Storimans en Partners en de verkoper(s) stellen het zeer op prijs indien u binnen een paar dagen uw reactie op de bezichtiging van de woning aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse in de woning heeft.

MAAK NADER KENNIS!

Een persoonlijke indruk zegt meer dan 1000 woorden of 1000 foto's.
Aarzel dus niet om persoonlijk contact met ons op te nemen voor meer informatie.
Wij maken graag nader kennis met u!



Ginnekenweg 161

4818 JD Breda

T 076 522 60 90

info@storimansenpartners.nl

www.storimansenpartners.nl