



BAVEL
Haardries 18

Vrijstaand
wonen met
eigen caport

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1984

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Woonoppervlakte:
Ca. 90 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 225 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 13 m²

Externe bergruimte:
Ca. 6 m²

Energie label:
B



OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen met een speelse indeling, drie slaapkamers, carport en een fijne tuin in het geliefde Bavel.

Wil je vrijstaand wonen in Bavel, zonder dat je direct op zoek bent naar een enorme woning? Dan is Haardries 18 absoluut het bekijken waard. Met circa 90 m² woonoppervlakte is het huis overzichtelijk van formaat, maar dankzij de slimme en speelse indeling wordt de beschikbare ruimte goed benut.

Op de begane grond vind je een Z-vormige woonkamer met open keuken en een praktische aangebouwde bijkeuken. Boven zijn drie slaapkamers en een moderne badkamer aanwezig. Buiten beschik je over een carport, een tuin met volwassen beplanting en een houten berging.

Daarbij is in 2017 en 2018 nagenoeg alles aan de woning al aangepakt. Zo zijn onder andere de keuken, badkamer, het toilet en de meterkast gemoderniseerd en zijn verbeteringen uitgevoerd aan onder meer de beglazing (HR++, hout/kunststof), dak- en muurisolatie.

INDELING:

Entree

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot de woonkamer, meterkast en toiletruimte. De gemoderniseerde toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en uitgevoerd met een vrijhangend toilet en fonteintje. De meterkast beschikt over 12 groepen en 3 aardlekschakelaars.

Woonkamer

De Z-vormige woonkamer geeft de begane grond een leuke en speelse indeling. Juist door deze vorm ontstaan er op een natuurlijke manier verschillende gedeelten voor bijvoorbeeld een zithoek en eettafel. De woonkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer en beschikt over een afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de achterzijde zorgt de schuifpui voor veel contact met buiten en loop je op mooie dagen zo de achtertuin in. De open keuken sluit rechtstreeks aan op de woonkamer, waardoor de begane grond als één fijne leefruimte aanvoelt.

Keuken

De keuken is uitgevoerd in een wandopstelling en beschikt over een 4-pits inductiekookplaat, RVS afzuigkap en vaatwasser alsmede een separate unit met koelkast en oven. De aanwezige keukenapparatuur is van het merk AEG. Vanuit de keuken is de aangebouwde bijkeuken bereikbaar.

Bijkeuken

De bijkeuken is een praktische extra ruimte die bij een woning van dit formaat bijzonder goed van pas komt. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en is extra

Bijkeuken

De bijkeuken is een praktische extra ruimte die bij een woning van dit formaat bijzonder goed van pas komt. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en is extra kastruimte aanwezig. Ook de Remeha Calenta HR-combiketel uit 2017 is hier geïnstalleerd. Via loopdeuren heb je vanuit de bijkeuken toegang tot zowel de achtertuin als de carport aan de zijkant van de woning. Handig wanneer je met de boodschappen thuiskomt, maar ook voor de dagelijkse route van tuin of auto naar binnen.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De verdieping is netjes afgewerkt met onder andere paneeldeuren en strakke wandafwerking. De overloop en een deel van de slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking. De kleinere slaapkamer aan de achterzijde heeft een laminaatvloer. Op deze verdieping zijn kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en horren aanwezig. Aan de achterzijde beschikken de kamers bovendien over rolluiken.

Slaapkamer 1

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van airconditioning. De kamer is geschikt als hoofdslaapkamer en profiteert van het kunststof draai-/kiepramen met hor.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Deze kamer beschikt over een praktische vaste inbouwkast, waardoor een deel van de benodigde bergruimte al aanwezig is.

Het raam aan de achterzijde is voorzien van een rolluik.

Slaapkamer 3

Ook de derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een vaste inbouwkast. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en is door het formaat bijvoorbeeld ook prima te gebruiken als kinder-, werk- of hobbykamer en eveneens voorzien van een rolluik.

Badkamer

De moderne badkamer is geheel betegeld en praktisch ingedeeld. Hier vind je een inloopdouche met thermostaatkraan en douchearmatuur, een vrijhangend toilet, een wastafel met meubel en een handdoekenradiator. Een frisse en eigentijdse badkamer waar je voorlopig niets meer aan hoeft te doen.

Tuin

Rondom een vrijstaande woning wil je natuurlijk ook lekker naar buiten kunnen. De achtertuin heeft een open karakter en is aangelegd met een combinatie van sierbestrating en volwassen vaste beplanting. Vanuit de woonkamer stap je via de schuifpui rechtstreeks

Berging

Achter in de tuin staat een houten berging, handig voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Carport

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de carport. Vanuit de carport loop je via de bijkeuken rechtstreeks naar binnen. Een fijne praktische toevoeging die tegelijkertijd mooi aansluit bij het vrijstaande karakter van de woning.

Ligging

Haardries 18 ligt in het geliefde Bavel. Een dorp waar je veel dagelijkse voorzieningen gewoon dichtbij hebt. Denk aan winkels, basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en verschillende horecagelegenheden.

Ook voor wandelen en fietsen zit je hier goed. Vanuit Bavel bereik je al snel het omliggende buitengebied en ook Breda ligt dichtbij. Zo combineer je het dorpse wonen met de voorzieningen van de stad binnen handbereik.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning in Bavel;
- praktische aangebouwde bijkeuken;
- drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- slaapkamer aan de voorzijde voorzien van airconditioning;
- moderne, geheel betegelde badkamer;
- kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en horren op de eerste verdieping;
- rolluiken aan de achterzijde van de eerste verdieping;
- carport en parkeerplaats aan de zijkanten van de woning;
- Remeha Calenta cv-ketel uit 2017;
- in 2017 en 2018 is de woning nagenoeg geheel gemoderniseerd, ook o.a. keuken, badkamer, toilet, meterkast;
- in deze periode zijn tevens verbeteringen uitgevoerd aan onder meer de beglazing en dak- en muurisolatie.

Vrijstaand wonen, drie slaapkamers, een moderne badkamer, carport en een eigen tuin, allemaal verpakt in een woning van circa 90 m² woonoppervlakte. Haardries 18 laat zien dat je geen enorme woning nodig hebt om fijn vrijstaand te kunnen wonen. Benieuwd naar de speelse indeling en de sfeer van deze woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten Haardries 18 graag aan je zien!

















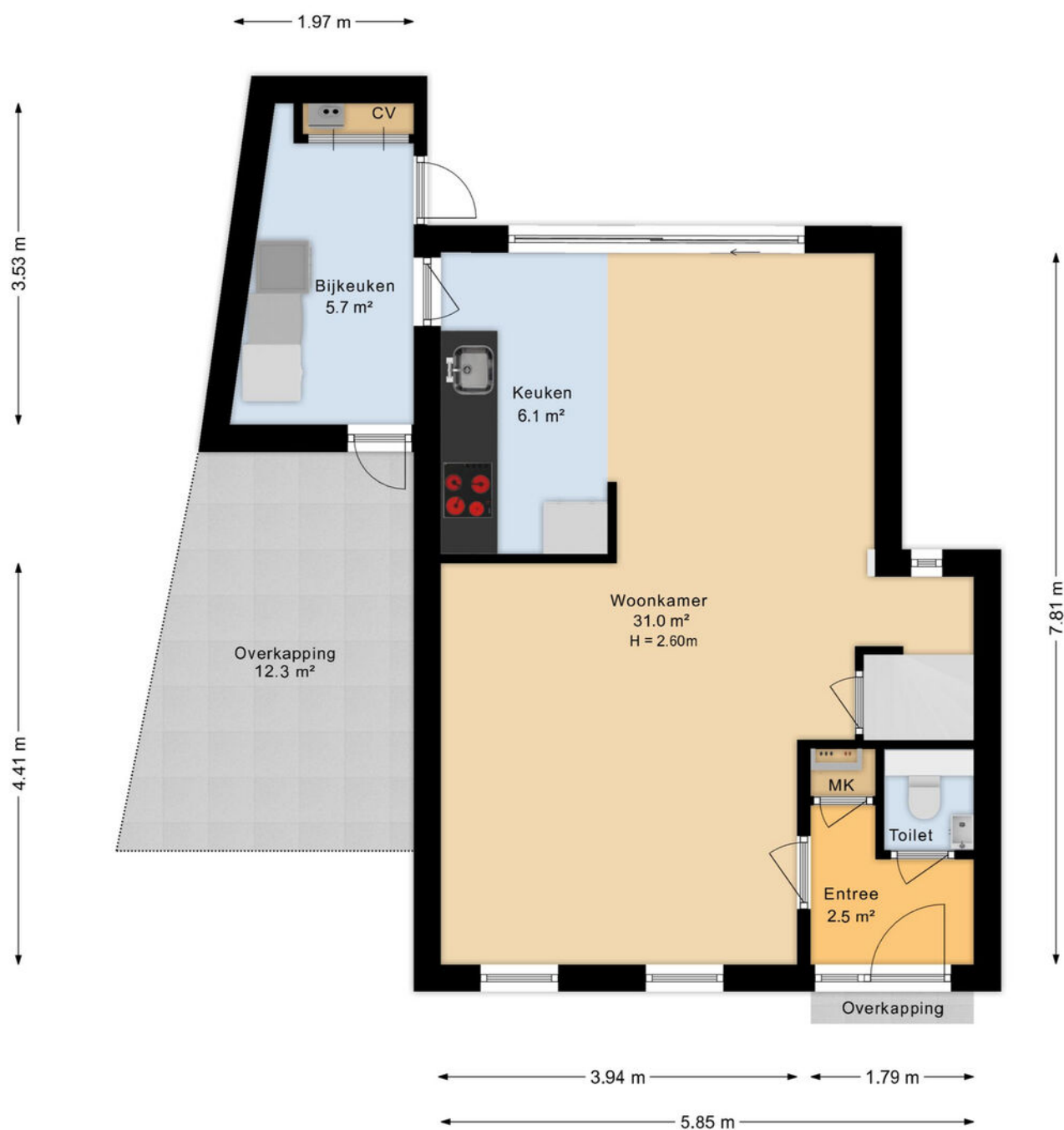




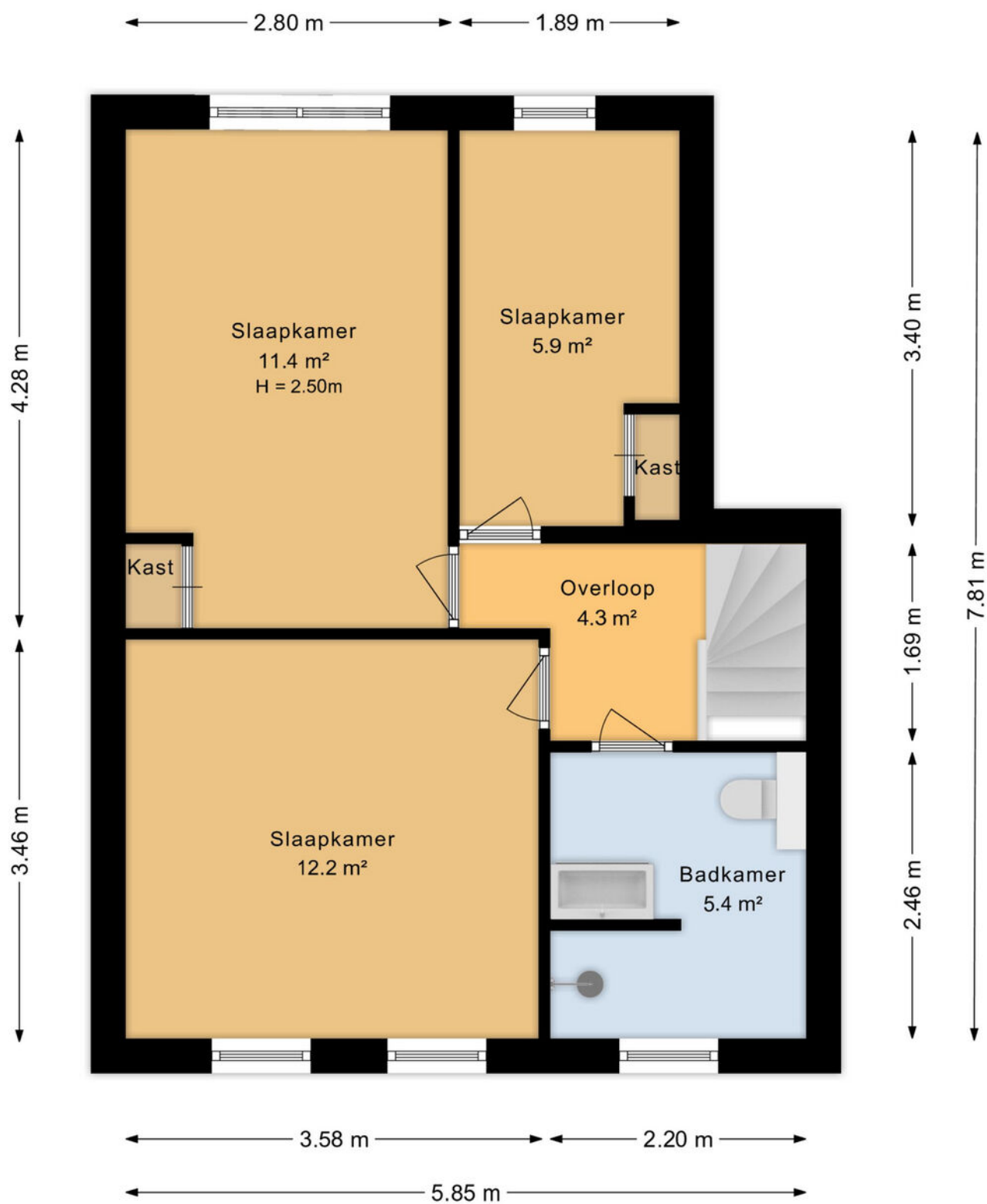




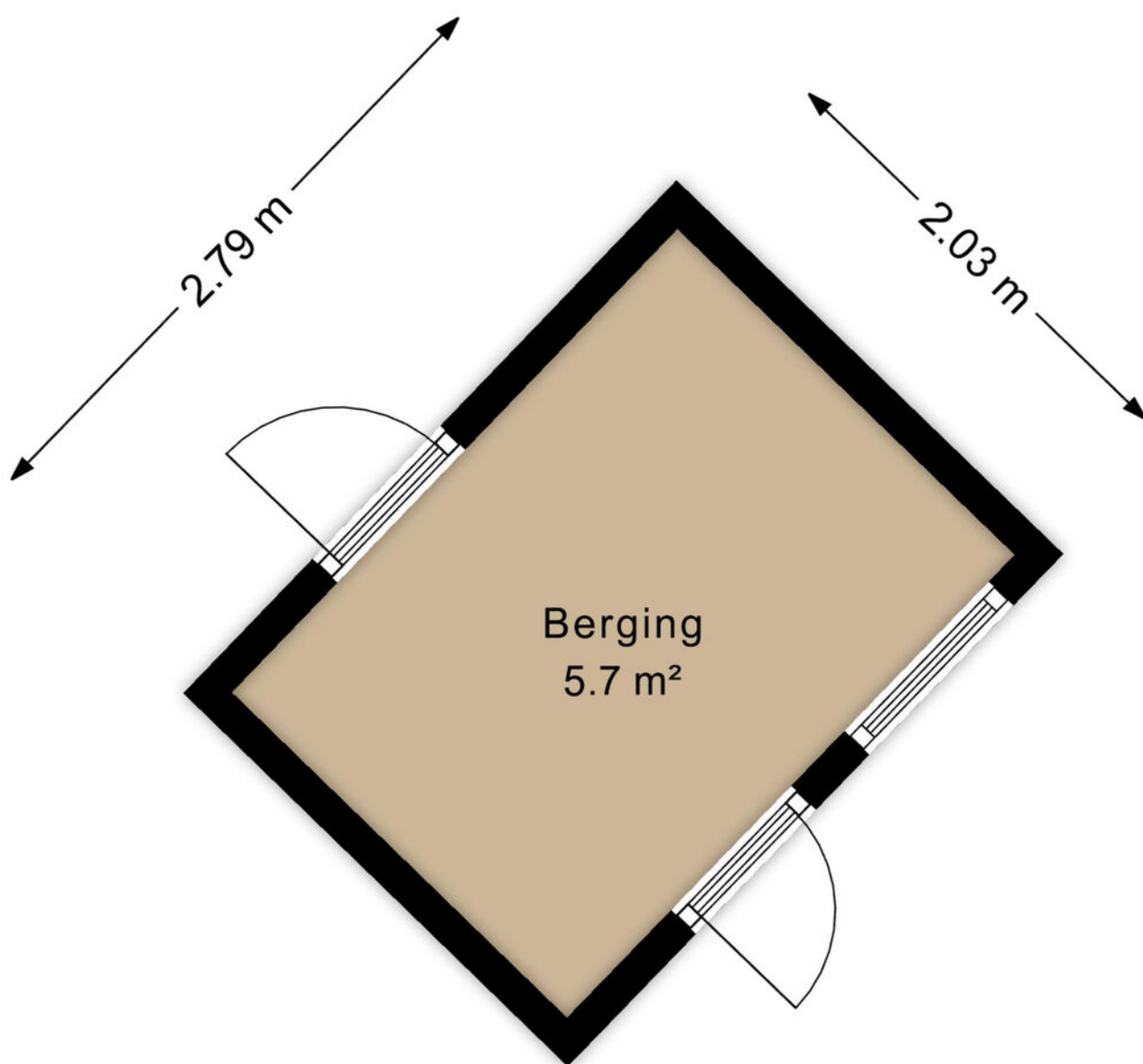
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

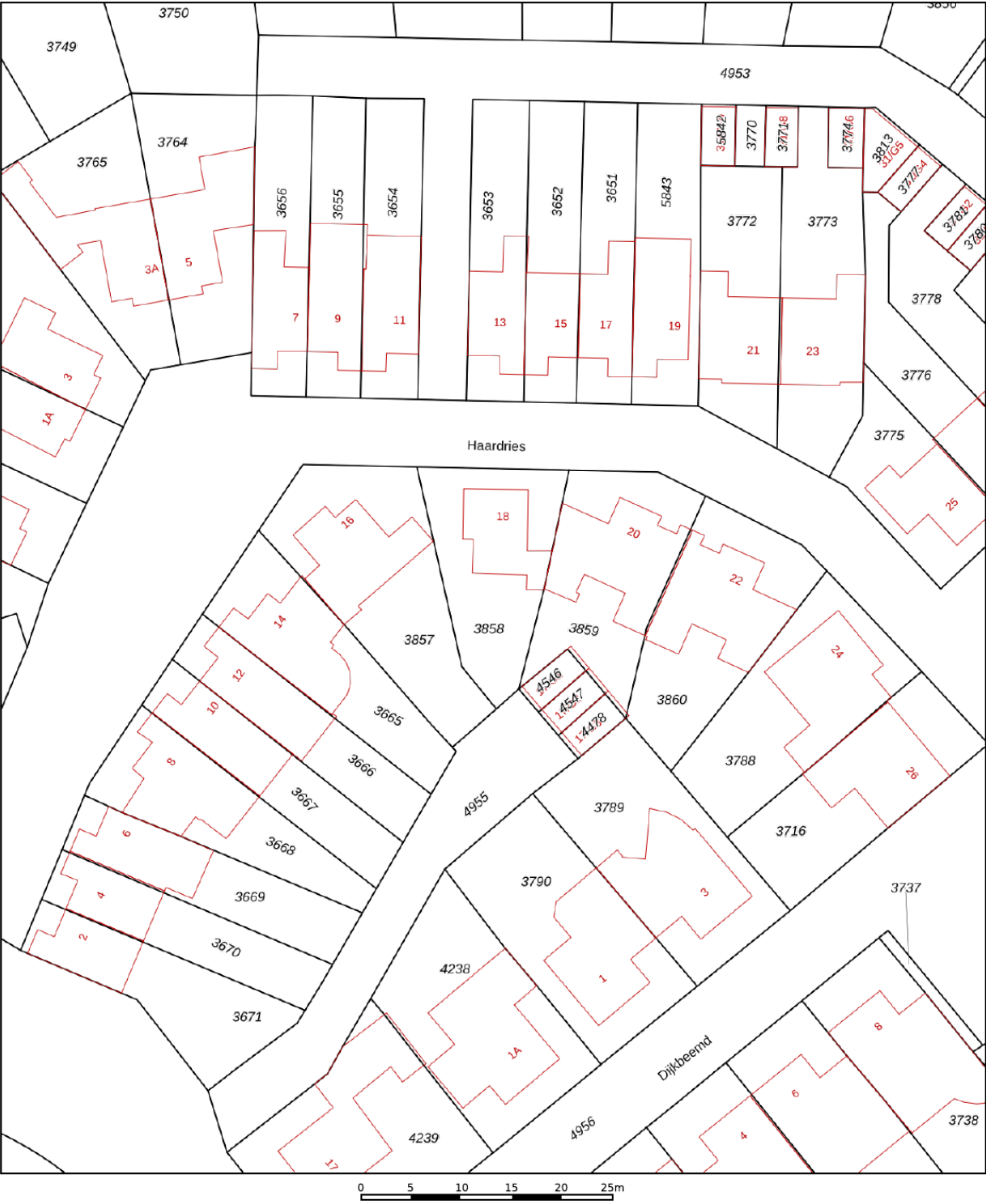


PLATTEGROND



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

3858

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026

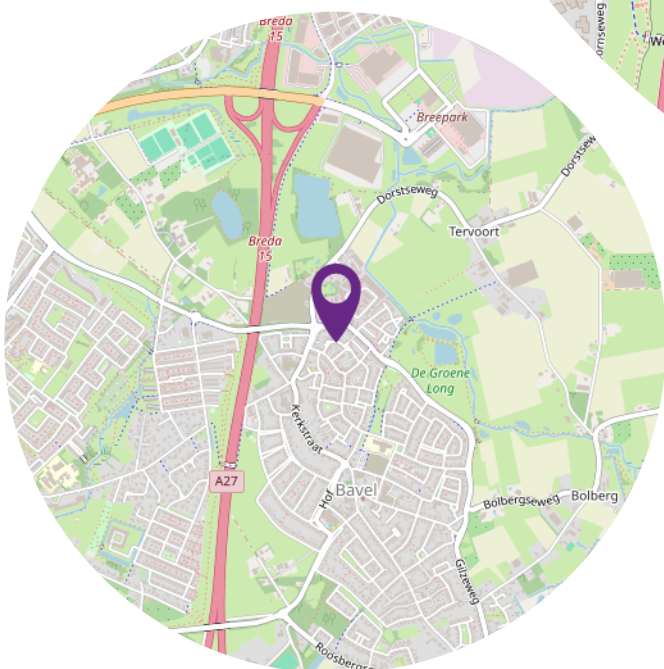
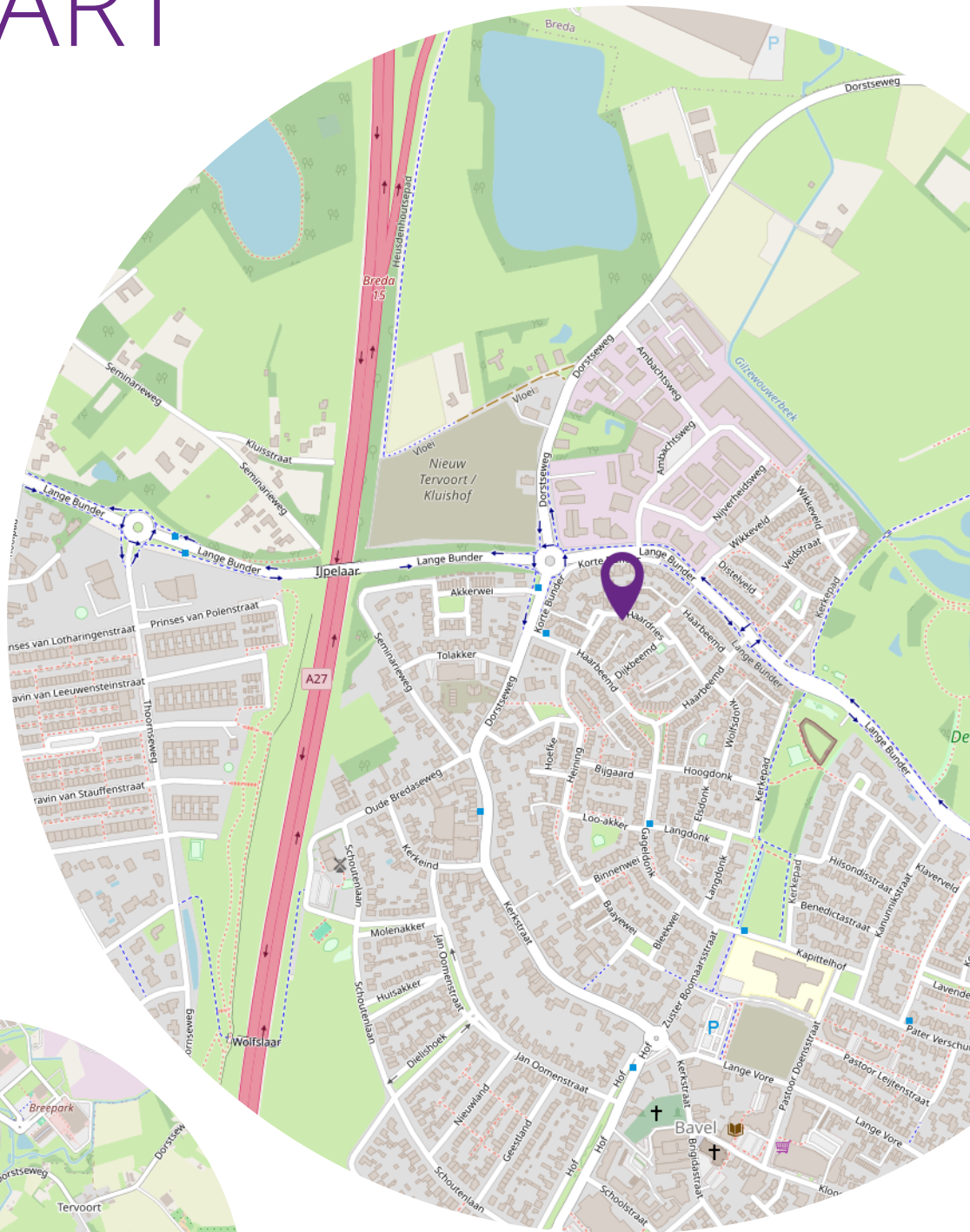
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

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