

BAVEL
Kloosterhof 2

Ruime 2-onder-een-kapwoning in dorpskern

MAKELAAR SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
2011

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Woonoppervlakte:
Ca. 150 m²

Perceeloppervlakte:
180 m²

Overige inpandige ruimte:
Ca. 11 m²

Energielabel:
A

OMSCHRIJVING

Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met vijf slaapkamers, een uitgebouwde woonkamer en een heerlijke en rustige ligging midden in het geliefde Bavel.

Wonen midden in Bavel, met de winkels letterlijk om de hoek, maar toch in een rustige woonomgeving? Dan is Kloosterhof 2 absoluut een woning die je gezien moet hebben!

Deze jonge twee-onder-een-kapwoning maakt deel uit van een kleinschalig inbreidingsproject in het dorpscentrum en heeft verrassend veel te bieden. Denk aan een speels ingedeelde, uitgebouwde woonkamer met gashaard, een moderne keuken, een complete badkamer, maar liefst vijf slaapkamers en een praktische bergzolder. En dat allemaal in een woning die keurig is onderhouden en waar je zo in kunt.

Ook buiten is het prettig vertoeven. De achtertuin is overzichtelijk van formaat, onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt dankzij de omsloten ligging veel privacy. Ideaal voor wie graag buiten zit, maar niet ieder weekend in de tuin wil werken.

En misschien wel het grootste pluspunt? De ligging! Even verse broodjes halen bij de bakker, een boodschap doen of een terrasje pakken in het dorp. Vanuit Kloosterhof 2 kan het allemaal gewoon te voet.

INDELING:
Entree
De voordeur bevindt zich aan de zijkant van de woning en geeft toegang tot de hal. Hier vallen direct de leuke Portugese vloertegels op, die de entree een eigen karakter geven. Vanuit de hal zijn de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar.

Toilet
De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een vrijhangend toilet met fonteintje.

Woonkamer
De woonkamer is zonder twijfel één van de verrassingen van deze woning. Door de uitbouw aan de zijkant is een royale leefruimte ontstaan met een speelse indeling en volop mogelijkheden om een gezellige zithoek, werkplek/speelhoek en een grote eettafel te plaatsen. De tegelvloer zorgt voor een mooie eenheid en in de zij-uitbouw maken een lichtkoepel en een extra raam de ruimte heerlijk licht. De sfeervolle gashaard vormt een gezellig middelpunt en maakt dit gedeelte bij uitstek geschikt voor een fijne zithoek.
Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor een directe verbinding met de tuin. Op mooie dagen zet je de deuren open en betrek je het terras eenvoudig bij de woonkamer. Daarnaast is er onder de trap nog een praktische provisiekast aanwezig. Handig voor voorraad, huishoudelijke spullen en alles wat je graag uit het zicht opbergt.

Keuken
De moderne keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. Het composieten werkblad geeft de keuken een verzorgde uitstraling en biedt volop werkruimte. Daarnaast is er veel kastruimte aanwezig, waaronder handige brede lades. Ook aan apparatuur ontbreekt het niet. De keuken beschikt onder andere over een 5-pits gaskookplaat inclusief wokbrander, RVS afzuigkap, combi-magnetron, vaatwasser, koelkast met vriesvak en een Quooker kokend waterkraan. Een complete keuken waar je als kookliefhebber prima uit de voeten kunt.

Eerste verdieping
Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Alle slaapkamers zijn voorzien van een fraaie laminaatvloer en de verdieping heeft een nette, verzorgde afwerking. De kamers zijn geschikt voor verschillende woonwensen, of je nu slaapkamers voor de kinderen zoekt of graag een aparte werk- of hobbykamer wilt inrichten.

Badkamer
De badkamer is geheel betegeld en modern uitgevoerd. Zo beschikt de ruimte over een vrijstaand ligbad met thermostaatkraan en douchearmatuur, een ruime inloopdouche met thermostaatkraan en douchearmatuur met hand- en stortdouche, een vrijhangend toilet en een breed wastafelmeubel met dubbele kraan. Een complete badkamer met een eigentijdse uitstraling en alle voorzieningen voor het hele gezin.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. En ook hier is de ruimte uitstekend benut! Vanaf de overloop zijn nog eens twee slaapkamers en de separate wasruimte bereikbaar. De overloop en beide slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. Hierdoor beschikt de woning in totaal over maar liefst vijf slaapkamers, een bijzonder aantrekkelijk pluspunt voor grotere gezinnen of voor wie wonen en werken graag combineert.

Slaapkamer 4
De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel, waardoor extra ruimte en daglicht zijn ontstaan.

Slaapkamer 5
Aan de achterzijde bevindt zich de vijfde slaapkamer. Deze kamer beschikt over twee grote Velux dakramen met verduisteringsrolgordijnen. De ramen zorgen voor prettig daglicht en bieden bovendien een leuk uitzicht op de kerktoren van Bavel. Een sfeervolle kamer die uitstekend geschikt is als slaapkamer, maar natuurlijk ook als thuiswerkplek kan worden gebruikt.

Wasruimte
Op de tweede verdieping bevindt zich een separate wasruimte. Hier is tevens de Nefit HR-combiketel uit 2017 geïnstalleerd. Doordat de wasapparatuur een eigen ruimte heeft, blijven de slaapkamers vrij voor andere doeleinden.

Bergzolder
Vanaf de overloop op de tweede verdieping is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar.
Een praktische extra bergruimte voor koffers, kerstspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin
De achtertuin is overzichtelijk van formaat en onderhoudsvriendelijk aangelegd. De tuin beschikt over een bestraat terras, een gazon van kunstgras en verschillende beplantingsvakken. De leilindes zorgen voor extra groen en dragen bij aan de beschutte uitstraling. Dankzij de hoge erfafscheiding aan de achterzijde, gevormd door de muur van het achtergelegen winkelpand, biedt de tuin veel privacy. Je zit hier lekker besloten, zonder veel inkijk. Via de openslaande deuren vanuit de woonkamer loop je rechtstreeks het terras op. Een fijne plek om buiten te eten, gezellig te borrelen of gewoon even van de zon te genieten.

Ligging
Kloosterhof 2 ligt op een bijzonder aantrekkelijke locatie in het centrum van Bavel. De woning maakt deel uit van een kleinschalig inbreidingsproject, waardoor hier een prettige woonomgeving is ontstaan met relatief jonge woningen, op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen. En dat is misschien wel wat deze plek zo leuk maakt: je woont rustig, maar midden in het dorpse leven. De bakker, supermarkt, slager en verschillende speciaalzaken liggen praktisch om de hoek. Ook voor een kop koffie, een lunch of een gezellig terrasje hoef je niet ver. Bavel heeft daarnaast een uitgebreid aanbod aan basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en andere voorzieningen. Het dorp staat bekend om zijn actieve verenigingsleven en de gezellige sfeer. Ook Breda en het omliggende buitengebied zijn eenvoudig bereikbaar. Daarmee combineer je hier het gemak van wonen in het dorpscentrum met alle mogelijkheden van de omgeving.

Bijzonderheden
- Energielabel A;
- Rustig gelegen jonge twee-onder-een-kapwoning in het centrum van Bavel;
- 5 slaapkamers!
- speels ingedeelde en aan de zijkant uitgebouwde woonkamer;
- openslaande deuren naar de achtertuin;
- separate wasruimte;
- tevens een bergzolder, bereikbaar via vlizotrap;
- woning netjes afgewerkt en in zeer goede staat van onderhoud.

Kloosterhof 2 is zo'n woning die je van buiten misschien niet direct zo ruim inschat. Maar eenmaal binnen ontdek je een verrassend grote leefruimte, een speelse indeling en maar liefst vijf slaapkamers. Tel daar de moderne keuken, complete badkamer, verzorgde achtertuin en vooral de fantastische ligging midden in Bavel bij op en je hebt een woning waar je als gezin jarenlang met plezier kunt wonen.

Ben jij op zoek naar een jonge, goed onderhouden woning met veel ruimte, midden in het gezellige Bavel? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten Kloosterhof 2 graag aan je zien!

































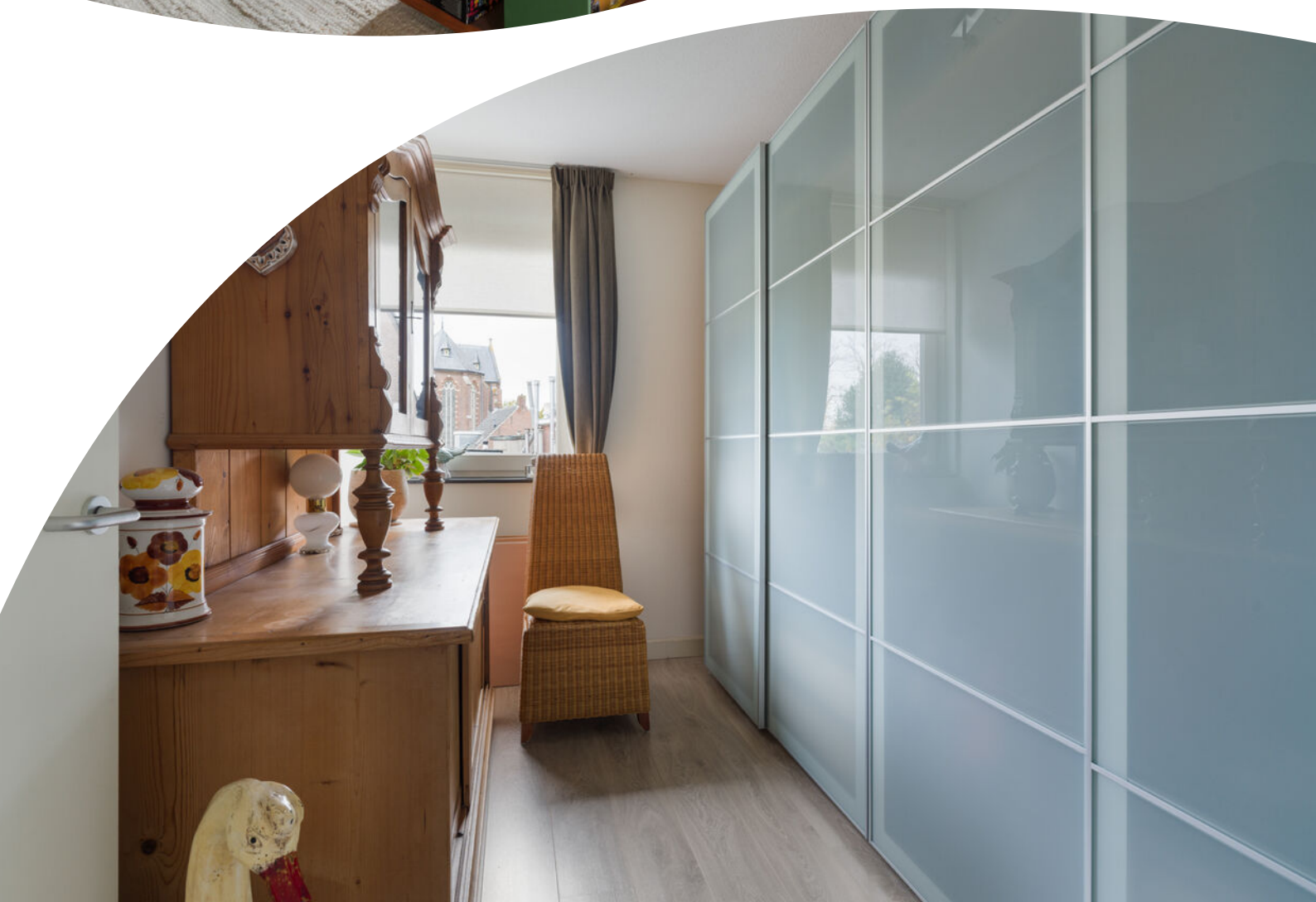









BOB DYLAN COMPLEET
M.C.ESCHER
VAN GOGH
JUNGLES
VILLA MAARHEEZE







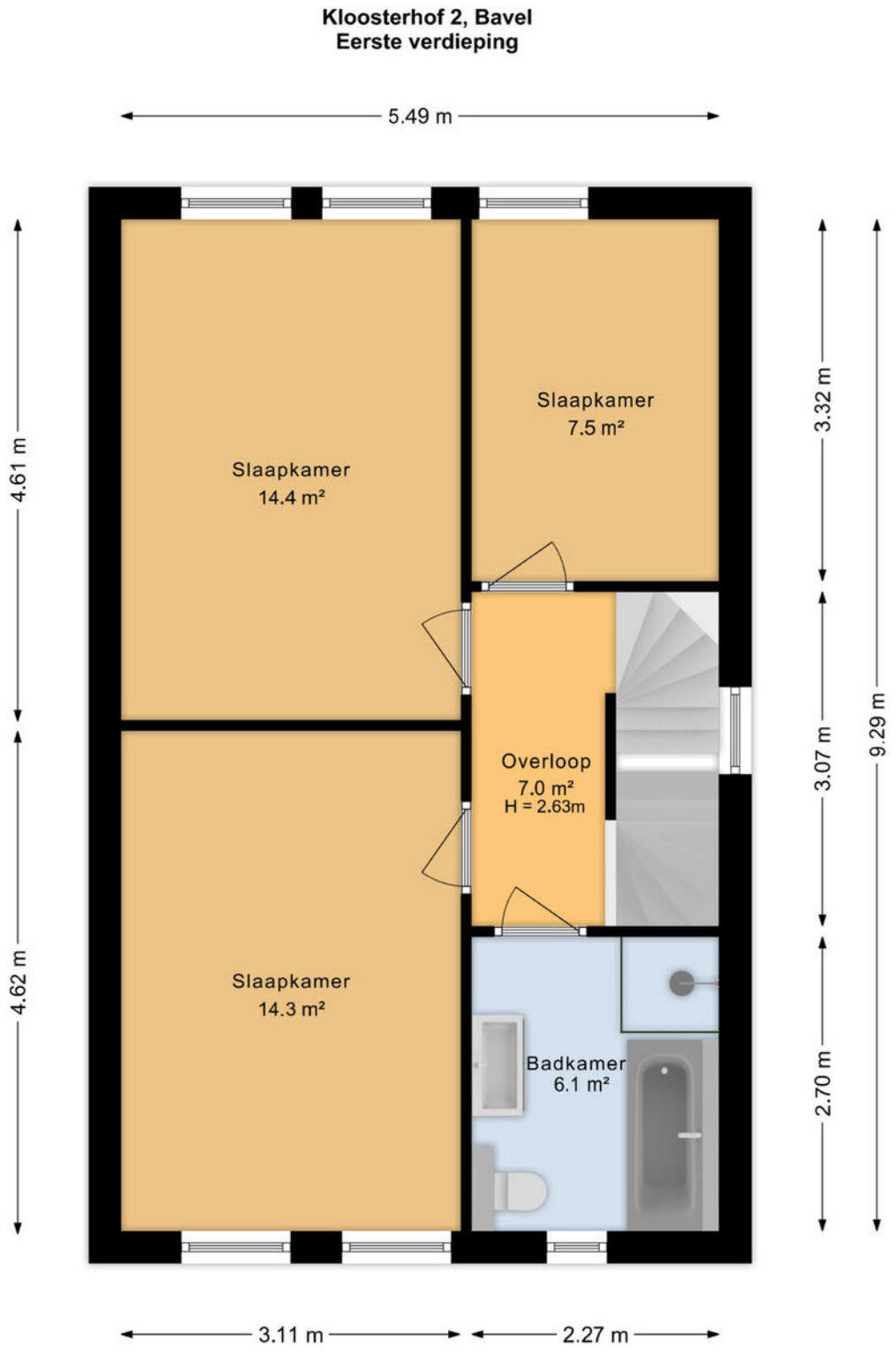




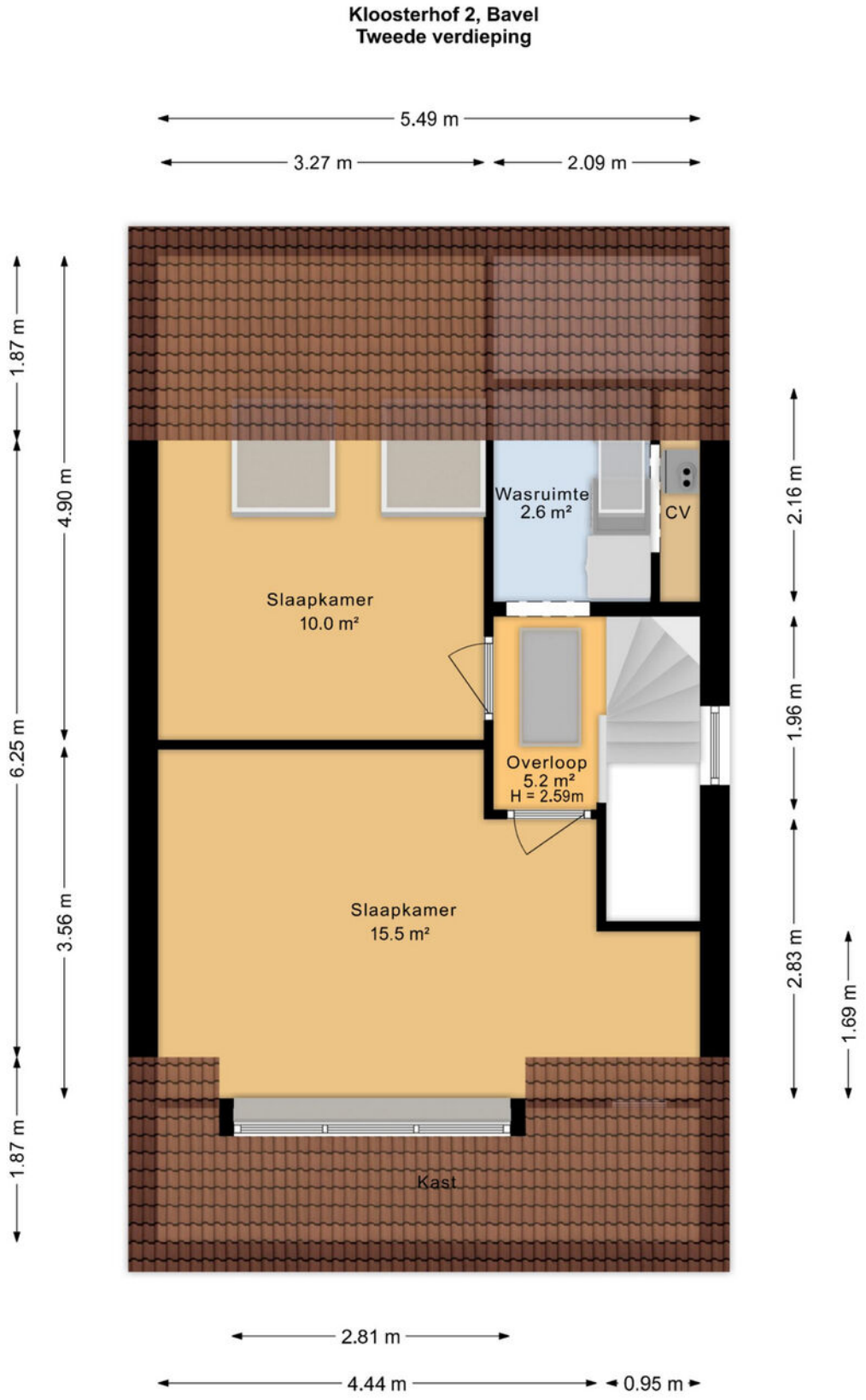
PLATTEGROND



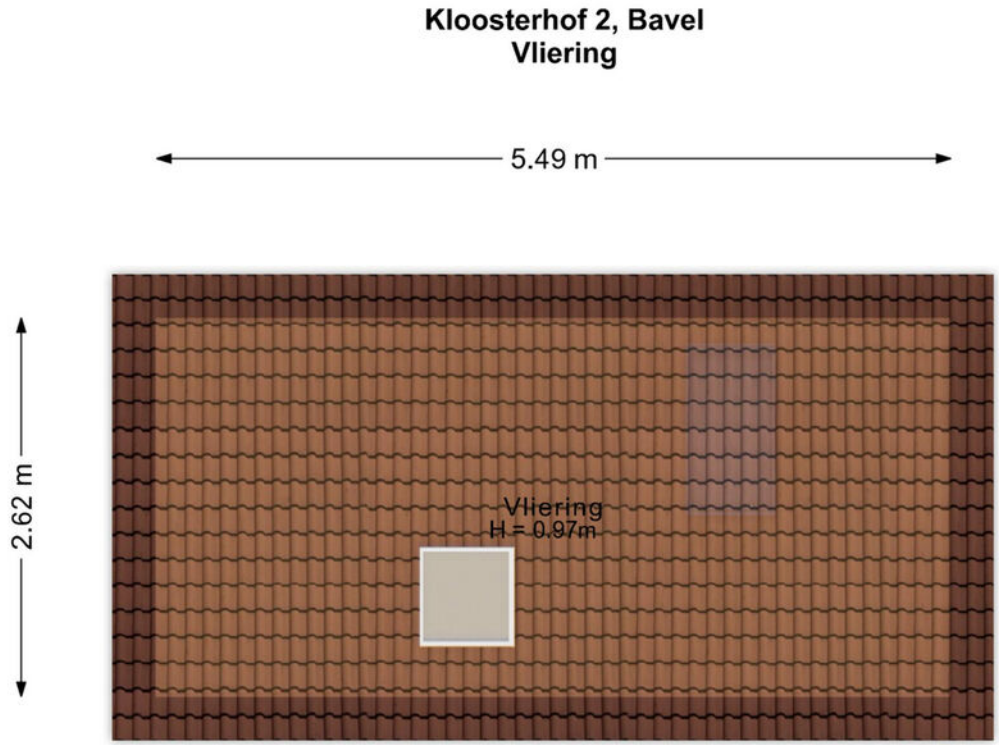
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



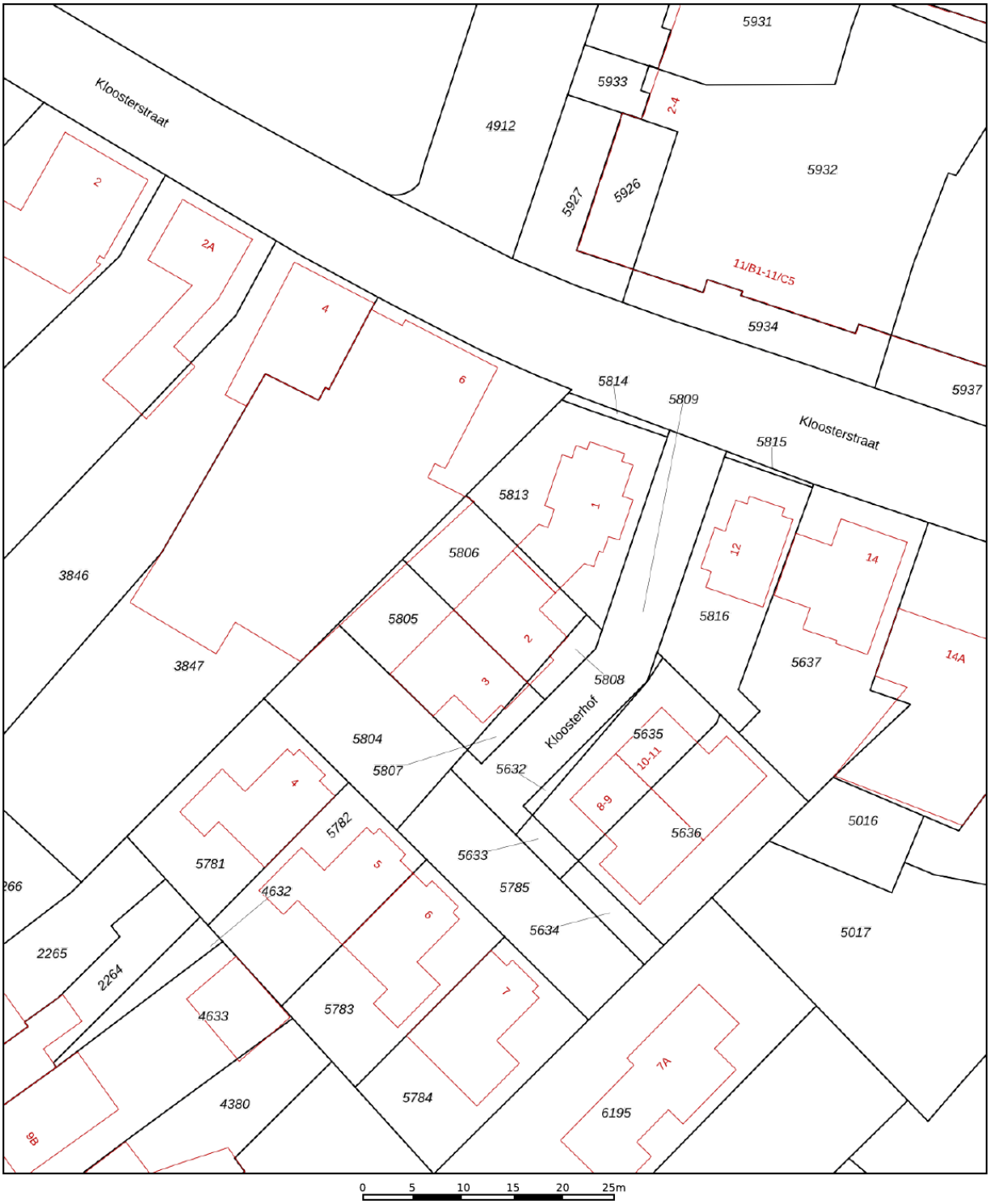
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

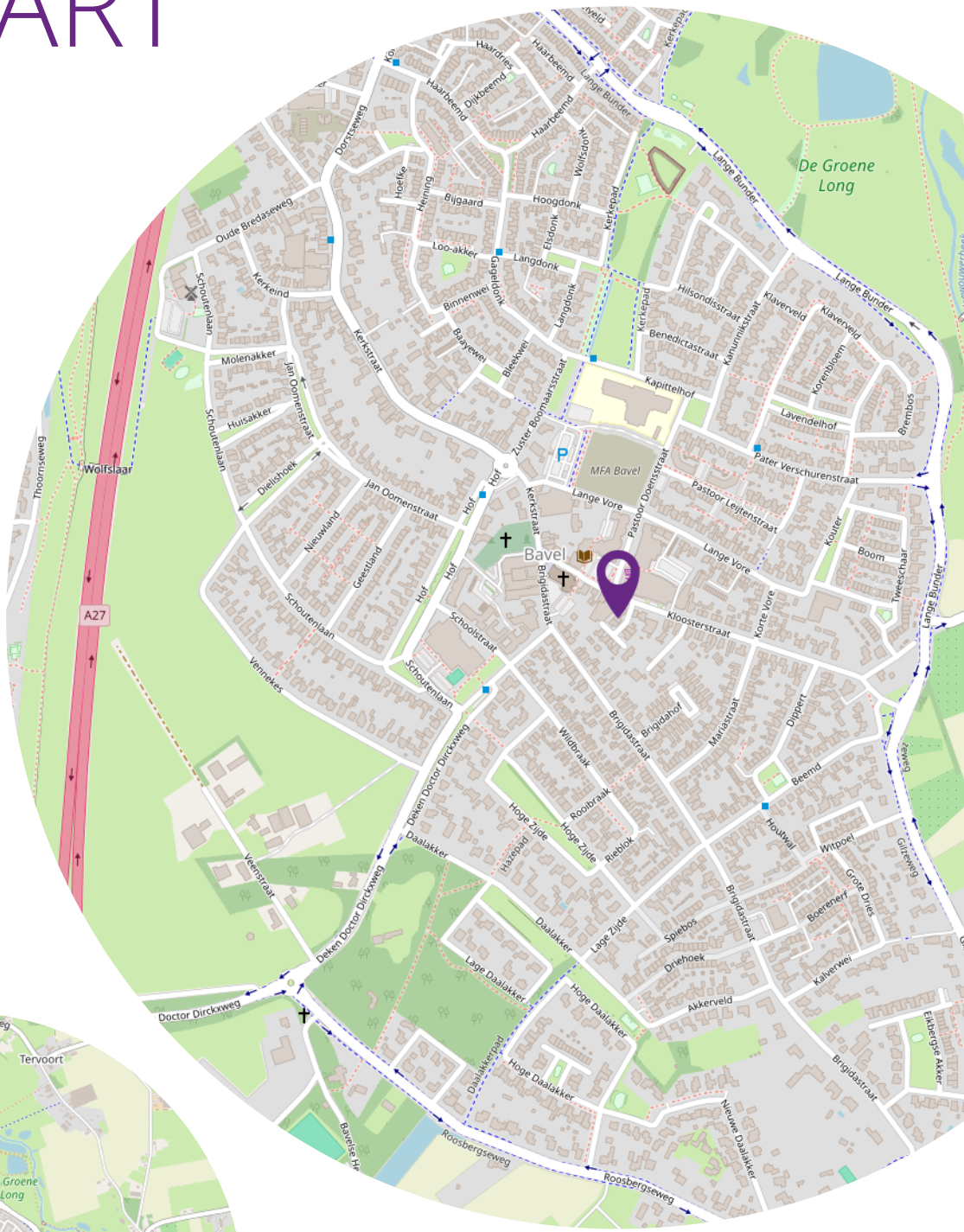
Schaal 1: 500

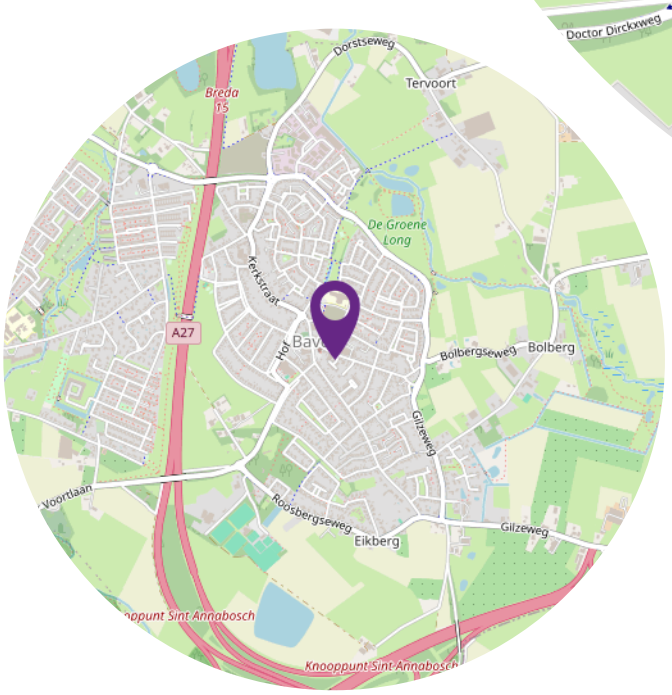
Kadastrale gemeente	Nieuw-Ginneken
Sectie	K
Perceel	5806

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: 18%
45 - 64: 29%
65+: 25%

Koop / huur



Koop: 73%
Huur: 27%

Huishoudens



Eenpersoons: 27%
Zonder kinderen: 35%
Met kinderen: 38%



50% 50%



1,2 per huishouden

OVER ONS

Sander Hogervorst
Eigenaar
Registermakelaar en - taxateur



Over Sander
Vader van Loek & Wies
Paardrijden
Saab liefhebber

Patricia Heikens - de Kort
Registermakelaar en - taxateur

Over Patricia
Geboren en getogen in Breda
Al meer dan 25 jaar getrouwd
3 volwassen kinderen
Hockeyt bij Push



Ilse van den Berg
Commercieel binnendienstmedewerker

Over Ilse
Geboren en getogen in Bavel
Getrouwd en 2 kleine kinderen
Houdt van reizen
Fotograaf





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 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 lekke dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekke 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 actualiteitvan de gegevens.MakelaarSander aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei directe of indirecte schade, van welkeaard dan 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