

TQ MAKELAARS

www.tqmakelaars.nl

41

Gravin van Stauffenstraat

Bavel

Vraagprijs
€ 649.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Uitgebouwde woning met tuin op het zuiden gelegen in de gezellige en kindvriendelijke wijk Nieuw Wolfslaar in Bavel. De wijk is gunstig gelegen waardoor zowel de gezellige dorpskern van Bavel als het bruisende centrum van Breda binnen enkele minuten te bereiken zijn. Daarnaast zijn de uitvalswegen A27 en A58 binnen enkele autominuten te bereiken. De woning ligt achterin de straat waardoor men zo richting de weilanden wandelt of fietst.
De woning beschikt o.a. over een royale uitgebouwde woonkamer, open keuken, 4 slaapkamers, dakterras en warmtepomp. De woning heeft maar liefst energielabel A+++!

Woonoppervlakte
141 m²

Perceeloppervlakte
159 m²

Aantal kamers
5

Bouwjaar
2004

Energielabel
A +++

Begane grond

Entree / hal, met trapopgang naar de eerste verdieping, toiletruimte en de meterkast.
Meterkast is voorzien van 9 groepen en 2 aardlekschakelaars.
Toilet, geheel betegeld, met fonteintje.
Uitgebouwde, sfeervolle woonkamer (ca. 43m2) met eiken houten vloer, wandkast, openslaande deuren naar de tuin.

Open keuken met diverse boven- en onderkastjes inclusief een composiet aanrechtblad, 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, oven, 1 ½ rvs spoelbak, apothekerskast, draaicarrousel en verlichting. De woning heeft een eiland met diverse bergruimte.

De volledige begane grond heeft glad gestukadoorde wanden en plafonds. De volledige begane grond is voorzien van vloerverwarming.





















Eerste verdieping

Ruime overloop, met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.
Twee slaapkamers aan de achterzijde beide voorzien van een vaste kastenwand.
Eén slaapkamer aan de voorzijde.

Badkamer is volledig betegeld, gelegen aan de voorzijde van de woning, met een ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.





















Tweede verdieping

Overloop, toegang tot de vierde slaapkamer, waskamer en het dakterras.

Vierde slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning.

Waskamer gelegen aan de achterzijde van de woning, voorzien van aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur en mechanische ventilatie.

Riant dakterras gelegen aan zowel de voor- als de achterzijde van de woning. Het is mogelijk om het dakterras bij de woning te betrekken om zo een extra slaapkamer te creëren.











Tuin

De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en aangelegd met terras, verlichting en diverse vaste beplanting. De tuin heeft een achterom en geeft toegang tot de berging.





Bijzonderheden

- Uitgebouwde woonkamer;
- Riant dakterras;
- Mogelijkheid tot het creëren van een extra slaapkamer
- Optimaal geïsoleerd middels muur,- vloer,- en dakisolatie alsmede hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
- De centrale verwarming geschiedt middels een warmtepomp in combinatie met aardwarmte. De warmtepomp voorziet de hele woning van vloerverwarming (hoofdverwarming) en warm water. De woning heeft geen radiatoren waardoor er optimale inrichtingsmogelijkheden zijn. Het pompsysteem koelt in de zomer de vloeren zodat de temperatuur het hele jaar aangenaam is. Voor de warmtepomp is het contract met Eteck;
- Er is een WTW-systeem aanwezig;
- In de nabije omgeving bevinden zich vele voorzieningen, groenlocaties, winkelcentra, wandel- en fietsroutes, sportgelegenheden, kinderopvang en scholen.



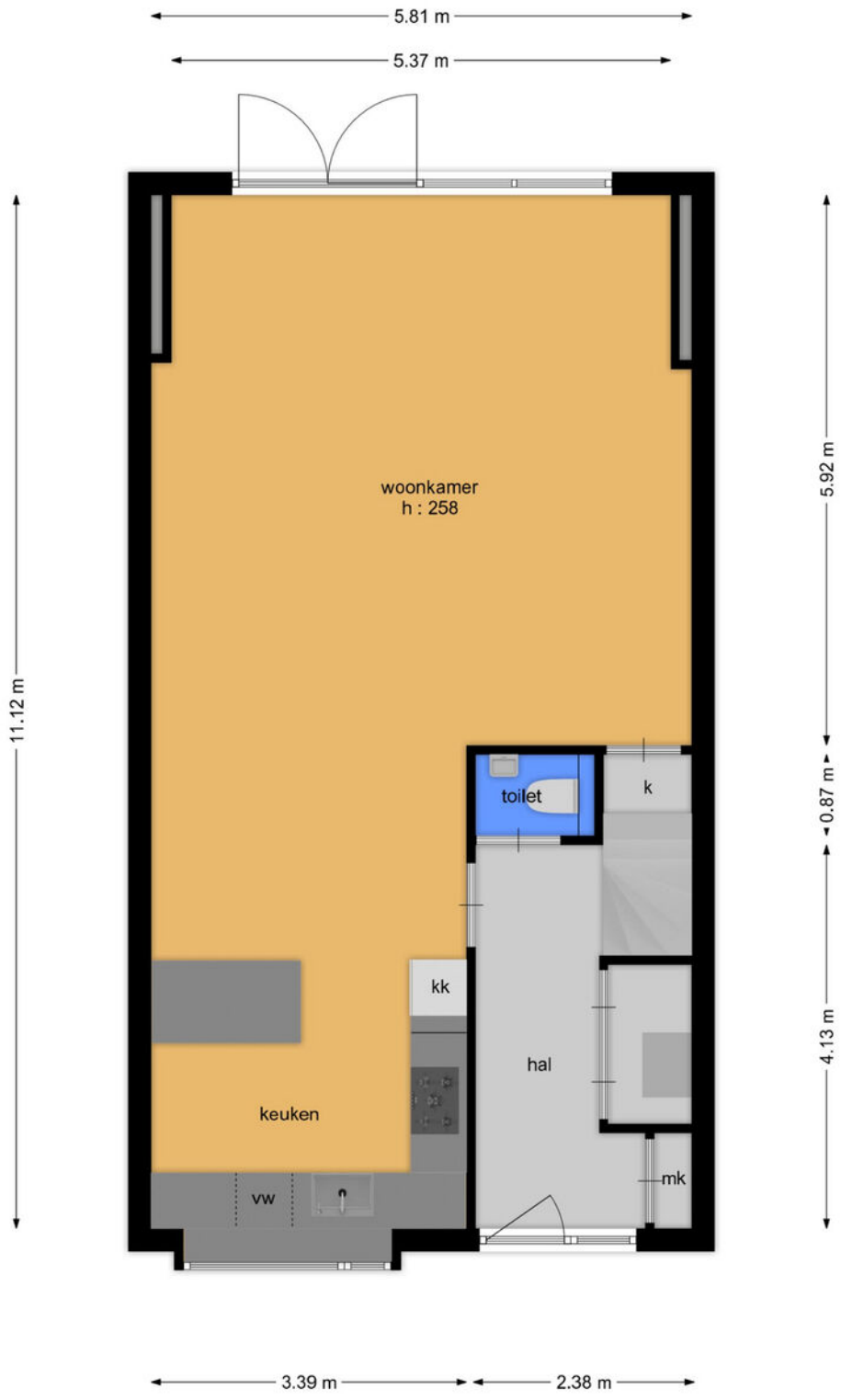
Locatie

In de wijk Nieuw Wolfslaar grenst aan Breda - Zuid en heeft daardoor zowel de dorpskern van Bavel als de wijken Ginneken, IJpelaar en het stadscentrum van Breda binnen enkele minuten fietsafstand. In de Gravin van Stauffenstraat zijn volop parkeermogelijkheden. In de buurt zijn veel openbare laadpalen aanwezig. Om volop te ontspannen, wandelt u direct de natuur in! In de woonwijk zijn diverse speelgelegenheden. Bavel grenst aan Breda en is een gemoedelijk dorp met een rijk verenigingsleven. In de kern zijn diverse winkels aanwezig, zoals een supermarkt, bakker, slager, groentewinkel, modezaken, interieurzaak, Primera, slijterij en delicatessenzaken, alsmede twee restaurants, een snackbar en cafés. Tevens is het Talentcentrum met 2 basisscholen en een kinderopvang in de dorpskern gesitueerd. Ook is er een gezondheidscentrum in het dorp aanwezig. Sportvoorzieningen zijn ook op korte afstand aanwezig, waaronder o.a. sporthal de Huif (Bavel), tennis- en voetbalvelden (zowel Bavel als Breda), een manege (Overakkerstraat Breda) en hockeyclub Push. De afrit van de snelweg is op ca 1 kilometer gesitueerd waardoor u binnen enkele minuten de A58 en A27 kunt bereiken. In de wijk IJpelaar treft u winkelcentrum de Burcht met diverse supermarkten en speciaalzaken. Grenzend aan Nieuw Wolfslaar ligt de wijk Wolfslaar in Breda waardoor men op loopafstand zowel de kinderboerderij, het zwembad Wolfslaar en Landgoed Nieuw Wolfslaar (restaurant) kan bereiken.

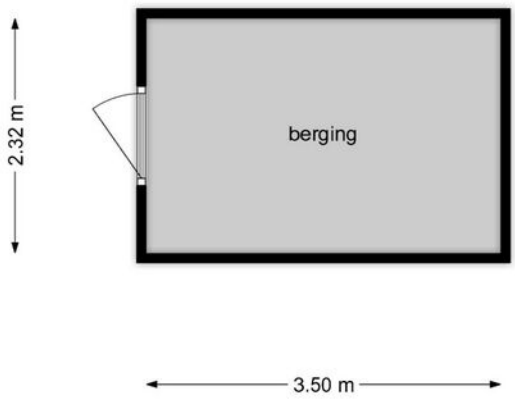




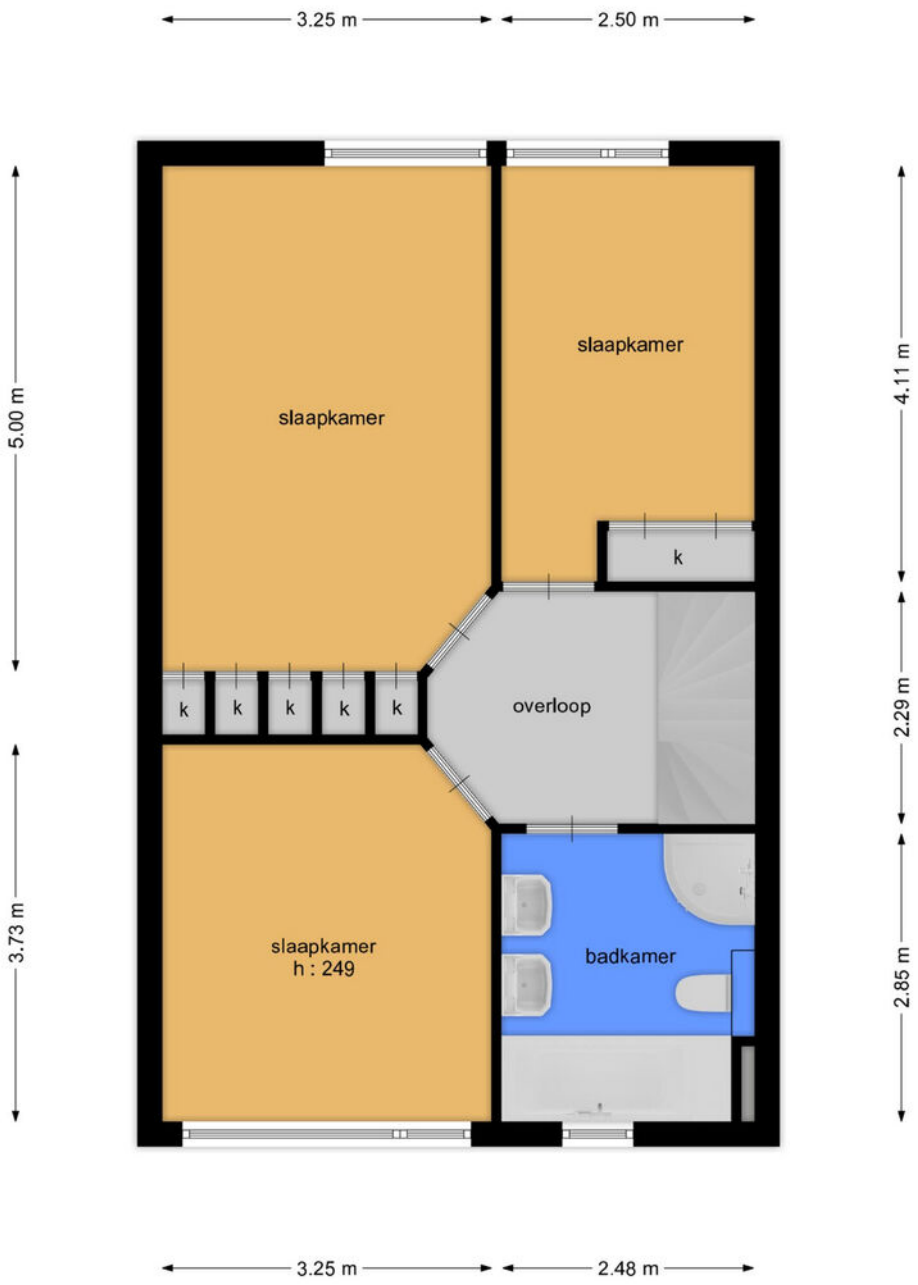
Plattegrond



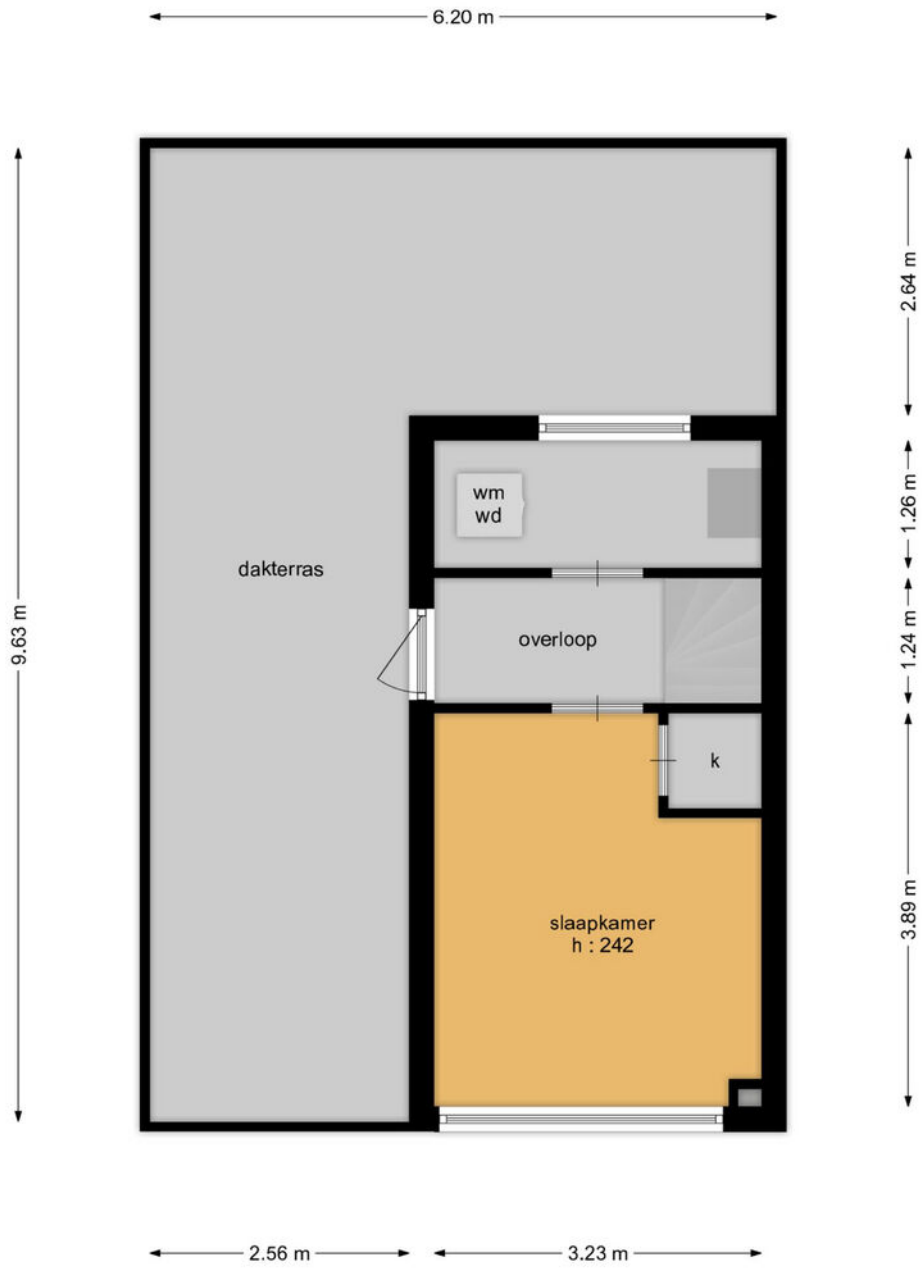
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gr. van Stauff



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

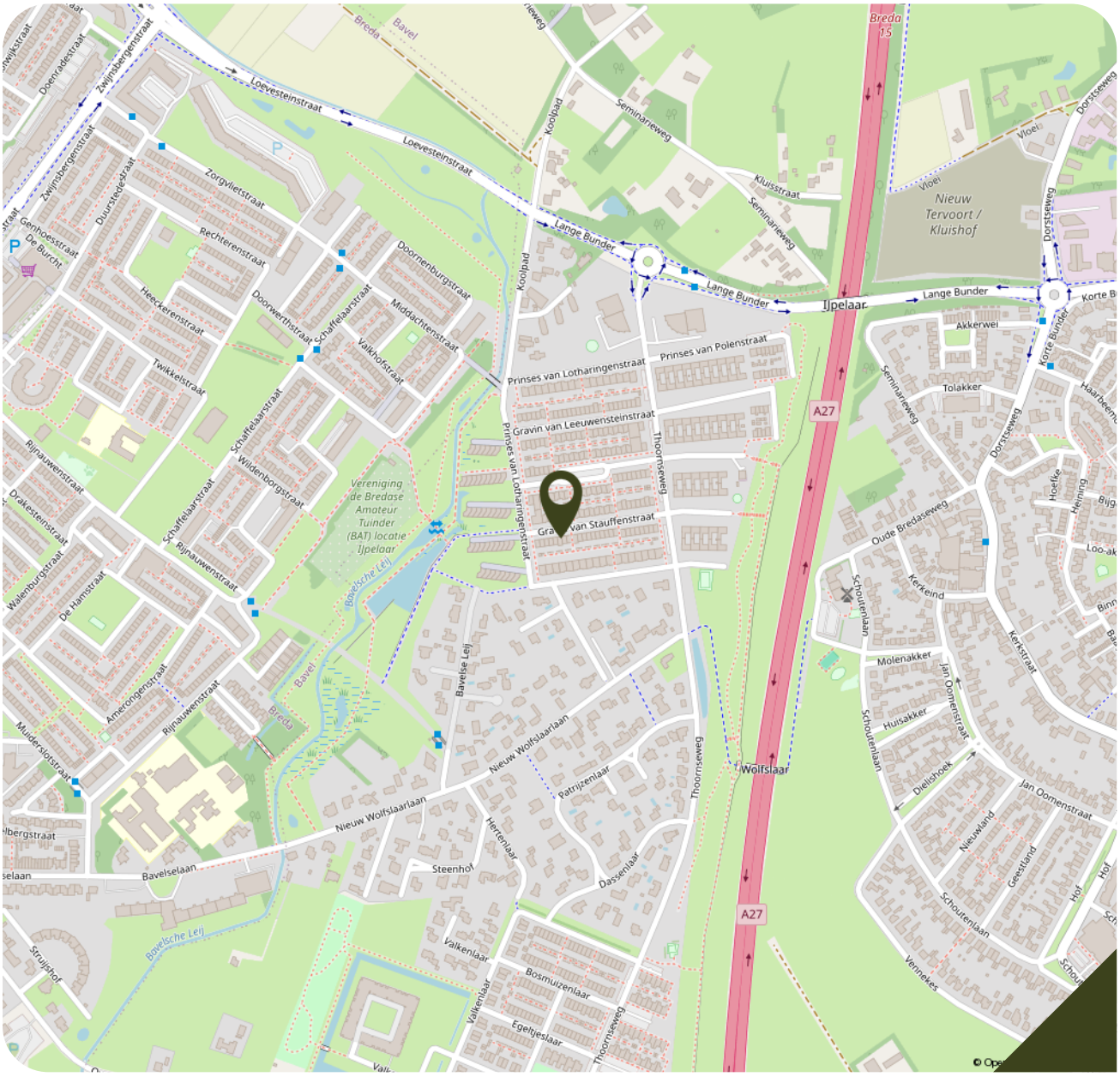
Schaal 1: 500

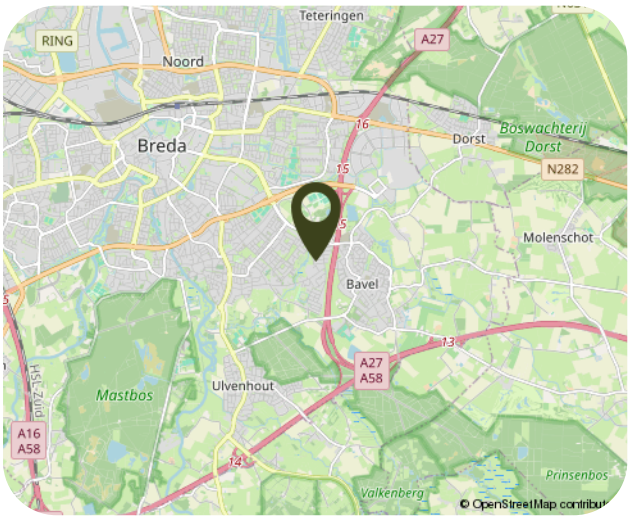
Kadastrale gemeente	Nieuw-Ginneken
Sectie	K
Perceel	5257

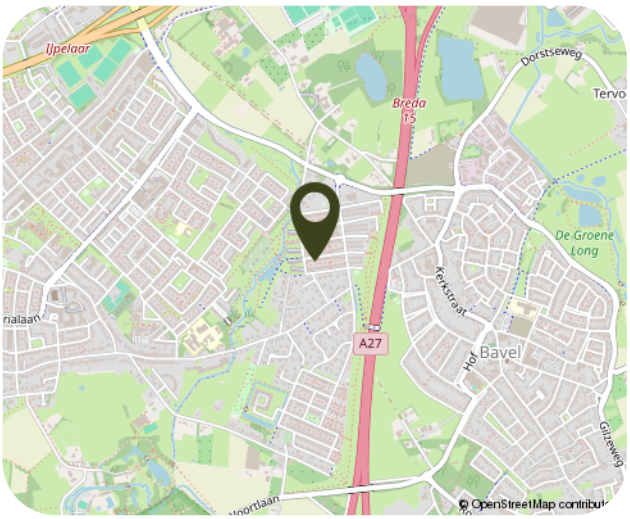
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart







Wonen in Bavel







Bavel is een gemoedelijk dorp met een gezellige dorpskern. Zowel de dorpskern als de wijken Ginneken, IJpelaar en het centrum van Breda zijn bereikbaar op fietsafstand. Bavel is een dorp met een rijk verenigingsleven. In de kern zijn diverse winkels aanwezig, zoals een supermarkt, bakker, slager, groentewinkel, Primera, interieurzaak en delicatessenzaken, alsmede 2 restaurants, een snackbar en cafés. Tevens is in de dorpskern ook het Talentcentrum met 2 basisscholen en een kinderopvang gesitueerd, alsmede een gezondheidscentrum. Op korte afstand zijn sportvoorzieningen aanwezig, o.a. sporthal de Huif, tennis- en voetbalvelden, manege Overakker en hockeyclub Push. De A27 en A58 zijn gemakkelijk te bereiken. Dankzij de combinatie van rust, ruimte en een gunstige ligging is Bavel een aantrekkelijke locatie als je graag woont in een groene omgeving met voorzieningen nabij.

Aanvullende informatie

· Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheken en taxaties.

· Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

· De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

· Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.

· In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.

· De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.

· Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

· Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een “ouderdomsclausule” worden ogenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een “asbestclausule” opgenomen worden in de koopovereenkomst.

· De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

· Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een “niet-bewoond clausule” in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

· In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van “bodemverontreiniging” opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

· De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

"Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie

TQ MAKELAARS

Breda-Ulvenhout
Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout
breda@tqmakelaars.nl
076-522 39 28
www.makelaarsbreda.nl

Oosterhout
Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout
oosterhout@tqmakelaars.nl
+31 162 43 89 99
www.makelaarsoosterhout.nl

Hoogstraten - België
Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten
0032 3 314 16 99
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om een bezichtiging te plannen en een juiste indruk te krijgen van de woning!

www.tqmakelaars.nl