

BAVEL
Driehoek 4

Verrassend ruime woning!

MAKELAAR SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
1980

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Woonoppervlakte:
Ca. 180 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 240 m²

Overige inpandige ruimte:
8 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 30 m²

Externe bergruimte:
6 m²

Energielabel:
C

OMSCHRIJVING

Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, twee badkamers, eigen parkeergelegenheid én een multifunctionele ruimte op de begane grond. Gelegen aan een rustige straat op loopafstand van het centrum van Bavel!

Sommige woningen hebben nét dat beetje extra. En Driehoek 4 in Bavel is daar een mooi voorbeeld van! Deze twee-onder-een-kapwoning heeft namelijk veel meer te bieden dan je aan de buitenzijde misschien zou verwachten. Naast een sfeervolle woonkamer, een complete keuken, vier slaapkamers en maar liefst twee badkamers beschikt de woning over een flinke uitbreiding op de begane grond. En juist die extra ruimte maakt dit huis zo interessant! Denk bijvoorbeeld aan een slaapkamer op de begane grond, een fijne thuiswerkplek, een speelkamer voor de kinderen of misschien wel een praktijk aan huis. De mogelijkheden zijn er, en dat maakt deze woning geschikt voor verschillende woonwensen. Ook de ligging is een groot pluspunt. Je woont hier in het gezellige Bavel, met het dorpscentrum en de dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Tel daar de eigen oprit, de praktische berging en de achtertuin met overdekt terras bij op en je hebt een woning met verrassend veel mogelijkheden. Het geheel is netjes onderhouden en biedt tegelijkertijd ruimte om de afwerking op onderdelen naar eigen smaak aan te passen.

INDELING
Begane grond
Entree
Ruime hal met veel lichtinval dankzij de lichtkoepels, meterkast, toiletruimte en hardhouten trapopgang naar de eerste verdieping. De meterkast is voorzien van 10 groepen, twee aardlekschakelaars en een 3-fasenaansluiting. De toiletruimte is gemoderniseerd, geheel betegeld en uitgevoerd met een vrijhangend toilet, fonteintje en elektrische afzuiging. Vanuit de hal zijn daarnaast de woonkamer, de berging en de multifunctionele ruimte bereikbaar.

Woonkamer
De woonkamer heeft een leuke, L-vormige indeling met grote ramen voor veel lichtinval. De afwerking geeft de ruimte een warme uitstraling. Zo ligt er een mooie eikenhouten vloer en zijn de plafonds voorzien van sierlijsten en ingebouwde spotjes. Aan de achterzijde bevindt zich een schuifpui die rechtstreeks toegang geeft tot het overdekte terras. Hierdoor staan binnen en buiten op een prettige manier met elkaar in verbinding.

Keuken
De half open keuken (uit 1999) beschikt over verschillende onder- en bovenkasten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur (ca. 2015), waaronder een 6-pits ATAG gaskookplaat, een vlakscherm afzuigkap, een Siemens vaatwasser, oven en koelkast en een Quooker. Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken
Bijkeuken is betegeld en voorzien van een uitstortgootsteen met kraan en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier bevindt zich tevens de Combi-ketel (2012). Vanuit de bijkeuken loop je rechtstreeks naar de achtertuin en het overdekte terras.

Multifunctionele ruimte
En dan komen we bij misschien wel het grootste pluspunt van Driehoek 4! Op de begane grond bevindt zich namelijk een ruime multifunctionele kamer die vanuit de hal bereikbaar is. Wat je met deze ruimte doet, bepaal je helemaal zelf. Zoek je een slaapkamer op de begane grond? Een rustige thuiswerkplek? Een speelkamer voor de kinderen? Of wil je graag een praktijk aan huis realiseren? Juist doordat deze kamer afzonderlijk vanuit de hal bereikbaar is, biedt de indeling veel mogelijkheden. Daarnaast heeft de ruimte een eigen toegang tot de achtertuin en de bijkeuken. Via een vlizotrap bereik je bovendien een extra bergruimte boven deze kamer. Ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Berging
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een praktische, inpandig bereikbare berging. Deze is zowel vanuit de hal als vanaf de oprit toegankelijk. De berging is voorzien van elektriciteit en een lichtkoepel, waardoor er ook daglicht binnenkomt. Een ideale plek voor fietsen, gereedschap en andere spullen.

Eerste verdieping
Via de trap in de oorspronkelijke hal bereik je de overloop op de eerste verdieping met hardhouten trapopgang naar de tweede verdieping. Vanaf hier zijn twee slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

Slaapkamers
De slaapkamer aan de voorzijde (voorheen 2 slaapkamers) beschikt over openslaande deuren naar een overdekt balkon. Een leuk detail dat deze kamer iets extra's geeft. Op het balkon bevindt zich bovendien een vaste kast, die zorgt voor aanvullende bergruimte.

De slaapkamer aan de achterzijde heeft een speelse indeling en is voorzien van grote raampartijen, waardoor er veel daglicht binnenvalt. De ingebouwde plafondspotjes zorgen voor een verzorgde uitstraling.

Badkamer
De badkamer op de eerste verdieping is geheel betegeld en bijzonder compleet uitgevoerd. De badkamer is voorzien van een ligbad met van thermostaatkraan, een douchehoek met glazenwand, een vrijhangend toilet, een badkamermeubel met 4 lades, spiegelkasten en hoge kast, een designradiator en mechanische afzuiging én elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. En ook hier is er verrassend veel ruimte! Op deze verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers én een tweede badkamer. Dat maakt de woning bijzonder geschikt voor een groter gezin, maar ook voor wie graag extra kamers beschikbaar heeft voor werk, hobby's of logees.

Slaapkamers
De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over twee dakramen, die zorgen voor prettig daglicht. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

Aan de achterzijde bevindt zich de vierde slaapkamer. Deze kamer is voorzien van een dakkapel, waardoor extra ruimte en lichtinval zijn ontstaan.

Badkamer
De badkamer op deze verdieping is geheel betegeld en voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, een wastafel met meubel, een vrijhangend toilet en een handdoekenradiator.

Tuin
De achtertuin is gelegen op het noorden en is verzorgd aangelegd met sierbestrating en verschillende beplanting. Direct achter de woning bevindt zich een overkapping waar je heerlijk buiten kunt zitten. Bijzonder aan deze overkapping zijn de glazen panelen. Hierdoor blijft er voldoende daglicht op het terras én in de achterliggende woonruimtes binnenvallen. Ook is er een houten berging voor bijvoorbeeld tuingereedschap en via een poort is de achterom bereikbaar.

Ligging
In de kern van Bavel vind je een grote diversiteit aan winkels, zoals Albert Heijn en diverse speciaalzaken. Ook voor kleding, schoenen en meubels heeft Bavel een hoogwaardig aanbod. Het Talentcentrum geeft plaats aan twee bassischolen te weten De Toermalijn en de Spindel. Ook de Kober Kinderopvang is hier te vinden. Aan de rand van Bavel de voetbalvelden van VV Bavel en de tennisbanen van TV Bavel. De Huif is de plaats voor binnensporten zoals zaalvoetbal en badminton. Er is een rijk verenigingsleven met activiteiten voor jong en oud. Gezellig uit eten gaan of een terrasje pakken kan bij De Molen of bij de Italiaan op het Jac. van Gilsplein. Kortom een fantastisch dorp om te wonen

Bijzonderheden:
-de woning heeft betonnen vloeren;
-diverse typen vloerafwerking: vloerbedekking, tegels, hout;
-de vloer van de badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming;
-stucwanden, onder andere granol;
-prettige overkapping bij de voordeur waardoor je droog staat bij het zoeken van je sleutel;
-meterkast: 16 groepen en 2 aardlekschakelaars;
-spouwmuurisolatie van buitengevels (2023);
-de woning heeft houten kozijnen met HR glas met uitzondering van het raam boven de trap van de tweede verdieping;
-de kozijnen zijn in 2013 aan de buitenzijde zijn geschilderd;
-de CV betreft een Nefit Topline uit 2012;
-mechanische ventilatiesysteem is van 2013;
-vliering boven de multifunctionele ruimte;
-het balkon is voorzien van een werkkast;
-praktische bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluitingen;

Driehoek 4 is een woning die je echt van binnen moet bekijken om de ruimte goed te ervaren. Vooral de extra kamer op de begane grond maakt dit huis bijzonder veelzijdig. Tel daar vier slaapkamers, twee badkamers, een sfeervolle woonkamer en een fijne tuin met overdekt terras bij op en je hebt een huis dat zich aan allerlei woonwensen kan aanpassen. En dat allemaal op een plek waar je zo naar het gezellige centrum van Bavel wandelt!

Ben jij op zoek naar een ruime twee-onder-een-kapwoning met nét wat meer mogelijkheden dan gebruikelijk? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

We laten Driehoek 4 graag aan je zien!





































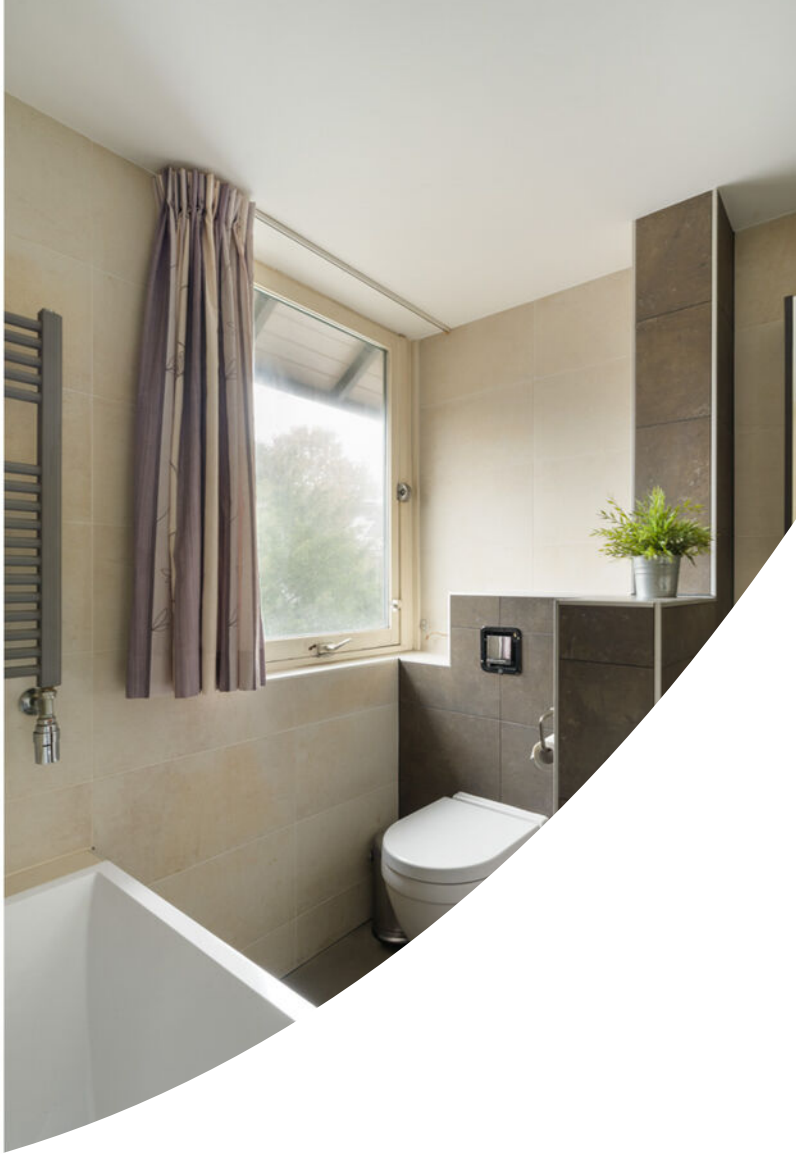

JAZZ
JAZZ
JAZZ







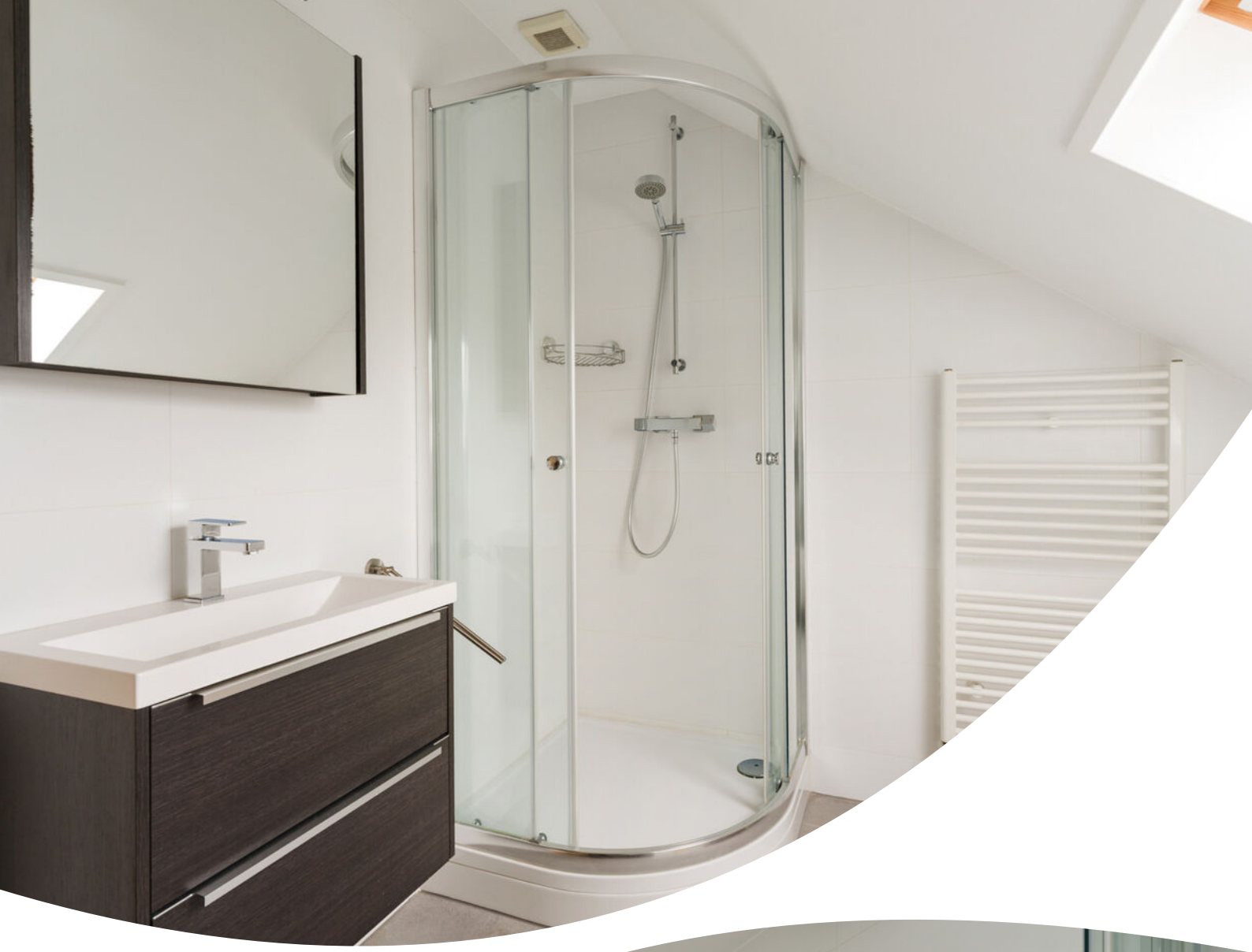





JAZZ
FESTIVAL
OUDE STIJLHA
FESTIVAL BRE
18 MEI
LUSTRUM


HIS MASTER'S VOICE















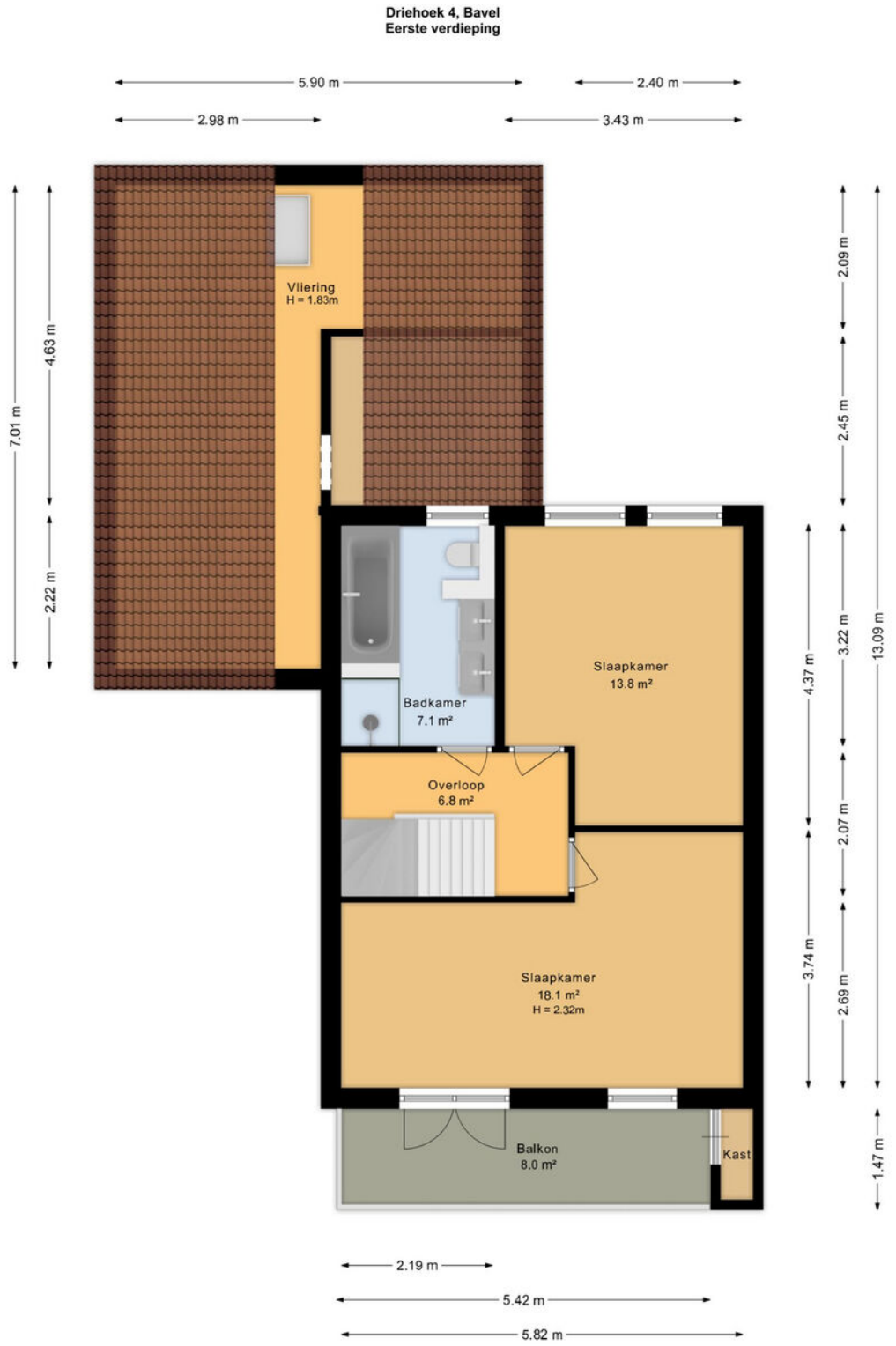




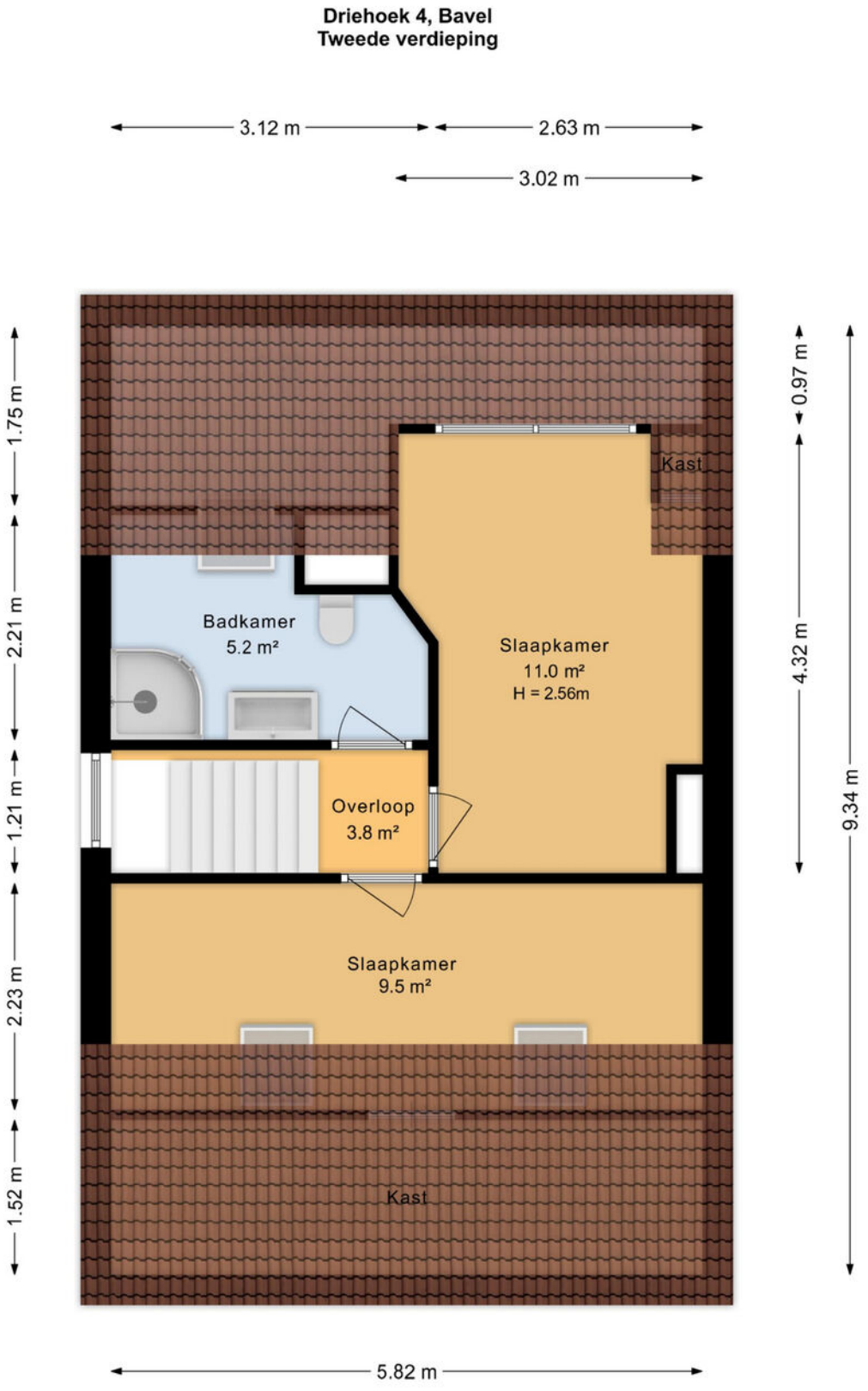
PLATTEGROND



PLATTEGROND

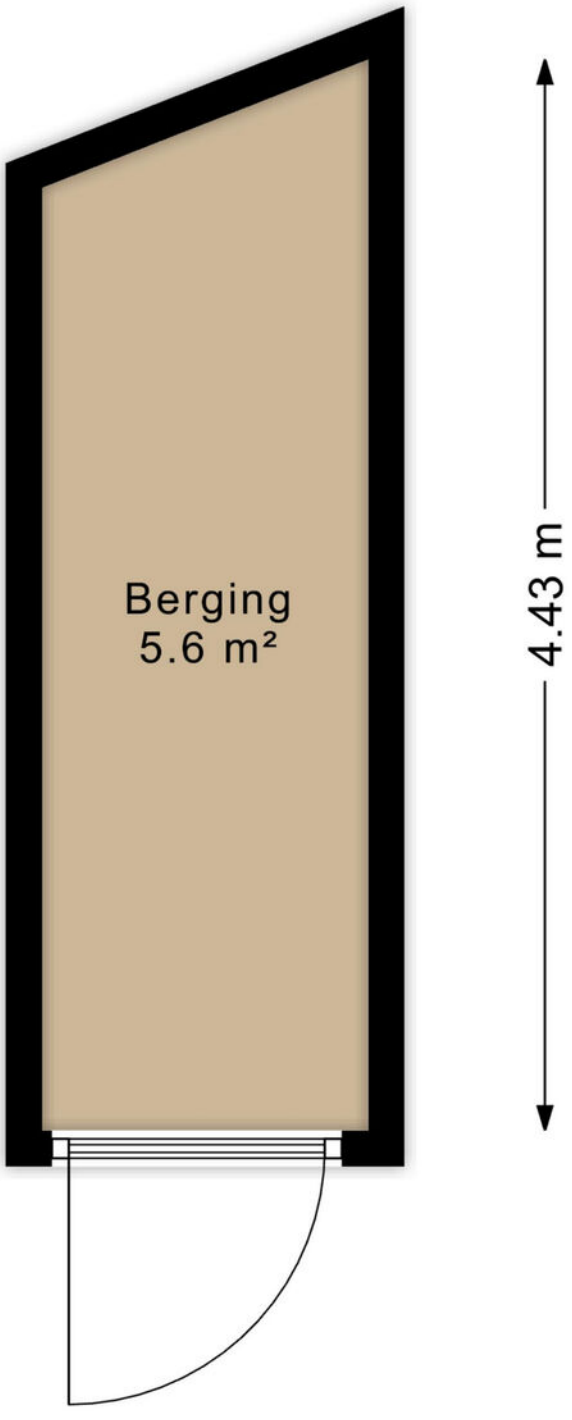


PLATTEGROND



PLATTEGROND

Driehoek 4, Bavel
Berging



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 6 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

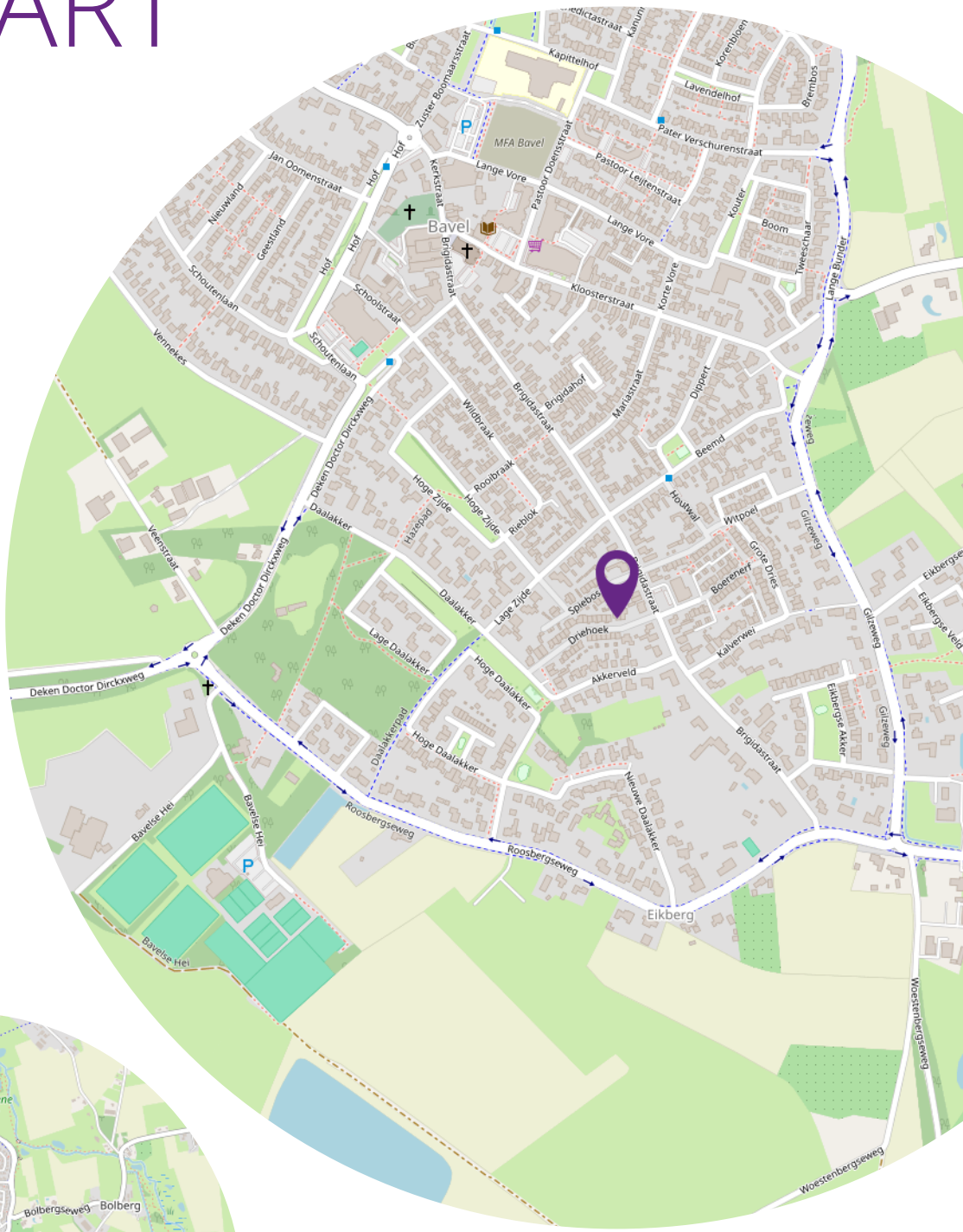
Schaal 1: 500

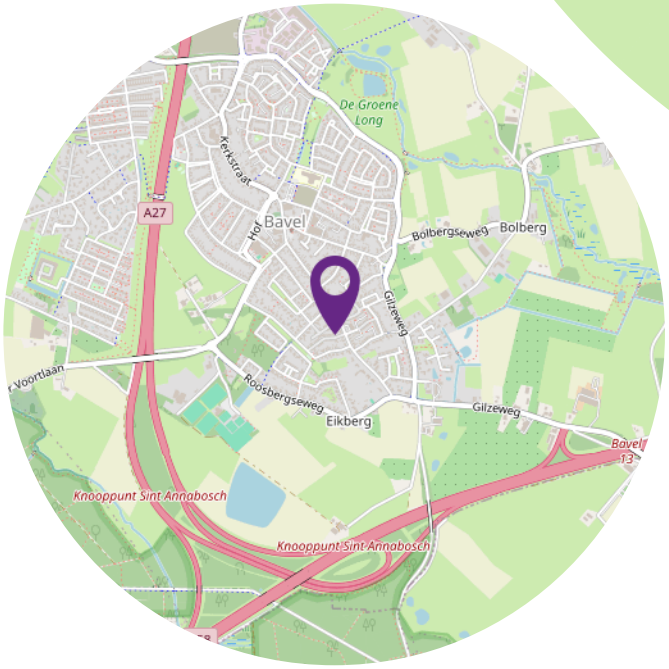
Kadastrale gemeente	Nieuw-Ginneken
Sectie	K
Perceel	3620

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