



BAVEL
Kerkstraat 7 B1

**Luxe
Maisonnette!**

**MAKELAAR
SANDER.**

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
2010

Soort:
maisonnette

kamers:
3

Inhoud:
414 m³

Woonoppervlakte:
101 m²

Overige inpandige ruimte:
27 m²

Energie label
A

Omschrijving

Aan de fraaie Kerkstraat van Bavel ligt deze voormalige villa welke in 2020/2021 verbouwd is tot 4 luxe appartementen, allen met eigen voorzieningen. Het complex is gelegen op een ruim perceel met een verzorgd aangelegde gemeenschappelijke voortuin en een diepe gemeenschappelijke tuin aan de achterzijde van het complex. Op eigen terrein is er een parkeerplaats per appartement beschikbaar. Aan de zijkant van het perceel staat een multifunctioneel bijgebouw (2016) met een gezamenlijke ruimte op de begane grond en private delen voor appartement 2-3-4 op de verdieping. Appartement 1 heeft een inpandige bergruimte/kelder.

OMGEVING:

Bavel is een gemoedelijke dorp behorende tot de Gemeente Breda. In het dorp een gezellige kern met een grote diversiteit aan winkels: Albert Heijn, kledingwinkels, de Marskramer, sportschool, Bastiaansen Mode en Bastiaansen Wonen en enkele speciaalzaken. Het Talentcentrum is het thuis van 2 basisscholen en de Kober Kinderopvang.

In sporthal De Huif worden veel sporten aangeboden zoals judo, zaalvoetbal en badminton. Een rijk verenigingsleven zorgt voor veel vertier zoals Bavel Anno, Avondvierdaagse, Paaseieren zoeken, Sinterklaasintocht en meer. Wilt u toch naar de grote stad, dan bent u op de fiets binnen 20 minuten in het centrum van Breda.

INDELING APPARTEMENT B1:(woonruimte ca. 101 m²) betreft een maisonnette met eigen ingang)

KELDER:

Praktische kelder, bereikbaar vanuit de woonkamer. (overig inpandige ruimte 27 m²).

BEGANE GROND:

Entree/hal met meterkast (10 groepen en 3 aardlekschakelaars) en kast met plaats van de combi-ketel (merk: Nefit Proline NxT HRC, bouwjaar 2020), trapopgang met daaronder een trapkast; betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje; keuken met veel kastruimte en werkruimte, ingebouwde koelkast, vriezer, kookplaat, afzuigkap en vaatwasmachine, vanuit de keuken is de (gezamenlijke) tuin bereikbaar; doorzon woonkamer met dubbele deuren naar de tuinzijde en hoge ramen aan de voorzijde; vanuit de woonkamer toegang tot de kelder.

EERSTE VERDIEPING:

Ruime overloop met mogelijkheid tot het maken van kastruimte of een werkplek; slaapkamer achterzijde; slaapkamer voorzijde; kast met opstelplaats voor de was-apparatuur; betegelde badkamer met ligbad, douche voorzien van douchewand, wastafelmeubel, wandcloset en designradiator.

BIJZONDERHEDEN:

- vloertegels op de begane grond;
- laminaatvloeren op de verdieping;
- wanden en plafonds voorzien van stucwerk;
- cv combiketel 2020.

Aan de voorzijde heeft de woonkamer twee hoge ramen. Deze staan niet op de foto's welke in de presentatie zijn opgenomen.













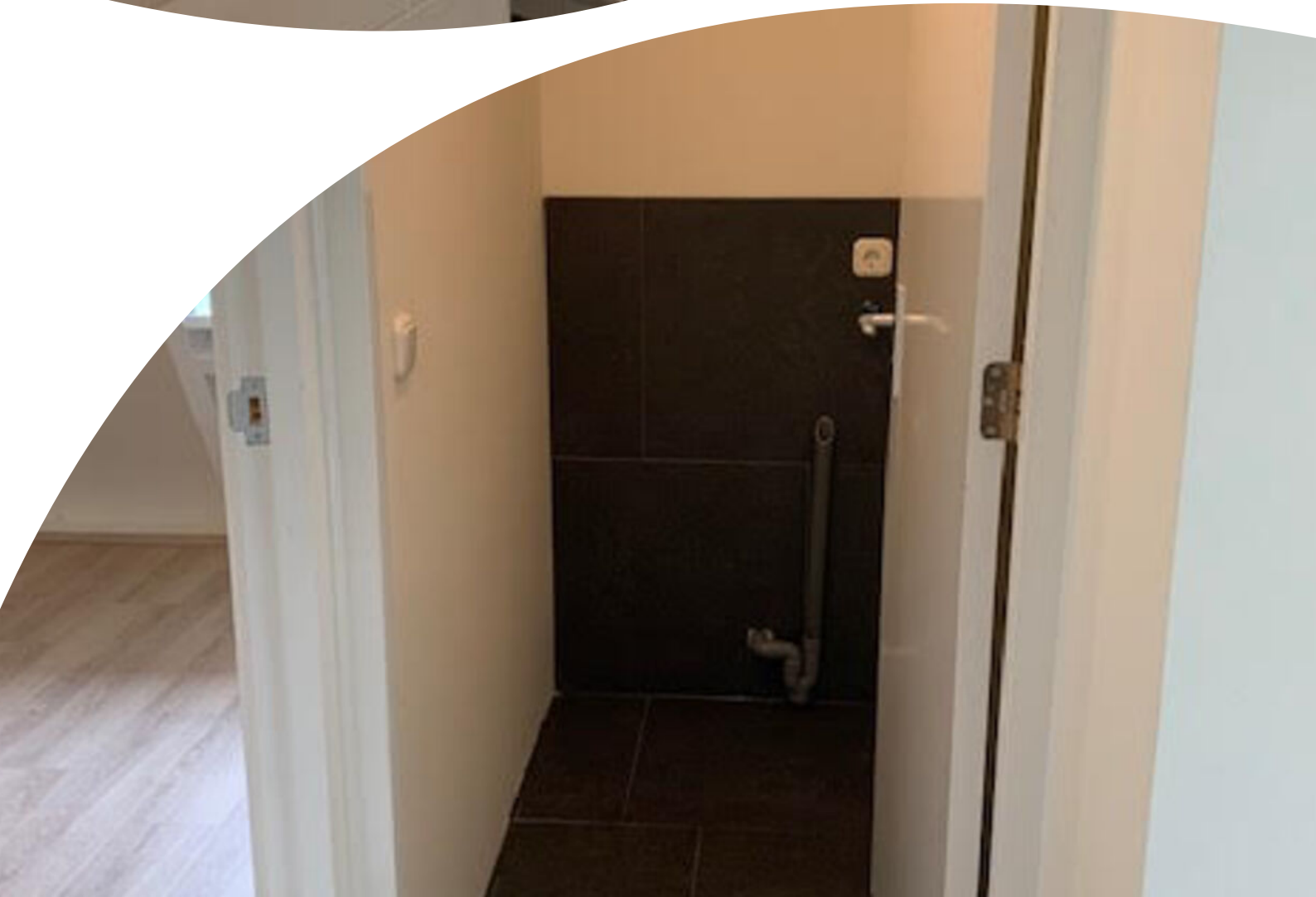


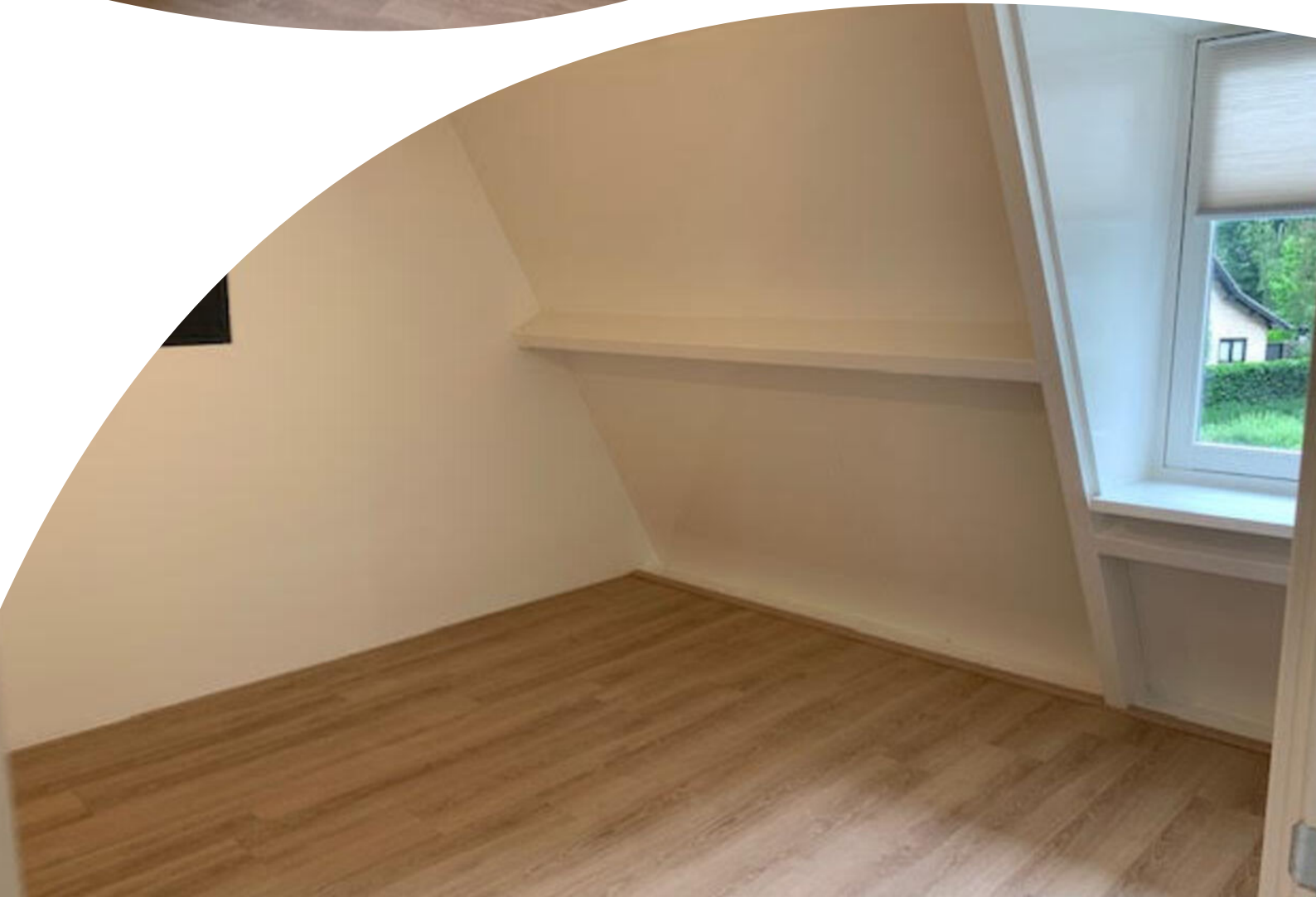






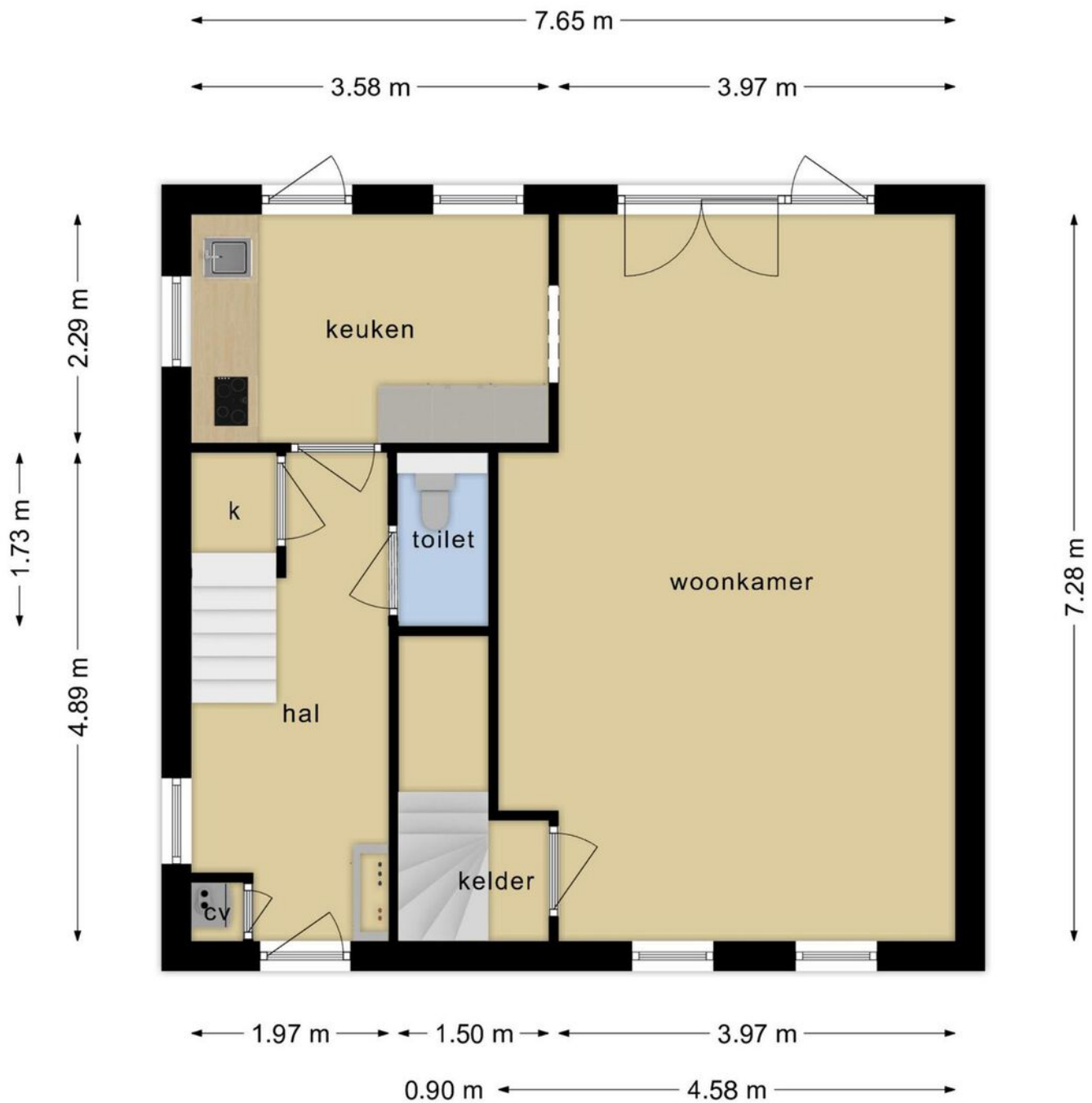






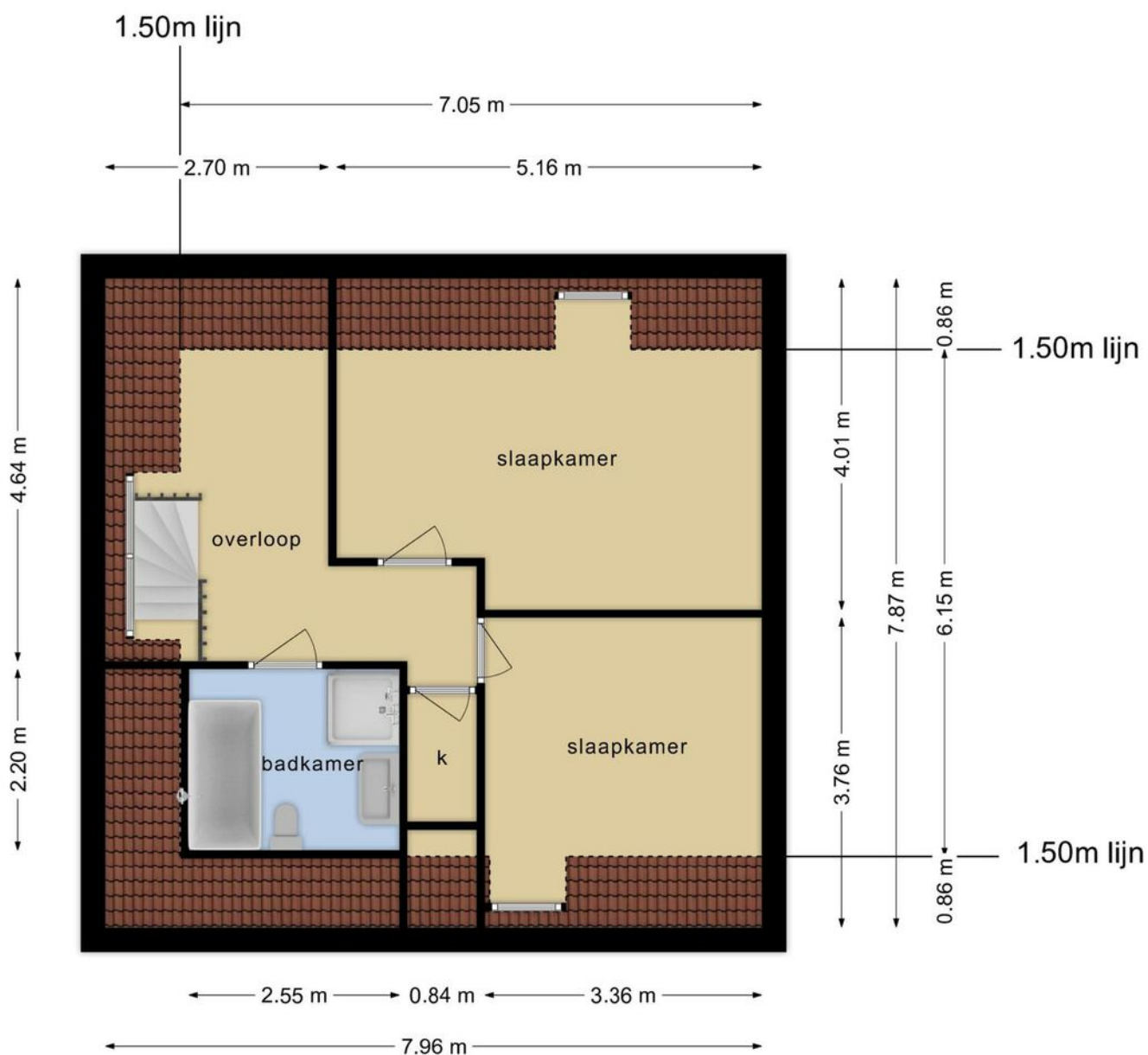


Plattegrond



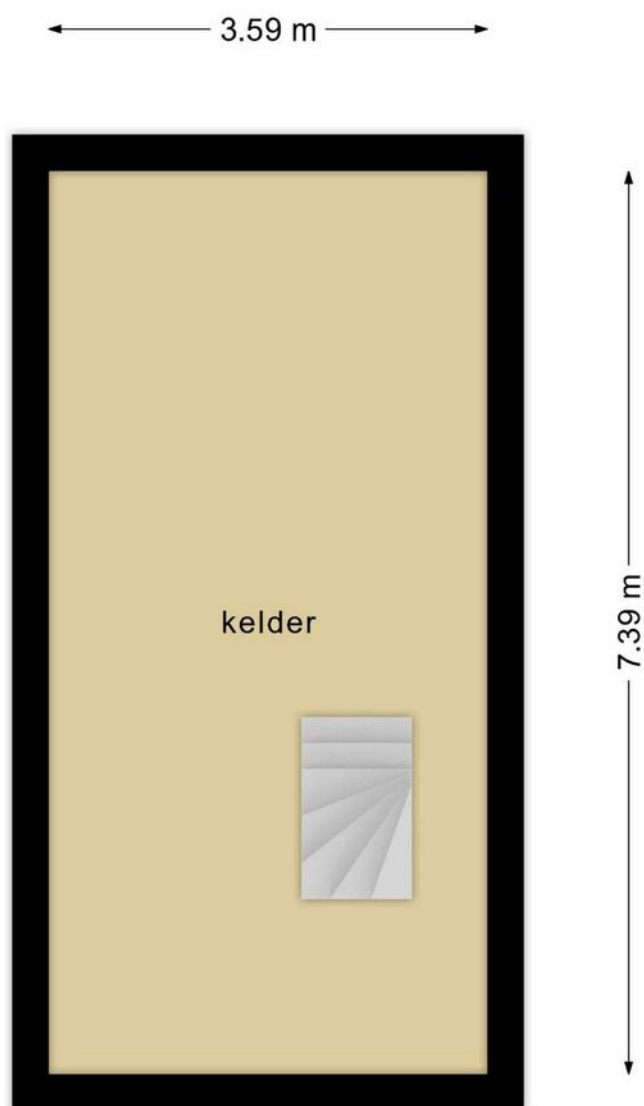
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



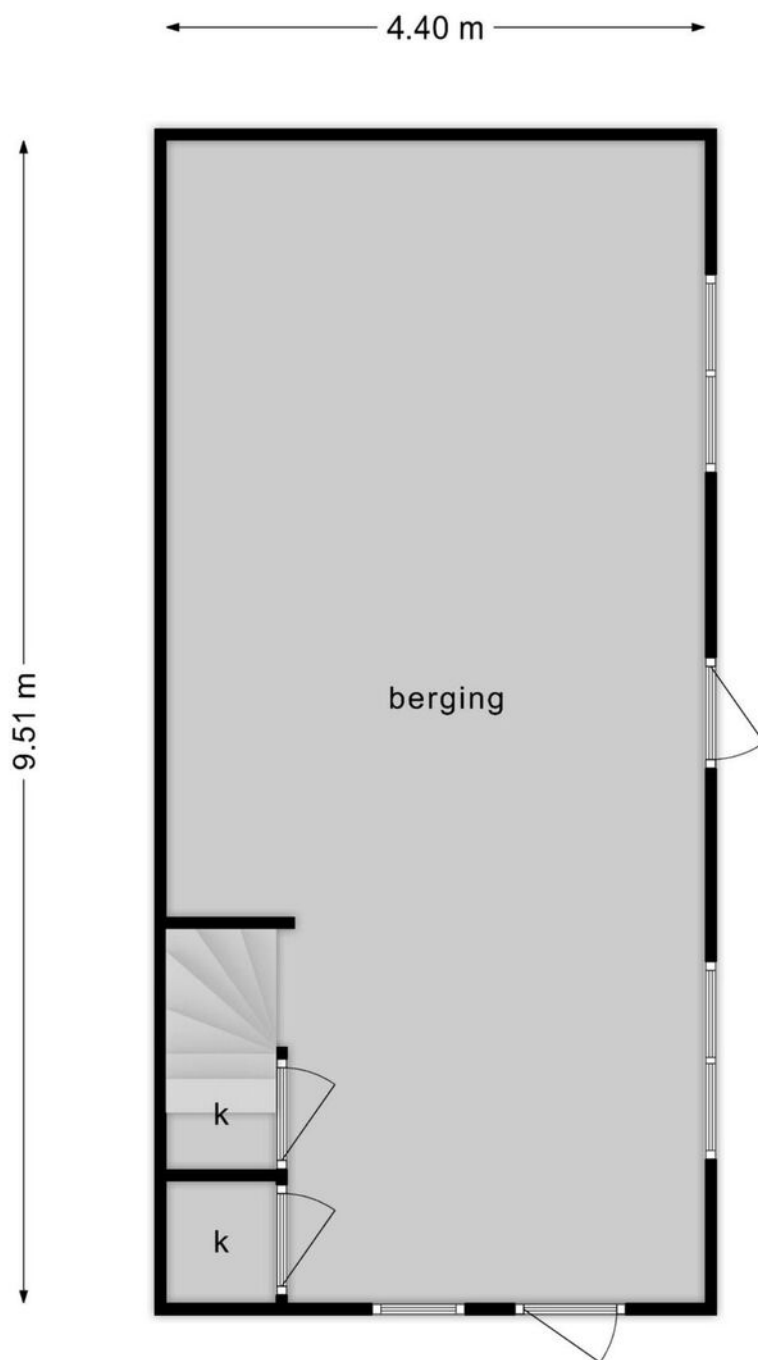
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



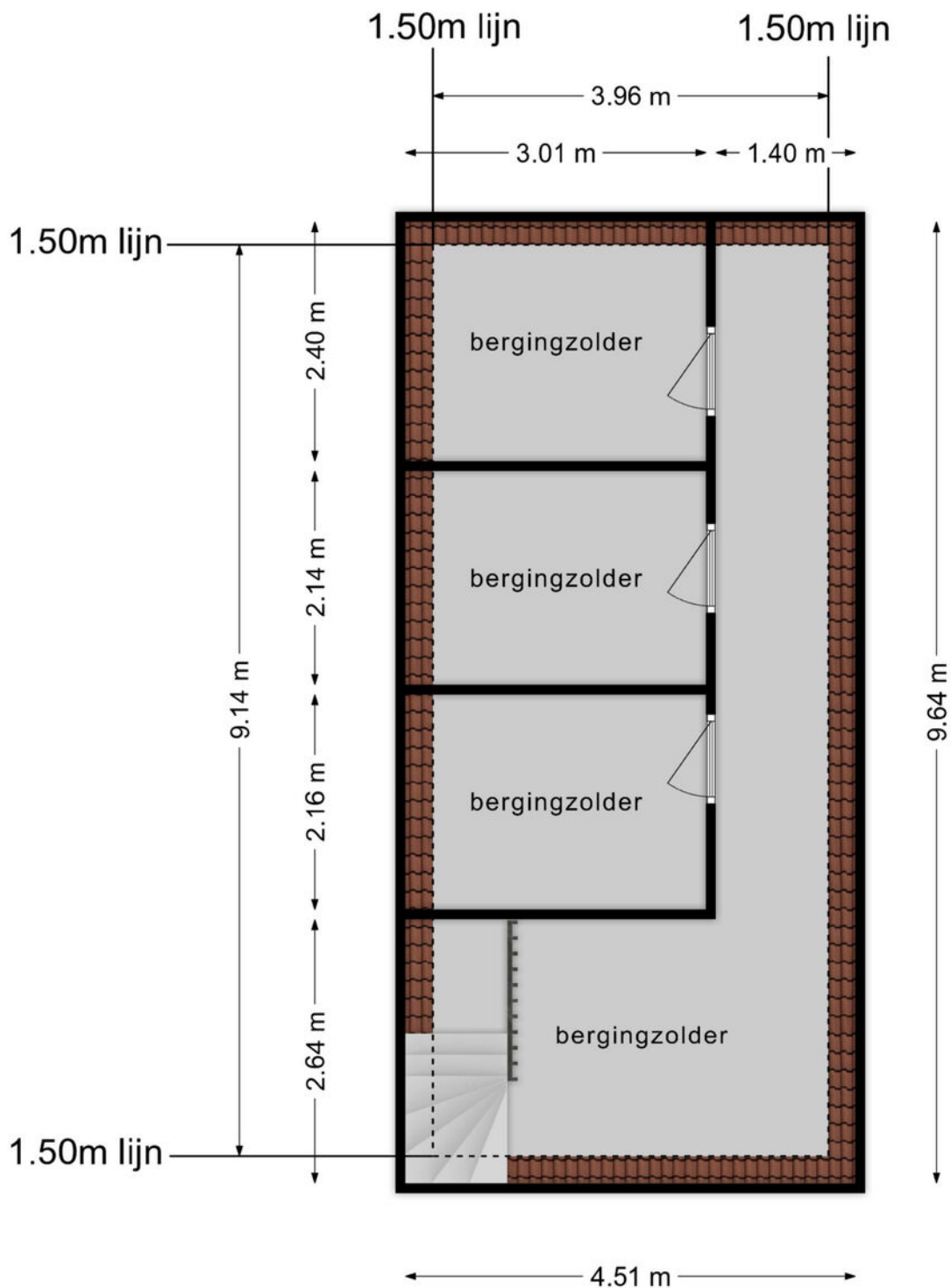
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

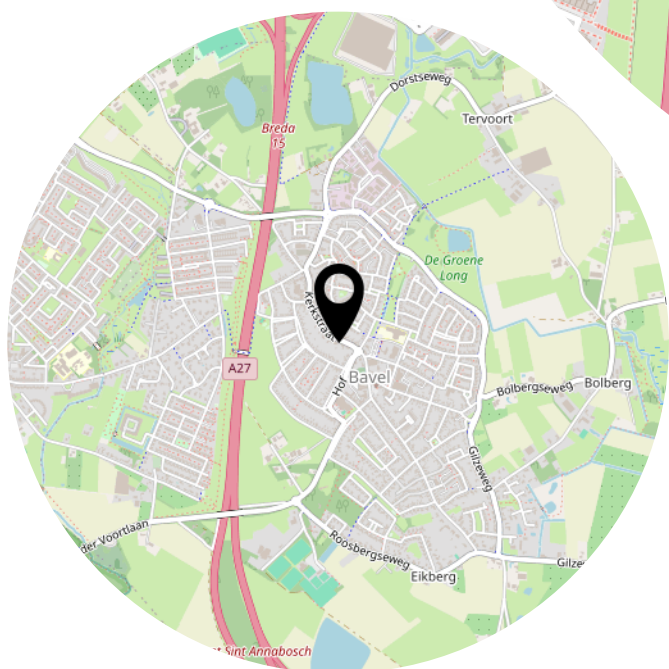
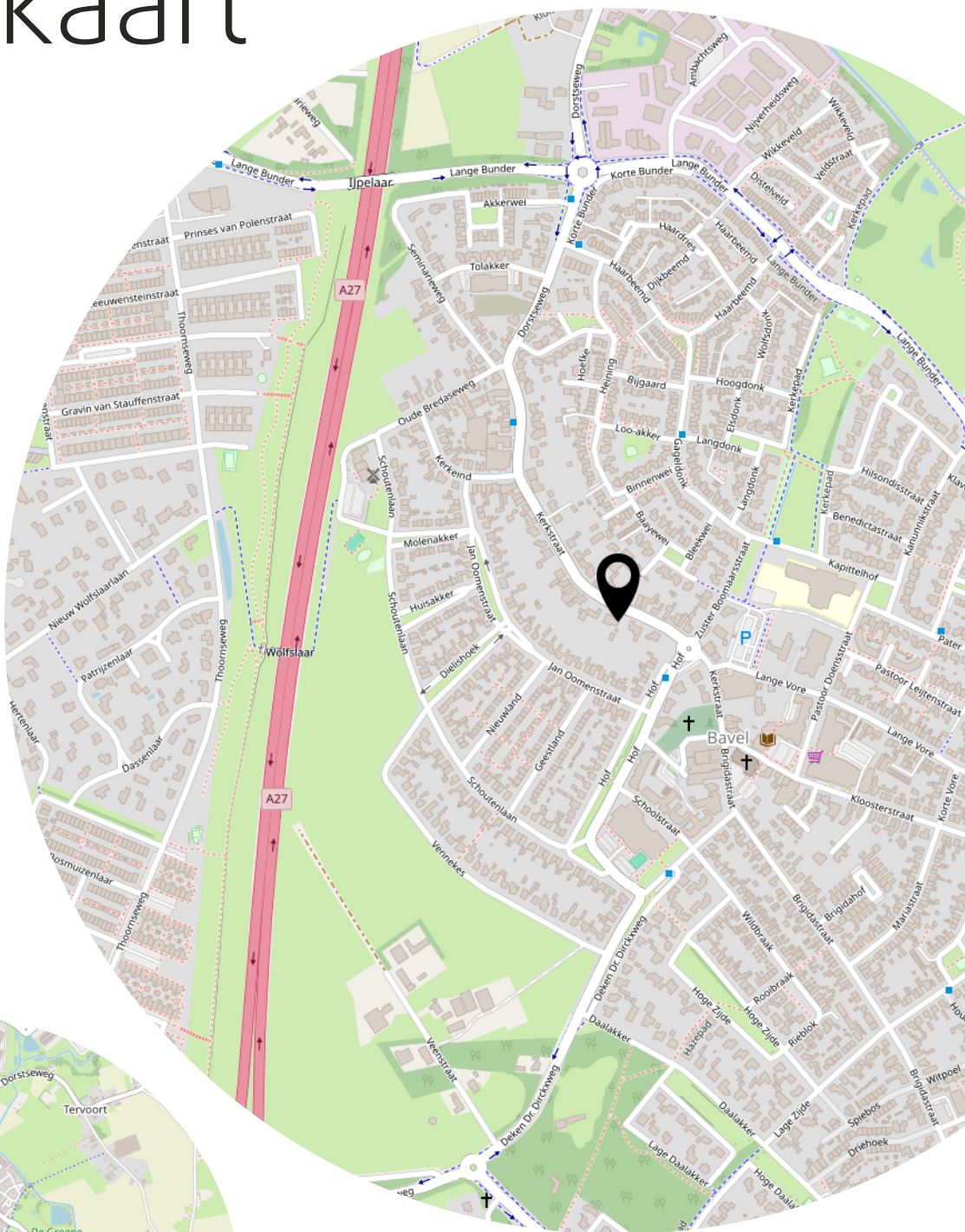


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2372	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 januari 2024
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.

Locatie op de kaart



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, leest u 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 de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en de 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 krijgt u de overeenkomst in concept toegezonden ter bestudering, als uitleg wordt een volledige consumententoelichting verschaft.

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 de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting. Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

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 voor 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-bewonings 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 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 afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een voorlopig energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label definitief te maken voor de notariële levering. Wanneer het definitieve label 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.

BENIEUWD OF DEZE WONING FINANCIËEL HAALBAAR IS?

Neem nu contact op voor een gratis oriëntatie gesprek om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn om deze woning te financieren.

Wouter Hofsté

**Onafhankelijk adviseur
hypotheken & verzekeringen**

06-24846926

wouter@wens-advies.nl



Heeft u
interesse?

MAKELAAR
SANDER.

Seelingsingel 1
4811 CN Breda

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl