



BAVEL
Seminarieweg 12

Woning met
charme!

**MAKELAAR
SANDER.**

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1950

kamers:
7

Woonoppervlakte:
ca. 243 m²

Perceeloppervlakte:
960 m²

Energie label
E

Omschrijving

In een idyllisch en karakteristiek straatje gelegen, vinden we deze charmante en eigenzinnige parel! Een charmante, ruime woning vol allure met een verrassend ruim scala aan mogelijkheden voor gebruik en bewoning. Een thuis om verliefd op te worden, met maar liefst 240 m² aan woonoppervlakte!

De warme sfeer die u aan de buitenkant ervaart, komt ook binnen volledig tot zijn recht. Veel originele details zijn bewaard gebleven, zoals de charmante raamverdeling zowel binnen als buiten, de lage deuren in het oorspronkelijke woonhuis en de houten vloeren. Deze woning is zorgvuldig onderhouden en biedt levensloopbestendig comfort.

LOCATIE EN OMGEVING:

Het hart van Bavel ligt op slechts 10 minuten loopafstand. Een gezellig dorp onder de rook van Breda, met een diversiteit aan winkels zoals Albert Heijn, Bastiaansen Mode en Bastiaansen Wonen en diverse speciaalzaken. Ook zijn er in het dorp diverse sportvoorzieningen zoals Sporthal De Huif, Tennisvereniging Bavel, Voetbalvereniging Bavel en Ruitersportcentrum De Roosberg, evenals een gezondheidscentrum op loopafstand.

BOUWKWALITEIT:

In 2003 is de inpandige garage volledig vernieuwd en omgetoverd tot een riante woonkeuken. De woning heeft deels houten vloeren en deels betonvloeren. Het dak is bedekt met pannen en bitumen (2003). Grotendeels zijn de houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing, op enkele plaatsen is enkele beglazing toegepast. De woning wordt verwarmd en de warmwatervoorziening vindt plaats middels een HR combi-ketel (merk: Nefit, bouwjaar 2016). De woonkeuken is voorzien van vloerverwarming.

INDELING:

Aan de voorzijde van het huis kan men meerdere auto's op het eigen perceel parkeren.

BEGANE GROND:

Entree/hal met karakteristieke boeren plavuizen vloer en garderobe. Vanuit de hal toegang tot een werkkamer en de woonkamer.

Werkkamer:

Werkkamer met ingebouwde kastenwanden en eiken planken vloer.

Woonkamer:

Speels ingedeelde riante woonkamer met eiken planken vloer, dubbele deuren naar de tuin, gaschaard in een schouw bezet met Belgisch hardsteen en Frans Marmer en toegang tot de opkamer. Vanuit de woonkamer toegang tot een portaal en de gezellige woonkeuken.

Opkamer:

Middels een klein opstapje toegang tot de sfeervolle opkamer, nu in gebruik als bibliotheek.

Portaal met garderobekast en toegang tot de toiletruimte, kelder, badkamer en gesloten trapopgang naar de 1e verdieping boven het huis.

Badkamer I:

Zeer ruime badkamer met ligbad, toilet, bidet, dubbele wastafels, douche met glazenwand en aansluiting voor wasapparatuur. Vanuit de badkamer middels een walk-in closet toegang tot de masterbedroom.

Slaapkamer I:

Deze masterbedroom heeft een verhoogd plafond met de balken in het zicht, een op maat gemaakte kastenwand en middels openslaande deuren toegang tot de prachtige tuin. Vanuit de slaapkamer heb je ook toegang tot de woonkamer.

EERSTE VERDIEPING BOVEN HET HUIS:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers en badkamer II.

Slaapkamer II:

Slaapkamer aan de voorzijde gelegen met 2 vaste kasten, dakkapel aan de voorzijde van de woning en een Velux dakraam.

Slaapkamer III:

Slaapkamer aan de achterzijde gelegen met een dakkapel en Velux dakraam, kastenwand en luik naar de vliering (losse trap).

Tevens bevindt zich hier een bergkast met de opstelplaats van de C.v.-ketel. (merk: Nefit, HR-combiketel, bouwjaar 2016).

Badkamer II:

Betegelde badkamer met hoekdouche met thermostaatkraan, toilet, wastafel en designradiator.

Woonkeuken (in nieuw aangebouwd gedeelte):

Prachtige woonkeuken met een groot kookeiland en trapopgang naar de 1e verdieping boven de keuken.

De luxe keuken is voorzien van een uitgebreide keukeninrichting met veel kastruimte, een aanrechtblad van Belgisch hardsteen met geïntegreerde spoelbak, een Boretti oven (90 cm), Miele combimagnetron/oven, vaatwasser, 6 pits gasfornuis, afzuigschouw, Miele koffiemachine (behoeft onderhoud), koelkast en vriezer. Vanuit de keuken toegang tot de voor- en achtertuin.

EERSTE VERDIEPING BOVEN DE WOONKEUKEN:

Ruime overloop met toegang tot 2 royale slaapkamers en badkamer III.

Slaapkamer IV:

Ruime slaapkamer aan de voorzijde gelegen.

Slaapkamer V:

Ruime slaapkamer aan de achterzijde gelegen.

Badkamer III

Betegelde badkamer met dakkapel, voorzien van een douche met thermostaatkraan, meubel voorzien van lades, hoge kast en waskom en wandcloset.

TUIN EN BIJGEBOUWEN:

Onder architectuur aangelegde tuin. De tuin biedt veel verschillende sferen. Zo is er aan de linkerkant een royale (speel)gazon aanwezig. Door de verschillende hagen voelt de tuin nooit te groot. 'S- avonds vertoef je tot in de late uurtjes op één van de terrassen of de gezellige overkapping.

Overkapping:

Gesloten berging met een gezellige, overdekte lange hoek met verwarming.

Berging:

Tevens staat er ook nog een eenvoudige berging maar deze verkeerd zich in een mindere staat.

BIJZONDERHEDEN:

- Meterkast: 10 groepen met aardlekschakelaar, 4 groepen met een eigen aardlekschakelaar;
- Alarminstallatie aanwezig;
- Close-in boiler in de keuken;
- Vloerverwarming in de woonkeuken;
- De eiken planken vloeren zijn voorzien van een white wash olie, gelegd in 2003;
- Vloer in de keuken is een combinatie van Frans marmer en Belgisch hardsteen;
- Op diverse kozijnen zijn rolluiken geplaatst;
- Keldermuren walmen licht, de spullen die in de kelder staan blijven gewoon droog;
- Grondwaterput en sproei installatie aanwezig.

Bent u nieuwsgierig naar de mogelijkheden van de woning. Wij hebben een goede architect gevraagd een schets te maken voor een eventuele herinrichting van de begane grond. Daarbij is de indeling zo aangepast dat de woning nog steeds levensloopbestendig bewoond kan worden maar waarbij een nog ruimere woonkamer met woonkeuken is getekend. Ook heeft hij op de begane grond ruimte ingepland voor een ruime entree/hal met toiletruimte en een bijkeuken. De tekeningen mailen wij u graag toe.

Deze woning biedt vele andere mogelijkheden die met name duidelijk worden zodra u het huis heeft bezichtigd. De bijzondere sfeer van deze woning van zowel de binnen als buitenzijde is alleen te beoordelen na een bezichtiging. Maak dus snel een afspraak!

Aan de achterzijde van de tuin grenst het perceel Dorststeweg 9 Bavel. De huidige eigenaar van het perceel is Van Wanrooij Bouw. Zij zijn bezig met de ontwikkeling van het perceel. Volgens aanwijzing van de Gemeente zal hier particuliere woningbouw komen, grondgebonden woningen. Volgens opgave van Van Wanrooij wordt er nu overlegd over een plan met 8 woningen, bestaande uit één vrijstaande woning langs de Dorstseweg en 7 woningen op het achter terrein. Vijf van de zeven zijn aaneengeschakeld en grenzen met achtertuinten aan woningen langs de seminarieweg. Deze vijf woningen zijn één laag met kap. Drie van de 5 woningen komen met de tuinzijde tegen het perceel van de Seminarieweg 12 aan te liggen. Met een brandgang tussen de tuinen van de nieuwe woningen en de tuin van de Seminarieweg 12. Ook hiervan is een planontwerp op aanvraag beschikbaar.

































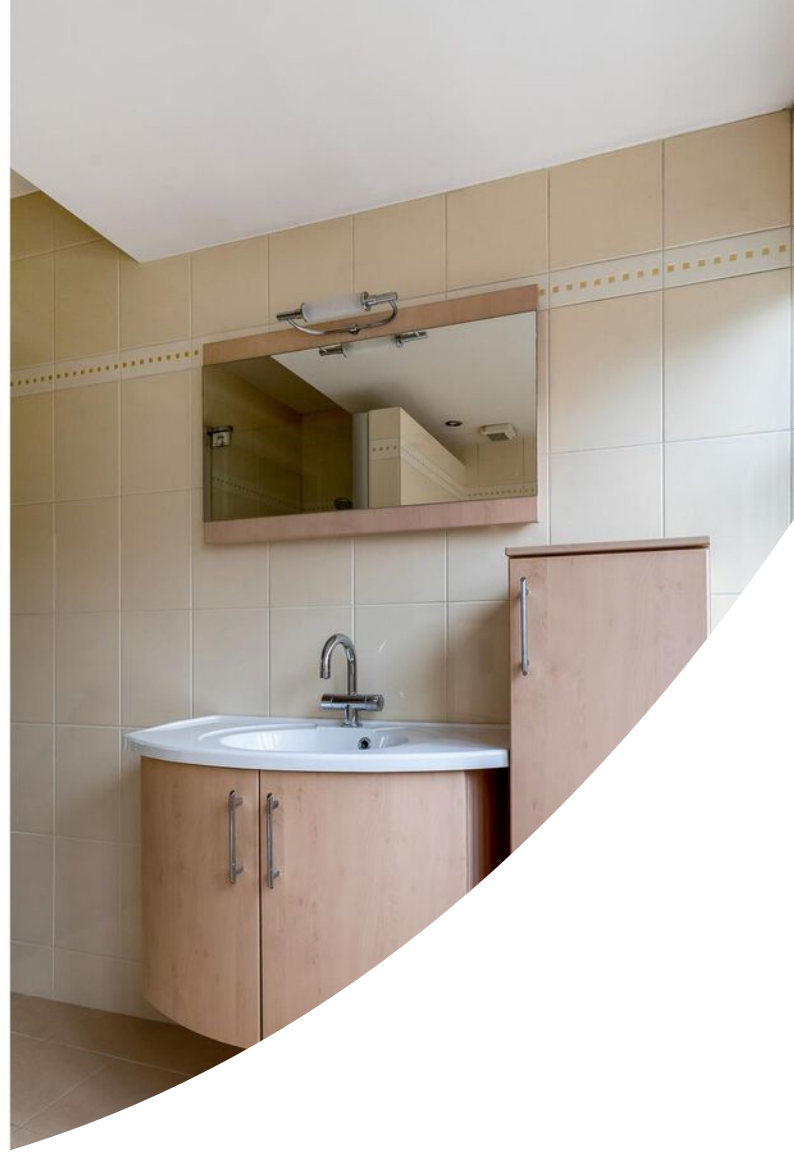














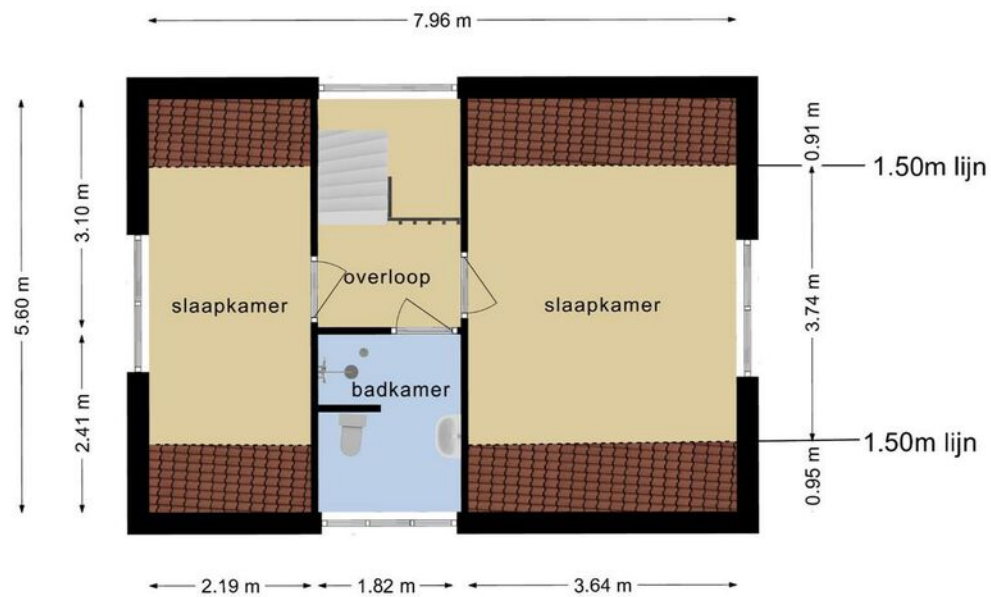


Plattegrond



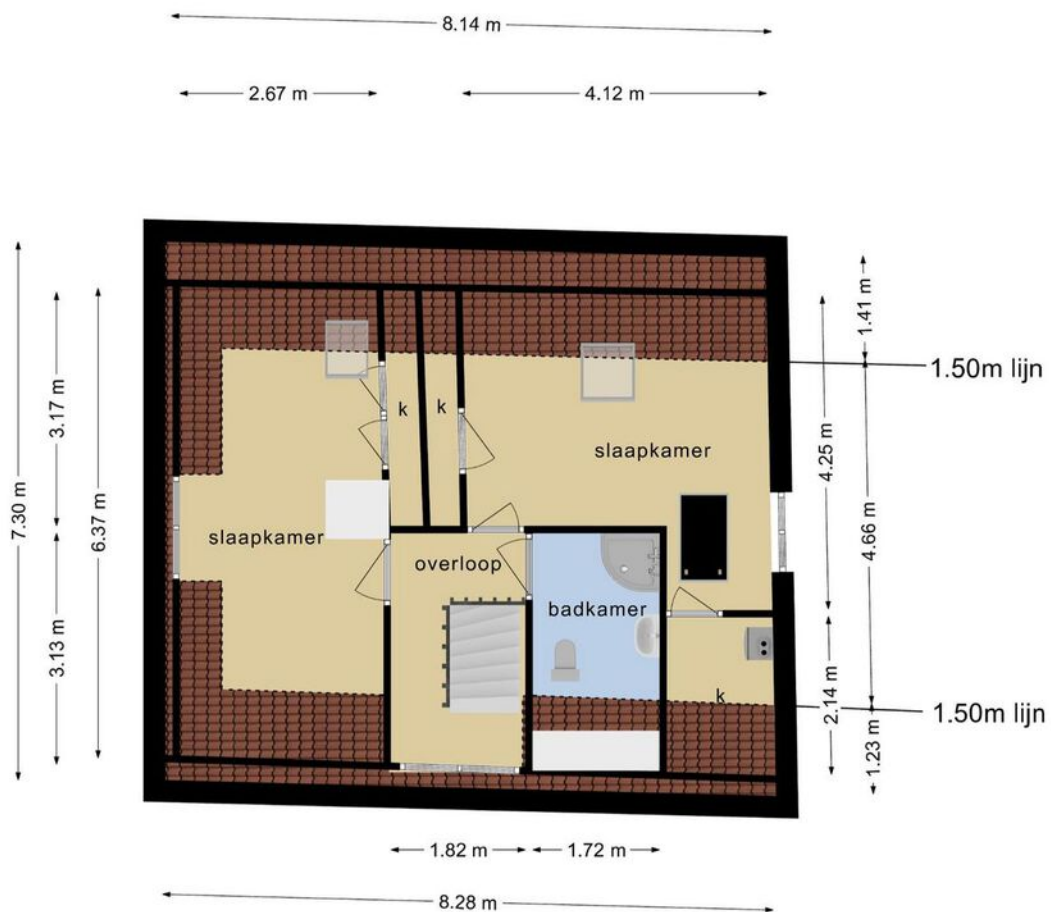
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



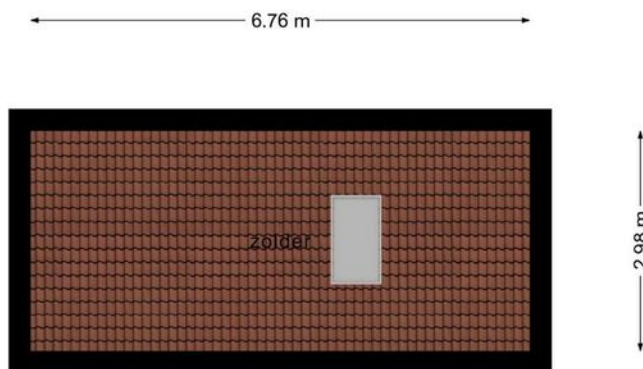
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



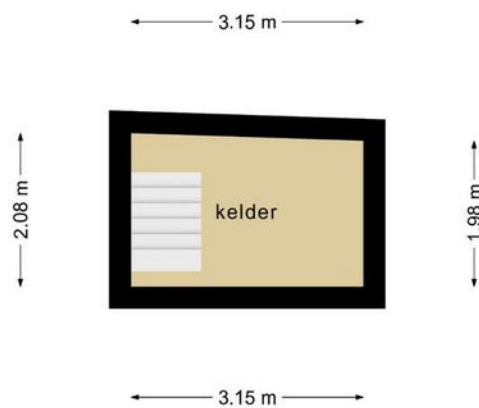
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



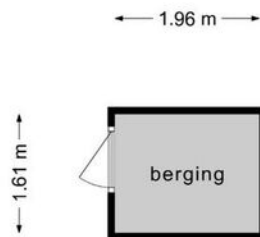
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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

Plattegrond




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

Kadastrale kaart

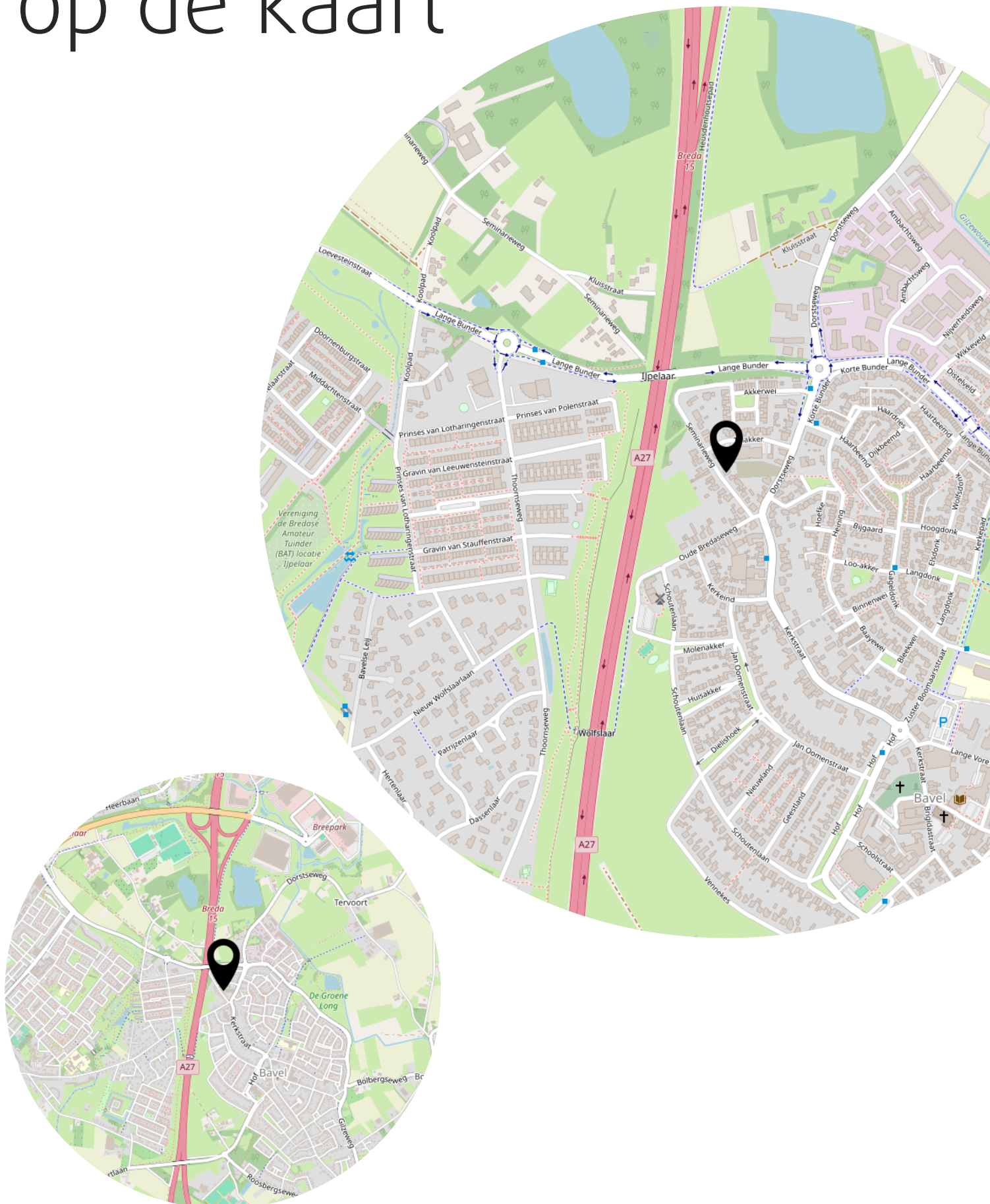
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken Sectie K Perceel 4310</p>	<p>kadaster</p> 
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 november 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

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

Gebuikelijk 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.

WNS

MIJN DIENSTVERLENING

- Hypotheken
- Verzekeringen
- Financieel advies



Wouter Hofsté
06-24846926
wouter@wns-advies.nl
www.wns-advies.nl



Heeft u
interesse?

MAKELAAR
SANDER.

Seelingsingel 1
4811 CN Breda

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl