



BAVEL
Schoutenlaan 53

**RUIME
WONING!**

**MAKELAAR
SANDER.**

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1974

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
143 m²

Perceeloppervlakte:
372 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
8 m²

Externe bergruimte:
19 m²

Omschrijving

Ben jij op zoek naar een ruime twee onder een kapwoning met een grote oprit, garage, royale woonkamer, 4 slaapkamers en zonnige tuin? Lees dan snel verder!

Bekijk onze unieke woning video!

LIGGING EN OMGEVING:

De woning is gelegen op een uitstekende locatie en op korte loopafstand van de dorpskern van Bavel met voldoende winkels voor de dagelijkse behoeften zoals o.a. een grote Albert-Heijn, twee kwaliteitsbakkers, een ambachtelijke slager, kruidenier, slijterij, koffie-/lunchroom, modewinkels, cafetaria, en nog meer. Bavel is een gezellig dorp aan de zuidoostkant van Breda. Ondanks de gemeentelijke herindeling begin jaren negentig heeft Bavel altijd zijn dorps karakter behouden. In straat bevindt zich een plantsoen met speeltoestellen alsmede een bushalte.

In de directe omgeving treft u de bossen van Ulvenhout en Dorst aan. Zowel naschoolse kinderopvang alsmede basisscholen zijn op korte afstand gelegen. Bavel is een actief dorp, kent een goed verenigingsleven en beschikt over een voetbal- en tennisvereniging, een manege en 24/7 fitnessmogelijkheden. De ligging ten opzichte van Breda is uitstekend en dit geldt ook voor de aansluiting ten opzichte van de diverse snelwegen (A27 en A58).

BOUWKWALITEIT:

De woning is degelijk gebouwd en voorzien van houten kozijnen grotendeels met dubbele beglazing. De begane grond- en de verdiepingsvloeren zijn van hout. De woning wordt verwarmd en voorzien van warm water middels een VHR-combiketel (merk: Vaillant Eco Tec Plus, bouwjaar 2017).

INDELING:

Bij het betreden van deze prachtige twee onder een kapwoning valt meteen de ruime oprit op, leidend naar de garage (ca. 6.84 x 2.84 m.), voorzien van elektra en kanteldeur.

BEGANE GROND:

Entree/hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de toiletruimte, meterkast (6 groepen en aardlekbeveiliging) en loopdeur naar de woonkamer en keuken.

Toiletruimte:

Betegelde toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje.

Woonkamer:

De lichte en ruime L-vormige woonkamer (ca. 8.16 x 6.35/3.80 m.) is voorzien van een fraaie lamel parketvloer, openhaard en toegang tot de keuken.

Keuken:

Ruime keuken (ca. 5.32 x 2.43 m.) met een rechte keukenopstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 4 pits gasfornuis, vlakscherm afzuigschouw, koelkast, vriezer en vaatwasser. De keuken beschikt over voldoende kastruimte. Tevens zit hier de aansluiting ten behoeve van de wasmachine. Vanuit de keuken toegang tot de tuin.

TUIN:

Ruime en zonnige achtertuin, gelegen op het Zuid/Zuidwesten. De tuin is voorzien een terras, diverse borders, een poort naar de oprit en toegang tot de garage.

EERSTE VERDIEPING:

Ruime overloop met trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot 3 ruime slaapkamers en badkamer.

Slaapkamer I:

Ouderslaapkamer (ca. 3.80 x 3.36 m.), aan de achterzijde gelegen en voorzien van een grote vaste kast.

Slaapkamer II:

Slaapkamer (ca. 4.00 x 2.80 m.), aan de voorzijde gelegen met vaste wastafel.

Slaapkamer III:

Slaapkamer (ca. 3.50 x 2.40m.) met uitzicht op de oprit.

Badkamer:

Ruime badkamer (ca. 3.51 x 2.27 m.), voorzien van een 2e toilet, hoekdouche, ligbad, wastafel en loopdeur naar het balkon.

Balkon:

Balkon (ca. 2.92 x 2.75 m.)

TWEEDE VERDIEPING:

Zeer ruime voorzolder met opstelplaats ten behoeve van de VHR combiketel (merk: Vaillant Eco Tec Plus, bouwjaar 2017) en toegang tot een prachtige zolderkamer.

Slaapkamer IV:

Ruime zolderkamer (3.77 x 3.79 m.) met een grote dakkapel en twee grote bergruimtes achter de schotten.

Kortom een heerlijk en ruim woonhuis, ideaal voor gezinnen met kinderen. Neem vandaag nog contact op met Makelaar Sander en laat uw droom van een perfecte thuis werkelijkheid worden!



















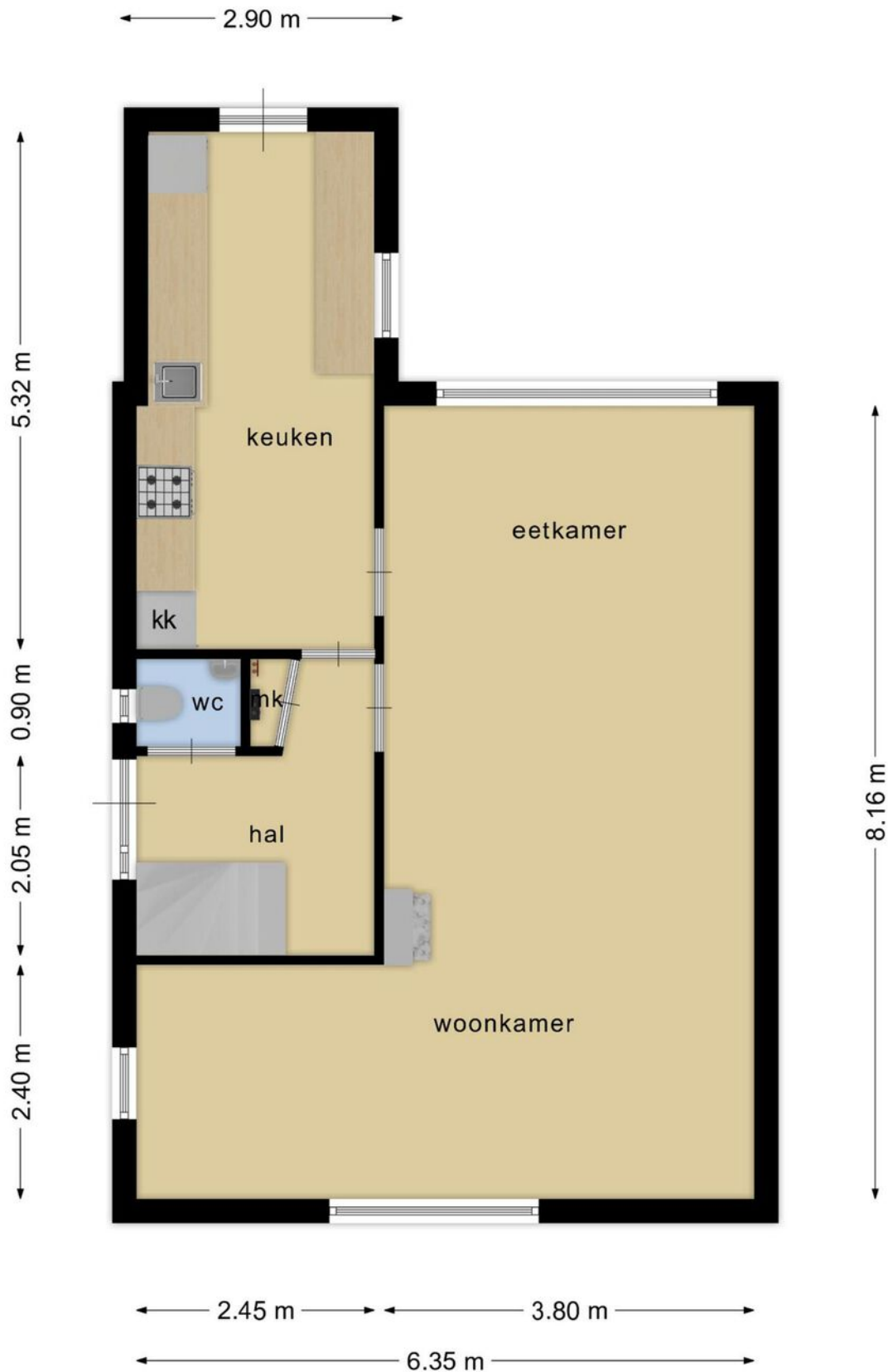








Plattegrond



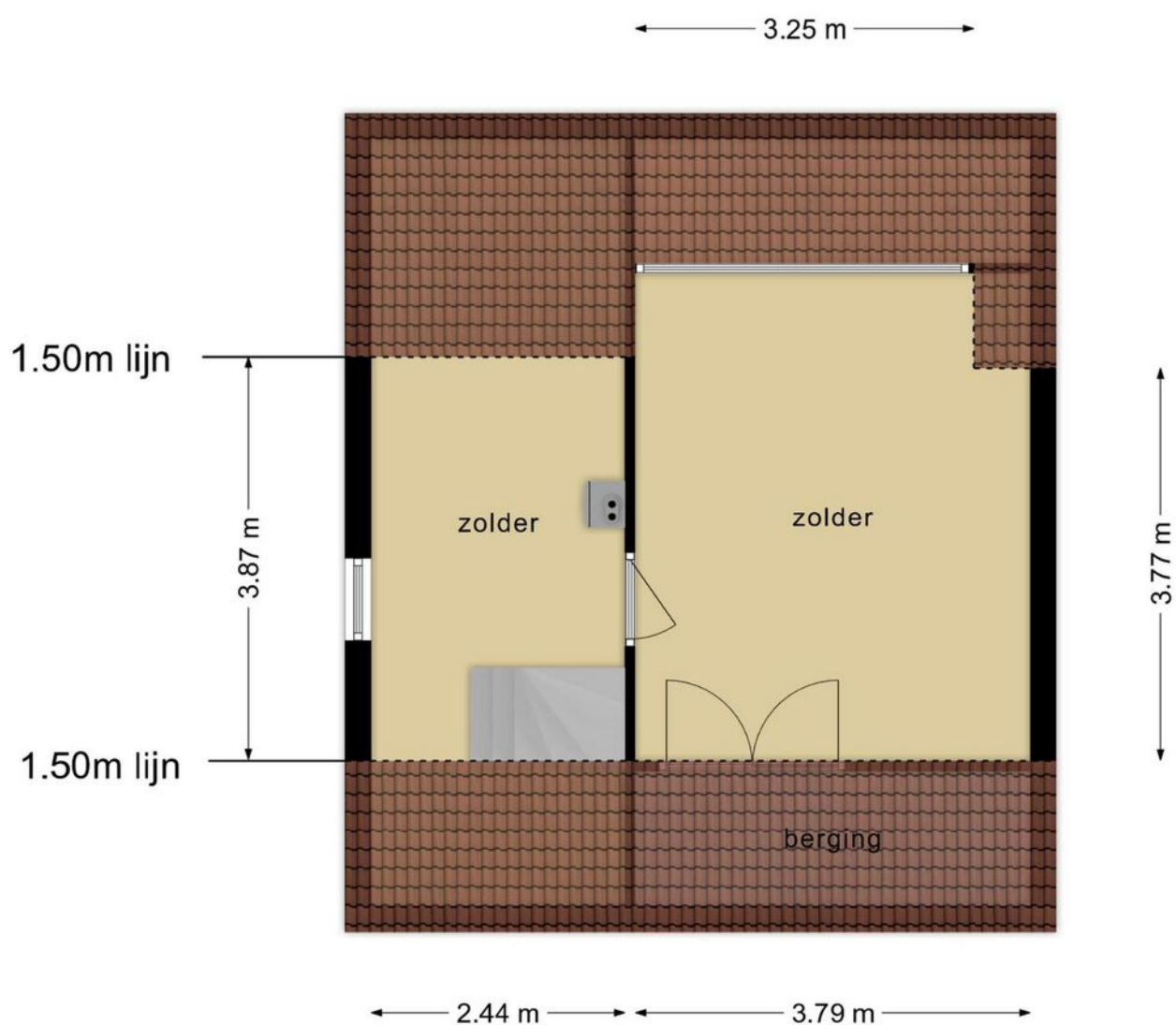
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3267	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 februari 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.	

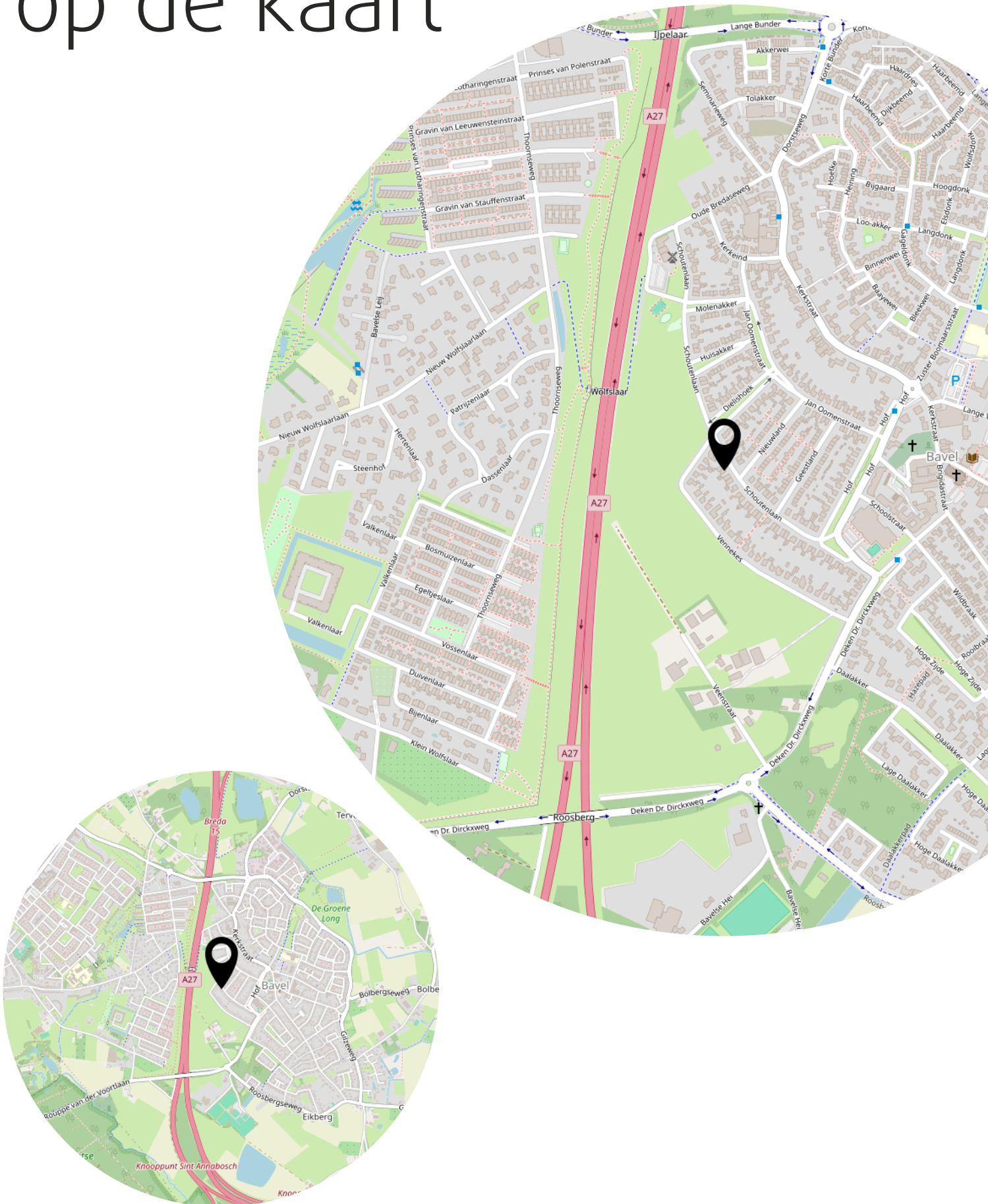
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- op maat gemaakte boekenkast en eiken planken in woonkamer	X		
- grote kast op voorkamer en planken op zolderkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

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.

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