



BAVEL
Jan Oomenstraat 21

**EEN GEWELDIG
HUIS!**

**MAKELAAR
SANDER.**

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1973

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
575 m³

Woonoppervlakte:
154 m²

Perceeloppervlakte:
514 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
6 m²

Externe bergruimte:
36 m²

Energie label
C

Omschrijving

Ruimte, Comfort en Veelzijdigheid in Één Woning!

Welkom bij deze prachtige woning die een perfecte balans biedt tussen ruimte, comfort en veelzijdigheid. Deze woning is gelegen in een rustige buurt en biedt niet alleen een uitstekende woonsfeer, maar ook tal van mogelijkheden!

Dit heerlijke huis beschikt over een ruime en lichte woonkamer, 4 slaapkamers, moderne badkamer, een grote berging/multifunctionele ruimte, een garage met eigen oprit en een grote zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden/zuidwesten.

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 de traat 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 als 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 met dubbele beglazing. De woning wordt verwarmd en voorzien van warm water middels een combiketel (merk: Nefit EcomLine, bouwjaar 2004).

INDELING:

Begane grond:

Bij binnenkomst wordt u begroet door een ruime hal met meterkast (negen groepen en twee aardlekschakelaars), en een spiltrap naar de 1e verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de toiletruimte en tot de royale living.

Toiletruimte:

Geheel betegeld toiletruimte met vrij hangend toilet met fonteintje en radiator.

Woonkamer

Lichte en royale L- vormige woonkamer (ca. 40m²), compleet met grote ramen die een overvloed aan natuurlijk licht binnenlaten. De houten vloer voegt warmte toe aan de ruimte, terwijl de sfeervolle schouw en het strakke plafond met sierlijsten de karakteristieke elementen benadrukken.

Keuken:

Dichte keuken (ca. 13m²), voorzien van een L-opstelling met diverse inbouwapparatuur zoals o.a.: Siemens vijf-pits gaskookplaat, vlakscherm afzuigkap, Bosch vaatwasser en Liebherr koelkast. Vanuit de keuken toegang tot de praktische bijkeuken met diverse kastruimte en loopdeur naar de riante achtertuin.

Tuin:

Buiten is er een grote ruime tuin rondom de woning, met gazon, diverse terrassen en borders met beplanting.

Vanuit de tuin toegang tot de garage en grote berging/multifunctionele ruimte.

Garage:

Garage (ca. 7.61 x 2.96 m.), voorzien van stalen kanteldeur, elektra bergviering en vaste kastruimte.

Berging/multifunctionele ruimte:

Grenzend aan de garage bevindt zich een multifunctionele ruimte (ca. 4.30 x 3.20 m.), voorzien van een tegelvloer elektra, verwarming, wateraansluiting, lichtkoepel en wasmachine aansluiting. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als thuiswerkplek, atelier, berging, etc.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking. Een slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot het plat dak. De ramen aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken. De grote slaapkamer aan de achterkant is voorzien van vaste kastruimte.

Badkamer:

Moderne badkamer met een inloop douchecabine met thermostaatkraan, handdoekenradiator, dubbele wastafel met meubel en vrijhangend toilet.

TWEEDE VERDIEPING:

Een vaste spiltrap leidt naar de tweede verdieping met een royale voorzolder met dakkapel, bergkast, vaste wastafel en kast waarin de opstelplaats van de c.v. ketel ((merk: Nefit EcomLine, bouwjaar 2004). Tevens toegang tot de zolderkamer.

Slaapkamer IV:

Ruime zolderkamer met dakkapel, grote kastruimte en extra bergruimte achter de knieschotten.

BIJZONDERHEDEN:

- Riante woning
- Voorzien van dak, vloer -en muurisolatie
- Voorzien van isolerende beglazing

Deze woning biedt niet alleen comfortabel wonen, maar ook mogelijkheden voor creativiteit en persoonlijke invulling. Een bezichtiging zal u overtuigen van de unieke charme, ruimte en veelzijdigheid die deze woning te bieden heeft. Neem vandaag nog contact met ons op voor een afspraak!



































Plattegrond



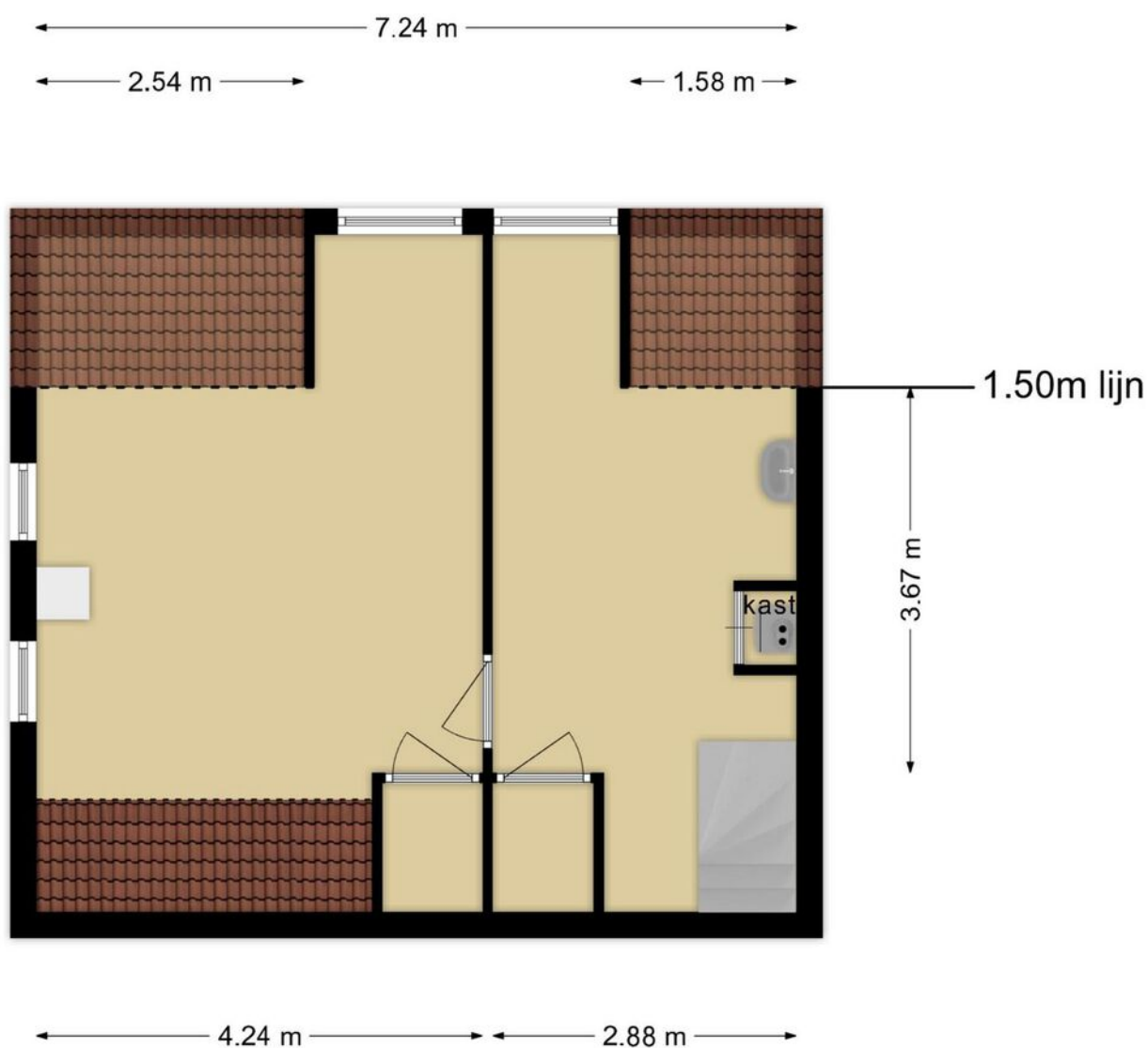
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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 2963	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 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.	

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