

Te koop in Bavel

DORSTSEWEG 4 A

Vraagprijs € 1.745.000 k.k.



Korse Makelaars B.V.

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS

Kenmerken

Woonoppervlakte

307 m²

Perceeloppervlakte

1463 m²

Inhoud woning

1181 m³

Bouwjaar woning

1821

Soort

: eengezinswoning

Energielabel : B

Aantal woonlagen

: 3

Verwarming: : c.v.-ketel, houtkachel,

Aantal kamers

: 7

gashaard

Aantal slaapkamers

: 6

CV-bouwjaar : -



Beschrijving

Monumentale woonboerderij met uitzonderlijke privacy, luxe poolhouse en verwarmd zwembad.

- 307 m² wonen
- 1.463 m² perceel
- 6 slaapkamers
- Energielabel B

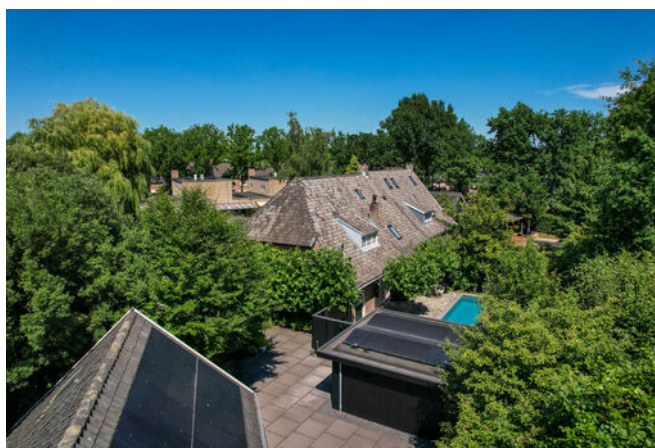
BIJZONDERHEDEN

- Monumentale woonboerderij
- Uitzonderlijke privacy op unieke locatie
- Verwarmd zwembad
- Modern luxe poolhouse
- 29 zonnepanelen
- Luxe woonkeuken
- Wellness met sauna
- Dubbele garage

EEN PLEK DIE JE MOET ERVAREN

Sommige huizen laten zich lastig in één zin vangen. Deze monumentale halve woonboerderij is zo'n plek. Een Rijksmonument met karakter, een verrassend eigentijds interieur, een luxe poolhouse en een verwarmd zwembad. En vooral: een plek waar binnen en buiten op een vanzelfsprekende en unieke manier samenkomen.

Achter de poort ligt een groene, verrassend besloten wereld. Volwassen bomen en hagen zorgen rondom voor privacy, terwijl de tuin aan de zwembadzijde grenst aan een plantsoen. Vanuit de tuin kijk je weg over het groen en blijft het zicht open, waardoor de ligging tegelijkertijd beschut én ruimtelijk aanvoelt.



WONEN IN BAVEL MET ALLES DICHTBIJ

Bavel heeft een eigen dorpskarakter met een rijk verenigingsleven, met winkels, dagelijkse voorzieningen en horeca dichtbij. Voor een Italiaanse sfeer kun je terecht bij La Locanda, voor Japans bij Sushi Bee Bavel en voor lunch, diner of borrel ligt De Fazant bij het Ulvenhoutse Bos binnen handbereik. Breda met haar vele voorzieningen en meerdere (hoge)scholen is zeer nabij en ook de International School van Breda ligt op fietsafstand. Vanuit Bavel fiets je bovendien ook zo de natuur in.

EEN MONUMENT MET EEN EIGEN KARAKTER

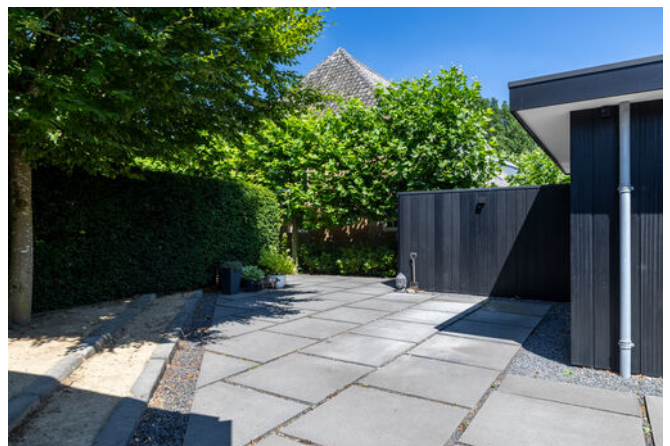
De woonboerderij combineert de sfeer en details van een Rijksmonument met het comfort van nu. Authentieke elementen, waaronder de balken in de woonkamer, geven het huis zijn eigen gezicht. Tegelijkertijd zorgen de royale leefruimtes, grote raampartijen en directe verbinding met de tuin voor een lichte en eigentijdse manier van wonen.

DE WOONKEUKEN ALS HART VAN HET HUIS

De ruime woonkeuken is een maatwerkkeuken van Blum, ontworpen voor koken, tafelen en samenzijn.

De grote LG Signature French Door koelkast vormt een opvallend onderdeel van de keuken. Daarnaast is de keuken uitgerust met hoogwaardige apparatuur van Siemens, waaronder de oven, magnetron/grill en vaatwasser. Verder zijn er een 6-pits Atag kookplaat, Quooker, natuurstenen werkblad en geïntegreerde Gaggenau frituur en lavasteengrill.

Een groot, op maat gemaakt Cast PMR dakraam van Lei Import zorgt voor een bijzondere hoeveelheid daglicht in de woonkeuken. Het slanke, thermisch onderbroken stalen profiel ligt vrijwel vlak in de kap en sluit prachtig aan bij het monumentale karakter van de boerderij.



RUIMTE VOOR SLAPEN, WELLNESS EN HET DAGELIJKS LEVEN

Op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer met walk-in closet, eigen en-suite badkamer en biedt directe toegang tot de tuin aan de zwembadzijde.

De grote, lichte bijkeuken biedt volop plaats voor wasmachine en droger. Vanuit hier is de wellness bereikbaar, met een vierpersoons sauna en een derde douche. Deze douche beschikt over een eigen elektrische boiler.

Op de verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een royale familiebadkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. De badkamer is verzorgd en volledig functioneel en biedt ruimte om naar eigen smaak aan te passen. Eén van de slaapkamers beschikt over een vide.

BUITENLEVEN ALS ONDERDEEL VAN HET HUIS

Vanuit verschillende ruimtes stap je zo de tuin in. De terrassen bieden volop ruimte om buiten te eten, lange avonden door te brengen of juist vroeg op de dag rustig met een kop koffie aan het zwembad te zitten of na het sporten een heerlijke verfrissende duik te nemen. De volwassen beplanting, hagen en bomen geven de tuin een beschut karakter met uitzonderlijke privacy, terwijl het aangrenzende plantsoen voor rust, een open zicht en steeds wisselend groen zorgt.

Het verwarmde zwembad van circa 10 x 3,80 meter beschikt over een efficiënte warmtepomp, een automatisch en fraai weggewerkt solar deck, een dubbele jetstream en fraaie verlichting. De automatische waterbehandeling met chloor- en pH-regeling zorgt samen met de geautomatiseerde filtering en watercirculatie voor comfortabel en effectief onderhoud.

Het zwembad en de terrassen vormen een vanzelfsprekend verlengstuk van het huis en maken het buitenleven hier onderdeel van het dagelijks leven, het gehele jaar door.



EEN MODERN LUXE POOLHOUSE

Direct aan het zwembad staat een recent gerealiseerd modern en luxe poolhouse vervaardigd uit zeer hoogkwalitatieve materialen dat qua architectuur en uitstraling een eigentijds contrast vormt met de monumentale woonboerderij.

Het poolhouse is ingericht als volwaardige extra leefruimte en beschikt over een eigen keuken met luxe voorzieningen, moderne badkamer, airconditioning, Element4 design doorkijk gashaard, tv en vaste internetverbinding.

De royale glazen vouwdeuren met aluminium profielen kunnen over de volle gevel worden geopend. Daardoor verandert het poolhouse in één beweging van een comfortabele binnenruimte in een volledig open plek aan het zwembad met luxe voorzieningen direct bij de hand.

De hoogwaardige afwerking met onder meer een monolithisch afgewerkte betonvloer, betoncire en Ayous hout geeft het poolhouse een moderne, rustige uitstraling. Het professionele lichtplan is zowel binnen als buiten doorgevoerd.

Een plek voor gasten, familie, werken, ontspannen of lange zomeravonden. Met een eigen toegang kan het poolhouse bovendien mooi los van het privéleven in het huis worden gebruikt, ideaal voor ongestoord thuiswerken en/of het runnen van een eigen bedrijf aan huis.

COMFORT EN ENERGIE

De woning heeft energielabel B en beschikt over 29 zonnepanelen met twee omvormers. Vier Daikin airconditioningsystemen kunnen zowel voor verkoeling als verwarming in een groot deel van de woning zorgen.

Het poolhouse is dubbel geïsoleerd, beschikt eveneens over airconditioning en een grote gashaard zodat deze ruimte gedurende het gehele jaar effectief benut kan worden.



PRAKTISCH

De dubbele garage heeft een prettige lichtinval door de aanwezige ramen en dakramen, biedt plaats aan twee auto's en beschikt over elektrisch bedienbare deuren, water, verwarming en een zeer ruime bergzolder.

Er is bovendien een extra rioleringsaansluiting aanwezig, waardoor aanvullende voorzieningen zoals bijvoorbeeld een toilet in de toekomst relatief eenvoudig kunnen worden gerealiseerd.

EEN PLEK DIE JE MOET ERVAREN

Sommige huizen zijn vooral mooi op papier. Deze woonboerderij laat zich beter ervaren.

De sfeer van een boerderij, het zwembad dat vanuit de tuin en het huis steeds aanwezig is en het moderne en luxe poolhouse dat het geheel een verrassend eigentijds karakter geeft.

Hier begint het buitenleven zodra je de deuren opent. Ontbijten aan het water, zwemmen, een lange zomeravond met vrienden, werken in het poolhouse of juist niets hoeven en ontspannen. Binnen en buiten lopen hier op een vanzelfsprekende manier in elkaar over.

Een bijzonder huis voor mensen die niet alleen een mooie woning zoeken op een unieke locatie, maar bovenal een plek waar ze willen genieten van het goede leven.



Verkoopvoorwaarden

Indien van toepassing kunnen onderstaande artikelen worden opgenomen in de koopovereenkomst:

MEETINSTRUCTIE NEN2580

De gebruikte meetinstructie volgt de NEN2580-norm. Deze methode biedt een uniforme manier om het gebruiksoppervlak te benaderen. Door variaties in interpretatie, afronding of meetbeperkingen kunnen er toch afwijkingen ontstaan. De feitelijke situatie in het huis is leidend. De verstrekte oppervlakte-informatie is indicatief en mag niet als exact worden beschouwd. "Wat je ziet is wat je koopt" blijft het uitgangspunt.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondeling akkoord tussen particuliere verkoper en koper geldt niet als juridisch bindend. De koop is pas definitief zodra beide partijen de koopakte ondertekenen. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging per e-mail of een ontvangen conceptakte geldt eveneens niet als rechtsgeldige overeenkomst.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Omdat Korse Makelaars lid is van de Vastgoed Nederland, wordt de koopakte opgesteld volgens het model van NVM, Vastgoed Nederland, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Daarin is standaard opgenomen dat een waarborgsom of bankgarantie vereist is, ter hoogte van tien procent van de overeengekomen koopsom.

NIET ZELFBEWONINGS CLAUSULE

De huidige eigenaar heeft zelf niet in de woning gewoond en is daarom niet in staat om de koper te informeren over eventuele eigenschappen of gebreken die alleen een bewoner zou kennen. Om die reden zal in de koopakte worden opgenomen dat de verkoper geen gebruikersinformatie kan verstrekken en geen aansprakelijkheid draagt voor onbekende gebreken.

ASBESTCLAUSULE

In woningen die zijn gebouwd vóór 1 juli 1993 is het gebruik van asbesthoudende materialen destijds gebruikelijk geweest, onder meer in (rook)kanalen, dakbeschot, tussenwanden, gevelbekleding, bij verwarmingstoestellen, warmwatervoorzieningen en vloeren. Koper erkent dat er mogelijk asbest is verwerkt. Koper is ervan op de hoogte dat het verwijderen van asbestmaterialen volgens milieuwetgeving onder strikte regels valt. Verkoper wordt gevrijwaard van elke aansprakelijkheid voortvloeiend uit aanwezigheid of verwijdering van asbest in of uit het pand.

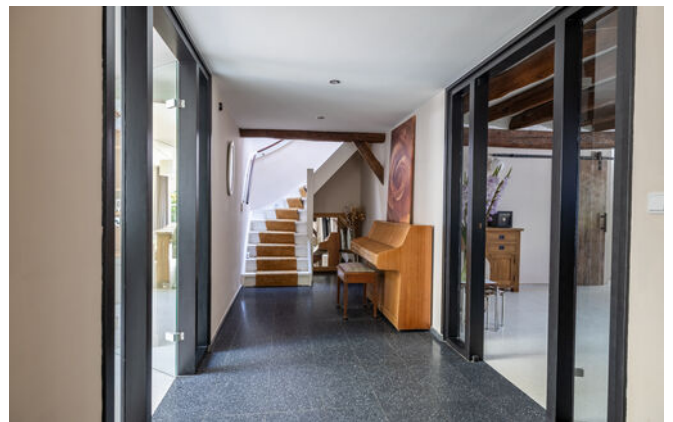
OUDERDOMSCLAUSULE

Omdat de woning meer dan 20 jaar oud is, wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte. De technische eisen aan dit pand liggen hierdoor aanzienlijk lager dan bij recente nieuwbouw. Koper aanvaardt dat afwijkingen ten opzichte van moderne bouwweisen niet als tekortkoming kunnen worden aangemerkt en kan zich daar bij latere gebreken niet op beroepen.

VERKOOPDOCUMENTATIE

Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

Bedankt voor je interesse in deze woning! We nodigen je graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we je zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met je mee over de mogelijkheden. Misschien zie je het net even anders en dat begrijpen we maar al te goed. We staan open voor jouw ideeën en bespreken graag hoe je de ruimtes naar jouw eigen smaak en wensen kunt aanpassen. Vaak zijn er verrassend eenvoudige manieren om een woning helemaal naar jouw hand te zetten. Een bouwtechnische keuring is nimmer een probleem. Heb je vragen of wil je een afspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op, telefonisch of via e-mail. We helpen je graag verder.



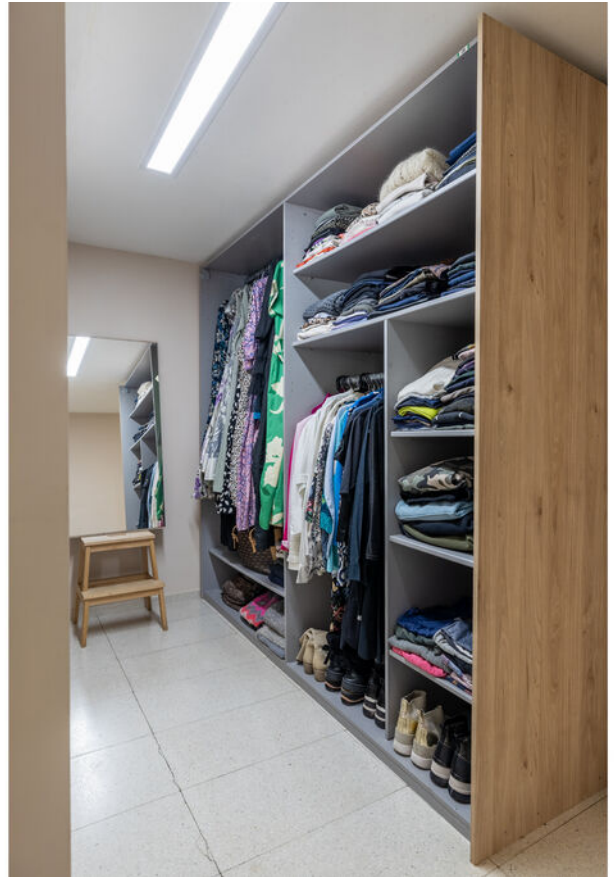


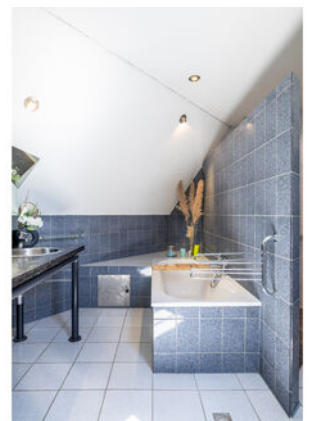


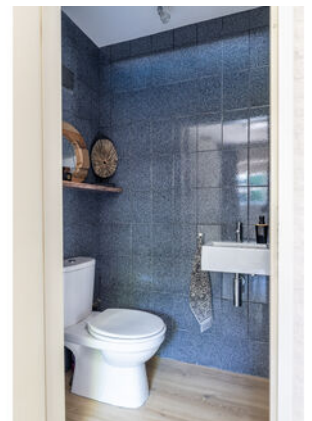






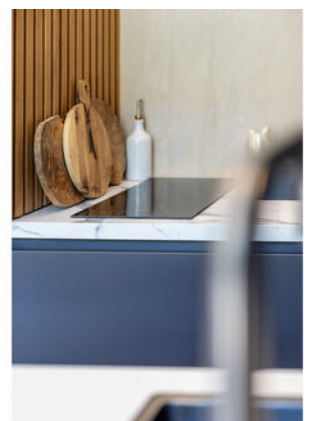
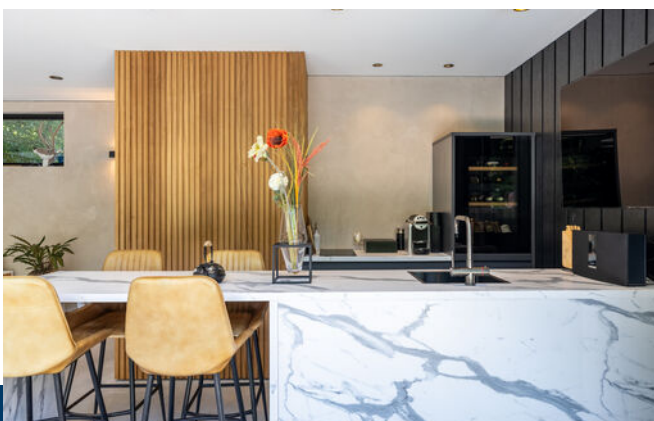




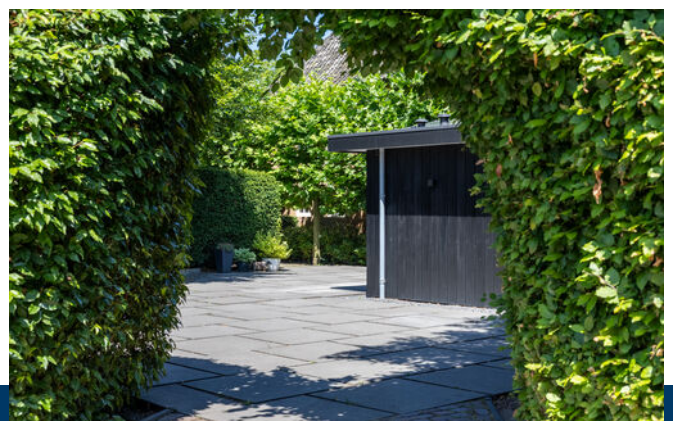
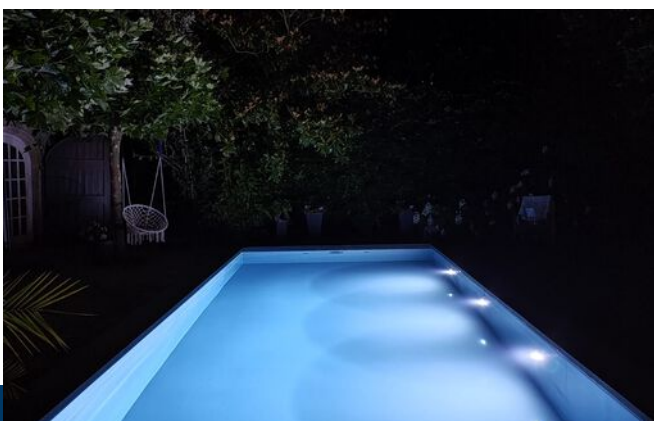






















Plattegrond



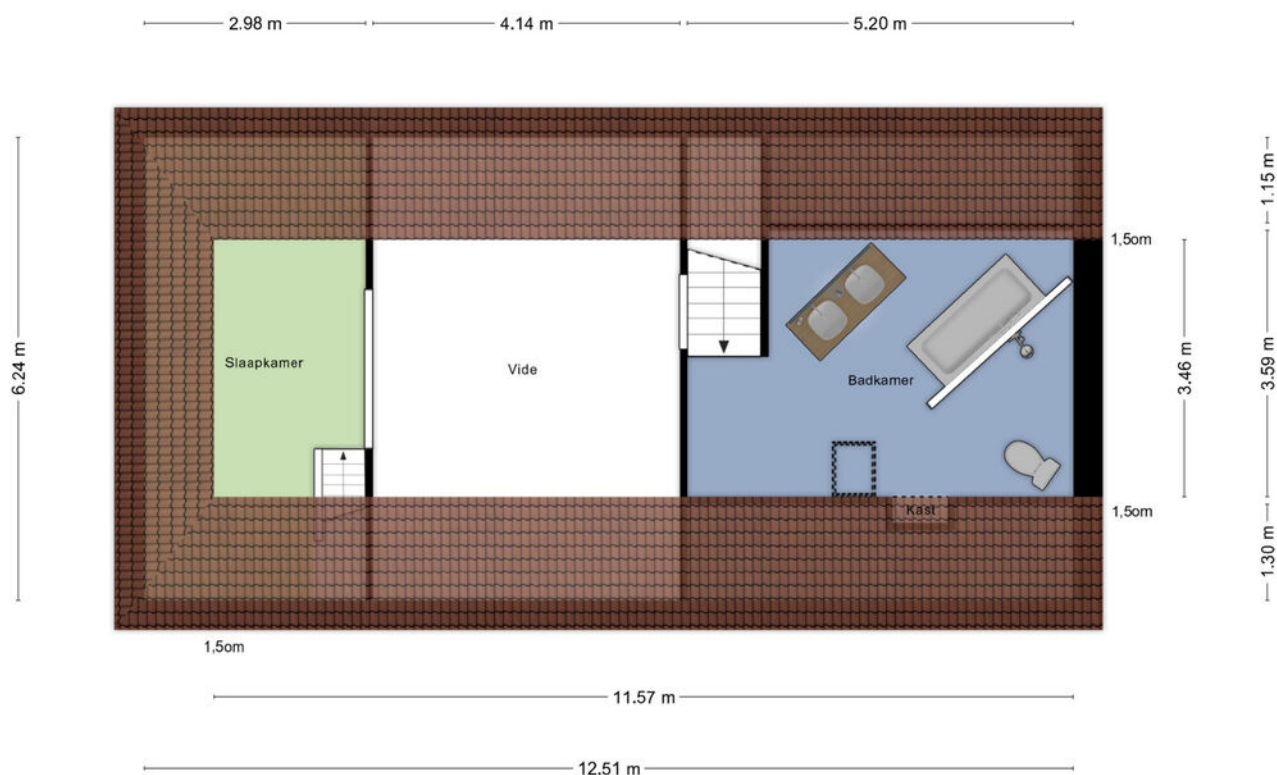
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



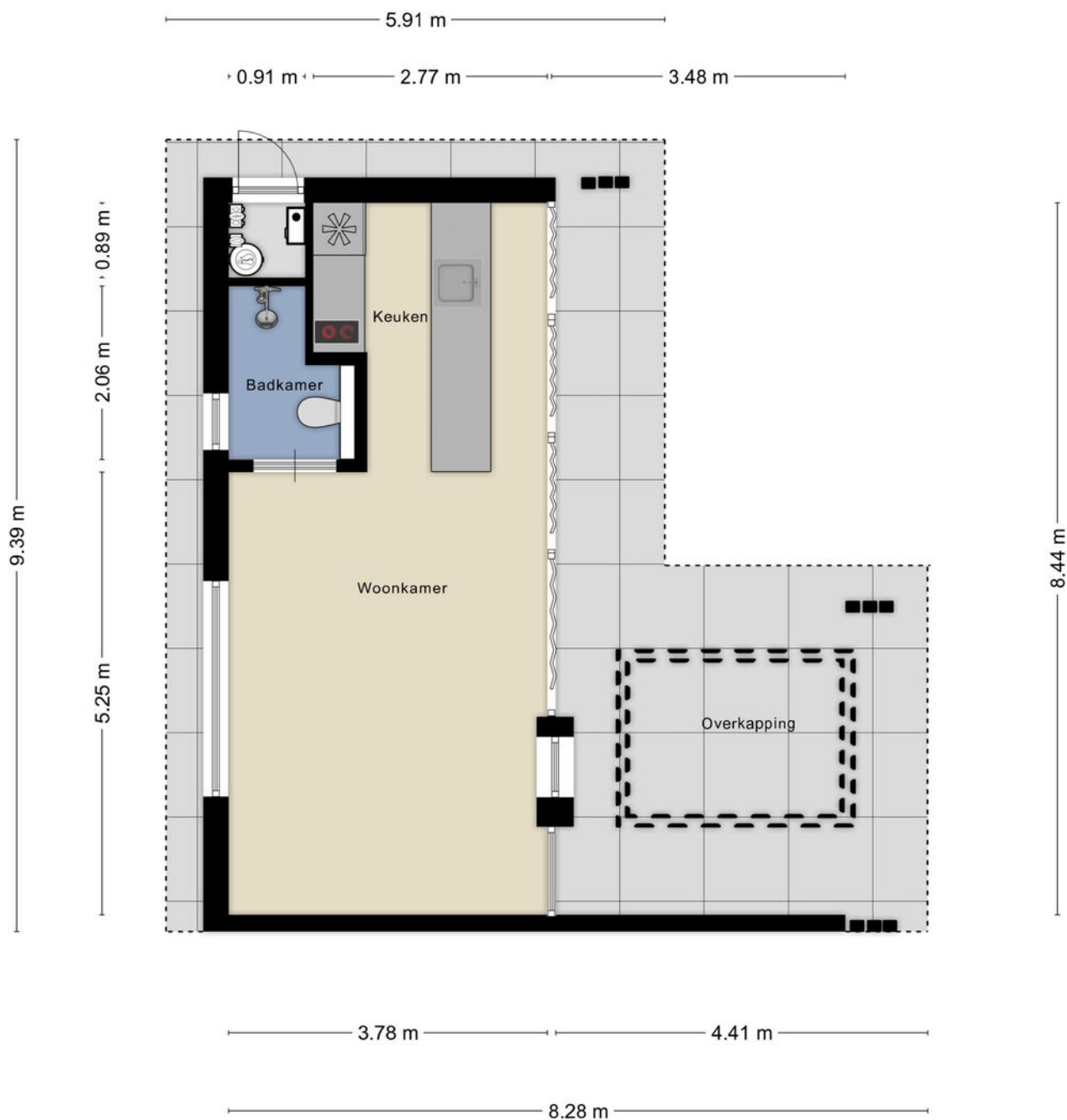
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



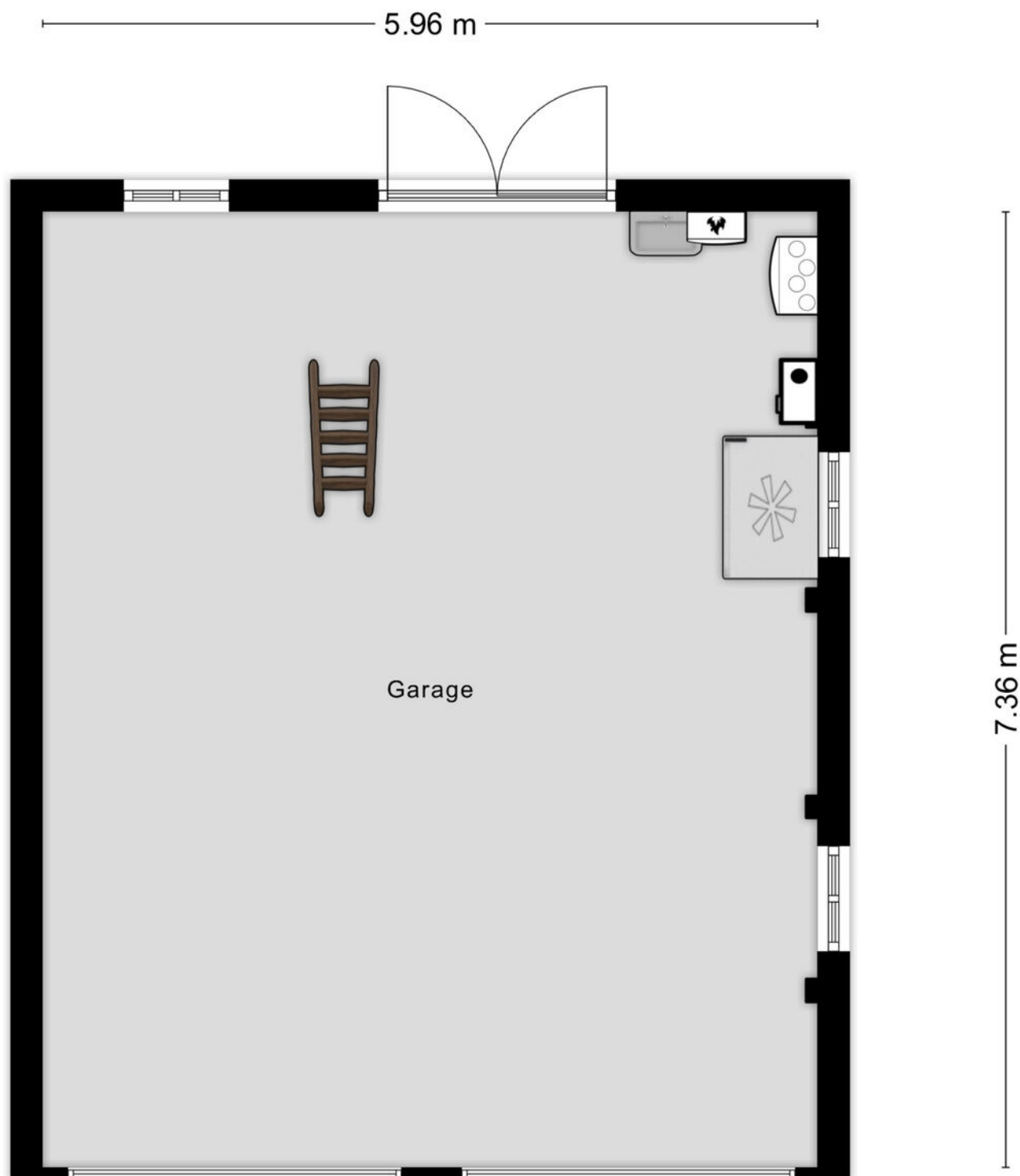
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



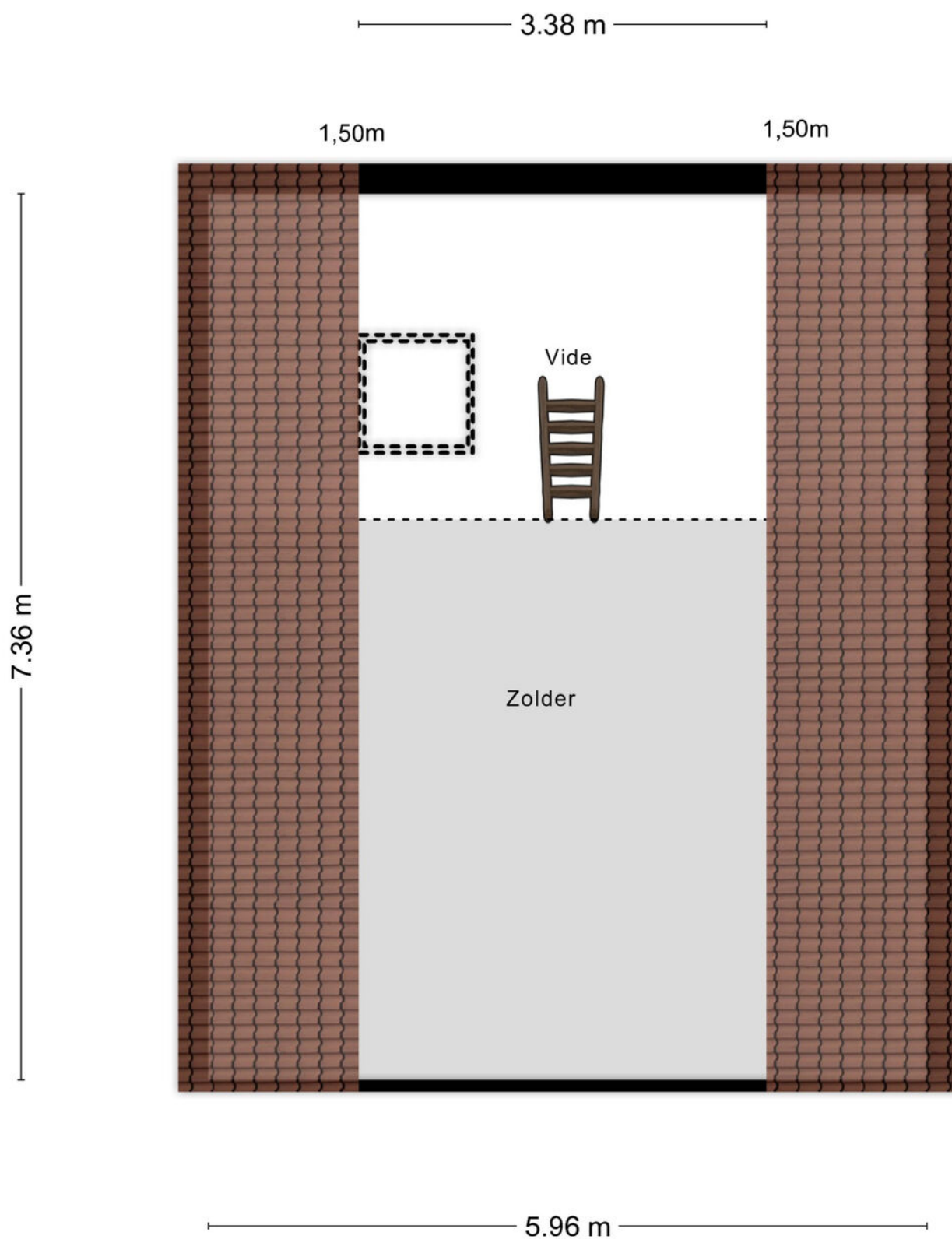
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

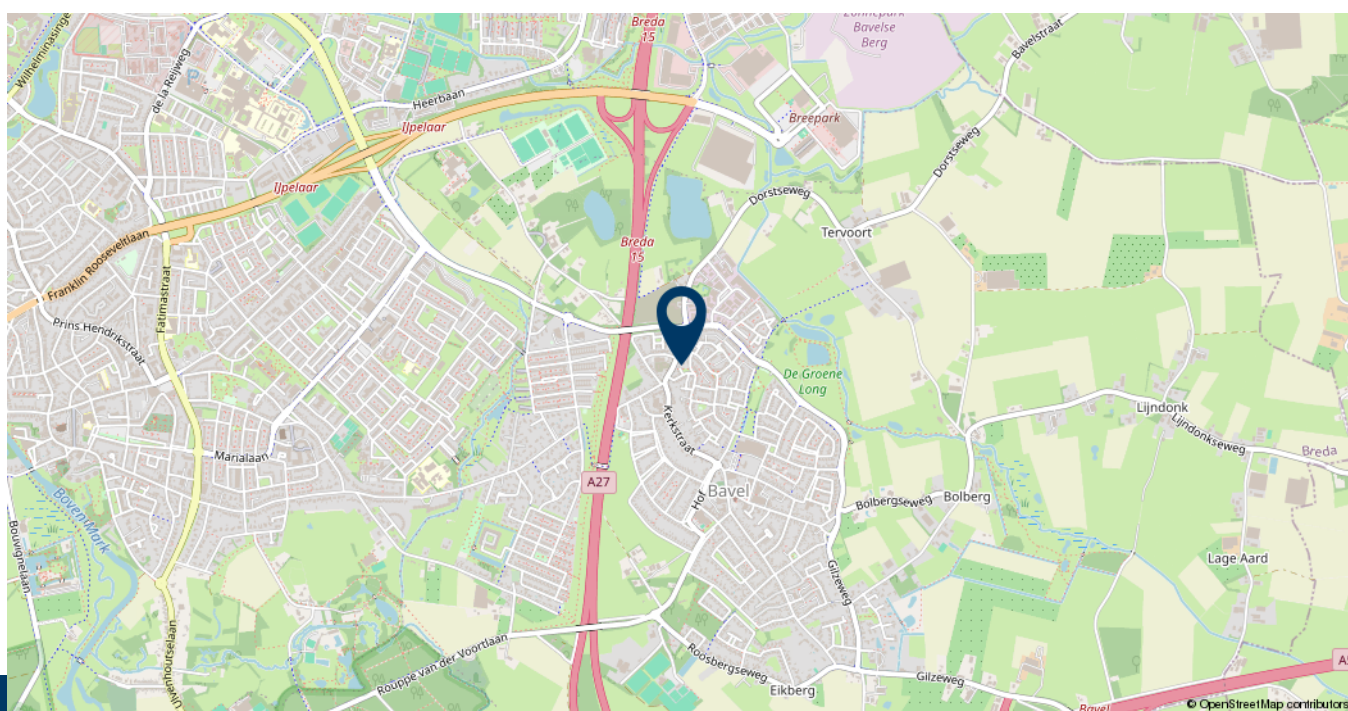
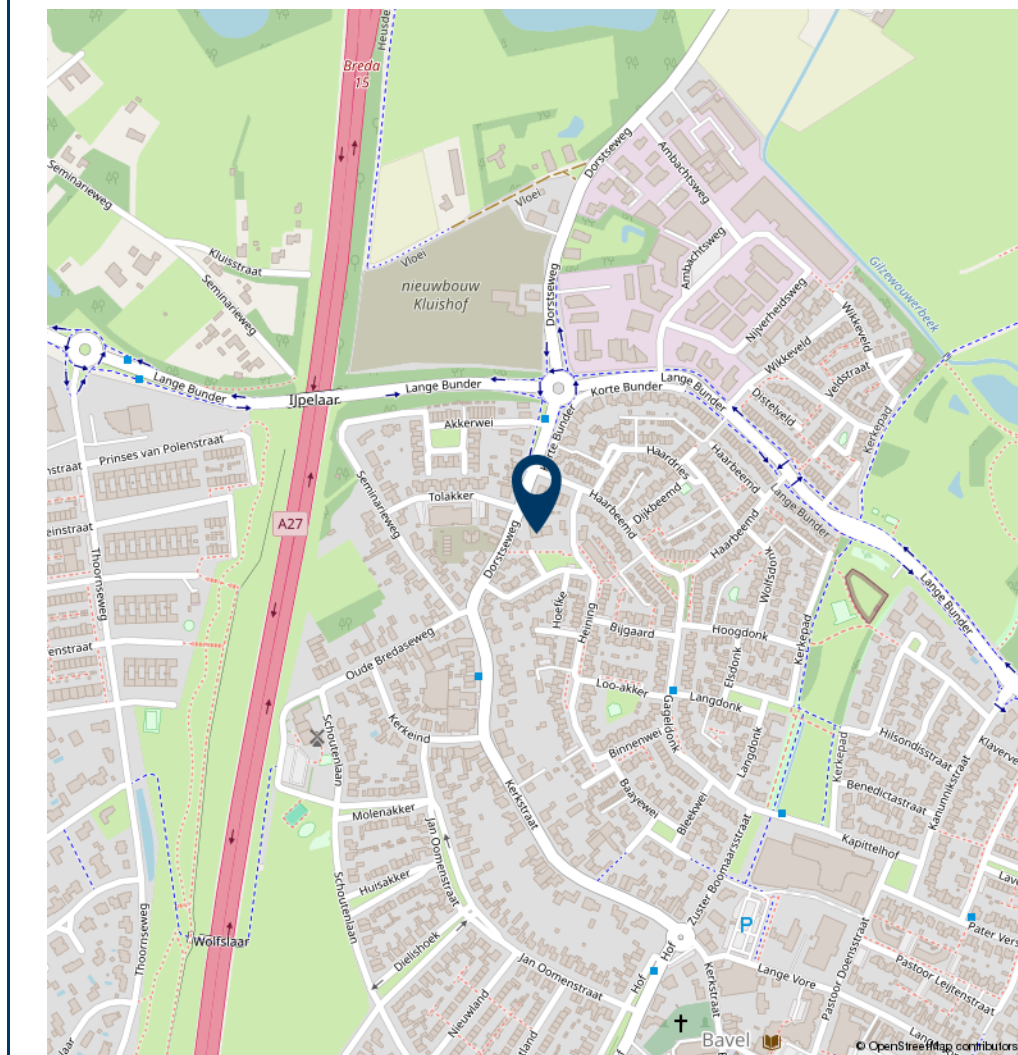


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Locatie op de kaart



Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het meest recente model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de onderstaande voorwaarden. Wanneer je een bod uitbrengt of de koopovereenkomst aangaat, moet je bekend zijn met deze voorwaarden en deze accepteren. Bij de uiteindelijke koopakte ontvang je een consumentenuitleg.

Hypotheek

Indien je behoefte hebt aan inzicht in jouw hypotheekmogelijkheden, brengen wij je graag in contact met één van onze samenwerkende, onafhankelijke hypotheekadviseurs.

Aansprakelijkheid

De bovenstaande informatie geeft slechts een globale omschrijving van een object. Een deel van de gegevens is aangeleverd door derden. Wij verwerken deze informatie met grote zorg, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedenktime

Ben je een natuurlijke persoon die niet handelt vanuit een beroep of bedrijf, dan heb je bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd duurt drie dagen en gaat in om 0.00 uur op de dag ná de dag waarop jij de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) hebt ontvangen. Het einde van de bedenktijd op een zaterdag, zondag of officiële feestdag, dan wordt deze automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag. De bedenktijd wordt bovendien zo nodig verlengd zodat er altijd minimaal twee werkdagen in voorkomen. Wil je binnen de bedenktijd ontbinden, dan

moet jouw ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar vóór afloop van de bedenktijd hebben bereikt.

Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie is geen uitputtende lijst van mogelijke gebreken aan de woning. De informatie is afkomstig van de verkoper en uit onze eigen waarnemingen. De bedoeling is om jou zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de mededelingsplicht van de verkoper.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Algemene voorwaarden

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en

Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen

deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.



Heb je interesse in **Dorstseweg 4 A?**

Neem contact op met ons kantoor!



Korse Makelaars B.V.

Breda

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

Etten-Leur

Bredaseweg 185
4872 LA Etten-Leur

Zundert

Prinsenstraat 26
4881 VB Zundert

Wernhout

Kleine Heistraat 16b
4884 ME Wernhout

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS