

Te koop in Bavel

DORSTSEWEG 4 A

Vraagprijs € 1.895.000 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 : D

Aantal woonlagen : 3

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

Aantal kamers : 7

gashaard

Aantal slaapkamers : 6

CV-bouwjaar : -



Beschrijving

Welkom bij de Dorstseweg 4A te Bavel, spectaculair wonen met luxe op hoog niveau in een zeer hoge mate van privacy biedende omgeving binnen de dorpskern van Bavel.

In het pittoreske Bavel staat deze indrukwekkende en karakteristieke woonboerderij (Rijksmonument), is levensloopbestendig, volledig in stijl gerenoveerd en tot in detail verzorgd. Met maar liefst 6 slaapkamers, 3 badkamers, een stijlvolle woonkeuken en een super de luxe poolhouse biedt deze woning alle ruimte voor gezinnen of thuiswerkende ondernemers.

LIGGING

Bavel staat bekend als een kindvriendelijk dorp met diverse winkels, waaronder Bastiaansen Mode/Wonen, slagerij van Kuijk, groente traiteur Fenkel en een grote Albert Heijn supermarkt. Ook qua horeca zit u hier ook goed met Vin's gastrobar, restaurant Van Nu, Italiaans restaurant La Locanda, snackbar de Woodpecker en café Het Karrewiel. U bent binnen enkele minuten in het Ulvenhoutse Bos of op de fiets richting de gezellige binnenstad van Breda. Dankzij de gunstige ligging zijn ook steden als Tilburg, Eindhoven, Rotterdam, Utrecht en Antwerpen snel bereikbaar.

BEGANE GROND

De begane grond biedt een uitzonderlijke hoeveelheid ruimte. Vanuit de entree stapt u de ruime hal binnen met garderobenis en toiletruimte.

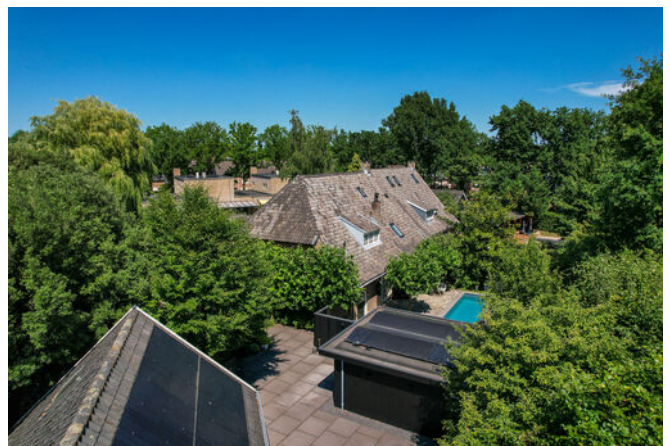
De lichte en sfeervolle living is voorzien van een openhaard en openslaande deuren naar de zeer fraai aangelegde tuin met zicht op het luxe verwarmde zwembad. Hier komt de oorspronkelijke boerderijsfeer volledig tot leven dankzij de zichtbare balkenconstructie. De woonkamer ziet er authentiek uit en geeft echt de boerderij sfeer weer, vroeger is deze ruimte de stal voorziening geweest voor een melkveebedrijf. Niet alleen een object met karakter, maar ook met een verhaal.



Uiterst comfortabel en praktisch is de slaapvleugel op de begane grond, met een ruime slaapkamer, inloopkast, vaste kast en een luxe badkamer met inloopdouche en toilet. Ideaal voor levensloopbestendig wonen logees en/of als sportruimte. Vanuit de slaapkamer stapt u door de dubbele openslaande deur, zo de zonnige tuin in en kijkt u vanuit bed over het zwembad richting het groen. Wie zou zo niet wakker willen worden?

Een echte blikvanger is de professionele maatwerk keuken van BLUM. Een waar kookparadijs voor de enthousiaste kok. Deze keuken is voorzien van o.a. een 6-pits gasfornuis van Atag, warmhoudplaat, zeer exclusieve dubbele Amerikaanse koelkast van LG Signature, Quooker kokend waterkraan, Quooker mengkaan, Quooker zeepdispenser, Siemens Studioline combi oven en magnetron/grill, Siemens vaatwasser en een natuurstenen werkblad. In het werkblad zijn tevens een friteuse en lavastenen grillplaat verwerkt van Gaggenau. De openslaande deuren naar de tuin maken het plaatje compleet: hier kookt en leeft u met uitzicht op de tuin, waar de kinderen heerlijk kunnen spelen, en in het groen. Een heerlijke plek om te genieten van familieavonden of visite te entertainen. Heerlijk is de lichtinval door het grote dakraam boven de eettafel in deze ruimte, een ware blikvanger waarbij het contact met buiten nog intenser aanvoelt.

Vanuit de keuken vindt u de bijkeuken met wellnessruimte; een 4-persoons sauna en een aparte waskamer met wasmachine-/drogeraansluiting met daarin ook een vaste kast om spullen uit het zicht op te bergen. Tevens is in deze ruimte de aansluiting en afvoer reeds aanwezig om een douche te kunnen realiseren. Ideaal voor na het gebruik van de sauna.



EERSTE VERDIEPING

De bovenverdieping is ideaal voor gezinnen of wie graag extra leefruimte wilt. De lichte overloop met houten vloer leidt naar 4 volwaardige slaapkamers.

De grootste slaapkamer (momenteel in gebruik als werk-/sportruimte) is niet alleen royaal, maar ook slim ingedeeld: een dakkapel en dakraam zorgen voor licht en ruimte, en via een vaste trap bereikt u de vide. De nette en praktische familiebadkamer is voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. Deze ruimte is voorzien van een Velux dakraam.

Direct naast de grote kamer is een extra slaapkamer gerealiseerd met een bureau-/zitgedeelte met het slaapgedeelte apart op de bijbehorende vide, ideaal voor tieners. Uiteraard kan deze ruimte ingericht worden met extra slaapmogelijkheden.

De twee andere slaapkamers zijn eveneens prettig van formaat en functioneel ingericht. Dankzij de dakramen zijn in alle kamers is er sprake van een aangename lichtinval en ventilatie.

De aanwezigheid van veel bergruimte achter de knieschotten biedt slimme opbergmogelijkheden zonder dat er vloeroppervlak verloren gaat.

TUIN

Rondom de woning strekt zich een fraai aangelegde en volledig omsloten tuin uit, met meerdere terrassen, groenpartijen en gezellige zitplekken waardoor er altijd plaats is voor ontspanning of activiteiten.

U heeft hier altijd een vakantiegevoel!



Een grote eyecatcher is het verwarmde zwembad van 10 x 3.80 meter! Dankzij het op afstand bedienbare, automatische solardeck blijft het bad op temperatuur en beschermd tegen vuil. Het solardeck rolt zich netjes op uit het zicht onder de plage waar je heerlijk in een laagje water kunt zonnen op warme dagen. Met de dubbele jetstream kunt u hier ook (samen) sportief zwemmen/trainen. Het zwembad is perfect geïntegreerd in de tuin, waardoor het één geheel vormt met de rest van de buitenruimte. Middels een warmtepomp is het zwembad het gehele jaar heerlijk op temperatuur te houden. Ook is het zwembad voorzien van prachtige verlichting voor de zwoele zomeravonden waardoor ook de gevel van de woning en de bomen mooi verlicht worden. Naast het zwembad kunt u heerlijk uitrusten in het recent gebouwde poolhouse voorzien van een ruim zitgedeelte, een luxe keuken en moderne badkamer voorzien van regendouche, wastafel en toilet. Echt sfeervol is de Element 4 haard welke zowel binnen alsook buiten warmte afgeeft onder de prachtig geïntegreerde overkapping voorzien van grote dakramen. Niet alleen gezellig maar ook uiterst knus en comfortabel tijdens de wat frissere weersmomenten. Tijdens alle weersomstandigheden is te spelen met het karakter van het poolhouse middels de volledig te openen vouwdeur. Tevens is het poolhouse, zowel binnen als buiten, voorzien van een professioneel en bijpassend lichtplan.

De buitenkeuken is voorzien van een exclusieve, greeploze wijnklimaatkast van Liebherr met 2 temperatuurzones, AEG koelkast met vriesvak, AEG 2 pits inductie kookplaat met powerstand, kokend waterkraan van Aquahot+, Siemens vaatwasser en een barelement om lekker aan te relaxen of ook ideaal om thuis te werken met een professionele achtergrond.

Door de aanwezigheid van een volledige badkamer, airco, haard en complete keuken leent dit poolhouse zich voor vele mogelijkheden. U kunt er naast ontspannen ook prima werken. Een vaste internetconnectie middels netwerkkabels is aanwezig. Ook kan de ruimte ingezet worden als kangoeroewoning, B&B of praktijkruimte.

Voor de juiste bestemmingsmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Breda.

De royale dubbele garage is voorzien van 2 op afstand bedienbare automatische sectionaaldeuren, elektra, water, gaskachel en biedt plaats voor 2 auto's.

De oprit beschikt over een op afstand elektrisch bedienbaar hek en biedt ruim plaats aan meerdere auto's.

De garage is ook voorzien van een ruime vliering. De filterinstallatie en automatische kwaliteitsregulering, ten behoeve van het zwembad, is gerealiseerd in de garage, de warmtepomp van het zwembad bevindt zich aan de achterzijde van de garage.



BIJZONDERHEDEN

- 2-o-1 kapboerderij (Rijksmonument) met sauna, poolhouse, zwembad en garage.
- Levensloopbestendig wonen door complete woonprogramma inclusief inloopkast op begane grond.
- 6 slaapkamers en 3 badkamers.
- In totaal zijn er 4 airco's aanwezig in de woning en 1 airco in het poolhouse. Met alle units kan zowel gekoeld als verwarmd worden.
- Luxe keuken met topapparatuur en aanwezigheid van lichtstraat voor mooie lichtinval.
- Zwembad (automatisch regulerend) voorzien van solardeck, dubbele jetstream en verwarmd middels warmtepomp.
- Dubbele garage met zeer ruime vliering welke middels vaste trap toegankelijk is.
- Ruime parkeer gelegenheid middels toegangshek, uit het zicht van de straat op eigen terrein.
- 29 zonnepanelen aanwezig met ca. 10440 WP vermogen. (15 liggen er op het poolhouse, 14 liggen er op de garage) Beiden groepen zijn aangesloten op een aparte omvormer.
- Hoewel dit pand momenteel een energielabel D heeft, zijn er recentelijk meerdere energieaanpassingen uitgevoerd. Hierdoor is de verwachting dat het energielabel aanzienlijk zal verbeteren.
- In het gazon is een sproeisysteem aanwezig, in de groenzone aan de zijkant van woning is een druppelsysteem aanwezig t.b.v. irrigatie.
- De vloer van het poolhouse is voorzien van een monoliet afgewerkte betonvloer welke doorloopt naar buiten, de achterwand in deze ruimte is uitgevoerd in sfeervol betoncire, de zijwanden zijn van zeer hoogwaardig Ayous hout.
- Zeer royale garage voorzien van krachtstroom t.b.v. de zwembadvoorzieningen. Er is tevens mogelijkheid tot uitbreiden t.b.v. een laadpaal voor de elektrische auto. Deze ruimte is uiteraard ook om te bouwen naar hobby-/werkruimte, atelier, kangoeroewoning of B&B.
- Zowel de garage als poolhouse zijn te bereiken via een aparte ingang. Zo blijft zakelijk en privé volledig gescheiden.

We nodigen u van harte uit voor een bezichtiging om zo een goed beeld te verkrijgen van de woning en de heerlijke ligging. Onze makelaar zal u met plezier en enthousiasme rondleiden. U bent van harte welkom, komt u kijken?



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.

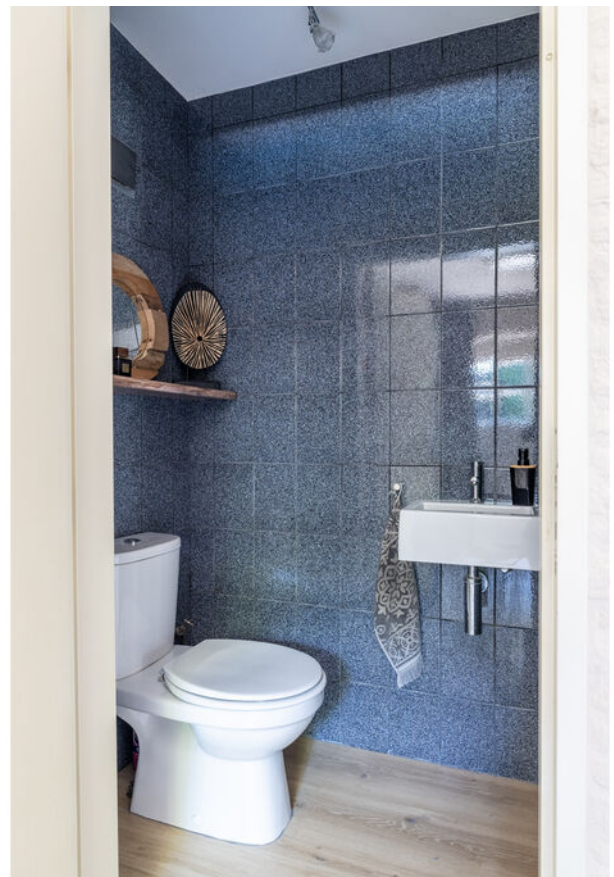
OUDERDOMSCLAUSULE

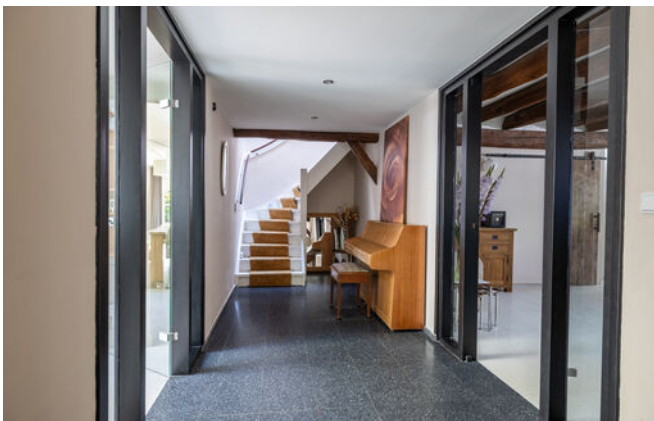
Omdat de woning meer dan 20 jaar oud is, wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte. De technische eisen aan dit pand liggen hierdoor aanzienlijk lager dan bij recente nieuwbouw. Koper aanvaardt dat afwijkingen ten opzichte van moderne bouwweisen niet als tekortkoming kunnen worden aangemerkt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





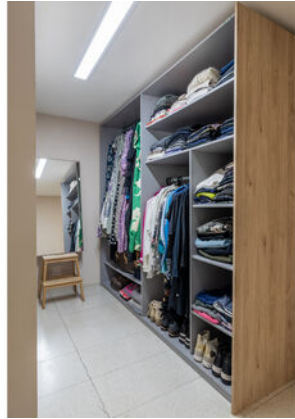




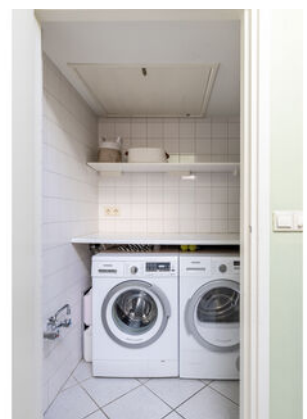
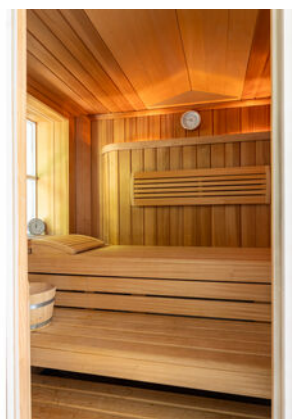
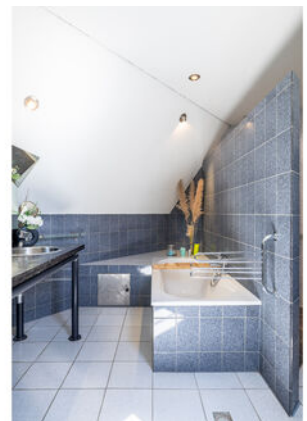


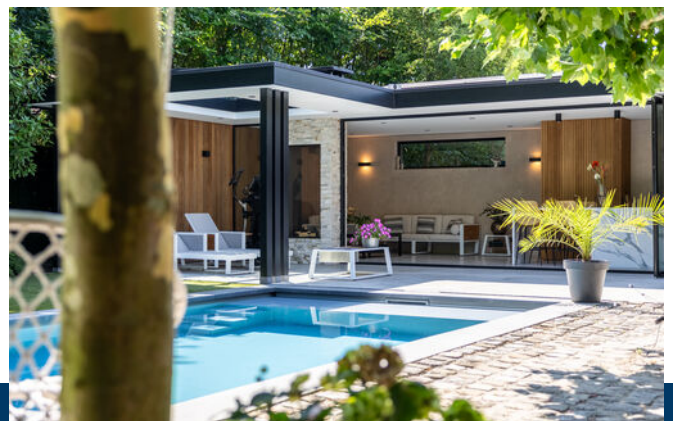


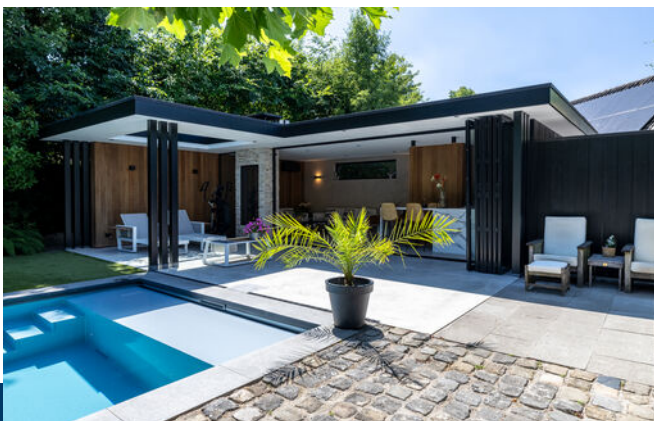




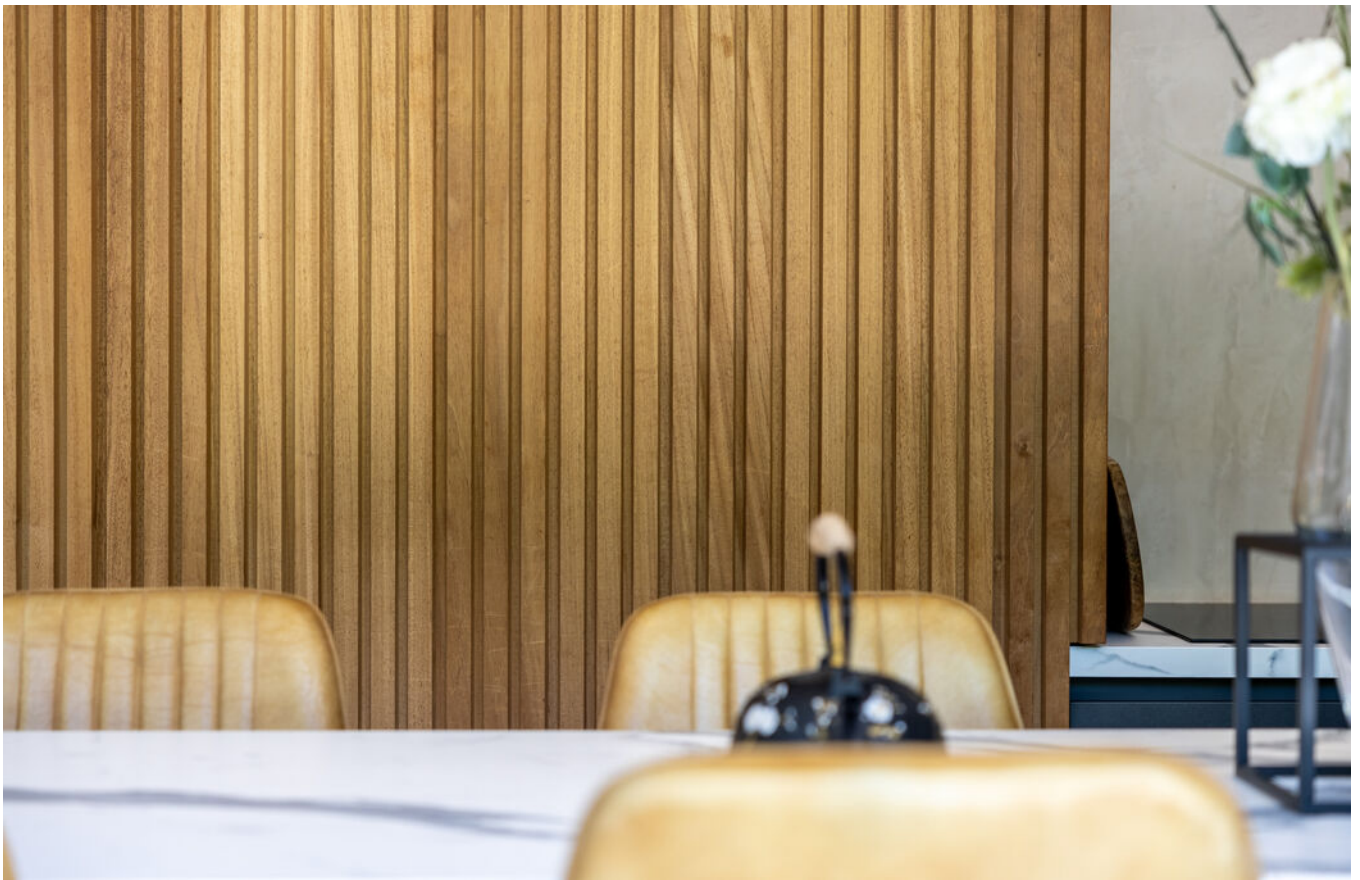




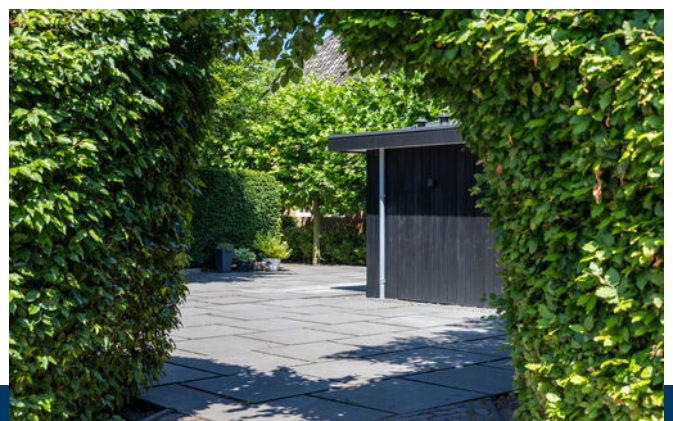
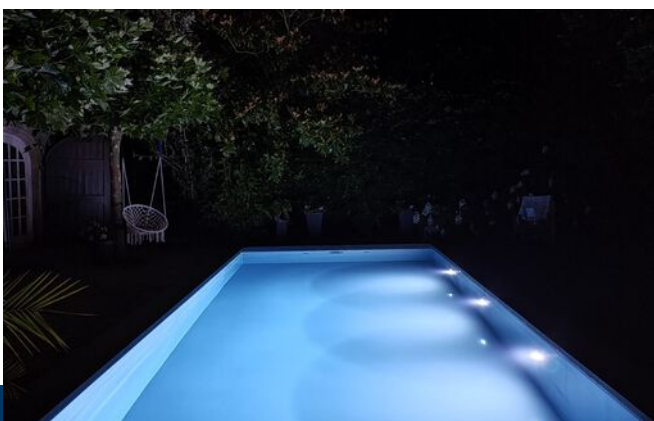






















Plattegrond



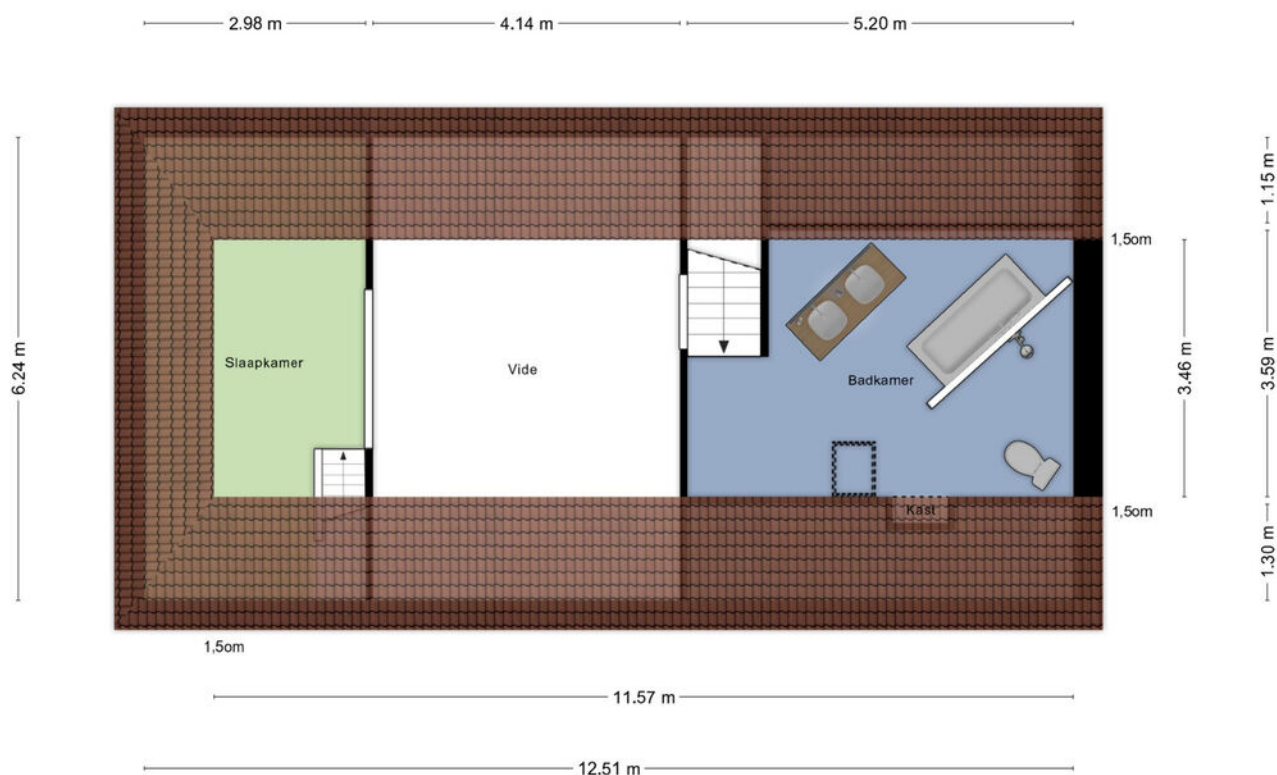
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



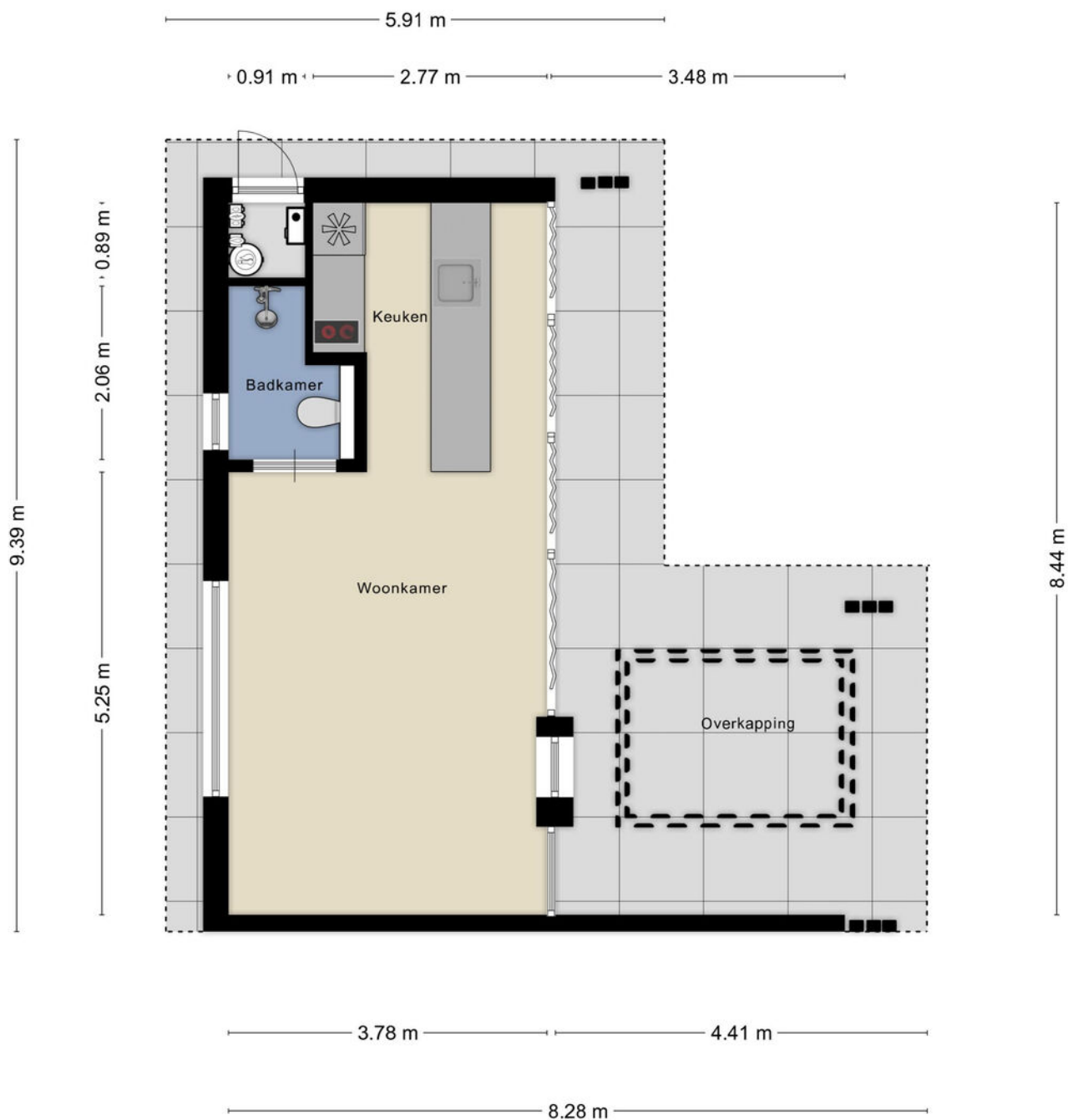
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



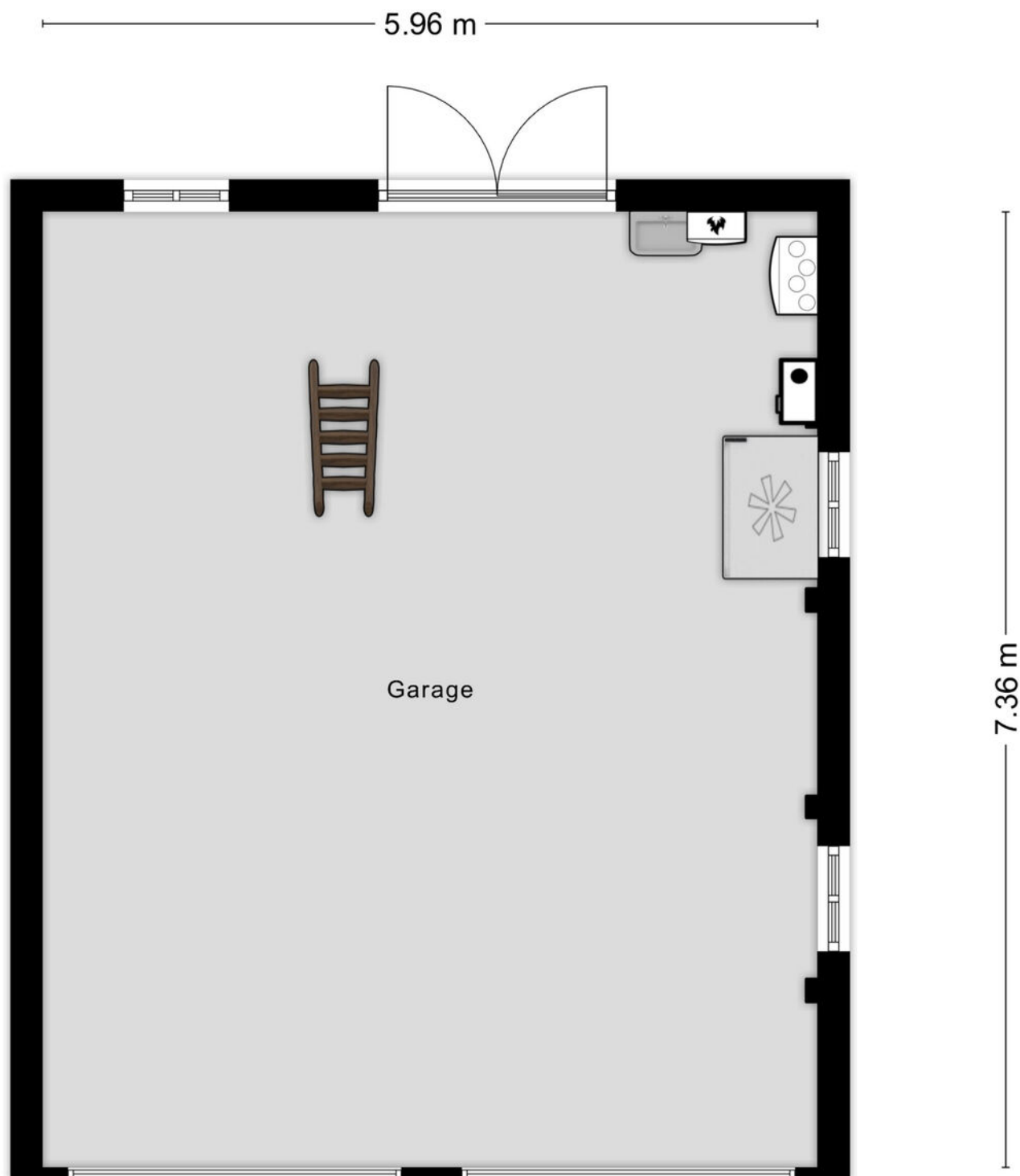
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



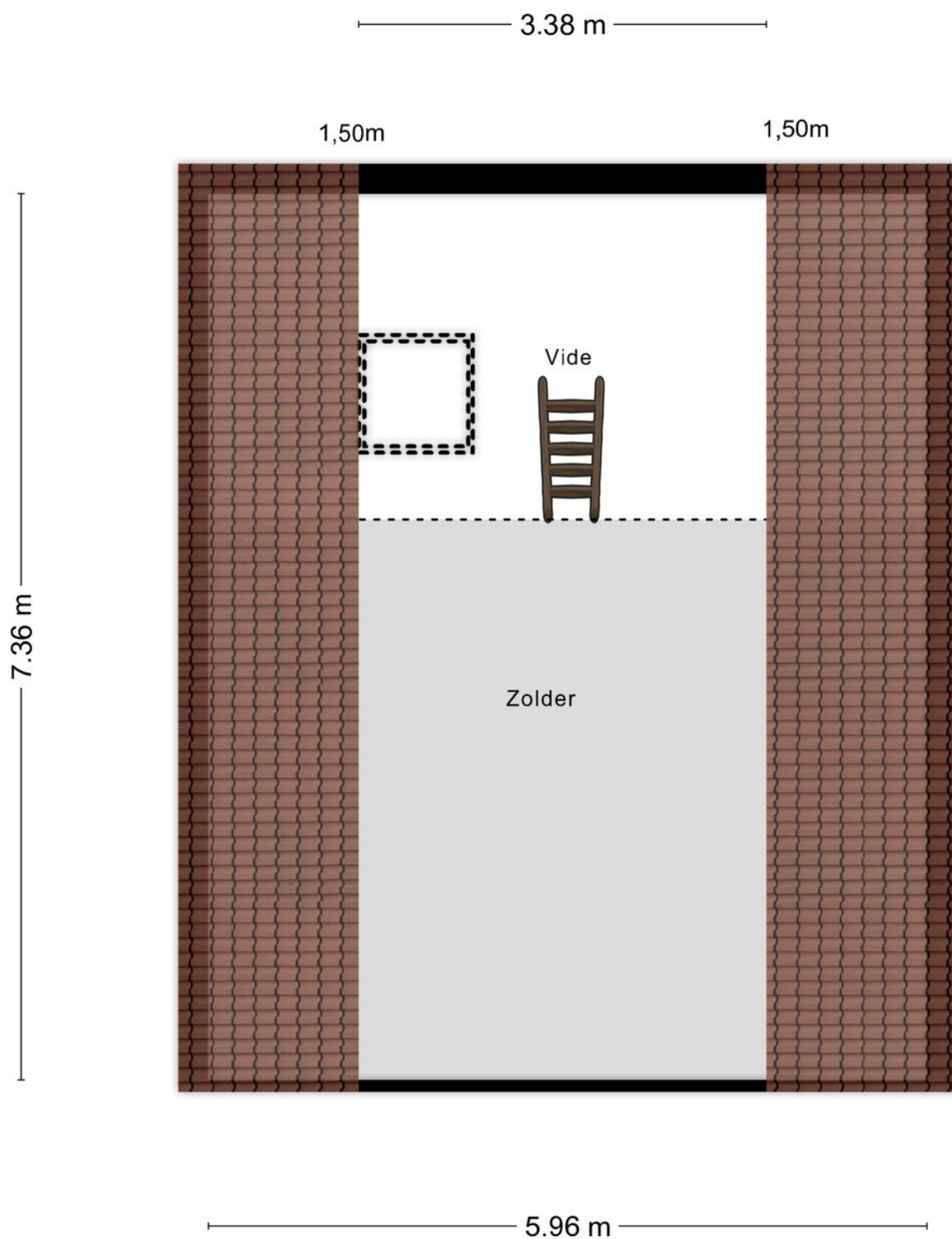
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

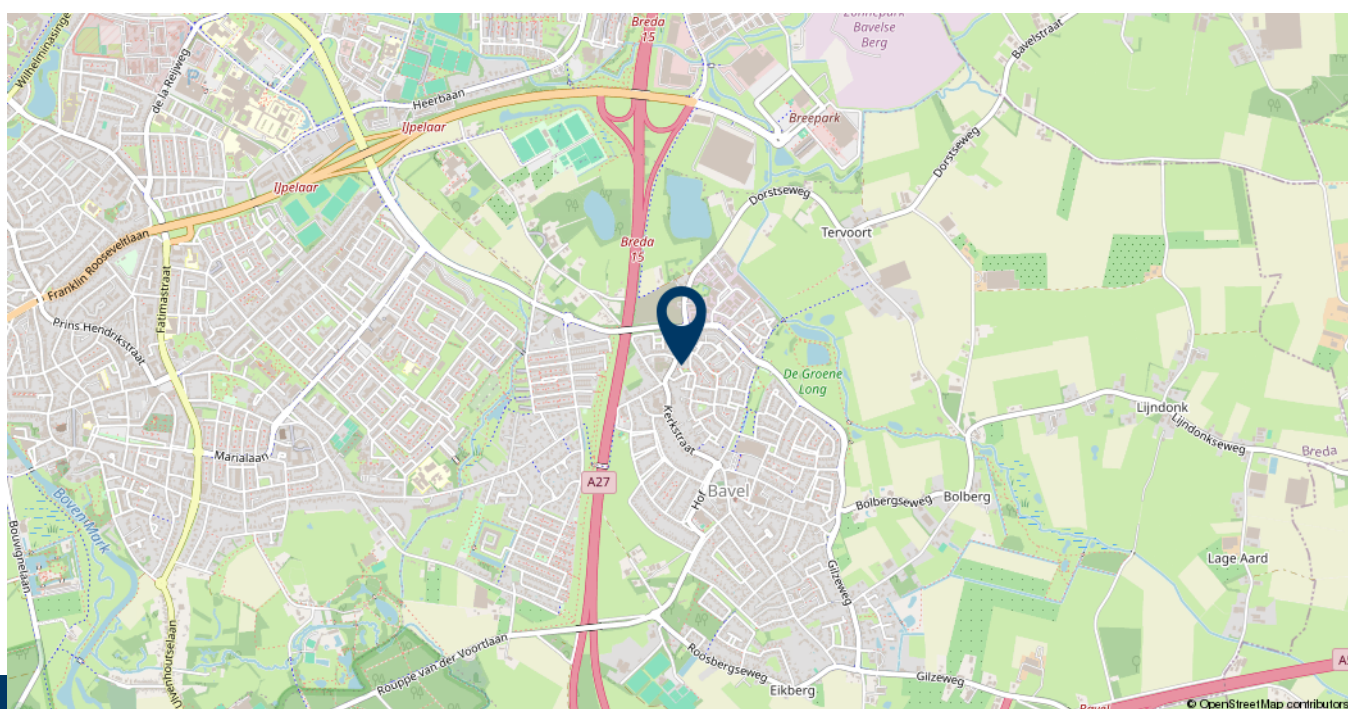
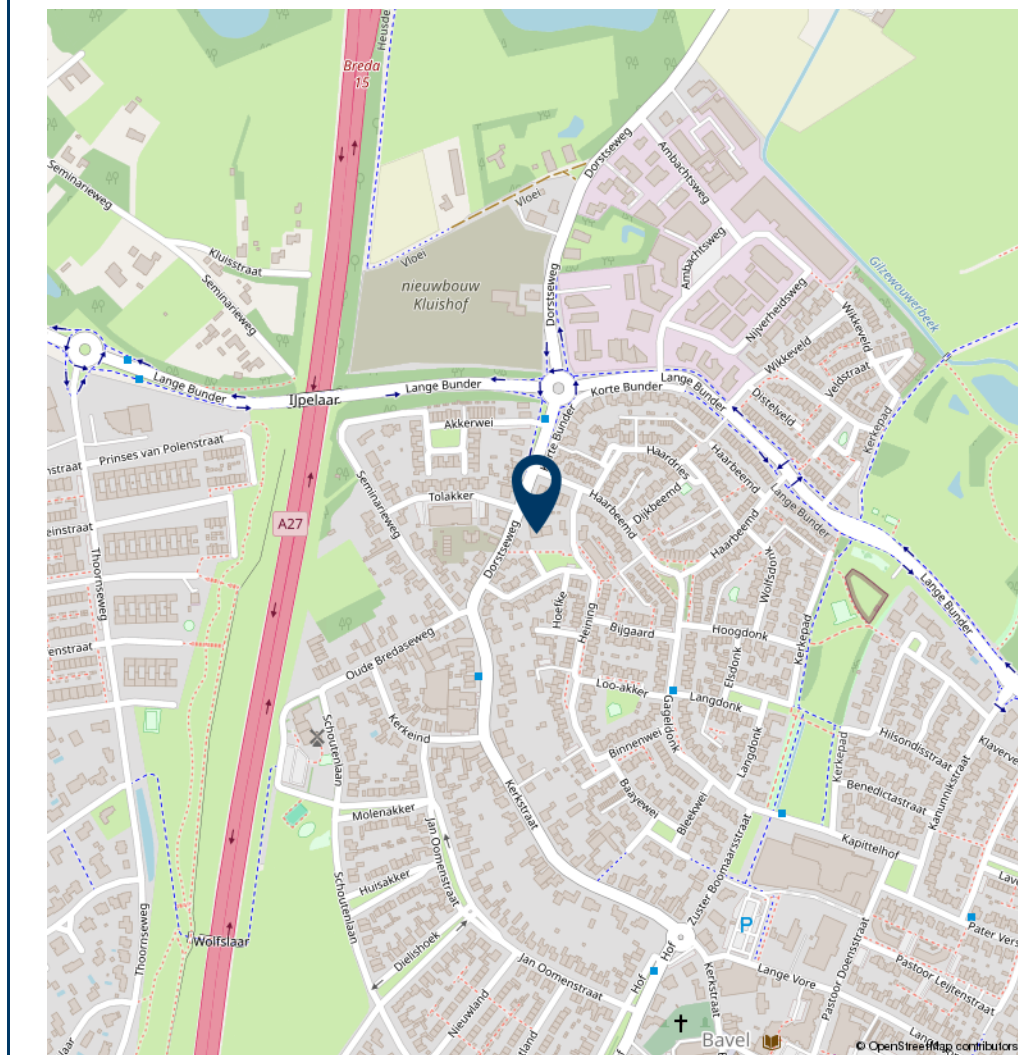


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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.

Bedenktijd

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.



Heeft u 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