



Bavelselaan 15

 100 m² woonoppervlakte

 3 fijne slaapkamers



 120 m² perceeloppervlakte

 Gebouwd in 1949



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

  [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl

• 5 kamers • 3 slaapkamers • 3 woonlagen • Energielabel C •



Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1949
Woonoppervlakte	100 m²
Perceeloppervlakte	120 m²
Inhoud	363 m³
Verwarming	C.v. ketel
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Tuinligging	Noordoost
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
Berging	Stenen berging met elektra

Kennismaken

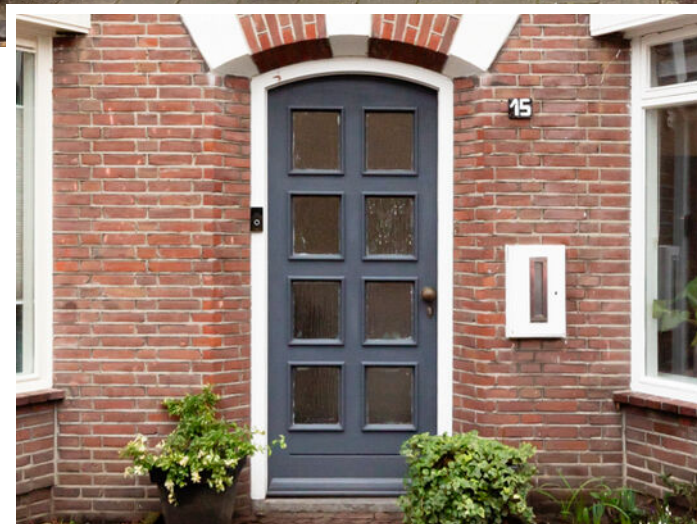
Deze charmante erkerwoning bevindt zich op een zeer gewilde locatie in Breda-Zuid. De woning is slim ingedeeld, met een open keuken en een ruime woonkamer op de begane grond, drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping, en een zeer ruime open zolderverdieping met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer. Bovendien heeft de woning een mooie achtertuin die veel privacy biedt.

Als u nieuwsgierig bent naar deze aantrekkelijke woning, nodigen we u van harte uit voor een bezichtiging!



**Andrew
van Liessum**
Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!



De woonkamer beschikt over een erker aan de voorzijde en openslaande tuindeuren naar de achterzijde.





De keuken (2012) bevindt zich aan de achterzijde en biedt voldoende werk- en opbergruimte. Deze is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en een boiler voor snel warm water.



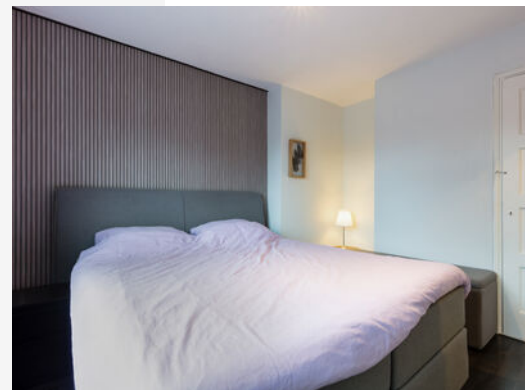


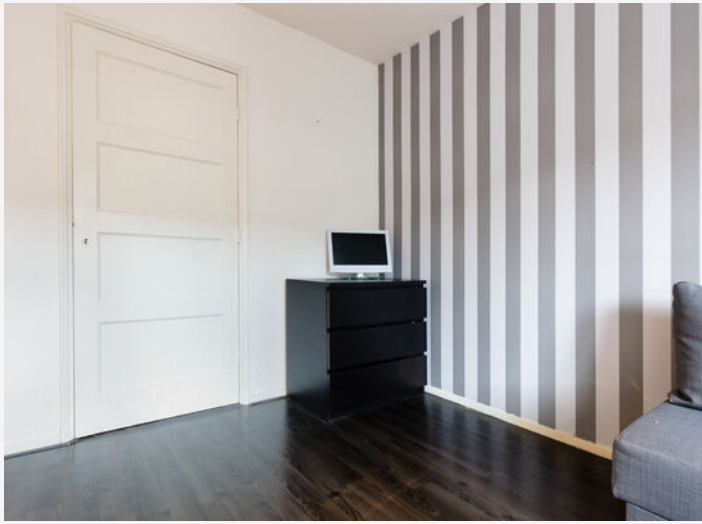






Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en geeft toegang tot; slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde met inbouwkast; slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde met inbouwkast; slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde en de badkamer die aan de voorzijde is gelegen.







De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, toilet en een wastafel met meubel.







Middels een vaste trap te bereikt u de open zolderverdieping.

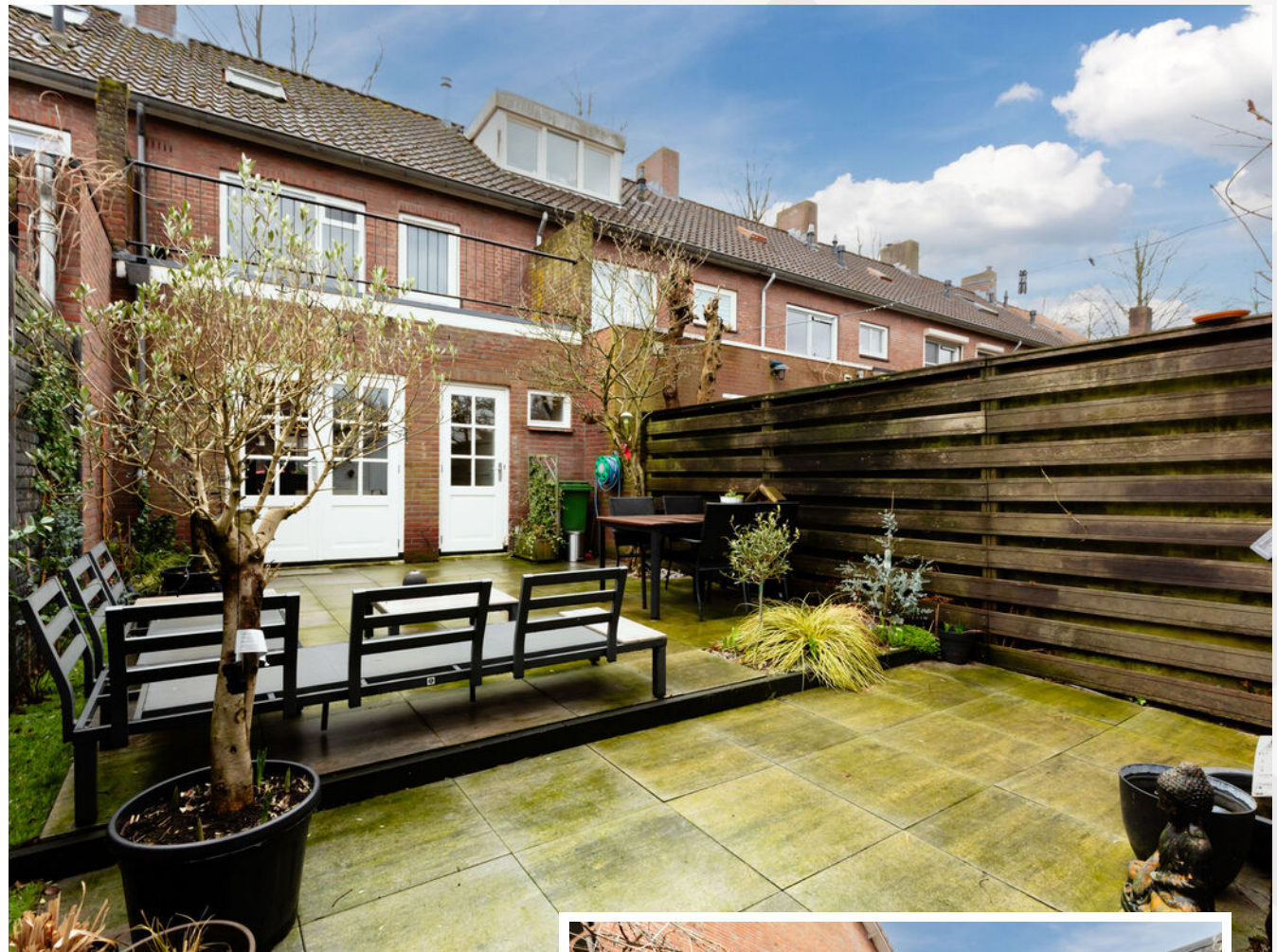
Deze zolder is voorzien van een nette laminaatvloer en de opstelplaats van de cv-ketel.

Het creëren van een extra slaapkamer(s) behoort hier tot de mogelijkheden.





De gezellige achtertuin ligt op het noordwesten en is onlangs opnieuw aangelegd. Het beschikt over een terras, bestrating, kunstgras, borders, prachtige blauweregen die in de zomer bloeit, en een stenen berging met elektra. Tevens is er verlichting aanwezig in de tuin evenals 2 stopcontacten. De tuin is bereikbaar via een ruime achterom.





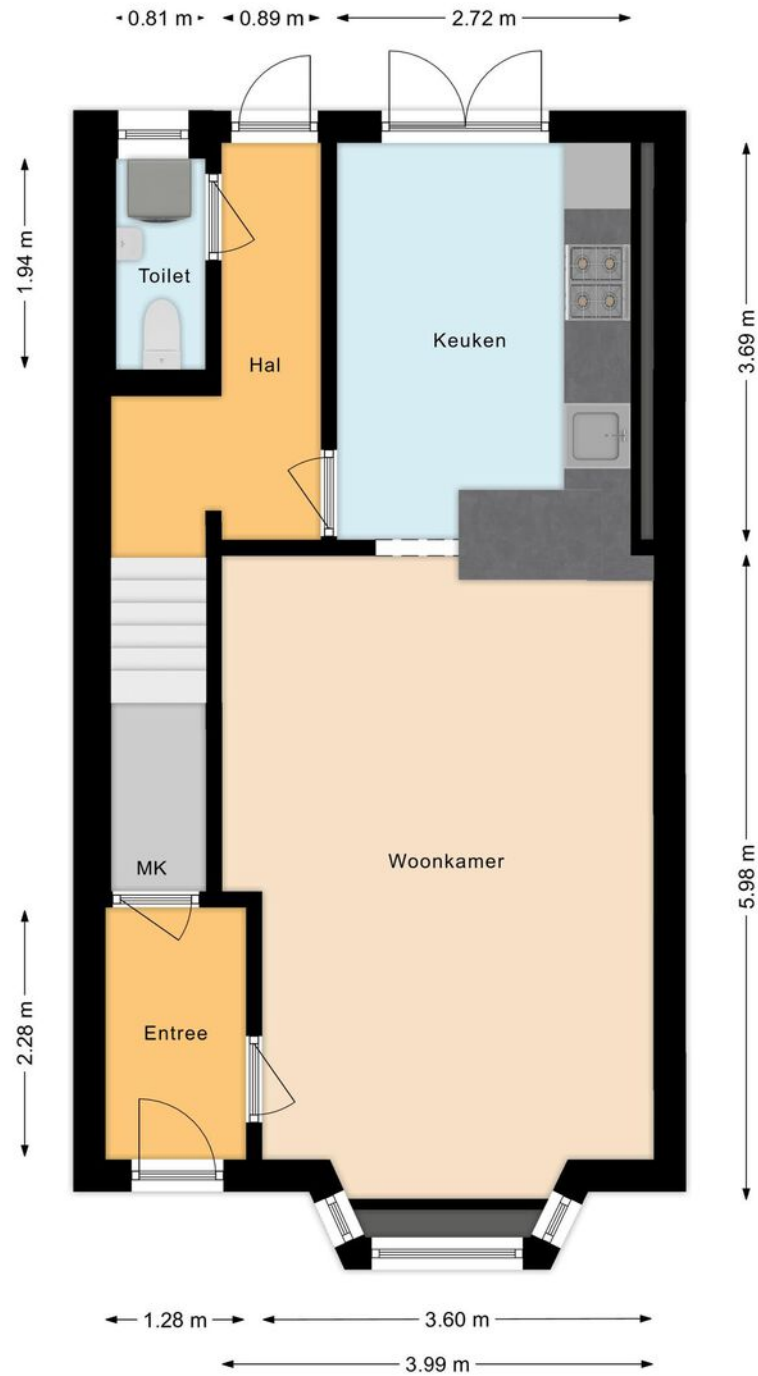


Situatie



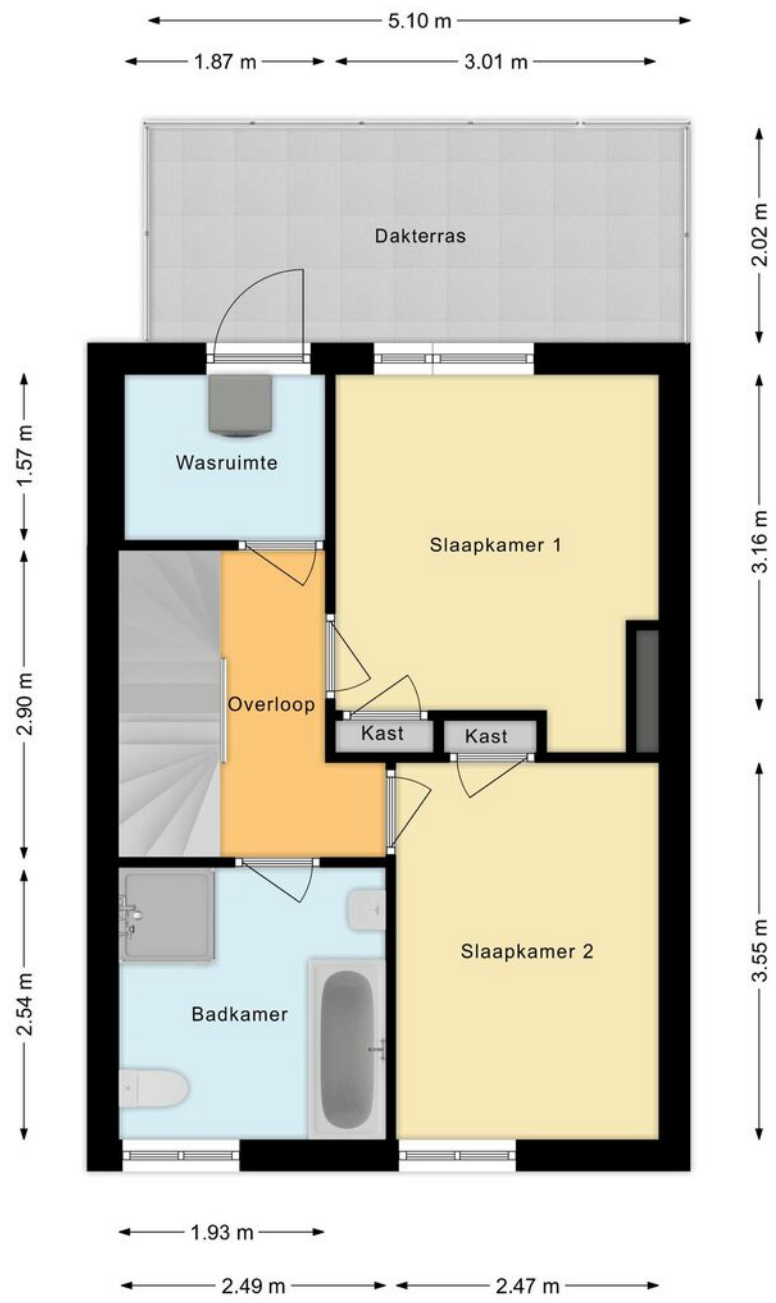
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Plattegrond



Eerste verdieping



Zolderverdieping

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast op waskamer	■		
- kast op zolder	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			■
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- vitrages			■
- rolgordijnen			■
- jaloezieën			■
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- laminaat	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron		■	
- oven	■		
- koelkast	■		
- vriezer	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder		■	
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder		■	
- toiletborstel(houder)		■	
- hangkast badkamer		■	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel		■	
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting		■	
verschillende planten planten/grassen gaan mee. bomen in de grond blijven achter. olijfbomen gaan mee.		■	

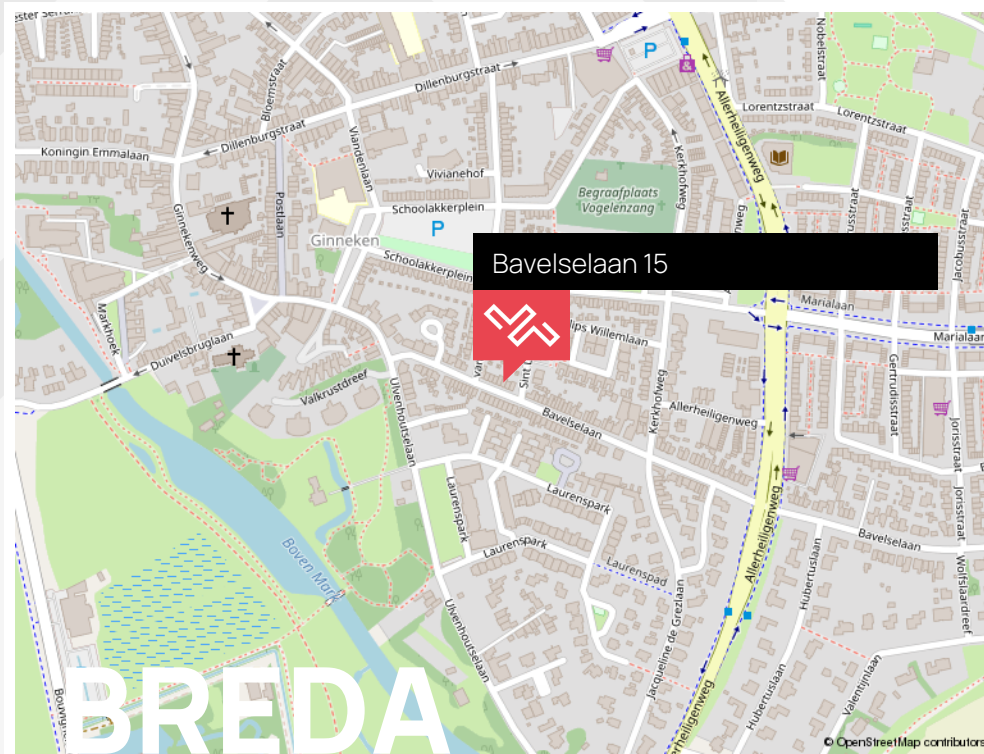
Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
Overig - Contracten			
CV: Ja			

Ligging en omgeving

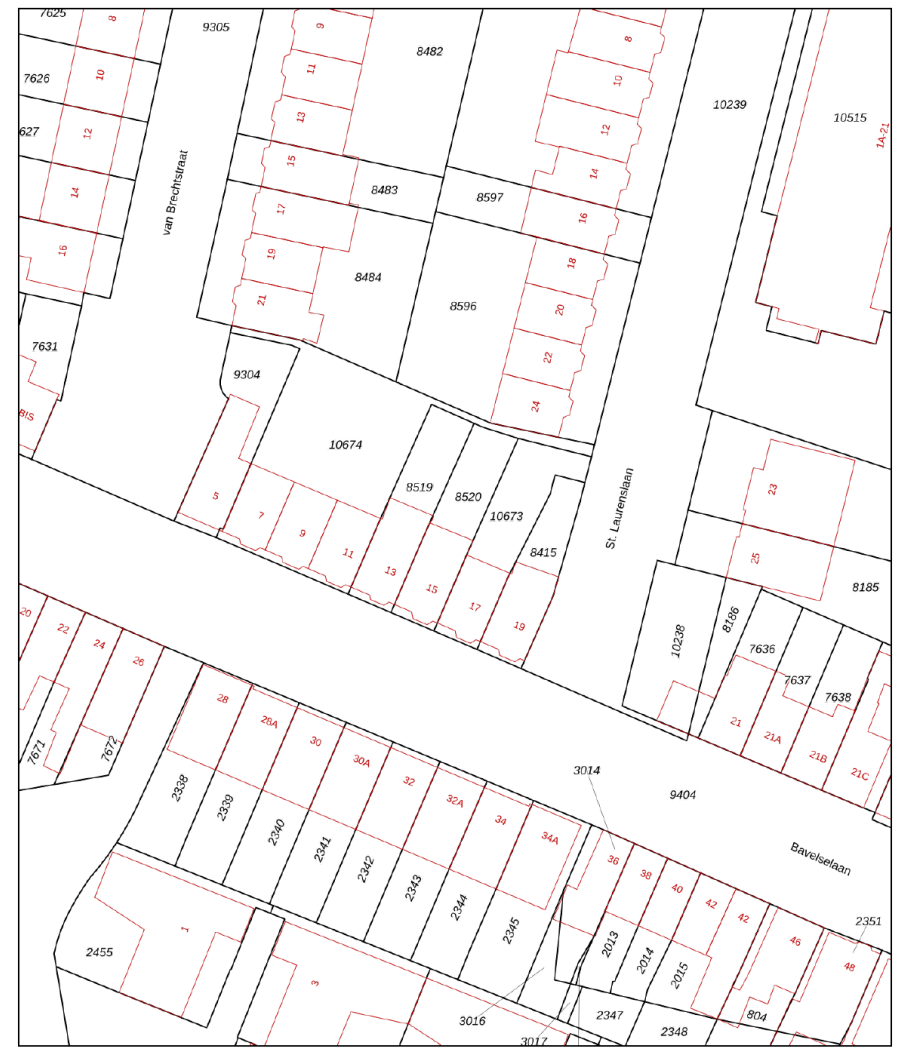
De Bavelse laan is gelegen op een gewilde woonlocatie in Breda-Zuid, midden in het Ginneken met voornamelijk karakteristieke woningen.

De winkels van het Valkeniersplein en de Ginnekenweg zijn op loopafstand gelegen.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: verkoop



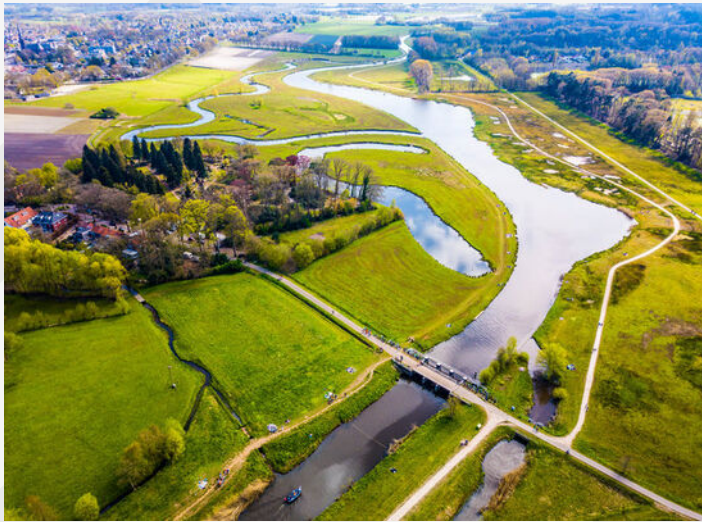
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ginneken</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 8520</p>	<p>kadaster</p>
--	--	------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 februari 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Diensten voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Over de stad Breda

Breda is een echte Brabantse stad met een levendig centrum en staat bekend om haar prachtige binnenstad en bourgondische levensstijl. Wonen in de historische Nassaustad betekent genieten van cafés, terrassen en winkels, maar ook van musea, theater en bioscopen. Daarnaast heeft Breda een bosrijke omgeving, met onder andere de Rith, het Mastbos, het Liesbos, de Ulvenhoutse bossen en de Teteringse Heide. De stad heeft een grote aantrekkingskracht op alleenstaanden, jonge gezinnen, senioren en studenten. Er is dan ook voor ieder wat wils te vinden in het woningaanbod. Elke wijk in Breda heeft zijn eigen karakter.





De wijk Ginneken

Het Ginneken is een populaire wijk in ons mooie Breda en het is echt 'een dorp in de stad' waar het van jong tot oud heerlijk wonen is. Dat komt omdat er zoveel voorzieningen zijn, schitterende natuurgebieden, horeca, scholen en nog veel meer. Voor ieder wat wils! De bebouwing is vooral van voor de tweede wereld oorlog; wat een heerlijke sfeer en karakter met zich meebrengt. Er zijn ook veel verschillende soorten bebouwingen; van wat kleinere woningen tot flinke panden. Dat brengt ook verschillende inwoners met zich mee; wat voor een leuke mix in leeftijd zorgt. Ga gewoon eens lekker een drankje of een hapje doen op het pittoreske Ginnekenmarktje of maak een heerlijke wandeling in het rustgevende Mastbos!



LOVER
WELLES



Genieten op het pittoreske
Ginnekenmarktje..!

Maak kennis met team Van Liessum!

Met ons enthousiaste team helpen wij bij het aan- en verkopen van uw woning! Doordat wij weten wat er in ons werkgebied leeft en speelt kunnen wij een persoonlijk en objectief advies

geven. Om dit te kunnen realiseren, willen wij graag dat u zich ook bij ons thuis voelt. Alleen dán kunnen wij onze dienstverlening op en top voor u inzetten en alles voor u uit de kast halen.



Andrew van Liessum

Makelaar

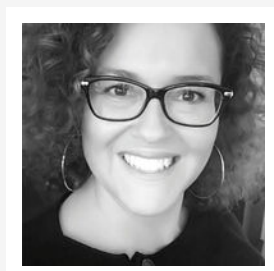
- 06-13 25 18 20
- andrew@vanliessummakelaars.nl



Casper Middelhoff

Vastgoedadviseur

- 06-82 86 79 36
- casper@vanliessummakelaars.nl



Caroline Berings

Commercieel medewerker

- 076 76 31 000
- caroline@vanliessummakelaars.nl

Volgt u ons al op Facebook en Instagram?

Scan de codes hieronder met uw mobiel (of klik) om direct naar ons profiel te gaan.



[/Vanliessummakelaars](#)



[/Vanliessummakelaars](#)

076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

www.vanliessummakelaars.nl

Beoordelingen



Onze klanten beoordelen ons met een gemiddelde van een:

9,1



"Goed en prettig contact, traject vanaf kennismaking tot aan verkoop verliep soepel. Klantvriendelijk!"

8,0!

Een Funda gebruiker, 30 december 2022

"Bij het vinden van een woning kwamen we Van Liessum makelaars regelmatig tegen als makelaar. Dus hadden geen twijfel bij het kiezen van een makelaar toen we onze woning gingen verkopen. Moeten we ooit nog gaan verhuizen, dan zouden we weer geijk voor Van Liessum gaan!"

10,0!

Een Funda gebruiker, 12 december 2022

"Prima verlopen, plezierige ontmoeting c.q. introductiegesprek en daarna snelle en adequate services. Bij vragen direct antwoord gekregen en alle afspraken zijn keurig nagekomen. Bezichtigingen waren goed geregeld, top! Zeker aan te bevelen voor de verkoop van een woning en juiste contacten voor een prima fotosessie."

8,5!

Een funda gebruiker, 8 juni 2021

"Van Liessum makelaar Andrew heeft ons huis heel goed verkocht en boven onze verwachting de uiterste prijs er weten uit te halen. We zijn zeer tevreden over het verkooptraject van A tot Z. Hij is deskundig en geduldig waarbij je als klant centraal staat. Hij weet heel veel van de huizenmarkt, is altijd bereikbaar en voor hulp en vragen staat hij altijd voor je klaar. Ik beveel hem dan ook van harte aan iedereen en zou zo weer kiezen voor hem."

10,0!

Een funda gebruiker, 17 mei 2021

"Heel erg tevreden over Van Liessum makelaars voor zowel de verkoop van onze huidige woning, als de aankoop van onze toekomstige woning! Zeer fijne samenwerking met korte lijntjes gedurende beide trajecten!"

10,0!

Een funda gebruiker, 5 mei 2021

"Professionele verkoop met plan van aanpak waardoor we snel onze woning hebben verkocht voor een hele goede prijs."

9,0!

Een funda gebruiker, 7 juni 2021

U bent nog slechts
één stap verwijderd
van de beste prijs
voor uw woning!

Puur nieuwsgierig?

Doe de zelfscan! (waarde kan afwijken)



Scan deze code met de camera van uw telefoon (of klik), klik op "hier" en start de zelfscan!

Écht verkopen?

Verkoop per opbod, traditioneel onderhandelen of een stille verkoop? Samen met u bepalen wij de beste strategie om het maximale uit uw bezit te halen! Wenst u een gratis en persoonlijk advies, met of zonder concrete verkoopplannen? **Bel of stuur ons een e-mail!**



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

[f](#) [@](#) [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl