



Driehoek 40



191 m² woonoppervlakte



4 fijne slaapkamers



401 m² perceeloppervlakte



Gebouwd in 1979



076 76 31 000

info@vanliessummakelaars.nl

[f](#) [i](#) [v](#) [a](#) [n](#) [l](#) [i](#) [e](#) [s](#) [s](#) [u](#) [m](#) [m](#) [a](#) [k](#) [e](#) [l](#) [a](#) [a](#) [r](#) [s](#) [n](#) [l](#)

www.vanliessummakelaars.nl

• 6 kamers • 4 slaapkamers • Garage • Energielabel B •

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1979
Woonoppervlakte	191 m²
Perceeloppervlakte	401 m²
Inhoud	670 m³
Verwarming	C.v.-ketel, open haard
Isolatie	Muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Tuinligging	Noordwest
Parkeergelegenheid	Eigen terrein
Berging	Vrijstaand hout



Kennismaken

Ruime twee-onder-een-kapwoning met uitbouw, garage en diepe tuin in Bavel.

Aan de rustige en groene Driehoek in Bavel staat deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage, royale oprit en een prachtig aangelegde tuin. Wat direct opvalt is het formaat van de woning: met een binnenbreedte van maar liefst 7 meter en een diepte van 8,44 meter (exclusief uitbouw) en een totaal woonoppervlak van ruim 196 m² behoort dit huis tot de echte ruimtewoningen. De combinatie van de royale indeling, de diepe tuin en de ligging tegenover een speelveld maakt dit een ideale gezinswoning met volop mogelijkheden,



**Andrew
van Liessum**
Makelaar

Ik ben uw contactpersoon, aangenaam!



Welkom!





De ruime hal met open trap en daglichttoetreding biedt toegang tot de toiletruimte (2016, voorzien van wandcloset en fonteintje), de meterkast en de woonkamer. De L-vormige zitkamer heeft diverse raampartijen en een sfeervolle open haard.





Via en-suite deuren is de eetkamer bereikbaar. Het zit- en eetgedeelte beslaan samen ca. 57 m². De eetkamer ligt aan de achterzijde, is in 2002 uitgebouwd en beschikt over openslaande tuindeuren en twee lichtkoepels.



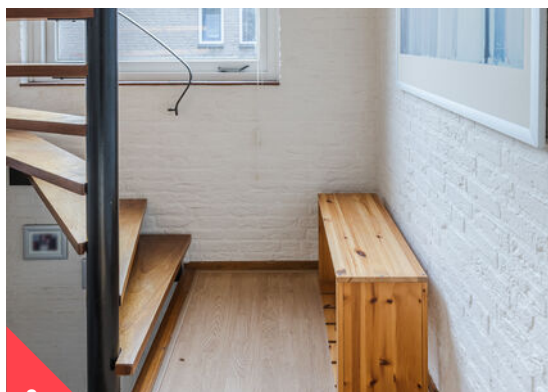


Aansluitend ligt de open keuken, geplaatst in 2016 en uitgevoerd in een U-opstelling. De keuken is voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, grote oven, vaatwasser (2022), koelkast, 3-laden vriezer, diverse kasten/laden en twee pannen carroussels. Een praktische voorraad inloopkast completeert het geheel. Vanuit de keuken is de ruime bijkeuken bereikbaar, met aansluitpunten voor wasapparatuur





De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer.







De badkamer (2016) is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, wandcloset, dubbele wastafel, verlaagd plafond met inbouwspots, mechanische afzuiging en twee ramen voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.







De ruime voorzolder heeft daglichttoetreding en is geschikt als speel- of werkruimte. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel (2015) en de zonneboiler (2003). De zolderslaapkamer is ruim en voorzien van een dakkapel aan de achterzijde (2007) en een Velux dakraam aan de voorzijde. Dankzij de afmetingen is het mogelijk deze ruimte op te delen in twee volwaardige slaapkamers.





De tuin is een van de parels van deze woning: diep, fraai aangelegd en met veel privacy. De hagen, gazons, sierbestrating en bomen geven de tuin een parkachtig karakter. Achterin is een sfeervolle overkapping met elektra geplaatst, een heerlijke plek om te eten, te ontspannen of met een vuurkorf van lange avonden te genieten.









Daarnaast zijn er een ruime garage met elektra, een extra houten berging en een oprit met plaats voor meerdere auto's.



Situatie



Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond



Zolderverdieping

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten slaapkamers			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- vitrages	■		
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	■		
- planken (inbouwkast en bijkeuken)	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toilethouder	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter voor koper	Gaat mee met verkoper	Kan worden overgenomen
	↓	↓	↓
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel			■
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Dakpannen, tegels, parasolvoet, planken/ hout	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		

Lijst van zaken

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

Ligging en omgeving

Bavel is een van de meest gewilde dorpen rondom Breda en staat bekend om zijn dorpskarakter, groene omgeving en uitstekende voorzieningen. Je vindt er winkels, basisscholen, sportverenigingen en horeca, allemaal op korte afstand. Breda is eenvoudig bereikbaar, net als de diverse uitvalswegen richting de A27 en A58.

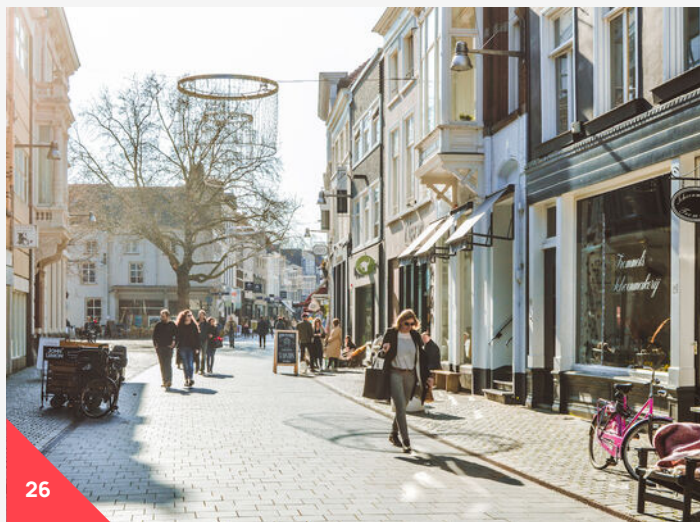


Kadastrale kaart



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.





Bavel

Bavel is een gemoedelijk dorp aan de zuidoost kant van ons mooie Breda. In de kern van het dorp zijn verschillende faciliteiten te vinden (supermarkt, slager, bakker, groentewinkel etc.). Daarnaast heeft Bavel ook verschillende (sport)verenigingen. Er wonen veel jonge gezinnen, maar ook mensen waarvan de kinderen al uit huis zijn. Hoogbouw vind u er nauwelijks. Mensen wonen er over het algemeen vrij lang, wat betekent dat Bavel geliefd is. Daarnaast ziet u veel 'interne' verhuizingen, wat ook een signaal is van een fijne wooncultuur. De sfeer is direct en rustig te noemen.



SFEERVOL



Gemoedelijk en sfeervol dorp voor jong en oud.

[illegible]

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 dan 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



**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



En dit is wat ze zeggen!

"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](#) [i](#) [@](#) [vanliessummakelaars](#)

www.vanliessummakelaars.nl