



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Bavel

ELSDONK 9



Vraagprijs
€ 485.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

ELSDONK 9 BAVEL

Wonen met karakter, jouw nieuwe thuis

Aan de Elsdonk 9 in het sfeervolle en rustige Bavel staat deze charmante twee-onder-een-kapwoning te wachten op nieuwe bewoners. Met een woonoppervlakte van ca. 115 m², drie slaapkamers, een ruime zolder én een royale tuin biedt dit huis de perfecte basis voor wie zoekt naar ruimte, licht en de vrijheid om er een eigentijds droomhuis van te maken.

Deze woning combineert de solide bouw en indeling van vroeger met de mogelijkheden van nu. Een huis met karakter, dat vraagt om een frisse blik en nieuwe energie – klaar om door jou omgetoverd te worden tot een modern, warm en persoonlijk thuis.

Ruimte om te leven

Samenkomen en ontspannen

Via de entree met trapopgang en toilet, stap je binnen in de lichte en ruime woonkamer. Grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht, terwijl de sfeervolle open haard direct warmte en gezelligheid toevoegt. De lichte tegelvloer loopt over de gehele begane grond en zorgt voor een rustige, strakke basis.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, compleet met inbouwapparatuur zoals een koelkast met vriezer, 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, RVS afzuigkap en combi-oven. Hier kook je met uitzicht op de achtertuin, terwijl er voldoende ruimte is voor een gezellige eethoek.

Slapen en verfrissen

De eerste verdieping biedt drie fijne slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en praktische indeling. De

badkamer is uitgerust met een wastafel, een ligbad met douchefunctie en een toilet. Een frisse basis die je naar eigen smaak kunt moderniseren.

Ruimte voor jouw ideeën

Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping. Deze ruimte, voorzien van een Velux-dakraam, biedt volop mogelijkheden: een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Hier vind je tevens de aansluitingen voor wasapparatuur en de CV-installatie.

Buiten genieten

De woning beschikt over een royale voor- en achtertuin. De achtertuin, gunstig gelegen op het westen, is keurig aangelegd met sierbestrating en beplanting. Dankzij de twee terrassen, waarvan één voorzien van een zonnescherm, kun je zowel van de zon als van de schaduw genieten.

Daarnaast is er een vrijstaande stenen garage en een eigen oprit met plek voor meerdere auto's. Ook via de achterom is de tuin bereikbaar. En met het oog op de toekomst, de garage kan bijdragen aan levensloopbestendigheid omdat deze ruimte kan worden omgebouwd tot slaap- en badkamer op de begane grond, zodat iemand gelijkvloers kan wonen zonder traplopen of een eventuele zorgunit. Dus praktisch en comfortabel met mogelijkheden. praktisch en comfortabel.

Een fijne plek om te wonen

Bavel staat bekend om zijn groene en rustige woonomgeving. De Elsdonk is een kindvriendelijke straat met vergelijkbare gezinswoningen en volop



parkeergelegenheid. Scholen, sportverenigingen en winkels liggen binnen handbereik, terwijl je in een paar minuten in Breda bent. Hier woon je landelijk en rustig, zonder in te leveren op bereikbaarheid en voorzieningen.

Samengevat:

- Twee-onder-een-kapwoning met ca. 115 m² woonoppervlak;
- Lichte woonkamer met open haard;
- Drie slaapkamers en ruime zolderkamer;
- Achtertuin op het westen met garage en oprit;
- Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke wijk.

Kenmerken:

- Bouwjaar: 1985;
- Woonoppervlak: 115 m²;
- Perceeloppervlakte: 271 m²;
- Inhoud: 408 m³;
- Energielabel: B;
- NEN 2580 meetrapport*.

Een huis met karakter, volop ruimte en een zee aan mogelijkheden. Zie jij jezelf hier al wonen?

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: goirle@viapaulmakelaardij.nl

Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	271 m ²
Inhoud	408 m ³
Bouwjaar	1985































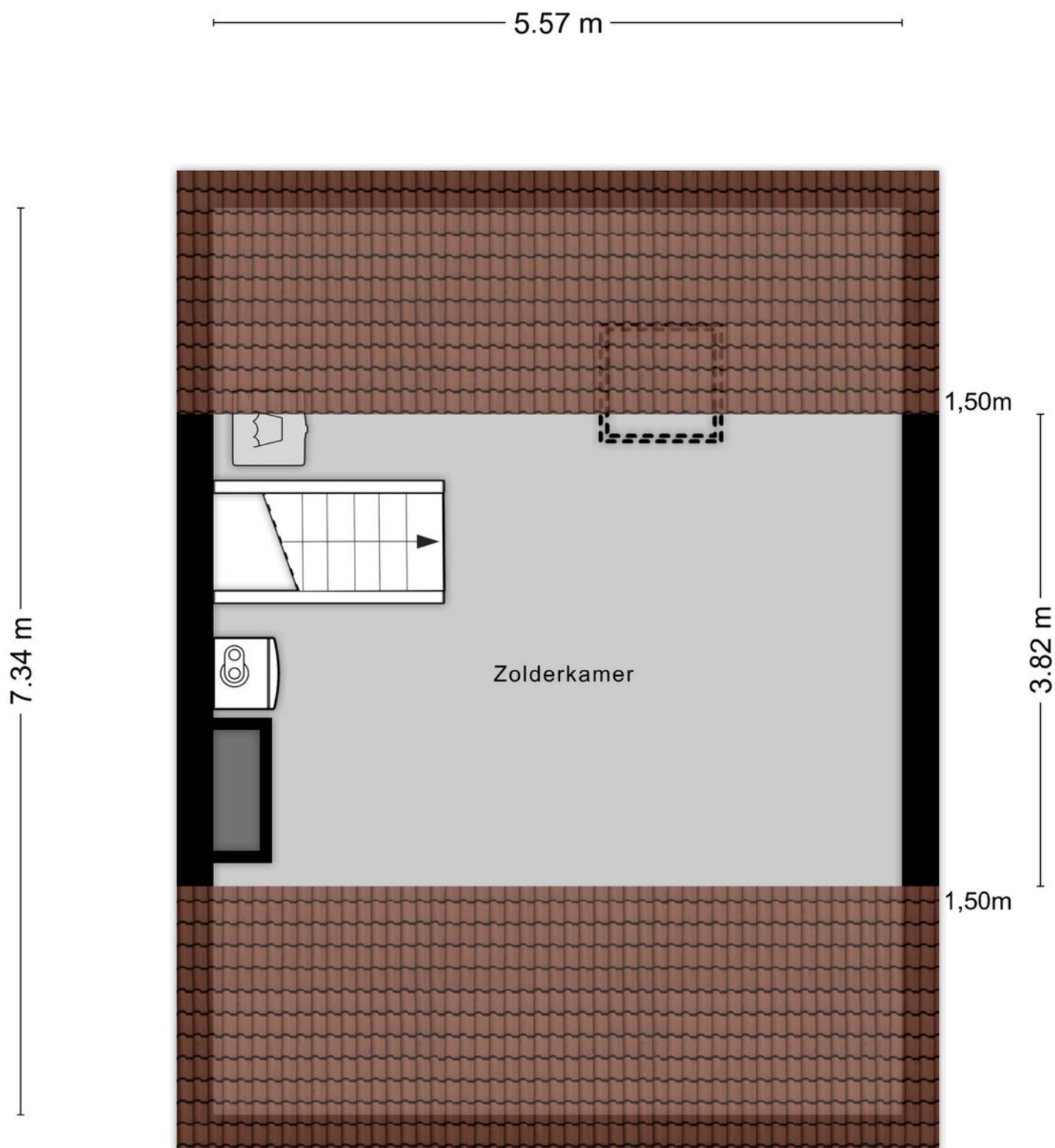
PLATTEGROND



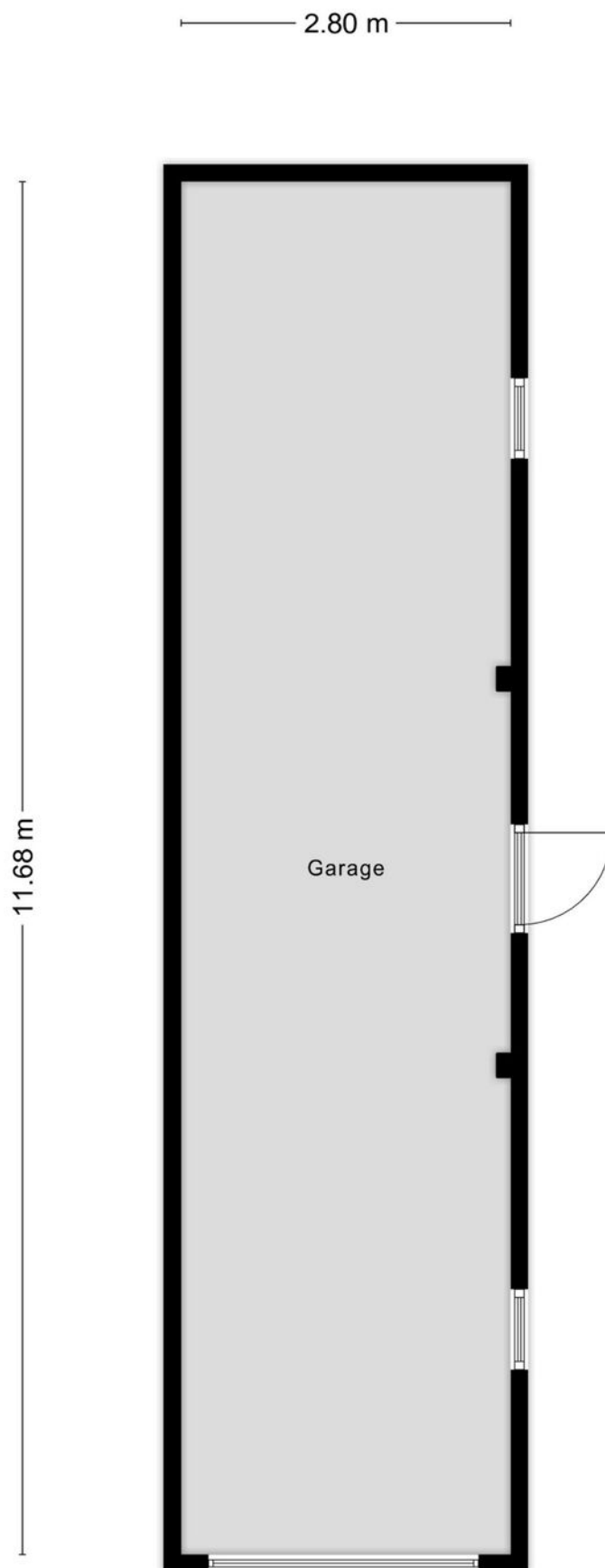
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

29

Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

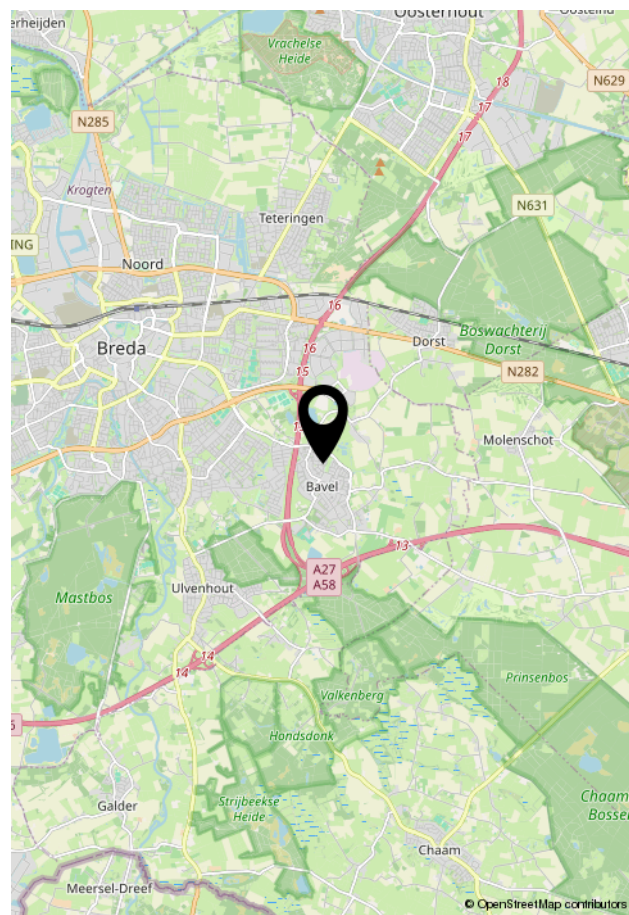
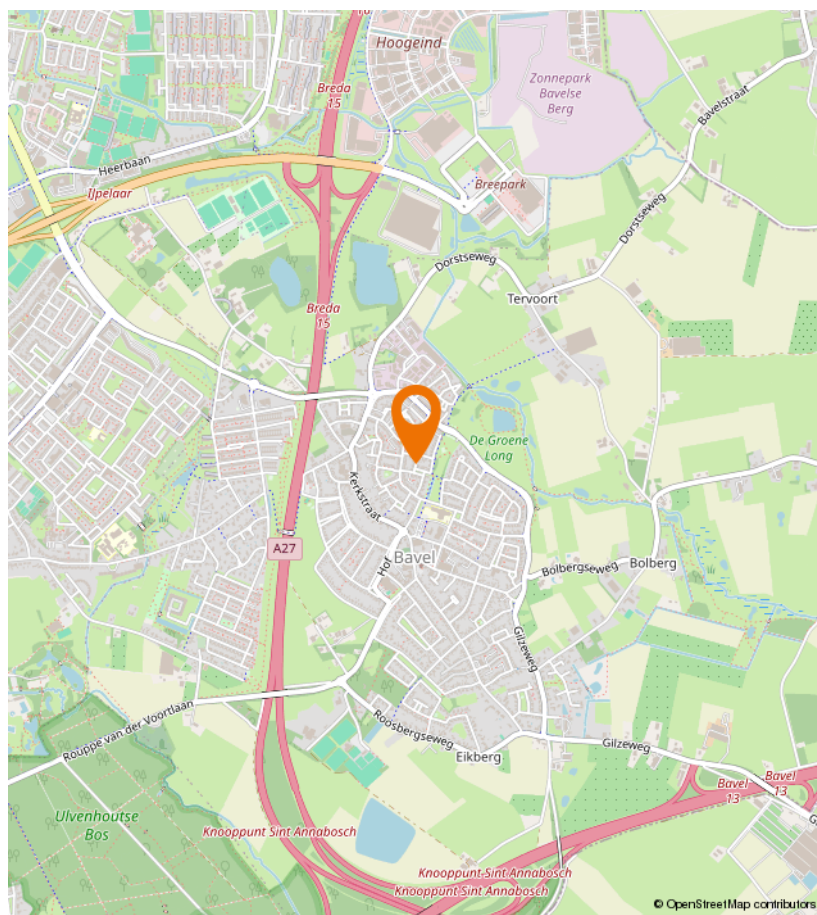
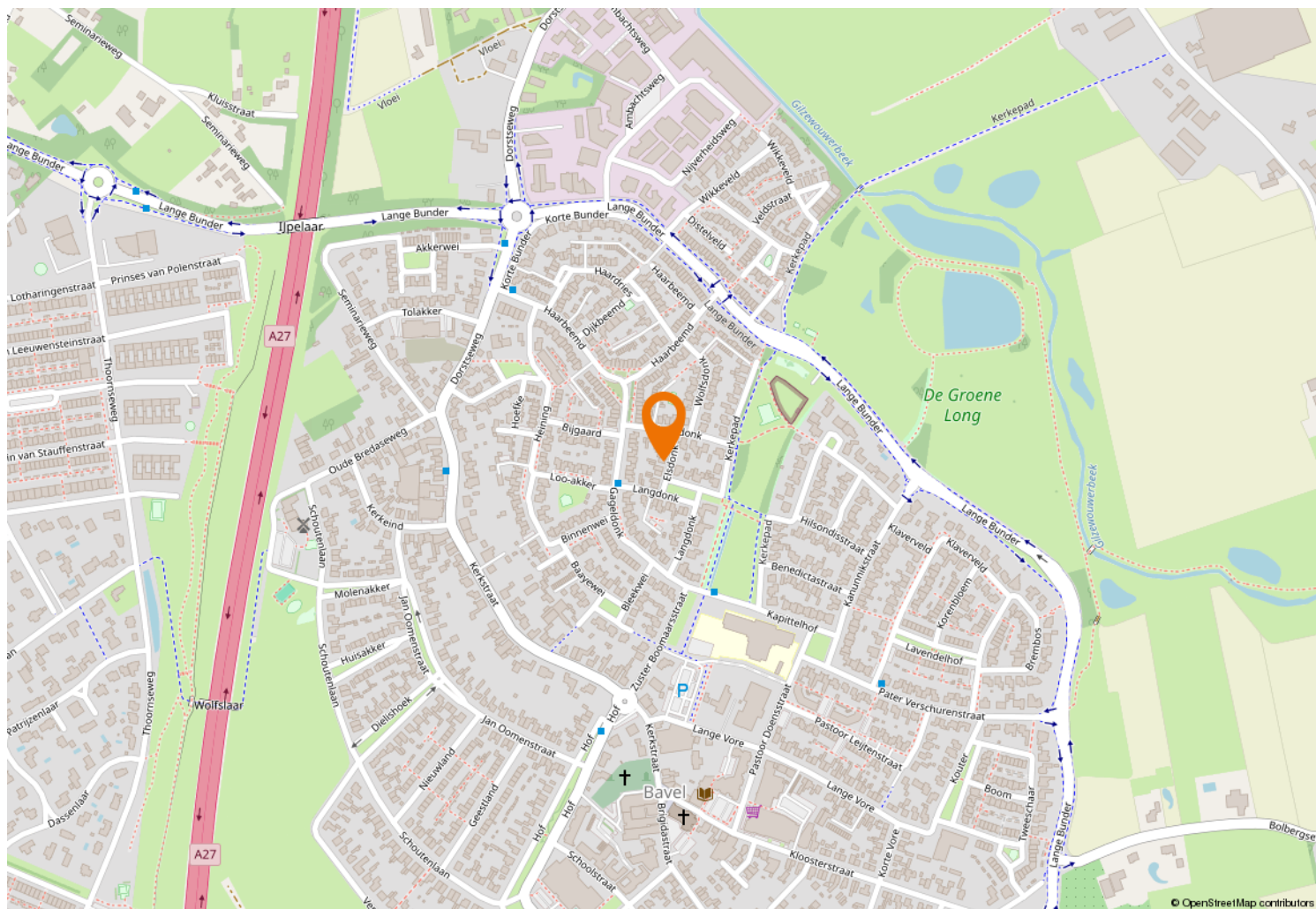
Kadastrale gemeente	Nieuw-Ginneken
Sectie	K
Perceel	3876

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.

kadaster



LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 2
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

