



Lange Vore 45

BAVEL

Omschrijving

Uitgebouwde en instapklare twee-onder-een-kapwoning met o.a. ruime oprit, inpandig bereikbare garage, voortuin en een verzorgde privacy biedende achtertuin met berging en veranda. De woning is gelegen op een rustige locatie, op loopafstand van de winkels, basisscholen, kinderopvang en diverse sportaccommodaties.

Bouwjaar: ca. 1964

Woonoppervlakte: ca. 125 m² (inclusief garage)

Inhoud: ca. 510 m³

Perceelsoppervlakte: 260 m²

BOUWKWALITEIT

De woning is traditioneel gebouwd en grotendeels voorzien van onderhoudsarme kozijnen (kunststof en aluminium) met HR++ beglazing en diverse draai/kiep ramen. De kozijnen aan de voorzijde zijn van hout. De meterkast (2015) is voorzien van ruim voldoende groepen en heeft een krachtgroep t.b.v. de elektrische auto. De warmwatervoorziening wordt aangestuurd middels een CV-combiketel (AWB bj. 2017). Qua isolatie is het pand voorzien van dakisolatie (uitbouw) alsmede muurisolatie (uitbouw). De woning is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd en voorzien van een lichtstraat voor extra natuurlijk inval. De begane grondvloer evenals de eerste verdiepingvloer zijn uitgevoerd in beton, de tweede verdiepingvloer betreft een houten vloerconstructie. De begane grond is geheel afgewerkt met een Chinese harstenen tegelvloer met vloerverwarming (m.u.v. toilet). De wanden evenals de plafonds op de begane grond zijn grotendeels voorzien van strak stucwerk. De overloop op de eerste verdieping evenals de slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren. De garage is inpandig bereikbaar, volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming.

LIGGING EN OMGEVING

De woning bevindt zich in een rustige straat op loopafstand van de dorpskern van Bavel. De

karakteristieke dorpskern biedt een scala aan faciliteiten en een diversiteit aan winkels zoals Albert Heijn en speciaalzaken zoals bakkers, slager etc. Daarnaast zijn er meerdere basisscholen en een kinderopvang gevestigd. Aan de rand van Bavel zijn sportvelden voor voetbal en tennis gelegen en in de kern sportcentrum "De Huif". De voordelen van rust, natuur en privacy maar wel op fietsafstand van de binnenstad van Breda. Binnen enkele autominuten bereikt u tevens het centrum van Breda alsmede de Noordelijke en Zuidelijke Rondweg, welke aansluiting geven op A16, A27 en de A58.

GARAGE

De garage (6.19 x 2.45 m) met vloerverwarming is inpandig bereikbaar, volledig geïsoleerd en heeft openslaande deuren naar de oprit. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur met eigen groepenkast. Via een loopdeur is er tevens toegang tot de tuin. Deze ruimte biedt de mogelijkheid voor het creëren van één slaapkamer evenals badkamer op de begane grond.

TUIN

De achtertuin gelegen op het noordoosten, biedt veel privacy en is verzorgd aangelegd met sierbestrating, een gazon, diverse plantenborders en degelijke erfafscheiding. Tegen de woning is een fraai overdekt terras gelegen met lichtstraat, spotverlichting en diverse stroompunten. Tevens is de stenen berging bereikbaar met electra. De oprit is geheel bestraat en beschikt over een carport/overstek met verlichting evenals een oplaadpunt voor de elektrische auto (ter overname). De voortuin is verzorgd ingericht met vast groen.

BIJZONDERHEDEN:

- De gevels zijn in 2021 gereinigd en opnieuw gevoegd (inclusief schoorstenen);
- De verlichting evenals de rolluiken zijn slim aan te sturen via Domotica (ter overname);
- Mogelijkheid voor het realiseren van slaap- en badkamer op de begane grond;
- De tweede verdieping is momenteel in gebruik als bergzolder maar is uitermate geschikt (nok op stahoogte) voor het realiseren van extra slaapkamers;
- De woning heeft elektrisch bedienbare rolluiken aan de voorzijde.

INDELING

BEGANE GROND

Entree met toegang tot de moderne meterkast, de trapkast, de trapopgang en toiletruimte voorzien van een hangcloset en een fonteintje. De royale woonkamer is onderverdeeld in een zitgedeelte, eetgedeelte met open keuken. Aan de achterzijde is woning fors uitgebouwd en heeft veel lichtinval door de grote raampartijen en de lichtstraat. Via een schuifpui is de veranda/overkapping te bereiken. De open keuken in rechte opstelling is uitgevoerd met diverse boven- en onderkasten. Aan inbouwapparatuur is aanwezig: gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi oven-magnetron en koelkast. Via een loopdeur is er doorgang naar de garage.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer, separaat toilet en de vlizotrap naar de zolder.

- Slaapkamer 1 (ca. 3.42m x 3.55m), ruim van formaat en gelegen aan de voorzijde en voorzien van een rolluik;
- Slaapkamer 2 (ca. 3.29m x 2.88m), gelegen aan de achterzijde;
- Geheel betegelde, moderne badkamer (2018) met vloerverwarming voorzien van; vrijstaand ligbad, douche met regen- en handdouche, badkamermeubel met dubbele waskom en spiegel met verlichting;
- Moderne toiletruimte met vloerverwarming, betegeld en voorzien van een hangcloset en bergruimte.

TWEEDE VERDIEPING

- Bereikbaar middels vlizotrap en in gebruik als bergruimte en opstelplaats CV-combiketel. Deze ruimte is uitermate geschikt voor het realiseren van extra slaapkamers.



Kenmerken

Overdracht

Status

Verkocht

Aanvaarding

In overleg

Vraagprijs

€ 510.000,- k.k.

Bouw

Soort

Eengezinswoning

Bouwjaar

1964

Isolatievormen

Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR glas

Indeling

Gebruiksoppervlakte woonfunctie

125 m²

Perceel oppervlakte

260 m²

Aantal kamers

5



Energie

Soorten verwarming

CV ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk

Soorten warm water

CV ketel, Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte

Tuintypen

Achtertuint, Voortuin

Ligging

Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk

Parkeergelegenheid

Soorten

Aangebouwd steen

































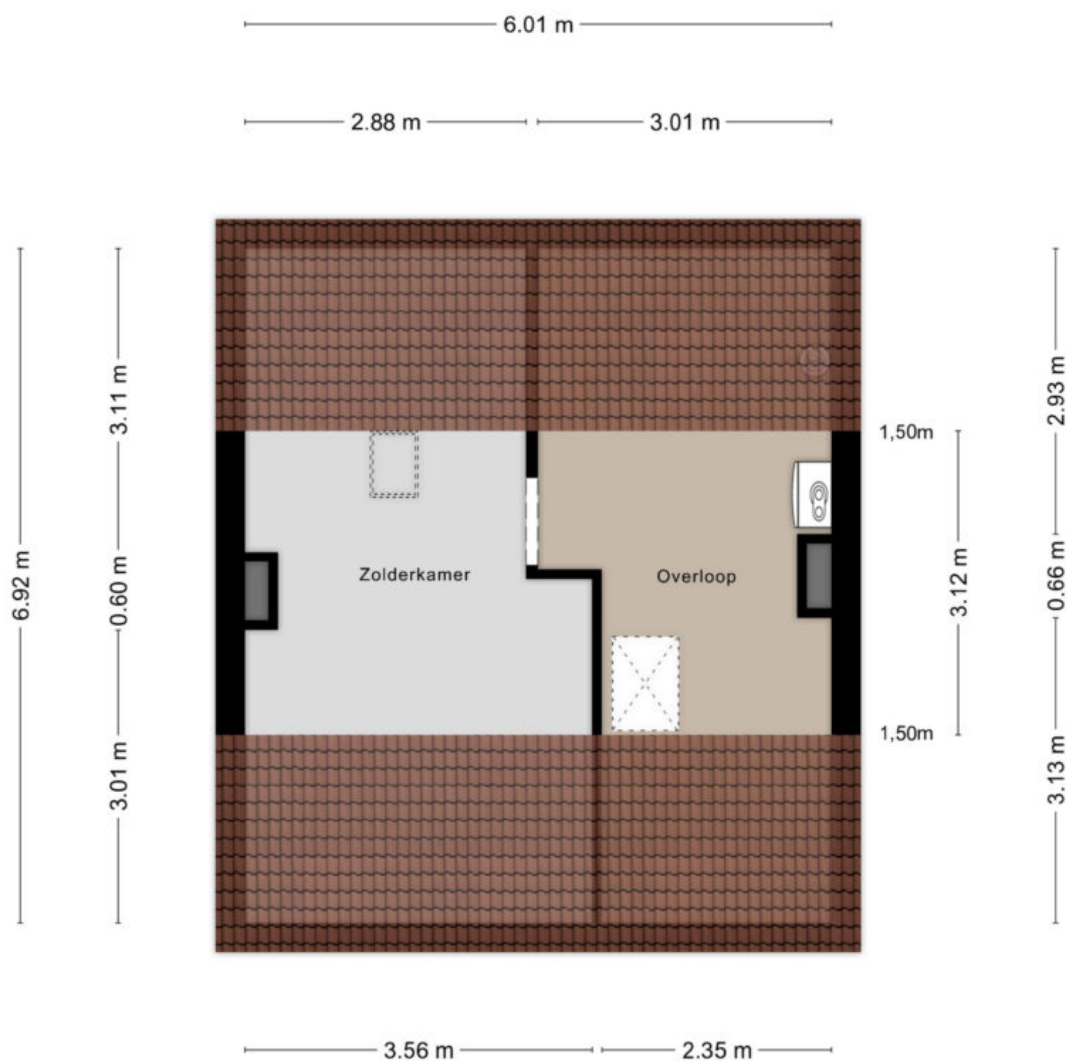




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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