



**Zuyderleven**

(Onderdeel van Fdus)



# Kalverwei 13

BAVEL | Vraagprijs € 635.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1980
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	535 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	149 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	299 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	0
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	-



# Kalverwei 13

Verrassend ruime en instapklare, twee-onder-een-kapwoning met ruime oprit, garage en een zonnige tuin op het noordwesten met overkapping en achterom.

De woning beschikt o.a. over een royale en sfeervolle woonkamer, semi open keuken, een badkamer, 4 ruime slaapkamers (5e slaapkamer mogelijk), 8 zonnepanelen en is voorzien van dubbele beglazing en spouwmuurisolatie.

In de directe nabijheid bevinden zich diverse speelvoorzieningen, onderwijsinstellingen, openbaar vervoer, het Ulvenhoutse Bos, de Bavelse Leij en de dorpskern met al haar voorzieningen. Het centrum van Breda is met 15 fietsminuten te bereiken. De directe in- en uitvalswegen zijn tevens goed bereikbaar.

Een bezichtiging is van harte aan te bevelen!

## Indeling

Begane grond:

- Hal-/entree (ca. 4.34m x 1.82m) met een PVC vloer, plafondspots, meterkast en directe toegang tot de 1e verdieping en middels een moderne stalendeur toegang tot de fijne woonkamer en keuken.
- Toilet I (ca. 1.48m x 0.90m) voorzien van zwevend toilet en fonteintje.
- Royale woonkamer voorzien van een eikenhout vloer met vloerverwarming, sfeervolle houthaard en toegang tot de semi open keuken.
- Semi open keuken met dezelfde doorlopen eikenhouten vloer, keukenblok uitgerust met diverse apparatuur o.a. 4-pits kookplaat (gas), afzuigkap, koelkast, vriezer, oven en vaatwasser.

Eerste verdieping:

- Overloop met toegang tot slaapkamer I, II, III, de badkamer en middels vaste trap toegang tot de zolderverdieping.
- Slaapkamer I achterzijde (ca. 3.14m x 2.80m) voorzien van laminaat en een vaste kast.
- Slaapkamer II achterzijde (ca. 4.71m x 3.81m) ook wel "master bedroom" voorzien van tapijt vloerbedekking en een hippe lattenwand.
- Slaapkamer III voorzijde (ca. 3.65m x 3.81m) voorzien van tapijt vloerbedekking.
- Badkamer (ca. 2.80m x 2.28m) met een houtlook vloertegel en lichte wandtegel, wastafel in meubel, ligbad met douchegarnituur en toilet nr. II.

Tweede verdieping:

- Voorzolder met bergruimte en opstelplaats van de CV ketel (Remeha Avanta).
- Slaapkamer IV (ca. 3.82m x 3.44m) met aan weerszijde dakramen. Deze slaapkamer is met wat aanpassingen (dakkapel) eventueel op te splitsen, waardoor een vijfde slaapkamer tot de mogelijkheden behoort.

Tuin:

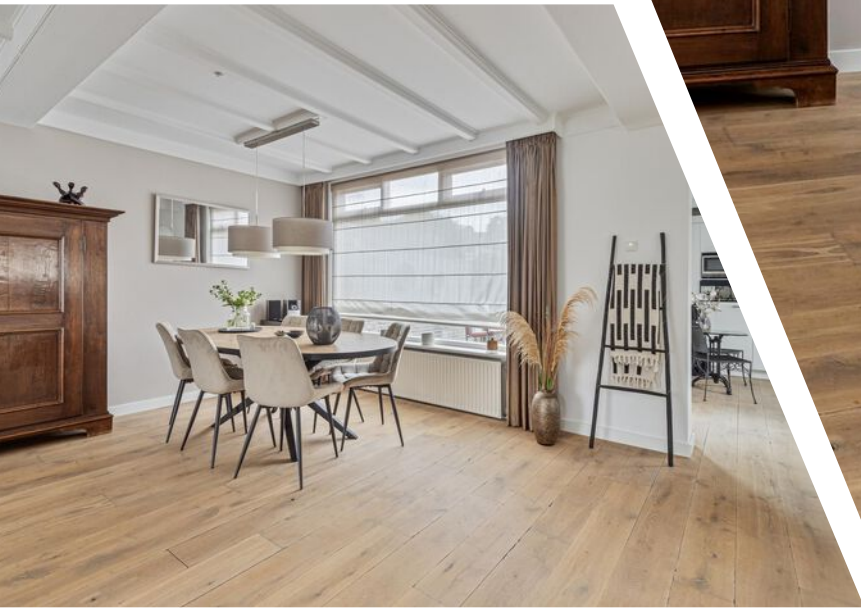
- De riante achtertuin (ca. 17.50m x 6.50m) is fraai aangelegd, o.a. voorzien van bestrating, diverse borders met beplanting, elektra, verlichting, een achterom en een gezellige overkapping. In deze tuin is altijd wel een plekje in de zon (of schaduw) te vinden.
- Ruime garage (ca. 8.09m x 3.01m) met elektra en openslaande deuren. Tevens zitten hier de aansluitpunten voor de wasmachine.

#### Bijzonderheden

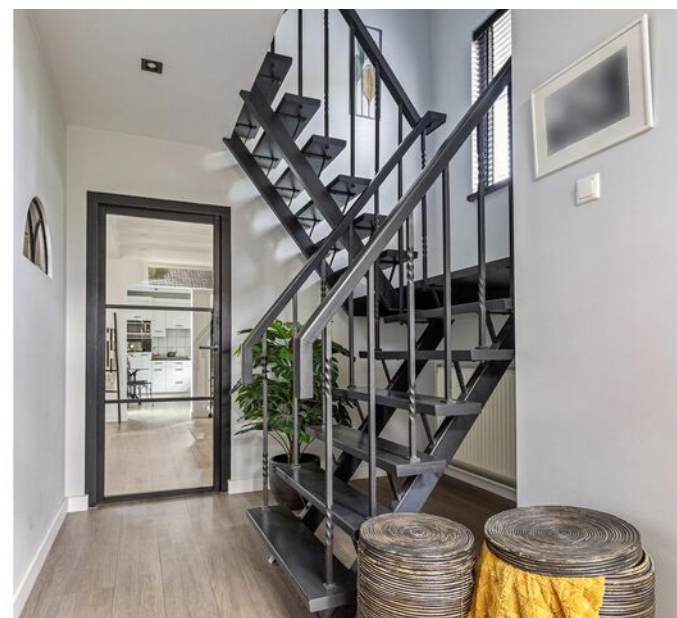
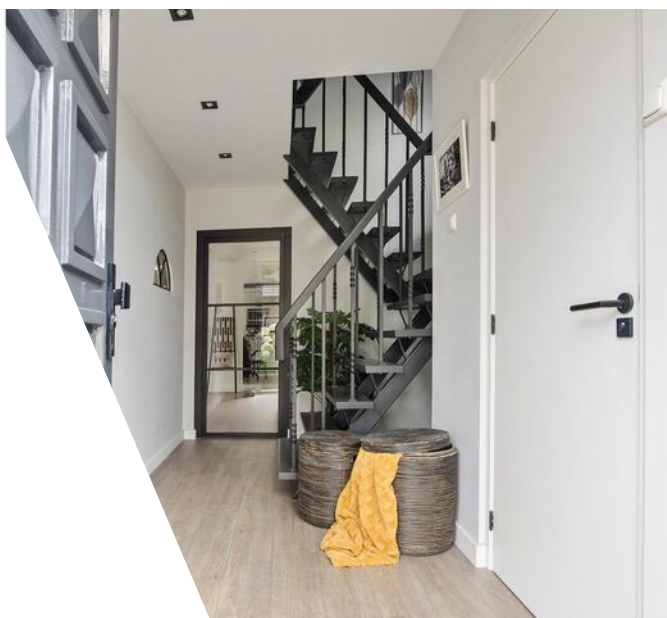
- De gehele woning is in de afgelopen jaren gemoderniseerd;
- De woning is voorzien van dakisolatie en spouwmuur isolatie (Thermofoam);
- De woning is keurig onderhouden;
- De gehele woning beschikt over dubbele beglazing;
- De woning beschikt over 8 zonnepanelen;
- De woonkamer is voorzien van een mooie eikenhoutenvloer met vloerverwarming;
- De woning is voorzien van een ruime oprit (plaats voor 3 auto's);
- De zonnige en veel privacy biedende achtertuin ligt op het noordwesten;
- De woning beschikt over een royale overkapping;
- De woning beschikt over een ruime garage;







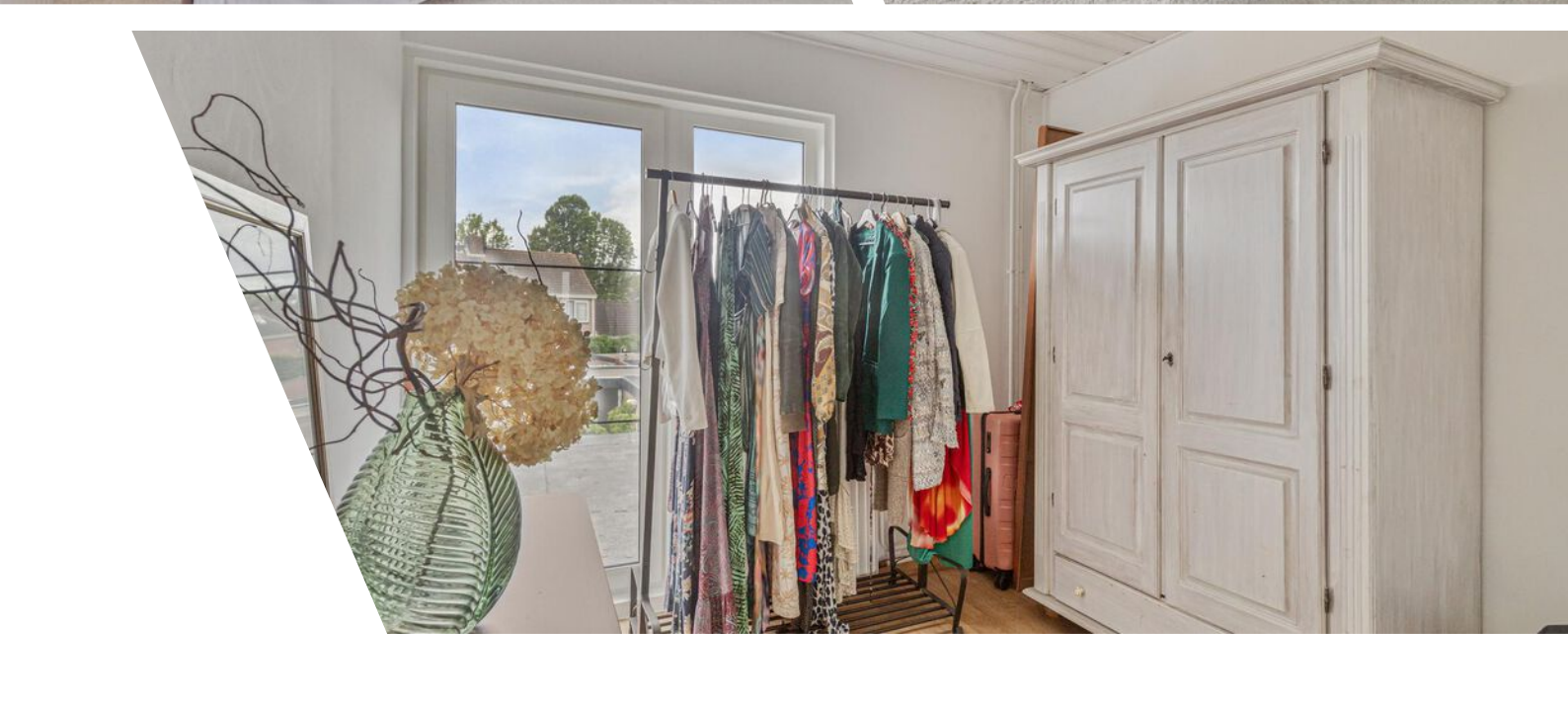








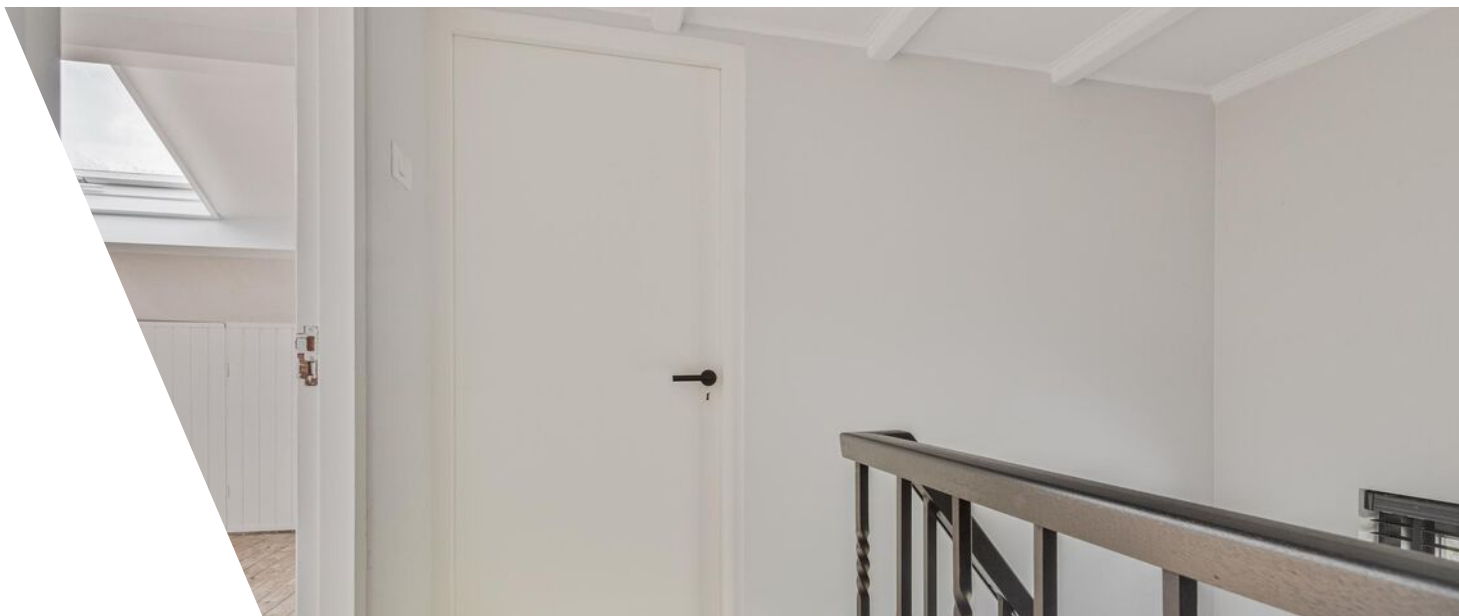
















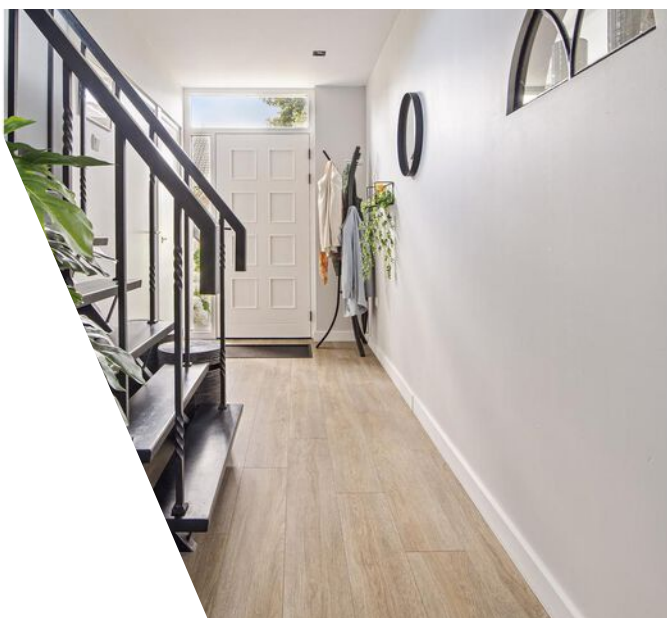


















# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

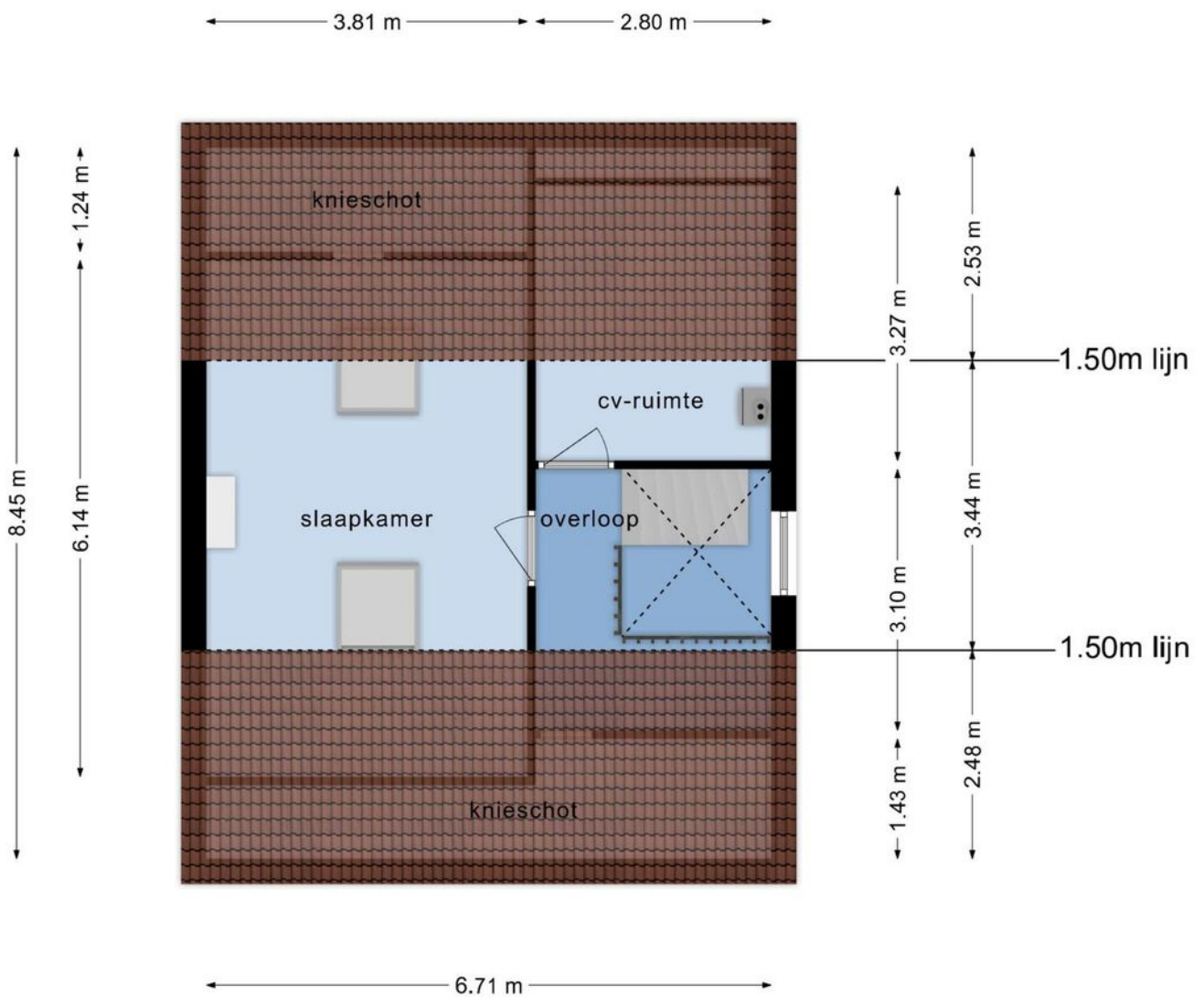
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

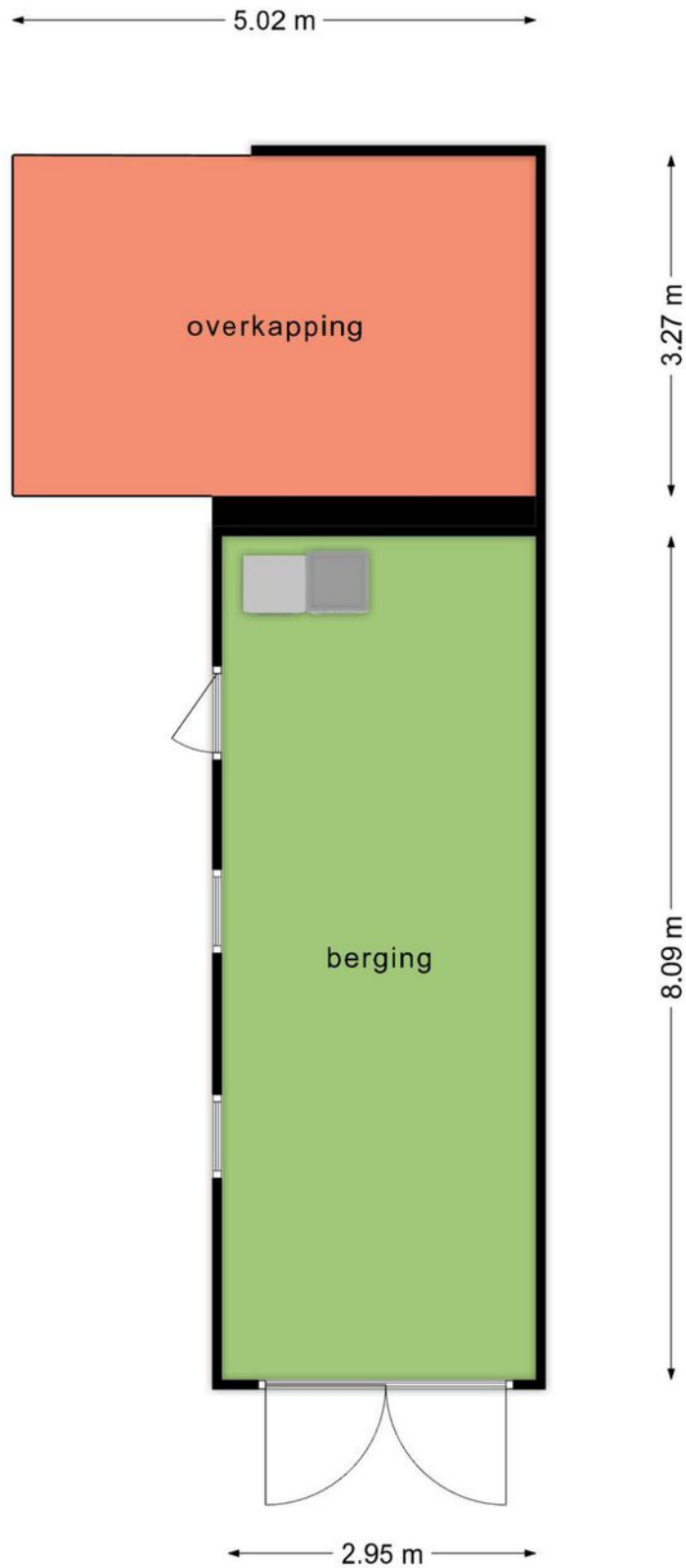


# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond

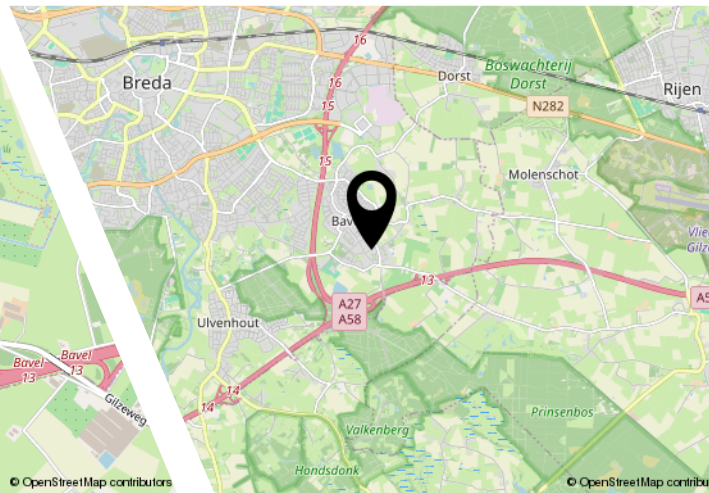
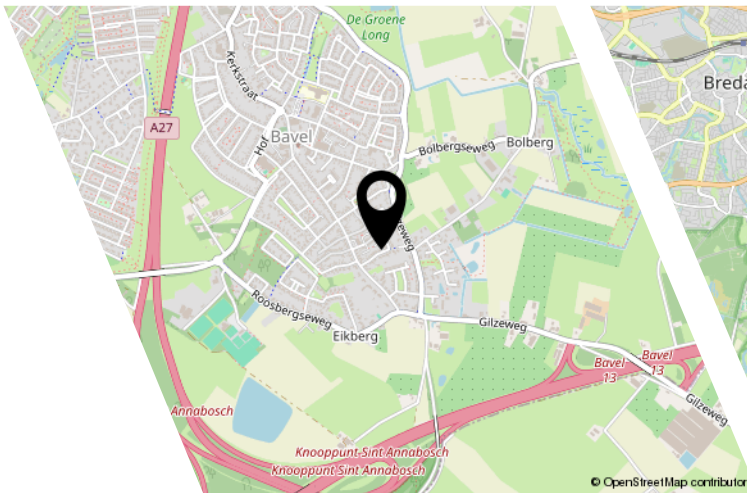
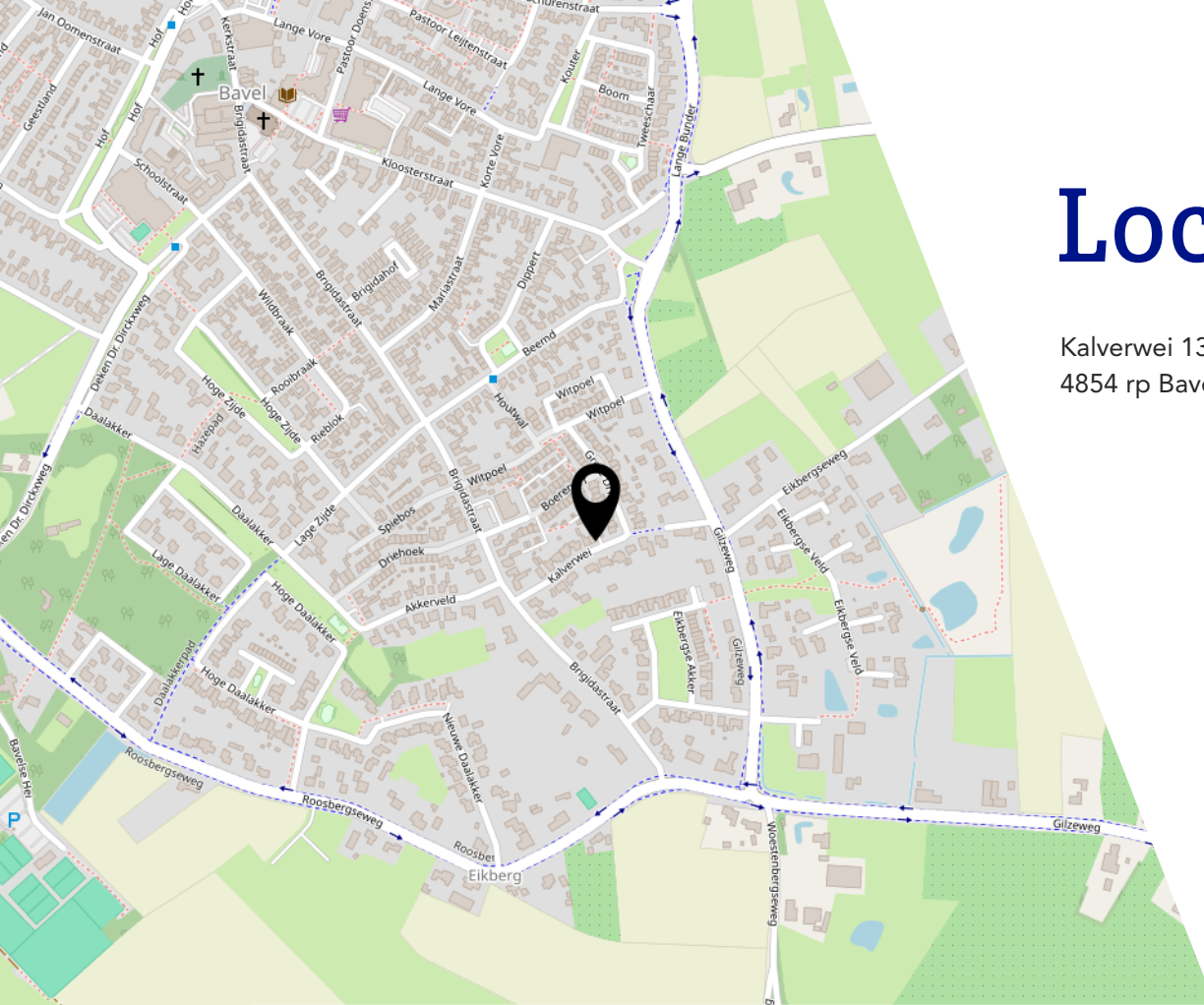


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Locatie

Kalverwei 13  
4854 rp Bavel



# Interesse?



Rithmeesterpark 48  
4838 gz Breda

076-5310410  
Makelaardij@zuyderleven.nl  
Www.zuyderleven.nl