



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS



MARGRIETSTRAAT BREDA

1A



Kenmerken

Vraagprijs € 1.295.000 k.k.



Bouwjaar
2001

Type woning Half vrijstaande woning

Perceeloppervlakte 515 m²



Woonoppervlakte
261 m²

Aantal kamers 7

Aantal slaapkamers 3



Inhoud
950 m³



Energielabel
A

Omschrijving

MARGRIETSTRAAT 1 A BREDa

Modern, nagenoeg vrijstaand en klaar voor veelzijdig wonen en werken.

Deze eigentijdse woning uit 2001 combineert een strakke platdak-architectuur met 18 zonnepanelen met verrassend veel ruimte en licht. Dankzij het nagenoeg vrijstaande karakter geniet je van optimale privacy, terwijl je toch dicht bij alle voorzieningen van Breda woont.

3 royale slaapkamers & 2 badkamers – Ideaal voor een gezin of logees; iedereen heeft zijn eigen plek.

Atelier en kantoor inpandig – Perfect voor creatieve beroepen, praktijk aan huis of comfortabel thuiswerken.

Patio met overkapping – Een beschutte buitenruimte waar je het hele jaar door kunt ontspannen of dineren.

Lichte leefruimtes – Grote raampartijen en een slimme indeling zorgen voor een open, luchtig gevoel.

Gewilde ligging – Rustige straat met goede bereikbaarheid van het bruisende stadscentrum, winkels en uitvalswegen.

Of je nu een plek zoekt om wonen en werken te combineren, een gezinshuis met extra luxe wilt, of simpelweg houdt van modern design met een patio-gevoel: Margrietstraat 1a is een unieke kans in Breda.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Entree, hal met uiteraard een toilet, de meterkast en de trapgang naar de 1e verdieping. Vanuit de hal aan de rechterzijde een kantoorkamer, die eenvoudig te verbouwen zou zijn tot slaapkamer met eigen badkamer.

Links vanuit de hal loop je de living in die verdeeld is een eetkamer en zitkamer.

De zitkamer is voorzien van een strak spanplafond en openslaande deuren naar de patio.

De zitkamer met bio ethanol open haard heeft dan weer een schuifpui naar de zij tuin. Zo kun optimaal genieten van de middag en avondzon.

Aansluitend op de eetkamer, ook voorzien van een strak spanplafond, treffen we de woonkeuken aan met een enorm eiland voorzien van een houten blad, spoelbak en Quooker. Daar tegenover een aanrecht met granito blad, voorzien van inductie kookplaat en afzuigkap. Verder heel veel kastruimte en inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, koelkast, wijnkoeler, magnetron en oven.

Tevens vanuit de zitkamer toegang tot de inpandige berging, thans in gebruik als hobbyruimte met deur naar de straatkant en patio.

1e verdieping

Middels overloop te bereiken slaapkamer I en slaapkamer II met enorme inloopkast. Met enige fantasie zijn hier eenvoudig 2 slaapkamers te realiseren.

Badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel, een toilet en bidet. De badkamer is ook voorzien van een strak spanplafond.

2e verdieping

Hier treffen we de master bedroom aan met open badkamer, voorzien van een inloofdouche, 2 tegen over elkaar geplaatste wastafels en separate afgesloten toiletruimte. Achter de slaapkamer een zg doorloop kasten kamer / kleedkamer.

Een berging met opstelling van de cv-ketel en aansluiting wasapparatuur.

Tuin

De beide tuinen zijn fraai aangelegd, voorzien van een overkapping met houtkachel. Beide tuinen hebben een poort, respectievelijk naar achterom en openbare weg (Irenestraat). De zijtuin is voorzien van een hoge haag zodat je volledige privacy geniet.

Op eigen terrein ruimte voor het parkeren van 2 auto's voorzien van een laadpaal, 1 gratis bewonersvergunning en er wordt 1 parkeerplaats gehuurd in de kelder van het naast gelegen appartementencomplex aan de Irenestraat. Deze parkeerplaats is ter overname.

Kortom, Margrietstraat 1a biedt een unieke combinatie van ruimte, comfort en functionaliteit. Een modern familiehuis met volop mogelijkheden om wonen, werken en ontspannen te combineren, midden in Breda maar toch met maximale privacy. Een woning die je niet vaak tegenkomt – klaar om nieuwe bewoners te verwelkomen die houden van eigentijds design én praktisch gemak.

- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

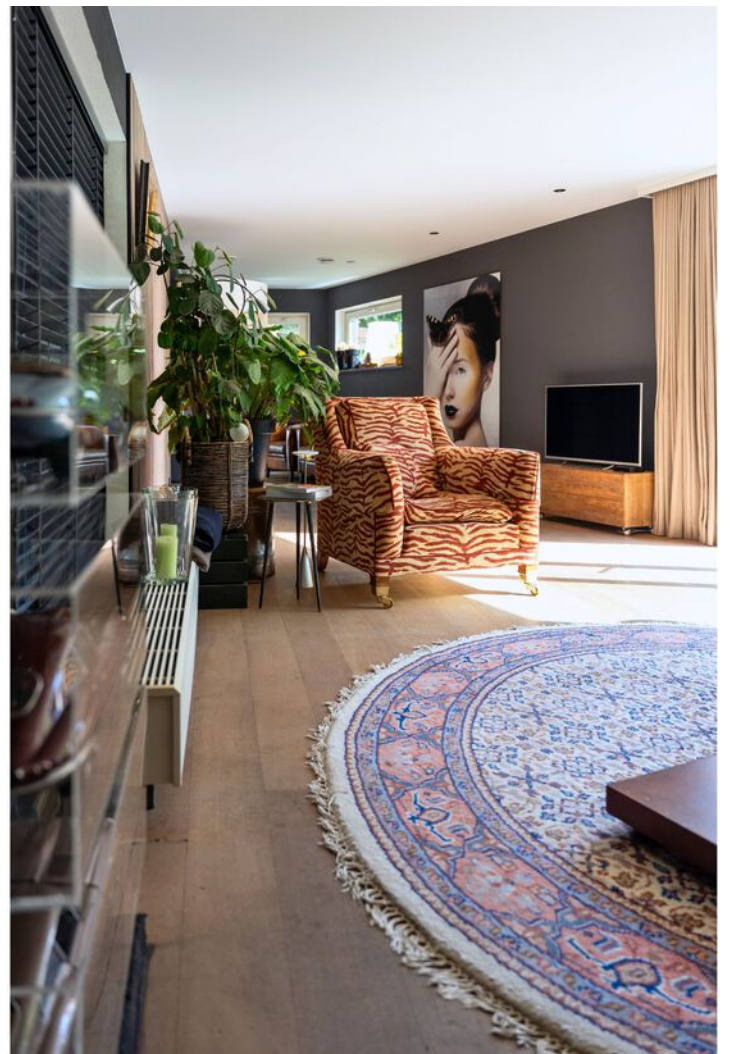
- Meetinstructie NEN2580

Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Uitgangspunt blijft altijd; “wat je ziet is wat je koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit.













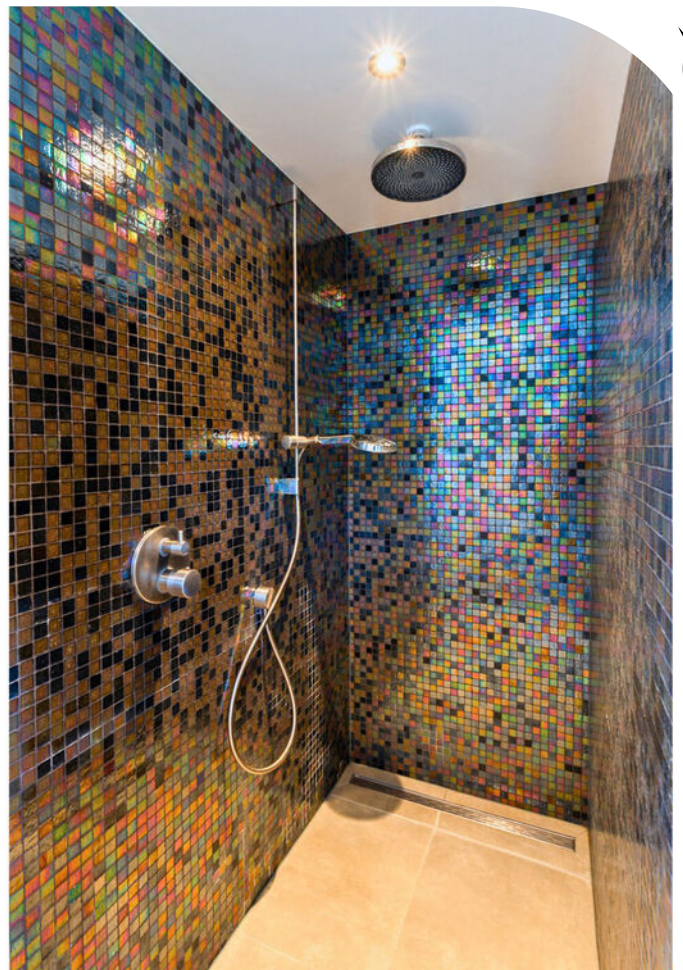






13





B







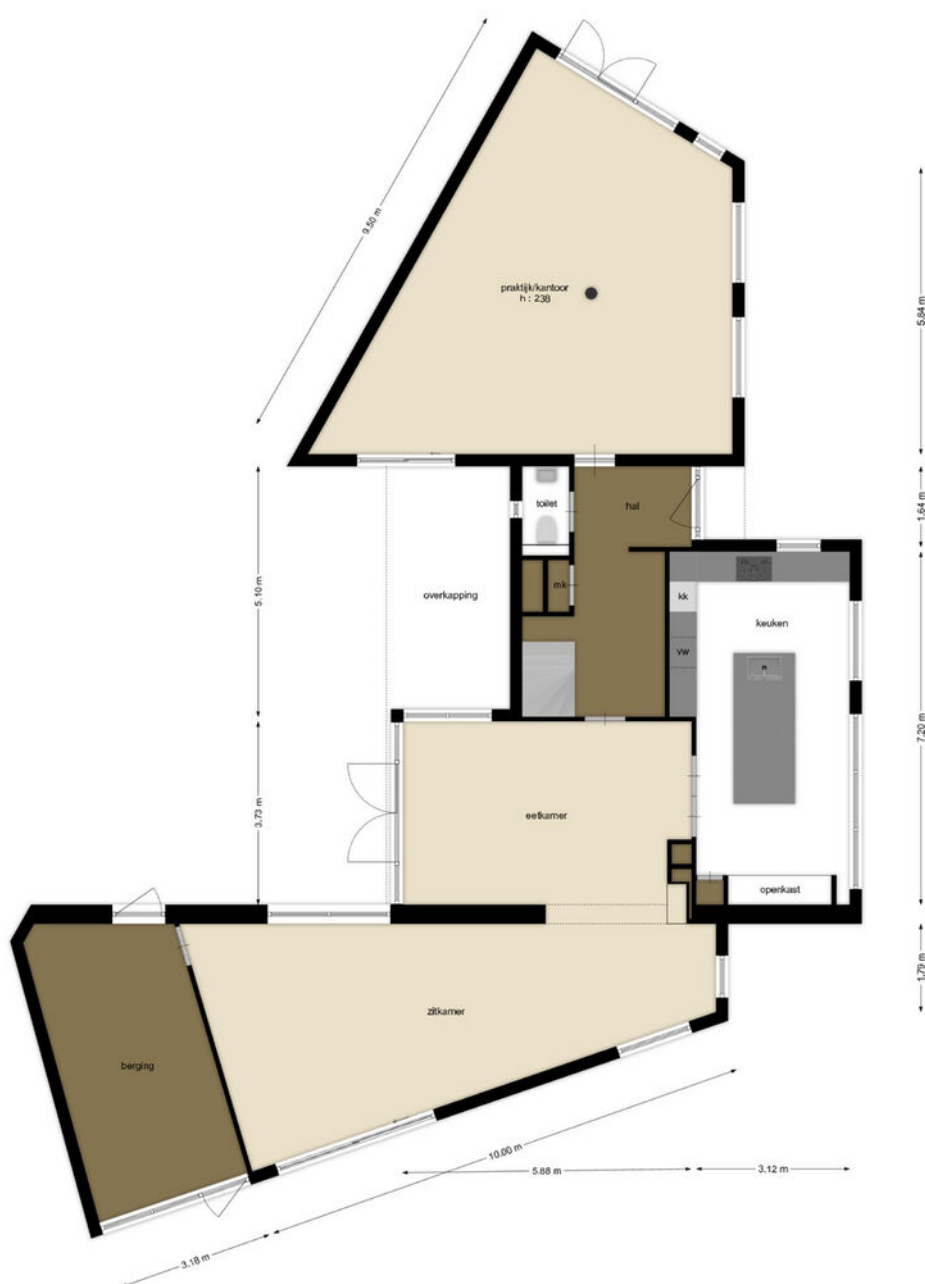








Plattegrond begane grond



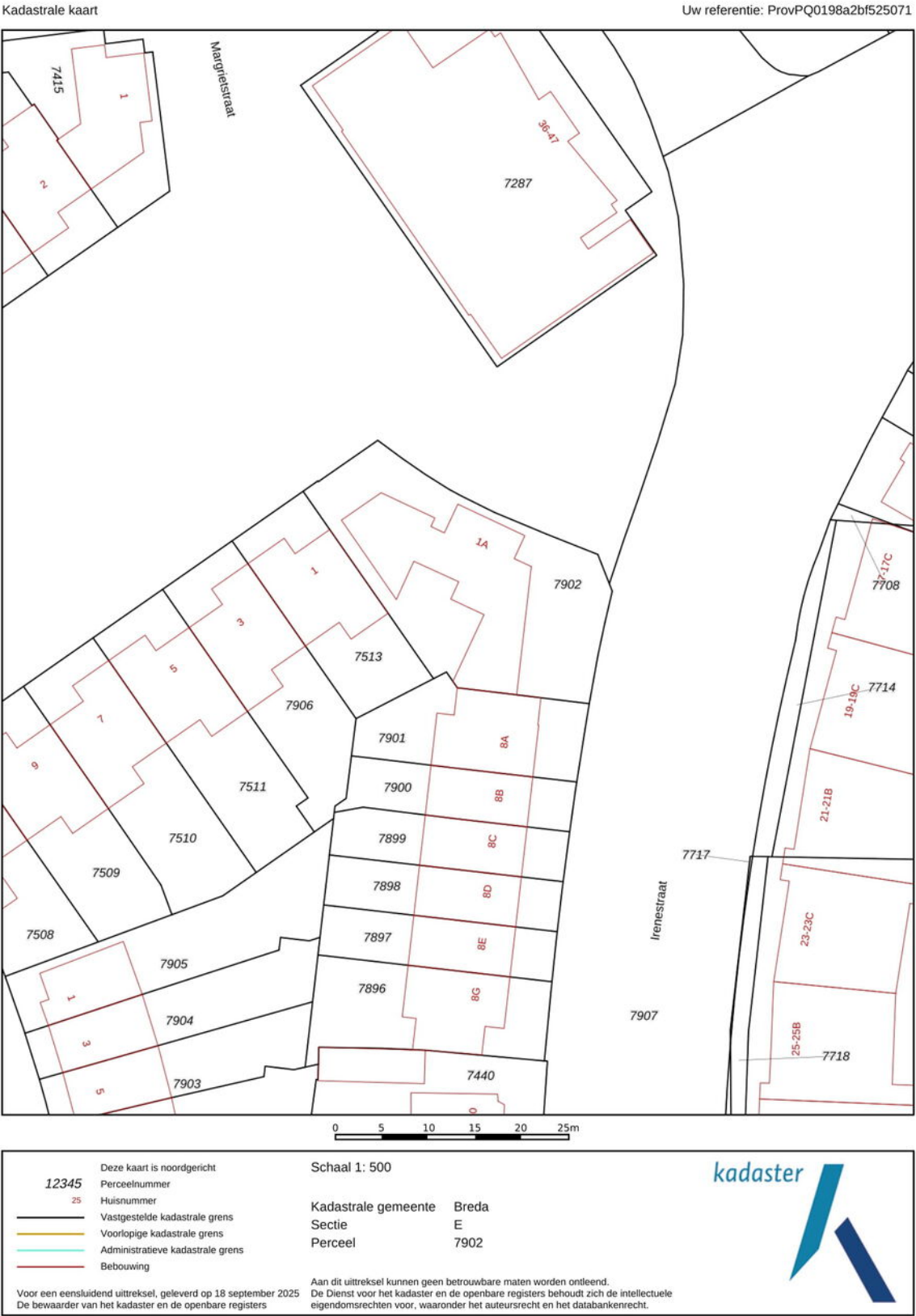
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping

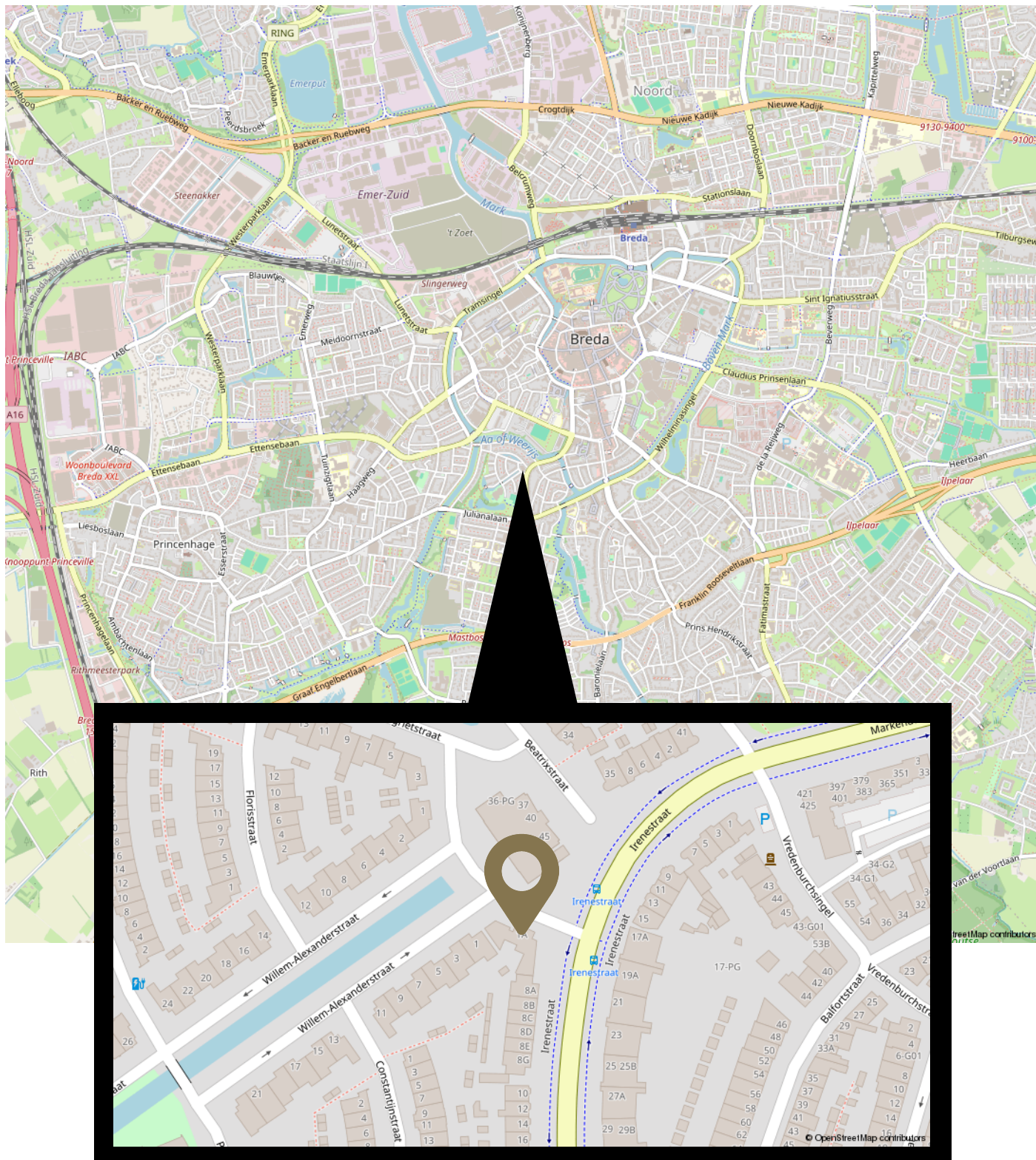


Kadastrale KAART



Locatie op kaart

MARGRIETSTRAAT 1 A



Wonen in BREDA

Welkom in Breda. Een prachtige stad met haar mooie omliggende dorpen Prinsenbeek, Princenhage, Ulvenhout, Bavel, Galder, Rijsbergen, Teteringen en 't Ginneken. Het bourgondische Brabantse leven is goed merkbaar door de vele gezelligheid en volle terrassen. De gemoedelijkheid voel je wanneer je door de mooie pittoreske straten van Breda struint. Naast het stadsleven heeft Breda een prachtige natuur. De vele natuurgebieden en bossen maken van Breda een stad in het groen

- Breda heeft een gunstige ligging met goede verbindingen naar Tilburg, Rotterdam en Antwerpen.
- Breda heeft historische plekken zoals het Begijnhof en biedt moderne cultuur in het Chassé Theater.
- De stad staat bekend om haar gezellige cafés, restaurants en wekelijkse markten die de Bourgondische levensstijl weerspiegelen.
- De stad biedt een levendige mix van kunst, muziek en evenementen zoals het Breda Jazz Festival.



Bastiaansen van den Bemd

MAKELAARS EN TAXATEURS

BASTIAANSEN VAN DEN BEMD IS OPGERICHT DOOR KIM BASTIAANSEN EN THOMAS VAN DEN BEMD.

Een ervaren duo met een vernieuwende aanpak. Persoonlijkheid staat bij ons voorop. Wij hechten waarde aan onze klanten en weten hoeveel impact een huis kopen of verkopen kan hebben. Wij begeleiden u stap voor stap in deze processen.

Met onze ruime ervaring als lokale makelaars in Breda en omstreken, weten wij waar we op moeten letten. Met onze werkwijze gaan wij altijd op zoek naar de beste verbinding. Dit doen we op een originele manier en we durven hierin ook anders te zijn. Wij zijn proactief en lopen niet weg voor een uitdaging. Sterker nog, wij gaan iedere uitdaging aan voor het beste resultaat! Uw resultaat!



Ons team



Kim Bastiaansen

06 50 84 72 47
kim@b-vdb.nl



Thomas van den Bemd

06 50 27 78 44
thomas@b-vdb.nl



Fotograaf Milou

076 220 94 00
info@b-vdb.nl



Fieke Binnendienst

076 220 94 00
info@b-vdb.nl

Persoonlijk contact boven alles

Makelaardij draait om mensen!

Waarom wij niet meedoen aan het onpersoonlijke biedsysteem: makelaardij draait om mensen!

In een tijd waarin de huizenmarkt steeds sneller en technischer lijkt te worden, willen wij even stilstaan. Want waar is het persoonlijke contact gebleven? Waar is de makelaar als bemiddelaar, als menselijke schakel tussen koper en verkoper?

Wij doen het anders! Per definitie nemen wij geen deel aan het eenmalige biedsysteem dat steeds vaker wordt toegepast. En dat is een bewuste keuze.

De mens achter het huis

Een huis is geen stapel bakstenen. Het is de plek waar je hebt gelachen, gehuild, verjaardagen hebt gevierd en herinneringen hebt opgebouwd. Als je een huis verkoopt, neem je afscheid van een belangrijk deel van je leven. En als je een nieuw huis koopt, ben je op zoek naar een plek die jouw nieuwe thuis moet worden. Dat is geen transactie, dat is een levensfase.

Juist daarom vinden wij dat een huis kopen of verkopen een menselijk proces moet zijn. Niet een gehaaste bieding zonder gesprek, zonder toelichting, zonder contact. Want wat is een bod waard als je niet weet wie erachter zit? En hoe eerlijk is het proces als je geen ruimte krijgt om vragen te stellen, je bod toe te lichten of, als dat nodig is, bij te stellen?

Een makelaar is een bemiddelaar

Het woord zegt het al: als makelaar ben je bemiddelaar. Je staat tussen mensen in, je luistert, je legt uit, je zoekt naar verbinding. Je faciliteert gesprekken, zorgt dat beide partijen zich gehoord voelen en helpt zo bij het nemen van een belangrijke beslissing.

Dat kun je niet doen door simpelweg één bod per mail te verzamelen en dan de deur te sluiten. Dat is geen bemiddeling, dat is een veiling. En wij geloven dat mensen, emoties en woonwensen daar geen recht mee wordt gedaan.



Persoonlijk contact boven alles

Bij ons staat persoonlijk contact centraal. We willen weten wie je bent, wat je zoekt, wat je belangrijk vindt. Of je nu verkoopt of koopt, we nemen de tijd voor je. We praten, luisteren, en begeleiden je door het proces op een manier die past bij jouw situatie.

Transparant, eerlijk en menselijk.

Wij kiezen bewust voor een makelaardij waar de mens centraal staat. Waar ruimte is voor overleg, voor uitleg, voor twijfel en voor heroverweging. Want verhuizen doe je niet zomaar. Het gaat om je leven, je dromen en je toekomst.

En dat verdient meer dan één bod via de mail. Dat verdient een gesprek.

Volg ons:



**BASTIAANSEN
VAN DEN BEMD**

MAKELAARS & TAXATEURS

Ginnekenweg 157

4818 JD Breda

076 220 94 00

info@b-vdb.nl

www.b-vdb.nl