

# Boomgaard 1 | Zundert

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.



# Boomgaard 1 | Zundert



## Kenmerken

Bouwjaar	2021	Ligging	in woonwijk
Soort woning	villa	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	958 m <sup>3</sup>
Energie label	A+++	Perceel	688 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	6	Woonoppervlakte	216 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	3		

Exclusief wonen met wow-factor, eigen ontwerp tot in perfectie, high-end afwerking, verwarmd zwembad en volledige privacy. Boomgaard I in Zundert is een woning die je moet beleven. Plan jouw bezichtiging en laat je verrassen door het niveau van afwerking en comfort. Je voelt het eigenlijk meteen als je aan komt rijden: dit is geen standaard woning, maar een villa die met aandacht is bedacht, ontworpen én gebouwd door de huidige eigenaren, waarbij elke lijn, elke ruimte en elke keuze klopt en jij hier niet alleen woont, maar dagelijks luxe, rust en comfort op hoog niveau ervaart.

# Omschrijving

Begane grond met royale leefruimtes

Via de elektrisch bedienbare poort komen we op de oprit met ruimte voor 2 auto's. De entree maakt direct indruk met de taatsdeur naar de woonkamer en de strakke afwerking. In de hal vind je het toilet met douche (stijlvol uitgevoerd met inloofdouche, wandcloset en waskom).

Vanuit hier loop je door naar de leefruimte, het kantoor, meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping. De woonkamer is royaal opgezet met een duidelijk zit- en eetgedeelte. De cinewall met elektrische haard vormt een echte eyecatcher en zorgt voor sfeer op elk moment van de dag. Dankzij de en suite deuren naar de keuken kun je deze ruimtes subtiel van elkaar scheiden, zonder het open karakter te verliezen.

De keuken is er één waar je even stil van wordt. Het kookeiland met Bora, de Quooker, wijnklimaatkast en de uitgebreide kastenwand met onder andere een combioven, stoomoven, koelkast en vriezer maken dit tot een plek waar koken en genieten samenkomen. Alles is strak afgewerkt en perfect geïntegreerd. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een zee aan licht en een directe connectie met de tuin in zowel de keuken als de woonkamer.

Grenzend aan de keuken vind je de overkapping, een heerlijke verlenging van binnen naar buiten.

Daarnaast is er een kantoorruimte met openslaande deuren. Ideaal als werkplek aan huis, maar ook perfect in te richten als bijvoorbeeld speelkamer.

De garage is vanuit het kantoor te bereiken. De garage is een multifunctionele ruimte er is een keukenblok met water en een loopdeur en sectionaaldeur naar de oprit. Hier vind je ook de technische voorzieningen zoals de warmtepomp, installatie voor het zwembad en de waterontharder. Praktisch én doordacht, precies zoals je het mag verwachten bij deze woning.

1e Verdieping met 3 royale slaapkamers en een badkamer voorzien van alle luxe

De afwerking loopt hier naadloos door. De overloop is ruim en voorzien van airconditioning en vaste kasten. Vanuit de overloop heb je toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, wasruimte en trapopgang naar de 2e verdieping.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk royaal van opzet en prettig ingedeeld, met grote raampartijen die zorgen voor een fijne lichtinval en een rustige sfeer.

Twee van de slaapkamers springen er echt uit. Beide kamers zijn

niet alleen ruim, maar beschikken ook ieder over een eigen walk-in closet. Dat betekent volop kastruimte én de luxe om alles netjes en georganiseerd uit het zicht te houden. Of je hier nu slaapt, werkt of ontspant, het voelt overal comfortabel en doordacht aan.

Daarnaast is er een aparte wasruimte aanwezig met aansluitingen voor wasmachine en droger en extra kastruimte. Praktisch ingericht, zodat je ook hier alles netjes kunt opbergen.

De badkamer is een echte eyecatcher en straalt luxe en rust uit. Hier geniet je van een vrijstaand ligbad, een stijlvol meubel met dubbele waskommen en een wandcloset. De ruime inloofdouche is voorzien van zowel een hand- als regendouche én een sunshower, waardoor elke douchebeurt aanvoelt als een wellnessmoment in je eigen huis.

2e Verdieping

Via de vaste trap bereik je de 2e verdieping. Een verrassend ruime verdieping met dakkapel die je volledig naar eigen wens kunt indelen. Denk aan een extra slaapkamers, hobbyruimte of gym. Hier vind je ook de WTW-units en de omvormer van de zonnepanelen.

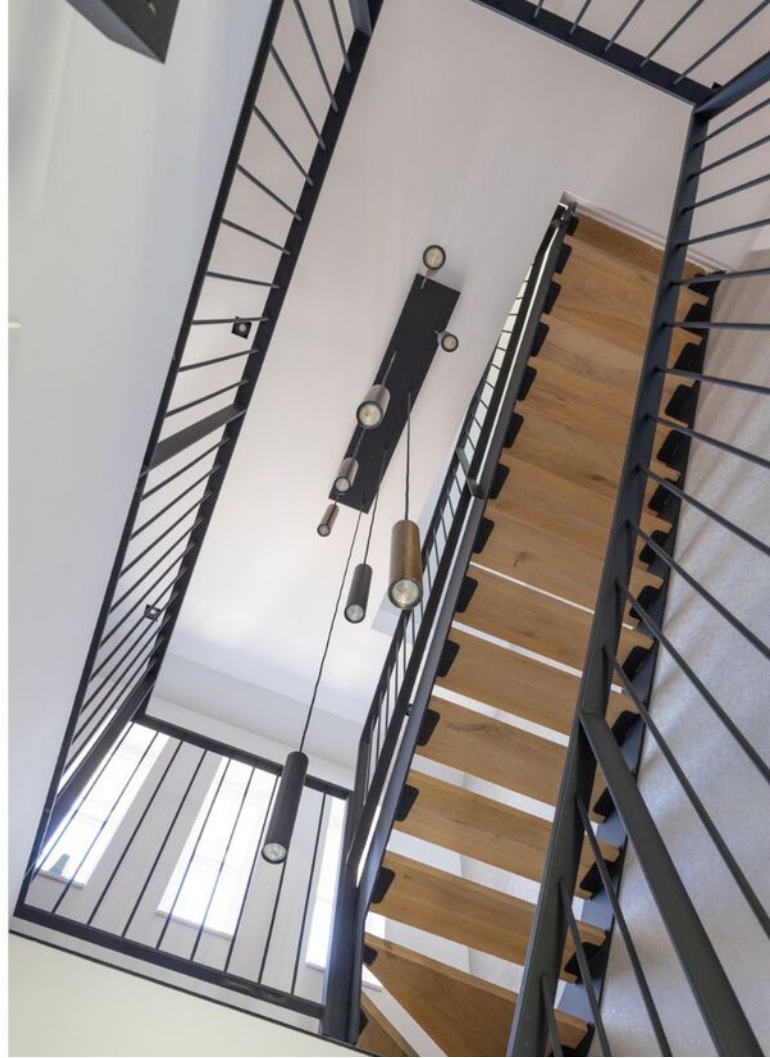
Tuin

En dan de tuin... hier begint het genieten eigenlijk al zodra je de overkapping binnenstapt. Dit is zo'n plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Met de glazen pui en elektrische lamellen bepaal je zelf de sfeer: beschut en knus of juist open en zonnig. Of je nu lang tafelt op een zomeravond of even rustig zit met een kop koffie, hier zit je altijd goed.

Vanuit de overkapping kijk je uit over de fraai aangelegde tuin, waar rust, groen en privacy samenkomen. Het verwarmde zwembad is op een mooie manier geïntegreerd en vormt een luxe toevoeging zonder te overheersen. Met de buitendouche en sfeervolle verlichting geniet je hier van het vroege voorjaar tot diep in het najaar.

De tuin is strak en verzorgd aangelegd met een gazon, diverse vaste planten en voorzien van een beregeningssysteem met druppelslangen en een robotmaaier. Daarnaast is er nog een tweede terras, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek vindt in de zon of schaduw.

Alles klopt hier. Jij hoeft alleen nog maar te verhuizen en te genieten.









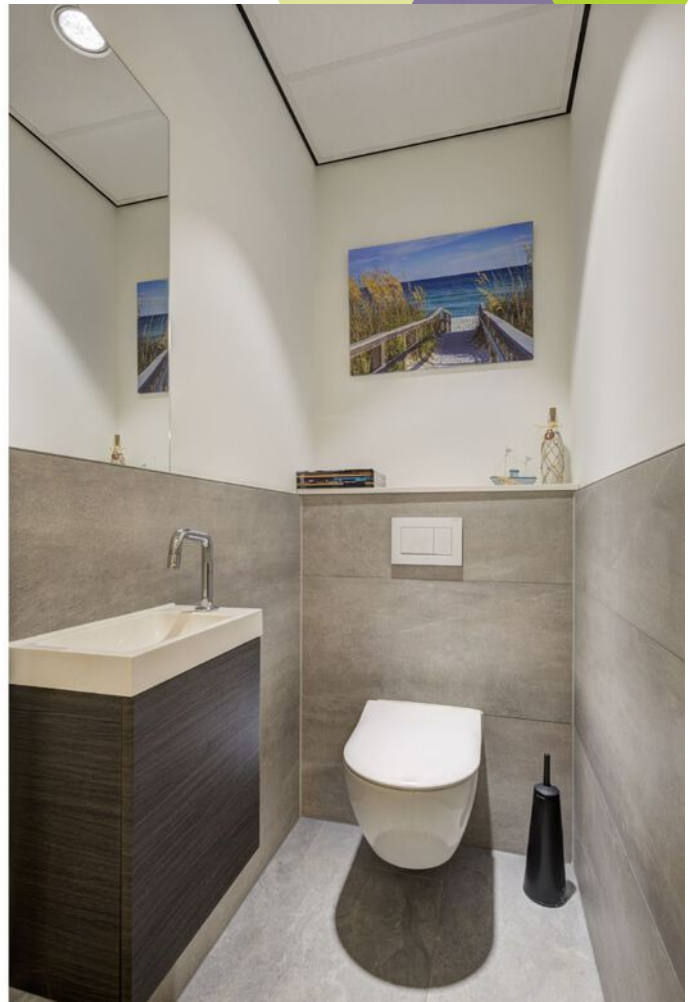












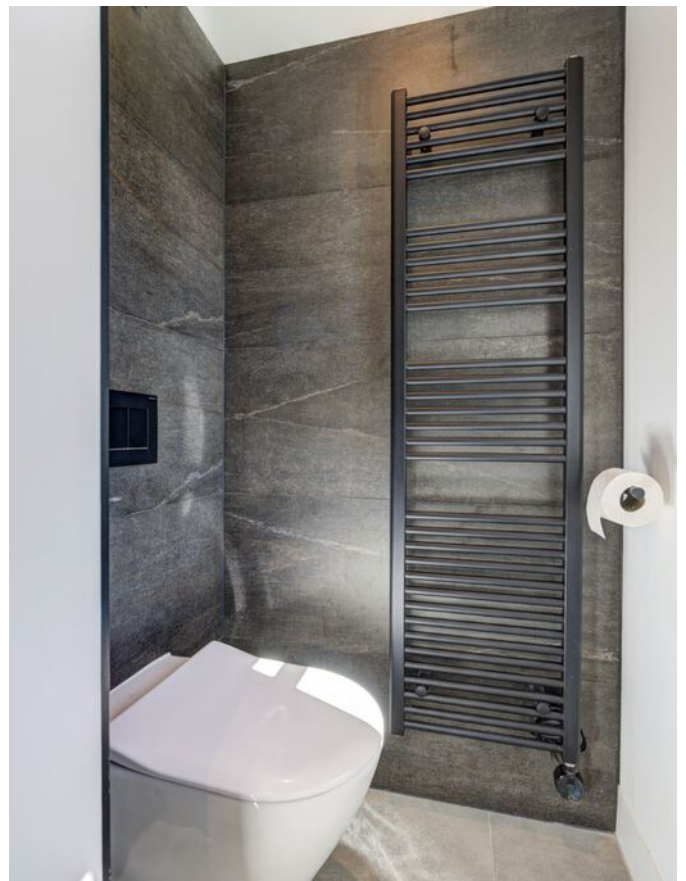


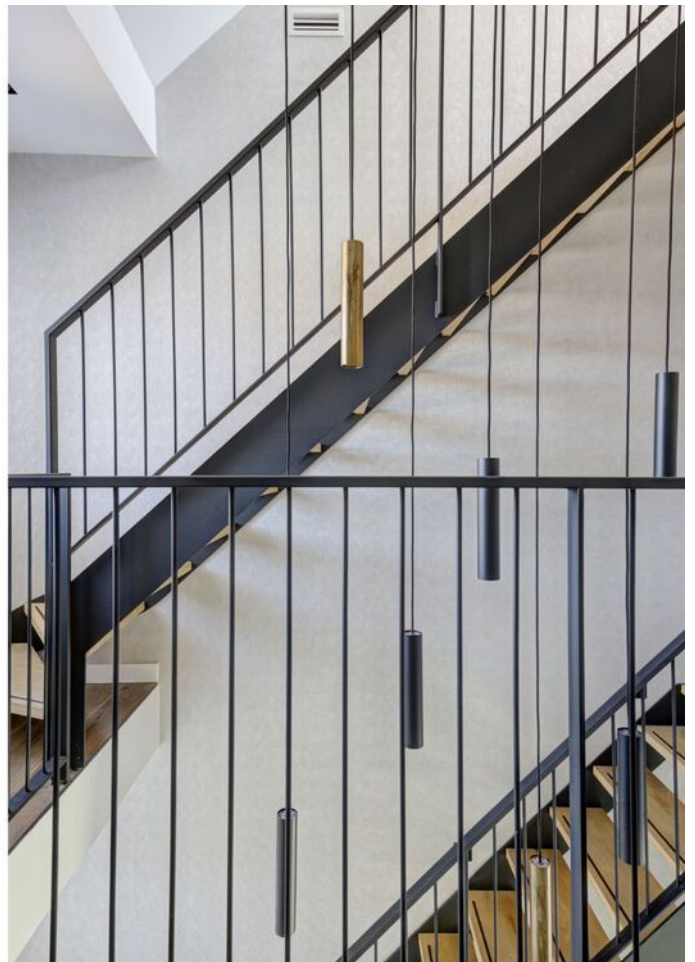






























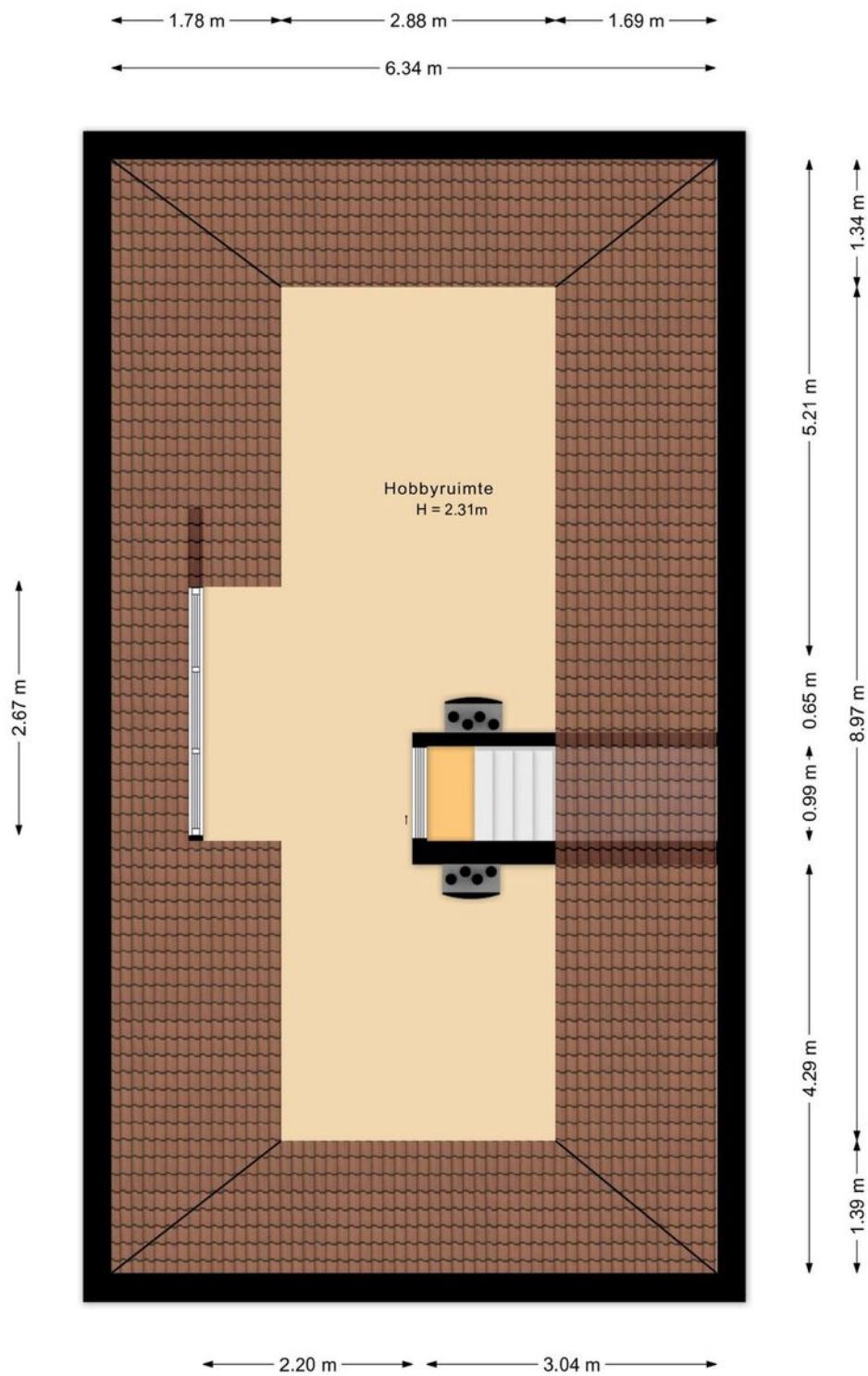
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden

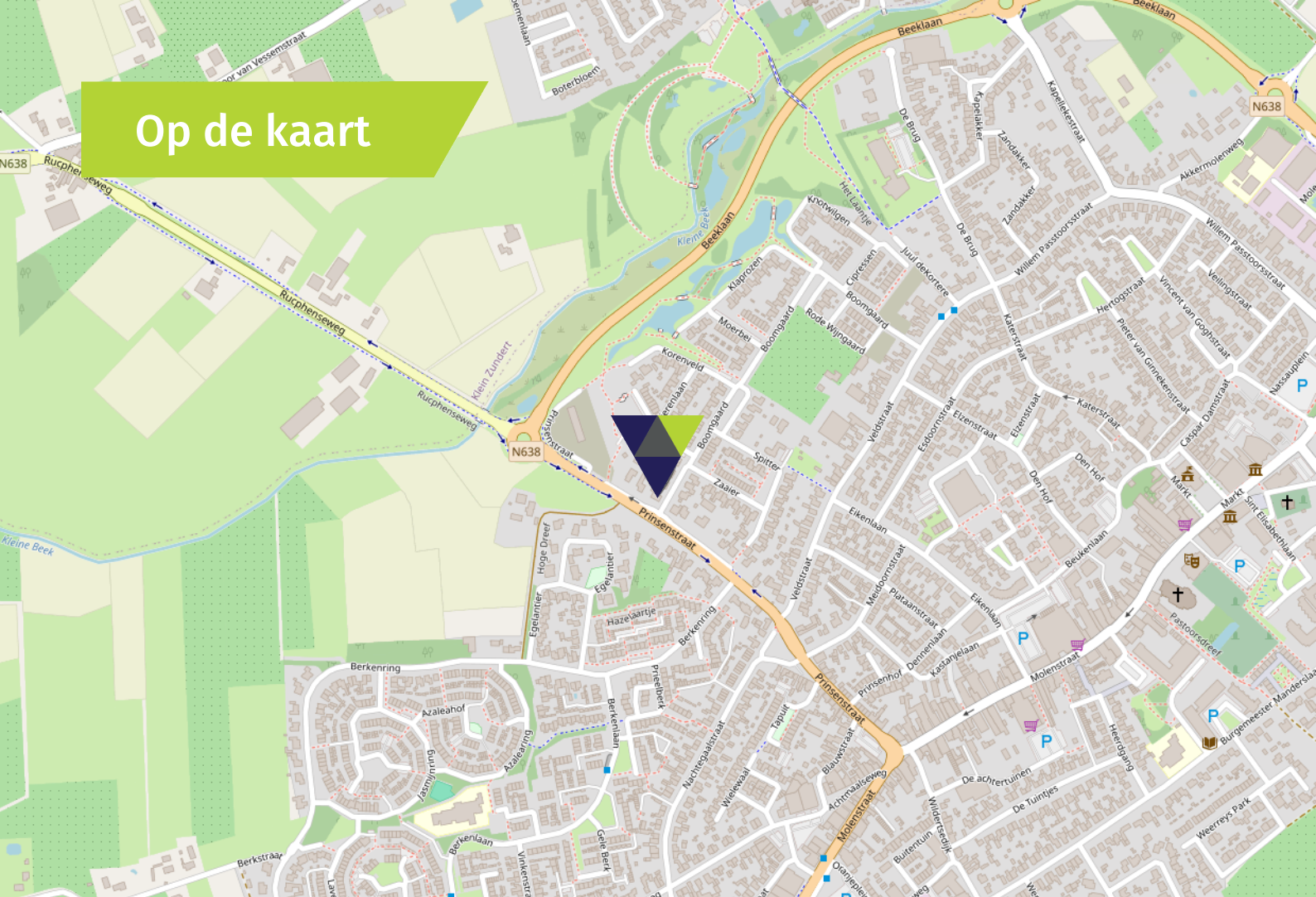


# Plattegronden





## Op de kaart



## Algemeen

- De woning is tot in detail doordacht en hoogwaardig afgewerkt.
- De woning is energiezuinig met een A+++ label.
- Volledig geïsoleerd met dak-, muur-, en vloerisolatie.
- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met HR+++ beglazing.
- De beglazing op het zuiden, noorden en westen zijn voorzien van zonerende beglazing.
- De woning is voorzien van een grondwarmtepomp.
- Op de woning zijn 20 zonnepanelen gelegen.
- De begane grond en 1e verdieping zijn van beton met vloerverwarming en een tegelvloer.
- De 2e verdieping is voorzien van een houtenvloer met een pvc afwerking (met akoestische en geïsoleerde ondervloer).
- De woning is voorzien van een alarminstallatie.
- Domoticasysteem aanwezig voor onder andere zonwering en verlichting.
- De garage is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming.
- De garage is voorzien van een sedumdak.

# Verkoopvoorwaarden

## Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. 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 u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

## Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

## Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



# Onze diensten

## ▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

## ▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

## ▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

## ▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

## ▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

## ▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook/Google. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



## Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



# Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



**Agnes Tomesen**

NVM makelaar /  
taxateur (RMT) / Partner

**06-51 51 32 44**



**Tim Stassen**

NVM makelaar /  
taxateur (RMT) / Partner

**06-33 35 34 76**



**Marthe Staring**

Makelaar (K-RMT)

**06-34 46 43 41**



**Kim Nooijens**

Makelaar (A-RMT)

**06-42 19 45 80**



**Iris Prins**

Commerciële binnendienst /  
Vastgoedstyliste



**Margot Patist**

Commerciële binnendienst



**Jennifer Brok**

Commerciële binnendienst



**Bjorn van Beek**

Commerciële binnendienst



**Suze Hendickx**

Commerciële binnendienst



**Manon van Rijsbergen**

Fotograaf



**Iris Ijtsma**

Content Marketeer



**Moos**

Woefende Woning  
Waardeerder

# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | [tomesenmakelaardij.nl](https://tomesenmakelaardij.nl)

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur