

MR[®]

makelaardij.

Boeimeerhof 54, BREDA



Te Koop 0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl



MR[®]

makelaardij.

Te koop : Boeimeerhof 54, Breda
Vraagprijs : € 497.500,-- k.k.

Ben jij op zoek naar een woning die écht een statement maakt en zich onderscheidt van de grijze massa? Dan mag je dit appartement absoluut niet missen. Dit instapklare hoekappartement ligt op een toplocatie in het complex 'De tuin van de Baronie', op korte afstand van het bruisende centrum van Breda. Wat direct opvalt is de fantastische lichtinval door de hoekligging en het adembenemende interieur. In 2023 is de woning getransformeerd tot een kleurrijk design-pareltje, versterkt door een op maat gemaakt, sfeervol lichtplan. Het appartement beschikt over een grote leefruimte met een exclusieve maatwerkkeuken uit 2023, een royale master bedroom met een designkastenwand en een luxe badkamer.

Daarnaast geniet je van het comfort van een zonnig gesitueerde loggia op het zuiden, een eigen berging én een privéparkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder. Dit object is gelegen op de tweede verdieping (derde woonlaag) van een luxe en modern complex met een prachtig aangelegde binnentuin. De locatie is perfect: op steenworp afstand van het gezellige centrum van Breda, het Wilhelminapark en de Ginnekenweg. Ook het Mastbos, diverse sportvoorzieningen en uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar. De servicekosten bedragen € 305,15 per maand. Dit is exclusief de kosten voor gas/water en elektra. Het gebouw is uiteraard geheel geïsoleerd en het appartement heeft een energielabel A.

Bouwjaar	2004
Woonoppervlakte	circa 88 m ²
Inhoud	circa 335 m ³
Aanvaarding	in overleg



MR Makelaardij / Leuvenstraat 1, 4902 AR Oosterhout NB

0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl





Indeling / Begane grond

Entree met bellenplateau en brievenbussenpaneel, centrale hal met de trapopgang en de plateaulift naar de verdiepingen. Verder toegang middels een deur naar de garage, de berging en een containerruimte. De berging heeft een afmeting van circa van 3.15 x 1.76m en is tevens voorzien van elektra. Parkeren doe je comfortabel op je eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder, die via een afstandsbediening toegankelijk is.





Indeling / Appartement

Hal met meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars), videofoon en een deels betegelde, moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De vloer in het gehele appartement is voorzien van een strakke, doorlopende gietvloer in betonlook. De wanden en plafonds zijn in 2023 professioneel geschilderd in een gewaagd, diep en kleurrijk palet dat direct zorgt voor een warme en karaktervolle sfeer. Verder zijn de wanden gestukt en zijn de plafonds voorzien van spuitwerk. De comfortabele en super lichte living profiteert optimaal van de hoekligging dankzij de vele raampartijen rondom. Er is hier voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en aparte eethoek, een loopdeur geeft toegang tot de zonnige loggia op het zuiden.

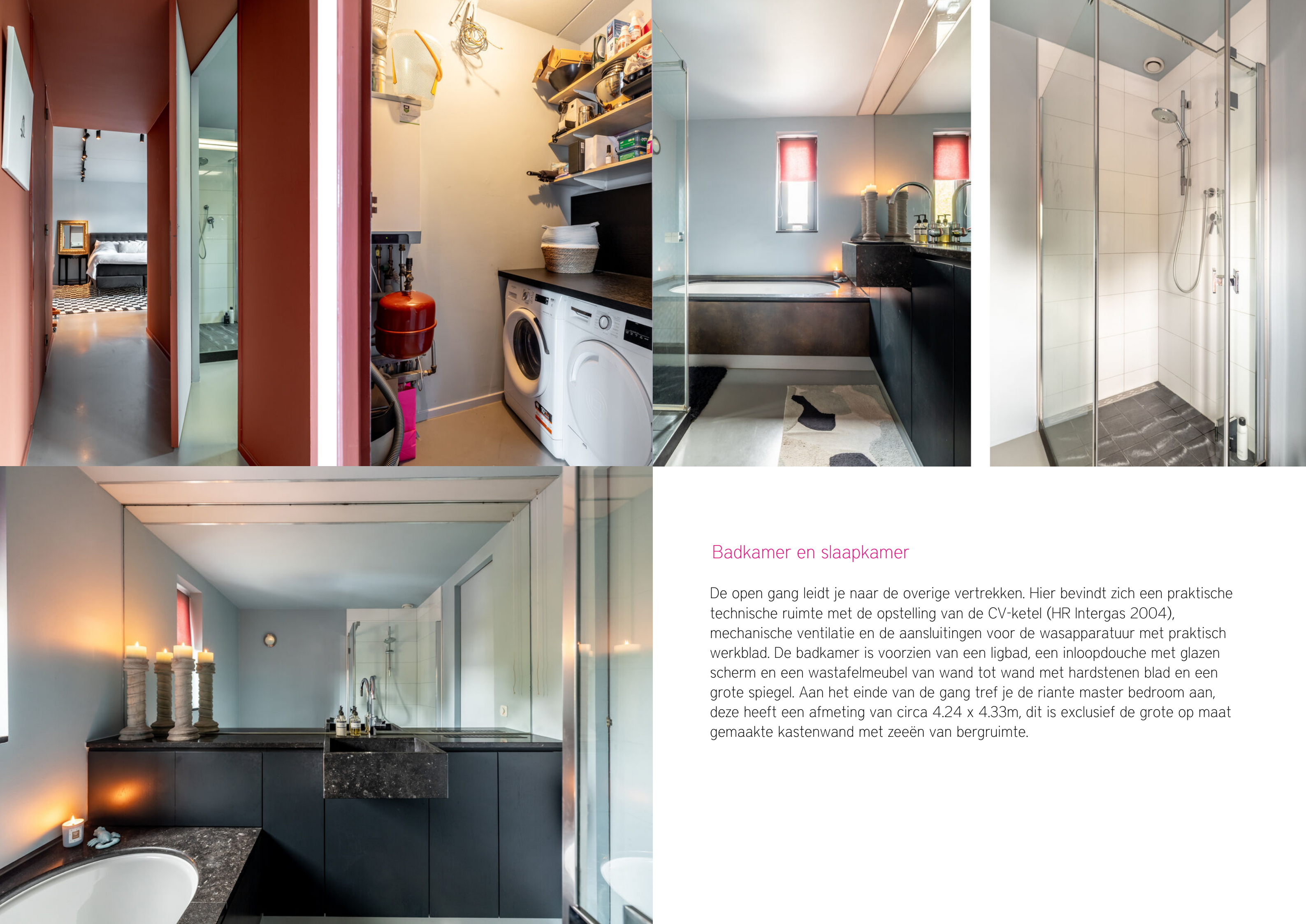




Open keuken

De luxe uitgevoerde keuken (2023) met de aparte eetbar is een absolute eyecatcher en is door een vakman geheel naar wens op maat gemaakt. Daarbij is het originele binnenwerk behouden en zijn de keukenkasten voorzien van messing fronten. De werkbladen en de achterwand zijn van echt marmer. De eetbar is volledig omtimmerd en voorzien van houten latjes in de kleur roze. Verder uitgerust met de volgende apparatuur; een 4-pits keramische kookplaat (2023), een Siemens combi-oven (2023), een gloednieuwe Siemens vaatwasser (2026), een designzwarte kraan met Quooker (2023), een koelkast en een afzuigkap.





Badkamer en slaapkamer

De open gang leidt je naar de overige vertrekken. Hier bevindt zich een praktische technische ruimte met de opstelling van de CV-ketel (HR Intergas 2004), mechanische ventilatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur met praktisch werkblad. De badkamer is voorzien van een ligbad, een inloopdouche met glazen scherm en een wastafelmeubel van wand tot wand met hardstenen blad en een grote spiegel. Aan het einde van de gang tref je de riante master bedroom aan, deze heeft een afmeting van circa 4.24 x 4.33m, dit is exclusief de grote op maat gemaakte kastenwand met zeeën van bergruimte.





Plattegrond Appartement



Bijzonderheden

De woning is destijds bij de bouw volledig ingericht volgens een doordacht interieurontwerp. Hierbij is bewust gekozen voor een uniek en vloeiend geheel, zonder tussendeuren en drempels. Dit zorgt voor een ruimtelijk en sfeervol loftgevoel. Uiteraard is het mogelijk om, indien gewenst, weer deuren te plaatsen. Heb je in de toekomst behoefte aan een extra kamer? Dan kun je eenvoudig een gedeelte van de woonkamer afsplitsen en zo een extra ruimte creëren.

Als bewoner kun je gratis de 2e auto parkeren op het naastgelegen parkeerterrein aan het Heilig Hartplein. Hiervoor hoef je je alleen aan te melden via het Digitaal Parkeerloket Breda.

Alle buitenkozijnen zijn uitgevoerd in hardhout en voorzien van draai-kiepbeslag. Hierdoor kun je de ramen eenvoudig van binnenuit bewassen.

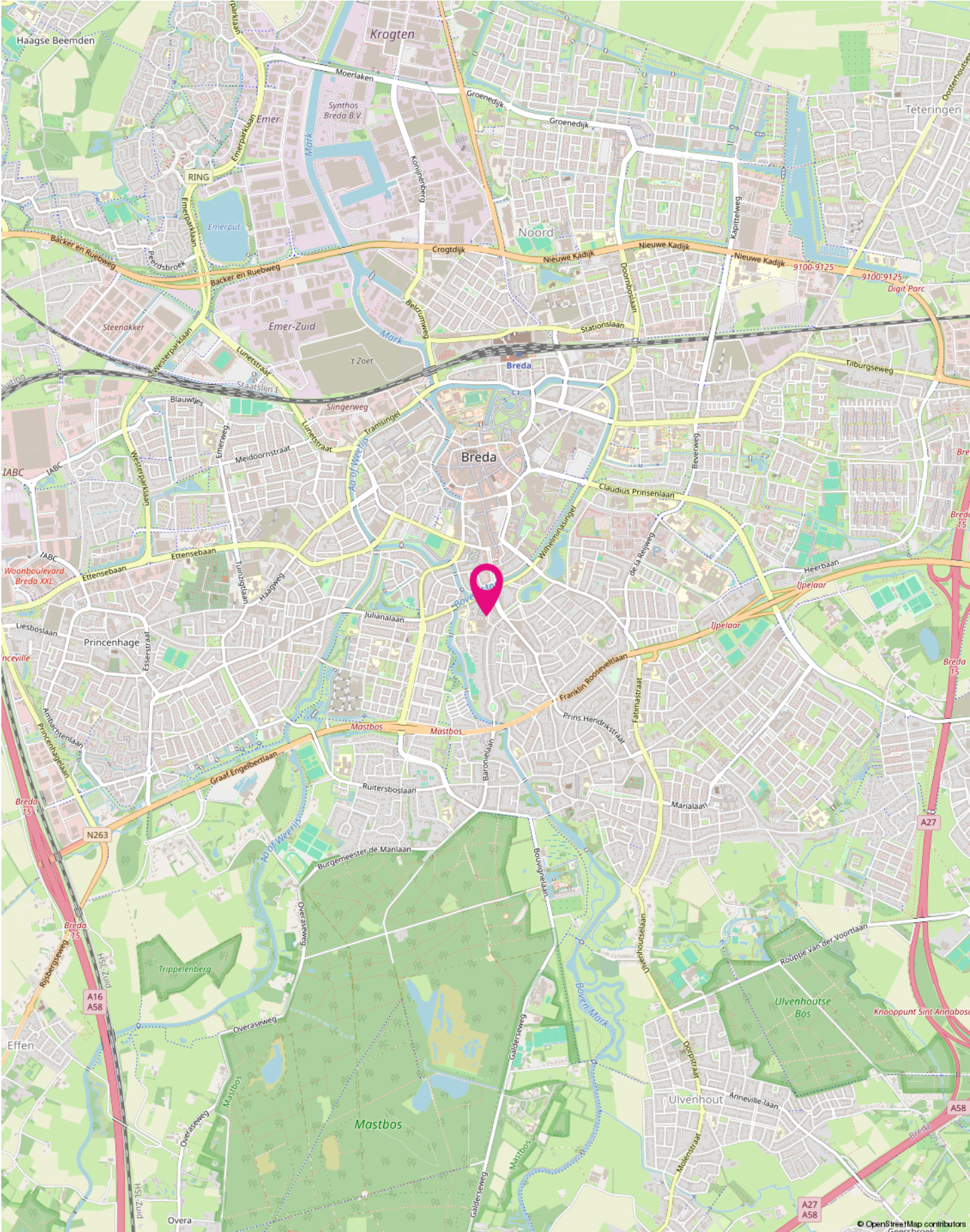
In 2024 zijn de buitenkozijnen van het complex geschilderd.

Vanaf januari 2027 bedragen de servicekosten € 309,08 per maand.

In 2023 is het schakelmateriaal vervangen door een moderne, zwarte uitvoering.

Kadastrale kaart

Locatie



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Dressoir woonkamer	X		
- Wasmachine (2023), droger (2026) en plank boven wasmachine			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X



makelaardij.

Over ons

Overeenkomst:

Na het sluiten van een mondelinge overeenkomst, wordt deze op ons kantoor schriftelijk vastgelegd, met behulp van een koopovereenkomst vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de overeenkomst wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een waarborgsom of bankgarantie opgenomen van 10% van de koopsom. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst wordt deze overeenkomst door zowel koper(s) als verkoper(s) ondertekend. Na overhandiging van de ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 0.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van 3 dagen.

Verkoopdocumentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Hypotheken:

MR Makelaardij werkt op het gebied van hypotheken en verzekeringen samen met een groot aantal financiële instellingen en banken. Hierdoor kunnen wij heel goed samen uitzoeken wat voor u de meest aantrekkelijke hypotheek met de beste voorwaarden en de laagste rente is. Wij zoeken voor u de hypotheek die het beste bij u past.

Overweegt u uw eigen huis te verkopen?

Maak dan een afspraak met ons kantoor voor een kosteloze en vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning.

MR Makelaardij / Leuvenstraat 1, 4902 AR Oosterhout NB

0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl



Rabobank Rek. NL 35 RABO 010.82.88.382

BTW Nr: NL 002083364B91

Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.).