TE KOOP



Boeimeerlaan 34 B

BREDA

€ 349.000 k.k.

't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



Boeimeerlaan 34 B BREDA

Op een fantastische plek in de prachtige wijk Boeimeer ligt dit sfeervolle, lichte appartement met een heerlijk vrij uitzicht over het groene Boeimeerpark en de Mark. Het appartement beschikt over een ruime woonkamer, twee slaapkamers, een half open keuken, een balkon, een bergzolder en een royale berging in het souterrain.

Woonoppervlakte ca. 78 m² | Bouwjaar 1954 | Energielabel B | Aanvaarding in overleg/op korte termijn mogelijk.
De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 256,37.

Het appartement ligt op een zeer groene locatie in de gewilde en karaktervolle wijk Boeimeer in Breda-Zuid, op loopafstand van het Mastbos, de Ginnekenmarkt, het centrum van Breda en het winkelgebied Wilhelminastraat/Nieuwe Ginnekenstraat. Winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen en de in- en uitvalswegen rondom Breda bevinden zich op korte afstand.

Door de jaren heen is het appartement goed onderhouden en op belangrijke punten verbeterd. Zo zijn in april 2026 de buitenkozijnen aan de voorzijde vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas, is in 2023 een nieuwe Nefit combiketel geplaatst en is de woonkamer sinds 2017 voorzien van airconditioning. Een appartement met veel licht, een prettige indeling en een uitzicht dat je niet snel zult vervelen. Het appartement dient op onderdelen te worden gemoderniseerd.

Indeling
Entree en hal
Via de entree kom je in de hal met tegelvloer. Hier bevindt zich een vaste kastenwand met schuifdeuren en een inbouwkast, wat zorgt voor volop opbergruimte. De meterkast is aan de buitenzijde in de hal gelegen.

Woonkamer
De ruime, lichte woonkamer aan de voorzijde is voorzien van een eiken parketvloer en kunststof kozijnen met HR++ glas. Vanuit de woonkamer

en de Mark. De woonkamer is voorzien van airconditioning (2017) en staat in open verbinding met de keuken.

Keuken
De half open keuken heeft een tegelvloer en een L-opstelling met kunststof werkblad, ronde rvs spoelbak met eengreeps mengkraan, 4-pits gaskookplaat, inbouwoven (defect), magnetron en koel-/vriescombinatie (vervangen in 2026). De keuken is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas. Vanuit de keuken heb je toegang tot het balkon aan de achterzijde.

De slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3,47 x 3,76 m) is toegankelijk vanuit de woonkamer via dubbele deuren, en is voorzien van tapijt en kunststof kozijnen met HR++ glas.

De tweede slaapkamer (ca. 2,68 x 4,62 m) aan de achterzijde heeft een linoleumvloer, een kastenwand en kunststof kozijnen met dubbel glas.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, wastafel met spiegelkast en toilet. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de combiketel.

Balkon
Aan de achterzijde bevindt zich het balkon met een bergkast.

Bergzolder
Via een losse trap is de bergzolder te bereiken. Let op: het is niet toegestaan de zolder bij de woning te betrekken; deze mag uitsluitend worden gebruikt als opslagruimte.

Berging
In het souterrain beschikt het appartement over een royale eigen berging.

Bijzonderheden/algemeen

Prachtig vrij uitzicht over het Boeimeerpark en de Mark
Gelegen in de gewilde wijk Oud Boeimeer in Breda-Zuid
Buitenkozijnen voorzijde vervangen in april 2026 (kunststof met HR++ glas)
Nefit combiketel uit 2023
Airconditioning in de woonkamer (2017)
Op loopafstand van het Mastbos, de Ginnekenmarkt en het centrum van Breda

Wonen in Oud Boeimeer

Oud Boeimeer is een van de meest geliefde woonwijken van Breda. De wijk dankt haar karakter aan de sfeervolle bebouwing uit de jaren vijftig, de brede lanen en het vele groen. Het hart van de wijk wordt gevormd door het Boeimeerpark, waar de Mark zich als een groen lint door de buurt slingert: een plek om te wandelen, te sporten of gewoon even tot rust te komen. Bewoners waarderen de wijk om de rustige, haast dorpse sfeer, terwijl het bruisende leven van het Ginneken en de Bredase binnenstad binnen handbereik ligt. Het is dan ook niet verwonderlijk dat wie eenmaal in Boeimeer woont, er niet snel meer weg wil.

Koopovereenkomst

De koop van een woning door een consument is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend, c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte.

Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond, het notariaat en Vereniging Eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Voor deze woning zal tevens een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen.

Tenslotte willen wij u informeren dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.







€ 349.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	78 m²
Perceeloppervlakte	0 m²
Inhoud	260 m³
Tuinoppervlakte	undefined m²
Kamers	3
Slaapkamers	2
Bouwjaar	1954
Energielabel	B
Bouwjaar CV ketel	2023
Externe bergruimte	12 m²













Woonkamer













Woonkamer en keuken













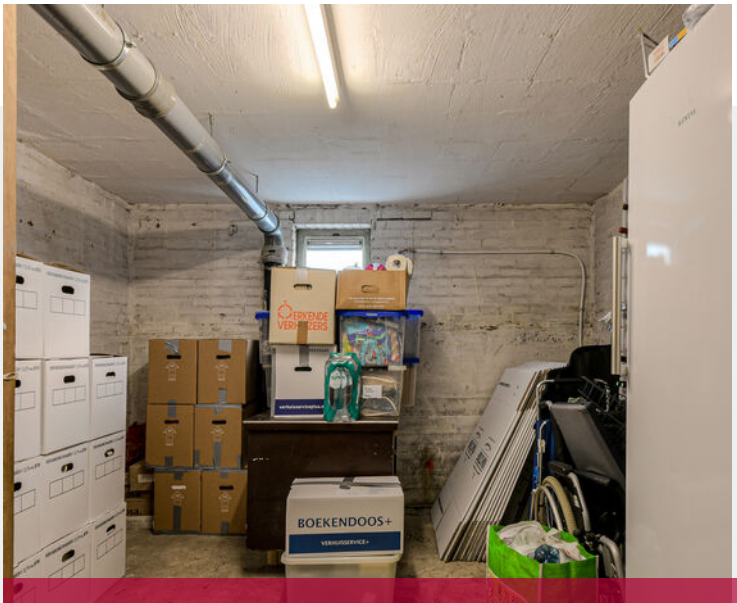
Slaapkamer, badkamer en uitzicht













Badkamer, hal, berging, slaapk.













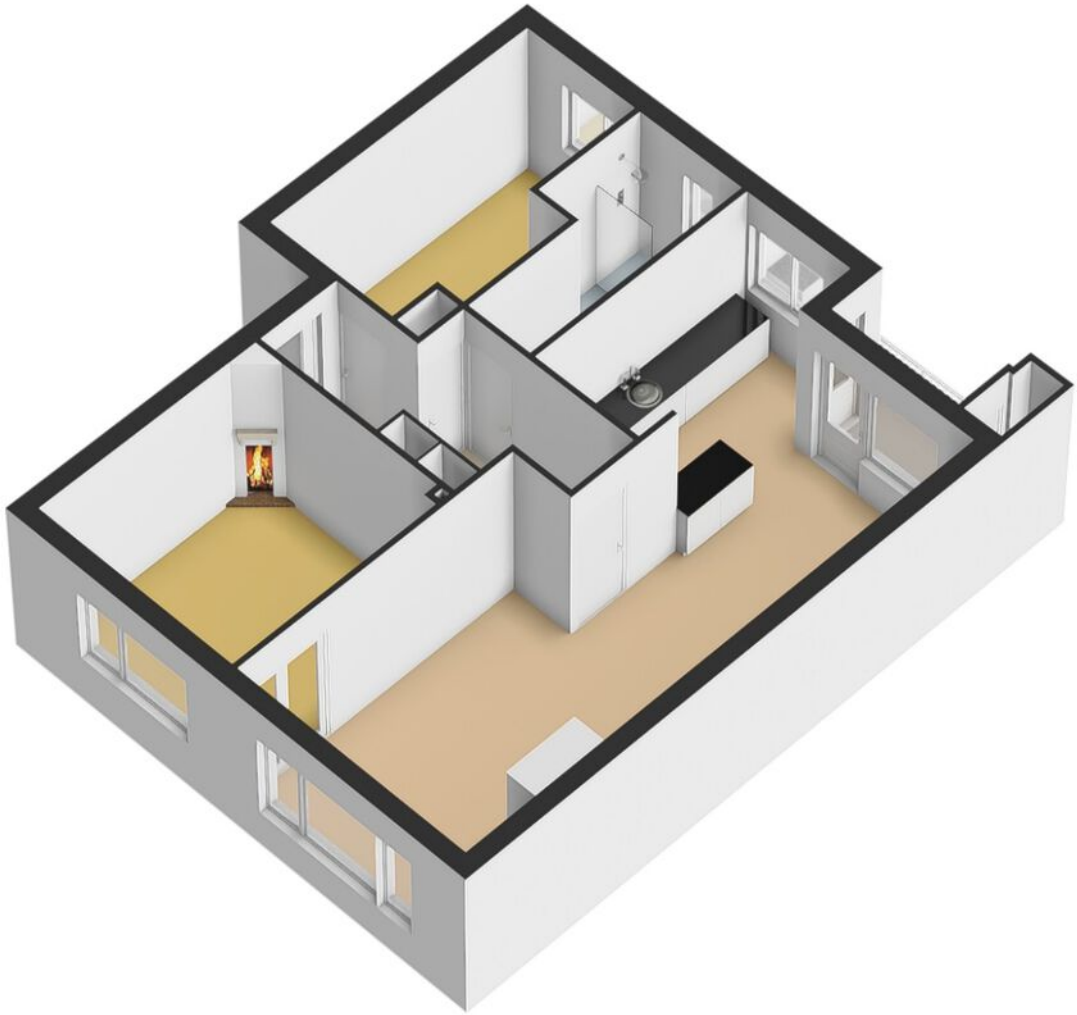
Slaapkamer, portiek, vooraanzicht



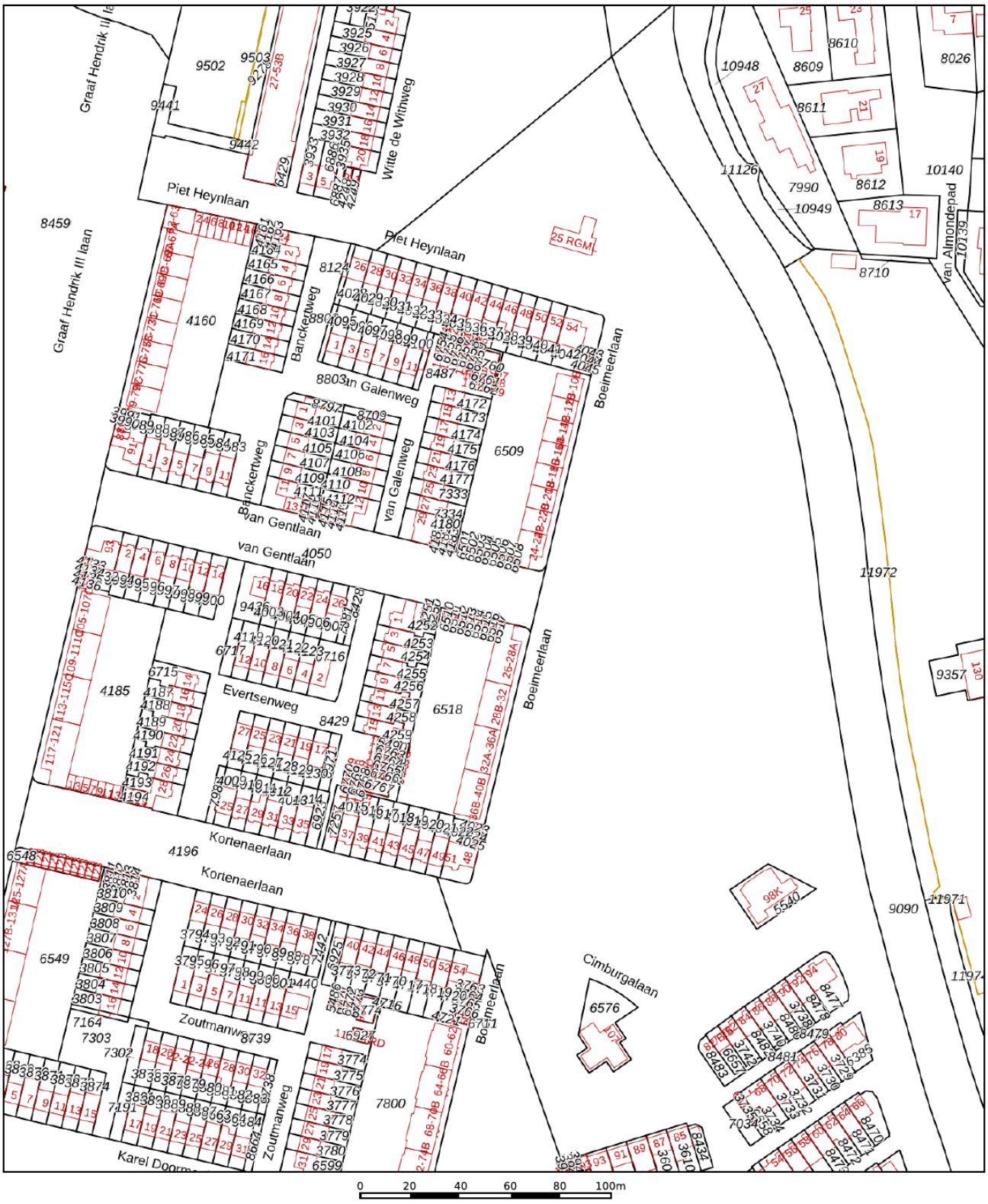
Omgeving



Plattegrond



Plattegrond



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 2000

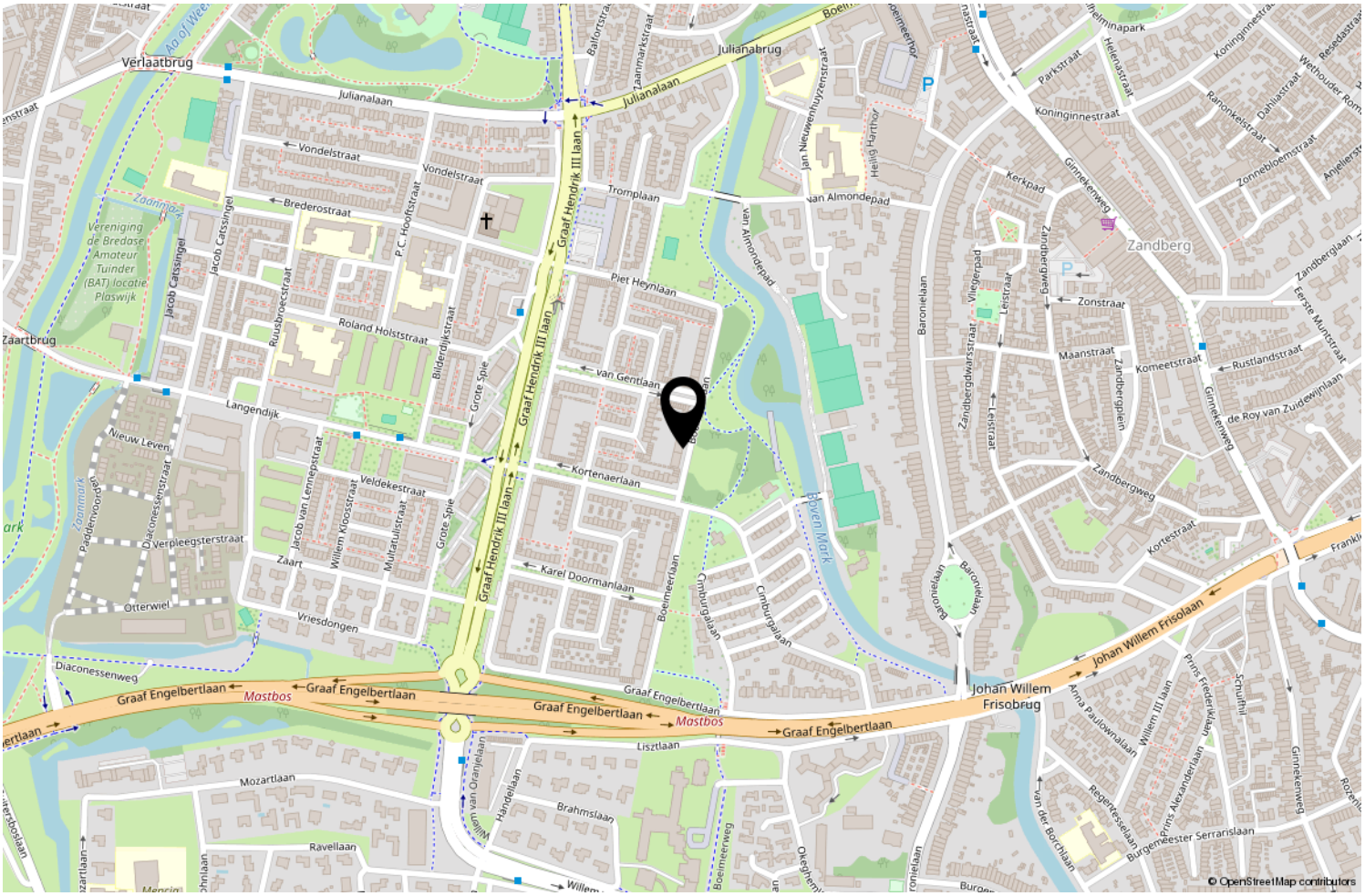
Kadastrale gemeente	Breda
Sectie	E
Perceel	6518

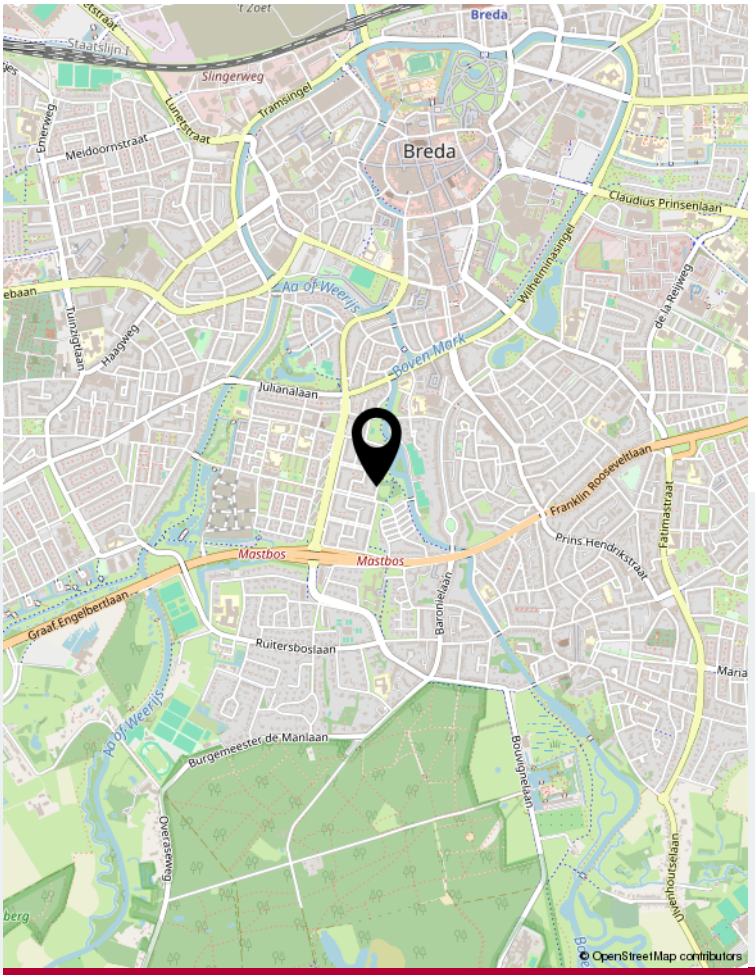
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

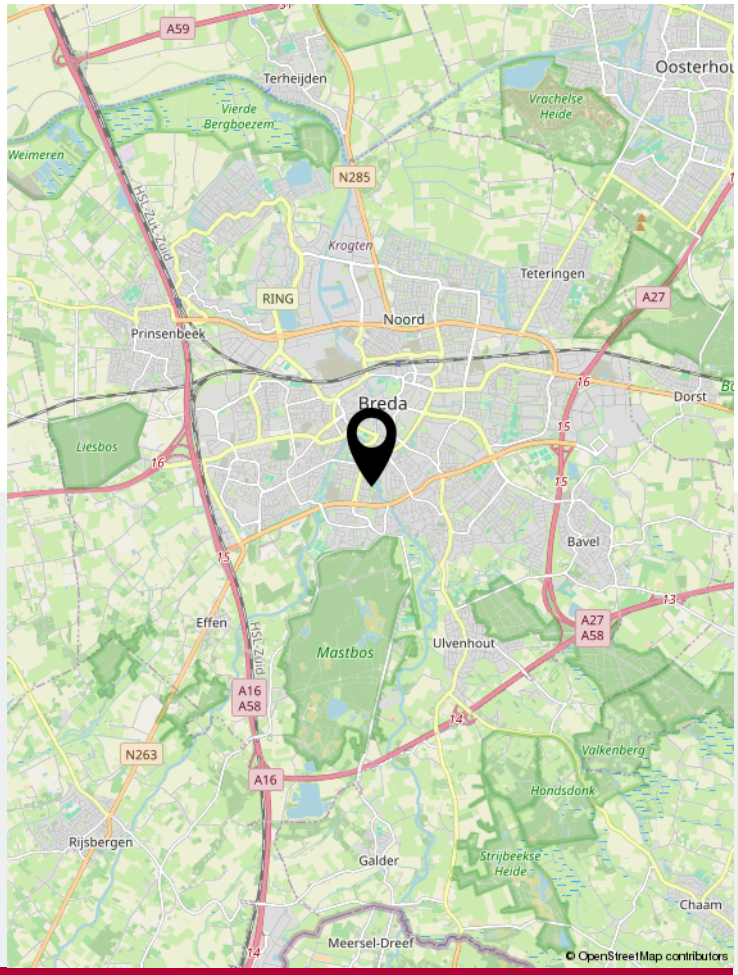
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart

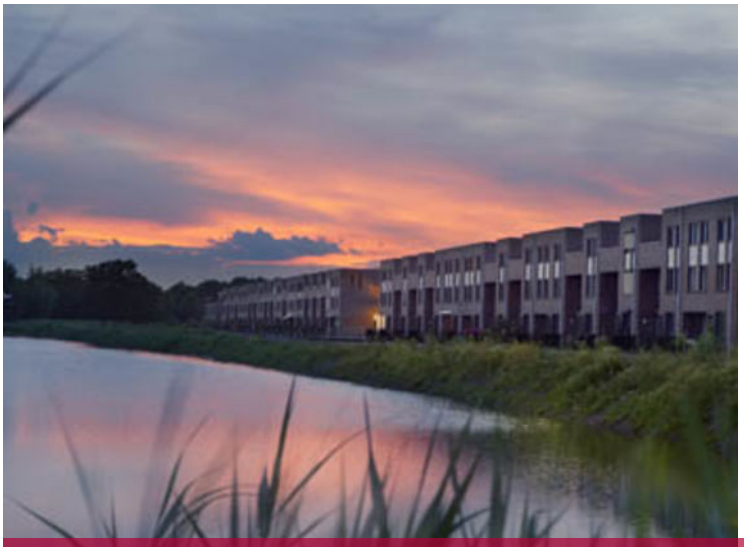






Locatie op de kaart







Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto’s en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto’s, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmpje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
- badkamer en 2 lampen	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kastenwand slaapkamer en	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
- nieuwe jaloezieen los slaapkamer			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				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			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

Lijst van zaken

Aantekeningen



Thuis in Huizen

't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl