



*Ga voor jouw droomappartement op begane grond*

**BOEIMEERHOF 6 BREDA**



**WILLEMARS WONEN**  
*met oog voor detail*



# KEN MERKEN

Vraagprijs woning: € 450.000,-  
Aanvaarding: in overleg

## BOUW(KWALITEIT)

Type woning: benedenwoning  
Tuin: achtertuin  
Tuinligging: Oosten  
Garage/Berging: parkeerplaats in ondergronds parkeergarage  
Bouwjaar: 2004  
Ligging: in woonwijk  
Parkeren: parkeren met vergunning en betaald parkeren  
Aantal kamers: 3  
Aantal slaapkamers: 2  
Mechanische ventilatie: ja, WTW  
Staat van onderhoud buiten: goed

## GEbruIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte: ca. 107 m<sup>2</sup>  
Berging: ca. 7 m<sup>2</sup>  
Achtertuin: ca. 35 m<sup>2</sup>  
Inhoud woning: ca. 300 m<sup>3</sup>

## ENERGIE

Energie label: A+ geldig tot 3 mei 2032  
Verwarming/warm water: HR combiketel Intergas (in eigendom 2021)  
Isolatie: Isolerende beglazing, muurisolatie, vloerisolatie



# BIJZONDER HEDEN

1. Mooi gelegen op loopafstand van het centrum
2. Autovrije woonlocatie.
3. Parkeerplaats en berging in parkeerkelder.
4. Royale woonkamer.
5. 2 slaapkamers.
6. Energielabel A+.



# BEGANE GROND

## ENTREE

Entree / hal met plavuizen vloer, meterkast (10 groepen + 3 aardlekschakelaars) en toegang tot de royale woonkamer.

## WOONKAMER

Royale woonkamer (ca. 5,3 / 7,25 m. x 7,6 m.) met een brede glazen pui aan de voorzijde. De woonkamer is voorzien van een Frans eikenhouten vloer. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.

## OPEN KEUKEN

Open keuken van ca. 2,9 m. x 2,7 m.) in een hoekuitvoering met granieten aanrechtblad, 1½ spoelbak, diverse onder- en bovenkastjes en diverse inbouwapparatuur zoals o.a. 5-pits gaskookplaat (Atag), rvs afzuigchouw en hete luchtoven (Atag).

## SEPARATE WASRUIMTE

Separate waskamer (ca. 2,1 m. x 1,7 m.) voorzien van aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur en opstelling van de HR combi CV ketel en WTW (balans ventilatie unit).



# BEGANE GROND

## HAL

Hal met vaste kast en toegang tot toilet, badkamer en 2 slaapkamers.

## SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1 (ca. 3,4 m. x 5,1 m.) gelegen aan de achterzijde voorzien spachtelputz wandafwerking, Frans eiken houten vloer en dubbele openslaande deuren naar de tuin.

Slaapkamer 2 (ca. 3,8 m. x 2,9 m.) gelegen aan de achterzijde voorzien van spachtelputz wandafwerking, Frans eiken houten vloer en dubbele openslaande deuren naar de tuin.

## BADKAMER

Badkamer (ca. 2,7 m. x 1,95 m.), geheel betegeld, voorzien van royale inloopdouche, designradiator en luxe brede wastafel.

## TOILETRUIMTE

Zwevend toilet, geheel betegeld, met fonteintje.



















*Slaapkamer 1*







*Slaapkamer 2*



# TUIN

Achtertuint (ca. 7,0 m. x 5,0 m.) is gesitueerd op het Oosten en biedt voldoende privacy door het ontbreken van directe achterburen. De tuin is voorzien van een royaal terras, grote border en een eigen achterom.

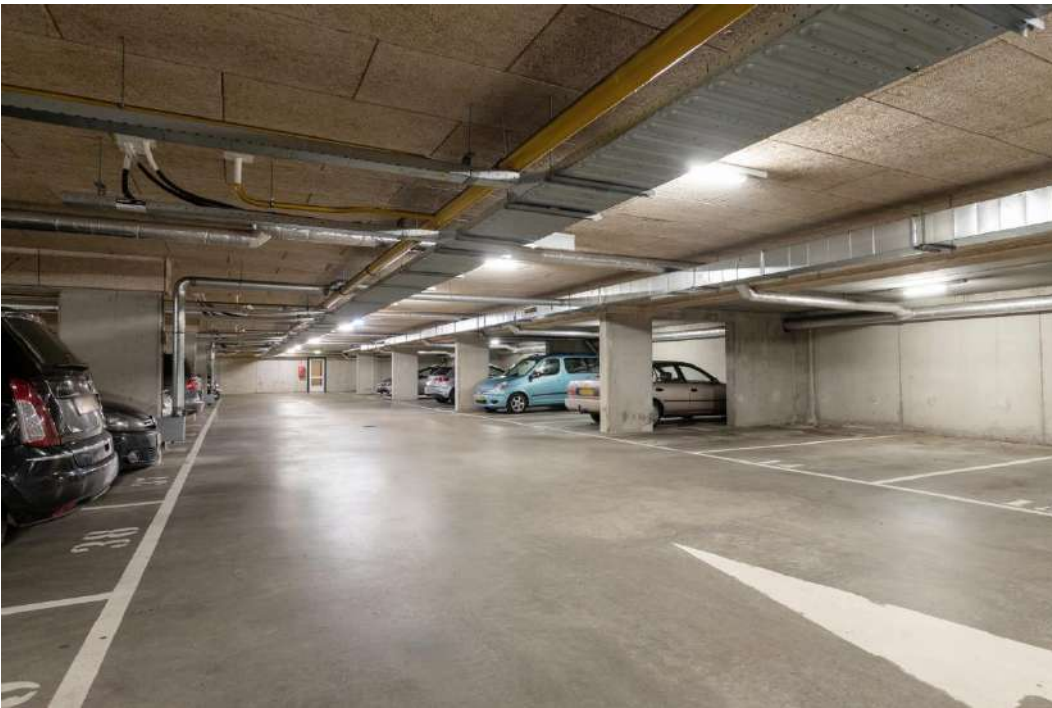




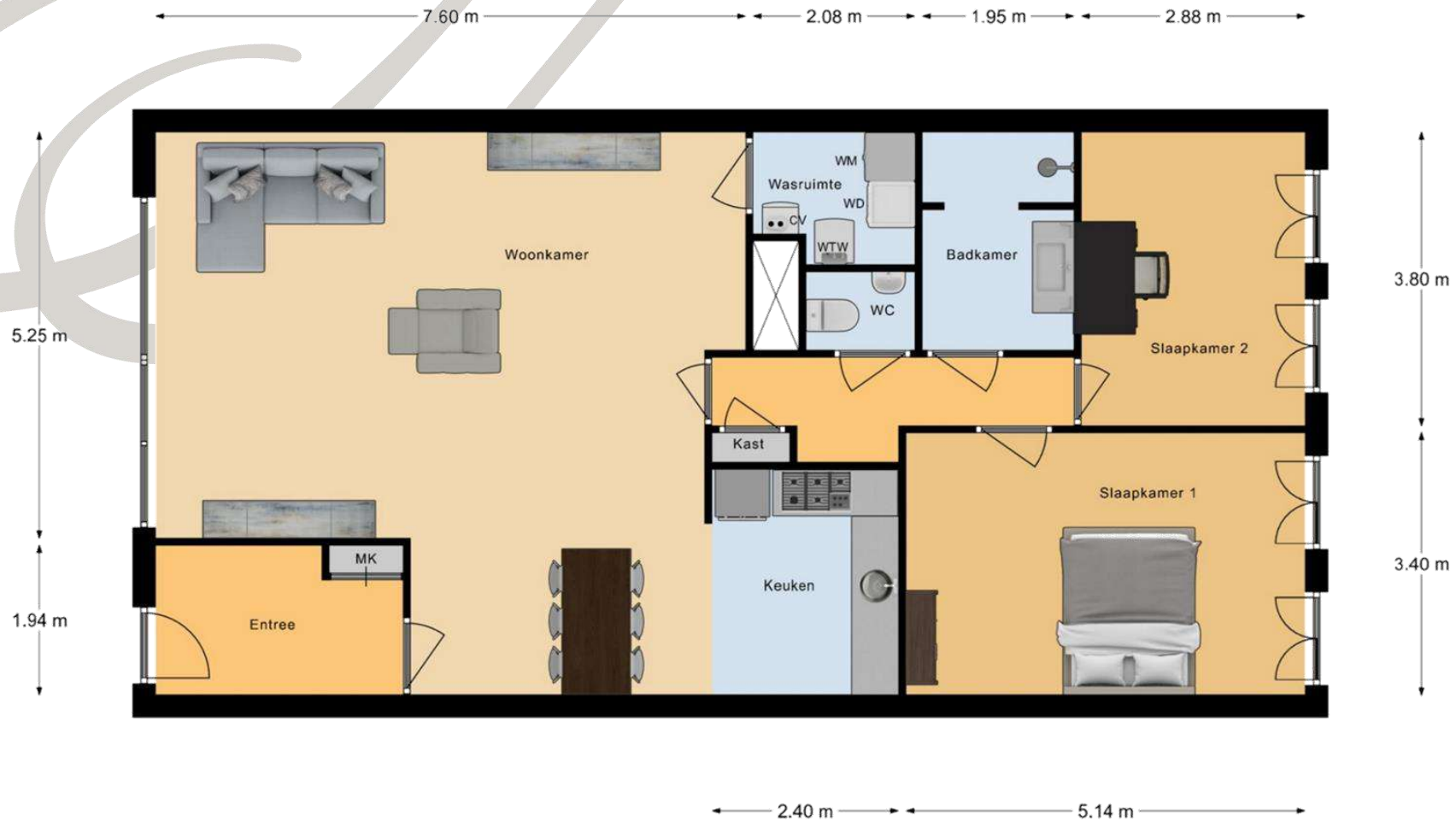
*Eigen achterom*

# PARKEERPLAATS

Parkeerplaats gelegen in het parkeerkelder, rechts van de lift.



# BEGANE GROND



# VERENIGING VAN EGENAREN

- Als eigenaar ben je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. Deze vereniging regelt die zaken die van algemeen belang zijn (opstalverzekering, onderhoud gezamenlijke ruimte etc.) voor het beheer.
- Het appartementencomplex “De Tuin van de Baronie” is omstreeks 2004 gebouwd.
- Het project Tuin van de Baronie bestaat uit 24 stadswoningen, 83 appartementen en een commerciële ruimte, welke door NBU zijn ontwikkeld en gebouwd. Het plan is ontworpen door C5 Architecten.
- Het appartement is gelegen op de begane grond en is uiteraard voorzien van een optimaal isolatiepakket en voorzien van alle noodzakelijke voorzieningen ten aanzien van woongenot en veiligheid.
- De servicekosten bedragen ca. € 212,74 per maand o.a. voor de opstalverzekering, onderhoud gemeenschappelijke ruimten, reservering groot onderhoud. Viervoeters zijn toegestaan in je appartement.
- Er is een algemene binnentuin voorzien van banken.
- Uitgebreide informatie over de Vereniging van Eigenaren is uiteraard beschikbaar.

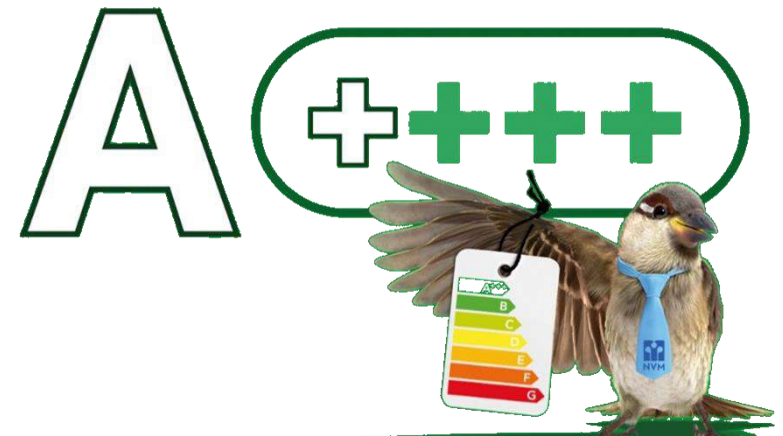




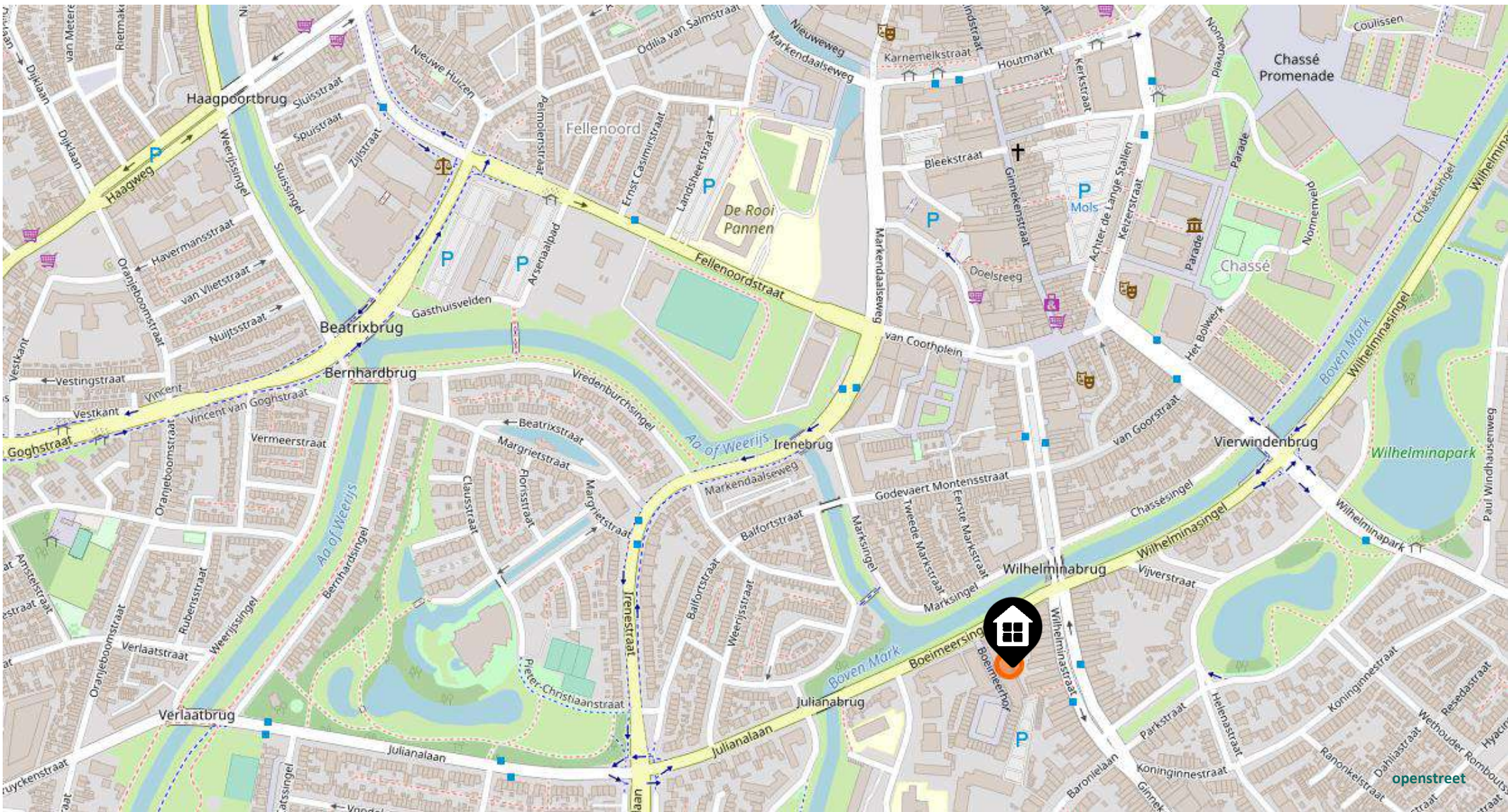
# Algemene Binnenplaats

# BOUW KWALITEIT

- Energielabel van de woning is A+;
- Traditionele bouw met gemetselde spouwmuren;
- De woning scheidende muren zijn ankerloos en in spouw gezet;
- Betonnen begane grondvloer;
- De woning is voorzien van balansventilatie (warmte terugwinning unit voor gefilterde schone lucht en besparing op de stookkosten);
- Appartementencomplex is voorzien van isolerende beglazing, vloer-, muur- en dakisolatie;
- Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een eigen HR combiketel (Intergas Kombi Kompact, eigendom uit 2021);
- Glasvezelaansluiting



# LOKATIE





*Boeimeersingel*

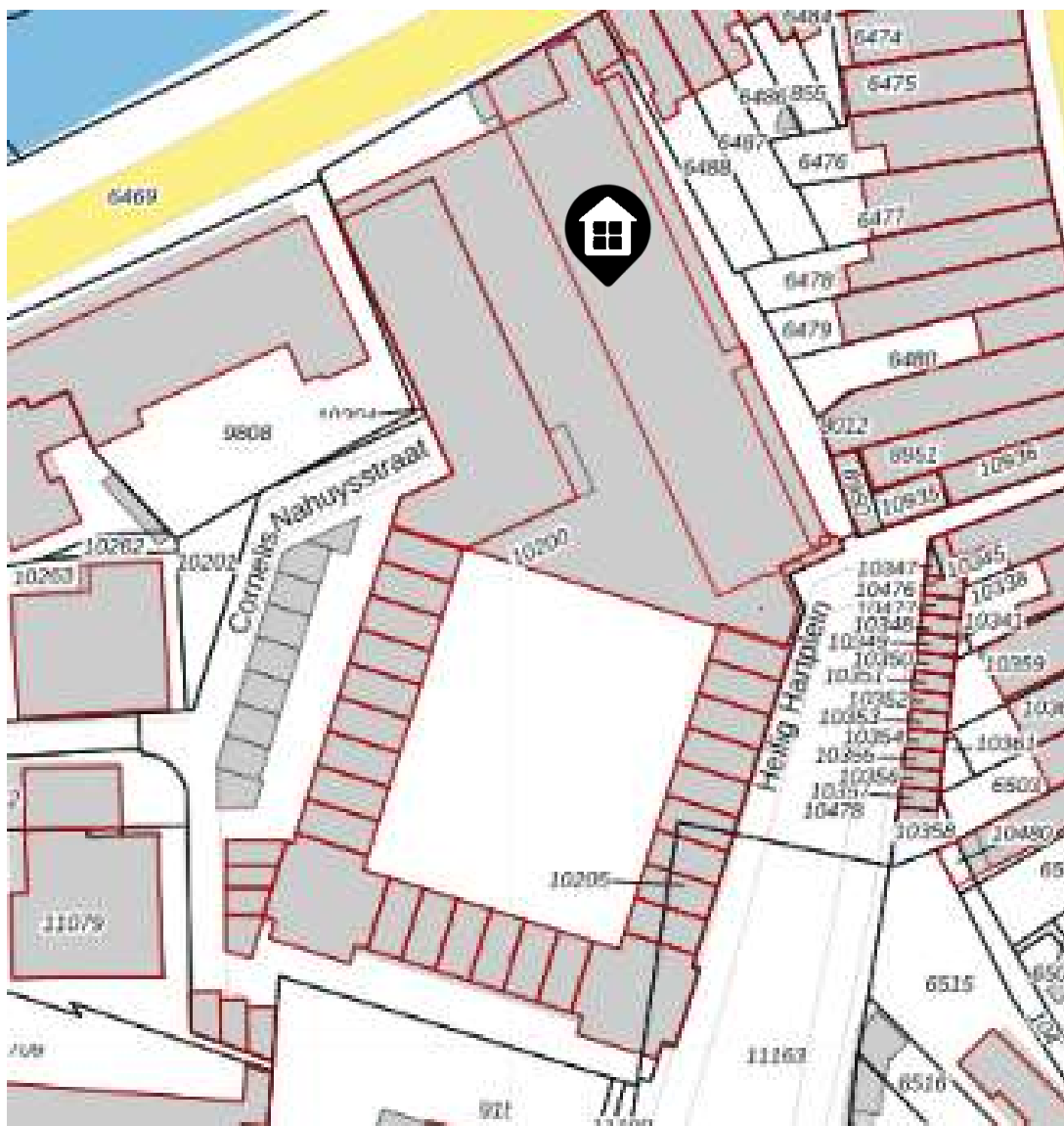


WILLEMARS WONEN  
with every year detail



*Van Coothplein*

# KADASTRALE KAART



**Adres:** Boeimeerhof 6  
4818 RL Breda

**Gemeente:** Breda

**Secitie:** D

**Nummer:** 10206, index 19 en 121

**Bestemming:** Wonen

(zie ook [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

# WONEN IN BOEIMEER

Boeimeerhof is een autovrije woonlocatie in de Tuinen van de Baronie aan Boeimeersingel (aan de rand van het centrum).

Je loopt in 2 minuten naar de grote winkelstraat (Wilhelminastraat, Nieuwe Ginnekenstraat) en allerlei leuke winkels, café's en sfeervolle restaurants. In het gezellige Ginneken ben je ook zo.

Binnen 3 minuten ben je met de fiets bij de Albert Heijn voor je dagelijkse boodschappen.

Ga je vaker met de trein? Binnen 10 minuten ben je met de fiets bij vernieuwde Breda CS station. Tevens zijn er diverse bushaltes in de buurt. De woning is ook goed gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen. Parkeren in de omgeving kan met een parkeervergunning (Zandberg e.o.). De kosten hiervan bedragen ca. € 100,- per jaar. Voor bezoekers is er de unieke mogelijkheid om via de ParkApp tegen een tarief van slechts € 0,25 per uur voor een periode van maximaal 24 uur te parkeren in de omgeving. Het is ook uitstekend gelegen ten opzichte van de uitvalswegen naar Rotterdam (A16), Tilburg/Eindhoven (A58) en 's Hertogenbosch (A59). Een hele fijne plek dus om te leven en te wonen.



# WONEN IN BREDA

Wie Breda zegt, zegt gezelligheid!

Maar ook bruisende winkelstad, historische monumenten, musea en galerieën, uitgaan en evenementen.

Een mooie oude binnenstad van Breda met tal van winkels en restaurants aan onder andere Grote Markt en Havermarkt. Maar vergeet ook niet het Ginnekenmarktje.

Genieten van alle gezelligheid waar Breda bekend om staat.

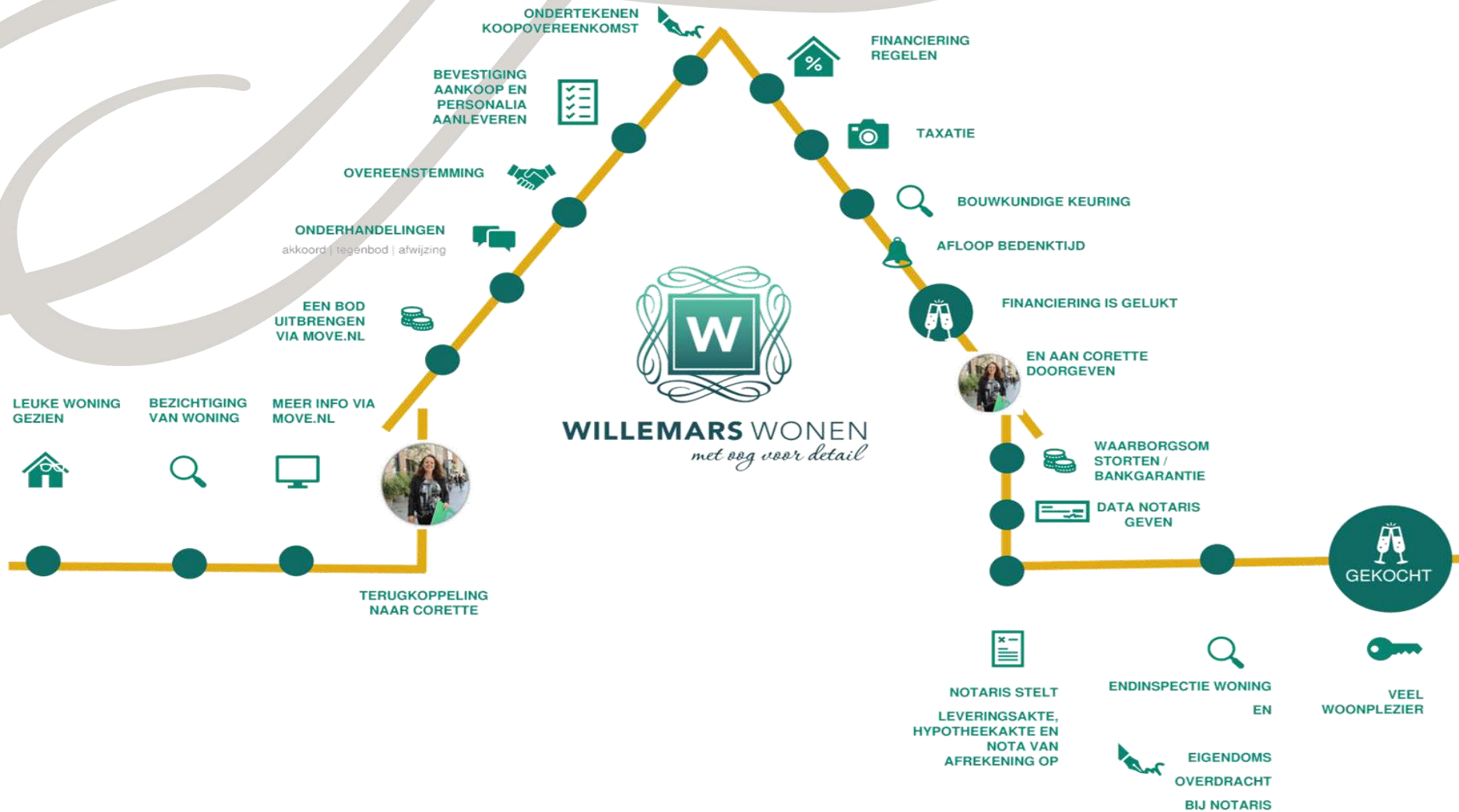
Daarnaast heerlijk genieten van het stadspark Valkenberg.

Je kan er relaxen, lunchen, fietsen, wandelen en in de zomermaanden met vrienden genieten van concerten.





# NA DE BEZICHTIGING



Natuurlijk horen we graag hoe je de woning vond en als je vragen hebt. Bel NVM makelaar Corette of stuur een mail.

# WELKOM BIJ WILLEMARS WONEN

Willemars Wonen is een persoonlijk en enthousiast NVM makelaarskantoor in Breda.

Zoek je een *gedreven, creatieve, enthousiaste* makelaar met kennis van *Bredase* woningmarkt en wil je succesvol jouw woning verkopen? Als NVM makelaar en styliste verkoop ik met *oog voor detail* uw woning.

Enthousiast en nieuwsgierig?



*Bel Corette*: 076 888 50 18 of 06 251 16 893  
*voor een vrijblijvend adviesgesprek op maat*



# HYPOTHEEKBEMIDDELING

Als koper heeft u misschien een hypotheek nodig.

Ik ken diverse **onafhankelijke** hypotheekadviseurs die samenwerken met diverse banken zodat u een voordelig rentepercentage heeft. Ze staan ze voor kwaliteit en hoge service.

Wilt u weten hoeveel u kunt lenen of maandelijks gaat betalen?  
Of misschien wilt u vrijblijvend een second opinion.

Of een NWWI **gevalideerde taxatie** voor jouw financiering nodig?



*Bel Corette :* 076 888 50 18 of 06 251 16 893

*voor meer informatie*



# ALGEMENE INFORMATIE

## BEZICHTIGING EN REACTIE

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. We stellen het daarom erg op prijs als u binnen enkele dagen na bezichtiging laat weten of u verdere interesse heeft.

## ONDERZOEKPLICHT

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

## BEVESTIGING GEACCEPTEERD BOD

Bij de makelaar dient u in een eventueel bod de volgende zaken aan te geven:

Geboden koopsom, datum van aanvaarding, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

## RECHTSGELDIGE OVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Er is pas een koopovereenkomst tussen particulieren als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging via de mail of een conceptkoopovereenkomst is geen ondertekende koopovereenkomst.

## ASBEST

In oudere objecten kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgsmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. Indien er (mogelijk) asbest in het object aanwezig is zal er een asbestclausule in de koopakte worden opgenomen.

## OUDERDOMSCLAUSULE

In de koopovereenkomst wordt –indien de woning ouder dan 20 jaar is- een ouderdomsclausule opgenomen. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

# ALGEMENE INFORMATIE

## ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (t.b.v. financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden. De volgende clause wordt daarbij opgenomen: In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder goed gedocumenteerd in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat de koper bij tenminste twee geldverstrekende instellingen afwijzingen dient te overleggen. In deze afwijzingsbrieven dient minimaal vermeld te staan de namen van de aanvragers, de reden van afwijzing en het aangevraagde hypotheekbedrag. Tevens is de koper verplicht om kopieën af te geven van alle informatie en bescheiden welke hij in het kader van de hypotheekaanvraag aan de banken c.q. erkende geldinstellingen heeft verstrekt. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

## BOUWKUNDIGE KEURING

Koper wordt door verkoper, voor het sluiten van de koopovereenkomst, in de gelegenheid gesteld om de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. In de koopakte zal worden opgenomen of koper hier van gebruikt heeft gemaakt of wenst te maken.

## ENERGIEMAATSCHAPPIJ

Uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht dienen de energimaatschappijen op de hoogte te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantier. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energimaatschappijen.

# ALGEMENE INFORMATIE

## NOTARISKEUZE

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 200,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper;
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper;
3. De vestigingsplaats van de notaris dient binnen een half uur rijden van de verkochte woning te zijn gelegen of de meerkosten van de verkoper (volmacht) zijn voor de koper. In het belang van ofwel koper als verkoper, dient de keuze van de notaris bepaald te worden binnen 2 weken na het tekenen van de koopakte. Indien er geen notariskeuze gemaakt wordt, zal de notariskeuze van de koper komen te vervallen. De verkoper zal dan een notariskeuze maken.

## KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt door Willemars Wonen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een NVM koopovereenkomst, model 2018. Deze Model koopovereenkomst is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs NVM, Vastgoedpro, VBO makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Standaard wordt als zekerheid dat de kopers zijn verplichtingen nakomt, een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen in de koopakte.

## VERANTWOORDING

De informatie in de brochure is door mij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Mijnerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De koper heeft ook een eigen onderzoeksplicht.



# WILLEMARS WONEN

*met oog voor detail*

HEILAARPARK 9 | 4814 NJ BREDA

☎ 076 888 50 18 📱 06 251 16 893

[info@willemarswonen.nl](mailto:info@willemarswonen.nl)

[WILLEMARSWONEN.NL](http://WILLEMARSWONEN.NL)



**vastgoedcert**  
gecertificeerd