

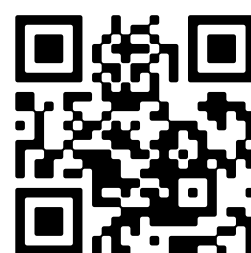


[www.bilderdijkstraat-41.nl](http://www.bilderdijkstraat-41.nl)

Klik hier voor de Online Woningbrochure



- 🏠 Adres: Bilderdijkstraat 41, Breda
- € Vraagprijs: € 425.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 107 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 152 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)



📱 Scan Mij!

Deze recent geheel gemoderniseerde en instapklare hoekwoning is gelegen op een rustige en gewilde woonlocatie in de populaire wijk Boeimeer.

De woning is voorzien van een lichte woonkamer met een dubbele tuindeur en sfeervolle houtkachel, open keuken (2018), 2 ruime slaapkamers op de eerste verdieping, moderne badkamer en toiletruimte (2020), separate wasruimte, voorzolder, een royale zolderkamer/3e slaapkamer met dakkapel, en een diepe achtertuin voorzien van een berging en een achterom.

Vanaf deze mooie locatie wandelt of fietst u zo naar het historische stadscentrum met al haar voorzieningen op cultureel-, culinair-, en uitgaansgebied, of de prachtige natuurgebieden langs de oevers van de rivieren Aa of Weerijds of de Mark. Op korte loopafstand vinden we tevens een ruim winkelaanbod aan de Langendijk of het Graaf Hendrik III Plein, (basis)scholen, park, speelgelegenheid voor kinderen, het Mastbos, Ginnekenmarktje en diverse sport- en recreatiemogelijkheden. De zuidelijke rondweg met aansluiting op de A16 en A27 is zeer eenvoudig bereikbaar.

Aangrenzend aan de woning bevindt zich de eigen garage (ca. 6.05 x 3.00m) met een spectaculaire nokhoogte van maar liefst 5.30 meter! Hoe gaaf zou het zijn om deze garage bij de woning te voegen en hier een waanzinnige keuken te creëren. Het hoeft uiteraard niet, daarom wordt de garage optioneel aangeboden, vraagprijs € 35.000,- k.k.

Voor een juiste indruk van deze instapklare woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

#### WONING

Bouwjaar : ca. 1960

Woonoppervlakte : ca. 107m<sup>2</sup>

Inhoud : ca. 365m<sup>3</sup>

Perceelopp : 131m<sup>2</sup>

Vraagprijs : € 425.000,- k.k.

Aanvaarding : in overleg, bij voorkeur eind december 2023

#### GARAGE

Bouwjaar : ca. 1960

Oppervlakte : ca. 18m<sup>2</sup>

Inhoud : ca. 78m<sup>3</sup>

Perceelopp : 21m<sup>2</sup>

Vraagprijs : € 35.000,- k.k.

Aanvaarding : in overleg, bij voorkeur eind december 2023

#### INDELING

Begane grond:

Entree/hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, een kelderkast met de meters (9 groepen en 3 aardlekschakelaars) en de moderne (2020) toiletruimte voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir, mechanische ventilatie en een plafondspot. De toiletruimte is afgewerkt met een Portugese vloertegel en design wandtegel. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer (ca. 7.31 x 3.61m) is voorzien een brede lamelparketvloer met een eikenhouten toplaag, een sfeervolle houtkachel, erkerraam, een strakke wand- en plafonafwerking en geeft aan de achterzijde middels grote dubbele openslaande deuren toegang tot de tuin. Door de grote raampartijen aan zowel voor- als achterzijde alsmede het extra zijgevelraam kent de woonkamer op elk moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval.

De open keuken (ca. 3.06 x 2.27m) is in 2018 geplaatst en is voorzien van diverse onder- en bovenkastjes en diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat en een wokbrander, een rvs wandelement afzuigkap, vaatwasser, Quooker, combi oven/magnetron, koelkast, vrieskast (3 laden) en een rechte spoelbak. De keuken is afgewerkt met een moderne tegelvloer, beschikt over diverse inbouwspots en biedt middels loopdeur toegang tot de achtertuin.

#### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer, een separate waskamer, inbouwkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 3.60 x 3.14m) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer en biedt middels dubbele openslaande deuren (december 2022) toegang tot het Frans balkon.

Slaapkamer 2 (ca. 4.09 x 3.60m) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze bijzonder royale master bedroom is eveneens voorzien van een nette laminaat vloerafwerking.

De badkamer (ca. 3.08 x 2.02m) is in 2020 geplaatst en voorzien van een royale inloopdouche met hand- en regendouche, hangend closet met inbouwreservoir, dubbele wastafel in meubel, designradiator, mechanische ventilatie en diverse plafondspots. De badkamer is afgewerkt met een moderne grijze vloertegel en een deels stucwerk- en deels tegel wandafwerking.

De waskamer (ca. 2.28 x 1.30m) is in 2020 gecreëerd in de voormalige badkamer en beschikt naast de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur over handige op maat gemaakte kast- en bergruimte.

#### Tweede verdieping:

Voorzolder (ca. 2.65 x 2.30m) met de opstelling van de c.v. combiketel (Remeha Calenta, 2018), een dakraam en bergruimte achter de schotten.

Royale zolderkamer / 3e slaapkamer (ca. 3.63 x 3.60m) voorzien van een dakkapel en diverse plafondspots.

#### TUIN / BERGING

De achtertuin (ca. 10.70 x 6.15m) is gesitueerd op het oostzuidoosten, is heerlijk stil en biedt volop zon. De tuin is voorzien van een terras, gazon, looppad, borders met een gevarieerde beplanting, een buitenkraan, achterom en een zonnescherm tegen de achtergevel. De vrijstaande stenen berging (ca. 3.97 x 1.99m) beschikt over elektra en daglicht.

#### GARAGE

Naast en aangrenzend aan de woning vinden we de royale garage. De garage meet 6.05 x 3.00 meter en heeft een nokhoogte van maar liefst 5.30 meter met prachtig de balken en spanten in het zicht.

De garage beschikt over een harmonica toegangsdeur in 4 delen, elektra en een royale bergvliering. De garage wordt separaat en optioneel aangeboden.

#### BIJZONDERHEDEN

- De woning is de laatste jaren door de huidige eigenaar smaakvol gemoderniseerd met gebruikmaking van kwalitatief hoogwaardige materialen;
- De woning is zeer centraal gelegen op een rustige locatie in de wijk Boeimeer;
- Het buitenschilderwerk is in 2020 uitgevoerd;
- De woning is geheel voorzien van isolerende HR beglazing;
- De woning is voorzien van spouwmuur(na)isolatie;

#### ALGEMEEN

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de

## Overdracht

Vraagprijs	€ 425.000 k.k.
Status	Aangevraagd

## Bouw

Object type	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1960
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	107 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	152 m <sup>2</sup>
Inhoud	365 m <sup>3</sup>
Externe Bergruimte	8 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal slaapkamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Tv-kabel, buitenzonwering, rookkanaal, dakraam

## Energie

Energielabel	4 kamers (3 slaapkamers)
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Remeha calenta combiketel gas gestookt uit 2018 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin

Achtertuintuin

Afmetingen achtertuin

66 m<sup>2</sup> (10.7 meter diep en 6.15 meter breed)

Ligging tuin

Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur / berging

Vrijstaand steen

Voorzieningen

Voorzien van elektra

## Garage

Soort garage

Aangebouwd steen

Capaciteit

1 auto

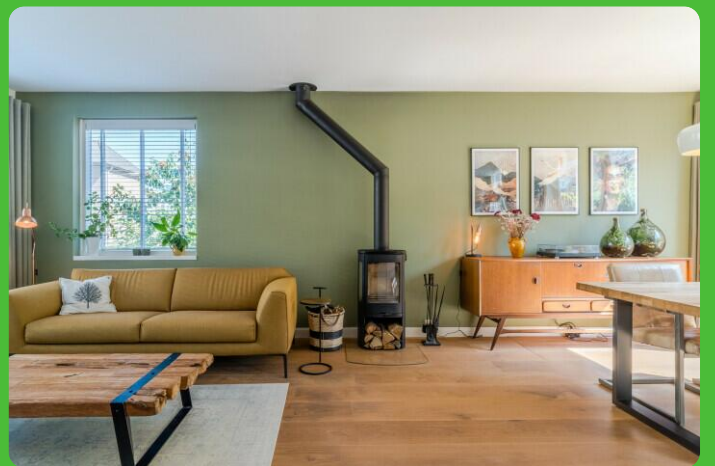
Voorzieningen

Elektra, vloering

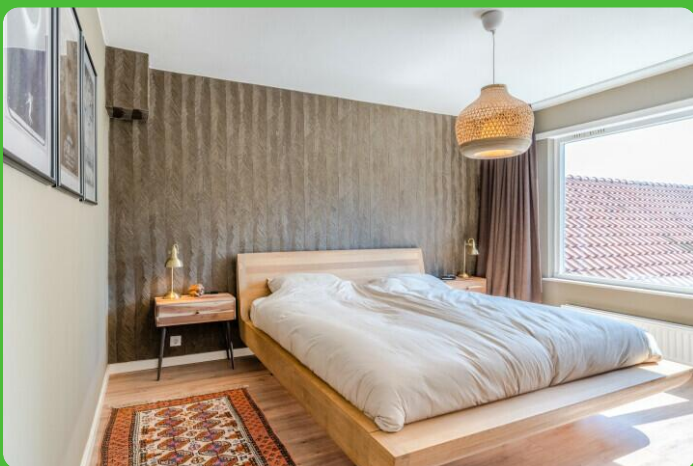
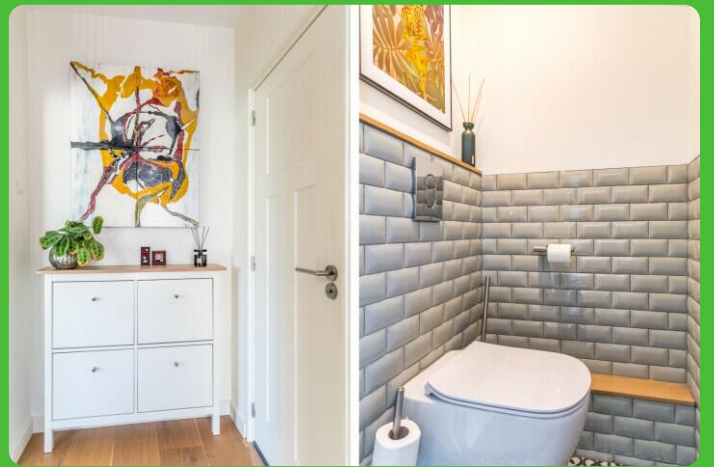
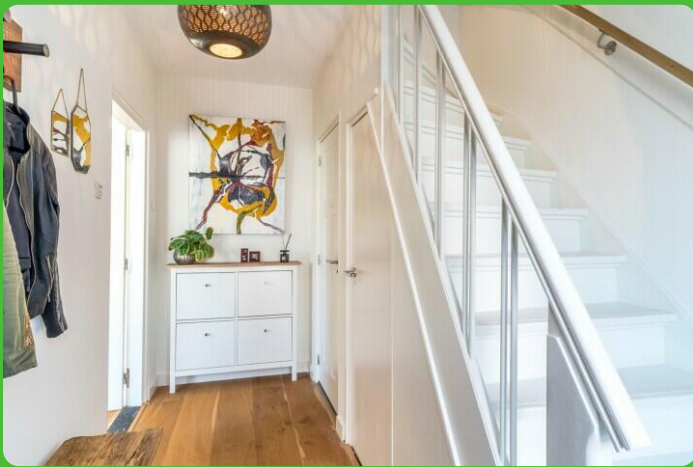
## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

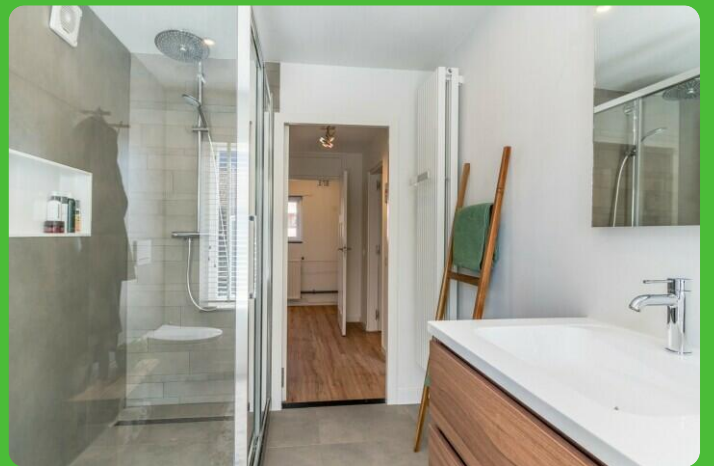
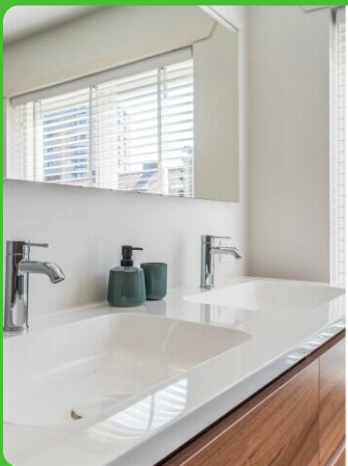
Openbaar parkeren









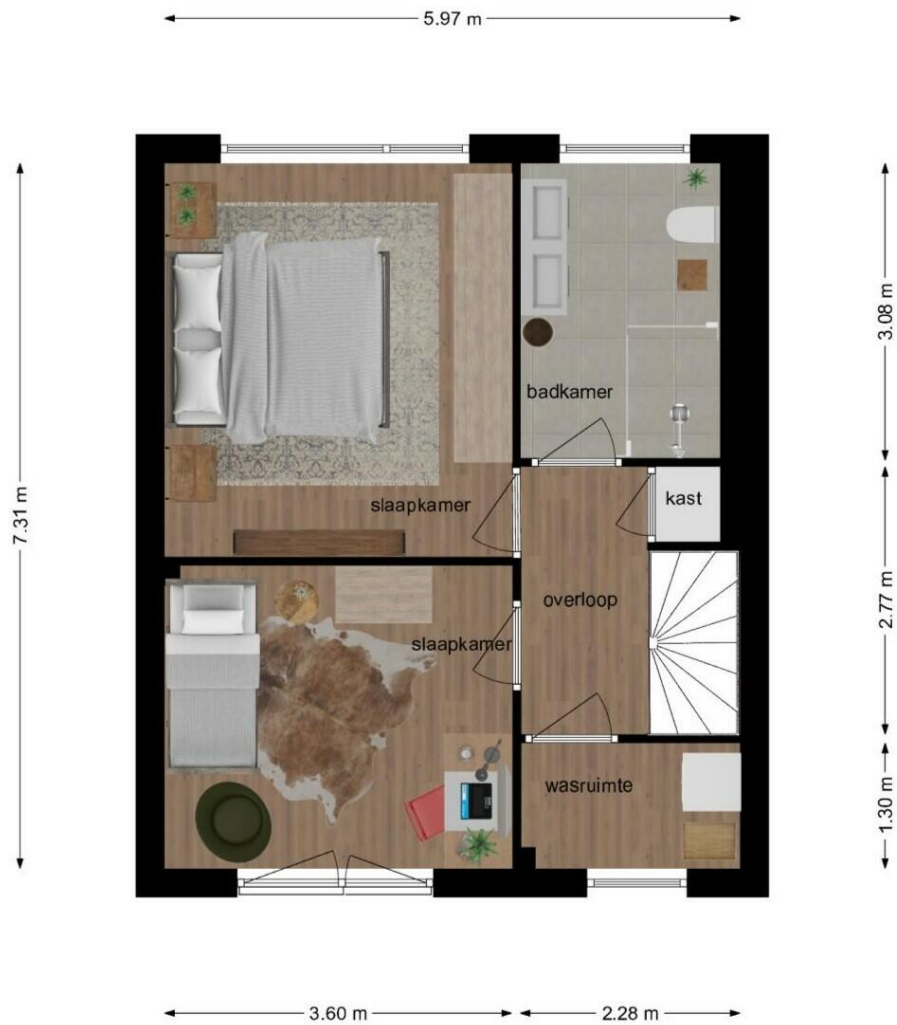




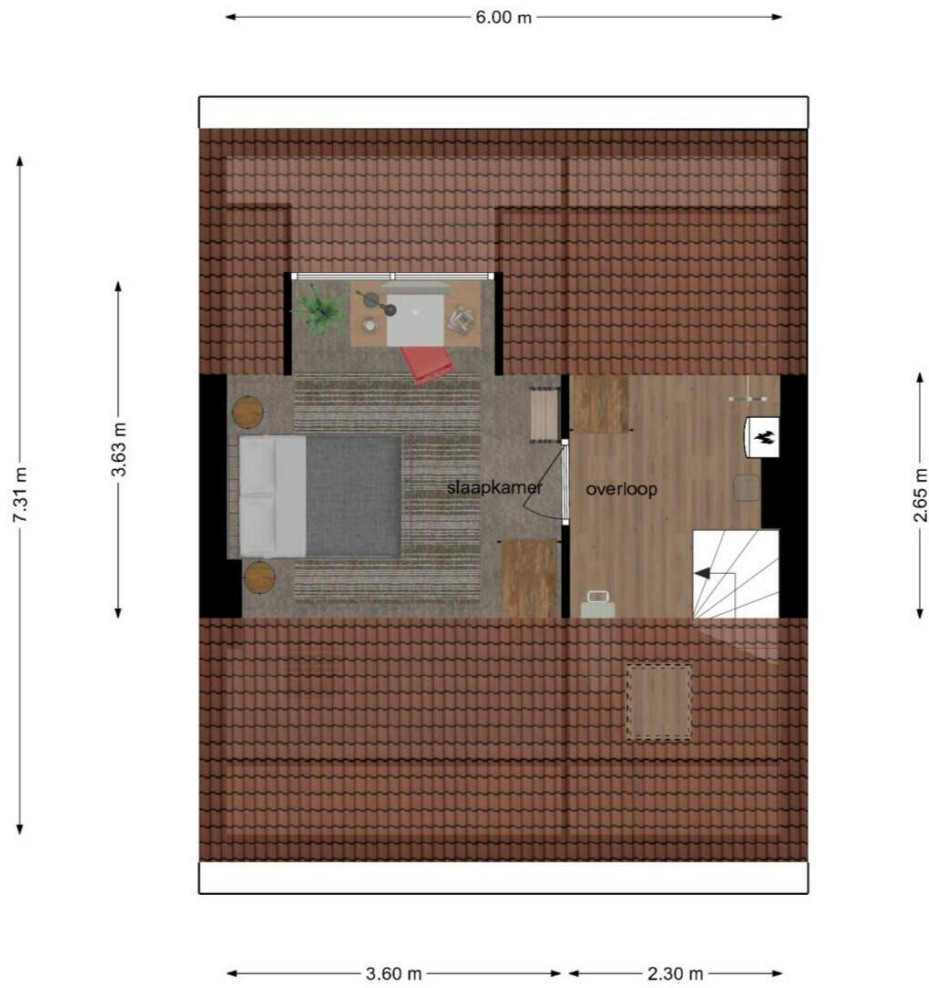




alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

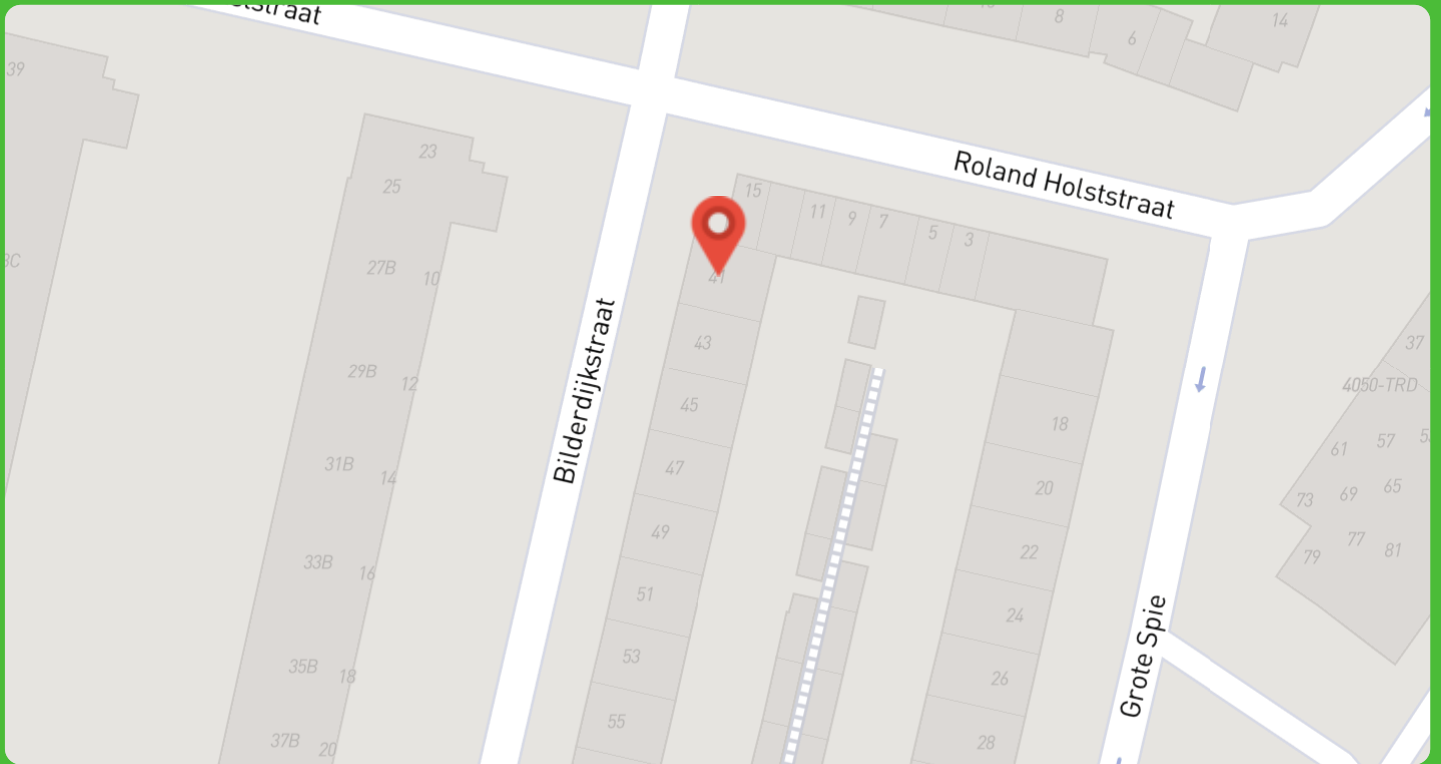


alle maten, verhoudingen en indeling zijn indicatief,  
hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

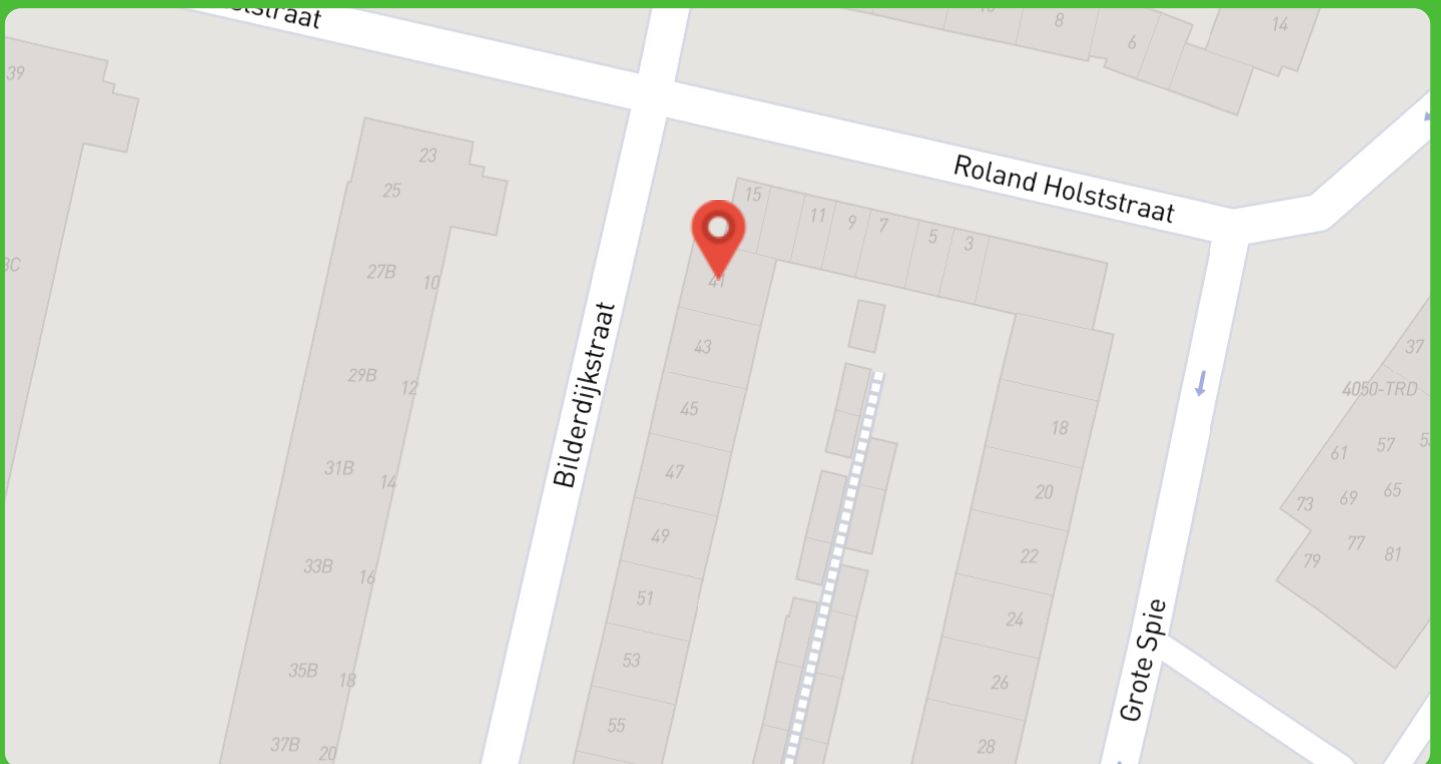


# Zonnegrenzen in de tuin

## Zonnegrenzen in juni (07:00)



## Zonnegrenzen in juni (20:00)







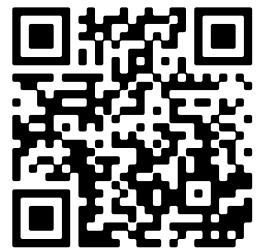
## MB Makelaars

Kerkhofweg 18

4835 GC, Breda

076 - 543 6066

[www.mbmakelaars.nl](http://www.mbmakelaars.nl)



Scan Mij!