

# BOEIERAAK 44, 4617 GB BERGEN OP ZOOM

€379.000,-





# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:

1996



Soort:

Appartement



Slaapkamers:

2



Woonoppervlakte:

91,1 m<sup>2</sup>



Balkon:

12,2 m<sup>2</sup>



Energie label:

A

# BESCHRIJVING

## INSTAPKLAAR EN ENERGIEZUINIG 3-KAMERAPPARTEMENT MET HÉT MOOISTE WATERUITZICHT VAN BERGEN OP ZOOM, 2 SLAAPKAMERS EN ENERGIELABEL A

Dit verzorgde en instapklare appartement aan de Boeieraak 44 in Bergen op Zoom is gelegen op de tweede verdieping en biedt comfortabel en energiezuinig wonen op een unieke locatie direct aan het water. Het appartement beschikt over een woonoppervlakte van ca. 91 m<sup>2</sup>, een royaal balkon van ca. 12,2 m<sup>2</sup>, een berging van 8 m<sup>2</sup> en is gebouwd in 1996.

Wat dit appartement werkelijk bijzonder maakt, is het uitzicht: vanaf uw balkon kijkt u ongehinderd uit over de volledige Binnenschelde. Een panorama dat zijn gelijke in Bergen op Zoom nauwelijks kent en waarvan u iedere dag opnieuw kunt genieten.

Het appartement is volledig geïsoleerd (dak-, muur- en vloerisolatie) en overal voorzien van dubbele beglazing, wat resulteert in het gunstige energielabel A. In april 2026 is bovendien een nieuwe Atag cv-ketel (type P2c/CW4) aangeschaft en geplaatst, inclusief 5 jaar onderdelengarantie. Zo woont u niet alleen comfortabel, maar ook duurzaam en zorgeloos.

Dankzij de moderne afwerking, de praktische indeling en de energiezuinige voorzieningen is deze woning uitermate geschikt voor starters, senioren of kleine gezinnen. De woning is gunstig gelegen op korte afstand van winkels, openbaar vervoer, uitvalswegen en diverse voorzieningen. Ook de gezellige binnenstad van Bergen op Zoom bevindt zich op korte afstand.

### Bijzonderheden:

#### • Instapklaar 3-kamerappartement

- Gelegen op de 2e verdieping
- Bouwjaar 1996
- Energielabel A
- Woonoppervlakte ca. 91 m<sup>2</sup>
- Ruim balkon van ca. 12,2 m<sup>2</sup> met vrij uitzicht over de Binnenschelde
- Volledig geïsoleerd (dak-, muur- en vloerisolatie)

#### • Volledig voorzien van dubbele beglazing

- Nieuwe Atag cv-ketel (type P2c/CW4, april 2026) incl. 5 jaar onderdelengarantie
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur
- In 2023 gerealiseerde badkamer met ruime inloopdouche
- In 2023 gerenoverde keuken
- Twee ruime slaapkamers, beide aan de waterzijde
- Separaat toilet

#### • Lift aanwezig

- Praktische berging van ca. 8 m<sup>2</sup>

Lees verder



# BESCHRIJVING

## INDELING

### Algemene ruimten

Via de verzorgde gemeenschappelijke entree op de begane grond, voorzien van een lift, bereikt u eenvoudig de tweede verdieping.

### Hal / entree

Bij binnenkomst betreedt u de nette hal, welke is afgewerkt met een laminaatvloer en wanden en plafond met spuitwerk. De hal geeft toegang tot de woonkamer, badkamer, de open keuken, de meterkast, de toiletruimte, de interne berging en beide slaapkamers. Dankzij de verzorgde afwerking krijgt u direct een prettige eerste indruk van de woning.

### Toiletruimte

De toiletruimte is deels betegeld en verder afgewerkt met spuitwerk en beschikt over een fonteintje en een modern toilet. De nette afwerking zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling.

### Woonkamer met open keuken (ca. 7,30 x 6,10 m, samen ca. 44,53 m<sup>2</sup>)

De ruime woonkamer met open keuken vormt het hart van het appartement en is voorzien van een laminaatvloer en wanden en plafond met spuitwerk. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deur naar het balkon geniet de ruimte van veel natuurlijk licht en heeft u vanuit uw zithoek voortdurend zicht op het water. Door de royale afmetingen is er volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek, ideaal voor gezellige avonden met familie en vrienden.

### Keuken

De moderne open keuken, vernieuwd in 2023, is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en sluit naadloos aan op de woonkamer. Dankzij de frisse kleurstelling, het stijlvolle houten werkblad en de ruime onder- en bovenkasten combineert de keuken een eigentijdse uitstraling met volop opbergruimte.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder:

- Moderne BORA inductiekookplaat
- Multifunctionele oven met magnetronfunctie
- Koelkast
- Kookplaat met geïntegreerde afzuiging

Lees verder





# BESCHRIJVING

## Balkon (ca. 12,2 m<sup>2</sup>)

Het balkon is het absolute pronkstuk van dit appartement. Afgewerkt met kunstgras en gericht op het water, biedt het volop ruimte voor een gezellig zitje waar u heerlijk kunt genieten van de buitenlucht en het weidse uitzicht over de Binnenschelde. Een fijne verlenging van de woonkamer waar u in alle rust kunt ontspannen.

## Slaapkamer 1

Deze ruime slaapkamer is netjes afgewerkt met een laminaatvloer en wanden en plafond met spuitwerk en is gelegen aan de waterzijde. Dankzij de prettige lichtinval en het mooie uitzicht is dit een fijne kamer om heerlijk tot rust te komen. Voor extra comfort is het raam voorzien van een rolluik.

## Slaapkamer 2

Ook deze slaapkamer beschikt over een laminaatvloer en wanden en plafond met spuitwerk en ligt aan de waterzijde. De praktische indeling biedt voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en eventueel een bureau.

## Badkamer

De in 2023 gerealiseerde badkamer is volledig betegeld en oogt modern en verzorgd. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een designradiator.

## Interne berging

Het appartement beschikt over een praktische interne berging met aansluiting voor de wasmachine en droger, ideaal voor extra opslagruimte.

*Disclaimer Deze informatie is met zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en gegevens zijn indicatief. Een koopovereenkomst komt pas tot stand na ondertekening door beide partijen.*



# VOOR- EN ZIJAAZICHT





# VOOR- EN ZIJAAZICHT





























# UITZICHT OP DE BINNENSCHIELDE





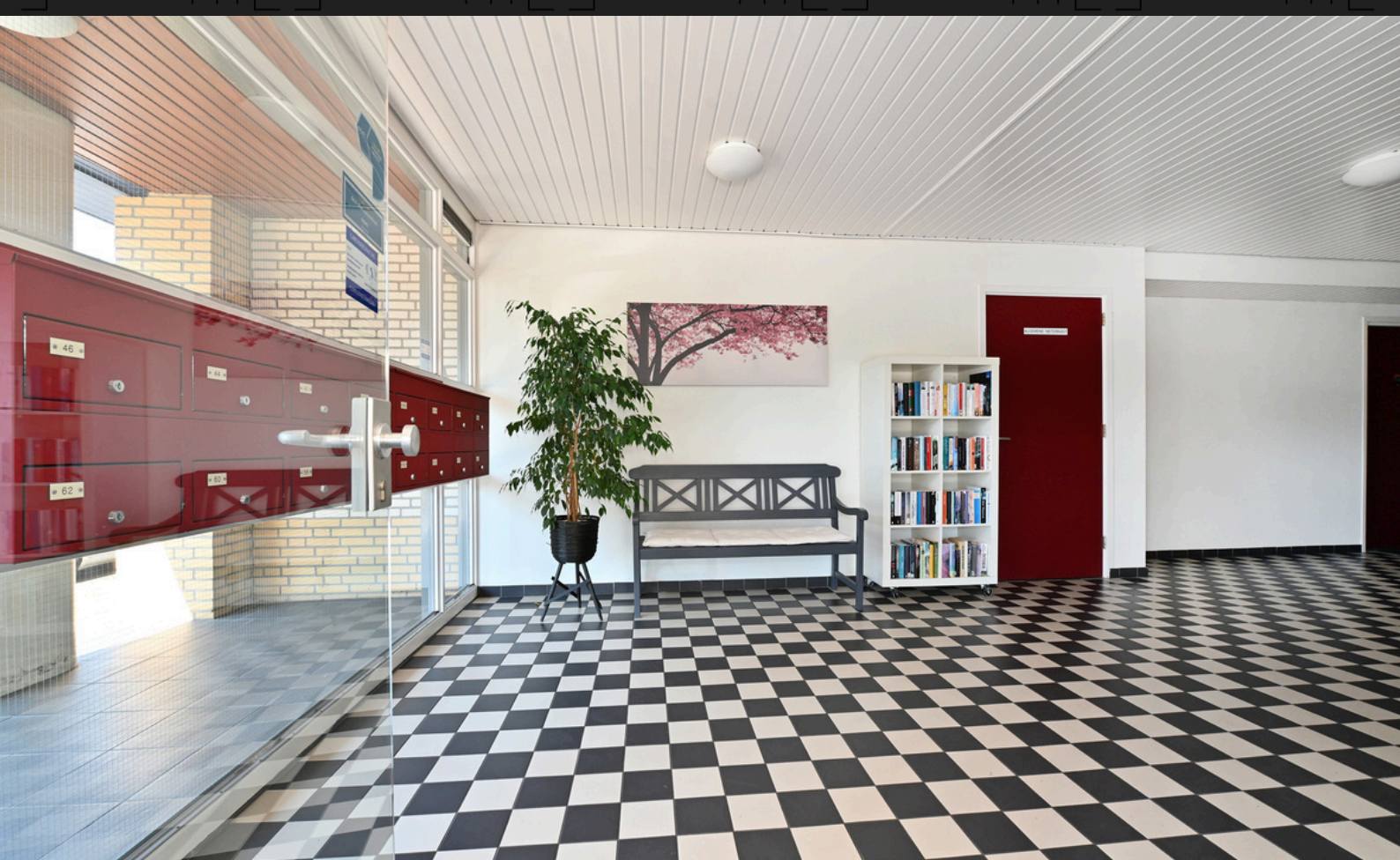




# TOILET + WASHOK









# CENTRALE ENTREE & BERGRUIMTE









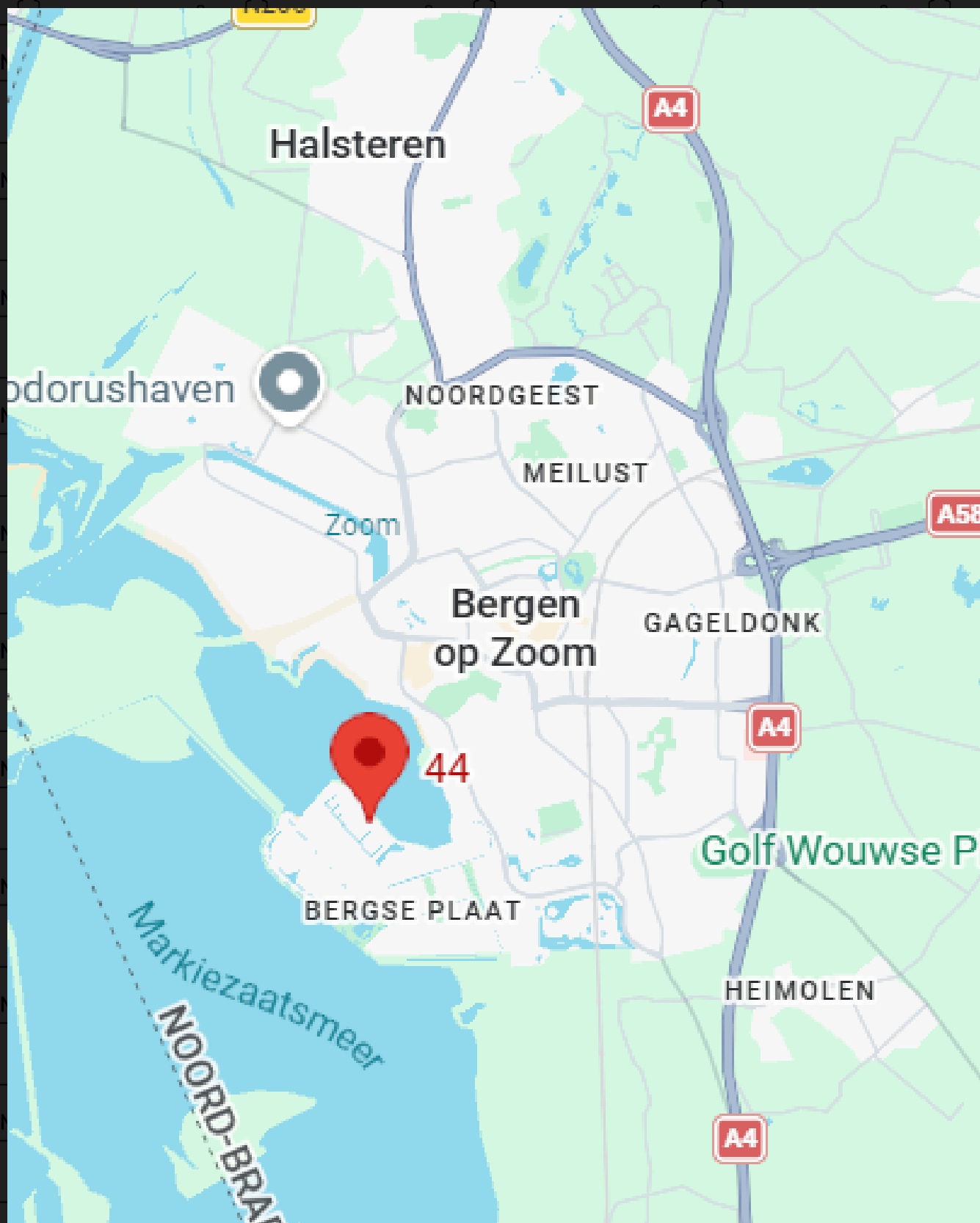


# OMGEVING





# LOCATIE OP DE KAART





# HEEFT U INTERESSE?



**MION MAKELAARS**

Boerenverdriet 20

4613 AK Bergen op Zoom

0164 782 444 | [info@mionmakelaars.nl](mailto:info@mionmakelaars.nl)

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