

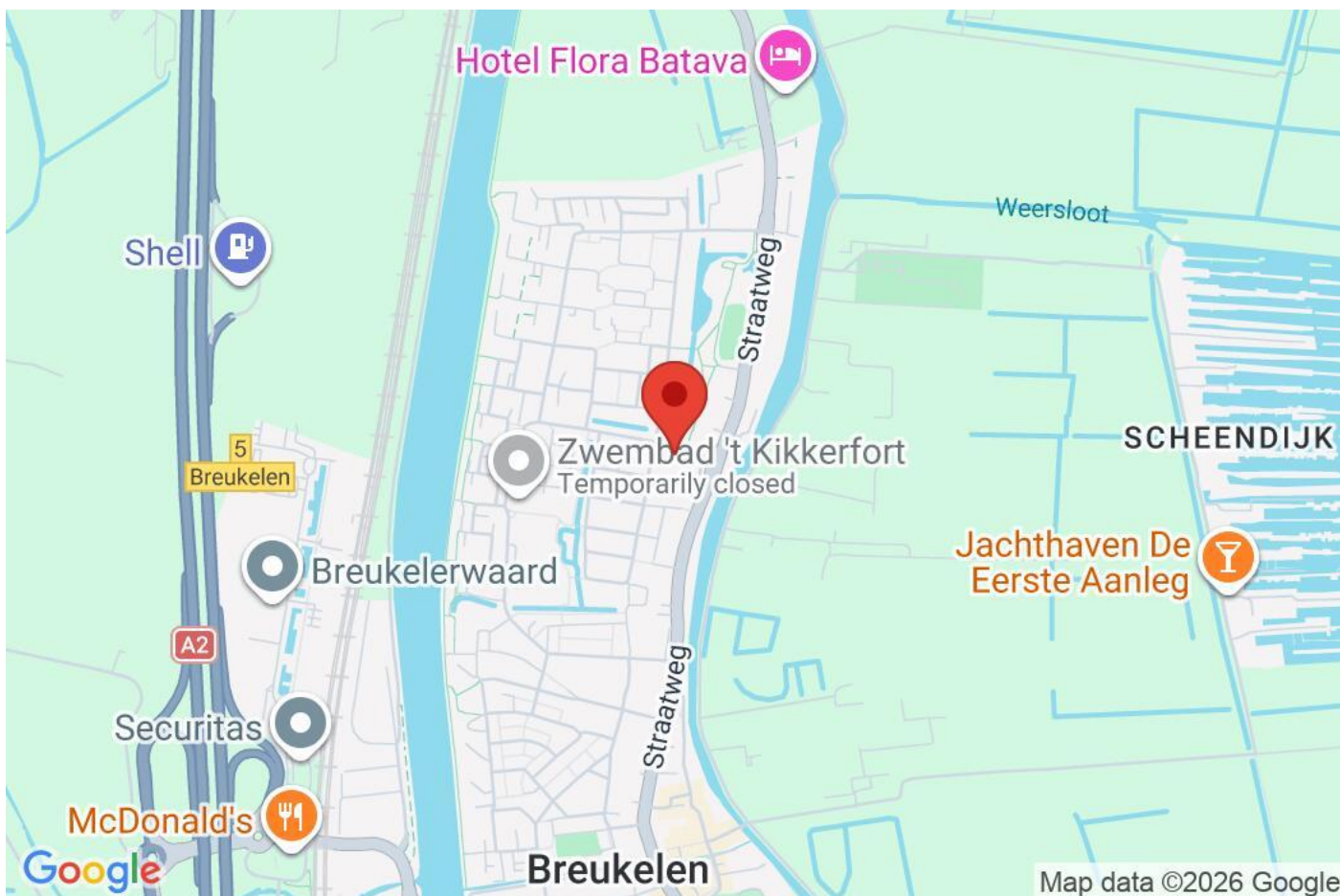


Breukelen Karel Doormanweg 5

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

Koop Lenstra Breukelen, Kerkbrink 27, Tel. 0346 – 26 25 52

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1975
Perceel	400 m ²
Inhoud	660 m ³
Woonoppervlakte	190 m ²
Extrne berguimte	Aangebouwd steen
Aantal kamer(s)	6
Slaapkamers	5
Garage	Vrijstaand steen
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	B

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Ligging	Zuid, West
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie,
Glasvezel/Kabel	Nee
Verwarming	C.V.-Ketel, Gashaard

Verrassend royaal wonen met 5 slaapkamers, zonnige tuin én dakterras

Ruimte, licht, privacy en een fijne ligging: deze royale twee-onder-een-kapwoning in Breukelen heeft het allemaal. Met maar liefst 190 m² woonoppervlak, vijf slaapkamers, twee badkamers, een garage en daarnaast een berging, een ruime oprit én volop buitenruimte is dit een heerlijk familiehuis waar iedereen zijn eigen plek vindt.

De woning ligt op een aantrekkelijke locatie in Breukelen-Noord, nabij het winkelcentrum en op korte afstand van de gezellige dorpskern. Ook het Henk van der Griftpark met dierenweide ligt vlakbij. Binnen valt direct op hoeveel leefruimte deze woning biedt, terwijl u buiten kunt kiezen tussen de beschutte, zonnige achtertuin en het royale dakterras op de tweede verdieping. Beide bieden volop gelegenheid om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Ligging en bereikbaarheid

Hier woont u rustig en ruim, terwijl vrijwel alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. De brede straat en de nabijheid van het Henk van der Griftpark maken de ligging extra aantrekkelijk voor gezinnen. Winkels, scholen, kinderopvang, een zwembad, ijsbaan, sportvelden, bibliotheek, huisarts en openbaar vervoer bevinden zich allemaal in de directe omgeving.

Ook de ligging van Breukelen zelf is ideaal. Het dorp bevindt zich centraal tussen Amsterdam en Utrecht, aan de rivier de Vecht en nabij het Amsterdam-Rijnkanaal. De gezellige dorpskern biedt winkels, restaurants en fijne terrassen. Voor sportliefhebbers is er volop keuze, met onder andere tennis, voetbal, roeien en fitness.

Wie graag de natuur of het water opzoekt, hoeft eveneens niet ver. De prachtige Vecht en de Loosdrechtse en Vinkeveense Plassen liggen in de omgeving en bieden volop mogelijkheden om te varen, fietsen, wandelen of simpelweg te genieten van het buitenleven.

De bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A2 en diverse provinciale wegen zijn Amsterdam en Utrecht snel bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer zijn er goede verbindingen richting onder meer het station, Amsterdam en Utrecht.

Indeling

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de ruime hal met een moderne toiletruimte met fonteintje, de trapopgang en toegang tot de woonkamer.

De zeer royale woonkamer vormt het comfortabele hart van het huis. De Noorse lestenenvloer geeft de ruimte karakter, terwijl de gashaard voor extra sfeer zorgt. Dankzij de schuifpui staat de woonkamer bovendien mooi in verbinding met de achtertuin.

De open keuken bevindt zich aan de zijkant van de woning. De keuken is netjes en eenvoudig uitgevoerd en biedt daarmee ook volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren. De grote raampartijen zorgen hier voor een prettige natuurlijke lichtinval.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met stortgootsteen, wasmachineaansluiting en een deur naar de tuin. Ideaal als extra huishoudelijke en bergruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een royale overloop die toegang geeft tot maar liefst vier goed bemeten slaapkamers van respectievelijk 19 m², 15 m², 13 m², 11 m². De 'masterbedroom' heeft een grote schuifkastenwand.

De badkamer heeft eveneens goede afmetingen en is voorzien van een ligbad, toilet en dubbele wastafel. Dankzij de combinatie van vier slaapkamers en een volwaardige badkamer is deze verdieping bij uitstek geschikt voor een groter gezin, thuiswerken of het creëren van een logeer- of hobbykamer.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping weet te verrassen. Vanaf de overloop heeft u toegang tot de tweede badkamer, voorzien van een inloopdouche en vaste wastafel. Verder is er een berging waarin zich ook de CV ketel bevindt.

De bijzonder ruime kamer van 26 m² vormt de vijfde slaapkamer. Dankzij de grote glazen schuifpui is dit een heerlijk lichte ruimte. Een fijne tienerkamer, werkruimte of gastenverblijf: de mogelijkheden zijn legio.

En dan is er nog een bijzonder pluspunt: vanuit deze kamer stapt u rechtstreeks het royale dakterras van circa 31 m² op. Door de beschutte ligging en opstaande rand geniet u hier van veel privacy. Een heerlijke plek voor een ligbed, loungeset of een ontspannen moment in de zon.

Buitenruimte

Ook buiten biedt deze woning verrassend veel ruimte en ziet er verzorgd uit. De zonnige en beschutte achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en beschikt over bloeiende borders en verschillende zitmogelijkheden. Hier kunt u gedurende een groot deel van de dag van de zon genieten, terwijl de beschutte ligging voor veel privacy zorgt.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een diepe voortuin en een eigen oprit met plaats voor ten minste twee auto's.

De garage is voorzien van verwarming, elektra en water. Voor de garage is een carport. Achter de garage bevindt zich een aangebouwde stenen berging met elektra. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

Bijzonderheden

- Zeer royale twee-onder-een-kapwoning met circa 190 m² woonoppervlak
- Maar liefst 5 slaapkamers
- 2 badkamers
- Energielabel B
- Cv-ketel geplaatst in 2023
- Zonnige, beschutte achtertuin op het zuidwesten
- Royaal dakterras (ca 31 m²) met schuifpui voorzien van getint glas en veel privacy
- Garage met verwarming, elektra en water
- Aangebouwde stenen berging
- Eigen oprit met plaats voor ten minste twee auto's
- Op loopafstand van winkels, scholen, zwembad en wandelpark met dierenweide en sportfaciliteiten
- Goede verbindingen richting Amsterdam en Utrecht
- Nabij de Vecht en de Loosdrechtse Plassen
- Een heerlijk familiehuis met volop ruimte voor zowel kleine als grote gezinnen

Bent u op zoek naar een royaal familiehuis waar ruimte, privacy en een centrale ligging samenkomen? Dan verdient deze woning absoluut een bezichtiging. Kom binnen, ervaar de ruimte en ontdek hoeveel woonmogelijkheden dit huis te bieden heeft!

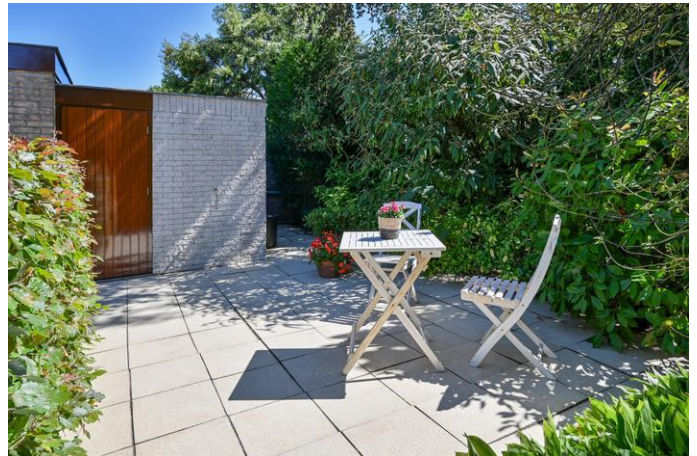














Kadastrale kaart

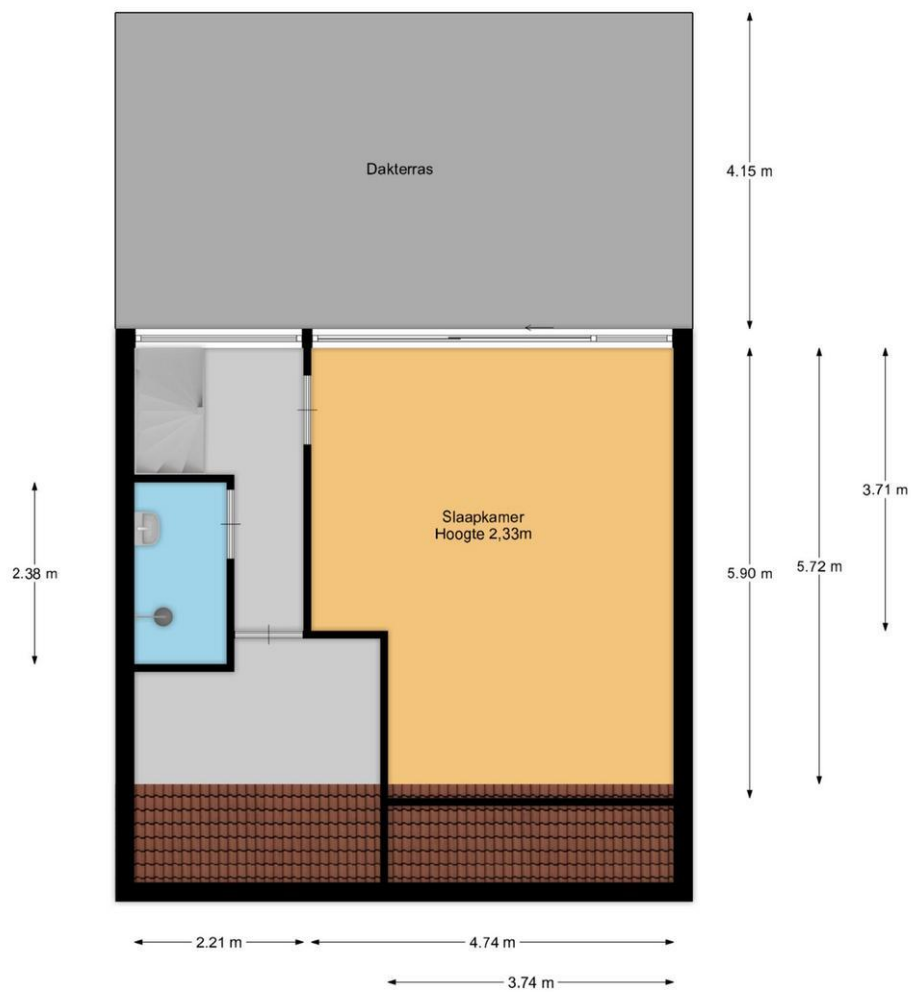
Uw referentie: ---

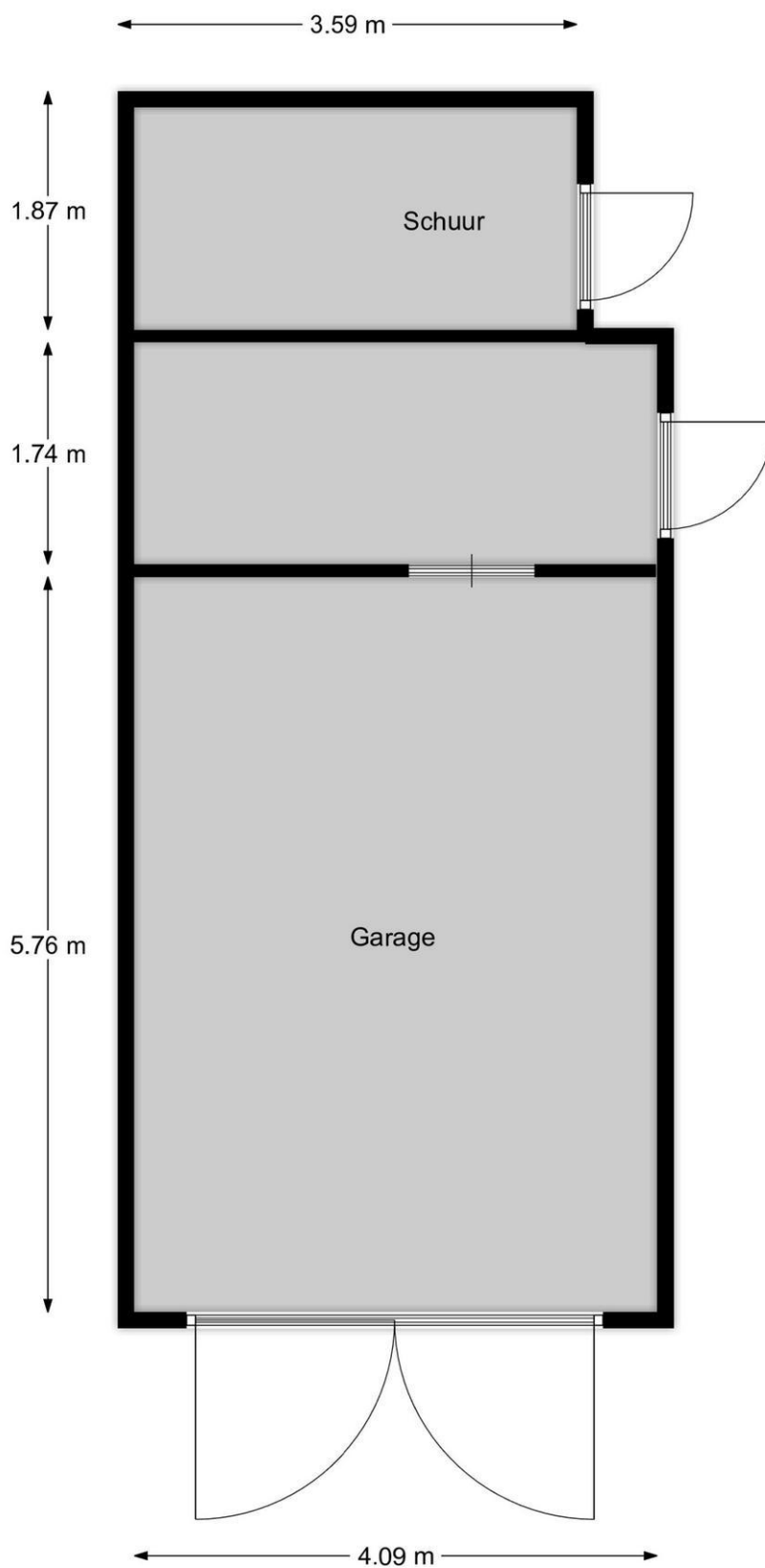


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Breukelen-Nijenrode Sectie B Perceel 3139 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 
---	---	--









Betreffende het perceel: Karel Doormanweg 5, Breukelen

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
--	------------------	-------------	---------------------------	--------

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- armatuur/ opbouwspots WK, Toilet en SK achterzijde	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- kledingkasten Slaapkamers (SK) voorzijde	☒	☐	☐	☐
- Deel Boekenkasten	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen WK/keuken	☐	☒	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☒	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
- Tonzon vloerisolatie	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
--	------------------	-------------	---------------------------	--------

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Bepanting	☒	☐	☐	☐
potplanten	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				

NADERE INFORMATIE/VOORWAARDEN

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan de inhoud van de gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend.

DE BEZICHTIGING

Afspraak plannen

Bezichtigingen van woningen vinden uitsluitend plaats op afspraak. Onze makelaars zijn van maandag tot en met vrijdag en in overleg ook op zaterdag of 's avonds beschikbaar. Na uw bezichtiging van de woning stellen wij een terugkoppeling altijd zeer op prijs, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Uw financiële situatie

Wilt u uw financiële situatie in kaart brengen? Koop Lenstra Makelaars heeft een samenwerkingsverband met Vermeulen Hypotheken, Advies en Bemiddeling. De eigenaar Jos Vermeulen is een ervaren, deskundig, erkend hypotheekadviseur. Wilt u een afspraak maken voor een vrijblijvend en onafhankelijk advies? Kijk op onze website: <https://www.kooplenstra.nl/hypotheken/>

INFORMATIE

Lijst van zaken

In de verkoopbrochure staat vermeld welke zaken bij de koop zijn inbegrepen ("blijft achter"), welke niet ("gaat mee") en welke zaken eventueel tegen een vergoeding door koper zijn over te nemen.

Mededelingsplicht

De verkoper is wettelijk verplicht bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Voorafgaand aan een bezichtiging krijgt u toegang tot een Move.nl account. In dit Move.nl account kunt u de NVM-vragenlijst - en andere relevante documentatie - bekijken.

Bouwkundige keuring

Koper heeft een 'onderzoeksplicht' en kan de woning bijvoorbeeld bouwkundig laten keuren. In het keuringsrapport staat vermeld of de woning (visuele) bouwkundige gebreken heeft en zo ja, welke herstelkosten per direct en/of op lange termijn zijn te verwachten.

Asbest- en ouderdomsclausule

Afhankelijk van de leeftijd van de woning wordt in de koopakte een asbestclausule en/of ouderdomsclausule opgenomen.

Verkoper heeft woning niet zelf bewoond

Indien de verkoper de woning niet (recentelijk) heeft bewoond, zal verkoper niet alles over de woning kunnen verklaren. In dat geval wordt in de koopakte een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" opgenomen.

Opkoopbescherming

De wet Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht) geldt voor o.a. de drie grote kernen in de gemeente Stichtse Vecht; Maarssen, Maarssenbroek en Breukelen. De WOZ-waarde is hierin bepalend of deze wet van toepassing is. Kijk voor meer informatie en de uitzonderingen op www.lokaleregelgeving.overheid.nl.

Biedlogboek

Makelaars moeten per 1 januari 2023 een biedlogboek bijhouden. Op die manier zijn alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de koper(s) en kandidaat- koper(s), waardoor het proces transparanter wordt. Kijk voor meer informatie op www.nvm.nl.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt volgens het NVM-model door Koop Lenstra Makelaars of door de aangewezen notaris. Voor kantoor Uithoorn geldt dat in beginsel de koopakte wordt opgemaakt ten kantore van de door de koper te kiezen notaris. Indien hier kosten aan verbonden zijn, komen deze voor rekening van koper.

Kosten Koper

Bij het kopen van een bestaande woning is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen, de zogeheten “kosten koper”. Deze kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor de levering van de woning en kosten van de eventuele hypotheekakte. Voor de actuele regeling en tarieven verwijzen wij u naar de website van de Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl.

Notaris

Het is gebruikelijk dat de koper een notaris kiest, tenzij dit anders is bepaald in de aanbiedingstekst. Indien er een hypotheek op de aangekochte woning is gevestigd zal deze moeten worden doorgehaald. De hiermee gepaarde kosten zijn voor de verkoper(s) van de woning. Indien de kosten die verband houden met de aflossing van de overbruggingslening en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan €250,- per akte van doorhaling, dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Dit geldt ook voor administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerskosten, indien deze de algemeen geldende tarieven die door notarissen voor desbetreffende verrichtingen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht, overschrijden.

Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper komen partijen overeen dat de koper verplicht wordt binnen de overeengekomen periode, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te storten of stellen.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons e.d. (zogenaamde eigenaarslasten) komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering en zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Financieringstermijn

Kopen onder voorbehoud van het verkrijgen van financiering is mogelijk. In de koopakte zal hiervoor een termijn van circa 6 weken worden opgenomen, gerekend van het moment van ondertekening van de koopakte, onder vermelding van de hoogte van het gewenste hypotheekbedrag.

Drie dagen bedenktijd

Een particuliere koper heeft 3 dagen bedenktijd nadat zij een kopie heeft ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Tijdens de bedenktijd kan koper alsnog afzien van de koop. De bedenktijd kan langer zijn dan 3 dagen indien deze eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag. De bedenktijd eindigt dan op de eerstvolgende werkdag om 23.59 uur. De bedenktijd geldt niet voor onbebouwde grond, woonboten en woonwagens.

Schriftelijke overeenkomst/koopakte

De koopovereenkomst komt tot stand na schriftelijke vastlegging onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Het streven is om uiterlijk één week na het bereiken van mondelinge overeenstemming de akte te ondertekenen.

KOOPAKTE GETEKEND, HOE VERDER?

Taxatie

In de meeste gevallen wordt door de koper een hypotheek afgesloten. De geldverstrekker verlangt doorgaans dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit rapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur opgesteld. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper en zijn volgens de thans geldende wetgeving fiscaal aftrekbaar.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan de koper wordt overgedragen, draagt de koper ook het risico van de woning. De koper moet zelf tijdig voor de opstalverzekering van de woning zorgdragen. Bij het kopen van een appartementsrecht wordt dit door de Vereniging Van Eigenaren (VVE) collectief gedaan.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. Leveranciers verzoeken nieuwe bewoners om zich enkele weken voor de transportdatum bij hen te melden om een nieuw contract af te sluiten. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en er later aansluitkosten in rekening worden gebracht.

EEN HUIS KOPEN MET EEN AANKOOPMAKELAAR

Koop Lenstra Makelaars kan u ook begeleiden bij het kopen van een woning. Uiteraard kan dit alleen indien wij voor de desbetreffende woning geen verkoopopdracht hebben. Informeer eens naar de mogelijkheden en maak vrijblijvend een afspraak met één van onze makelaars.