

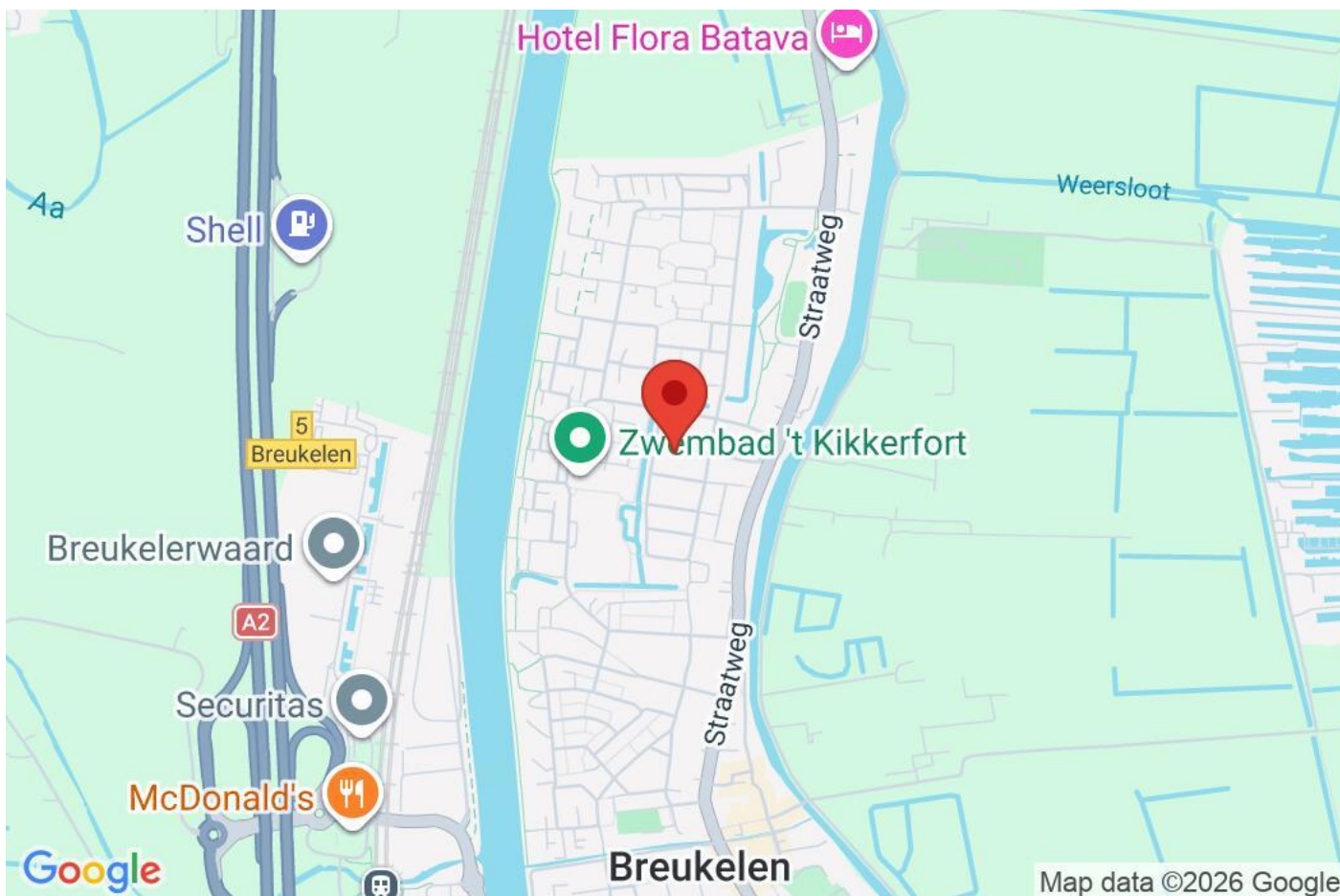


Breukelen Niftarlakestraat 25

Vraagprijs € 449.000,- k.k.

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

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1970
Perceel	168 m ²
Inhoud	319 m ³
Woonoppervlakte	94 m ²
Externe bergruimte	Vrijstaand hout
Aantal kamer(s)	5
Slaapkamers	4
Garage	Geen garage
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	C

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint
Ligging	Zuid, West
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel

Ruimte, licht én een zonnige tuin van maar liefst 17 meter diep – maak van deze woning jouw droomhuis!

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning die je helemaal naar eigen smaak kunt inrichten? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning in het geliefde Breukelen-Noord precies wat je zoekt. De woning is keurig onderhouden, beschikt over vier slaapkamers, een royale achtertuin op het zuiden en biedt een uitstekende basis om jouw ideale thuis te creëren.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, winkels, speelvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Een heerlijke plek voor starters, jonge gezinnen en iedereen die comfortabel wil wonen in een prettige woonomgeving.

Wonen met volop mogelijkheden

De lichte doorzonwoonkamer zorgt voor een fijne sfeer en veel daglicht.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een verzorgde badkamer. De ruime tweede verdieping beschikt over een royale vierde slaapkamer en een ruime voorzolder met dakraam, cv-opstelling en ruimte voor de wasmachine. Wil je nóg meer woonruimte? Aan de achterzijde is het mogelijk om vergunningsvrij een dakkapel te plaatsen.

Genieten van de zon

Een absoluut pluspunt is de circa 17 meter diepe achtertuin op het zuiden. Hier geniet je vrijwel de hele dag van de zon. De tuin beschikt over een vrijstaande houten berging met elektra en een praktische achterom – ideaal voor fietsen, tuinspullen of hobby's.

Comfortabel én energiezuinig

De woning is voorzien van: 6 zonnepanelen, hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, kruipruimte-isolatie, een gemoderniseerde groepenkast, energielabel C.

Hierdoor woon je niet alleen comfortabel, maar profiteer je ook van lagere energiekosten.

Indeling

Begane grond

Entree, hal met toilet en fonteintje, trapkast en een lichte doorzonwoonkamer met open keuken.

Eerste verdieping

Overloop met vaste kast, drie slaapkamers en een nette badkamer voorzien van douche, wastafel en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

Ruime voorzolder met dakraam, cv-installatie en aansluiting voor de wasmachine. Royale vierde slaapkamer met groot dakvenster.

Bijzonderheden

- Gelegen in de populaire woonwijk Breukelen-Noord.
- Rustige en kindvriendelijke omgeving.
- Circa 17 meter diepe achtertuin op het zuiden.
- Vrijstaande berging met elektra en achterom.
- Mogelijkheid voor een vergunningsvrije dakkapel aan de achterzijde.
- Energielabel C.
- 6 zonnepanelen.
- Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.
- Kruipruimte geïsoleerd.
- Gemoderniseerde groepenkast.
- Voormalige huurwoning van Woningstichting Vecht en Omstreken.
- Levering via notariskantoor Westvaer te Utrecht.
- Zelfbewoningsplicht van drie jaar van toepassing.

Kom kijken en laat je verrassen!

Deze woning combineert ruimte, een uitstekende ligging en volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens af te werken. Een ideale kans voor wie op zoek is naar een betaalbare gezinswoning met een heerlijke tuin en veel potentie.

Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf waarom deze woning jouw nieuwe thuis kan worden!









Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Breukelen-Nijenrode	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5497	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 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.			

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.