Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.

NVM



Breukelen
Dudok de Witstraat 10

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

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

SAMEN DEUREN OPENEN

KOOPLENSTRA.NL

Objectgegevens



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1955
Perceel	179 m²
Inhoud	274 m³
Woonoppervlakte	67 m²
Externe bergruimte	Vrijstaand steen
Aantal kamer(s)	5
Slaapkamers	4
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	C

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Ligging	Noord, West
Voorzieningen	
Isolatie	Muurisolatie
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel

SFEERVOLLE JAREN '50 WONING MET 16 METER DIEPE ACHTERTUIN OP LOOPAFSTAND VAN HET CENTRUM VAN BREUKELEN!

Rustig wonen, een heerlijke diepe tuin en volop mogelijkheden om hier helemaal je eigen thuis van te maken!

In een rustig en prettig straatje, op slechts enkele minuten lopen van de gezellige dorpskern van Breukelen, staat deze charmante jaren '50 woning met een maar liefst 16 meter diepe achtertuin. De woning is gelegen op een perceel van 179 m² en biedt met drie slaapkamers op de eerste verdieping, een extra kamer op zolder en interessante uitbreidingsmogelijkheden volop kansen voor wie op zoek is naar een huis dat helemaal naar eigen smaak kan worden ingericht.

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en op diverse punten verbeterd, maar biedt tegelijkertijd ruimte voor modernisering. Een mooie kans om het karakter van de jaren '50 te combineren met het wooncomfort en de uitstraling van nu.

Een fijne gezinswoning met mogelijkheden, op een plek waar rust, gezelligheid en bereikbaarheid samenkomen!

WONEN IN HET HART VAN DE VECHTSTREEK, TUSSEN AMSTERDAM EN UTRECHT

Breukelen is niet voor niets een van de meest geliefde dorpen van de Vechtstreek. Het dorp combineert een sfeervol, historisch karakter met een uitgebreid aanbod aan voorzieningen en een bijzonder centrale ligging.

Vanuit de Dudok de Witstraat wandel je binnen enkele minuten naar de gezellige Markt, het levendige hart van Breukelen. Hier vind je leuke winkels, gezellige horecagelegenheden en uitnodigende terrassen voor een kop koffie, een heerlijke lunch of een ontspannen middag.

Ook de schilderachtige rivier de Vecht ligt op korte afstand. De prachtige omgeving met karakteristieke buitenplaatsen, groene landschappen en sfeervolle dorpen nodigt uit tot eindeloze wandel- en fietstochten. Voor liefhebbers van watersport en recreatie liggen bovendien de Loosdrechtse en Vinkeveense Plassen binnen handbereik.

Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Supermarkten, winkels, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en een zwembad zijn eenvoudig bereikbaar. Met diverse speelvoorzieningen in de buurt is dit bovendien een heerlijke woonomgeving voor gezinnen met kinderen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de nabijgelegen A2 en het NS-station van Breukelen zijn Amsterdam en Utrecht gemakkelijk bereikbaar. Met de auto rijd je in circa 20 minuten naar Amsterdam en in ongeveer 10 minuten naar Utrecht, afhankelijk van de verkeersdrukte.

INDELING

Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot het toilet, de kelderkast met meterkast (7 groepen) en de woonkamer.

De woonkamer beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar worden verbonden. De open keuken is voorzien van een eenvoudige keukeninrichting.

De begane grond biedt volop mogelijkheden om een eigentijdse woonruimte te creëren. Denk bijvoorbeeld aan een moderne open keuken en een uitbouw aan de achterzijde voor een royale leefruimte met uitzicht op de tuin.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.
Slaapkamer 1 (3,24 x 3,64 m), voorzien van een vaste kast.
Slaapkamer 2 (2,27 x 2,16 m), met toegang tot het balkon en een opstelplaats voor de wasmachine.
Slaapkamer 3 (3,68 x 2,20 m), eveneens voorzien van een vaste kast.
De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en beschikt over een douche en een vaste wastafel.

Tweede verdieping / zolder

Via de trap bereik je de voorzolder met de cv-opstelling en een aangrenzende zolderkamer met een kleine dakkapel.

Deze extra kamer kan bijvoorbeeld worden gebruikt als hobbyruimte, werkplek of slaapruimte. Vanwege de beperkte nokhoogte van circa 1,85 meter wordt deze verdieping niet als reguliere verblijfsruimte aangemerkt.

BUITENLEVEN IN EEN HEERLIJKE, 16 METER DIEPE ACHTERTUIN

Een van de grote pluspunten van deze woning is zonder twijfel de verrassend diepe achtertuin. Met een diepte van maar liefst 16 meter is er volop ruimte om heerlijk buiten te leven.

Of je nu droomt van een royaal terras, een groene tuin met verschillende zitplekjes, een speelplek voor de kinderen of een combinatie daarvan: hier zijn tal van mogelijkheden.

Achter in de tuin staat een stenen berging met elektra, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. De tuin is bovendien bereikbaar via een praktische achterom.

Ook aan de voorzijde beschikt de woning over een tuin die voor de nodige privacy zorgt. Parkeren kan langs de stoep voor de deur.

BIJZONDERHEDEN
- Charmante jaren '50 woning in een rustige straat;
- Op loopafstand van het gezellige centrum van Breukelen;
- Perceeloppervlakte van 179 m²;
- Maar liefst 16 meter diepe achtertuin met achterom;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Extra zolderkamer met kleine dakkapel en beperkte stahoogte;
- Interessante mogelijkheden voor uitbreiding, onder voorbehoud van de geldende bouwregels en eventuele vergunningen;
- Goed onderhouden woning met mogelijkheden voor modernisering;
- Energielabel C;
- Spouwmuurisolatie aangebracht in 2025;
- Kruipruimte geïsoleerd;
- Woningscheidende muur geïsoleerd;
- Dakgoten vervangen in 2019;
- Stenen berging met elektra;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Openbare parkeergelegenheid voor de deur;
- Centrale ligging tussen Amsterdam en Utrecht.

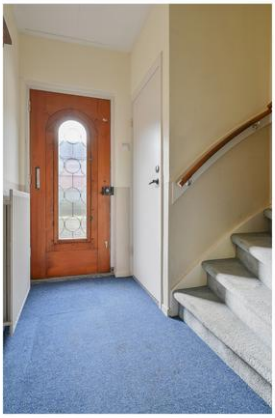
EEN HUIS MET POTENTIE OP EEN HEERLIJKE PLEK!

Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.

Foto’s







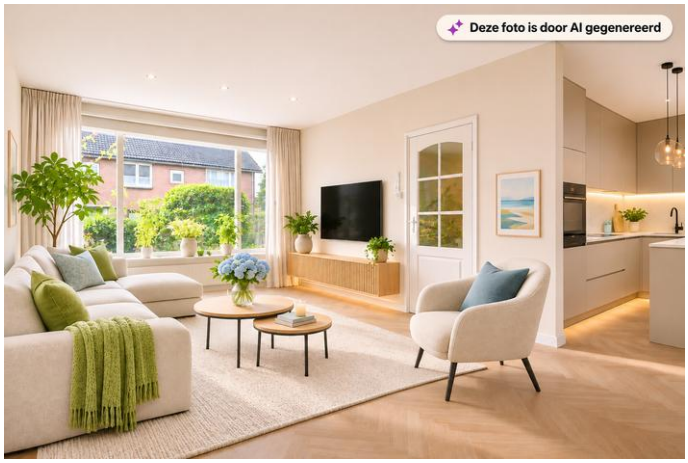











Deze foto is door AI gegenereerd



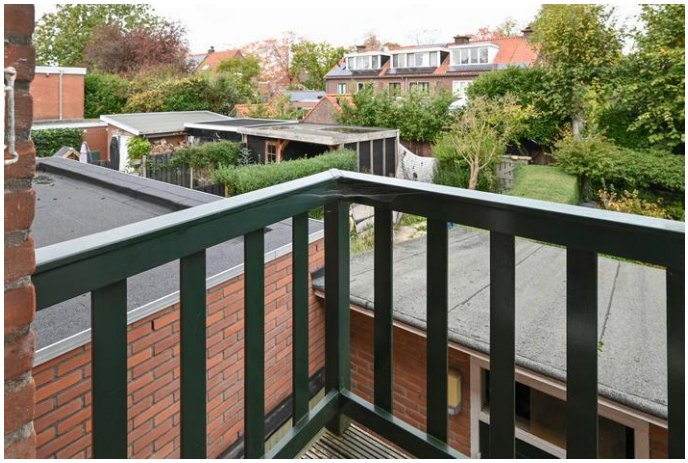

















Deze foto is door AI gegenereerd






Deze foto is door AI gegenereerd











Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.











Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

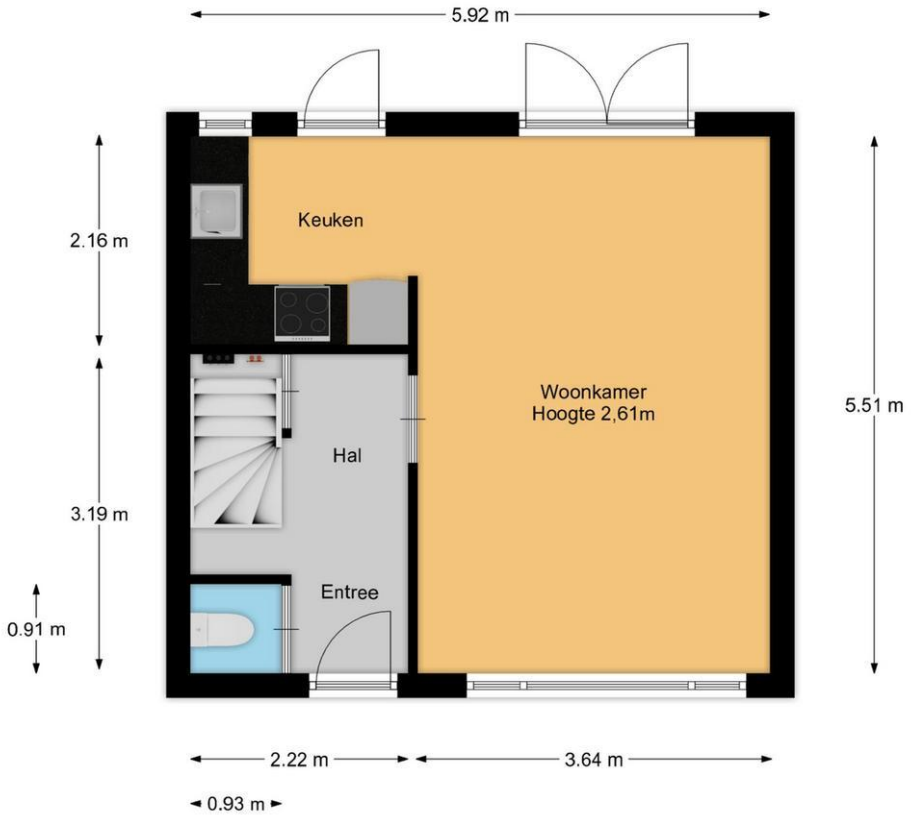
Kadastrale gemeente	Breukelen-Nijenrode
Sectie	B
Perceel	1964

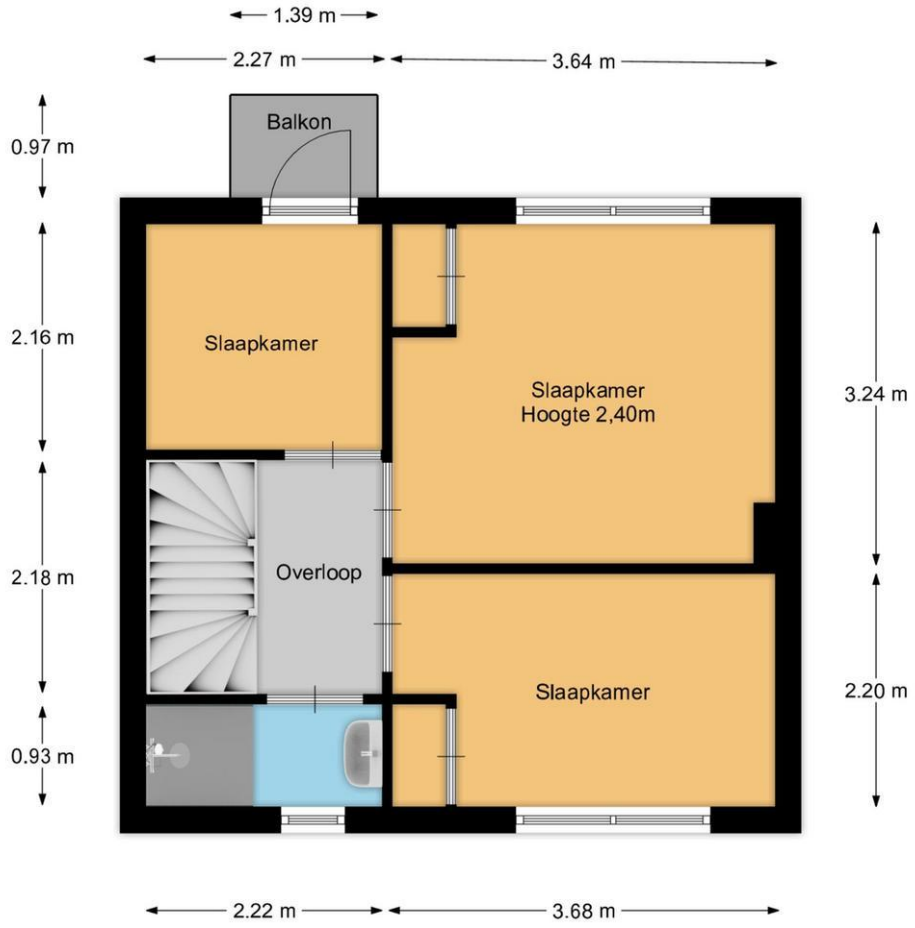
kadaster

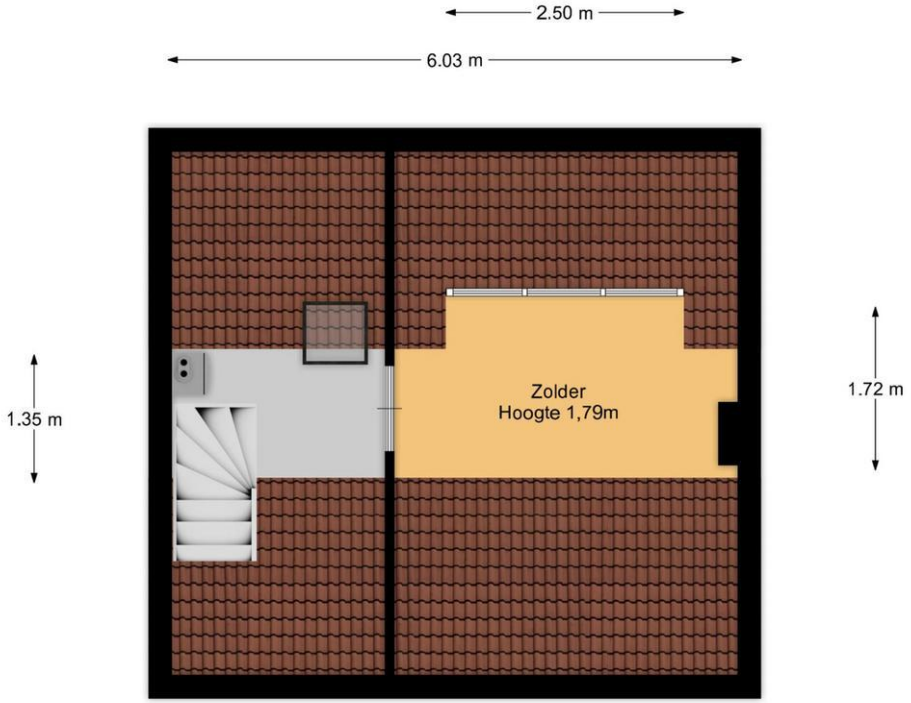
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

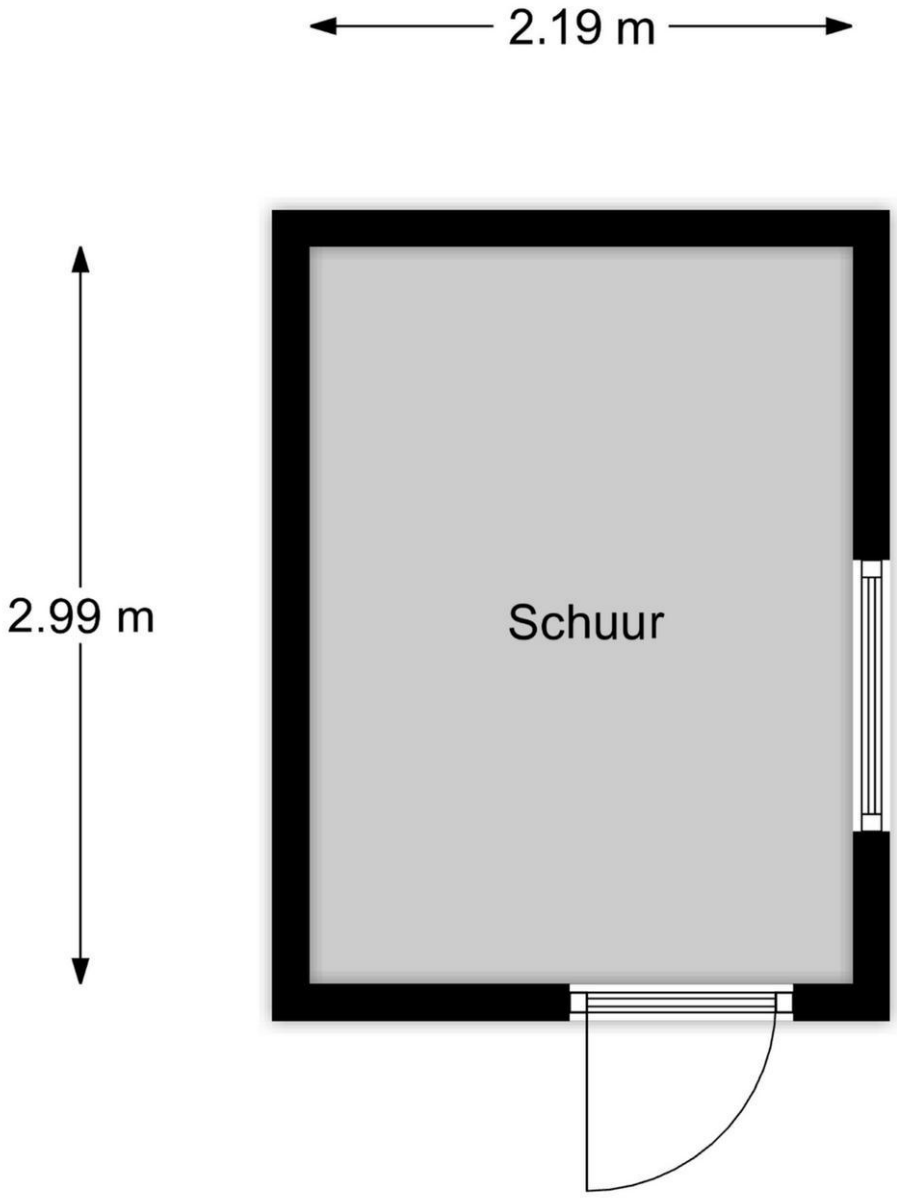
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond




1.39 m
2.27 m
3.64 m
Balkon
0.97 m
2.16 m
2.18 m
0.93 m
Slaapkamer
Slaapkamer
Hoogte 2,40m
Overloop
Slaapkamer
3.24 m
2.20 m
2.22 m
3.68 m


2.50 m
6.03 m
1.35 m
Zolder
Hoogte 1,79m
1.72 m


2.19 m
2.99 m
Schuur

Lijst van Zaken

Betreffende het perceel: Dudok de Witstraat 10, Breukelen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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 ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– 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:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
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.