



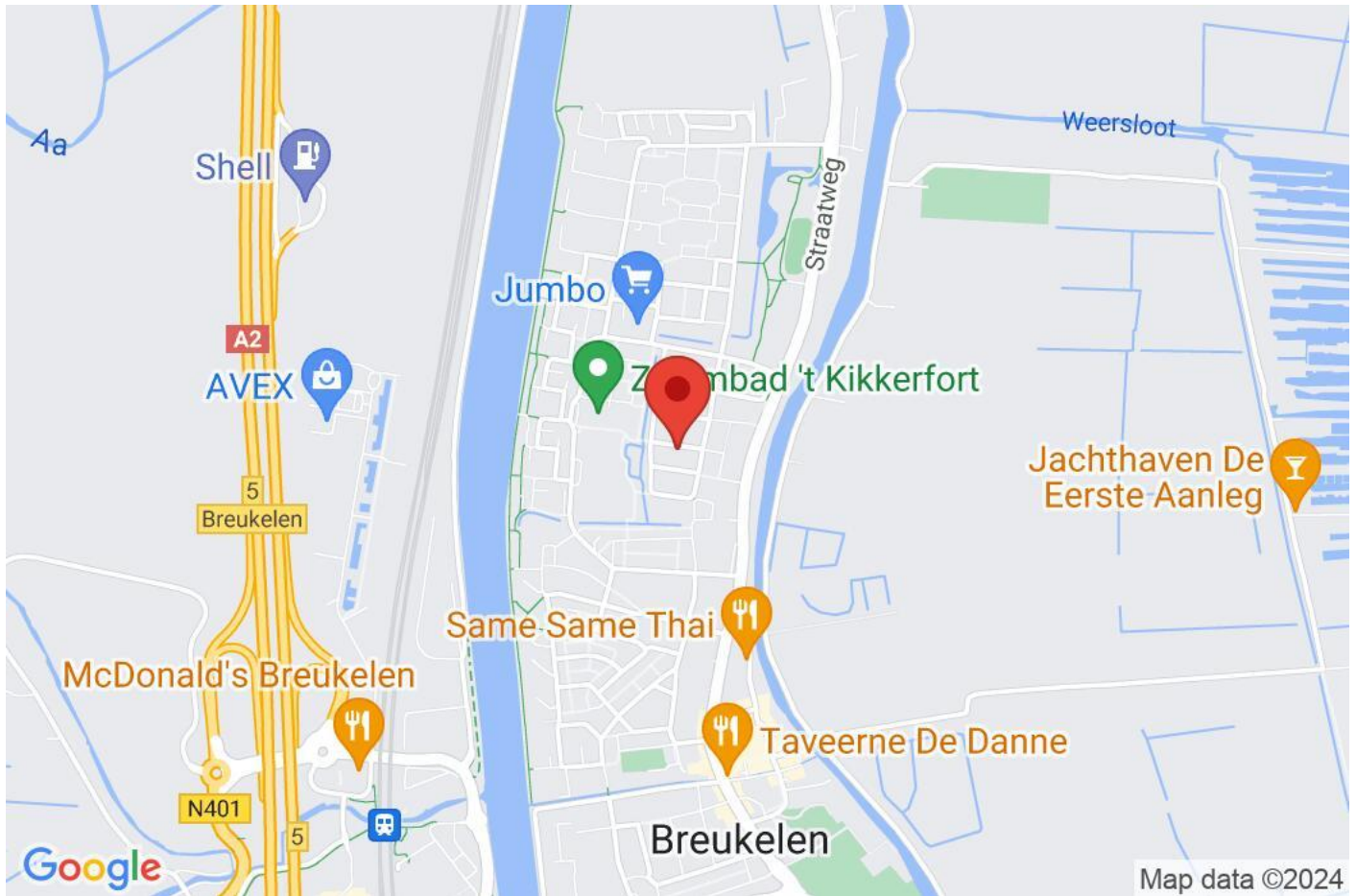
# Breukelen

## Willem Torckstraat 15

Vraagprijs € 360.000,- k.k.

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

**SAMEN DEUREN OPENEN**  
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1962
Perceel	135 m <sup>2</sup>
Inhoud	290 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	74 m <sup>2</sup>
Extrne bergruimte	Vrijstaand steen
Aantal kamer(s)	5
Slaapkamers	3
Garage	Geen garage
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	C

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

Leuke tussenwoning met diepe tuin op het Zuiden gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk op loopafstand van winkels en scholen. Deze woning behoeft enige modernisatie maar verkeert onderhoudstechnisch in goede staat. Kortom een ideale starterswoning voor de handige klusser.

### Ligging en bereikbaarheid

De woning is gelegen aan een rustige straat zonder doorgaand autoverkeer. Breukelen Noord is een kindvriendelijke woonomgeving met veel speelvoorzieningen voor de kinderen. Op loopafstand is een winkelcentrum met supermarkt, lagere en middelbare scholen, het zwembad, de bibliotheek en busvervoer richting NS-station Breukelen, Utrecht en Amsterdam. De sfeervolle dorpskern in Breukelen heeft een ruim aanbod aan lokale winkels en gezellige restaurantjes met terras. Met de Vecht op loopafstand en Loosdrechtse Plassen slechts op ca. 5 minuten fietsen, kunt u volop genieten van deze schitterende watersportomgeving.

Breukelen is gelegen aan de rivier de Vecht tussen Amsterdam (20 min) en Utrecht (15 min) en heeft een uitstekende bereikbaarheid via spoor, snelweg (A2) en zelfs over het water. Breukelen biedt u alle voordelen van wonen aan de rand van het Groene Hart. Alle steden in de Randstad, inclusief Schiphol, zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

### Indeling:

Entree, hal, trapkast met meterkast (3 groepen), toilet en trapopgang naar verdieping. Doorzon woonkamer met laminaat vloer en semi-open keuken. De keuken is zeer eenvoudig en is voorzien van een 4-pitsgaskookplaat en een vlakscherm afzuigkap.

### Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast, drie in grootte variërende slaapkamers van respectievelijk ca. 13,4 m<sup>2</sup>, 10,4 m<sup>2</sup> en 4,6 m<sup>2</sup>. In de kleinste slaapkamer bevindt zich ook de opstelplaats voor de wasmachine. Eenvoudige badkamer met douche, vaste wastafel en 2e wasmachine aansluiting.

### Zolder:

De zolder is via een vaste trap bereikbaar en heeft een nokhoogte van ca. 1,93m. Twee dakvensters zorgen voor voldoende daglichttoetreding. Op de voorzolder bevindt zich de cv-opstelling. De zolderkamer mag vanwege de lagere nokhoogte (moet minimaal 2m zijn) officieel niet als slaapkamer worden aangemerkt, maar is in de praktijk daarvoor zeer geschikt.

### Tuin:

Diepe tuin (ruim 12m) gelegen op het zuiden met ruime stenen berging voorzien van elektra en aangebouwde overkapping. De tuin is ook via een achterom bereikbaar.

**Bijzonderheden:**

- Voormalige huurwoning van Woningstichting Vecht en Omstreken;
- Woning is geïnspecteerd op asbest, asbestinventarisatierapport is beschikbaar;
- Hardhouten kozijnen met dubbel glas;
- De levering wordt afgehandeld door notariskantoor Hermans en Schuttevaer in Utrecht;
- Van de woonkamer is een animatiefoto toegevoegd;
- Zeer interessante woning voor starters en handige klussers;
- Kindvriendelijke en rustige buurt;
- Een zelfbewoningsverplichting en een anti-speculatiebeding bij verkoop van drie jaar zal worden opgenomen in het eigendomsbewijs;
- de zolder is stahoog (ca. 1,93m) maar is niet meegeteld in het aantal meters woonoppervlak. Middels een nokverhoging (nok hoger dan 2m) kan het aantal meters woonoppervlak eventueel fors worden vergroot met ca. 10 tot 15m<sup>2</sup>;
- perceel heeft een geschatte grootte van 135 m<sup>2</sup> en dient nog door het kadaster te worden ingemeten.

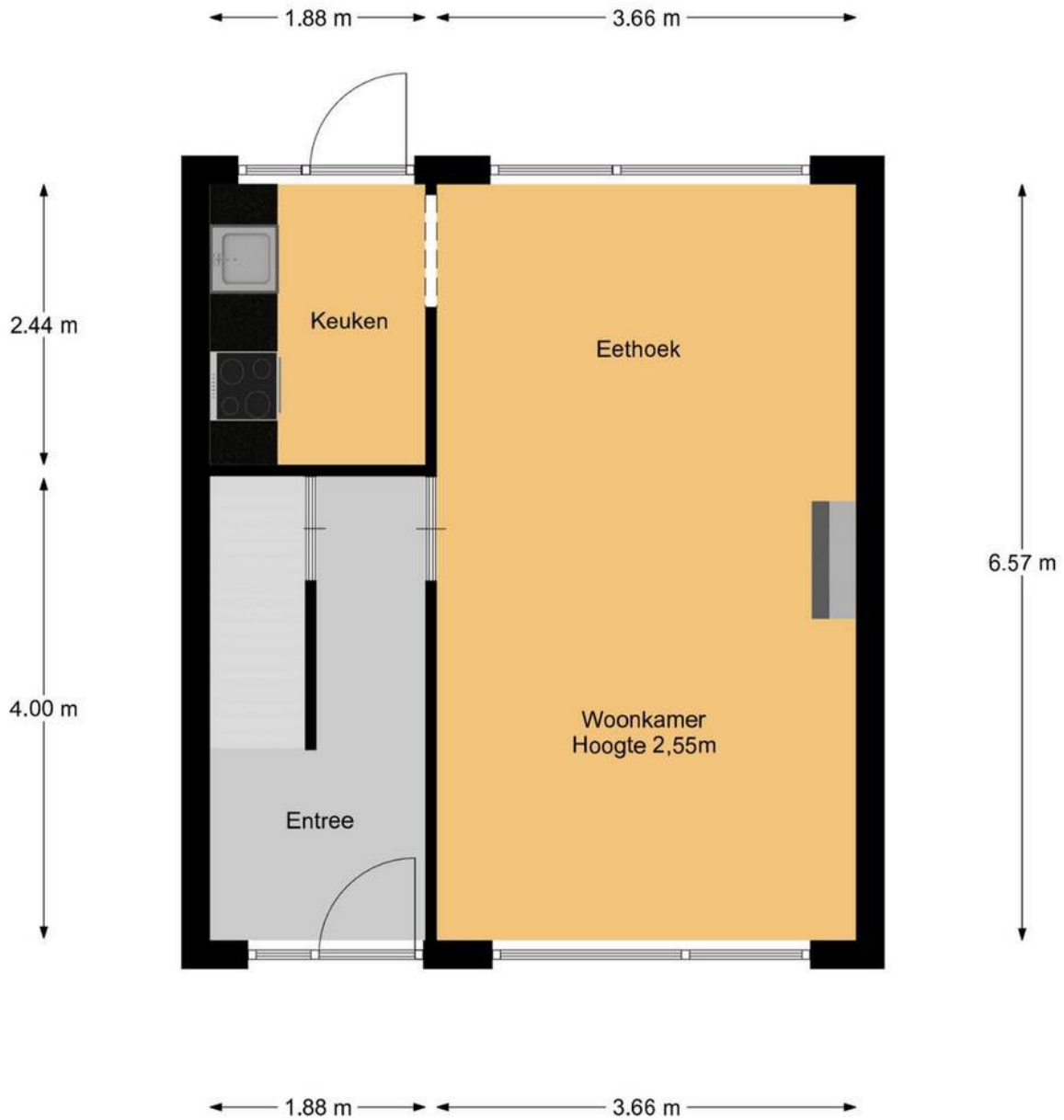






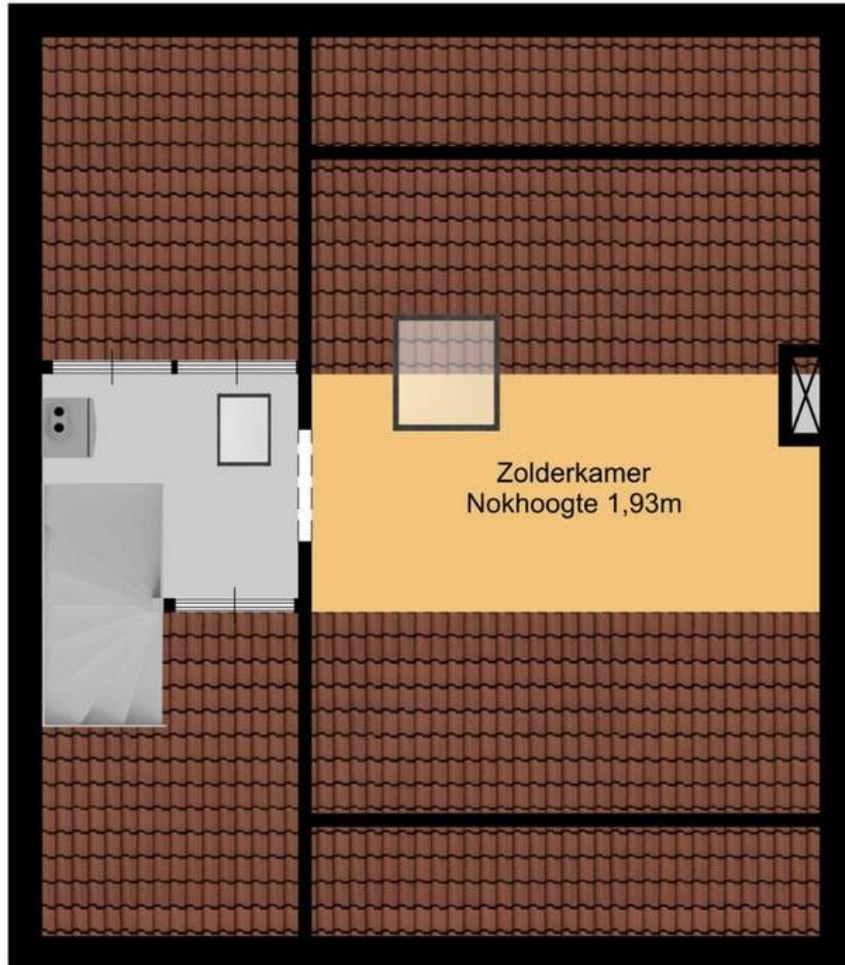


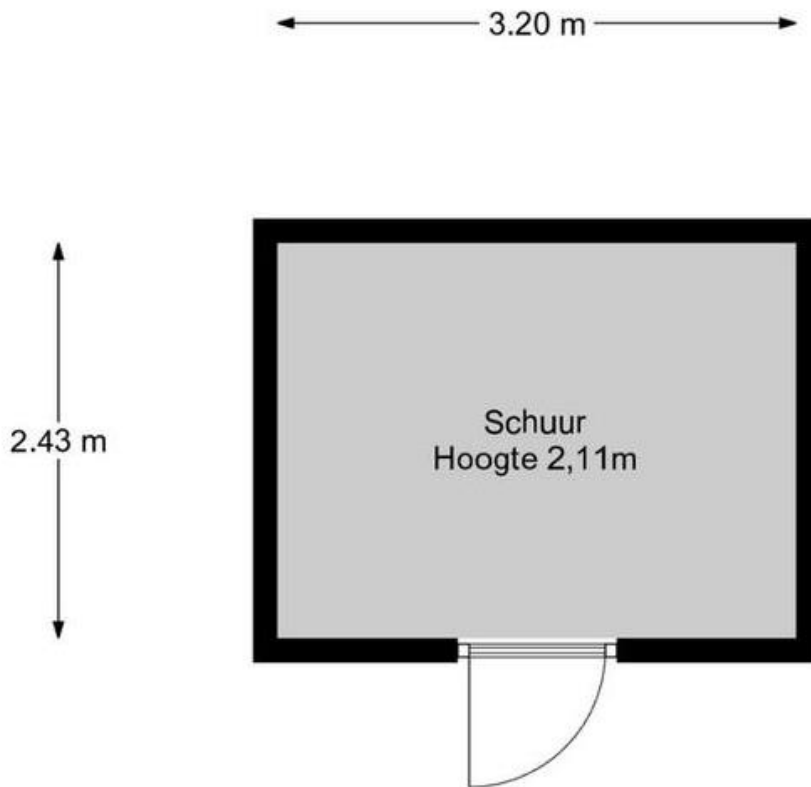






← 1.88 m → ← 3.73 m →






Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breukelen-Nijenrode</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5152</p> <p>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 databankrecht.</p>	
--	---	---

## 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 zeer ervaren, deskundig, erkend hypotheekadviseur. Wilt u een afspraak maken voor een vrijblijvend en onafhankelijk advies? Klik hier. of bezoek <https://www.kooplenstra.nl/hypotheken/>.

## INFORMATIE

### Lijst met roerende 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 ("ter overname").

### Mededelingsplicht

De verkoper is wettelijk verplicht bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen, dit is de 'mededelingsplicht'. Vraag de makelaar naar de NVM-vragenlijst, zodat u weet welke bijzonderheden/gebreken verkoper heeft gemeld.

### Onderzoeksplicht

Koper heeft een 'onderzoeksplicht' en kan de woning bijvoorbeeld bouwkundig laten onderzoeken. Zie hierna.

### Bouwkundige keuring

Koper heeft de mogelijkheid om een woning bouwkundig te 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. Een bouwkundige keuring kunt u, afhankelijk van de grootte van de woning, al laten uitvoeren voor ca. € 375,- inclusief BTW.

### 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 of niet in de woning heeft gewoond, zal verkoper niet alles over de woning kunnen verklaren. Derhalve wordt in de koopakte in die gevallen een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" opgenomen.

### Opkoopbescherming

De wet Opkoopbescherming is vanaf 2022 ingevoerd voor de drie grote kernen in de gemeente Stichtse Vecht; Maarssen, Maarssenbroek en Breukelen. Onder deze opkoopbescherming vallen alle woningen tot en met een WOZ-waarde van € 587.000,- op de datum van inschrijving. Voor de kopers van deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht van maximaal 4 jaar, tenzij er een vergunning voor verhuur verleend is. Dat is in een aantal gevallen mogelijk: 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden. Voor meer informatie zie [www. overheid.nl](http://www.overheid.nl).

### **Biedlogboek**

Per 1 januari 2023 is het biedlogboek verplicht. Dit maakt alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de verkoper en kandidaat- kopers, waardoor het proces transparanter wordt. **Voor meer informatie zie [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)**

### **KOOPAKTE**

De koopakte wordt opgemaakt volgens 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 hieraan kosten zijn verbonden, 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 eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële overdracht van de woning) bestaan uit de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor de levering van de woning en kosten van de eventuele hypotheekakte.

Koopt u een woning waarin u zelf voor langere tijd gaat wonen? Dan is de overdrachtsbelasting 2% van de koopsom. Starters tussen de 18 en 35 jaar kunnen bij een koopsom tot € 510.000,- (situatie 1 januari 2024) voorafgaand aan de notariële levering van de woning opteren voor de zogenaamde 'startersvrijstelling', waardoor er geen overdrachtsbelasting van toepassing is. In alle andere gevallen, denk aan een recreatiewoning, onbebouwde grond, bedrijfspanden en garages, geldt per 1 januari 2024 een tarief van 10.4% van de koopsom.

Voor de actuele regeling en tarieven verwijzen wij u naar de website van de Rijksoverheid: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) of vraag uw makelaar om advies.

### **Notaris**

De notaris wordt betaald door de koper, dus is het gebruikelijk dat de koper de notaris mag kiezen, tenzij dit anders is bepaald in de verkoopbrochure. Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en 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 (dit bedrag is inclusief BTW en exclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de rekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. 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 ter grootte van 10% van de koopsom te storten op de Kwaliteitsrekening van de notaris. Meestal geschiedt dit in de vorm van een bankgarantie.

### **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. De lopende baten, lasten e.d. dergelijke, 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 4 – 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 de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, dan duurt de bedenktijd tot de eerstvolgende werkdag.

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 gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen bij de koper. Volgens de thans geldende wetgeving zijn alle kosten voor financiering fiscaal aftrekbaar.

### **Verzekering**

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht – dit is meestal de dag van het notariële transport), draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve 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. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich enkele weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u 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.