

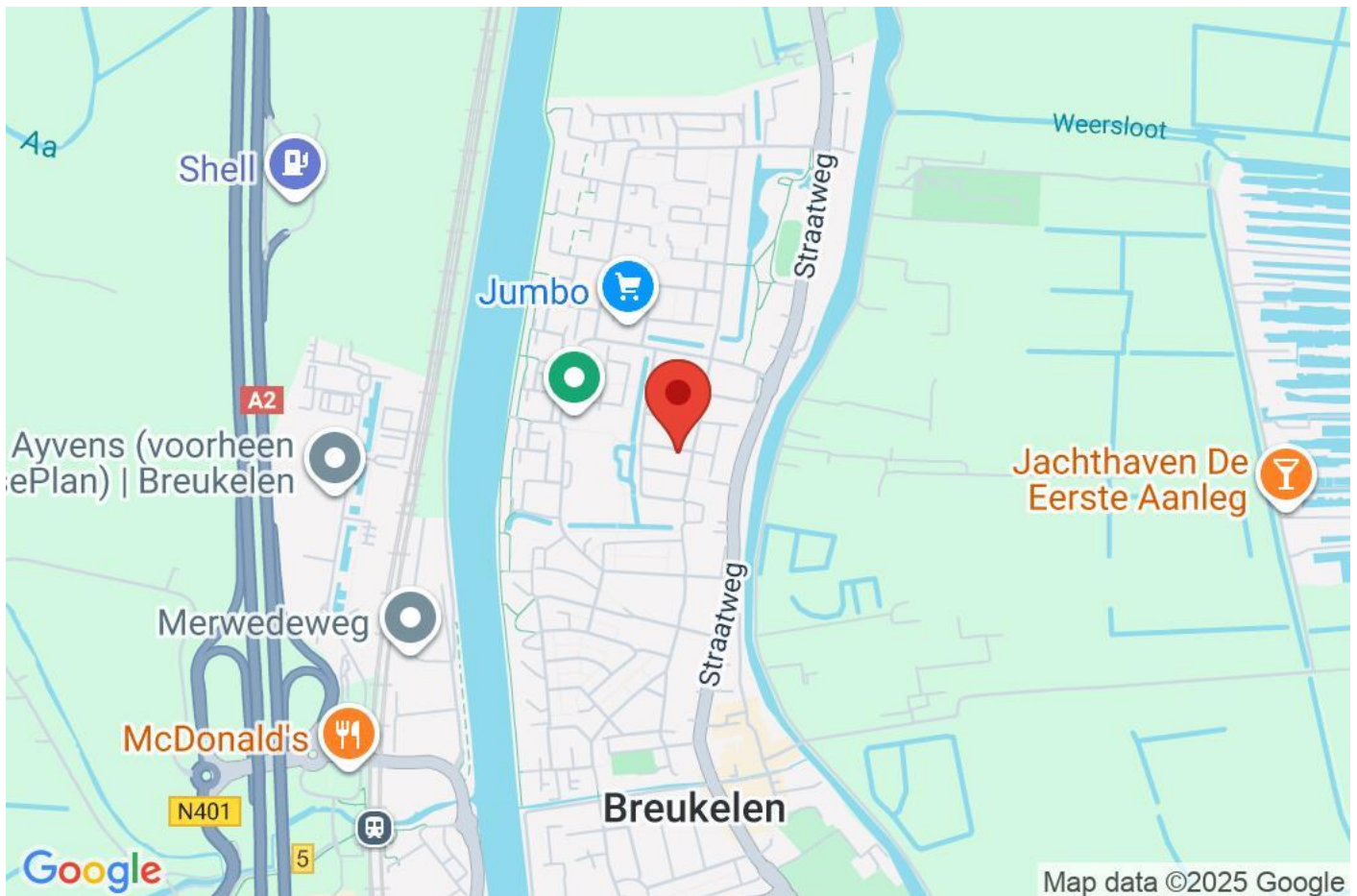


Breukelen Willem Torckstraat 7

€ 399.000,- 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 ²
Inhoud	296 m ³
Woonoppervlakte	75 m ²
Externe bergruimte	Vrijstaand steen
Aantal kamer(s)	4
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	C

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Ligging	Zuid
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk 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 onderhoud technisch in goede staat. Kortom een ideale starterswoning voor de handige klusser.

Betreft een woning van Woningstichting Vecht en Omstreken. Een zelfbewoningsverplichting en een anti-speculatiebeding bij verkoop van drie jaar zal worden opgenomen in het eigendomsbewijs. De levering wordt afgehandeld door notariskantoor Westvaer in Utrecht;

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 (uitgebreid en glasvezel), toilet en trapopgang naar verdieping. Doorzon woonkamer met laminaat vloer en semi-open keuken. De nette keuken is in 2016 geplaatst en is voorzien van een inductiekookplaat met RVS afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast met 3-ladenvriezer en een magnetron.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast, drie in grootte variërende slaapkamers:

Slaapkamer 1: ca 3,62 x 3,67 m

Slaapkamer 2: ca 3,67 x 2,86 m met vaste kast

Slaapkamer 3: ca 2,44 x 1,90 m

Verzorgde badkamer (2025) met ligbad en douche garnituur, wastafelmeubel met spiegelkast, design radiator en elektrische vloerverwarming en infrarood plafondverwarming.

Zolder:

De geïsoleerde zolder is via een vaste trap bereikbaar en heeft een nokhoogte van ca. 1,80m. 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:

- Energielabel C;
- Woning is geïnspecteerd op asbest, asbestinventarisatierapport is beschikbaar;
- Hardhouten kozijnen met dubbel glas;
- Van de woonkamer is een animatiefoto toegevoegd;
- Zeer interessante woning voor starters en handige klussers;
- Kindvriendelijke en rustige buurt;
- 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 15m²;
- Airco is geïnstalleerd in 2024;
- Badkamer en keuken zijn geplaatst in respectievelijk 2025 en 2016.







Kadastrale kaart

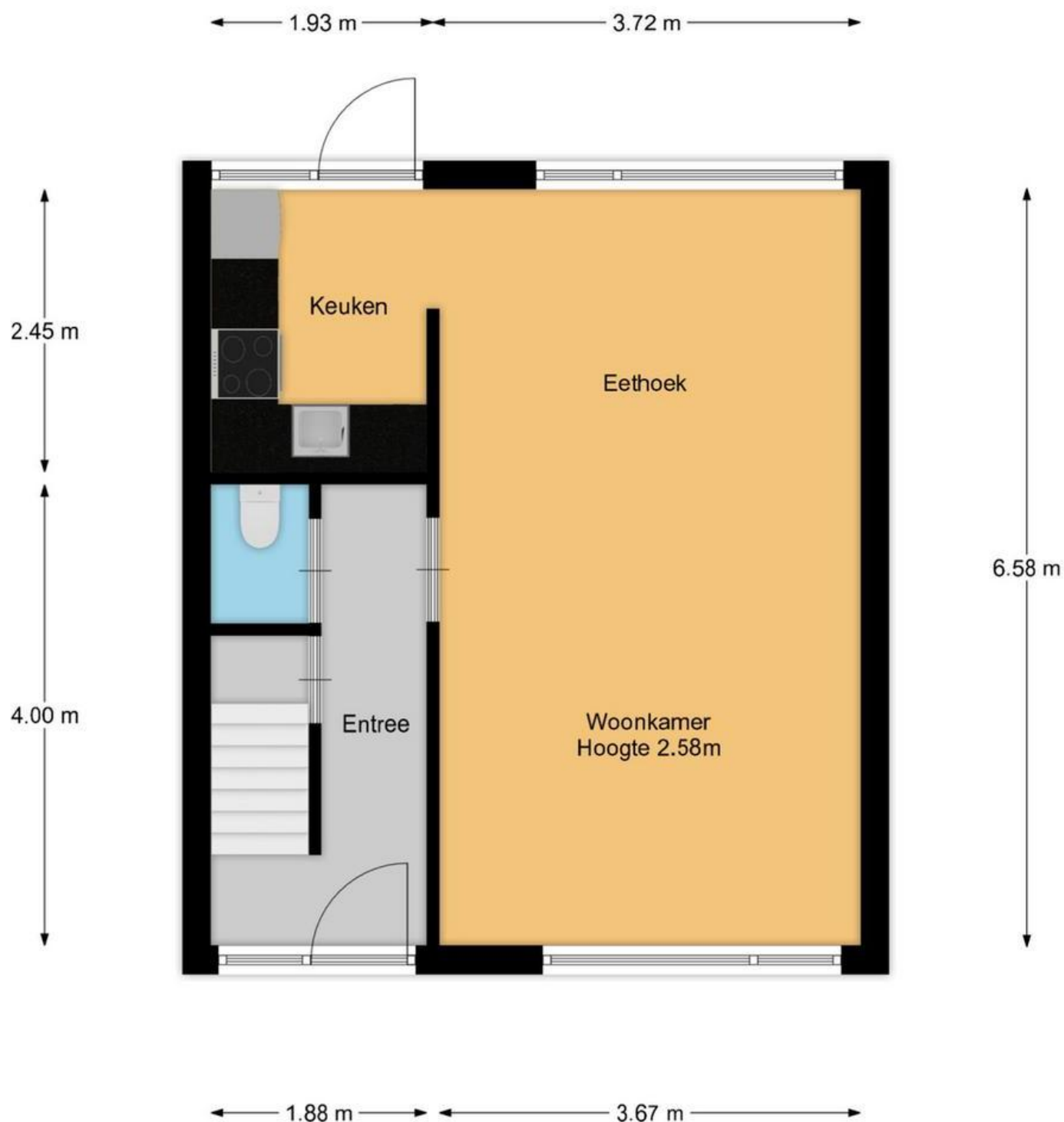
Uw referentie: ---



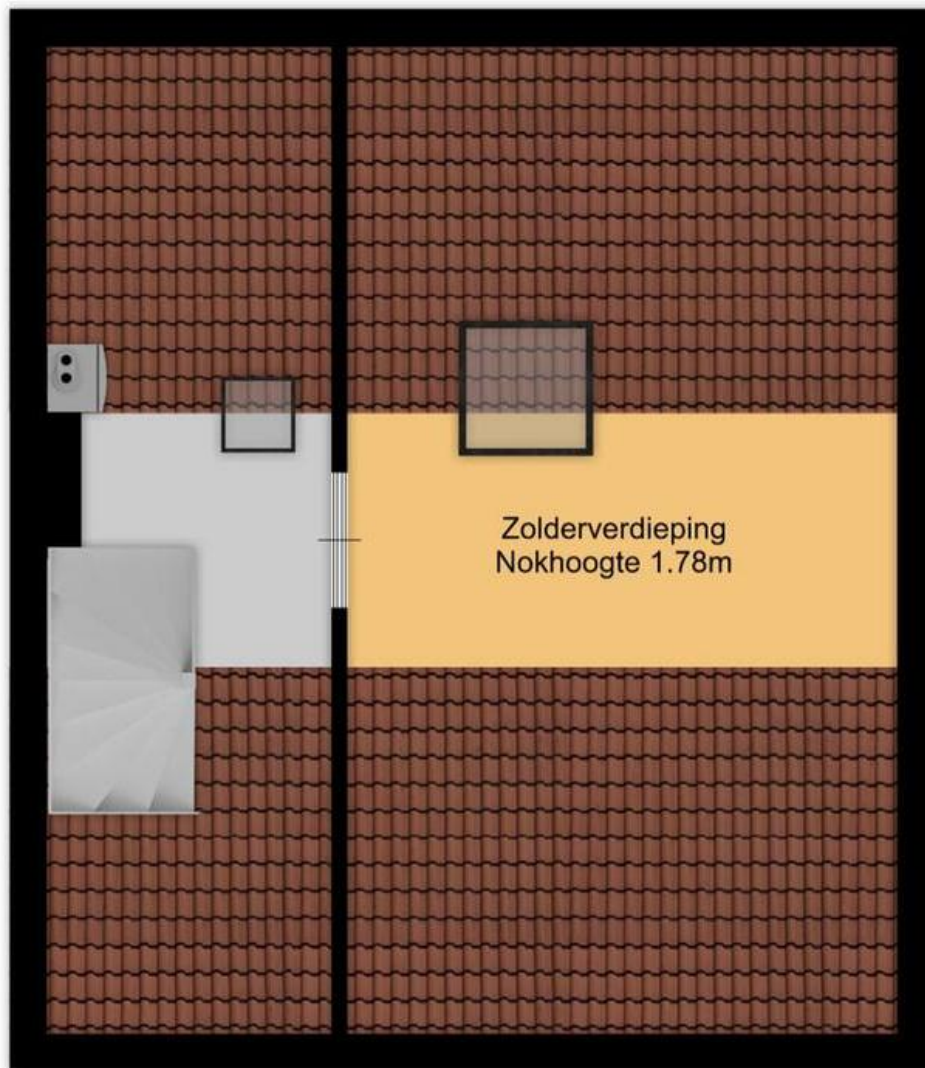
12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Breukelen-Nijenrode Sectie B Perceel 5024	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2025
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.

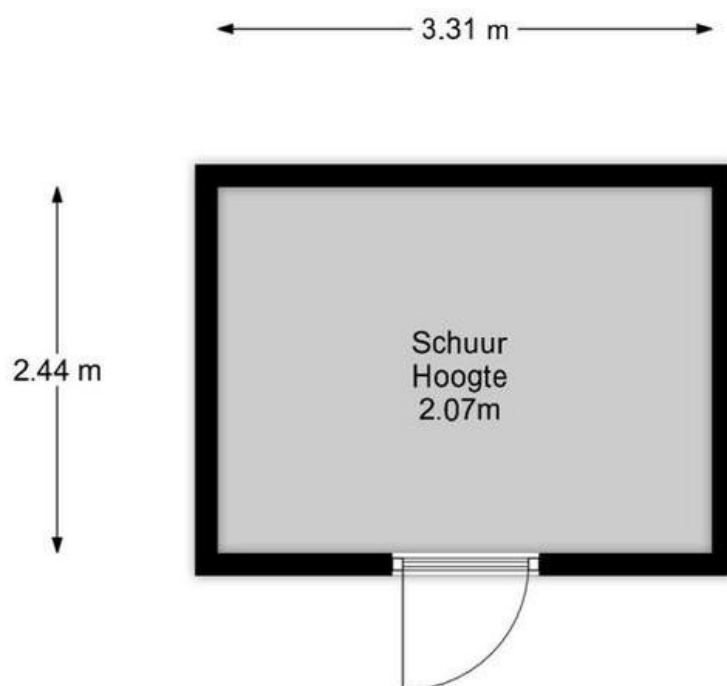






1.67 m

1.88 m 3.65 m



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 aanbestedingstekst. 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.