



# Breukelen Mecklenburgstraat 3

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

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

**SAMEN DEUREN OPENEN**

KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1950
Perceel	138 m <sup>2</sup>
Inhoud	277 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	75 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	Vrijstaand hout
Aantal kamer(s)	3
Slaapkamers	2
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	D

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

## Charmante vijftiger jaren woning in het hart van Breukelen

Welkom in deze sfeervolle woning uit de jaren '50, gelegen op loopafstand van het gezellige centrum van Breukelen! Hier vindt u de perfecte balans tussen karakter en een toplocatie.

Deze charmante woning biedt volop mogelijkheden en heeft alles in huis om van te dromen. De woonkamer heeft een nette keuken maar biedt ook voldoende ruimte voor een persoonlijke touch. Er zijn twee slaapkamers, maar met een relatief kleine ingreep kan de indeling weer worden teruggebracht naar de oorspronkelijke 3-kamer indeling.

De diepe, zonnige tuin op het westen is natuurlijk een pré en een heerlijke plek om na een lange werkdag te ontspannen of te genieten van de zonsondergang. Met een tuin als deze kunt u genieten van rust en privacy, terwijl het centrum van Breukelen met zijn winkels, restaurants en voorzieningen altijd binnen handbereik is.

Grijp nu uw kans en maak van deze jaren vijftig woning uw nieuwe thuis!

### **Nog even de plussen op een rij:**

- Geweldige locatie op loopafstand van het dorpscentrum van Breukelen
- Diepe, zonnige tuin op het westen
- Lichte woonkamer met verzorgde keuken
- Perfect voor een jong gezin

Kom snel kijken en laat u verrassen door het potentieel van deze woning!

### Ligging en bereikbaarheid:

Breukelen heeft een grote diversiteit aan winkels, een gezellig centrum met restaurants en terrasjes, basisscholen, middelbare scholen, een zwembad en volop sportfaciliteiten. De Loosdrechtse plassen (Scheendijk) en de rivier de Vecht zijn ideaal voor al uw recreatieve watersport wensen en op steenworp afstand. Het NS trein/bus-station is op fietsafstand en uitvalswegen naar de grote steden Amsterdam en Utrecht zijn snel aan te rijden. Binnen 30 minuten bent u in hartje Utrecht of Amsterdam.

Bent u een fietser, dan kunt u uw hart ophalen. Prachtige fietsroutes langs de oude buitens van de Amsterdamse kooplieden en gezellige terrasjes en restaurants maken de Vechtstreek bijzonder.

### Indeling:

Entree, hal, toilet, meterkast (5 groepen). Lichte woonkamer met deur naar achtertuin en open keuken. De nette keuken is ca. 10 jaar oud en is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi oven, koel-/vriescombinatie en een losse (in de muur verzonken) vaatwasser.

**Eerste verdieping:**

Overloop met kast waarin wasmachine en -droger kan worden geplaatst. Eenvoudige, maar functioneel badkamer voorzien toilet, vaste wastafel, inloopdouche en een handdoekradiator. De verdieping heeft twee (voorheen drie) slaapkamers. De grootste slaapkamer (ca.18m<sup>2</sup>) gelegen aan de tuinzijde is riant te noemen, heeft openslaande deuren naar het balkon. Deze kamer bestond oorspronkelijk uit twee slaapkamers, desgewenst kan deze indeling eenvoudig weer worden hersteld.

De tweede slaapkamer is ca. 7,5m<sup>2</sup> groot.

**Vliering:**

De ruime vliering is vanaf de overloop bereikbaar via een steektrap. Hier bevindt zich ook de CV-ketel.

**Tuin:**

Diepe achtertuin van ca. 14m is gelegen op het westen dus biedt bijna de gehele dag zon. Achterin de tuin bevindt zich een houten schuur. De tuin is via een achterom bereikbaar.

**Bijzonderheden:**

- Projectnotaris is: Uniq Notariaat, Kloosterweg 6A, Harmelen;
- Van woonkamer en badkamer zijn ook Artist Impressions afgebeeld.
- Leuke woning voor handige klusser!



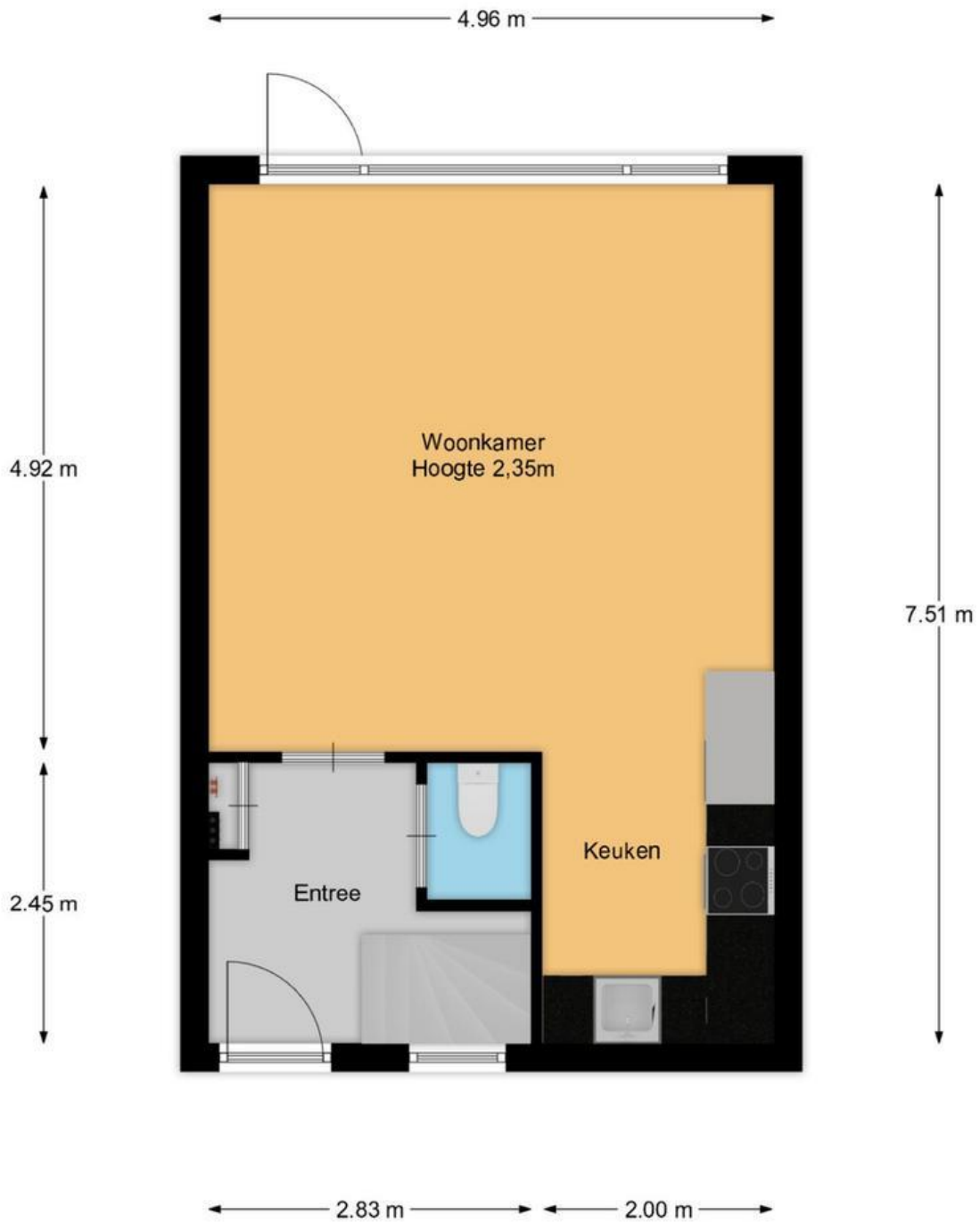


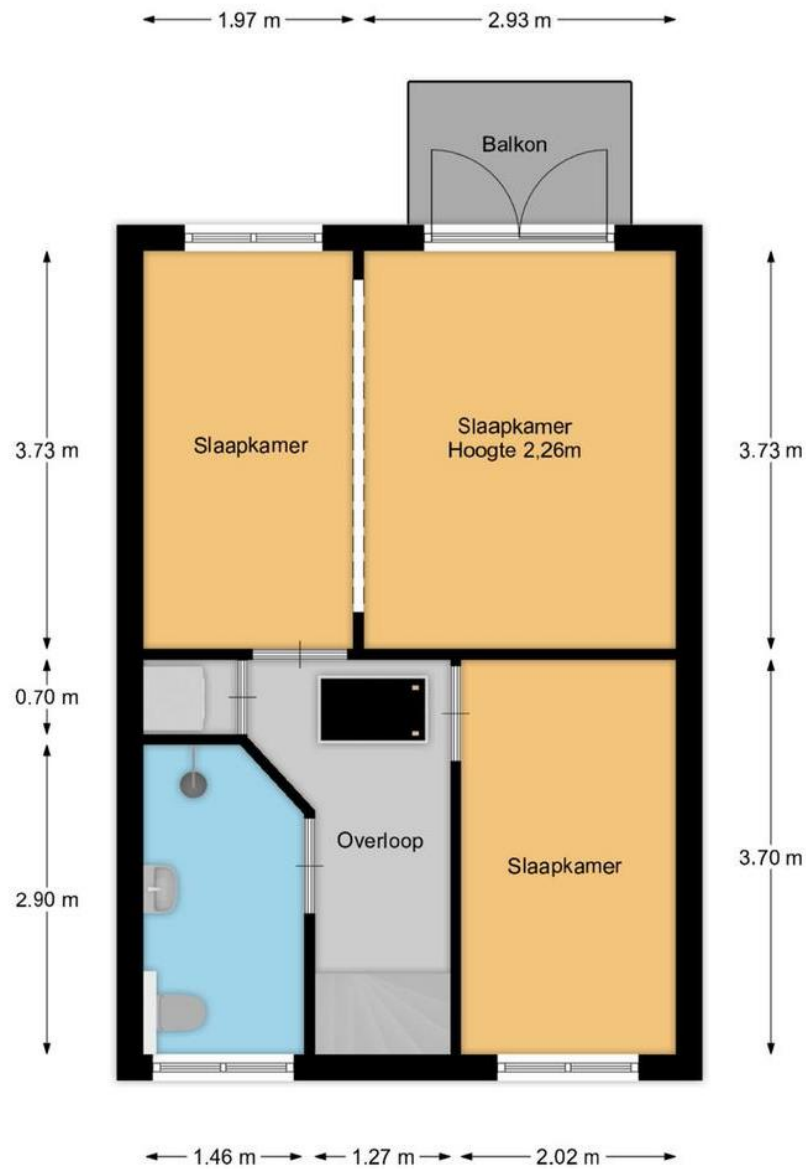


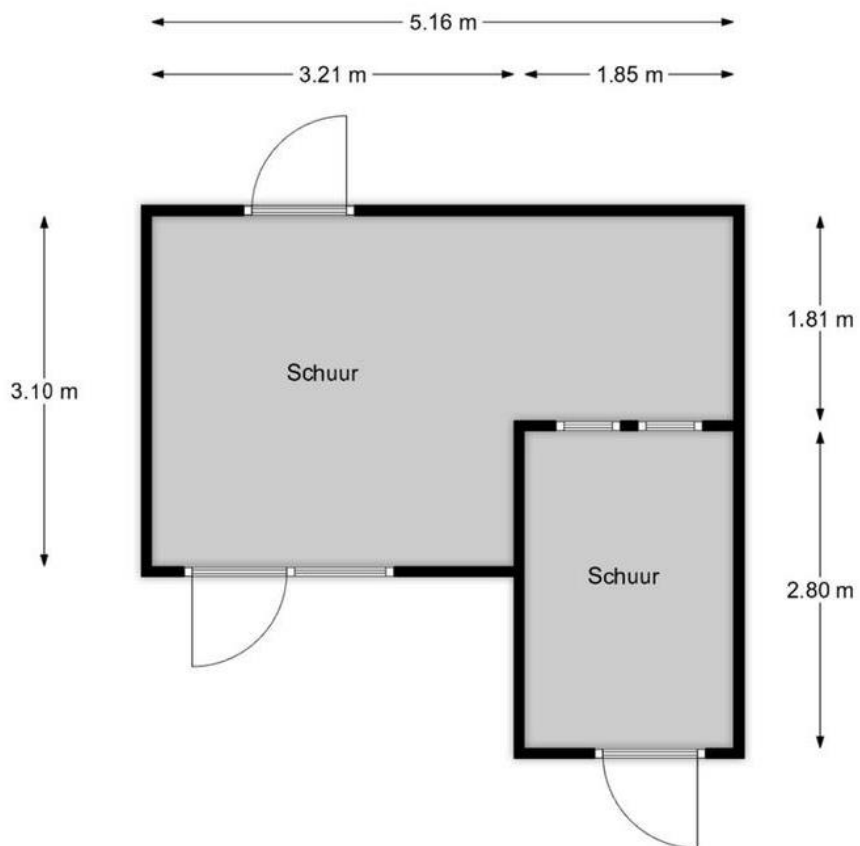













Kadastrale kaart

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 28 december 2023 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 1814</p>	<p>kadaster</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 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](http://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](http://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](http://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.