VRAAGPRIJS
€ 369.000 K.K.

GIJSBRECHT VAN NIJENRODESTRAAT 107

Lyanne Metz
Makelaardij

Lyanne Metz makelaardij
Tel: 0346 565090
info@lyannemetz.nl
www.lyannemetz.nl

Soort woning	: eengezinswoning
Bouwjaar	: 1970
Ligging	: aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	: 116 m^2
Perceeloppervlakte	: 180 m^2
Inhoud	: 393 m^3
Tuin ligging	: oost

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan een brede en gewilde straat in Breukelen ligt deze tussenwoning met royale achtertuin (Westen) met stenen berging en een achterom. De ligging ten opzichte van vele voorzieningen en de dorpskern van Breukelen is ideaal. De woning is in oude staat maar biedt veel potentie en uitbreidingsmogelijkheden. Ben je handig of wil je graag een woning naar eigen smaak moderniseren, dan is dit een buitenkans!

Breukelen is gelegen tussen Amsterdam en Utrecht en heeft een uitstekende bereikbaarheid via o.a. de snelweg A2. Breukelen heeft een treinstation en is per bus ook uitstekend bereikbaar.

Indeling

Begane grond
Entree, hal met garderoberuimte, meterkast, toilet met fonteintje (gedateerd), spiltrap naar de 1e verdieping en toegang tot de woonkamer. De lichte doorzonwoonkamer is aan de voorzijde gelegen. Aan de achterzijde is de dichte keuken (1995) gesitueerd, voorzien van hartstenen aanrechtblad, 4-pits gaskooktoestel met afzuiging, vaatwasmachine, oven, magnetron en toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping
Overloop met vaste kast en spiltrap naar de 2e verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en badkamer.

Slaapkamer I is een kleine kamer, heeft een vaste kast en ligt aan de achterzijde van de woning.
Slaapkamer II is de grootste kamer, gesitueerd aan de achterzijde van de woning met vaste kastenwand.
Slaapkamer III is een ruime kamer die ligt aan de voorzijde van de woning.

De badkamer (gedateerd) ligt eveneens aan de voorzijde van de woning en biedt een ligbad met douche, wastafel en 2e toilet.

2e Verdieping
De voorzolder met dakraam is een multifunctionele ruimte, voorzien van de CV-ketelopstelling, wasmachine- en drogeraansluiting en biedt veel bergruimte. Slaapkamer IV is een ruime kamer, voorzien van een groot dakraam.

Tuin
De voortuin is gelegen op het oosten, de royale achtertuin op het westen, deels bestraat en deels beplant. Deze biedt een achterom en een stenen berging.

Bouwjaar: 1970
Gebruiksoppervlakte wonen: circa 116 m2
Externe buitenruimte: circa 8 m2
Inhoud: circa 393 m3
Totale grondoppervlakte: 142 m2
De oppervlakten en algeheel resultaat zijn opgebouwd conform de Branche Brede Meet Instructie (BBMI) afgeleid van de NEN2580. Aan de oppervlakten en inhoud(en) kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijzonderheden
- De begane grond is voorzien van dubbelglas, de 1e verdieping grotendeels dubbelglas
- Met de hand bedienbaar zonnescherm aan de achterzijde begane grond
- Elektrisch rolluik aan de achterzijde begane grond
- Dubbel rolluik aan de achterzijde van de woning op de 1e verdieping (1 met de hand, 1 elektrisch)
- Met de hand bedienbare markies aan de voorzijde begane grond
- CV combiketel Junkers (2012)

Gijsbrecht van Nijenrodestraat 107, Breukelen

Gijsbrecht van Nijenrodestraat 107, Breukelen

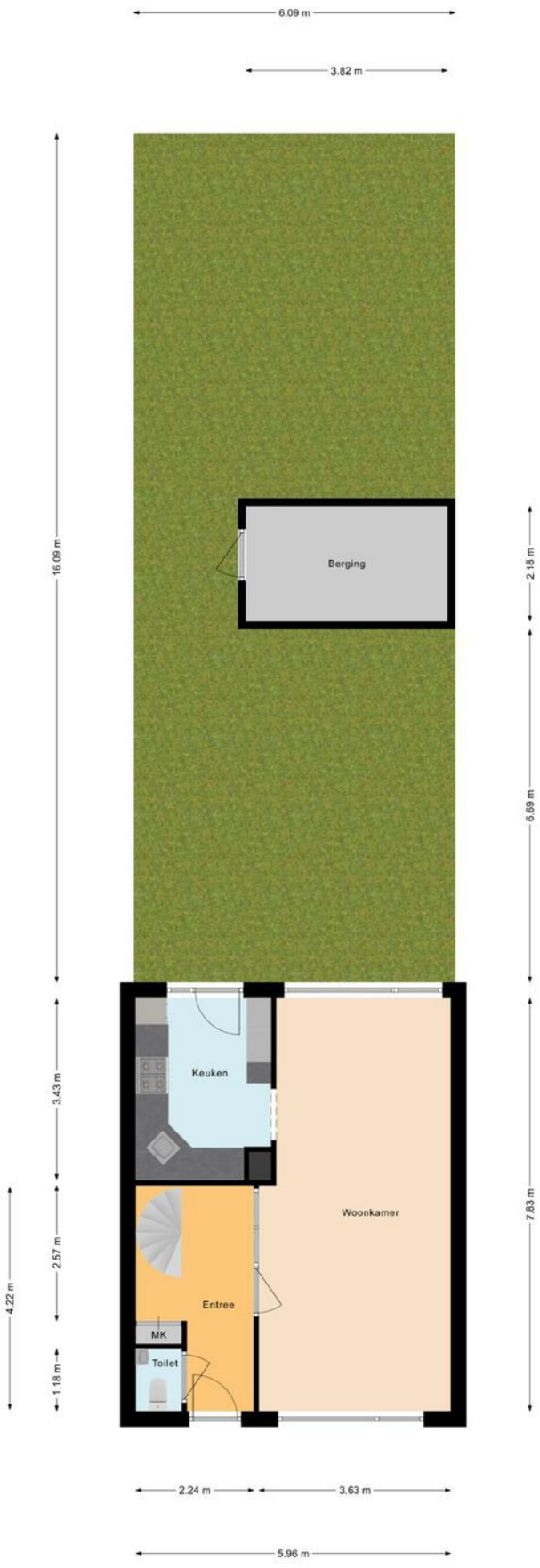
PLATTEGROND begane grond

PLATTEGROND 2e verdieping

Gijsbrecht van Nijenrodestraat 107, Breukelen

PLATTEGROND 1e verdieping

PLATTEGROND situatie



Gijsbrecht van Nijenrodestraat 107, Breukelen

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: GvN 107 Breukelen

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Breukelen-Nijenrode
Sectie	B
Perceel	2822

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.

kadaster

MEETRAPPORT

Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies

Boykeys heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Gijsbrecht van Nijenrodestraat 107
Plaats	Breukelen
Opdrachtgever	Lyanne Metz Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	19-10-2021

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	**116,2**
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	**0,0**
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	**0,0**
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	**8,3**
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	**393**

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Boykeys verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Boykeys binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Boykeys

LOCATIE OP DE KAART

WOONT U HIER BINNENKORT?

Vlak bij de woning bevinden zich verschillende speelveldjes met speeltoestellen en een park met dierenweide. Het winkelcentrum de Passage is op loopafstand te bereiken, evenals het zwembad, bibliotheek, basis- en middelbare scholen, kinderopvang en het bos Over Holland. De dorpskern van Breukelen met diverse winkelvoorzieningen ligt op korte afstand, evenals de Vecht en de Loosdrechtse Plassen waar u heerlijk kunt genieten van het water en de natuur.

OVER LYANNE METZ GARANTIEMAKELAARS

Een eigen huis is een waardevol bezit. Logisch dat je daar aandacht aan besteedt, zeker als het gaat om een aankoop of een verkoop. Wij bieden je alle ondersteuning die je maar wenst. Deskundig, persoonlijk en zorgvuldig. Transparantie daarbij is voor ons essentieel.

Onze aanpak en werkwijze is wezenlijk anders; makelen met aandacht, persoonlijke flair en de female touch. De lat ligt hoog. Ons kantoor wil topkwaliteit en service blijven leveren. En dat kan alleen als wij weten wat jouw woonwensen zijn. Het vergt daarom goed luisteren en horen wat jij zegt. Daar zijn wij goed in en dat levert maatwerk op. Wij zijn gefocust op jouw wensen, want een huis moet jouw thuis zijn, een plek waar jij je veilig en behaaglijk voelt, een plek om gelukkig te wonen.

Je kunt bij ons terecht met al je woonwensen; wij weten waarover we praten en staan je zo goed mogelijk bij in het proces van aan- en/of verkoop. Dat is immers onze dagelijkse bezigheid: wij doen niets bijzonders. Wij zijn alleen succesvol omdat we gewone dingen bijzonder doen.

No nonsense. Daar houden we van. Wij gaan voor het beste resultaat.

Lyanne Metz Makelaardij

Lyanne Metz
Garantiemakelaars
Straatweg 116,
3621 BT Breukelen

Tel: 0346 565090
info@lyannemetz.nl
www.lyannemetz.nl

WONEN IN BREUKELEN

Breukelen is gelegen tussen Amsterdam en Utrecht en heeft een historische kern met als levendig hart de Kerkbrink. Hier kunt u fijn boodschappen doen, een terrasje pakken, lunchen en dineren. Maar ook een fiets,- wandel of boottochtje is zeker de moeite waard.

Elke week is er op vrijdag de markt. Ruim 20 marktkramen met zeer divers aanbod staan op de Kerkbrink. De markt wordt druk bezocht door bewoners vanuit de hele regio.

Verder zijn er in Breukelen allerlei sport-gelegeheden zoals een subtropisch zwembad, een tennis,- voetbal-, en roeivereniging.

De A2 en de diverse provinciale wegen zijn vanuit Breukelen goed bereikbaar. In circa 20 autominuten bent u in Amsterdam en 15 minuten in Utrecht. Het station van Breukelen heeft directe verbindingen met Amsterdam en Utrecht.

VOORWAARDEN / NADERE INFORMATIE

DE BEZICHTIGING

Afspraak plannen
Bezichtigingen van woningen vinden uitsluitend plaats op afspraak. Wij zijn van maandag tot en met vrijdag en ook in overleg 's avonds en op zaterdag beschikbaar.

Na bezichtiging
De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Uw financiële situatie
Laat u zich bij het kopen van een huis vooraf goed informeren wat uw financiële mogelijkheden zijn. Dit voorkomt teleurstellingen voor u, maar ook voor de verkoper. Indien gewenst kunnen wij u in contact brengen met een financieel adviseur.

INFORMATIE

Informatieplicht
De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht. Dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de lijst van roerende zaken. Beide lijsten treft u in deze brochure aan.

Onderzoekplicht
De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankopend makelaar. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

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 circa € 375,- inclusief BTW.

Procedure onderhandeling
Alle informatie door verkoper en door ons aan u verstrekt middels deze brochure, kunnen uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. Uitdrukkelijk wordt dan ook door de verkoper gesteld dat de verkoop niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt door beide partijen.

VOORWAARDEN / NADERE INFORMATIE

Bij overeenstemming
Koper dient voor het aangaan van een koopovereenkomst, de door ons kantoor aangeleverde stukken te bestuderen. In de koopovereenkomst wordt vermeld welke stukken door de koper zijn ontvangen. Koper verklaart door ondertekening van de koopovereenkomst met de inhoud van deze stukken bekend te zijn.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

KOOPOVEREENKOMST
De koopovereenkomst wordt opgemaakt conform NVM-model (2018).

Kosten Koper
Bij het kopen van een woning is het gebruikelijk dat de kosten van 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 overdrachtsbelasting (2% van de koopsom bij woonhuizen), de notariskosten voor de levering van de woning en (eventuele) kosten van de hypotheekakte. Bij de aankoop van een perceel grond is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor garages geldt een tarief van 2% of 6%, afhankelijk van de afstand die ligt tussen de eigen woning en de garage.

Notaris
Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld). De notaris wordt betaald door de koper, het is dus gebruikelijk dat de koper de notaris mag kiezen.

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht, voor de aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rusten meer bedragen dan € 10,- (tien euro) per aflossing met telefonische overboeking, respectievelijk meer dan € 200,- (tweehonderd euro) per algehele of € 200,- (tweehonderd euro) per gedeeltelijke doorhaling (alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen zijn tevens inclusief kadastraal recht) of € 60,- (zestig euro) voor het opvragen van een aflossingsnota bij de hypotheek-kredietverstrekkende instantie per aflossing, dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratieve en/of beheerkosten in rekening worden gebracht.

Waarborgsom/bankgarantie
Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal een koopovereenkomst worden opgesteld. Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door deze uiterlijk binnen de overeengekomen periode na wilsovereenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort, dan wel een bankgarantie van een in Nederland gevestigde bank- of verzekeringsinstelling gesteld, welke 10% van de koopsom bedraagt.

Financieringstermijn
Kopen onder voorbehoud van het verkrijgen van financiering is mogelijk. In de koopovereenkomst zal hiervoor een termijn van 6 weken worden opgenomen, gerekend vanaf het moment van ondertekening van de koopovereenkomst, onder vermelding van de hoogte van het gewenste hypotheekbedrag.

VOORWAARDEN / NADERE INFORMATIE

Bedenktijd
Een particuliere koper heeft een bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Toelichting NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule
Bij objecten van 25 jaar en ouder zal de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Niet zelf-bewoningsclausule
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. In deze gevallen wordt in de koopovereenkomst een zogeheten “niet-zelfbewoningsclausule” opgenomen.

Asbest
Er kunnen in en om de woning asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Wij noemen onder andere kruipluiken, schoorsteen of luchtkanaal, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder C.V.-ketels of meterkast, vloerbedekking etc. Verkoper aanvaard hiervoor geen aansprakelijkheid. Bij verwijdering en afvoer van asbesthoudende materialen dient rekening gehouden te worden met de wettelijke voorschriften die gelden voor de verwijdering van asbesthoudende materialen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Legitimatie
Op grond van WWFT zijn verkoper en koper verplicht zich rechtsgeldig te legitimeren.

Registratie koopovereenkomst bij het kadaster
Indien koper gebruik maakt van het recht de koopovereenkomst te laten registreren bij het kadaster, geschiedt dit voor kosten van de koper. De wet verbindt aan die inschrijving de volgende consequenties:
- op de onroerende zaak kan geen beslag meer worden gelegd;
- wel kan beslag bij de notaris op de verkoopopbrengst worden gelegd;
- een onder bewindstelling/faillissement, surséance of schuldsanering van verkoper is niet meer van invloed op de koop;
- de bescherming, die een ingeschreven koopcontract biedt, duurt maximaal 6 maanden. Koper staat verkoper in bovenstaand geval wel toe,dat deze tot aan de overdrachtsdatum een overbruggingshypotheek vestigt.

VOORWAARDEN / NADERE INFORMATIE

NA ONDERTEKENING KOOPOVEREENKOMST

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 opgesteld. Dit rapport wordt door een onafhankelijke taxateur gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen bij de koper.

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 zorgen. Bij het kopen van een appartementsrecht wordt dit door de Vereniging Van Eigenaren (VvE) collectief gedaan.

Nutsvoorzieningen
Het is koper en verkoper bekend dat zij zelf zorg dienen te dragen voor aanmelding respectievelijk afmelding bij een door hen geselecteerde leverancier van nutsvoorzieningen. Deze aanmelding dient minimaal twee weken voor de datum van feitelijke levering te zijn ontvangen door de nutsbedrijven zodat deze de benodigde formulieren aan partijen kunnen toezenden.

Oplevering
In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

AANKOOPMAKELAAR

Lyanne Metz Makelaardij kan u tevens begeleiden bij het kopen van een woning. Dit is alleen mogelijk indien wij voor de desbetreffende woning geen verkoopopdracht hebben. U kunt contact met ons opnemen voor een vrijblijvende afspraak, dan zullen wij u met alle plezier informeren.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

NOTITIES

INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!

Lyanne Metz makelaardij
Straatweg 116
3621 BT
Breukelen

TEL. 0346 565090
lyannemetz.nl
info@lyannemetz.nl

Lyanne Metz
Makelaardij