

De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarsse en Vianen.



Vraagprijs € 1.200.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label D

Oud Aa 20
Breukelen



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





KENMERKEN

Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	141
Perceeloppervlakte	1.805 m ²
Inhoud	546 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	D



OMSCHRIJVING



Vrijstaand wonen aan het water, midden in de rust van Breukelen!

Welkom bij Oud Aa 20: een charmante vrijstaande woning op een royaal perceel van circa 1.800 m² in het rustige buitengebied van Breukelen. Hier woont u direct aan het water van de Aa, omringd door natuur, ruimte en privacy. Een plek waar u elke dag het gevoel heeft er even helemaal tussenuit te zijn.

De ligging is ideaal voor wie rust zoekt, maar niet afgelegen wil wonen. Het gezellige centrum van Breukelen ligt op slechts enkele minuten rijden en biedt alle dagelijkse voorzieningen, winkels en horecagelegenheden. Ook de A2 richting Amsterdam en Den Bosch bereikt u binnen korte tijd.

De woning is goed onderhouden en voorzien van rolluiken bij alle ramen, wat niet alleen comfort maar ook extra veiligheid biedt. Op het ruime perceel vindt u een garage, schuur, terras, groot grasveld, parkeergelegenheid op eigen terrein en directe toegang tot het water. Dankzij de royale kavel is er bovendien volop ruimte voor een eventuele uitbouw of verdere invulling naar eigen wens.

Een vrijstaand huis met karakter, privacy en uitzonderlijk veel buitenruimte – een zeldzame combinatie.



“
Een charmante vrijstaande
woning op een royaal
perceel van circa 1.800 m²
in het rustige buitengebied
van Breukelen

OMSCHRIJVING *Woning*

Begane grond

De entree van de woning is opvallend ruim en voorzien van een separaat toilet. Vanuit de hal loopt u direct de sfeervolle woonkamer binnen.

De woonkamer van circa 40 m² vormt het hart van het huis en ademt karakter. De hoge nok, zichtbaar vanuit de woonkamer, geeft een bijzonder ruimtelijk gevoel. De gashaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid, terwijl de vele ramen zorgen voor een prachtige lichtinval gedurende de dag. Vanuit de achterzijde kijkt u vrij uit over de diepe achtertuin en het groen rondom de woning.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, die in 2014 is vernieuwd en in goede staat verkeert. De keuken is circa 14 m² groot en voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Aansluitend vindt u een praktische bijkeuken met de meterkast, wasmachineaansluiting en cv-ketel, plus een deur naar buiten.

Op de begane grond bevindt zich tevens de eerste slaapkamer van circa 13 m², ideaal als hoofdslaapkamer, logeerkamer of thuiswerkruimte.

Eerste verdieping

Via de open trap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping. De vide geeft een uniek zicht op de woonkamer beneden en versterkt het ruimtelijke karakter van de woning.

De verdieping beschikt over drie slaapkamers en een ruime badkamer. De slaapkamers meten respectievelijk circa 12,3 m², 7,1 m² en 6,8 m². De grootste slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot een balkon – een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen.

De badkamer van circa 8,9 m² is compleet uitgerust met een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.

Deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-



“
Vanuit de achterzijde kijkt u vrij uit over de diepe achtertuin en het groen rondom de woning





OMSCHRIJVING

Woning



Buitenruimte

De buitenruimte is zonder twijfel één van de grootste pluspunten van deze woning. Met een perceel van circa 1.800 m² geniet u hier van ongekende vrijheid en mogelijkheden.

De tuin is verzorgd aangelegd en bestaat onder andere uit een groot grasveld dat jarenlang goed is onderhouden – perfect voor kinderen om te spelen, voor een potje voetbal of om simpelweg van de rust te genieten. Direct aan de woning ligt een ruim terras waar u in de zomer heerlijk kunt barbecueën en lange avonden buiten kunt doorbrengen.

Voor hobbyisten of autoliefhebbers is er een ruime garage van circa 30 m², met daarachter nog een praktische schuur. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

En misschien wel het mooiste van alles: de woning ligt direct aan het water en heeft ook toegang tot de Aa. Vanuit de tuin kijkt u vrij uit over het water en het omliggende landschap – een uitzicht dat nooit verveelt.

“

De verdieping beschikt over drie slaapkamers en een ruime badkamer



BIJZONDERHEDEN

Woning

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning gelegen op een royaal perceel van circa 1.800 m².
- Gelegen in het rustige en groene buitengebied van Breukelen.
- Direct aan het water van de Aa met eigen toegang tot het water.
- Veel privacy dankzij de vrije ligging en ruime afstand tot omliggende bebouwing.
- Sfeervolle woonkamer van circa 40 m² met open haard en vide tot in de nok.
- Grote raampartijen zorgen voor een uitstekende lichtinval.
- Alle ramen voorzien van rolluiken voor extra comfort, veiligheid en verduistering.
- Vrijstaande garage van circa 30 m² met aangrenzende schuur.
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Diverse mogelijkheden voor hobby, opslag of het creëren van een werkruimte aan huis.
- Uitstekend onderhouden tuin met groot gazon en meerdere mogelijkheden om van zon en schaduw te genieten.
- Mogelijkheden voor uitbreiding of aanpassing van de woning (onder voorbehoud van gemeentelijke regelgeving).
- Op korte afstand van het centrum van Breukelen met alle dagelijkse voorzieningen.
- Goede bereikbaarheid dankzij de nabijgelegen A2 richting Amsterdam en Den Bosch.
- Een unieke combinatie van rust, ruimte, natuur en bereikbaarheid.



Deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-

“

Ideaal is de vrijstaande garage van circa 30 m² met aangrenzende schuur

BIJZONDERHEDEN

Woning

In de koopovereenkomst worden de navolgende artikelen opgenomen:

*ouderdomsclausule, vanwege het bouwjaar.
*asbestclausule; er is geen aanwezigheid van asbest bekend, maar gezien de leeftijd van de woning is het niet uit te sluiten.

Energielabel: D

Oplevering in overleg.

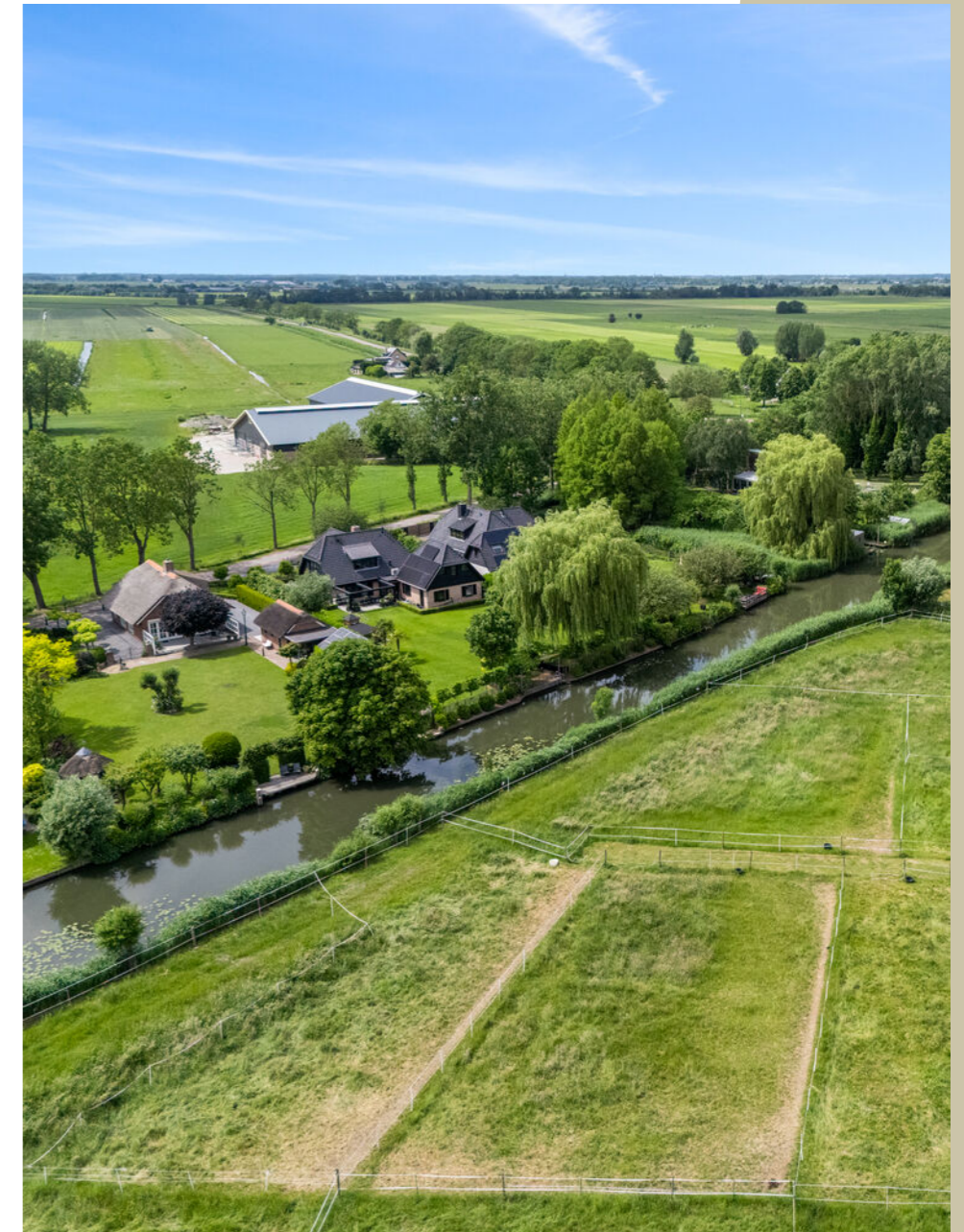
Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in.
De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen.
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Maarssen zijn te vinden op Funda.



Deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-

“

De woning ligt direct aan het water en heeft ook toegang tot de Aa



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*





KENMERKEN

Ligging	aan water, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Schuur/berging	vrijstaand steen
Garage	vrijstaand steen
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel



PLATTEGROND

Woning

Oud Aa 20, Breukelen
Begane grond

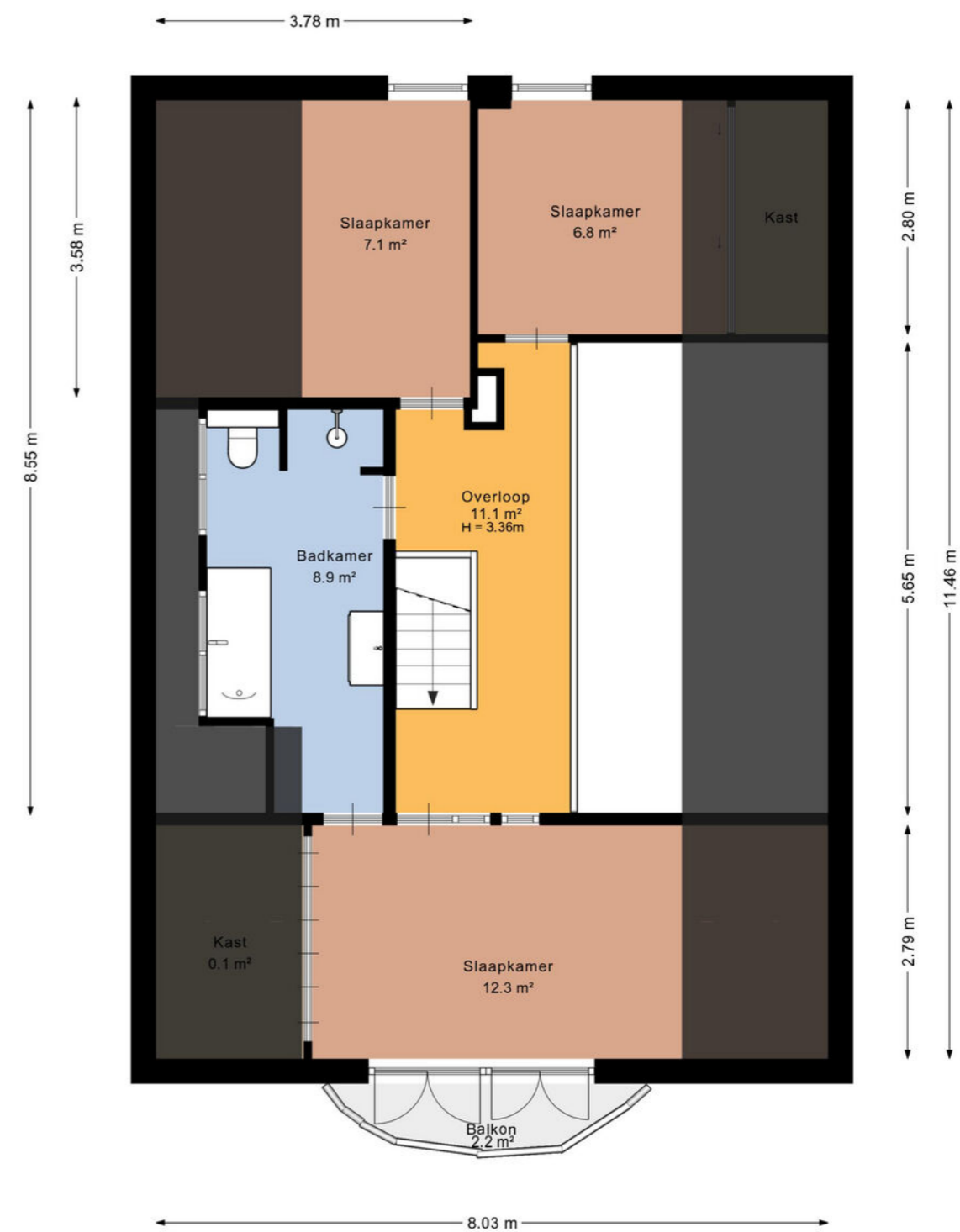


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

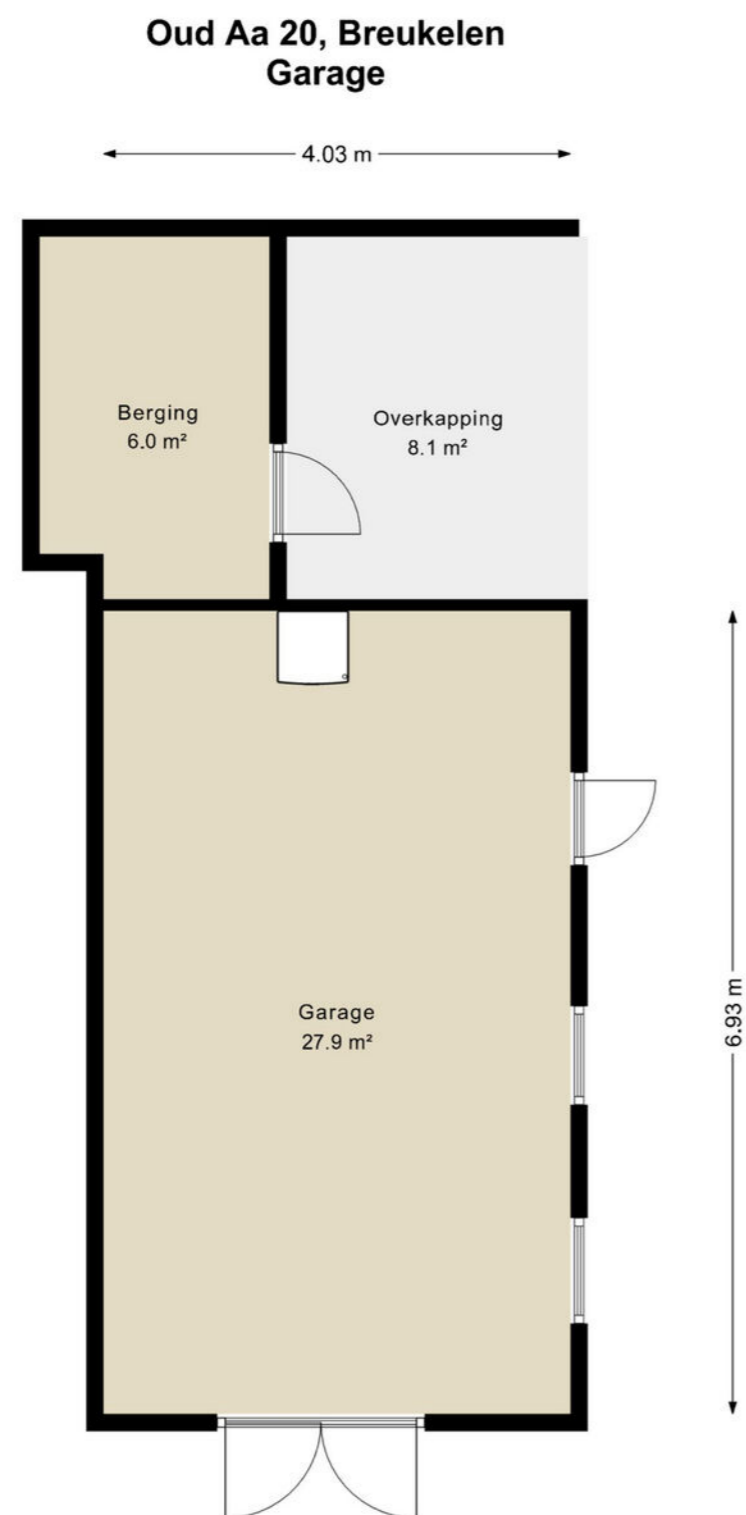
Oud Aa 20, Breukelen
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

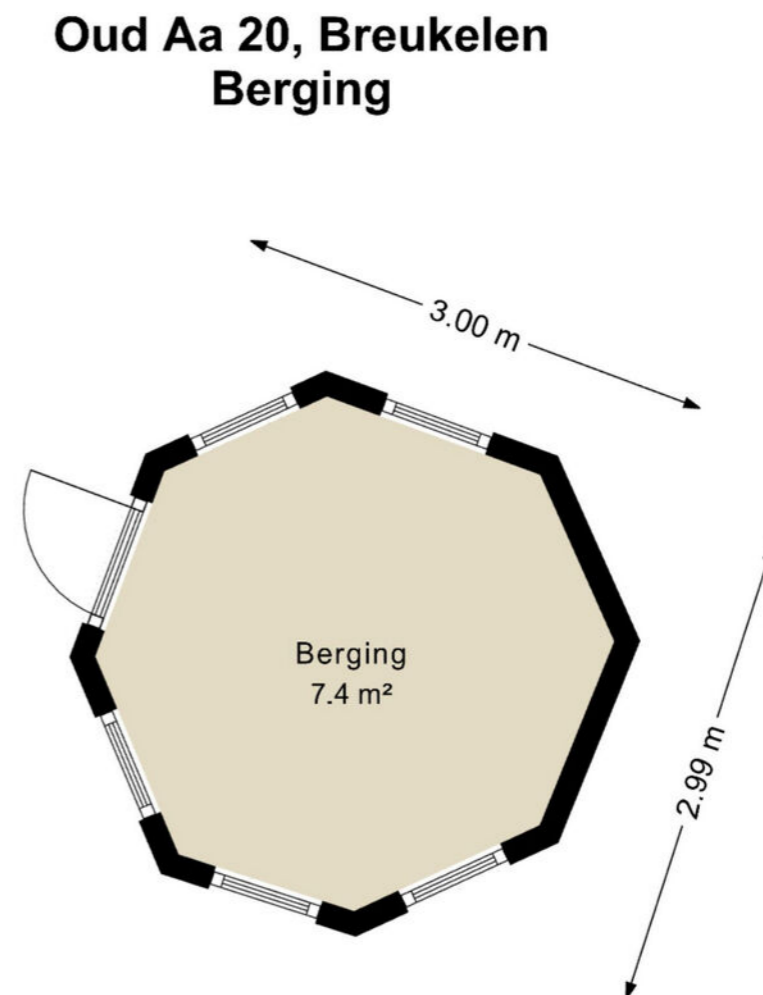
Woning



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

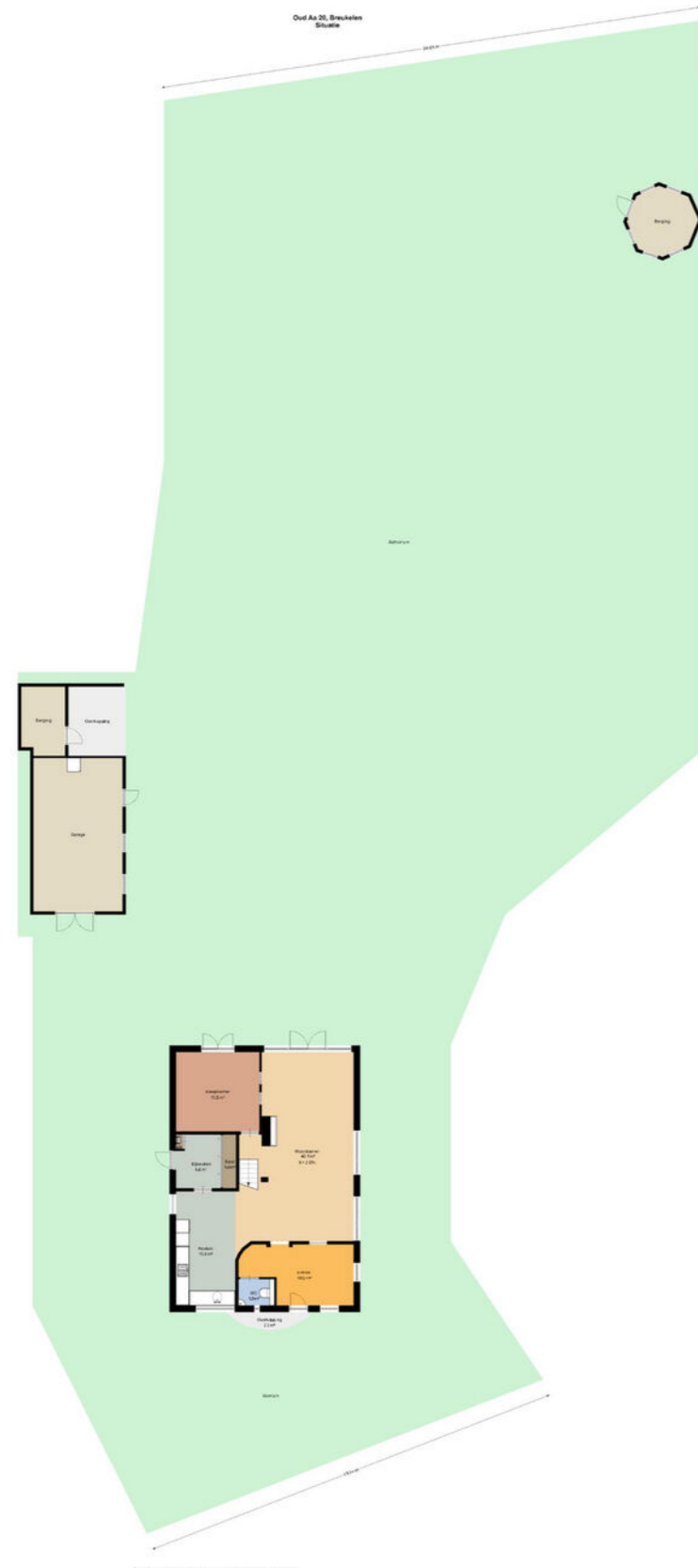
PLATTEGROND

Woning

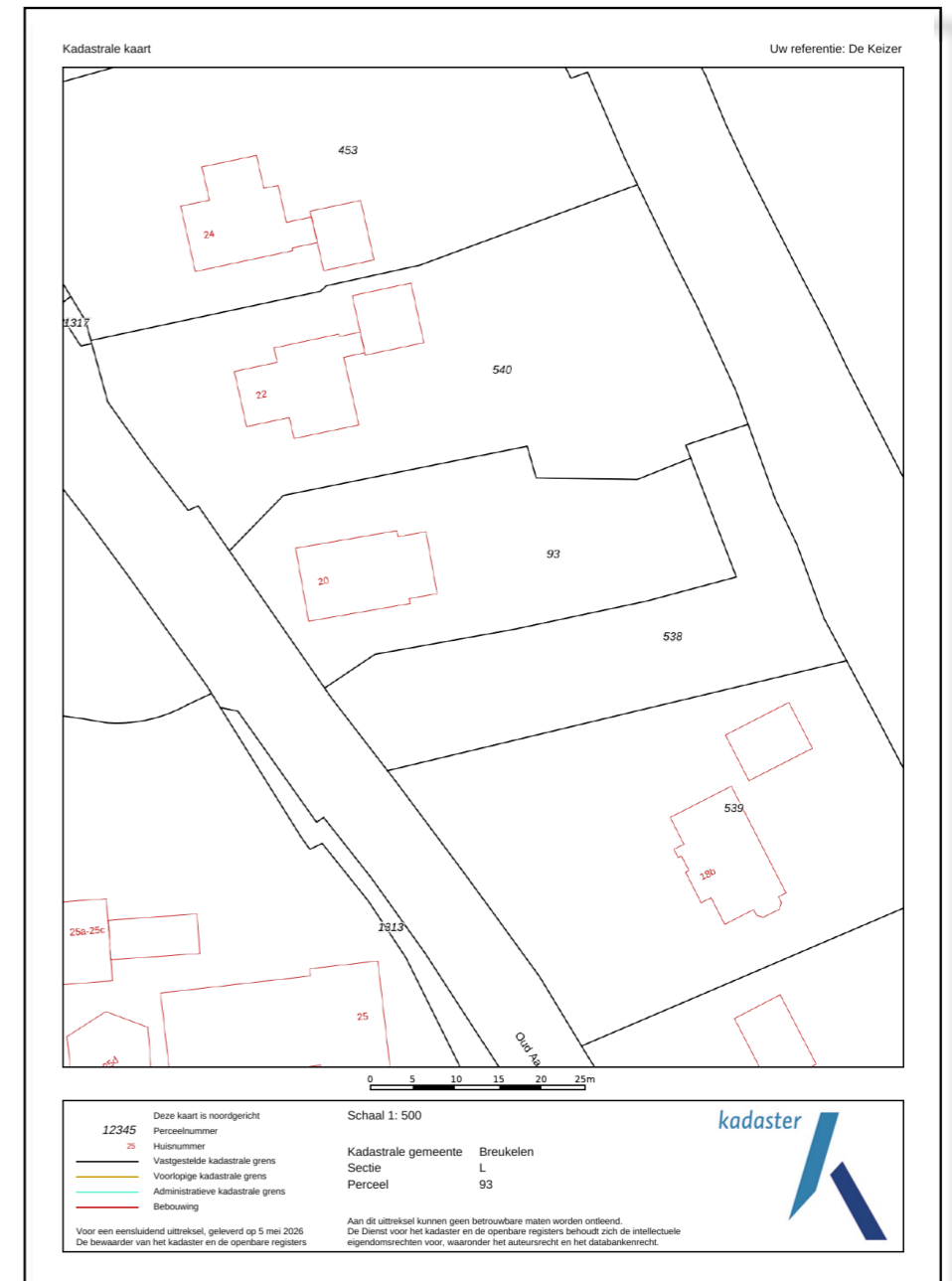


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND *Woning*



KADASTER *Woning*



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Breukelen
L | 93, 538
Volle eigendom



AANVULLENDE *Informatie*

Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. 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 email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenkijd

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

Voorbehoud Bouwkundige keuring

Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

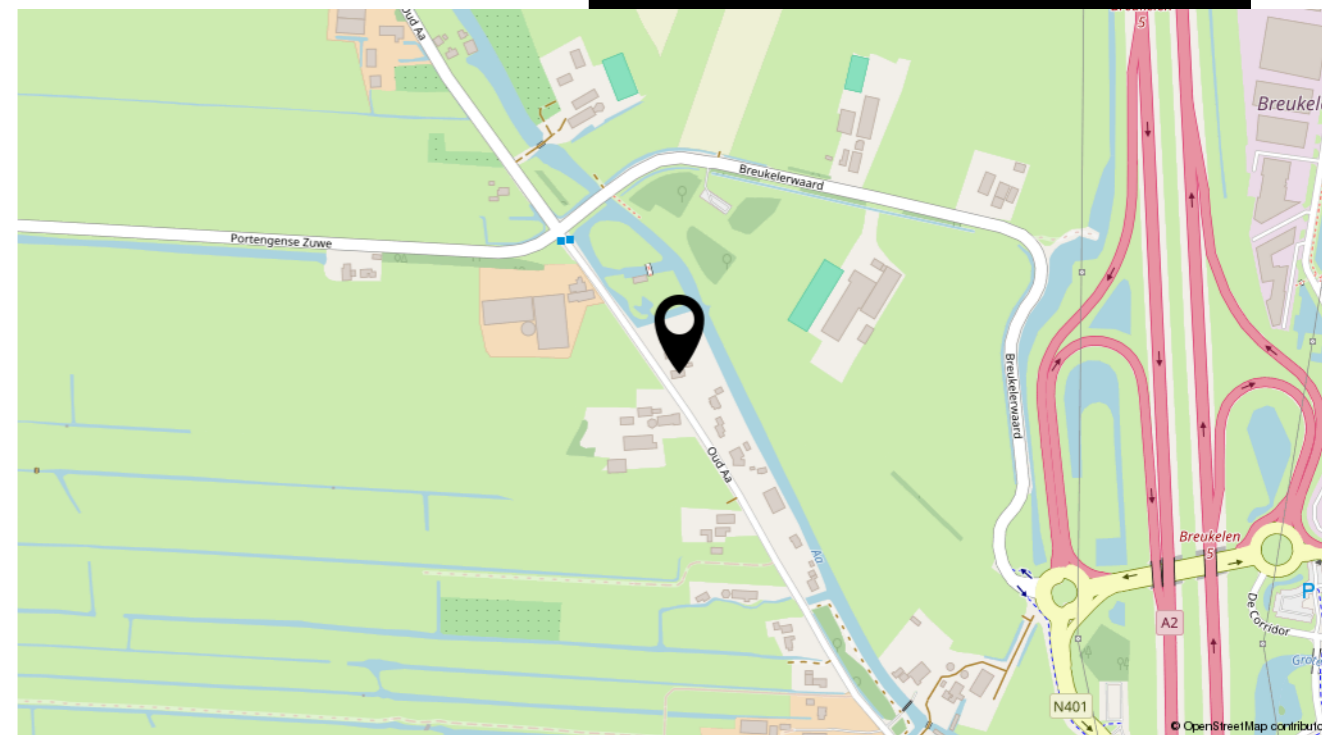
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE *Woning*



Over de buurt!

Wonen in Breukelen is een ware traktatie. Dit schilderachtige dorp, gelegen aan de oevers van de rivier de Vecht, biedt een unieke mix van natuurlijke schoonheid, historische charme en moderne voorzieningen. Met zijn idyllische grachten, statige landhuizen en weelderige groene landschap is Breukelen een plek waar menig dromen werkelijkheid worden. Een van de meest opvallende kenmerken van Breukelen is de prachtige Vecht. Breukelen heeft een rijk historisch erfgoed dat tot uiting komt in de charmante oude binnenstad. Hier vind je prachtige oude huizen, smalle straatjes en gezellige pleinen. Het is een genot om door de straten te dwalen en de historische architectuur te bewonderen. Het dorp heeft diverse winkels, supermarkten, restaurants en cafés. Er zijn ook verschillende sportfaciliteiten, parken en recreatiegebieden waar je kunt genieten van buitenactiviteiten en ontspanning. Het dorp heeft meerdere basisscholen, kinderdagverblijven en sportclubs. Breukelen heeft een uitstekende bereikbaarheid.



LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebeoordeling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebeoordeling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



In 10 stappen naar je droomhuis



WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,

Tijn Harlaar

De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht



Breedstraat 16, 3603 BA Maarssen
maarssen@dekeizervechtstreek.nl | 0346 712 008 | dekeizervechtstreek.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team
Scan de QR code



**DE KEIZER VECHTSTREEK**
makelaars

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur