



Griftenstein 30 te Breukelen

Geachte geïnteresseerde,

Namens de verkopers bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze sfeervolle woning. Middels deze brochure willen wij u zo compleet mogelijk informeren.

Wellicht is dit het huis dat u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers.

Wij zijn zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening kenbaar te maken, zodat wij de verkopers kunnen informeren.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wil uitbrengen, neemt u dan contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

Gerwig Makelaardij O.G.





Inleiding

Met genoegen mogen wij u deze prachtige, zeer goed gerenoveerde, luxueuze, geschakelde woning aanbieden! Deze instapklare woning is gelegen op een centrale plek in Breukelen Noord nabij het winkelcentrum "de Passage" met alle overige voorzieningen zoals scholen (basis en middelbaar/voortgezet onderwijs) en het zwembad het "Kikkerfort" op loop/fiets afstand. Ook de oude dorpskern van Breukelen is op een kleine afstand met de fiets te bereiken, hier treft u alle gezelligheid en faciliteiten die het leuke dorp ter beschikking heeft.

Deze royale (bijna vrijstaande) geschakelde woning voorziet u van een prachtige, ruime woon-eetkeuken met een hoge kwaliteit keuken, ruime garage, lichte woonkamer/living welke is voorzien van een open-haard en toegang heeft tot de grote tuin welke pal Zuid is gelegen. Tevens beschikt u op de verdieping over een badkamer en 2 slaapkamers, waarvan de master bedroom met een ruime walk-in-closet.

De woning is verduurzaamd door goede isolatie en het dak is voorzien van ruim voldoende zonnepanelen. De bewoners hebben de woning altijd zeer goed onderhouden en hierdoor is deze prachtige woning dan ook voor u instap klaar.



Indeling begane grond

De woning is gelegen aan het kindvriendelijke Griftenstein hofje, u benadert de woning en treft voldoende parkeergelegenheid voor de deur in de straat en zelfs op uw eigen oprit kunt u twee auto's parkeren.

De entree is aan de zijkant van de woning, middels een lichte ontvangsthall betreedt u de woning. Toilet (welke zeer netjes en modern is uitgevoerd), afsloten wasruimte, meterkast en garderoberuimte zijn hier centraal aanwezig.

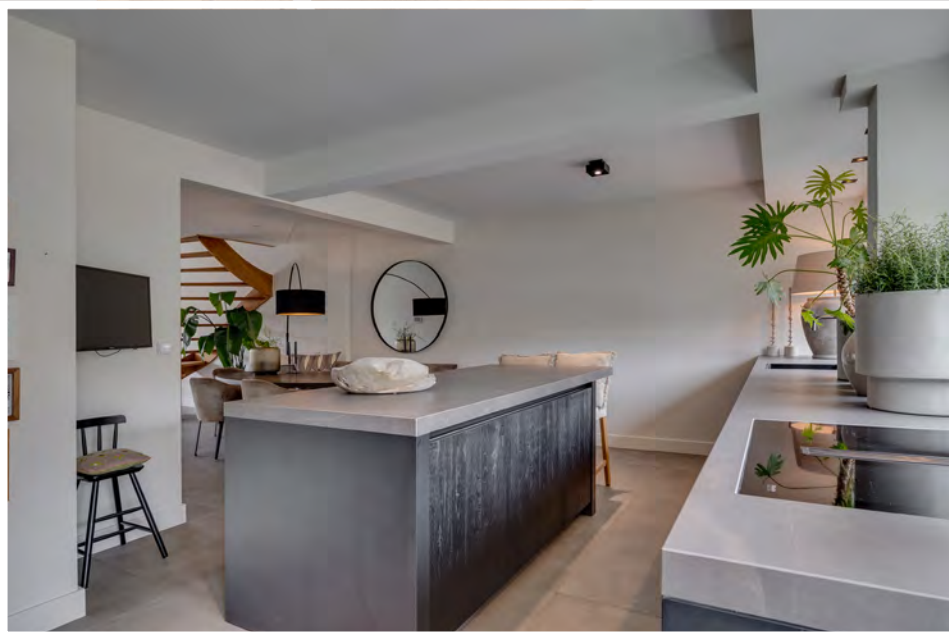
Doorgang naar de ruime en zeer fraaie woon-eetkeuken. De keuken is aan de voorzijde gesitueerd en voorzien van alle inbouwapparatuur welke u mag verwachten in de dergelijke kwaliteit keuken. Alles is op maat gemaakt en prachtig uitgevoerd. De apparatuur is grotendeels van het merk: Miele en behelst o.a. een inductiekookplaat met interne afzuiging, stoomoven, combi/conventionele oven, ingebouwde koffiemachine, vaatwasser, wijnklimaatkast en een quooker. Dit alles smaakvol gecombineerd met strak gestucte wanden en mooie/chic tegelwerk op de vloer waaronder vloerverwarming is aangebracht. Tussen de keuken en de woonkamer/living is ruimte voor een gezellige, ruime eettafel/eethoek.

Doorgang naar de living. De ruime woonkamer beschikt over veel licht en geeft een mooi gevoel van ruimte daar de plafondhoogte geleidelijk toeneemt door de vide in de schuin op lopende kap.

De gehele achtergevel is voorzien van veel glas en beschikt over een brede deur naar de achtertuin/het terras. Tevens beschikt deze living over airconditioning.

De trap naar de verdieping is tevens in de tussen ruimte naast de eethoek gesitueerd en fraai uitgevoerd in tropisch hardhout.







Indeling verdieping

Via de vaste, open trap komt u op de ruime overloop welke o.a. toegang geeft naar de slaapkamer aan de voorzijde, deze is zeer ruim te noemen en beschikt over een eigen aparte kleedruimte met veel kasten voor uw garderobe. Deze kleedruimte was voorheen een extra slaapkamer en kan ook makkelijk opnieuw zo gerealiseerd worden.

De deur zit nog in de hal, enkel de doorgang vanuit de slaapkamer dient dichtgemaakt te worden. Naast deze slaapkamer is via de overloop een ruime, nette badkamer te bereiken welke is voorzien van een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel. Tevens is er nog een extra tweede slaapkamer welke nu als logeerkamer dienst doet.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van airconditioning en de gehele verdieping is voorzien van een fraaie eikenhouten vloer en glad gestucte wanden/plafonds.





Tuin

De zeer ruime, pal op het Zuiden gelegen tuin is een heerlijke plek om te vertoeven. Er is altijd wel een plek in de zon of in de schaduw. De ligging van deze tuin is aan een brede watergang waardoor de uitkijk mooi is met veel groen en u dus over veel privacy beschikt. Achter in de tuin is een ruime veranda/overkapping geplaatst waar u heerlijk kan verblijven in ieder tijdstip van het jaar.

De tuin is fraai aangelegd met een groot terras aan het huis en is vrij onderhoudsarm zodat u meer geniet en minder werkt in uw tuin. De tuin is tevens te bereiken via de garage.

Garage

De woning beschikt over een zeer ruime (28 m²) en vooral diepe garage (9,34 x 2,98 meter). Deze garage is ideaal voor al uw extra berging en stalling van bijv een oldtimer/auto. Ook zijn hier meerdere opties te bedenken om deze ruimte (28 m²) bij de woning te betrekken om bijvoorbeeld hier extra slaapkamer/badkamer te realiseren. Opties genoeg dus!





Kenmerken:

- Bouwjaar 1984
- Perceeloppervlakte: 287 m²
- Bruto vloeroppervlakte: 202 m²
- Woonoppervlakte: 123 m²
- Inpandige bergruimte: 30 m²
- Inhoud woning: 592 m³

Bijzonderheden:

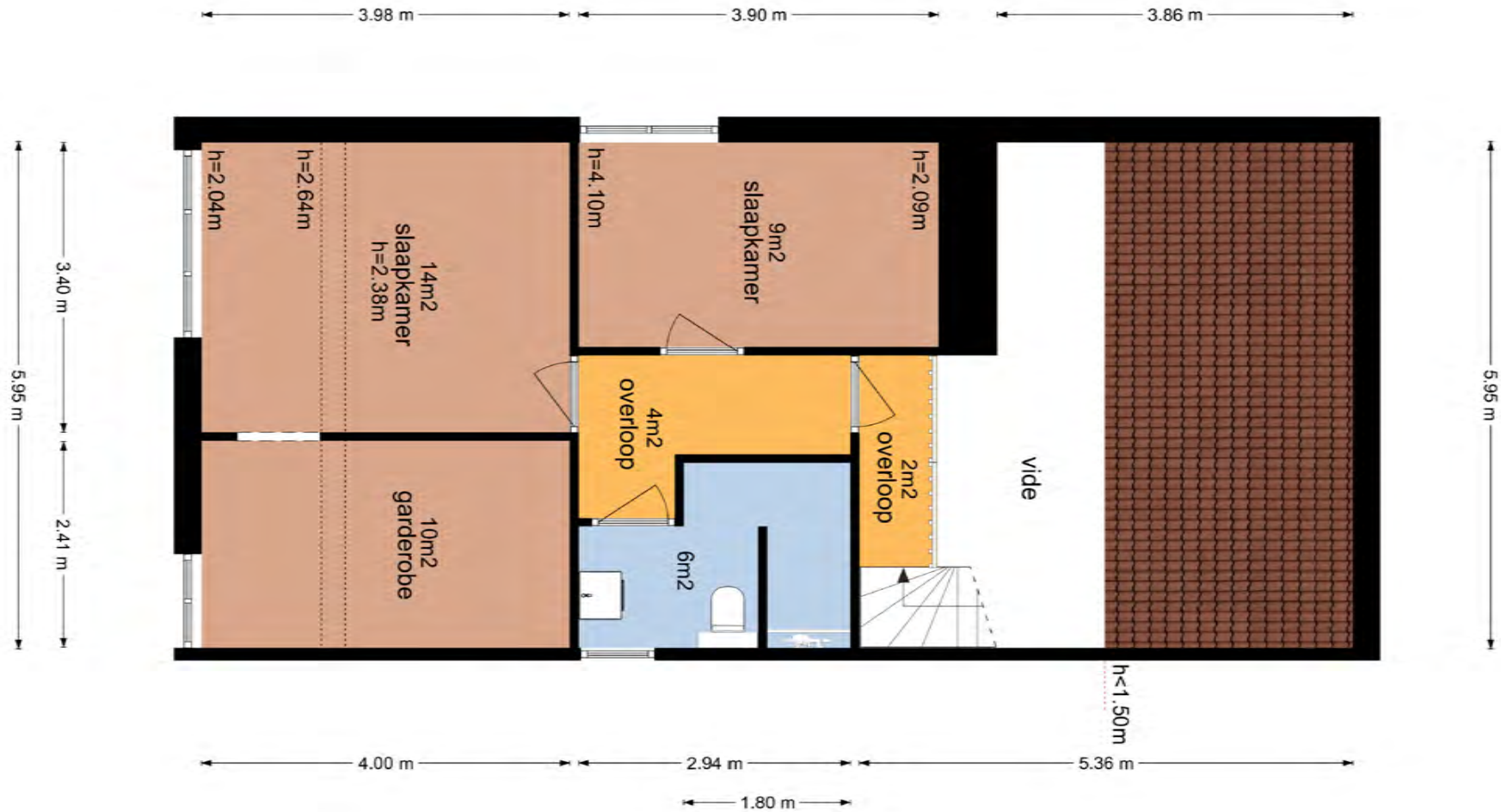
- Aan dit huis hoeft u werkelijk niets meer te doen. De woning en de tuin zijn in 2019 geheel gerenoveerd/gemoderniseerd.
- Kwalitatief verbouwd met duurzame materialen en goede isolatie.
- Oud energielabel C, maar na de verbeteringen tijdens de verbouwing zal dit hoger uitkomen.
Een nieuw energielabel wordt gemaakt, deze zullen wij op een later moment toevoegen.
- Voorzien van vloerverwarming op de begane grond
- Master bedroom voorzien van airconditioning
- In 2021 voorzien van 28 stuks zonnepanelen met een opbrengst van ca 8.760 kWh (2023)
- CV ketel vernieuwd in 2019, merk Nefit.





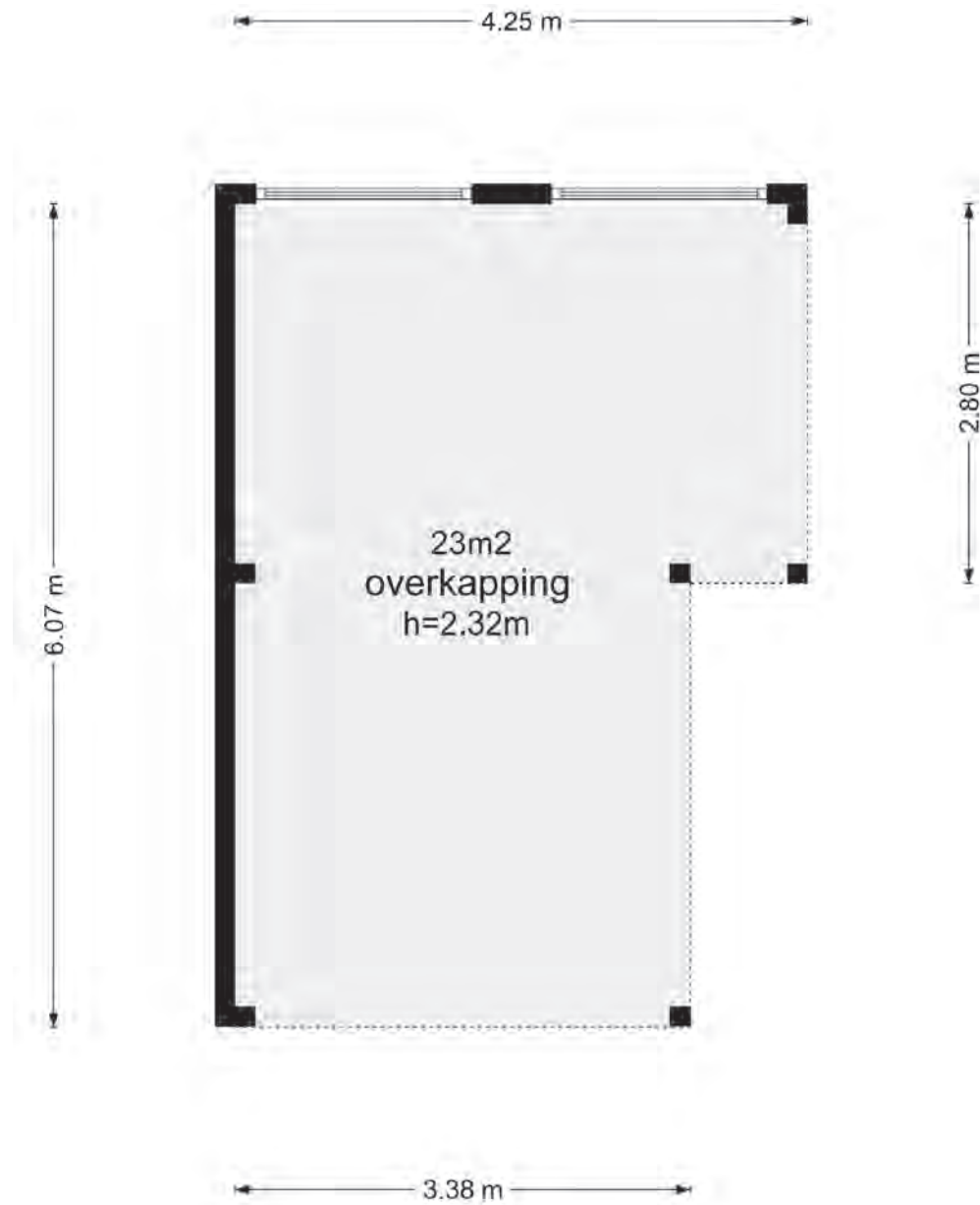


Plattegrond Verdieping





Plattegrond overkapping tuin





Gemeente Breukelen - Nijenrode

Sectie en Nummer B - 3791

Kadastrale oppervlakte 287 m²

Eigendomssituatie Volledig eigendom





Toelichting Meetinstructie NEN 2580

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlak van de woonruimte wordt opgemeten en is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen bij 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.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra informatie toezenden, zoals de lijst van zaken, vragenlijst ingevuld door de verkoper, kadaster stukken, meetrapport, en indien het huis bouwkundig is gekeurd, een bouwtechnisch rapport.

Biedingen

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, schriftelijk of per mail worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- De koopsom;
- Per welke datum u de woning wilt aanvaarden;
- Of u roerende goederen wilt overnemen;
- Onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Bij de verkoop van woningen wordt in veel gevallen een koopovereenkomst onder voorbehoud aangegaan. De meest voorkomende voorbehouden zijn die van Financiering, bouwtechnische keuring, bodemonderzoek, of een combinatie hiervan. Voor het voorbehoud van financiering staat een periode van zes weken, voor overige voorbehouden geldt een periode van twee weken. Genoemde perioden gaan in op de datum van de mondelinge overeenstemming. Bij het aangaan van een voorbehoud dient de koper aan te geven op grond waarvan de ontbinding ingeroepen kan worden. Indien gewenst kunnen wij de koper in contact brengen met financieel adviseurs, bouwkundigen, bodem- en overige deskundigen.

Voorwaarden bij aankoop van een woning

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerwig Makelaardij volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar zal in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast zal er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, de koop ongedaan te maken.

Notaris

Tenzij het door ons vooraf anders aangegeven, staat het de koper vrij de notaris die voor de eigendomsoverdracht en het passeren van de hypotheekakte zorgdraagt te kiezen. De koper kan gerust naar ons advies vragen. De kosten van de notaris zijn voor rekening van de koper tenzij anders afgesproken.

Zekerheidsstelling

Binnen vier weken na de datum waarop de schriftelijke overeenstemming is bereikt, dient de koper een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom te storten op de bankrekening van de door de koper gekozen notaris. In de plaats hiervan staat het hem vrij om een bankgarantie te doen stellen, mits deze de verkoper dezelfde zekerheid biedt.

Eigenaars lasten

De eigenaars lasten, te denken valt aan de onroerende zaak belasting (eigenaars deel), waterschap, eventuele servicekosten of erfpachtcanon, komen vanaf de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper. Deze kosten zullen door de notaris naar rato worden verrekend.

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekeer u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken, ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om ons kantoor te bellen om tekst en uitleg te vragen over het huis of appartement en de te volgen (aankoop) procedure.

Is deze woning niet helemaal de woning waar u naar op zoek bent?

Als u een huis zoekt, wilt u niet alleen een goed huis in een prettige omgeving, maar natuurlijk ook de zekerheid dat u waar krijgt voor uw geld en dat u geen risico's loopt. Niet met het huis en ook niet financieel. Kortom dat aan alles is gedacht om voor u een zo goed mogelijke transactie te realiseren. Daarom biedt Gerwig Makelaardij u aankoopbegeleiding van het moment van zoeken tot het moment waarop u de sleutel in handen krijgt. U kunt hiervoor bij ons een zoekopdracht plaatsen. Het persoonlijk contact in dit proces staat bij ons voorop.



Uw behandelend makelaar:

Dirk Gerwig
M: 06 50 52 62 96
E: info@gerwig.nl





Vraagprijs € 895.000 kosten koper

Gerwig Makelaardij O.G.
Dannestraat 7
3621 AE Breukelen

T: 0346-262543
W: www.gerwig.nl
E: info@gerwig.nl