

WELKOM



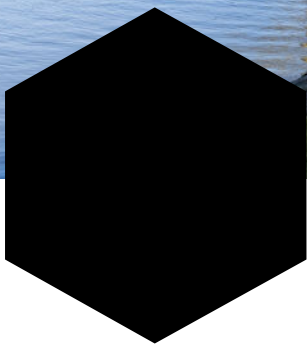
Vraagprijs
€1.400.000,- k.k.

Jacobi
makelaars



Overweer 29
Breukelen

0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte	172 m ²
Inhoud	746 m ³
Bouwjaar	2011
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



OMSCHRIJVING

Buitenkans! Prestigieus gelijkvloers aan de Vecht op de begane grond luxe wonen in vier kamers met twee badkamers én beschikken over een separate studio met woon-/slaapkamer, eigen badkamer en pantry voor gasten of een nog thuiswonend volwassen kind!

Aan de Vecht in de prestigieus luxe hoogwaardige ontwikkeling genaamd "Buitenplaats Overweer" is een luxueus vier kamer begane grond hoekappartement met twee badkamers en ruim terras in het kleinschalige Het Koetshuis gebouw te koop. En daarbij tevens behorende in het achter Het Koetshuis gelegen bijgebouw een eigen dubbele garage en zelfstandige studio met woon-/slaapkamer met pantry en eigen badkamer op de verdieping. Het Koetshuis is in Buitenplaats Overweer gesitueerd aan het gazon, de pittoreske haven en bij de gemeenschappelijke parkachtige binnentuin en vanuit het appartement is er zicht op de Vecht. Het appartement heeft aan drie zijden raampartijen waardoor de oriëntatie zorgt dat er de hele dag licht, lucht en uitzicht aanwezig is van de serene zonsopkomst tot de fraaie zonsondergang.

Informatie onder meer over de directe en wat wijdere omgeving

Buitenplaats Overweer omvat een aantal verschillende kleinschalige appartementengebouwen ieder met eigen architectonische signatuur waarbij de architectuur is geïnspireerd op historische Vechtse buitenplaatsen met alle gebouwen gelegen in een parkachtige setting aan de Vecht. Overweer wordt vanaf de openbare weg ontsloten met diverse toegangen, waardoor privacy, veiligheid en rust geoptimaliseerd worden. U woont hier in een karakteristiek, modern, exclusief, goed geïsoleerd en met hoogwaardig gebouwde materialen fraai appartement.

De bereikbaarheid is in zijn algemeenheid centraal en uitstekend. Het pittoreske dorpscentrum van het gezellige dorp Breukelen, met diverse winkels en leuke restaurants, ligt op slechts enkele minuten fietsen. Ook het fraaie dorp Loenen aan de Vecht met toprestaurants is op korte (fiets)afstand. Even naar Amsterdam, Schiphol en Utrecht? Via de nabijgelegen provinciale weg N201 en de snelweg A2 rij je er in ongeveer 20 minuten naartoe. Daarnaast is het openbaar vervoer goed geregeld: er zijn busverbindingen richting Amsterdam Zuidoost en Utrecht, met een halte op loopafstand. Station Breukelen, met treinverbindingen naar onder andere Utrecht en Amsterdam, ligt eveneens op korte fietsafstand.

Binnen 5 tot 10 minuten zijn winkels en horecagelegenheden zowel per fiets als met de auto bereikbaar. Bovendien ligt direct naast de woning Hotel Flora Batava, waar je op loopafstand kunt genieten van een kop koffie, een lichte lunch of een heerlijk diner.

Het appartement

Ruimte, kwaliteit en hoogwaardige afwerking staan hier centraal.

De centrale hal van gebouw Het Koetshuis biedt toegang tot het appartement. Bij binnenkomst bevindt zich aan de linkerkant een werkkamer. Via de gang bereikt u vervolgens een separaat toilet en de eerste slaapkamer. Deze slaapkamer beschikt over een buitendeur, waardoor u eenvoudig toegang heeft tot de garage en de studio. Daarnaast bevindt zich hier een tweede badkamer met wastafelmeubel en douche.

De gang leidt verder naar de heerlijke, lichte woonkamer met een ruime, moderne Siematic open keuken. De keuken is voorzien van een spoel- en kookeiland en een apparatenwand. Vanuit de keuken is de praktische wasruimte bereikbaar, met de verdeler van de vloerverwarming, opstelplaats voor wasapparatuur, de CV-ketel en het WTW-ventilatiesysteem. Vanuit deze ruimte leidt een vaste trap naar de ruime, stahoogte kelder van circa 21 m². Terug in de leefruimte biedt de royale eettafel bij de openslaande deuren een prachtig uitzicht op het terras, het gazon, de haven en de Vecht. Ook de zithoek is ruim opgezet en sfeervol gesitueerd rondom de gashaard. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een vaste kastenwand over de volledige breedte en biedt toegang tot de badkamer, die is uitgerust met een ligbad, een dubbel wastafelmeubel, een toilet en een douche.

De studio en garage

In het bijgebouw is een royale garage gevestigd met ruimte voor twee auto's, een groepen verdeelkast en een wastafel. Via een vaste trap is de studio bereikbaar die multifunctioneel gebruikt kan worden. Denk aan: gastenverblijf, verblijfsruimte voor een nog thuiswonend kind of een werkruimte met eigen voorzieningen. De ruimte bestaat uit een ruime kamer met een slaapplaats en zitgedeelte, maar ook een vaste kastenwand en een pantry met koelkast en spoelbak. De ruimte wordt compleet gemaakt door een badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet. Al met al een heerlijk complete zelfstandige ruimte geschikt voor meerdere doeleinden.

Diverse te benoemen extra's

- * De ronde en halfronde ramen en deuren geven het appartement een anders dan anders afwerking
- * De fraaie houten shutters maken het eenvoudig om met daglicht en privacy te spelen
- * In de werk- en slaapkamers is raambekleding aanwezig
- * In de grote slaapkamer is een zeven deurs vaste kastenwand aanwezig
- * In het appartement is toegang tot een sta hoge ruime kelder keurig afgewerkt met vloertegels, iets wat in de appartement op Overweer uniek genoemd mag worden
- * Studio met woon/slaapkamer, pantry, badkamer met toilet, wastafel en douche gelegen boven de ruime garage
- * Garage direct achter het appartement en direct onder de studio, geschikt voor twee auto's. Voorzien van een elektrische deur, een aparte loopdeur en een wastafel in de garage
- * Bezoekers kunnen parkeren onder de kapschuur

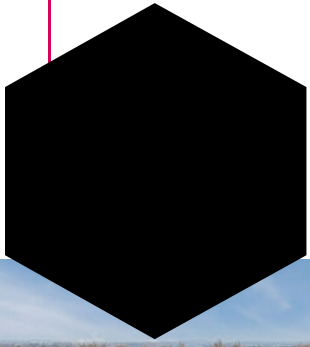
Maatvoering

- * Appartement totaal ruim 145 m²
- * Terras circa 22 m²
- * Kelder 21 m²
- * Garage circa 33 m² inclusief trapopgang naar de studio
- * Studio 27 m²

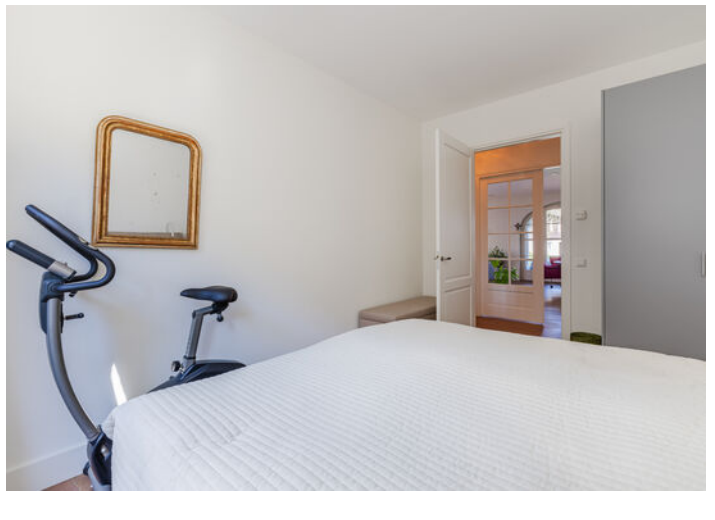
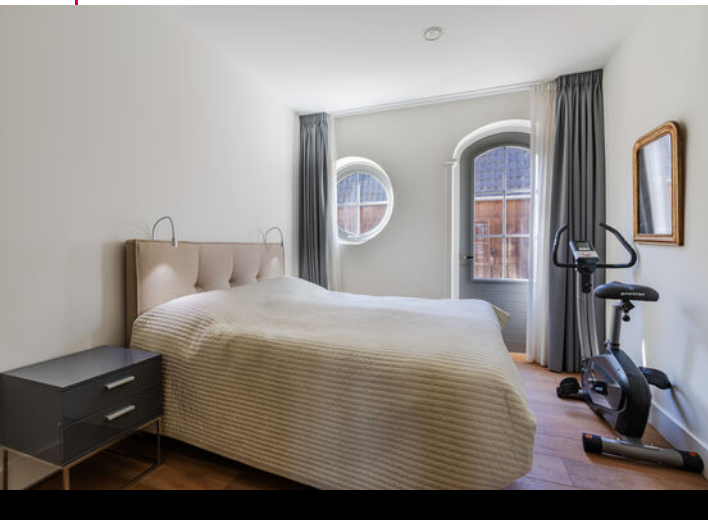
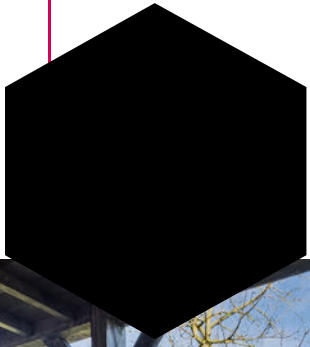
Voorzieningen

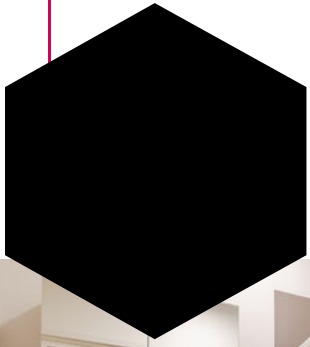
- * Optimaal thermisch en akoestisch geïsoleerd
- * Gebouwd met luxe duurzame natuurlijke materialen, fraaie geveldetaillering met onder meer luiken en ronde detaillering in kozijnen, zinken hemelwaterafvoeren
- * Hardhouten binnen- en buitenkozijnen
- * Videofooninstallatie
- * Vloerverwarming op de gehele begane grond van het appartement, gashaard in het zitgedeelte
- * Moderne Siematic keuken met design kraan, spoel-/kookeiland en volop opbergladen, -kasten en inbouwapparatuur (waaronder vaatwasmachine, apparatenwand met koelkast, oven, combi/stoomoven, koffieapparaat)
- * Buitenramen en deuren uitgevoerd als draai/kiepconstructie en in de leefruimte vier keer openslaande deuren
- * Appartement: twee badkamers en separaat gastentoilet, garage/studio: badkamer met toilet
- * Heerlijk overkapt maar zeker ook zonnig royaal terras met ruimte voor een separate lounge- en eethoek
- * Dankzij de bouwkwaliteit van 2012 is het pand optimaal geïsoleerd (HR++ beglazing, dak- en muurisolatie) en het heeft energielabel A
- * Brede eiken vloerdelen, glad stucwerk op wanden en plafonds en hoge plinten geven het appartement een moderne en toch warme uitstraling
- * Garage met gootsteen en elektrische deur
- * Professioneel VvE beheer, gezond reservefonds, servicekosten € 444,70 per maand (app 316,23/garage 128,47)
- * Ligplaats in overleg ter overname.

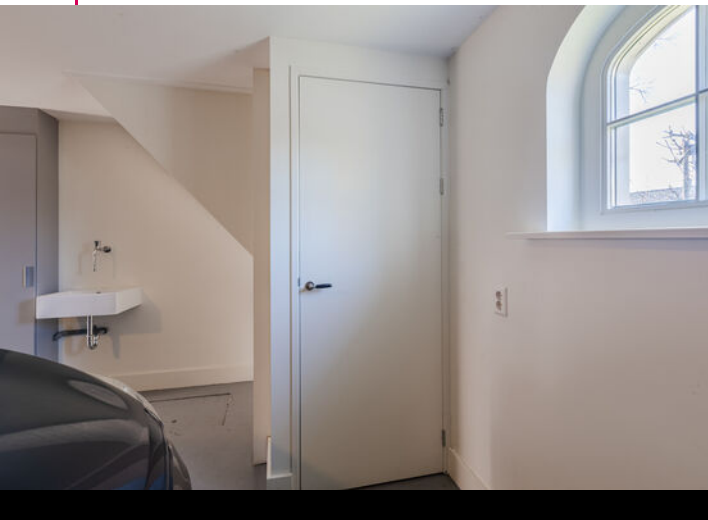
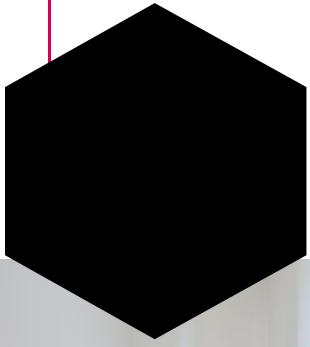
Al met al is het wonen in Overweer 29, in Het Koetshuis van Buitenplaats Overweer, luxe wonen in een rustige natuurlijke waterrijke omgeving, maar middenin de Randstad met alles binnen handbereik! Dat is wonen in de idyllische Vechtstreek! Is de interesse gewekt om de unieke sfeer van het appartement, de studio, de directe omgeving en alle andere extra's zelf te ervaren? Neem contact met ons of de eigen NVM-aankoopmakelaar op en wees welkom om te komen bezichtigen!







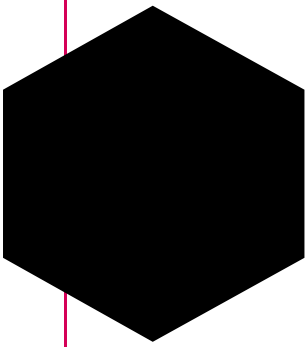






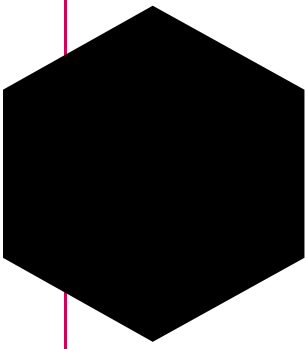




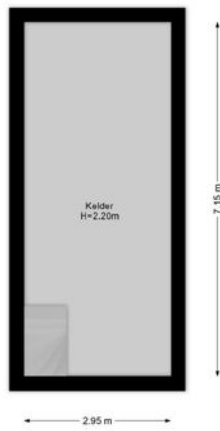


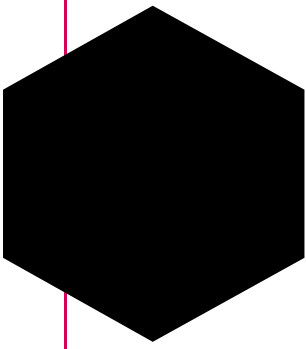
Plattegrond



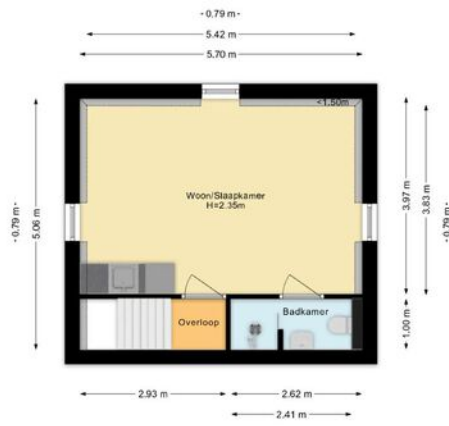


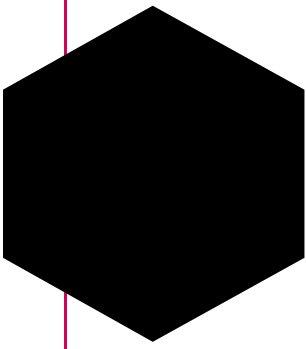
Plattegrond



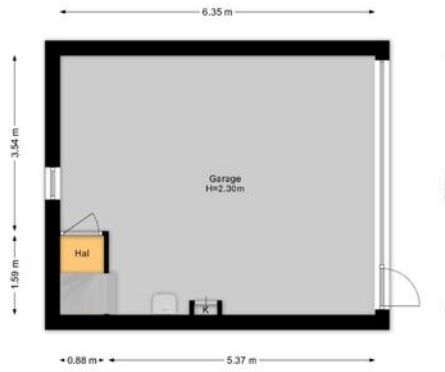


Plattegrond

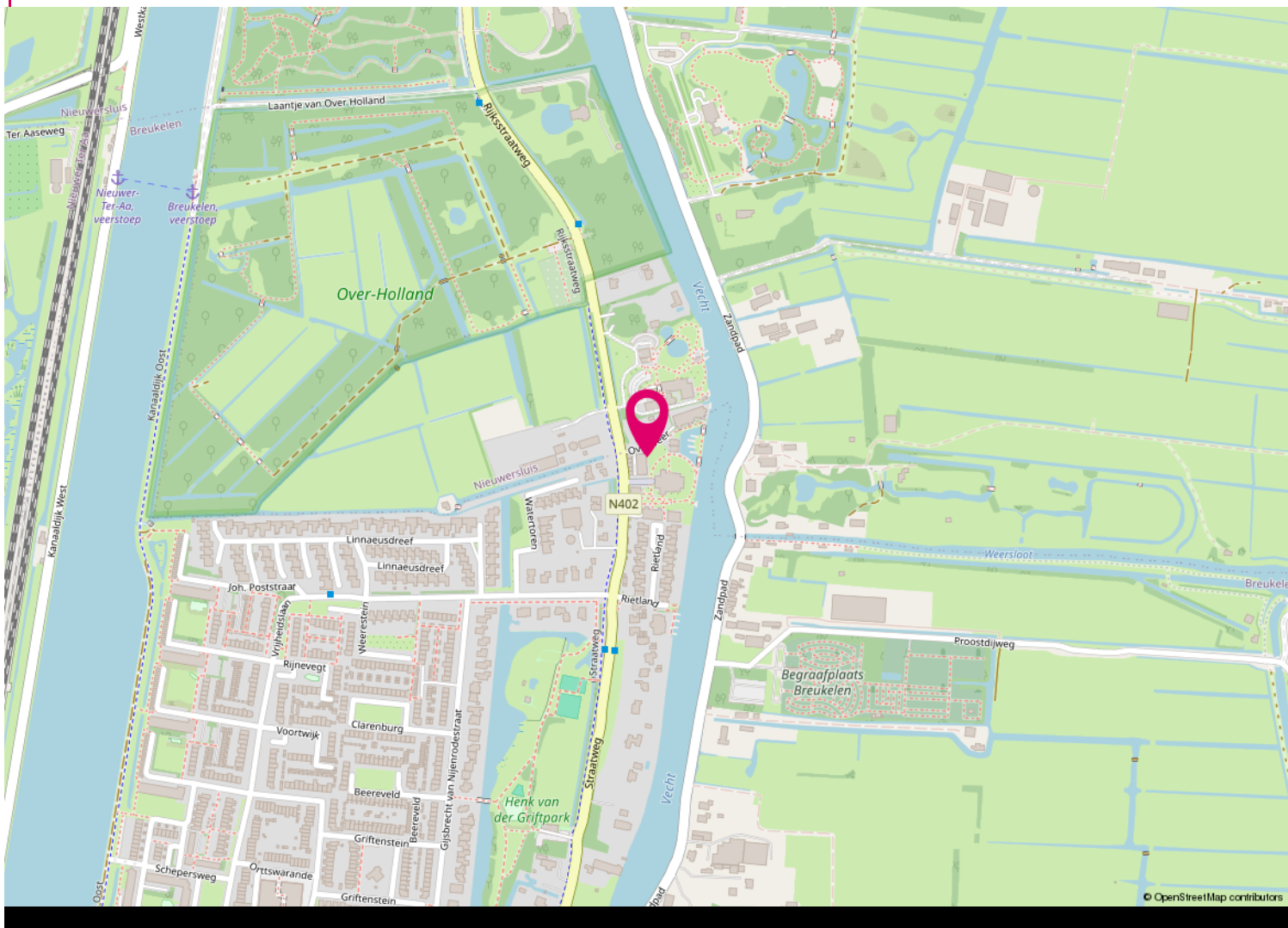
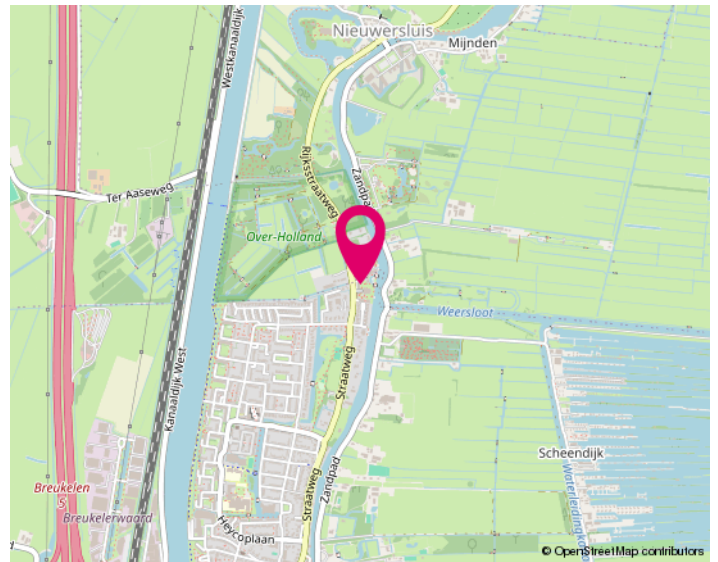
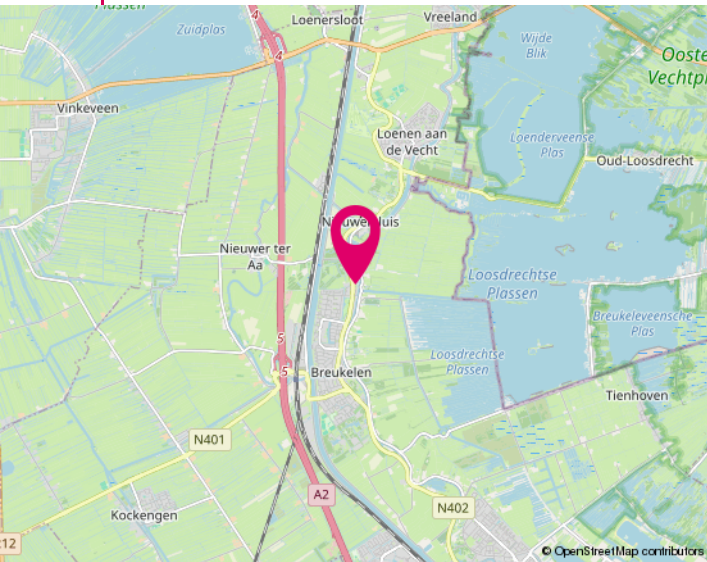




Plattegrond



Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



Informatie voor kopers

Alle 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. Hieronder geven wij een beknopte toelichting op niet-alledaagse termen en gebruiken.

Onderzoekplicht

Als koper heb je een onderzoekplicht. Je dient daarom de voor jou van belang zijnde aspecten goed na te gaan. Ook kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren en inlichtingen bij de gemeente inwinnen. Het beste - vinden wij - kun je je laten bijstaan door een eigen (NVM) aankoopmakelaar.

Bieden

De gestelde vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Onderhandelingen lopen altijd via ons, de makelaar van de verkoper. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste punten zoals koopsom, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, dan wordt dit door ons vastgelegd in een koopovereenkomst (conform het standaardmodel van de NVM).

Kosten koper (k.k.)

Dit houdt in dat alle bijkomende kosten van de juridische overdracht voor rekening van de koper zijn. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom), de notariskosten en kadasterkosten. Daarnaast, maar deze vallen niet onder het begrip k.k., kunnen er ook kosten zijn voor de hypotheekakte, afsluitprovisie hypotheek, bouwkundige keuring, taxatiekosten en eventueel die van de eigen (NVM) aankoopmakelaar.

N.B.: Wij treden op als makelaar van de verkoper. Jij, als koper, bent ons derhalve geen courtage verschuldigd.

Ontbindende voorwaarden

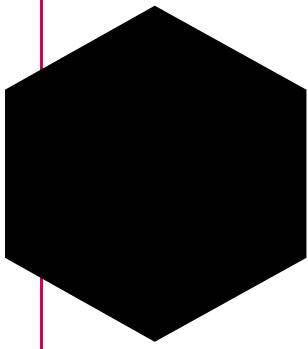
Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk (en met een aanvraagformulier en afwijzing) aan ons te melden vóór het verstrijken van deze periode. Ook indien je de woning bouwkundig wilt laten keuren, kan daar een ontbindingsclausule voor worden opgenomen. Het keuren kan ook binnen de drie dagen bedenktijd.

Clausule

Afhankelijk van de bouwperiode, soort object, de eigendomsduur en prijsklasse kunnen extra clausules van toepassing zijn voor een bepaald object. Te denken valt aan de ouderdomsclausule, asbestclausule, huisvestigingsvergunning, geen bewoning verkocht en de regeling overdrachtsbelasting. Wij geven je hier graag meer uitleg over of het bij dit object van toepassing is.

Noot

- * De koopovereenkomst komt pas tot stand na ondertekening daarvan door beide partijen.
- * Koper heeft wettelijk drie dagen bedenktijd na ondertekening van de koopovereenkomst.
- * Koper stort binnen zeven weken een waarborgsom (of zorgt voor een bankgarantie) tot nakoming van zijn verplichtingen. Dit betreft 10% van de koopsom.
- * Tenzij anders dan tevoren bepaald, wijst de koper de notaris aan voor de transportakte. Notariële en feitelijke levering vinden op één dag plaats en ook per die datum gaan de baten en lasten over op de nieuwe eigenaar.



Zoeken & vinden met hulp

Wil je ook graag als één van de eersten op de hoogte gebracht worden van het nieuwste aanbod? Dat kan en wel met de gratis zoekopdracht! Je ontvangt dan per mail het nieuwste aanbod, welke voldoet aan jouw criteria, van alle makelaars in de omgeving. Om je hiervoor in te schrijven kun je terecht op onze internetsite www.jacobimakelaars.nl. Uiteraard kun je ook bellen met ons kantoor om jouw zoekcriteria persoonlijk te bespreken.

En dan komt ineens je droomhuis voorbij, hoe pak je het dan aan? Ook hier kunnen wij je bij helpen, nu als jouw aankoopmakelaar!

In deze verhitte woningmarkt is enige snelheid vereist. Maar om geen overhaaste beslissing hierin te maken helpen wij jou graag om het hoofd koel te houden. Als onafhankelijke aankoopmakelaar zijn wij jouw persoonlijke adviseur en belangenbehartiger. Wij begeleiden je in het hele aankoopproces, o.a. gaan wij mee met een bezichtiging van de woning, beoordelen wij de waarde van de woning en doen onderzoek naar alle relevante aspecten van het huis, prijsonderhandelingen en we controleren de opgestelde koopovereenkomst. Zelf ben je immers emotioneel betrokken bij het kopen van het nieuwe tweede 'velletje' om je heen, maar wij zijn professioneel betrokken en kunnen je een rationeel advies geven. Interesse? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak om één en ander nader uit te leggen.

Het financiële plaatje

Bij het kopen van een woning komt er veel op je af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden is de financiering. Over het algemeen is een hypotheek een zeer langdurige leningsovereenkomst waar veel op het spel staat. Een degelijk en bij jou passend advies is de basis voor jouw keuze. Tussenpersoon Finn Adviseurs BV helpt jou daar graag bij. Ze kunnen bij veel geldverstrekkers op zoek gaan naar de best passende financiering voor jouw situatie. Mocht je benieuwd zijn naar de mogelijkheden wees vrij om contact met ze op te nemen 0348 - 471939.

Onze diensten / wat wij doen

- Woningmakelaardij; verkoop/aankoop, huur/verhuur, nieuwbouw, taxaties
- Bedrijfsmatige onroerende goed
- Landelijk en Agrarisch onroerend goed
- Rentmeesterschap en beheer
- Taxatie van alle hierboven genoemde zaken

INTERESSE

in deze woning?



Neem dan gerust contact met ons op.
Wij helpen je graag verder.

0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl