

**TE KOOP**

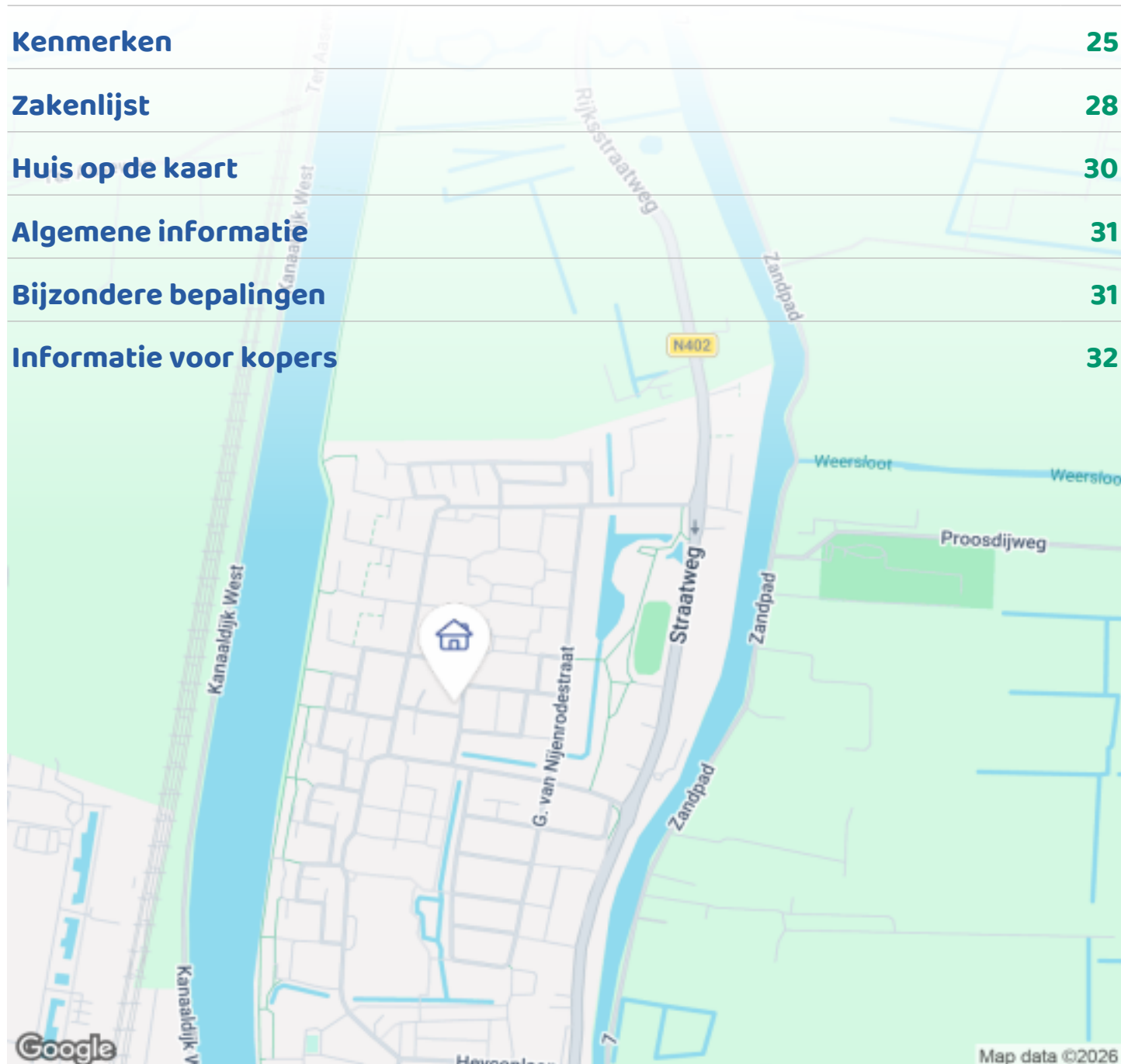
# Orttswarande 23

Breukelen



# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	21
Plattegronden	22
Plattegronden	23
Plattegronden	24
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Bijzondere bepalingen	31
Informatie voor kopers	32



Woningbrochure: Orttswarande 23, Breukelen

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



U zoekt een royale keurig afgewerkte woning met meerdere mogelijkheden?

Zoek maar niet verder!

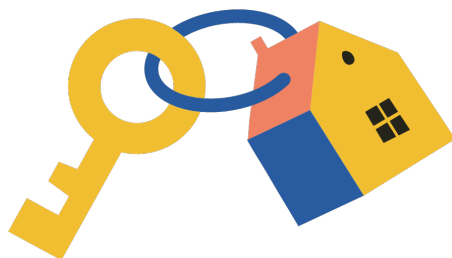
Onze woning heeft zeker voldoende ruimte voor een praktijk cq kantoor aan huis op de begane grond.

De woning is gelegen in het gezellige Breukelen met alle voorzieningen op loopafstand, zoals winkels, scholen, zwembad etc. Breukelen is een gezellig dorp centraal gelegen voorzien van alles wat nodig is dicht in de buurt, zoals gezondheidszorg, supermarkt, horeca, zwembad en een weekmarkt.

Bereikbaarheid: De woning is met openbaar vervoer goed te bereiken. - Bushaltes op loopafstand en NS-station Breukelen heeft goede verbindingen met Amsterdam en Utrecht. Met de auto naar Amsterdam 25 minuten en Utrecht in 10 minuten.

Hoe is de woning ingedeeld?

Begane grond: Entree, hal, meterkast en luxe toilet met



**Woningbrochure: Orttswarande 23, Breukelen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

fonteintje. De voormalige garage is nu een open ruimte en wordt gebruikt als tuinkamer. Kan mogelijk als woonkamer of praktijkruimte gebruikt worden. Met luxe keuken in rechte opstelling, composiet aanrechtblad, combi-oven, 4 pits kookplaat en boiler. Met marmoleum vloer en vloerverwarming. De garagedeur is vervangen door een hardhouten pui met openslaande deuren. Aan de achterzijde naar de tuin ook openslaande deuren naar het terras. Deze ruimte op de begane grond is fraai afgewerkt en voorzien van akoestische plafondpanelen, waardoor gordijnen overbodig zijn en het een mooie uitstraling geeft.

De tuin: De tuin is riant bestraat met sierklinkers. Met 2 royale overkappingen, 1 aan de achterzijde en de andere aan de zijkant van de woning. Aan de voorkant is op eigen terrein parkeergelegenheid voor 2 auto's met de mogelijkheid deze uit te breiden naar 3 auto's.

Eerste verdieping: Moderne 2e woonkamer met luxe keukeneiland aan de voorzijde van de woning. De keuken is voorzien van een hardstenen aanrechtblad en royale kasten met alle benodigde inbouwapparatuur. 5 pits gaskookplaat, afzuigkap in het plafond, koelkast, vriezer, combimagnetron, vaatwasser en Quooker. Ook de 1e verdieping is voorzien van akoestische plafondpanelen en heeft houten vloerdelen. De keuken en het trappenhuis zijn voorzien van moderne stalen kozijnen met veiligheidsglas.

De 2e verdieping: Deze is ook via een vaste trap te bereiken. Hier zijn 3 mooie ruime lichte slaapkamers, waarvan 2 aan de achterzijde van de woning en 1 aan de voorzijde. Alle slaapkamers zijn bekleed met houten vloerdelen. Aangrenzend een luxe badkamer met inloopdouche dubbele wastafel en toilet met betegelde vloer met vloerverwarming.

3e verdieping: Ook bereikbaar met vaste trap, met overloop en lichtkoepel en wederom met 3 slaapkamers, 1 aan de achterzijde en 1 aan de voorzijde, beide met kiep/draaideuren. Slaapkamer aan de voorzijde met wasmachine en droger aansluitingen. De tussenslaapkamer is voorzien van

een Velux dakraam. Op de bovenverdieping zijn de vloeren bekleed met laminaat. Op deze verdieping is het redelijk eenvoudig om een badkamer te realiseren. Alle voorzieningen zijn doorgetrokken.

Oplevering in overleg.

Schilderwerk buiten is 2025 en binnen van 2023 en 2025.

Verwarming met CVketel is van 2016 boiler en vloerverwarming.

Alle bedrading en leidingen vernieuwd in 2016.

Glasvezel 2025.

Alle spouwmuren volledig geïsoleerd en geïmmet garantie en certificaat.



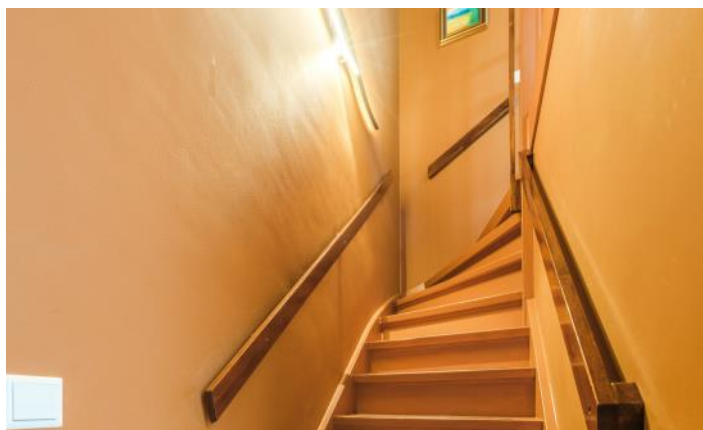


# FOTO'S

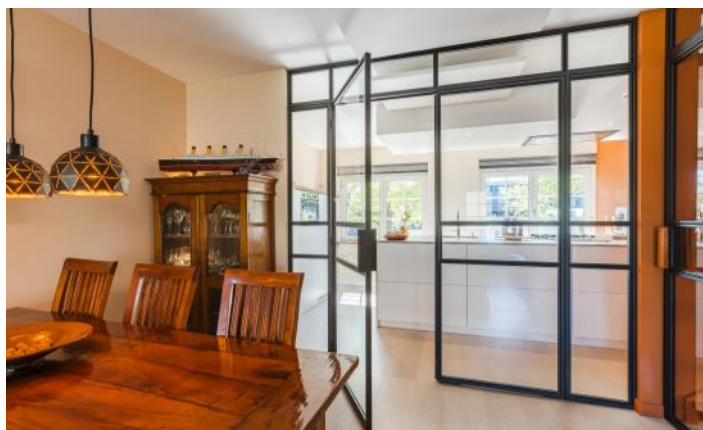




# FOTO'S





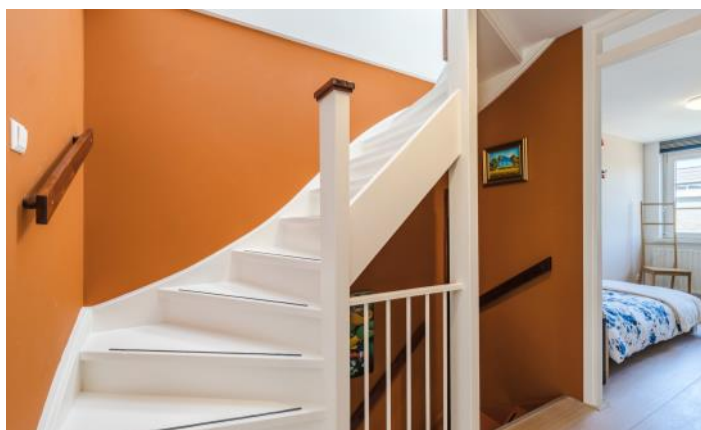








# FOTO'S







# FOTO'S



# FOTO'S



Woningbrochure: Orttswarande 23, Breukelen

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S



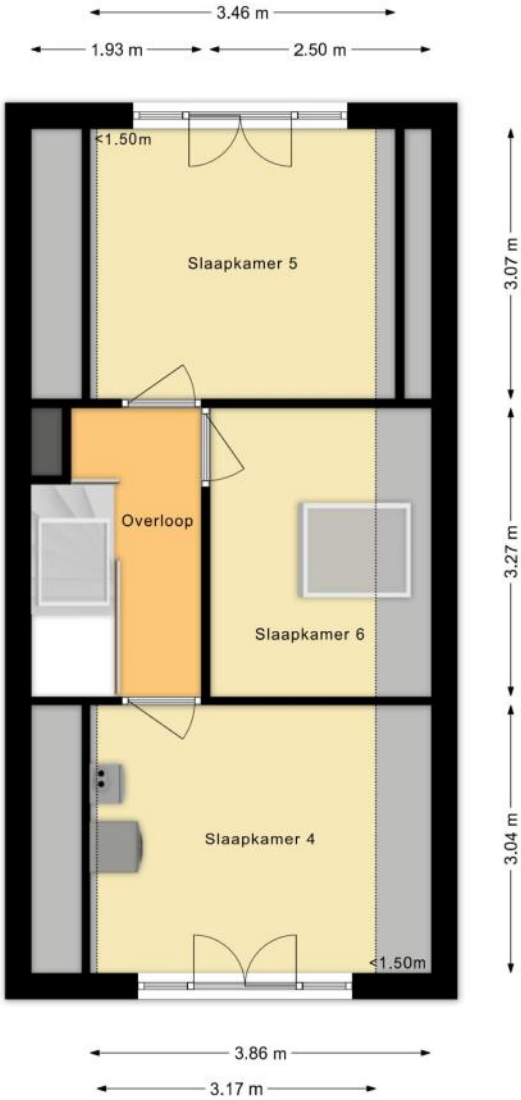
# FOTO'S



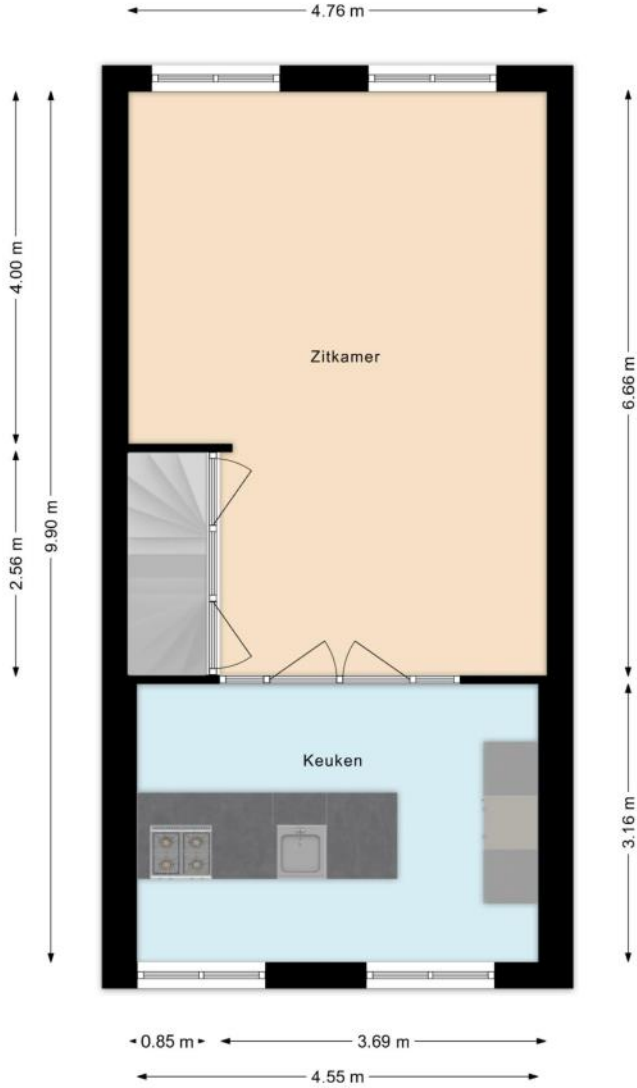
# PLATTEGRONDEN



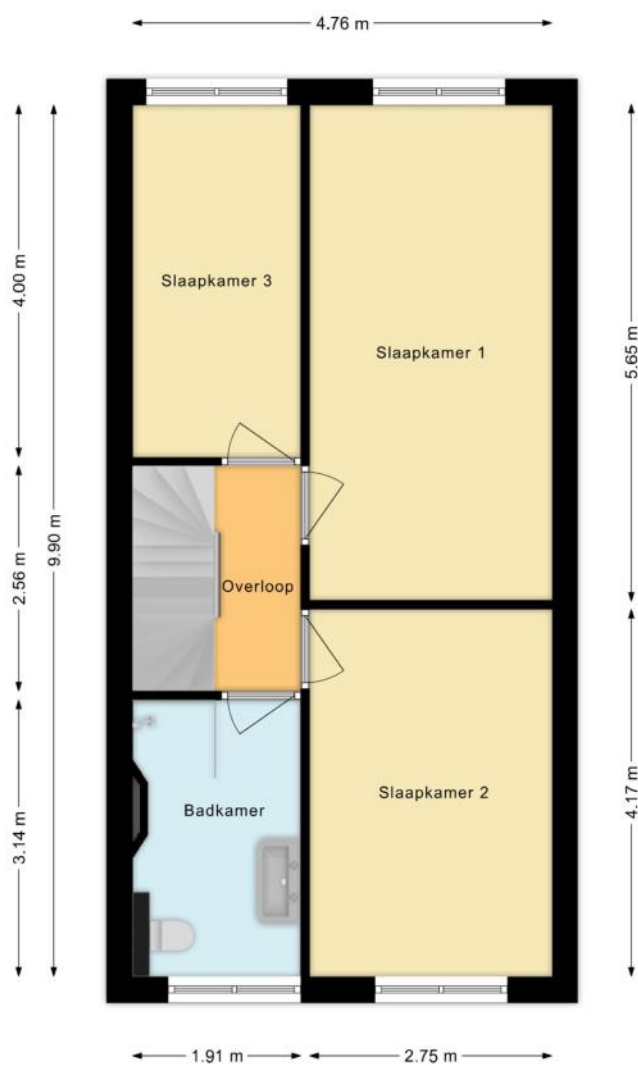
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1970
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	215 m <sup>2</sup>
Inhoud	565 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	173 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	36 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	8 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	68 m <sup>2</sup> (8m diep en 8,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Bergruimte

---

Schuur/berging

Vrijstaand hout

---

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Op eigen terrein

---

## Kadastrale gegevens

### Breukelen-Nijenrode B 3879

---

Oppervlakte

215 m<sup>2</sup>

---

Eigendomssituatie

Volle eigendom

---

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie			●
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Kasten op slaapkamers ter overname tegen een schappelijke prijs. Net als bankstel, dressoir. Alle lampen kunnen overgenomen worden tegen een schappelijk bod. Ook de scheidingswand op begane grond. Volledige keuken op de begane grond blijft achter incl. Combi oven. Smeg koelkast ter overname slaapbank. Bedden en kasten in de slaapkamers kunnen blijven staan tegen een redelijk bod. Slaapbank etc.




*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: L.N.



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breukelen-Nijenrode</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3879</p> <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.</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.