



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Otterspoorbroek 2, Breukelen

De Koning & Partners Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Partners, dé makelaar voor vrijstaand wonen, zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. De afgelopen ruim 60 jaar hebben wij een brede bekendheid opgebouwd met de aan- en verkoop van vrijstaand onroerend goed voor onze relaties in het Groene Hart van Nederland. Als geen ander weten we waar de grote pluspunten zitten van vrijstaand wonen. Zelf een vrijstaand huis of woonboerderij verkopen? Praat ook eens met een specialist van De Koning & Partners.

Heeft u belangstelling voor het object dat in deze brochure is gepresenteerd, lees dan ook de algemene informatie achterin de brochure even door. Hierin staat praktische informatie over waar u zoal op moet letten als u een vrijstaand huis of woonboerderij wilt kopen.

Neem vervolgens gerust contact met ons op, wij zijn u graag van dienst, bijvoorbeeld met een vrijblijvende bezichtiging.

Graag tot ziens!

Het team van De Koning & Partners



WONEN – HOBBY - WERKEN – BELEGGING - TRANSFORMATIE

Aan de rand van het landelijke buitengebied van Breukelen bieden wij dit ruime en multifunctionele bedrijfsobject met bedrijfsbestemming aan. Het perceel bestaat uit een bedrijfscomplex met woning, drie verhuurde appartementen, nissenhut en meerdere bedrijfsloodsen, gelegen op een royaal erf.

De combinatie van wonen, werken en verhuur maakt dit object bijzonder interessant voor zowel belegging als eigen gebruik met aanvullende inkomsten. Wonen 700 m³, drie appartementen en ca 1.785 m² werkplaats/hal/loods.

Grondoppervlakte

Het eigendom van de eigenaar is 4.200 m² groot. Daarnaast huurt de eigenaar circa 2.650 m² aangrenzend terrein, wat de gebruikte oppervlakte vergroot tot circa 6.850 m², deze huur kan overgaan op de koper.





Breukelen
Woonplaats



202 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



6
Aantal kamers



2016
Bouwjaar



4.200 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Het object is gelegen in het landelijke buitengebied van Breukelen, in de gemeente Stichtse Vecht, centraal tussen Utrecht en Amsterdam. De ligging combineert rust en ruimte met uitstekende bereikbaarheid via de nabijgelegen uitvalswegen (A2 en N-wegen).

De groene omgeving langs de Vecht is zeer geliefd. Dit is onder andere te zien aan buitenhuizen zoals Kasteel Nyenrode en horeca in de omgeving.

Deze mooie omgeving ligt op slechts 9 kilometer afstand van het centrum van Utrecht.

Voorzieningen zoals supermarkten, horeca, scholen en medische diensten zijn op korte rijafstand aanwezig in het dorpscentrum van Breukelen en Maarssen.

Daarnaast biedt de regio uitstekende verbindingen richting Utrecht, Amsterdam en Hilversum, waardoor het object ook voor regionaal opererende bedrijven zeer aantrekkelijk is.



WOONHUIS

Bouwjaar: 2016

Gebouwd van steen, houten kozijnen met dubbel glas. Begane grond vloerverwarming. Verdieping radiatoren. Verwarming middels CV. Alle vloeren beton. Energielabel A.

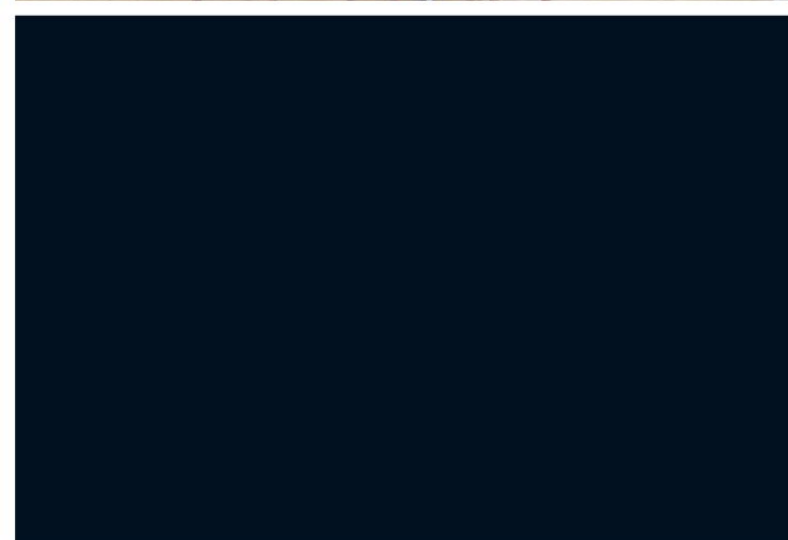
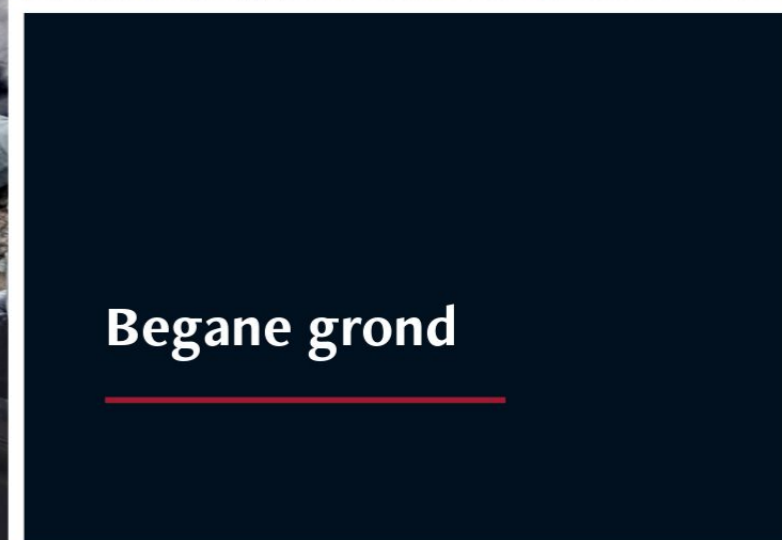
Indeling

Begane grond: Entree met hal, toilet, trapopgang, royale woonkamer met open haard en aangrenzende zitkamer/slaapkamer met toegang tot badkamer met douche, toilet en wastafel. Ruime eetkamer met aansluitend de keuken en bijkeuken. Vanuit de woning is een multifunctionele kantine/hobbyruimte met eigen toilet en inpandige garage in achtergelegen loods bereikbaar.

Diverse bergingen en de grote inpandige garage bieden volop opslag- en gebruiksmogelijkheden.

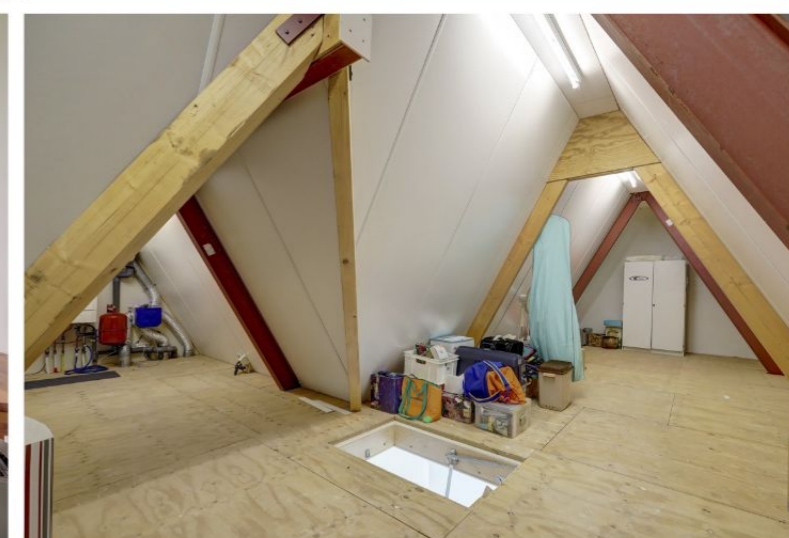
Verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer met inloopdouche, bad, toilet en dubbele wastafel. Zolder middels vlizotrap bereikbaar.

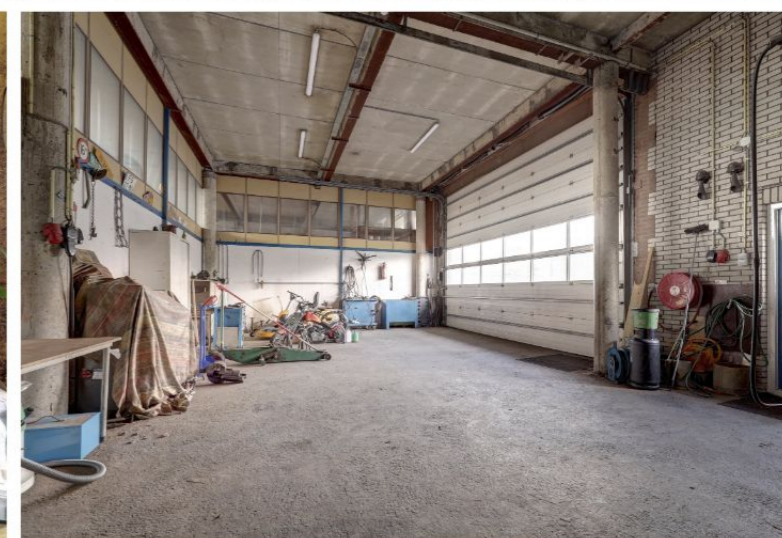






Verdieping met drie slaapkamers en een badkamer.





Plattegrond met gebouwnummers

Drie verhuurde appartementen

Op het erf zijn drie appartementen aanwezig die momenteel verhuurd zijn aan derden. Huisnummer 2a, 2b en 2d.

Alle appartementen hebben energielabel C.

1. Bedrijfsloods

Bouwjaar: ouder dan 40 jaar - Afmeting: 32 m x 14 m in de muren - Oppervlakte: ca. 400 m² (excl. privédeel 48 m²) - Goothoogte: 4,50 m - Fundering: Paalfundering

Gebouwd van steen met spouwmuur, stalen spanten met betonpalen, betonnen vloer en betonnen verdiepingvloer, geïsoleerd damwandprofiel dak (ca. 5 jaar oud). Twee deuren van 2,50 br en 2,25 hoog. Twee overheaddeuren van 6 m br en 4 m hoog.

Begane grond: ca. 400 m² begane grond vloer is in gebruik als werkplaats en opslag voorzien van een beton vloer welke niet geheel egaal is. Over de volle breedte van de loods, 14 meter, is ca. 3 meter entresolvloer aanwezig.

Verdieping: in het voorste gedeelte (7 meter) bevinden zich 2 appartementen (ca. 48 m² en ca. 55 m²), resteert ca. 300 m² opslagruimte.

Bereikbaar via een gegalvaniseerde trap en eventueel middels een heftruck beweging op 4.50 m. In het achterste deel is gestart om een appartement te realiseren, dit verkeerd in een ruwbouw fase.

Onderhoud: achtergevel matig, overige delen redelijk tot goed.



2. Overkapping

Afmeting 13.64 m x 3.81 m = ca. 52 m²

Hoogte voorste gedeelte: 2.53 m

Hoogte achterste gedeelte: 4.25 m

Gebouwd van zink/ damwand gevels, zinkplaten dak, stalen spanten, klinker- en betonvloer

3. Loods / Nissenhut

Afmeting: 11 m x 8 m = ca. 88 m²

Nokhoogte: 3.56 m

Gebouwd van zinkplaten, stalen spanten.
Nissenhut-constructie

4. Bedrijfsruimte met kantoor en appartement

Bouwjaar: ouder dan 40 jaar - Afmeting: ca. 50 m x 11.25 m = ca. 563 m² - Nokhoogte: 6.19 m²

Inrijhoogte: 3 m - Fundering: paalfundering

Gebouwd van halfsteens muren, geïsoleerde damwandplaten dak, stalen spanten, betonvloer (niet geheel egaal).

Indeling: kantoorruimte (ca. 55 m²), appartement (ca. 95 m²) en loodsruimte met kantoor.

Bijzonderheden: structureel zware spanten.

Onderhoud: redelijk



5. Loods / Nissenhut

Bouwjaar: ouder dan 30 jaar - Afmeting: 31 m x 22 m = 682 m² - Oppervlakte: ca. 682 m² - Nokhoogte: 5.33 m

Goothoogte: 3 m - Fundering: Paalfundering

Gebouwd van zinkplaten, stalen spanten, klinkervloer.

Open indeling.

Bijzonderheden: Nissenhut-constructie.

De nissenhut is gedeeltelijk verhuurd aan derden t.b.v opslag, maandelijks opzegbaar.

Onderhoud: goed

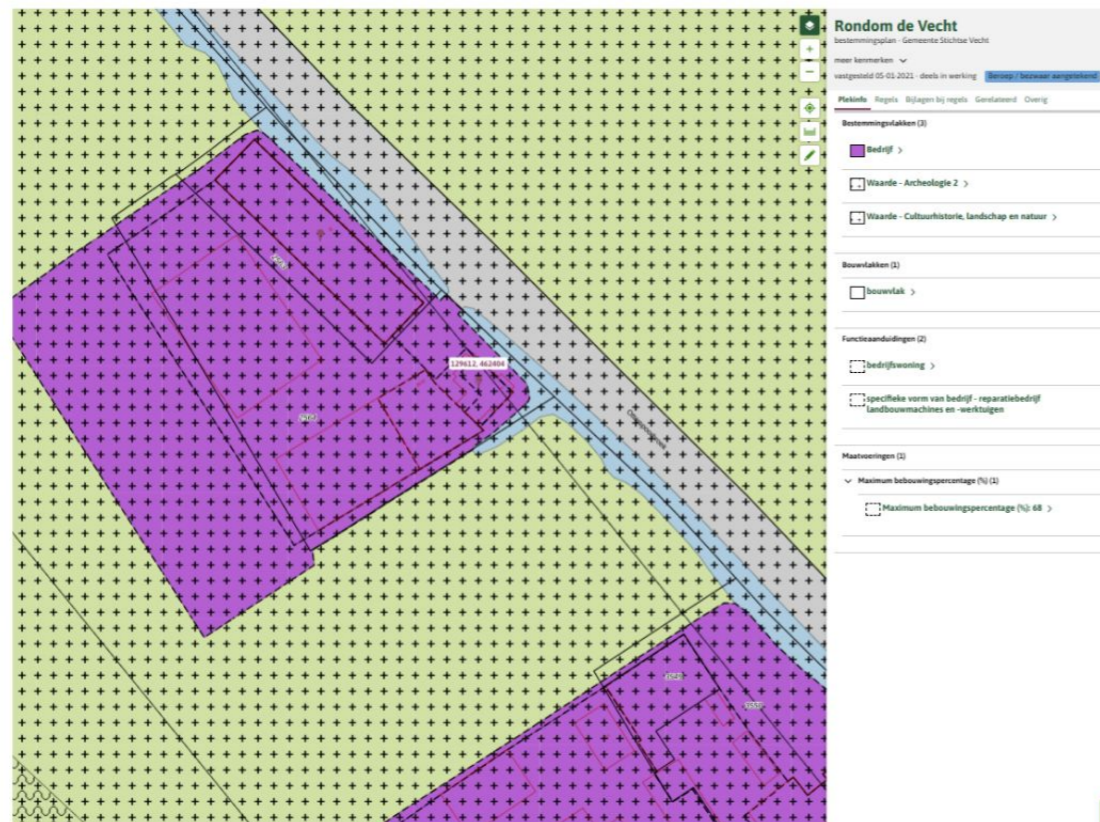
Wonen, hobby en werken in een landelijke omgeving, op een ruim erf met mogelijkheden voor een moestuin.



Kaart perceel



Bestemmingsplankaart



Erf en terrein:

Het terrein beschikt over ruime erfverharding bestaande uit asfalt en betonplaten. Direct vanaf de betonnen toegangsbrug (breedte ca. 4 meter) is circa 700 m² verhard buitenterrein aanwezig tussen de gebouwen, geschikt voor manoeuvreren, parkeren en opslag.

De huidige eigenaar huurt circa 2.650 m² aangrenzend terrein, wat de functionele buitenruimte aanzienlijk vergroot. (Blauw = eigendom, Rood = huur)

Kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	m ²	
Gemeente Breukelen - Nijenrode	C	2563	1.235	eigendom
Gemeente Breukelen - Nijenrode	C	2564	2.965	eigendom
Subtotaal			4.200 m²	
Gemeente Breukelen - Nijenrode	C	2662	Ca. 2.650 m ²	huur
Totaal			Ca. 6.850 m²	

Nutsvoorzieningen:

Het object is volledig aangesloten op de nutsvoorzieningen: aardgas, elektra 220/380V, water, gemeentelijke riolering. Op de loods achter de woning zijn in 2020; 36 zonnepanelen geplaatst met een totaal vermogen van 11,16 kWp.

Funderingsrisico:

Niet verhoogd (A, B, C)

Bron: Brainbay (afgeleid van KCAF, www.kcaf.nl)

Bestemming:

Bestemmingsplan Rondom de Vecht, vastgesteld door Gemeente Stichtse Vecht, vastgesteld d.d. 5 januari 2021.

Bestemming Bedrijf.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2, Waarde – Cultuurhistorie, landschap en natuur

Funcieaanduiding: bedrijfswoning

Specifieke vorm van bedrijf – reparatiebedrijf landbouwmachines en -werktuigen

Volgens onze interpretatie komt dit overeen met maximaal categorie 3.1 van de “staat van bedrijfsactiviteiten”.

Zie voor meer informatie: www.omgevingswet.overheid.nl

Overig:

- Geen asbest voor zover verkoper bekend
- Verkoper neemt alle losse spullen mee waar zij behoefte aan heeft.
- Overige blijft achter, echter wel rekening houdend met de lijst van zaken.
- Goede stroomaansluiting, 3 x 35 Ampère.

PLATTEGROND WOONHUIS, HOBBYRUIMTE EN GARAGE



Begane Grond



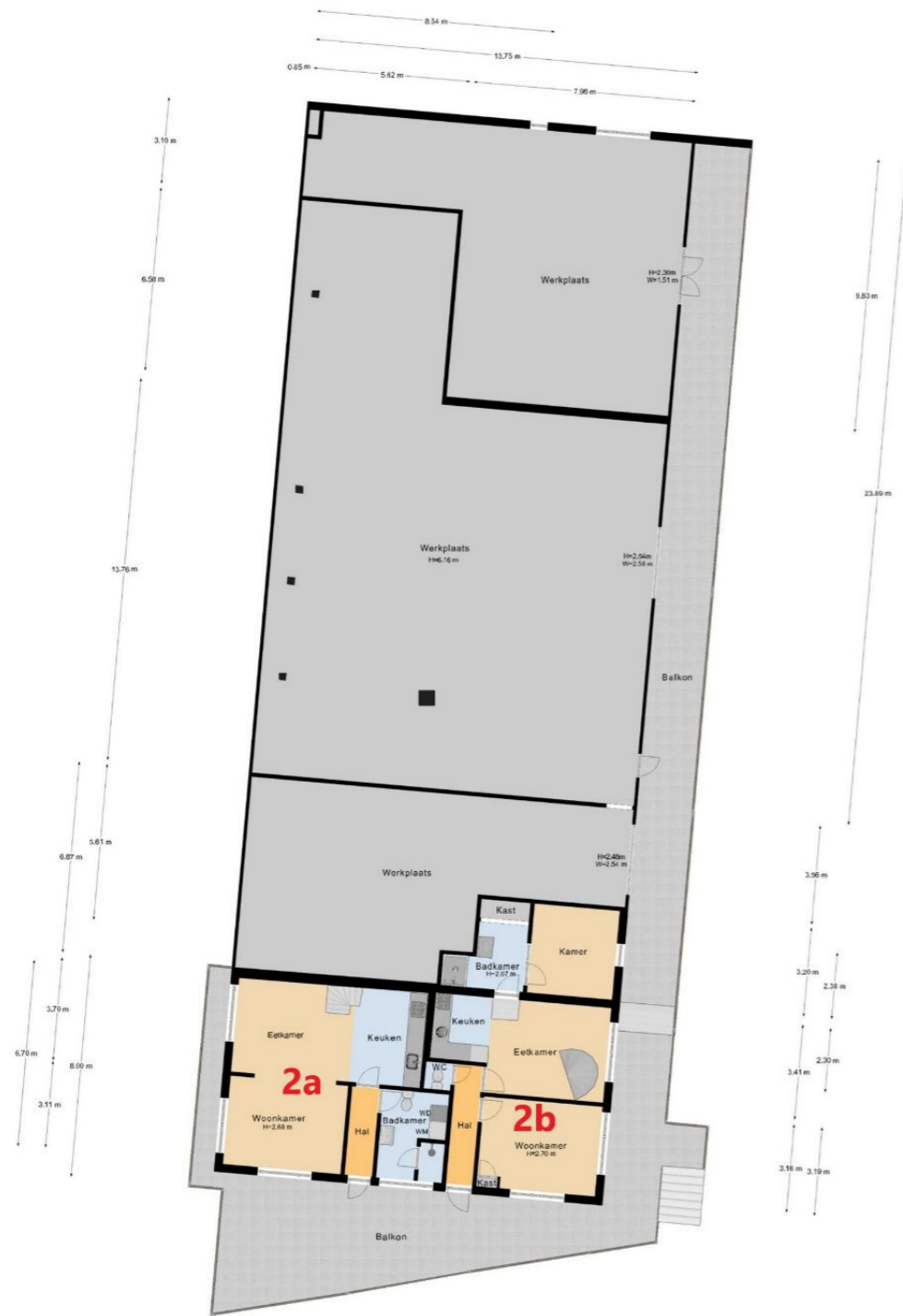
PLATTEGROND WOONHUIS



1e Verdieping



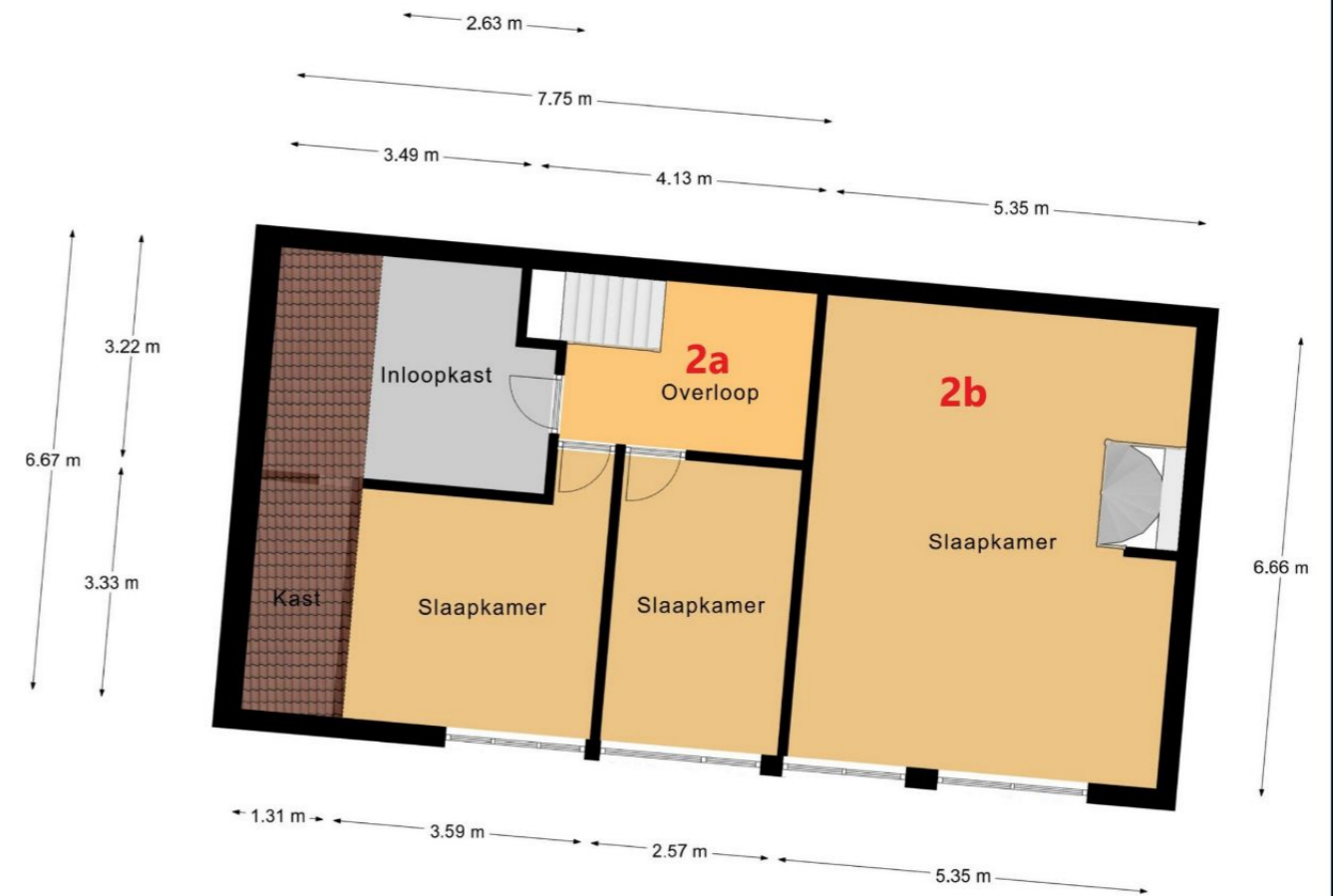
1. BEDRIJFSLOODS EN APPARTEMENTEN 2a en 2b



Uitbouw 1e Verdieping



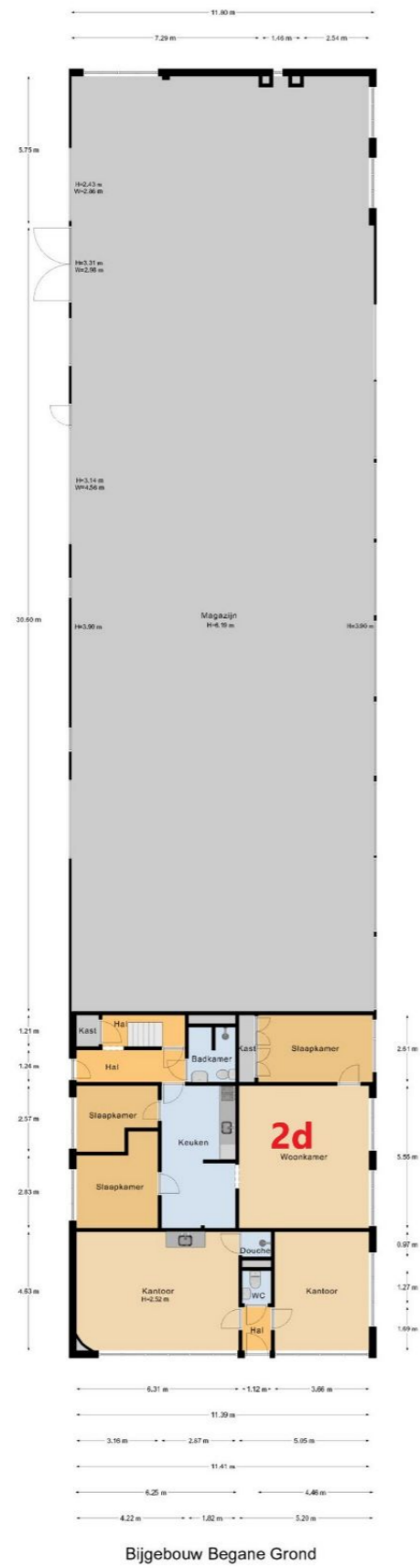
1. APPARTEMENTEN 2a en 2b



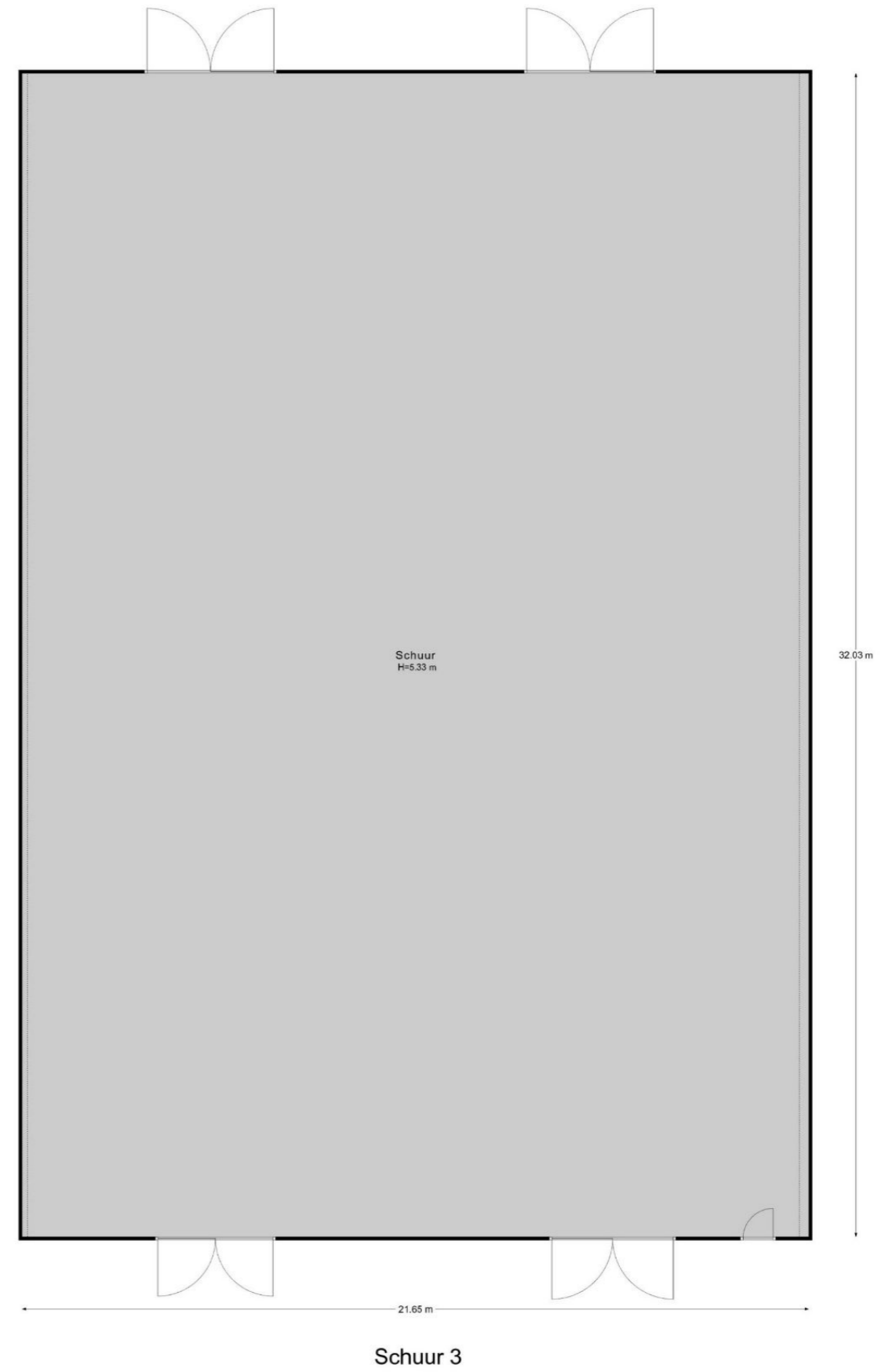
Uitbouw 2e Verdieping



4. BEDRIJFSRUIMTE - KANTOOR - APPARTEMENT 2d



5. LOODS / NISSENHUT



Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

1. **Wat fijn dat u interesse heeft in één van de bij ons te koop staande vrijstaande woningen. U bent waarschijnlijk aan het rekenen of de aankoop haalbaar is. De netto verkoopopbrengst van uw huidige woning speelt daarbij een belangrijke rol. Wij kunnen u snel inzicht geven in de waarde van uw huidige woning. Of dit nu een vrijstaande woning of niet-vrijstaande woning is, uw huis een reguliere woonbestemming heeft of juist een bedrijfsmatige of agrarische bestemming; wij hebben de expertise in huis en kunnen snel informeren over de verwachte verkoopopbrengst.**
2. Heel belangrijk: rij om de ligging en omgeving te leren kennen eerst even langs de woning voordat u een afspraak maakt voor een bezichtiging: een blik vanaf de weg zegt meer dan 1.000 woorden!
3. Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheek bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
4. Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw naw.-gegevens inclusief uw telefoonnummer en mailadres en slaat deze op in zijn CRM-bestand. Vervolgens wordt een afspraak ingepland. Tip: het is verstandig alle betrokkenen bij de eerste bezichtiging te betrekken.
5. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
6. Heeft u interesse om tot aankoop over te gaan? Neem dan uw NVM aankoopmakelaar mee! Bij de aankoop van een vrijstaand object komt veel meer kijken dan u denkt.
7. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn. Het komt soms voor dat er (ver)bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden zonder omgevingsvergunning. In de koopakte wordt opgenomen dat dit voor rekening en risico van de koper is. Een eventueel financieringsvoorbehoud geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het financieringsvoorbehoud kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening.
8. De meeste verkopers stellen u als koper in de gelegenheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren (bouwkundig voorbehoud). Deze keuring vindt plaats voor het tekenen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt standaard de volgende ouderdomsclausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan .. jaar oud zijn,

wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken'.

9. Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3 (van de koopakte) en artikel 7.17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, geldt dat het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grond-waterverontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaatsgevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper'.
10. Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak gezien de bouwperiode asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend en akkoord te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest dan wel een ander toegepast bouw materiaal kan voortvloeien'.
11. Mogelijk niet volledige Bestemmings- en Omgevingsplan informatie: Met ingang van 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet van toepassing. Het streven van de overheid is om de geëigende website hiervoor, te weten www.omgevingsloket.nl (onder andere 'regels op de kaart') omstreeks 2032 gevuld te hebben met alle informatie. Tot die tijd kunnen er derhalve voor u en voor ons als makelaar hiaten zijn in de beschikbare informatie. Hierom geldt ons uitdrukkelijke advies om, voorafgaande aan een transactie, verbouw of nieuwbouw etcetera, bij een deskundige zoals een architect of stedenbouwkundige informatie in te winnen of uw plannen al dan niet te realiseren zijn. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onvolledigheid van deze bestemmingsplaninformatie.



Oplevering:

In overleg.

Vraagprijs op aanvraag en is een prijsindicatie.

Verkoper behoudt het recht van gunning voor.

Meer schriftelijke informatie over deze verkoop vindt u in de homeshow van dit object: www.otterspoorbroek2.nl.

Wachtwoord op te vragen via ons kantoor.

Voor nadere informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met:

Victor de Koning

Telefoon: 0634 397 840

E-mail: v.dekoning@koningp.nl



Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Partners Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.



Vrijblijvende aanbieding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Partners opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



De Koning & Partners

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Partners
Oosteinde 32
3466 LB Waarder

Telefoon:
E-mail:
Website:

0348 – 502 224
info@koningp.nl
www.koningp.nl

