

STRAATWEG 99

3621 BJ, BREUKELEN

€ 885.000 k.k.



**TE
KOO**



OVER DE WONING

Licht, ruimte en karakter in een sfeervolle jaren '30 tussenwoning met diepe voor- én achtertuin en maar liefst vijf slaapkamers.

Aan de geliefde Straatweg in Breukelen staat deze karakteristieke jaren '30 tussenwoning met verrassend veel leefruimte, vier woonlagen, twee badkamers en een heerlijke tuin aan zowel de voor- als achterzijde. De woning combineert authentieke details, zoals de erker en de open haard, met modern wooncomfort, waaronder dubbele beglazing, isolatie en een hybride warmtepomp/cv-installatie.

C



Soort woning

Herenhuis

Energie label

C

Bouwjaar

1935

Woonoppervlakte

170 m²

Inhoud

602 m³

Perceeloppervlakte

218 m²



LIGGING

Ligging

De woning ligt op een prachtige locatie in het gezellige centrum van Breukelen, op korte afstand van de rivier de Vecht. Vanuit de woning wandelt u zo het sfeervolle Vechtdorp in, met gezellige terrassen, restaurants, winkels en de wekelijkse vrijdagmarkt.

In de directe omgeving bevinden zich onder meer landgoed Nijenrode en Ridderhofstad Gunterstein. Breukelen beschikt over uitstekende voorzieningen, waaronder basisscholen, middelbaar onderwijs, sportvoorzieningen, een zwembad en een gevarieerd winkelaanbod. Ook de Loosdrechtse en Maarseveense Plassen liggen op korte afstand.

Bereikbaarheid

Dankzij de centrale ligging is de bereikbaarheid uitstekend. Met de auto bereikt u Amsterdam in circa 25 minuten en Utrecht in circa 20 minuten. Het NS-station van Breukelen biedt goede treinverbindingen richting onder andere Amsterdam, Utrecht en Rotterdam. Bushaltes bevinden zich op enkele minuten loopafstand.



OMSCHRIJVING

Indeling

Begane grond

Entree

Via de ruime voortuin van circa 12 meter diep bereikt u de voordeur van de woning.

Hal

De ruime hal is voorzien van een natuurstenen vloer en geeft toegang tot de woonkamer en het toilet. Daarnaast bevinden zich hier de meterkast, een praktische inbouwkast, bergruimte onder de trap en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer

De lichte en sfeervolle woonkamer is voorzien van een fraaie eikenhouten vloer. Deze vloer loopt, met uitzondering van de natte ruimtes, naadloos door op de overige verdiepingen en zorgt daarmee voor een rustige en hoogwaardige uitstraling door de hele woning. Aan de voorzijde zorgt de erker voor veel lichtinval en een karakteristieke uitstraling. Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot de tuin. De prachtige open haard, die nog actief wordt gebruikt, vormt een warme en gezellige blikvanger in de ruimte.

Keuken

De open keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning. Door de vele ramen en de lichtkoepel is dit een bijzonder lichte ruimte. Vanuit de keuken is er bovendien een loopdeur naar de achtertuin. De directe verbinding met de tuin maakt deze ruimte ideaal voor lange zomeravonden, etentjes of een gezellig tuinfeest.

Achtertuin

De diepe achtertuin is bereikbaar via de openslaande deuren vanuit de woonkamer en via de loopdeur vanuit de keuken. De tuin is ingericht met sierbestrating, veel groen en meerdere zitplekken. Dankzij de diepte en beschutte ligging biedt de tuin veel privacy.

Berging

Achter in de tuin bevindt zich een ruime houten berging over de volledige breedte van de tuin. Deze biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap en overige opslag.

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

Overloop

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en een separaat toilet.

Slaapkamer 1

Aan de voorzijde bevindt zich een zeer ruime en lichte slaapkamer met erker. Deze kamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning.

Slaapkamer 2 met badkamer en suite

Aan de achterzijde ligt een eveneens ruime slaapkamer met badkamer en suite. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een brede wastafel met meubel. Vanuit de slaapkamer geven openslaande deuren toegang tot het dakterras, een heerlijke plek om te ontspannen.

Toilet

Op deze verdieping bevindt zich een separaat zwevend toilet.

Tweede verdieping

Overloop

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 3

Ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 4

Ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning.

Badkamer

De comfortabele badkamer is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche en toilet.

Derde verdieping

Slaapkamer 5

Op de derde verdieping bevindt zich een heerlijke zolderkamer, uitstekend geschikt als vijfde slaapkamer, werkruimte of logeerkamer. Deze verdieping beschikt bovendien over een toilet met wastafel en suite.

Bergruimte

In de bergruimte bevinden zich de hybride warmtepomp en cv-ketel.

Oplevering

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden

- Karakteristieke jaren '30 tussenwoning aan de Straatweg
- Gelegen in het centrum van Breukelen, nabij de Vecht
- Vier woonlagen
- Vijf slaapkamers
- Twee badkamers
- Op iedere verdieping een toilet
- Grote voortuin van circa 12 meter diep
- Diepe achtertuin met veel privacy
- Ruime berging over de volledige breedte van de tuin
- Fraaie eikenhouten vloer in de woonkamer, naadloos doorgelegd op de overige verdiepingen
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Vloer- en gevelisolatie aangebracht in november 2021
- Verwarming en warm water via hybride warmtepomp/cv-ketel, geplaatst in november 2021
- Glasvezel aanwezig
- Energielabel: C
- Elektra: meerdere groepen en aardlekschakelaar aanwezig

Verkoper vertelt

Negentien jaar lang was dit het warme thuis voor ons gezin van vijf. Het bijzondere licht, de fijne sfeer en de ruimte in huis hebben ervoor gezorgd dat we hier met enorm veel plezier hebben gewoond. Van gezellige avonden bij de open haard tot lange zomerdagen in de tuin: dit huis zit voor ons vol mooie herinneringen. Een plek waar je je direct thuis voelt.

Interesse in dit huis?

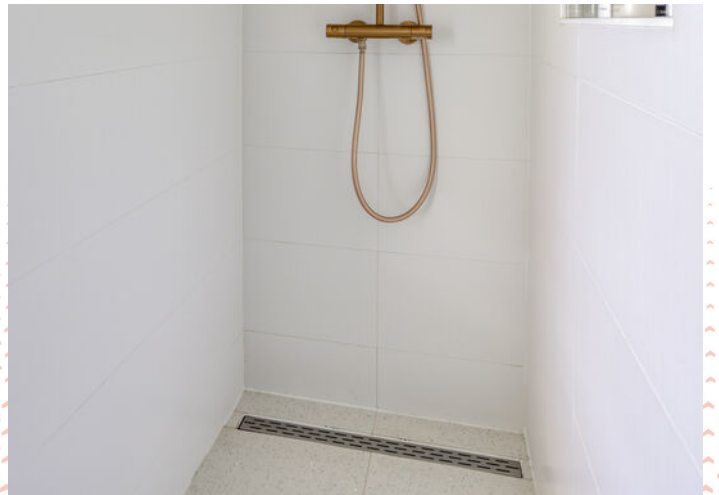
Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen. Gegevens van collega NVM-makelaars in de regio vindt u op [Funda.nl](https://www.funda.nl).



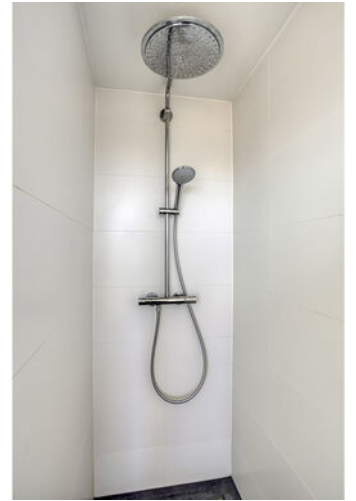






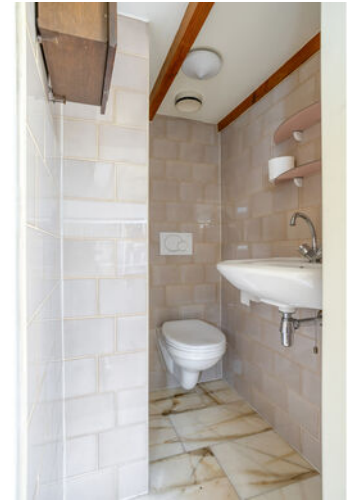




















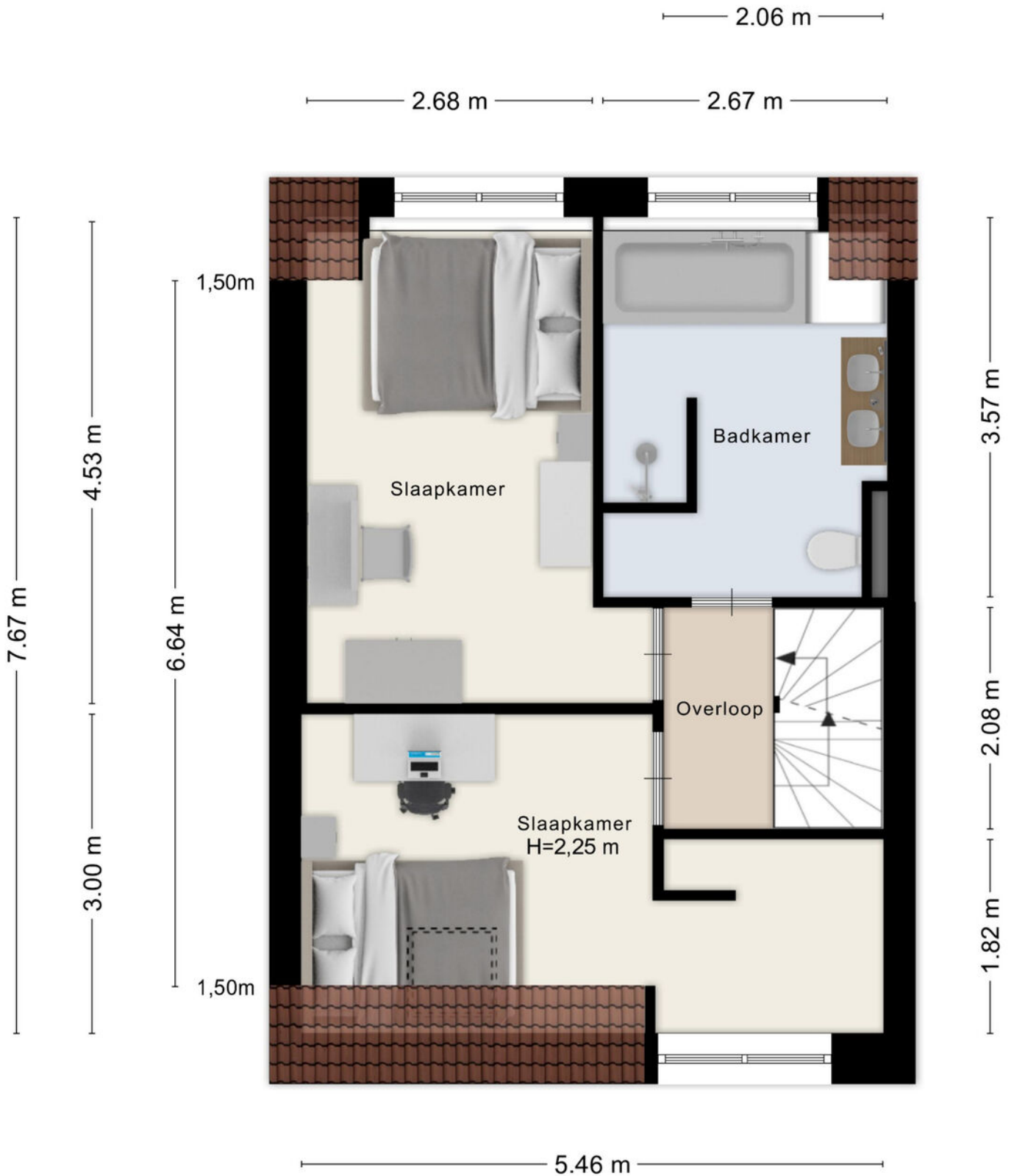
PLATTEGROND



PLATTEGROND

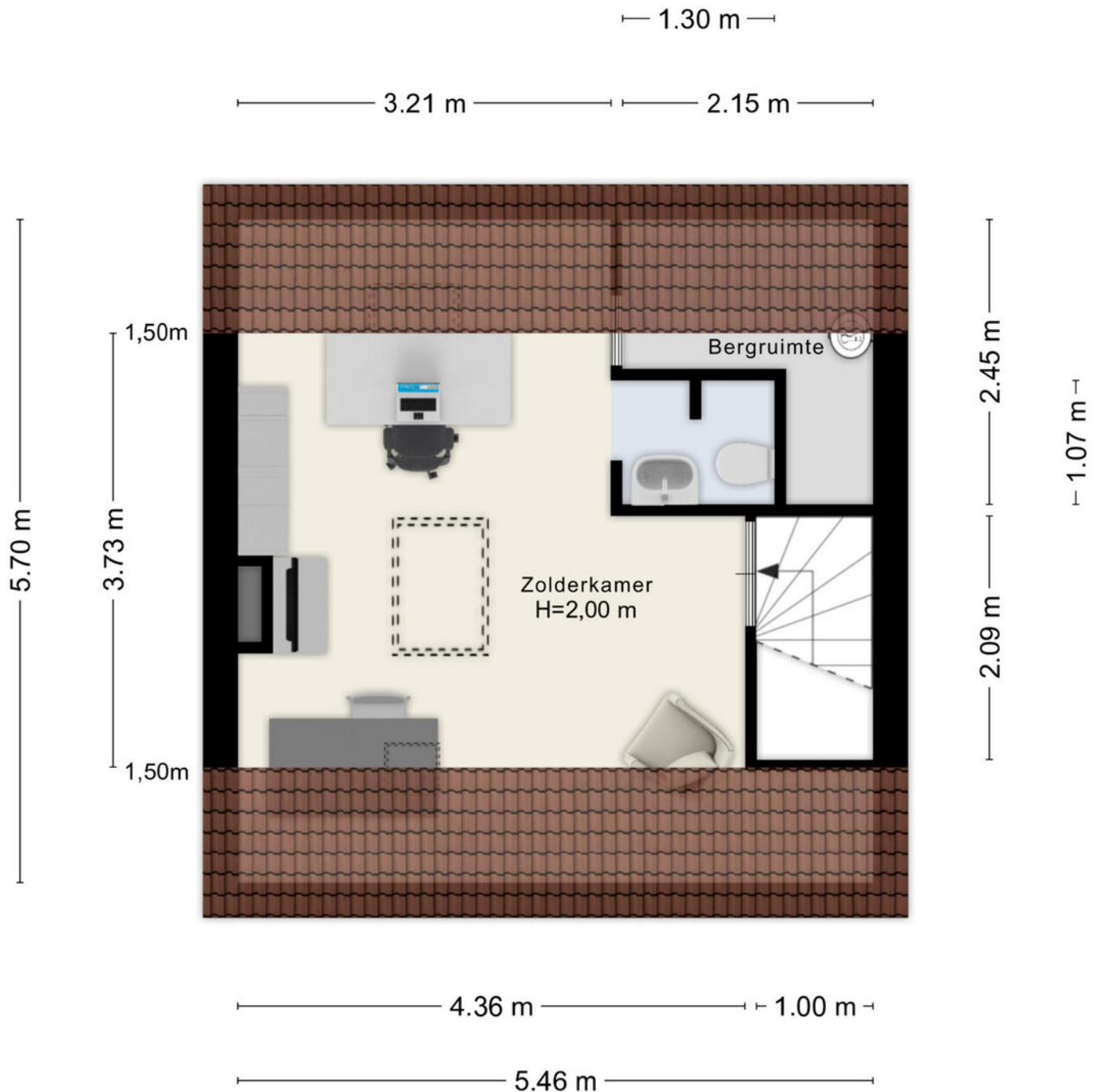


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

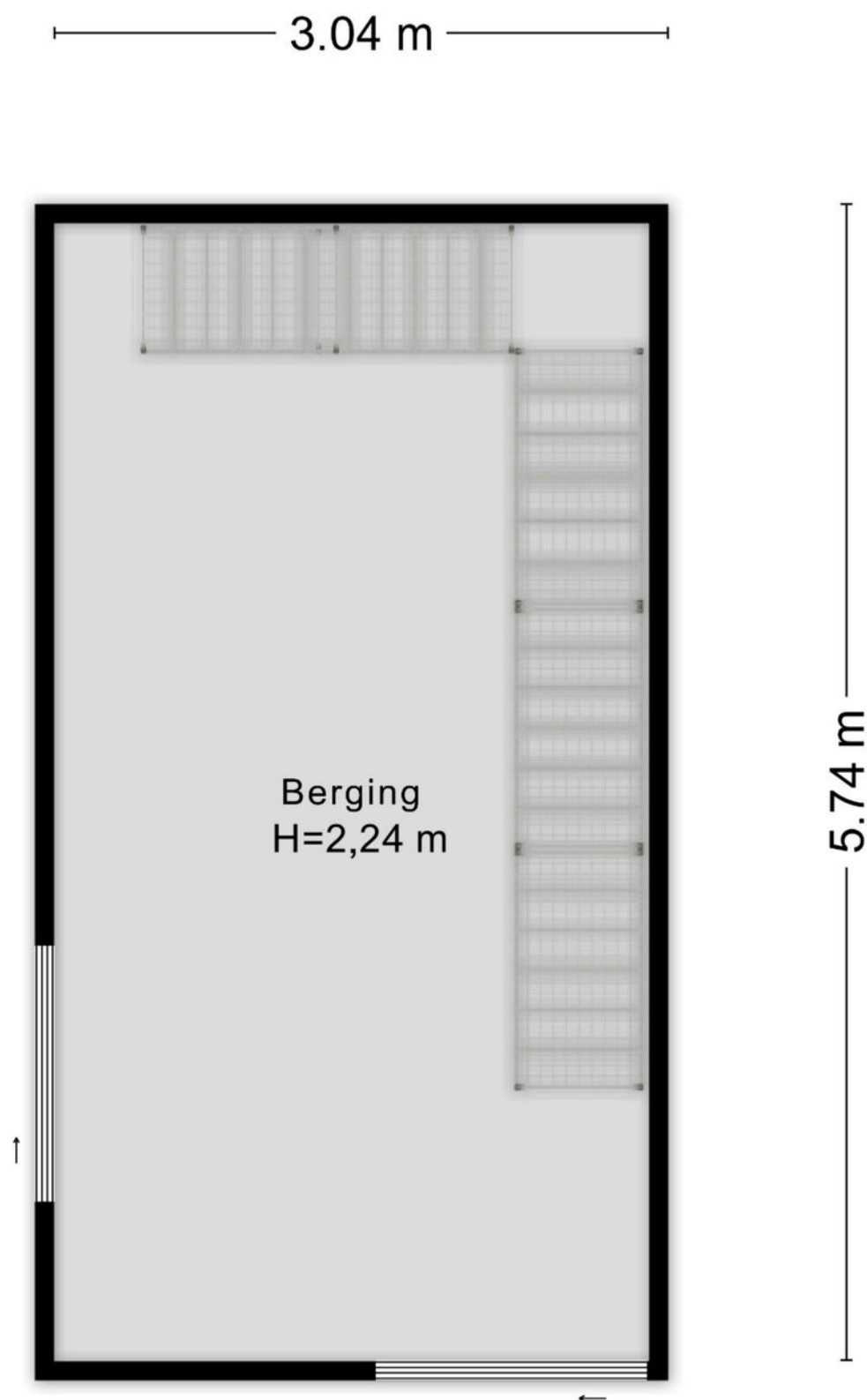


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

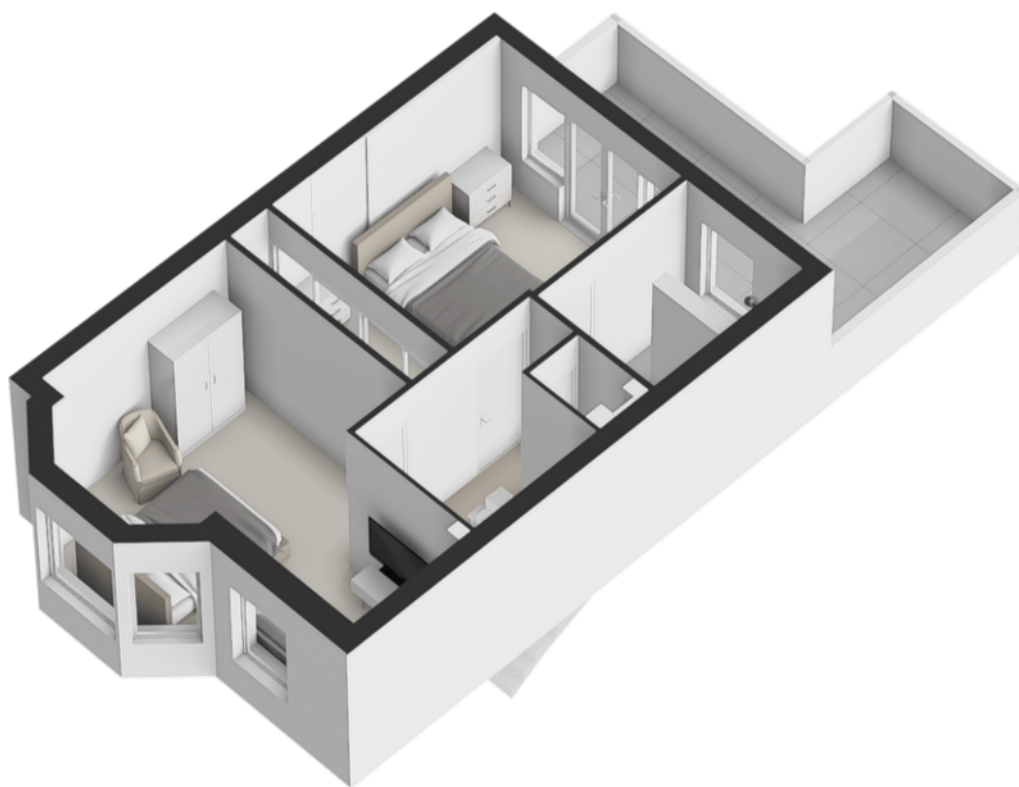


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



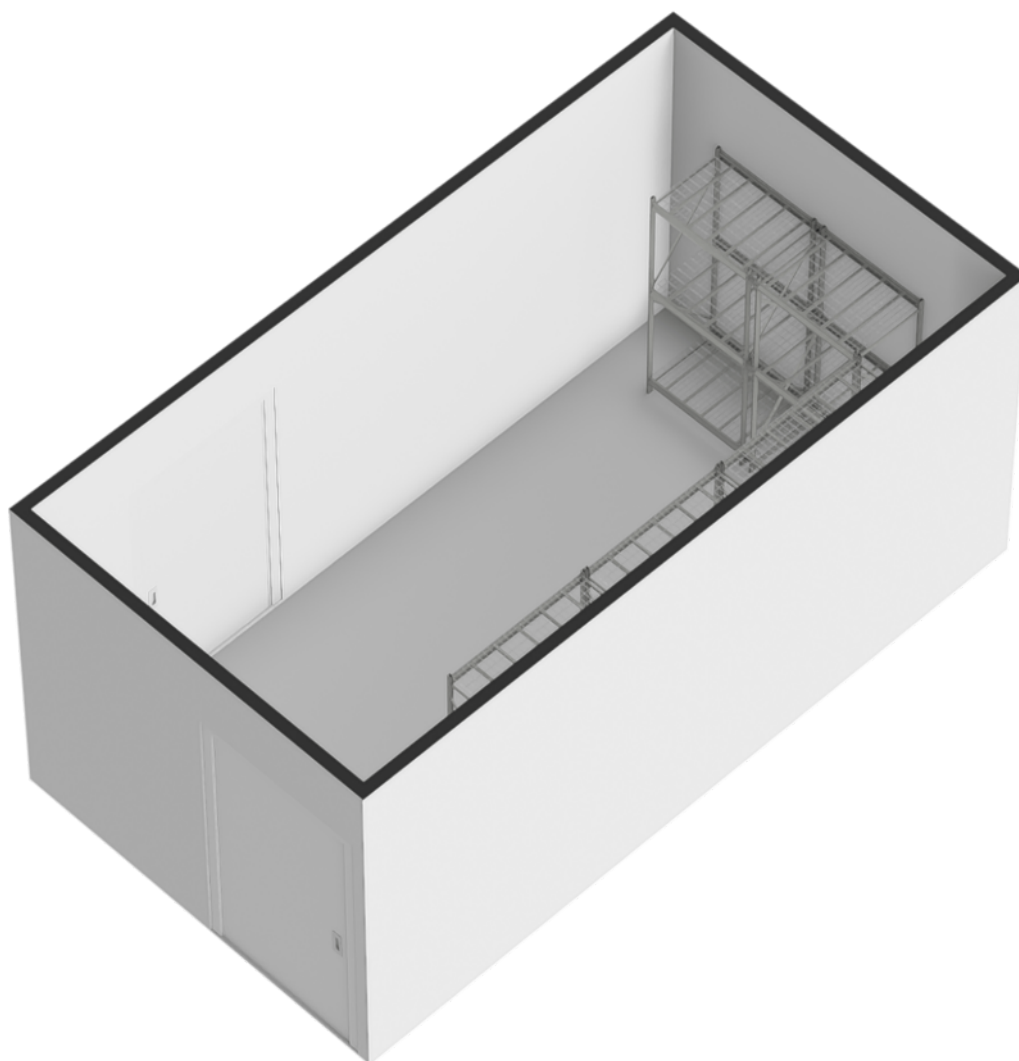
PLATTEGROND



PLATTEGROND



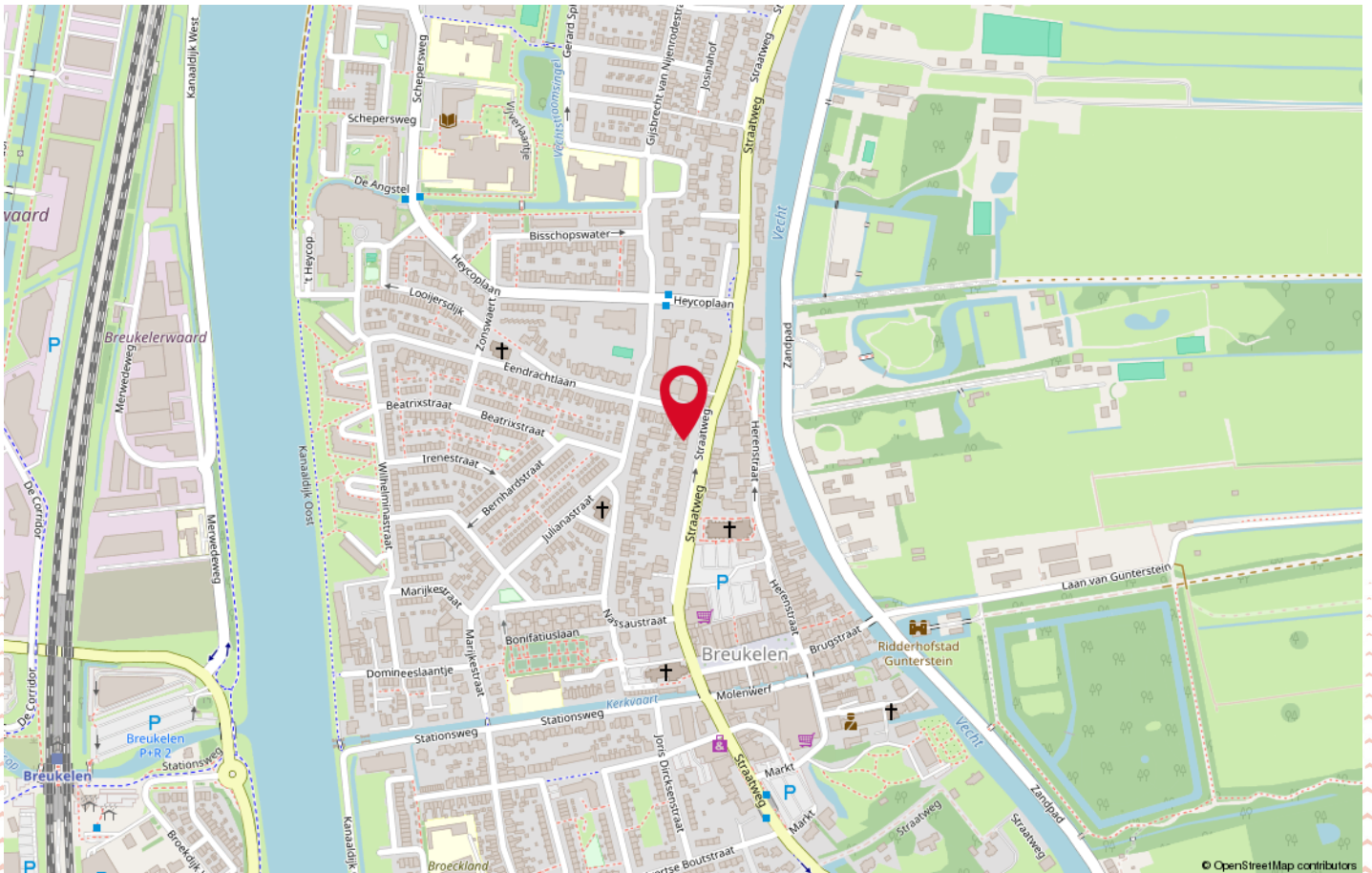
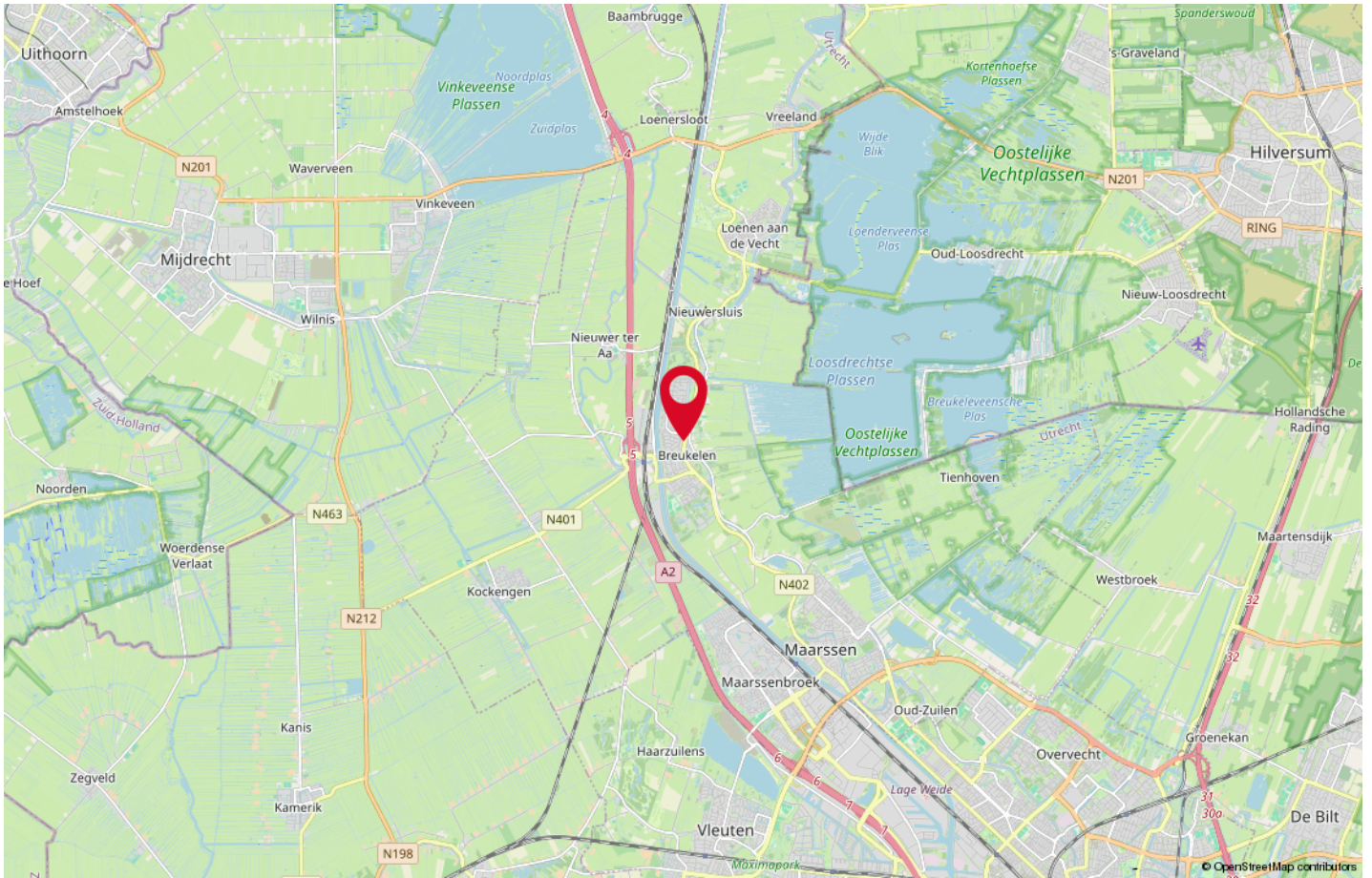
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Breukelen-Nijenrode	
	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2771	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Vrijstaande koelkast		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Losse potten voor en achtertuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X

OVER ONS



De koop of verkoop van een huis is een hele stap. Daarbij wilt u niet over één nacht ijs gaan. Neem daarom een deskundige in de arm! Kiezen voor ERA Ritter Makelaardij betekent kiezen voor kennis en visie. De juiste vraagprijs, een strategisch verkoopplan en een optimale presentatie zijn van doorslaggevend belang. Wij lopen voorop met nieuwe ontwikkelingen in marketing en social media.

Persoonlijk en kleinschalig ... Ons kantoor ERA Ritter Makelaardij is inmiddels al bijna 20 jaar gevestigd in Maarsse-dorp. Wij werken met een ervaren en compact team onder leiding van beëdigd makelaar Erwin Ritter. Onze aanpak is persoonlijk, actief en resultaatgericht. Al onze medewerkers hebben een passie voor wonen en zijn pas tevreden als u dat bent!

... ondersteund door een wereldwijd netwerk Ons kantoor maakt onderdeel uit van ERA. Hierdoor weet u dat u te maken heeft met een organisatie van geselecteerde kwaliteitsmakelaars over de hele wereld. De makelaars van ERA zijn betrouwbaar, deskundig en pro-actief. U profiteert van een groot en breed netwerk. Ons kantoor bevindt zich bovendien in de top van de ERA-kantoren in Nederland, de Leader Circle kantoren.

VOORWAARDEN EN BELANGRIJKE ZAKEN

Schriftelijkheidsvereiste

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden er is geen verkoop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige verkoop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de overeenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per mail of toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Koopakte

Conform NVM-model, op te maken door ERA Ritter Makelaardij.

Notaris

Door de koper aan te wijzen. Indien koper een notaris kiest buiten een straal van 10 kilometer afstand van onderhavige woning en verkoper wenst een volmacht voor de akte van levering dan zijn de hieraan verbonden kosten voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na overeenstemming, een waarborgsom op rekening van de notaris gestort groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten en lasten en eventuele verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht koper

Een koper heeft onderzoekplicht. Daarom adviseren wij een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen. Wanneer u als koper bouw- of verbouwplannen heeft, bent u zelf verantwoordelijk om de juiste informatie over de mogelijkheden hiervan bij de daarvoor aangewezen instanties te achterhalen.

Asbest in woningen voor 1990

In woningen gebouwd tot ca. 1990 kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Om die reden wordt in onze koopakte standaard een asbestclausule opgenomen. Koopt u een jongere woning dan is deze clausule niet van toepassing.

Oudere woningen

In het algemeen geldt dat eisen die aan de bouwkwaliteit van oudere woningen worden gesteld lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Legitimatie

Op grond van de WWFT zijn koper en verkoper verplicht zich te legitimeren.

Woonvergunning

Voor sommige gemeenten is huisvestigingsvergunning vereist en/of geldt er een zelfbewoningsplicht. Meer informatie hierover vindt u bij ons op kantoor.

De bezichtiging

De eigenaar van de woning is erg benieuwd naar uw reactie. Fijn als u ons dit laat weten. Indien deze woning niet geheel voldoet aan uw wensen kunt u op onze site onder het kopje woonwens vrijblijvend uw wensen achterlaten.

Kosten bij aankoop van een woning

Kosten koper (KK)

Bij een kooptransactie is het gebruikelijk dat de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen. Deze eenmalige kosten bestaan onder andere uit.

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten
- Kadastrale kosten

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor worden door de geldverstrekker advieskosten in rekening gebracht. De geldverstrekker eist tevens dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke taxateur gemaakt en zal deze hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers bij het Kadaster.

Kortom, bij een koopsom moet rekening gehouden worden met

- Kosten koper (overdrachtsbelasting en notariskosten)
- Financieringskosten (taxatiekosten, afsluitprovisie en inschrijving hypotheek)
- Eventuele makelaarskosten (in het geval u een eigen aankoopmakelaar inschakelt)

De kosten voor de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

OP MAAT **SCHOOLDERMAN**

NIEUWEGEIN

Maak voor een passend hypotheekadvies een afspraak met erkende-, en onafhankelijke hypotheekadviseur Ron Schoolderman van Opmaat Schoolderman Nieuwegein.

Onafhankelijk hypotheekadviseur

Opmaat Schoolderman Nieuwegein is volledig onafhankelijk. Financieeladviseur Ron Schoolderman vergelijkt bij een hypotheekadvies ongeveer 40 aanbieders op basis van rente en voorwaarden. Hierdoor heeft u de zekerheid dat u naast een passend advies, ook een voorstel krijgt met de laagste rente met daarbij best passende voorwaarden.

Krijg inzicht inzake uw mogelijkheden van een hogere hypotheek betreffende energiebesparende maatregelen

Een duurzaam huis kan u veel opleveren. Een lagere energierekening, meer wooncomfort en heel belangrijk, u draagt bij aan een beter milieu. Verduurzamen van uw woning vraagt echter ook grote investeringen. U kunt als huiseigenaar en huizenkoper, mogelijk een hogere hypotheek krijgen als u energiebesparende maatregelen treft. Hoeveel u extra kunt lenen, hangt o.a. af van welke maatregelen u treft. Ron schoolderman adviseert u bij een hypotheekafspraken ook over uw mogelijkheden en de voorwaarden betreffende uw hypotheek, bij bepaalde energiebesparende maatregelen welke getroffen worden.

Voor een vrijblijvende afspraak voor een passend hypotheekadvies:

www.opmaatschoolderman.nl

ERA Ritter Makelaardij

Nassastraat 14
3601 BG Maarssen
0346-585030
ritter@era.nl
www.eraritter.nl

