



WOERDEN
MAKELAARDIJ



BREITNERSTRAAT 8 **WOERDEN**

VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.

0348-416845

info@woerdenmakelaardij.nl

www.woerdenmakelaardij.nl

“ Ruimte, licht en comfort! Vijf slaapkamers, HR++ glas,
fantastische keuken. ”



KENMERKEN



BOUWJAAR
1968



WOONOPPERVLAKTE
142 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
505 M³



PERCEELOPPERVLAKE
157 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Ruimte, licht en comfort! Vijf slaapkamers, HR++ glas, fantastische keuken.

Dit is niet zomaar een huis, maar een huis met bijzonder veel ruimte, opbergruimte en comfort. Deze ideale gezinswoning ligt op een rustige en kindvriendelijke locatie, nabij winkelcentrum Tournoyveld, diverse speeltuintjes en scholen.

Als u binnenkomt in de woning wordt u verrast door de RUIMTE en het LICHT! De ruime, uitgebouwde, doorzon woonkamer is licht door de grote raampartijen aan beide zijden van de woning en de openslaande deuren naar de achtertuin. De woonkamer is afgewerkt met stucwerk op de wanden en een plavuizen vloer met comfortabele VLOERVERWARMING. De gehele woning beschikt bovendien over HR ++ glas met kunststof kozijnen.

Het sfeervolle centrum van Woerden bereikt u met 5 fietsminuten, het NS station in nog geen 10 fietsminuten. Ook natuurliefhebbers zitten goed hier in het midden van het Groene Hart, met de Nieuwkoopse Plassen in de buurt. Ook historische plaatsen zoals Oudewater en Montfoort zijn op de fiets goed bereikbaar. Centraal gelegen tussen Utrecht, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam bent u ontsloten met de oprit naar de A12.

Indeling

Begane grond: In de ruime hal vindt u de meterkast (10 groepen, glasvezelaansluiting), de trap naar de eerste verdieping, een handige bergkast en de toiletruimte (2020) met een zwevend toilet en fonteintje.

De woonkamer is extra ruim door de grote uitbouw. Hier geven de ramen tot aan het plafond, met openslaande deuren naar de tuin, veel licht. In de woonkamer bevindt zich verder het eetgedeelte, een ruime zithoek met verdiepte vensterbank en een speelhoek/bijkeuken (veel bergruimte). In de gang en in de volledige woonkamer is vloerverwarming aanwezig.



AANTAL SLAAPKAMERS
5



EXTERNE BERGRUIMTE
11 m²



OMSCHRIJVING

Een echte verrassing van deze woning is de moderne, open keuken. In 2022 is deze volledig vernieuwd en door een interieurbouwer op maat gemaakt. Ook hier is veel praktische opbergruimte en werkruimte gecreëerd. De moderne inbouwapparatuur is van het merk AEG; waaronder een (stoom)oven, magnetron en vaatwasser. Er zijn maar liefst TWEE ruime koelkasten en een grote vriezer aanwezig. U kookt hier op een luxe BORA inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging en de keuken beschikt daarnaast over een kokend waterkraan van GROHE-Red met L-size elektrische boiler.

Eerste verdieping: Via de ruime overloop met praktische inbouwkast, zijn drie, in grootte variërende, slaapkamers bereikbaar. Alle kamers hebben kunststofkozijnen met HR++ glas en handige draai-kiepramen. De volledige verdieping is voorzien van een mooie, lichte laminaatvloer. De ouderslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een MAATWERK INBOUWKAST over de volledige breedte, die veel bergruimte (planken, lades + 2x een ruim hanggedeelte) biedt. De tweede slaapkamer is ook bijzonder ruim. De derde slaapkamer, die ook als WERKKAMER kan dienen, heeft bovendien openslaande deuren naar het GROENE DAK.

De moderne badkamer mét elektrische VLOERVERWARMING biedt een ruime inloepdouche, een zwevend toilet, een dubbel wastafelmeubel met elektrisch verwarmde spiegel en slimme opbergruimte.

Verrassende bonus is de indeling op de tweede verdieping. Door de toevoeging van twee dakkapellen zijn er twee volwaardige slaapkamers gecreëerd. Ook is er een praktische voorzolder met plek voor de wasmachine, droger, CV en extra bergruimte. Ook hier ligt een laminaatvloer.

Tuin en berging: De woning heeft een zonnige ACHTERTUIN (oosten) als ook een fijne zitplek in de groene VOORTUIN (westen). Hierdoor is er de gehele dag een plek in de zon te vinden. Achterin in de tuin bevindt zich een ruime, stenen berging met elektra, GROEN DAK en een praktisch achterom. Openbaar (gratis) parkeren doet u in de eigen straat, direct bij de woning.

Bijzonderheden

- Maar liefst vijf slaapkamers.
- Kunststofkozijnen met HR++ glas en draai-kiepramen in de gehele woning.
- Vloerverwarming op de volledige begane grond (behalve toilet).
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer.
- Luxe design keuken (2022): twee koelkasten + grote vriezer, vaatwasser, stoomoven + magnetron (allen van het merk AEG) + een BORA inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging + een GROHE-Red kokendwaterkraan met L-size elektrische boiler + een dubbele spoelbak.
- Vernieuwde badkamer (2020).
- Vernieuwd toilet (2020).
- Grote maatwerk inbouwkast (ouderslaapkamer en gang).
- Riolering vernieuwd (2019).
- Dakbedekking aanbouw en dakkapel vernieuwd (2020).
- Groen dak op de uitbouw en de schuur (2020)
- Energielabel C: Muurisolatie, dakisolatie (glaswol), HR++ glas. Met beperkte aanpassingen, zoals enkele zonnepanelen, is het label eenvoudig naar B of hoger te brengen.



“Ideale
gezinswoning op
kindvriendelijke
locatie”





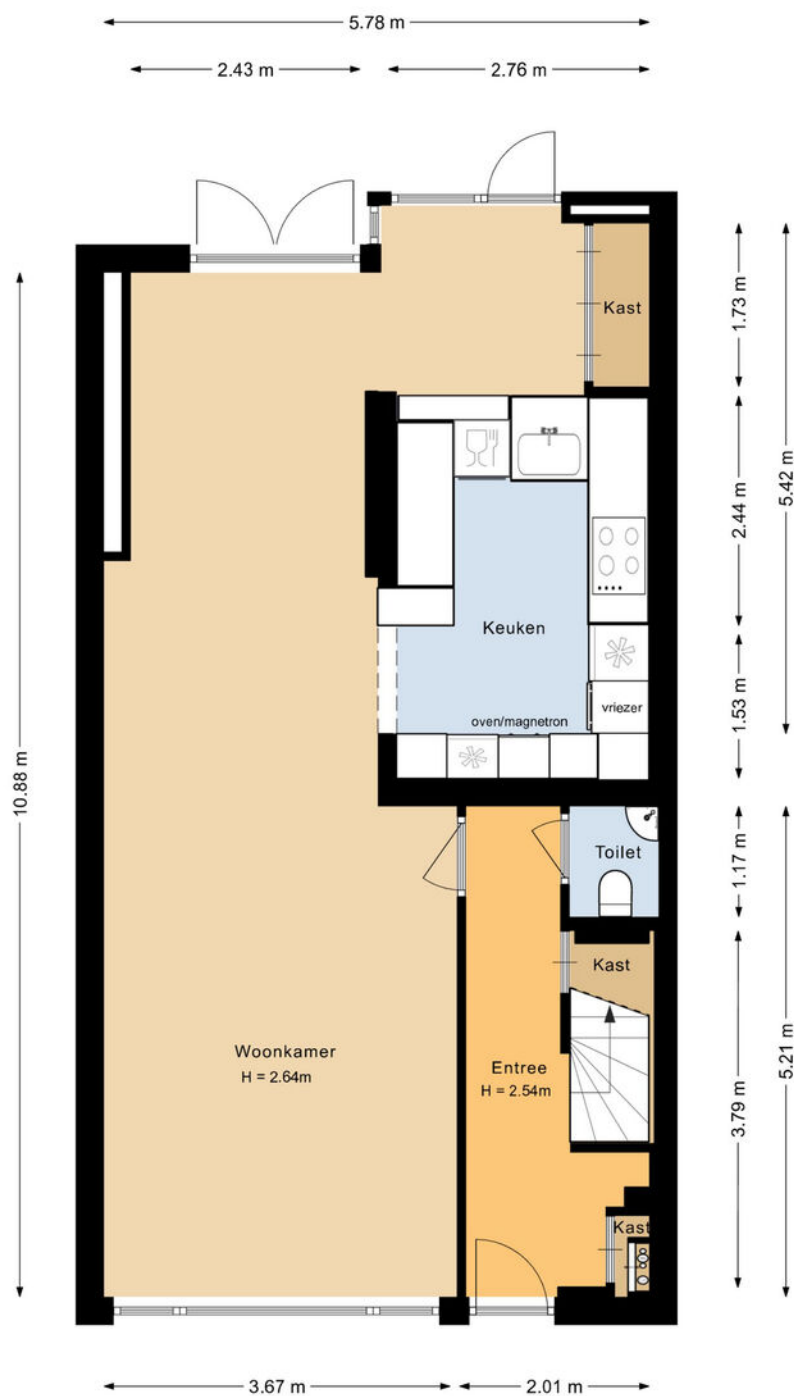






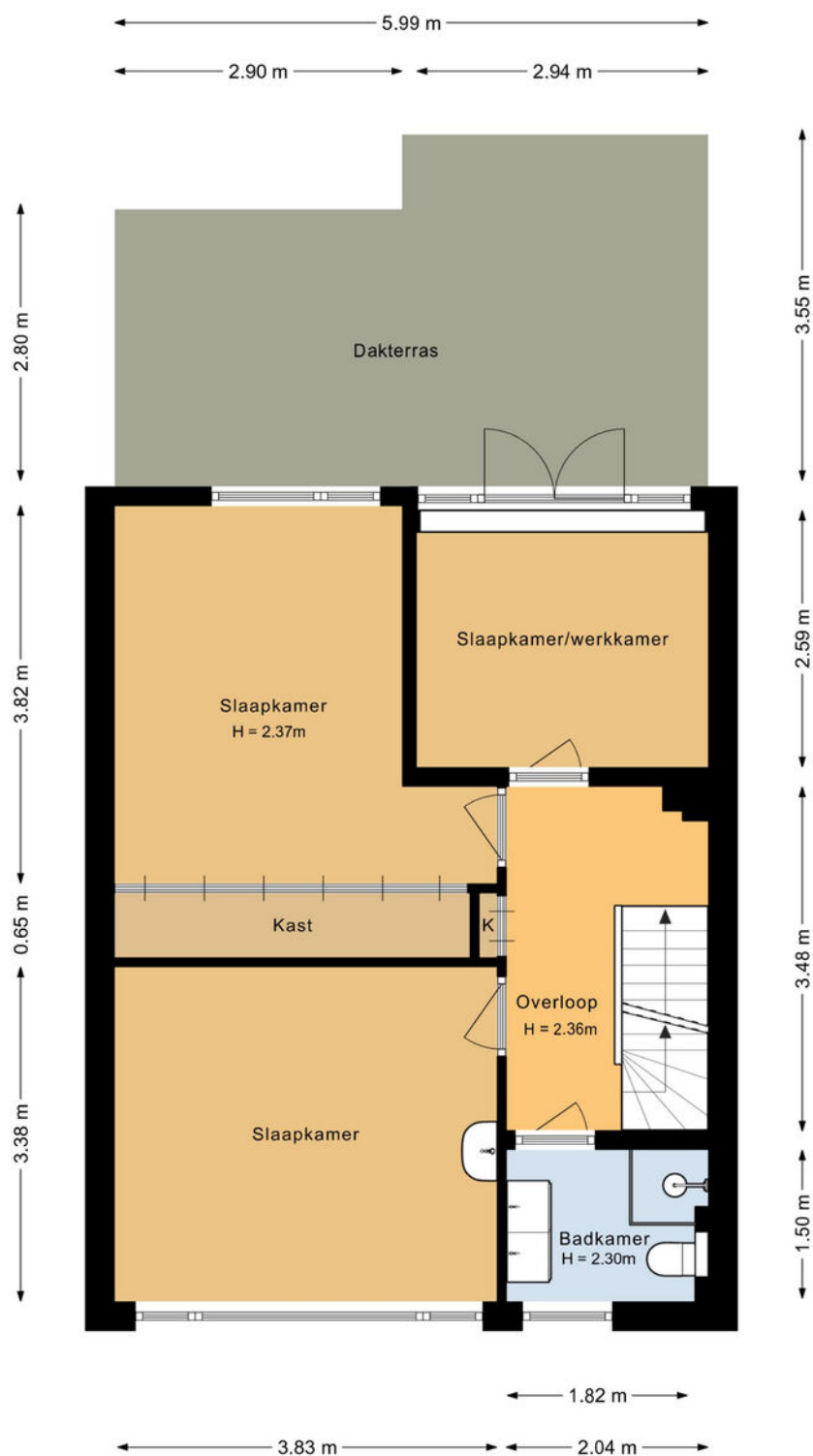


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND

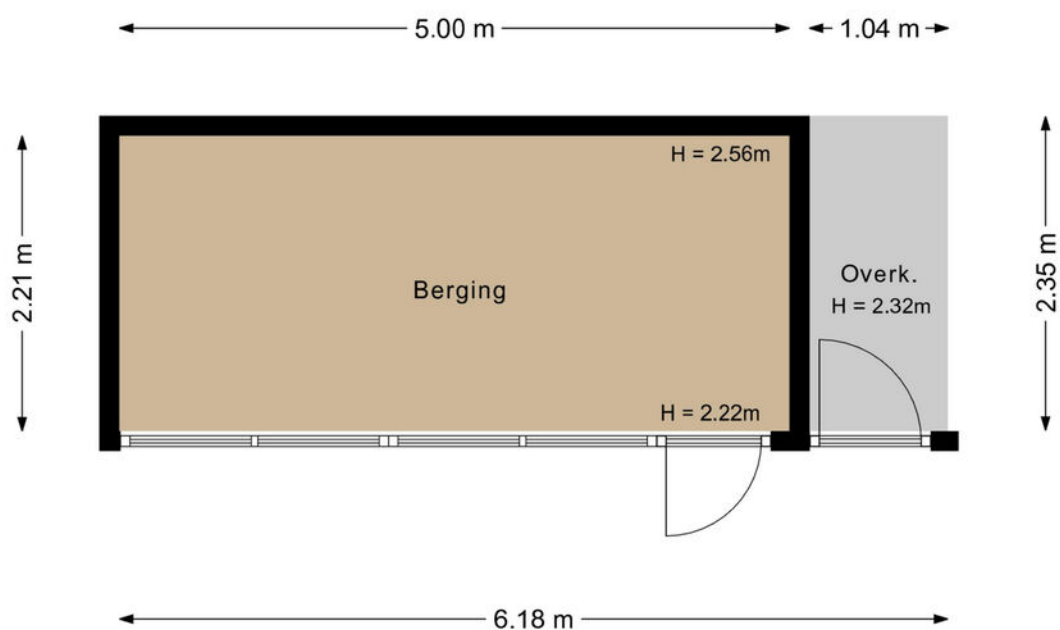


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Breitnerstraat 8



ADRES

KADASTRALE GEMEENTE

SOORT EIGEN GROND

KADASTRAAL PERCEEL

KADASTRAAL SECTIE

BREITNERSTRAAT 8

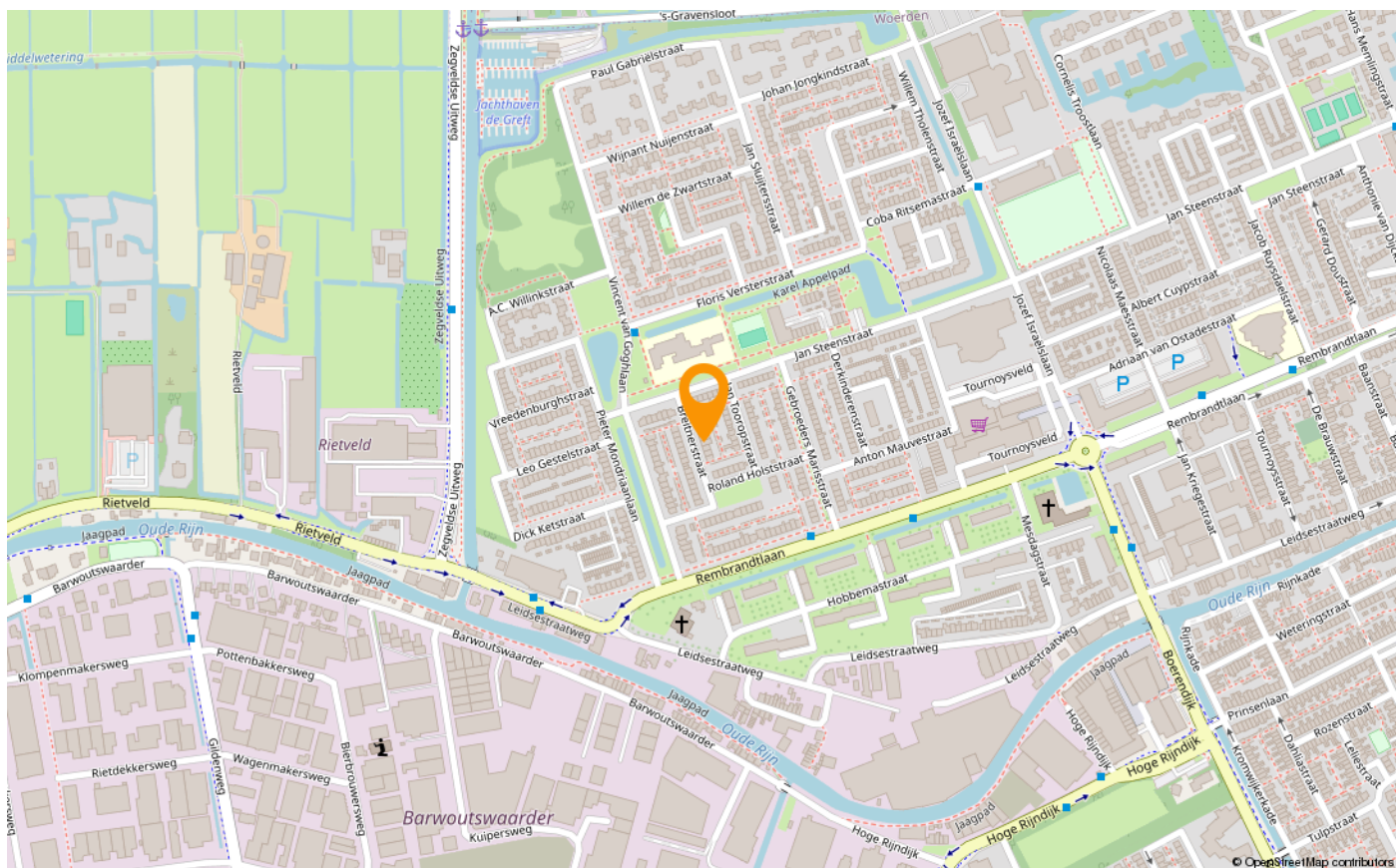
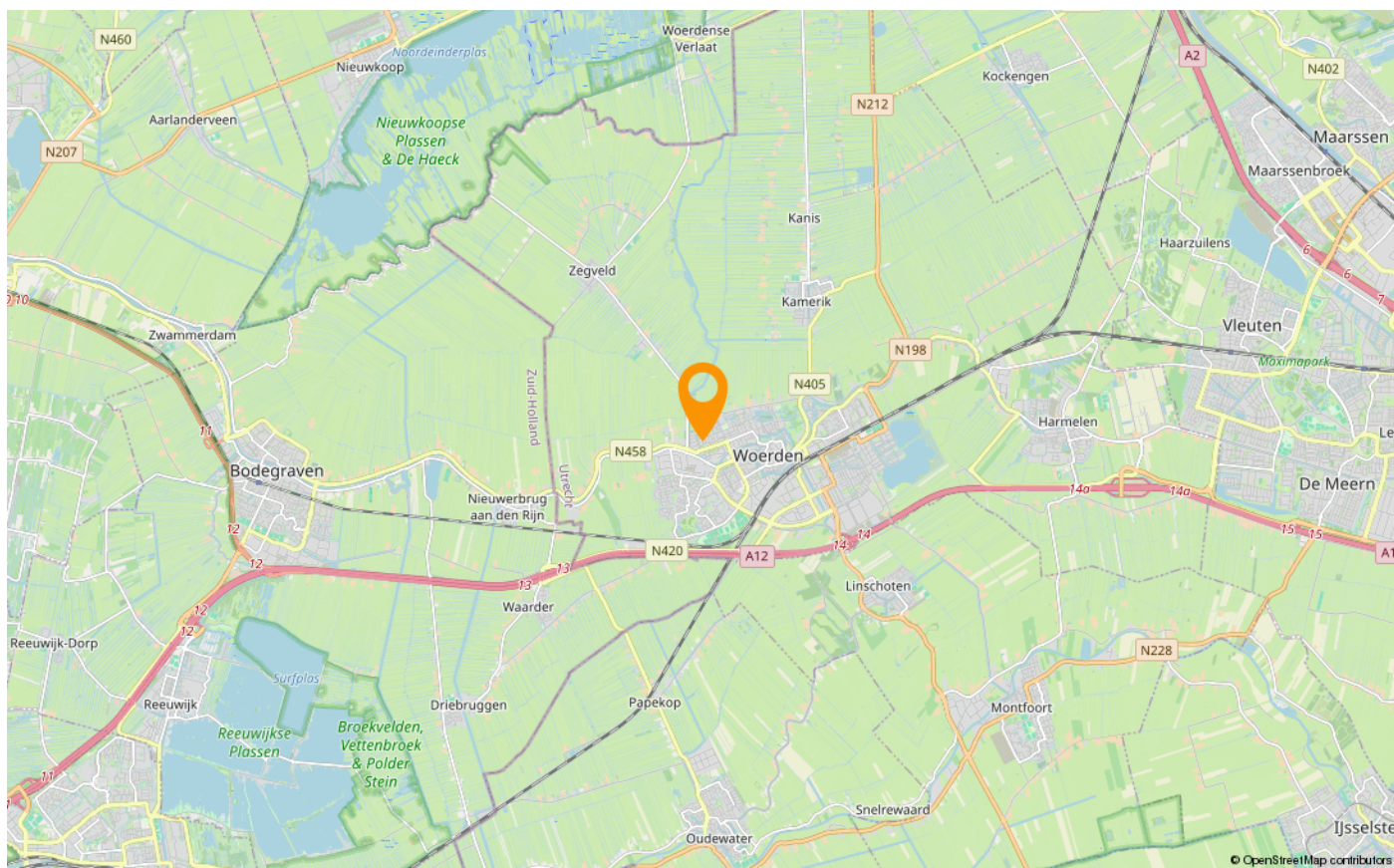
WOERDEN

VOLLE EIGENDOM

8494

B

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Spots keuken			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer achterkant	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- Pliségordijnen woonkamer, zolder en kinderslaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Kokend waterkraan met boiler		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Hekwerk rond afvalbakken	X		

EXTRA INFORMATIE

Bedankt voor uw interesse in deze woning. Uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening. Is deze woning de woning van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor deze woning, dan nodigen wij u graag uit om de woning (nog) een keer te bezoeken. Maar ook als u geen interesse heeft, horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee! Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die úw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

Woerden Makelaardij is een actief no-nonsense kantoor dat alle facetten van de woningmakelaardij uitoefent en veel ervaring heeft in Woerden en omgeving. Een open en eerlijk contact met onze opdrachtgevers is voor ons heel erg belangrijk en maakt ons werk zo leuk. Wij helpen u graag bij de aankoop van uw droomhuis of de verkoop van uw woning. Een woning is vaak meer dan een stapel stenen en wij begrijpen dit. Wij houden u gedurende het hele traject goed op de hoogte. Heeft u vragen? U kunt ons op een laagdrempelige manier bereiken. Wij brengen onze kennis en ervaring in, maar u bent de spil waar het om draait.

Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), omdat wij de kwaliteit waar deze vereniging voor staat graag omarmen. Ons aanbod vindt u op Funda, maar wij hebben ook een eigen website en maken gebruik van Social media. Onze makelaars zijn register makelaar-taxateur, geregistreerd bij VastgoedCert en onze taxaties zijn gevalideerd (NWWI).

Over deze presentatie

Deze vrijblijvende objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen recht worden ontleend. Het ontslaat de koper in deze niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en (woon)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in de werkelijkheid afwijken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Woerden Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Uw reactie op de bezichtiging

Graag vernemen wij en de verkoper uw reactie naar aanleiding van de woningbezichtiging. U kunt uw reactie bij voorkeur doorgeven per e-mail.

Uitbrengen van een bod op een woning

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken, zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud en/of bouwtechnische keuring).

Alles begint met het door u uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Dit bod brengt u bij voorkeur per e-mail uit aan ons kantoor.

Kosten koper

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten die u maakt om deze financiering te verkrijgen (o.a. afsluitprovisie/kosten hypotheekadviseur, kosten hypotheekakte, taxatiekosten).

Koopovereenkomst

Woerden Makelaardij maakt gebruik van een standaard koopovereenkomst, die is vastgesteld en goedgekeurd door de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Notaris

Wanneer u uw nieuwe woning heeft gekocht, wordt deze op de dag van overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op.

De koper mag meestal zelf kiezen bij welke notaris de overdracht plaats zal vinden. Bij voorkeur kiest de koper een notaris die gevestigd is in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen, dan wel de notaris die is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 5 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt gekozen en verkoper niet zover kan of wenst te reizen voor de overdracht, geldt dat de kosten voor het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers voor rekening van koper komen.

Waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich om binnen 7 weken na mondeling overeenkomen een bankgarantie of waarborgsom te stellen bij de gekozen notaris. De hoogte hiervan is standaard 10% van de koopsom. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door de instelling waar u de hypotheek afsluit.

Boeteclausule

In de koopakte is voor beide partijen een boetebeding opgenomen van 10% van de koopsom, indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt. Verder dient u er rekening mee te houden dat in voorkomende gevallen hiernaast ook de eventueel geleden schade voor de andere partij vergoed dient te worden.

Voorbehoud financiering

Eén van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken. Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Hypotheekadvies

Het is raadzaam om voordat u gaat bieden te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Indien gewenst verzorgen wij op korte termijn een adviesgesprek met een deskundige en erkende hypotheekadviseur.

Bouwtechnische keuring

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren staat dat u vrij. De kosten van deze keuring komen voor uw eigen rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dan dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Hierbij worden de zichtbare en niet constructieve mankementen, die in vrijwel elke woning wel te vinden zijn, uitgesloten van de ontbindende voorwaarde. Het gaat er immers om dat u in de basis een goed huis koopt en niet voor (grote) verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring aanhouden is 3 weken na het sluiten van de koop.

Asbest

Woningen van voor 1994 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Natuurlijk zal de verkoper, als hij bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, u op de hoogte stellen. Bij alle woningen, die voor 1994 gebouwd zijn, zal hiervoor een extra clausule opgenomen worden.

Ouderdomsclausule/verborgen gebreken

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaar heeft u als koper zelf een onderzoekplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn, waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper/nieuwe eigenaar, tenzij u aan kunt tonen dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen. In dat geval zal in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

webpace.yisual.com/breitnerstraat8



Breitnerstraat 8, Woerden



**SCAN DEZE CODE EN
BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Westdam 3 A | 3441 GA | Woerden
0348-416845 | info@woerdenmakelaardij.nl
www.woerdenmakelaardij.nl



Woerden Makelaardij is een actief no-nonsense kantoor dat alle facetten van de woningmakelaardij uitoefent en veel ervaring heeft in Woerden en omgeving. Een open en eerlijk contact met onze opdrachtgevers is voor ons heel erg belangrijk en maakt ons werk zo leuk. Wij helpen u graag bij de aankoop van uw droomhuis of de verkoop van uw woning. Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Ons aanbod vindt u op Funda, maar wij hebben ook een eigen website (WoerdenMakelaardij.nl) en maken gebruik van Social media (Facebook en Instagram). Onze makelaars zijn geregistreerd bij VastgoedCert en onze taxaties zijn gevalideerd (NWWI).