DUPREE
makelaars

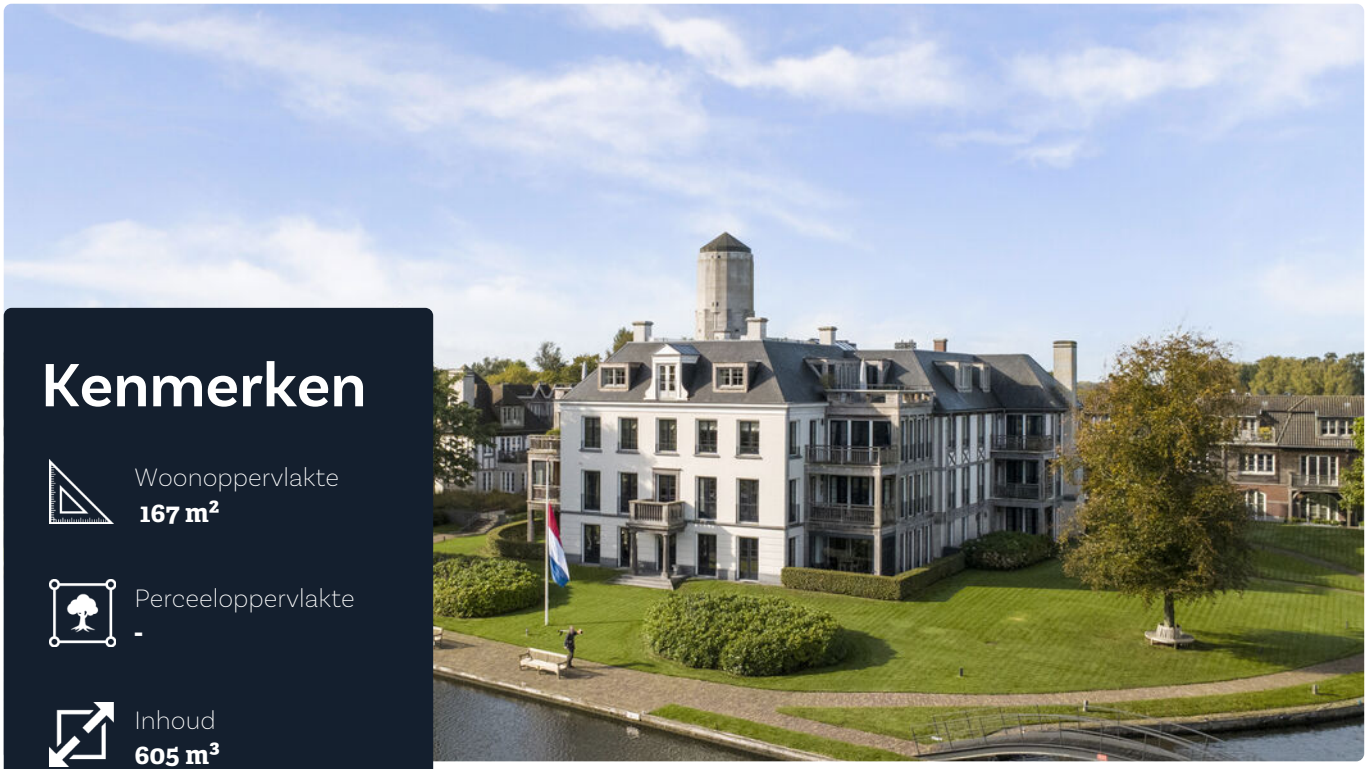


Overweer 15

Breukelen

€ 1.495.000 k.k.

NVM



Kenmerken

Woonoppervlakte
167 m²

Perceeloppervlakte
-

Inhoud
605 m³

Aantal kamers
2

Energielabel
A



Omschrijving

Exclusief wonen aan de Vecht, op de prestigieuze Buitenplaats Overweer in Breukelen. Dit royale appartement combineert een luxe woonkeuken met kookeiland, een riante woonkamer met panoramisch uitzicht over de rivier de Vecht en een royaal overdekt terras. De ruime slaapkamer met stijlvolle en-suite badkamer, hoogwaardige voorzieningen, twee eigen parkeerplaatsen en een separate berging maken het geheel compleet. Een unieke woonbeleving waar comfort, privacy en de charme van het Vechtlandschap samenkomen, met de mogelijkheid tot aankoop van een eigen ligplaats voor een boot

Bijzonderheden:
- Zeer exclusief appartement met een woonoppervlakte van 181 m²;
- Gelegen op de begane grond in het middelste complex, bekend als het Landhuis;
- Prachtig perceel met verschillende complexen op het terrein;
- Exclusieve ligging met panoramisch uitzicht over de rivier de Vecht;
- Luxe woonkeuken;
- Badkamer en suite, circa twee jaar geleden gerenoveerd;
- Overdekt terras met glazen schuifwand;
- Elektrische screens voor het gehele appartement;
- Vloerverwarming door het gehele appartement;
- Volledig geïsoleerd;
- Domoticasysteem aanwezig;
- Hybride warmtepomp en WTW-installatie;
- Eigen garage met twee parkeerplaatsen onder het complex;
- Separate berging onder het complex;
- Vereniging van eigenaars Buitenplaats Overweer periodieke bijdrage voor de woning, de berging, parkeergarage en ligplaats: € 424,39 (vanaf 01 januari 2027 €466,19)



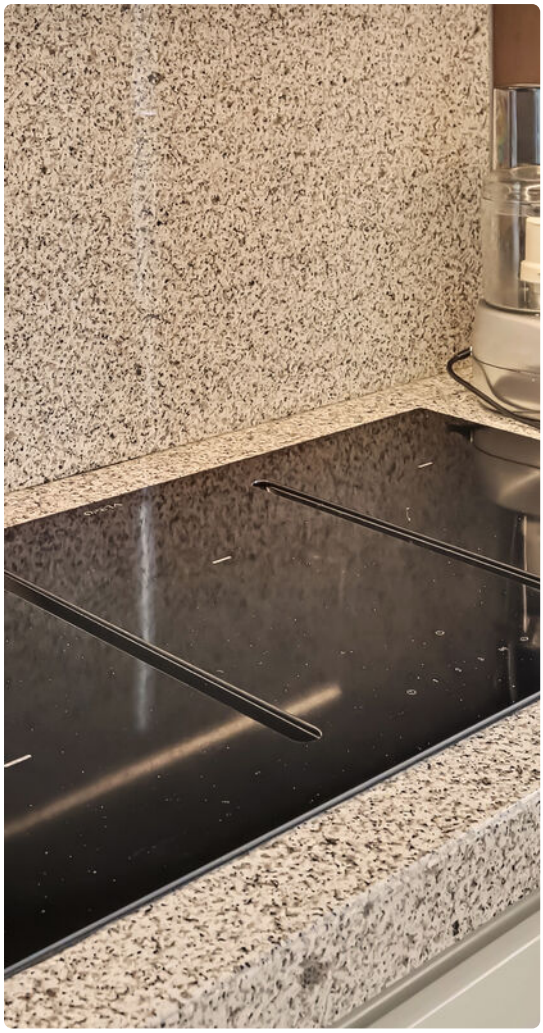
























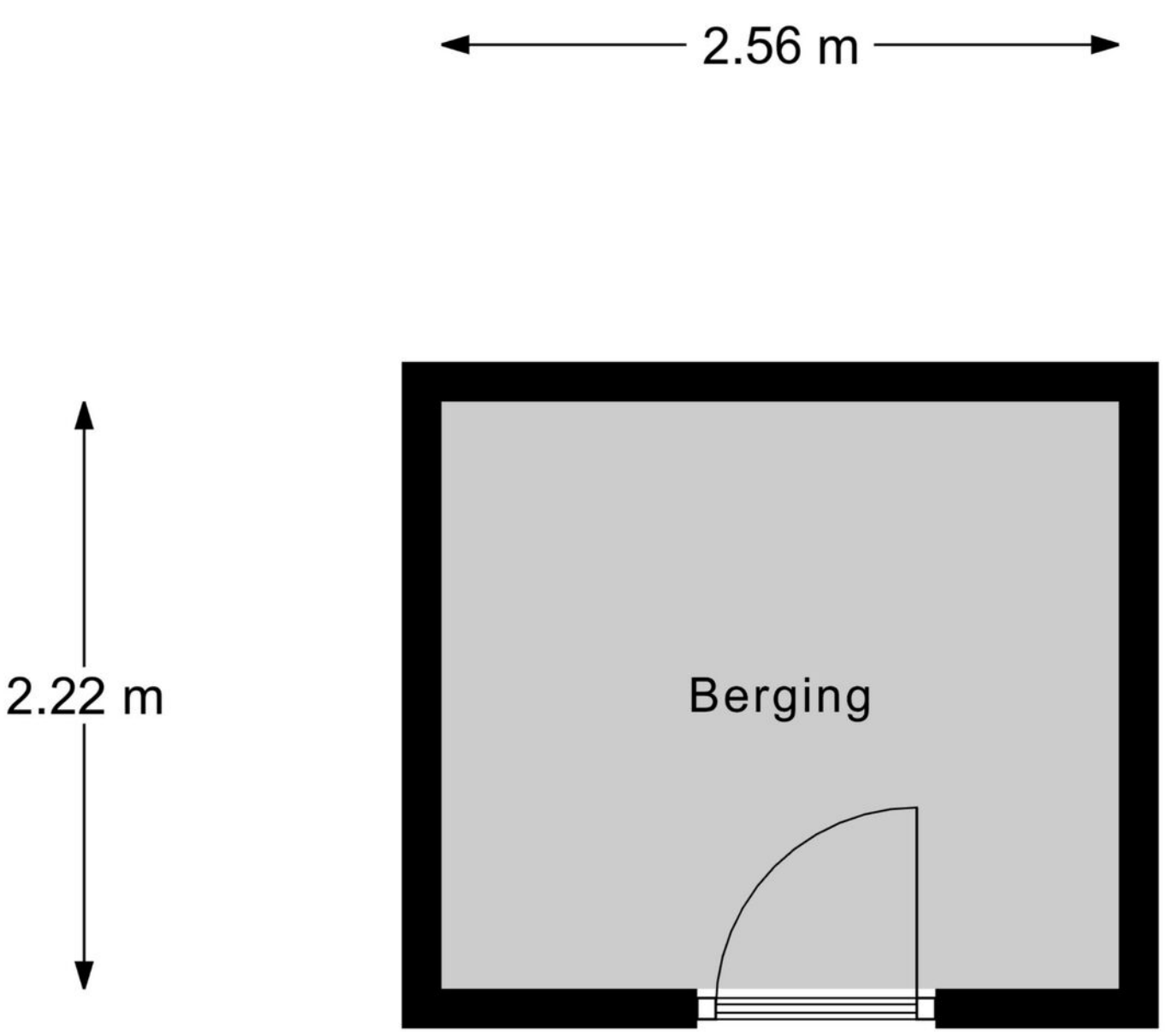


Plattegrond



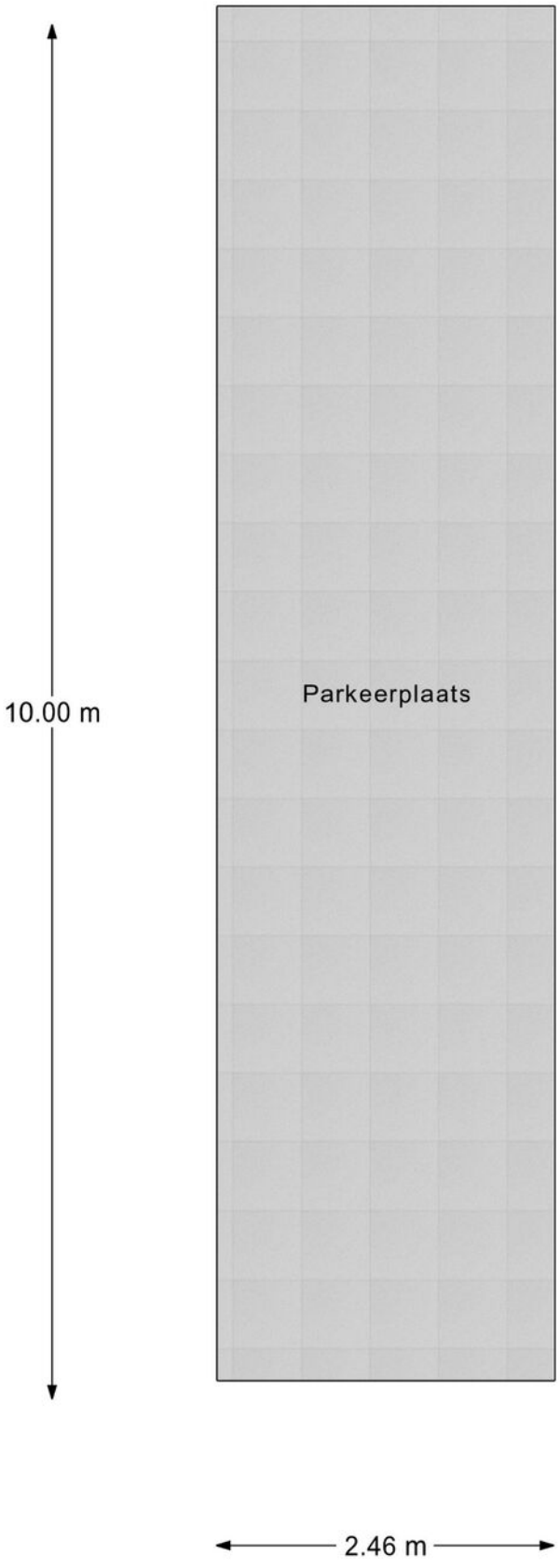
Begane Grond

Plattegrond



Berging

Plattegrond

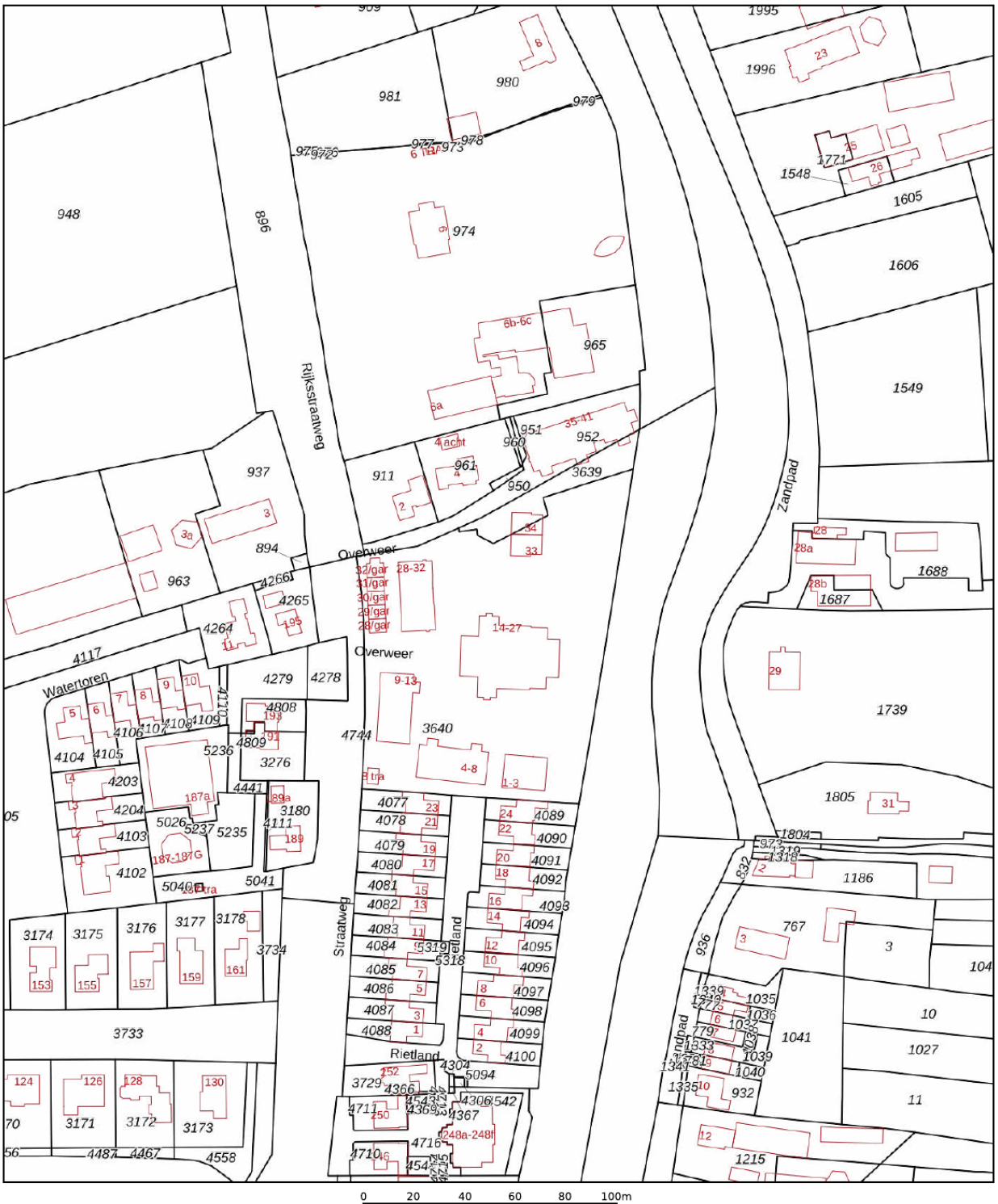


Parkeerplaats

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Overweer 15



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

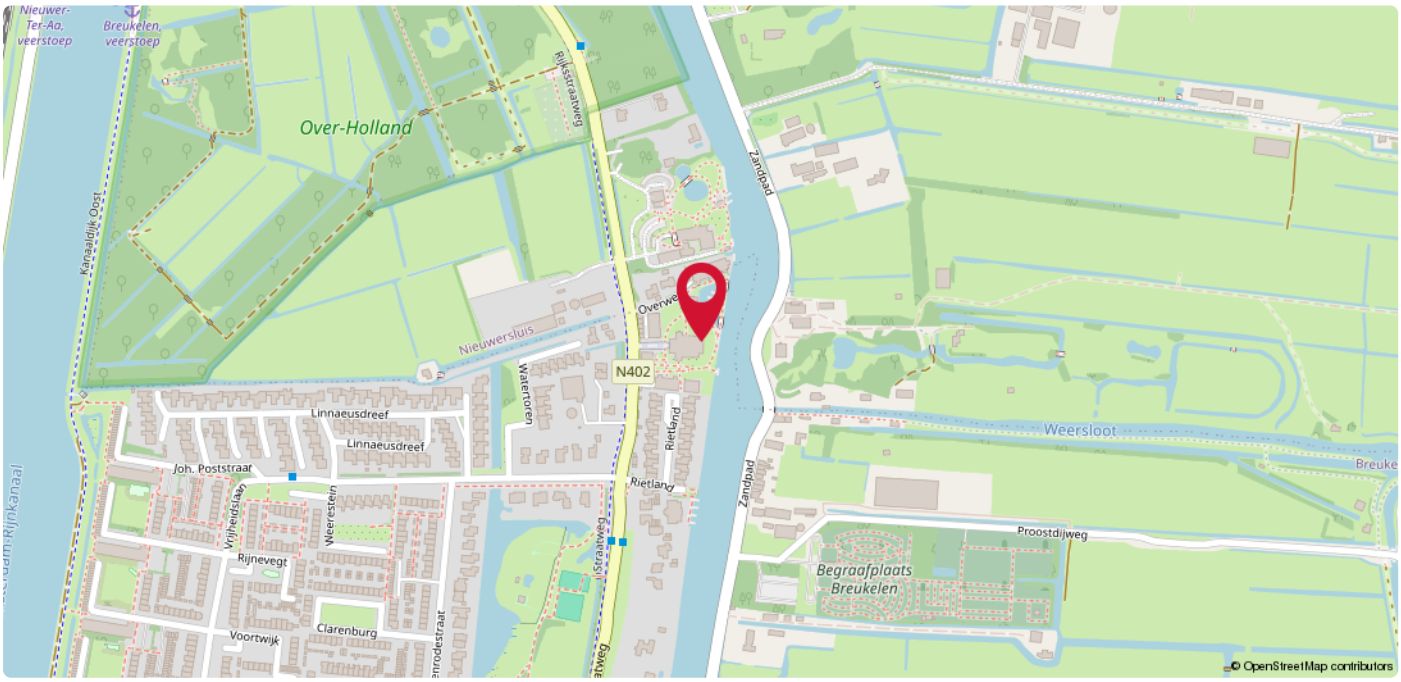
Schaal 1: 2000

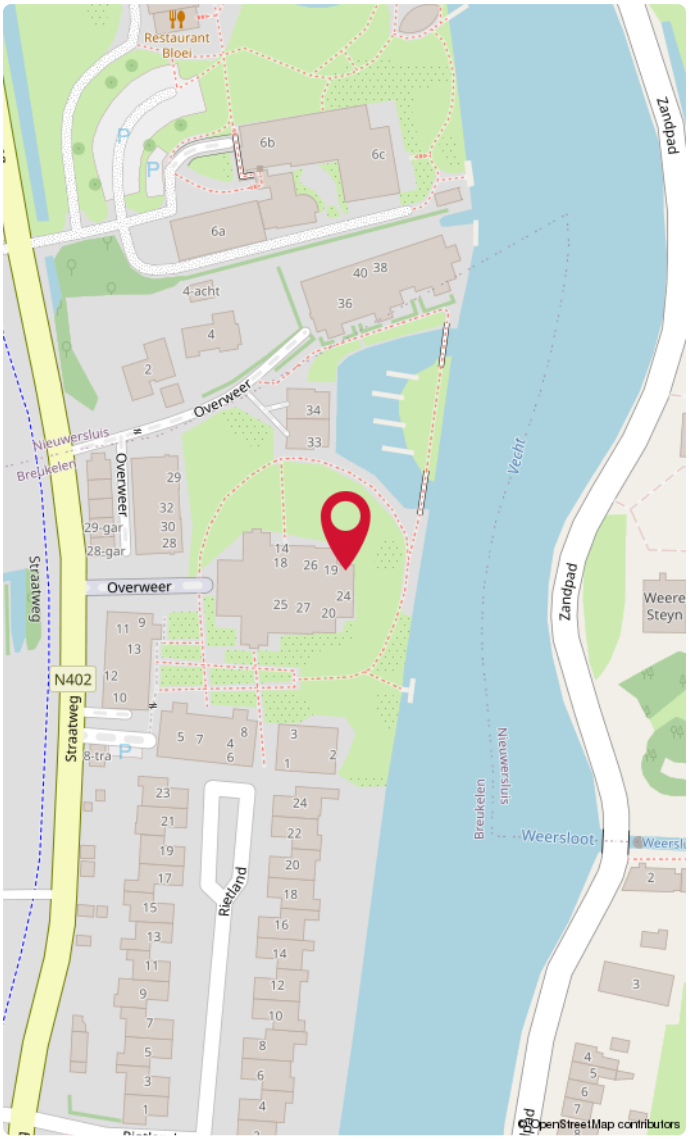
Kadastrale gemeente	Breukelen-Nijenrode
Sectie	B
Perceel	3639

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.

kadaster

Locatie





Breukelen

Breukelen, waar wonen aan de rivier de Vecht en genieten van een karakteristiek dorpsleven samenkomen. Ontdek de charmante woonomgeving met statige buitenplaatsen, historische panden en prachtige natuur, direct gelegen aan het schitterende Vechtlandschap. Een kindvriendelijk dorp met diverse scholen, uitgebreide sportvoorzieningen en een levendig centrum met een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants en gezellige terrassen. Verken de schilderachtige wandel- en fietsroutes langs de Vecht, geniet van de groene omgeving en ontdek de vele recreatiemogelijkheden op en rondom het water. Bovendien bevinden steden als Utrecht en Amsterdam zich op korte afstand.



Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht
De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?
Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via Move.nl in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd
Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de ‘wet koop onroerende zaken’ van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom
Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering
Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring
Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek
Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule
Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule
Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl



DUPREE
makelaars

Meer weten?