




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Oud Aa 14
3621 LC Breukelen
€ 1.810.000 k.k.

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Hoofddorp**

Kruisweg 609
2132 NA Hoofddorp

hoofddorp@dehuizenbemiddelaar.nl
0232070001

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Oud Aa 14



Woonoppervlakte: 235 m²



Perceeloppervlakte: 1620 m²



Inhoud: 862 m³



Bouwjaar: 1987



Aantal kamers: 0



Soort woning: villa



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 1.810.000 k.k.



Omschrijving Oud Aa 14

Adembenemend wonen op een centraal gelegen toplocatie in de Randstad! Deze riante rietgedekte woonvilla van 235m² is gelegen op een perceel van 1.620m² omgeven door water en veel groen. Hier waant u uzelf elke dag op vakantie!

Deze moderne woonvilla (met energielabel A+) is van alle gemakken voorzien. Door de ligging en de afmetingen van het perceel heeft u zeer veel privacy! Tussen 2022 en 2024 is het huis geheel gemoderniseerd. Daarnaast zijn er veel energiebesparende voorzieningen gerealiseerd, namelijk 17 zonnepanelen en een ATAG-warmtepomp met een boiler van maar liefst 300 liter. Vanaf alle plekken in het huis zijn er doorkijkjes naar het riviertje de Aa met watervogels, waterlelies en prachtige wilgen. Relaxen kan op 1 van de 6 terrassen langs en zelfs op het water. Er is altijd wel een plekje om in de zon te genieten. Varen kunt u met een kano of klein bootje naar De Vecht en de Loosdrechtse plassen. Uw bootje kan gewoon aan uw eigen steiger!

De ligging in het rustige buitengebied van Breukelen is perfect ten opzichte van de uitvalswegen naar Utrecht en Amsterdam, maar ook het station van Breukelen ligt op 3 minuten fietsen en zorgt voor een snelle verbinding met Utrecht, Amsterdam en Gouda/Woerden. Ook het bruisende centrum van Breukelen met scholen, winkels, restaurants en sportvelden, is minder dan 10 minuten fietsen.

De woning is opgesplitst in het hoofdgebouw en een in pandig te bereiken 2de leef- of werkruimte. Het hoofdhuis heeft ramen rondom wat zorgt voor enorm veel lichtinval, vooral de L-vormige woonkamer heeft zeer veel raampartijen. De woonkamer heeft strak gestucte wanden, openslaande tuindeuren, een strakke gietvloer met vloerverwarming en een zeer moderne gashaard! Echt een meer dan heerlijke ruimte!

De eveneens ruim opgezette keuken met kookeiland is een pareltje! Deze handgemaakte keuken van solide Amerikaans notenhout met bijpassend Dekton keukenblad is zeer compleet te noemen en heeft daarnaast ook weer een schilderachtig uitzicht over het water en de tuin. De keuken is voorzien van een koelkast met aparte vriezer, een Miele vaatwasser, een Quooker, een wijnklimaatkast met 2 zones, een V-zug stoomoven, en een V-Zug inductie kookplaat met puntafzuiging. Daarnaast heeft de keuken zeer veel bergruimte!

Op de begane grond bevindt zich nog een extra kamer, deze is perfect te gebruiken als kantoorruimte, tv-kamer of als extra slaapkamer. Ook deze kamer heeft weer veel licht, dit door de vele ramen en de lichte wanden en plafond.



Omschrijving Oud Aa 14

Vanuit de hal, waar ook een toilet is, komt u middels de trap op de verdieping. Deze verdieping heeft alles: strakke wanden en plafond, een meer dan fantastische badkamer, een ruime slaapkamer met inloopkast, een balkon en een schitterende gietvloer. De badkamer heeft een vrijstaand bad, een zwevend toilet, een inloopregendouche en een zeer breed badkamermeubel met 2 wasbakken met RVS-kranen met daarboven een brede spiegel.

Aansluitend aan de badkamer is er een lichte open ruimte. Deze is momenteel in gebruik als sportruimte, maar hier kunt ook 1 of 2 extra slaapkamers realiseren. Er zijn meerdere openslaande ramen in de vele raampartijen. Daarnaast is er net als in de slaapkamer een inloopkast aanwezig. Op de gehele verdieping zijn industriële spots aangebracht, volledig in lijn met de strakke ruimte!

Bijgebouw/tweede woongedeelte

Vanuit de keuken van het hoofdgebouw is er een hal welke toegang geeft tot een tweede woongedeelte. Heeft u opgroeiende kinderen, op zoek naar een mantelzorg woning of een grote kantoorruimte aan huis? De hal geeft toegang tot een tweede toilet, een complete badkamer, de trap naar de verdieping met 2 slaapkamers en de tuinkamer.

De tuinkamer heeft strakke wanden en plafond met 2 openslaande dubbele tuindeuren naar het terras! Wat een heerlijke stek! Hier treft u netjes weggewerkt de Atag Warmtepomp en de warm water boiler. Achter de scheidingswand bevindt zich nu de opstelling van de wasmachine en wasdroger met genoeg ruimte om een tweede keuken te realiseren. Via de vaste trap, vanuit de hal van het bijgebouw bereikt u de 2 sfeervolle slaapkamers. Beide slaapkamers hebben inbouwkasten, dakramen, bureaus en hebben ook zeker een prachtig wijds uitzicht over de groene en waterrijke omgeving. De houten balken en de brede eiken houten vloer maken de sfeer van deze slaapkamers helemaal af!

Oprit en tuin

Het perceel is afgesloten met een moderne stalen elektrische poort. De oprit richting de woning is ruim. De oprit (met laadpaal) is dermate ruim, dat u met gemak 4 auto's kunt parkeren.

De tuin loopt geheel rondom, hier treft u onder andere een uitgestrekt gazon met een heerlijke verwarmde veranda, een geïsoleerde houten garage van meer dan 22m² met vliering. Wat vooral opvalt zijn de maar liefst 6 verschillende terrassen verdeeld door de tuin, zelfs op uw eigen water! Hier komt u volledig tot rust en kunt u een worden met de natuur! De tuin is voorzien van een Gardena waterberegeningsstelsel, LED-verlichting, onderhoudsvrije keramische terras tegels. De beschoeiing rondom het huis is in een zeer goede staat.



Omschrijving Oud Aa 14

Wat maakt deze woning zo bijzonder:

- Een prachtige rietgedekte villa van 235m² op een perceel van 1.620m²
- Omgeven door veel water en groen
- Mogelijkheid tot mantelzorgwoning of een andere tweede woonbestemming
- Hoogwaardige keuken en badkamer in de hoofdwoning
- Maar liefst 6 terrassen in de tuin en zelfs op het water
- Centraal gelegen in Nederland, 3 autominuten vanaf de A2 en het station. Het Centrum van Breukelen is in 5 minuten te bereiken en Utrecht en Amsterdam in 15 minuten



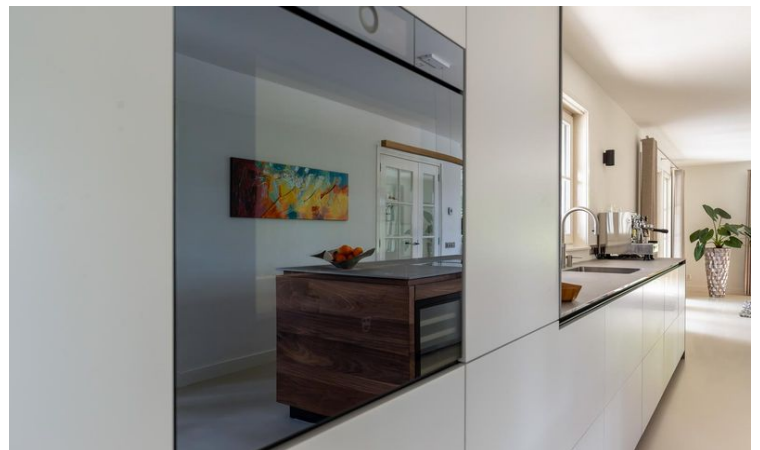
Oud Aa 14 in beeld



















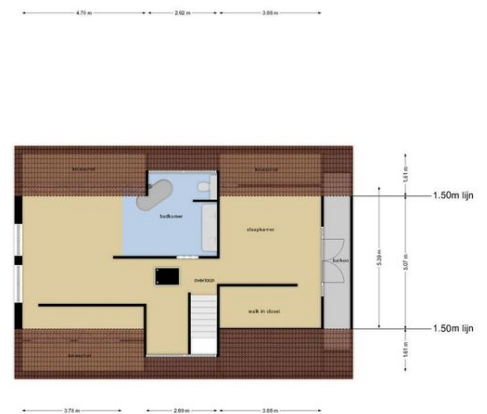
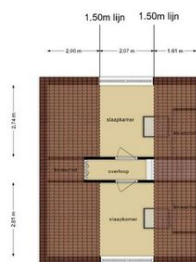




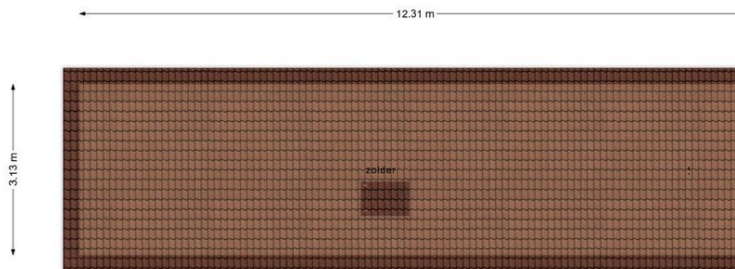




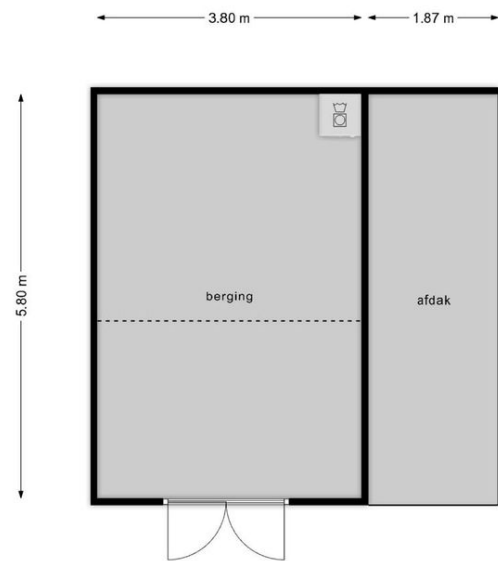
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



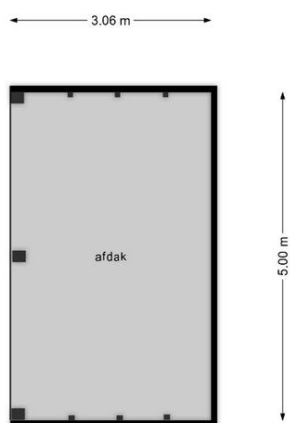
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleind
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Oud Aa 14
Postcode	3621 LC
Plaats	Breukelen
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	villa
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1987
Ligging	vrij uitzicht
Woonoppervlakte (m ²)	235
Perceeloppervlakte (m ²)	1620
Inhoud (m ³)	862
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	0
Aantal slaapkamers	0
Energielabel	A+, vervaldatum: 17 jan 2034
Berging	vrijstaand hout



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebeoordeling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

