



*Lyanne Metz*  
Makelaardij

De Angstel 530

Breukelen



Vraagprijs € 665.000 k.k.

## Contact

Straatweg 116  
3621 BT Breukelen  
T. 0346-565090  
E. [info@lyannemetz.nl](mailto:info@lyannemetz.nl)  
W. [www.lyannemetz.nl](http://www.lyannemetz.nl)





*Lyanne Metz*  
Makelaardij

## Omschrijving:

Dit royale 4-kamer appartement op de vijfde verdieping met een geweldig vrij uitzicht over het Amsterdam-Rijnkanaal en de wijde omgeving is gelegen in het appartementencomplex 'De Angstel'. Het appartement beschikt over een extra ruime berging en parkeerplaats in de onderbouw. Dit fijne appartement staat garant voor volop wooncomfort en is zeer geschikt voor senioren.

De Angstel maakt deel uit van De Driestroom met alle voorzieningen onder één dak, zoals een huisartsenpraktijk, fysiotherapie, thuiszorg, apotheek, kapsalon, en restaurant met roomservice. In de directe omgeving kunt u heerlijk wandelen/fietsen o.a. langs de Vecht. Het sfeervolle dorp Breukelen biedt een ruim aanbod aan voorzieningen, zoals diverse soorten winkels en gezellige restaurants aan de Kerkbrink.

Breukelen is centraal gelegen tussen Amsterdam en Utrecht en heeft een uitstekende bereikbaarheid: ca. 30 autominuten van Amsterdam en 20 minuten van Utrecht. Het NS-station in Breukelen heeft verbindingen met Amsterdam, Utrecht, Woerden en Rotterdam.

Breukelen heeft een treinstation en is per bus ook uitstekend bereikbaar. Er zijn allerlei sportgelegenheden zoals een subtropisch zwembad, een tennisvereniging, een roeivereniging en uiteraard kan er zomers genoten worden van bijvoorbeeld de prachtige Vecht, Loosdrechtse en Vinkeveense plassen.

### Entree 'De Angstel'

Vanaf de kanaalzijde op de begane grond is De Angstel direct bereikbaar. Via de entree met bellentableau en videofooninstallatie is de lift en de trapopgang naar de appartementen bereikbaar. Tevens heeft u vanaf hier toegang tot de parkeerkelder met de bergingen.

### Indeling

Ruime entree, hal, garderoberuimte, toiletruimte met hangend toilet en fonteintje en toegang tot de woonkamer en keuken. Aan de galerijzijde bevindt zich een werk- en/of slaapkamer.

Vanuit de hal komt u in de ruime woonkamer met grote raampartijen en toegang tot het balkon/loggia met vrij uitzicht over het Amsterdam-Rijnkanaal en de A2. De woonkamer met extra zijkamer is door haar speelse indeling zeer geschikt voor diverse indelingsmogelijkheden. De halfopen L-vormige keuken is aan de voorzijde van het appartement gesitueerd en voorzien van een 4-pits gaskookplaat met afzuiging, vaatwasmachine, koelkast en vriezer.

Vanuit een tweede hal (vanuit de woonkamer toegankelijk) zijn de overige ruimtes bereikbaar. De twee slaapkamers, waarvan een met een vaste schuifwandkast, hebben beide een prachtig weids uitzicht. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, twee wastafels, hangend toilet en sierradiator.

In de ruime, separate was-/droogruimte is de CV-opstelling gesitueerd alsmede een warmte terugwinstinstallatie en een vaste schuifwandkast.

De gehele verdieping is voorzien van vloerbedekking, met uitzondering van de badkamer en toilet (betegeld).



*Lyanne Metz*  
Makelaardij

## Omschrijving:

Balkon/loggia

Het balkon/loggia is gelegen op het zuidwesten en biedt een fantastisch uitzicht.

Bouwjaar: 2005

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 163 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: circa 12 m<sup>2</sup> (berging) en circa 13 m<sup>2</sup> (parkeerplaats)

Overige inpandige ruimte: circa 10 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 533 m<sup>3</sup>

De oppervlakten en algeheel resultaat zijn opgebouwd conform de Branche Brede Meet Instructie (BBMI) afgeleid van de NEN2580. Aan de oppervlakten en inhouds kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijzonderheden

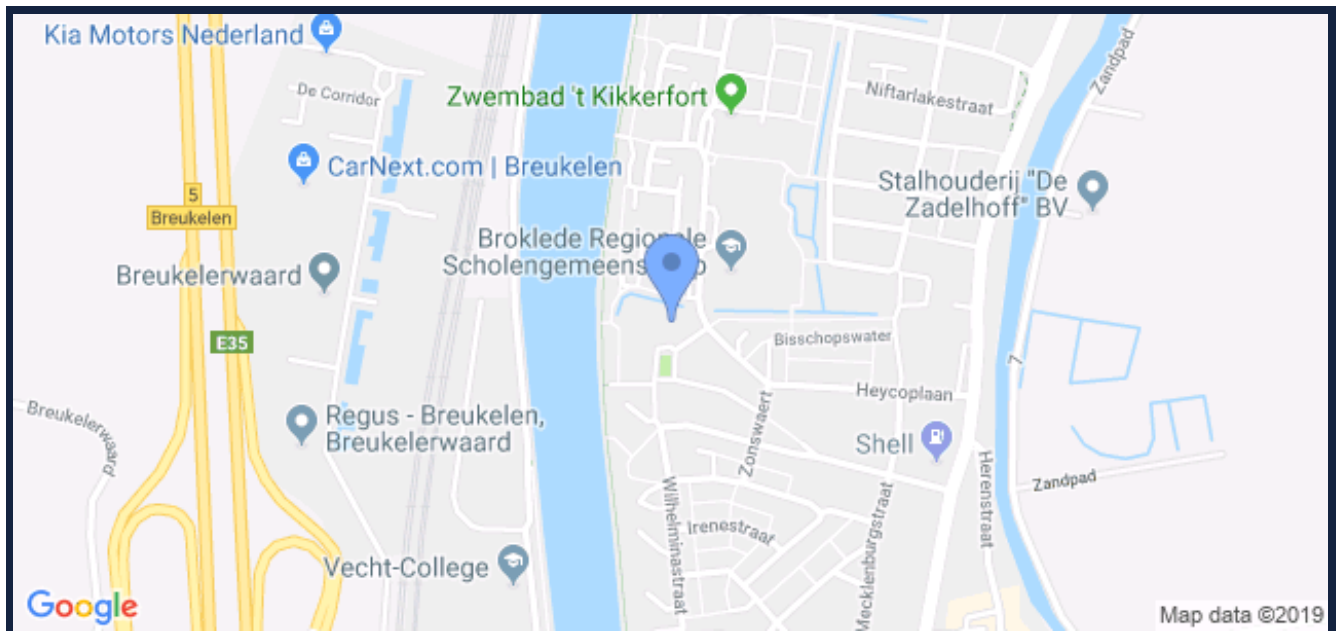
- Het appartement is geheel voorzien van dubbel glas
- Gestucte plafonds
- Het complex is optimaal beveiligd
- De woning is voorzien van een zorgalarmsysteem
- Schilderwerk buitenzijde is in 2012 uitgevoerd, onder beheer van de VVE
- Alle stukken van de VvE zijn bij ons op kantoor beschikbaar
- Servicekosten € 190,-- per maand
- CV combiketel Remeha (circa 2012)
- WTW system



Lyanne Metz  
Makelaardij

## Kenmerken:

<b>Soort woning</b>	: Appartement met lift
<b>Bouwtype</b>	: Bestaande bouw
<b>Status</b>	: Beschikbaar
<b>Bouwjaar</b>	: 2004
<b>Ligging</b>	: Aan vaarwater, aan water, vrij uitzicht
<b>Woonopp</b>	: 163 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	: 533 m <sup>3</sup>
<b>Totaal aantal kamers</b>	: 4
<b>Aantal slaapkamers</b>	: 3
<b>Parkeren</b>	: Parkeerplaats





*Lyanne Metz*  
Makelaardij

**Foto's:**





*Lyanne Metz*  
Makelaardij

**Foto's:**





*Lyanne Metz*  
Makelaardij

**Foto's:**



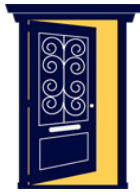


*Lyanne Metz*  
Makelaardij

**Foto's:**







Extra:

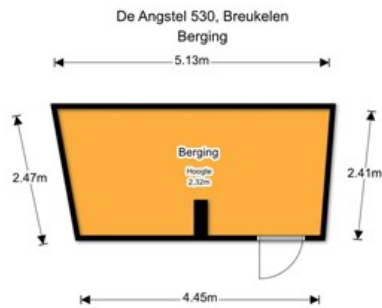
De Angstel 530, Breukelen  
5e Verdieping





*Lyanne Metz*  
Makelaardij

**Extra:**



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© het Nieuw, 2014



Extra:

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: De Angstel 530 Metz



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p>	<p>Schaal 1:500</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens</p>	<p>Kadastrale gemeente Breukelen-Nijenrode Sectie B Perceel 4766</p>	
<p>— Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>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.</p>	

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 15 oktober 2018  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## VOORWAARDEN / NADERE INFORMATIE:

### DE BEZICHTIGING

#### Afspraak plannen

Bezichtigingen van woningen vinden uitsluitend plaats op afspraak. Wij zijn van maandag tot en met vrijdag en ook in overleg 's avonds en op zaterdag beschikbaar.

#### Na bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

#### Uw financiële situatie

Laat u zich bij het kopen van een huis vooraf goed informeren wat uw financiële mogelijkheden zijn. Dit voorkomt teleurstellingen voor u, maar ook voor de verkoper. Indien gewenst kunnen wij u in contact brengen met een financieel adviseur.

### INFORMATIE

#### Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht. Dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de lijst van roerende zaken. Beide lijsten treft u in deze brochure aan.

#### Onderzoekplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankopend makelaar. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

#### Bouwkundige keuring

Koper heeft de mogelijkheid om een woning bouwkundig te laten keuren. In het keuringsrapport staat vermeld of de woning (visuele) bouwkundige gebreken heeft en zo ja, welke herstelkosten per direct en/of op lange termijn zijn te verwachten. Een bouwkundige keuring kunt u, afhankelijk van de grootte van de woning, al laten uitvoeren voor circa € 375,- inclusief BTW.



### **Procedure onderhandeling**

Alle informatie door verkoper en door ons aan u verstrekt middels deze brochure, kunnen uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een koopovereenkomst te sluiten. Uitdrukkelijk wordt dan ook door de verkoper gesteld dat de verkoop niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt door beide partijen.

### **Bij overeenstemming**

Koper dient voor het aangaan van een koopovereenkomst, de door ons kantoor aangeleverde stukken te bestuderen. In de koopovereenkomst wordt vermeld welke stukken door de koper zijn ontvangen. Koper verklaart door ondertekening van de koopovereenkomst met de inhoud van deze stukken bekend te zijn.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

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

## **KOOPOVEREENKOMST**

De koopovereenkomst wordt opgemaakt conform NVM-model (2017).

### **Kosten Koper**

Bij het kopen van een woning is het gebruikelijk dat de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen, de zogeheten 'kosten koper'. Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële overdracht van de woning) bestaan uit overdrachtsbelasting (2% van de koopsom bij woonhuizen), de notariskosten voor de levering van de woning en (eventuele) kosten van de hypotheekakte. Bij de aankoop van een perceel grond is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor garages geldt een tarief van 2% of 6%, afhankelijk van de afstand die ligt tussen de eigen woning en de garage.

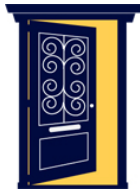
### **Notaris**

Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld). De notaris wordt betaald door de koper, het is dus gebruikelijk dat de koper de notaris mag kiezen. Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht, voor de aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rusten meer bedragen dan € 10,- (tien euro) per aflossing met telefonische overboeking, respectievelijk meer dan € 200,- (tweehonderd euro) per afgehele of € 200,- (tweehonderd euro) per gedeeltelijke doorhaling (alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee

laatstgenoemde bedragen zijn tevens inclusief kadastraal recht) of € 60,- (zestig euro) voor het opvragen van een aflossingsnota bij de hypotheek-kredietverstrekende instantie per aflossing, dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratieve en/of beheerkosten in rekening worden gebracht.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal een koopovereenkomst worden opgesteld. Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door deze uiterlijk binnen de overeengekomen periode na wilsovereenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort, dan wel een bankgarantie van een in Nederland gevestigde bank- of verzekeringsinstelling gesteld, welke 10% van de koopsom bedraagt.



### **Financieringstermijn**

Kopen onder voorbehoud van het verkrijgen van financiering is mogelijk. In de koopovereenkomst zal hiervoor een termijn van 6 weken worden opgenomen, gerekend vanaf het moment van ondertekening van de koopovereenkomst, onder vermelding van de hoogte van het gewenste hypotheekbedrag.

### **Bedenktijd**

Een particuliere koper heeft een bedenktime om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktime duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktime op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktime wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

### **Toelichting 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Ouderdomsclausule**

Bij objecten van 25 jaar en ouder zal de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

### **Niet zelf-bewoningsclausule**

Indien de verkoper de woning niet recentelijk heeft bewoond of niet in de woning heeft gewoond, zal verkoper niet alles over de woning kunnen verklaren. In deze gevallen wordt in de koopovereenkomst een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" opgenomen.

### **Asbest**

Er kunnen in en om de woning asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Wij noemen onder andere kruipluiken, schoorsteen of luchtkanaal, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder C.V.-ketels of meterkast, vloerbedekking etc. Verkoper aanvaard hiervoor geen aansprakelijkheid. Bij verwijdering en afvoer van asbesthoudende materialen dient rekening gehouden te worden met de wettelijke voorschriften die gelden voor de verwijdering van asbesthoudende materialen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

### **Legitimatie**

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



### **Registratie koopovereenkomst bij het kadaster**

Indien koper gebruik maakt van het recht de koopovereenkomst te laten registreren bij het kadaster, geschiedt dit voor kosten van de koper. De wet verbindt aan die inschrijving de volgende consequenties:

- op de onroerende zaak kan geen beslag meer worden gelegd;
- wel kan beslag bij de notaris op de verkoopopbrengst worden gelegd;
- een onder bewindstelling/faillissement, surséance of schuldsanering van verkoper is niet meer van invloed op de koop;
- de bescherming, die een ingeschreven koopcontract biedt, duurt maximaal 6 maanden.

Koper staat verkoper in bovenstaand geval wel toe, dat deze tot aan de overdrachtsdatum een overbruggingshypotheek vestigt.

## **NA ONDERTEKENING KOOPOVEREENKOMST**

### **Taxatie**

In de meeste gevallen wordt door de koper een hypotheek afgesloten. De geldverstrekker verlangt doorgaans dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt opgesteld. Dit rapport wordt door een onafhankelijke taxateur gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen bij de koper.

### **Verzekering**

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht - dit is meestal de dag van het notariële transport), draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de opstalverzekering van de woning zorgen. Bij het kopen van een appartementsrecht wordt dit door de Vereniging Van Eigenaren (VvE) collectief gedaan.

### **Nutsvoorzieningen**

Het is koper en verkoper bekend dat zij zelf zorg dienen te dragen voor aanmelding respectievelijk afmelding bij een door hen geselecteerde leverancier van nutsvoorzieningen. Deze aanmelding dient minimaal twee weken voor de datum van feitelijke levering te zijn ontvangen door de nutsbedrijven zodat deze de benodigde formulieren aan partijen kunnen toezenden.

### **Oplevering**

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

## **AANKOOPMAKELAAR**

Lyanne Metz Makelaardij kan u tevens begeleiden bij het kopen van een woning. Dit is alleen mogelijk indien wij voor de desbetreffende woning geen verkoopopdracht hebben. U kunt contact met ons opnemen voor een vrijblijvende afspraak, dan zullen wij u met alle plezier informeren.