

# TE KOOP



BREUKELEN

**Willink van Collenstraat 40**

Vraagprijs € 495.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Willink van Collenstraat 40 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

## Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

*Arie Morris*



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

**aspektmakelaars.nl**





Nabij het gezellige oude dorp van Breukelen een karakteristieke hoekwoning met patio.

Speelse indeling met een mooie begane grond indeling.





## Omschrijving

Nabij het gezellige oude dorp van Breukelen bieden wij aan een karakteristieke hoekwoning met patio en aanbouw aan de achterzijde. De woning heeft een bijzondere uitstraling en is recent geheel voorzien van nieuwe kozijnen die voorzien zijn van HR++ beglazing. Ook al het houtwerk aan de buitenzijde is recent vervangen. De woning staat op een perceel eigen grond van 170 m<sup>2</sup>. De woning heeft een speelse indeling en door de uitbouw van de bestaande woning een mooie begane grond indeling. Aan de achterzijde van de woning tref je een aangebouwde houten berging van circa 7,6 m<sup>2</sup>. Ideaal gesitueerd nabij het oude centrum en Amsterdam is in 15 minuten te bereiken. Hoogwaardig openbaar vervoer in Breukelen door middel van bus en NS-station. Verwarming door middel van CV-gas merk Nefit HR Combiketel.

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**95 m<sup>2</sup> / 382 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**170 m<sup>2</sup>**

Kamers:  
**4**

Slaapkamers:  
**3**

Vraagprijs  
**€ 495.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Entree met meterkast en trapopgang. Vanuit de hal bereik je de gezellige woonkamer die opgedeeld is in een eetkamer aan de voorzijde en een zitkamer. Vanuit de zitkamer heb je toegang tot de aangebouwde keuken die voorzien is van een keurige lichte inrichting met diverse inbouwapparatuur waaronder onder andere vrijstaand zes-pits Boretti fornuis. Aan de achterzijde in de keuken tref je de toiletruimte aan en heb je tevens toegang tot de ruime badkamer die voorzien is van een ligbad met douchegelegenheid, wastafelmeubel en opstelplaats wasmachine. Tevens is de ruimte voorzien van een kast met CV-inrichting. Via de openslaande deuren van de keuken bereik je de patio die aan de achterzijde voorzien is van een houten berging.

1e Verdieping: Overloop met toegang tot de twee slaapkamers van respectievelijk circa 12,4 m<sup>2</sup> en 9,9 m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast.

2e Verdieping: Middels een halve vaste trap bereik je de zolderkamer van 9,9 m<sup>2</sup>. De zolderverdieping is voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen.

Bijzonderheden:

- Nabij het gezellige oude dorp van Breukelen een karakteristieke hoekwoning met patio.
- De woning is voorzien van een aanbouw aan de achterzijde.
- Gehele woning voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ beglazing.
- Speelse indeling met een mooie begane grond indeling.
- Badkamer op de begane grond voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, wastafelmeubel, opstelplaats wasmachine en kast met CV-inrichting.
- Hoogwaardig openbaar vervoer in Breukelen door middel van bus en NS-station.
- Uitvalswegen in de directe nabijheid, waardoor Amsterdam in 15 minuten te bereiken is.
- Verwarming door middel van CV-gas, merk Nefit HR Combiketel.
- Zolderverdieping voorzien van dakkapel met kunststof kozijnen.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **95 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: **8 m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **170 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **382 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **ligbad met  
douchegelegenheid, wastafelmeubel, opstelplaats  
wasmachine, kast met CV-inrichting**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel**

## Energie

Energie label: **G (einddatum: 2034-07-01)**

Isolatie: **Dakisolatie, dubbel glas, HR++ glas**

Verwarming: **C.v.-ketel**

Warm water: **C.v.-ketel**

Cv-ketel: **Nefit HR**

## Bouw

Type: **Hoekwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1934**

Dak: **Samengesteld**

## Buitenruimte

Ligging: **Noord**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: -

## Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -



BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





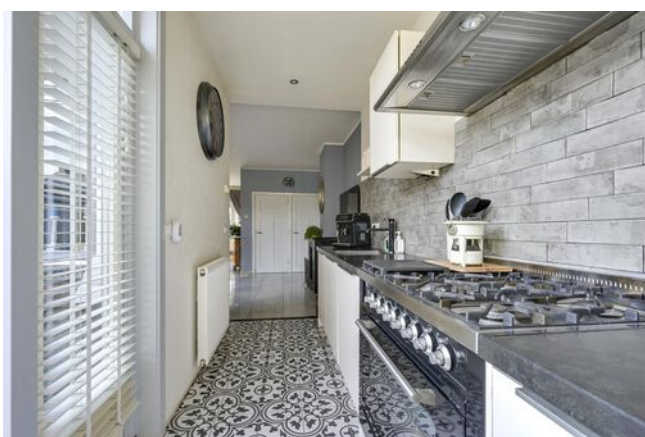
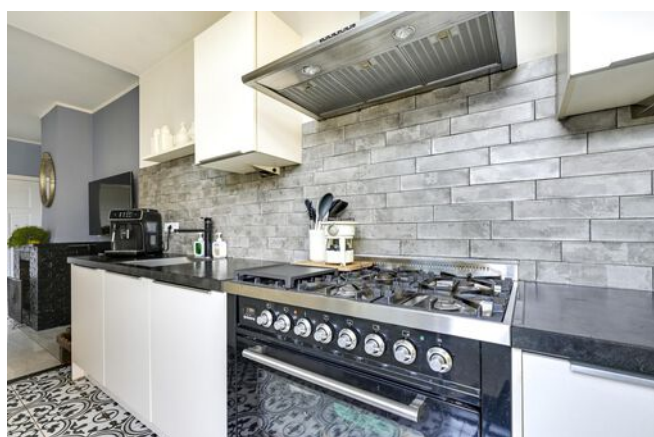
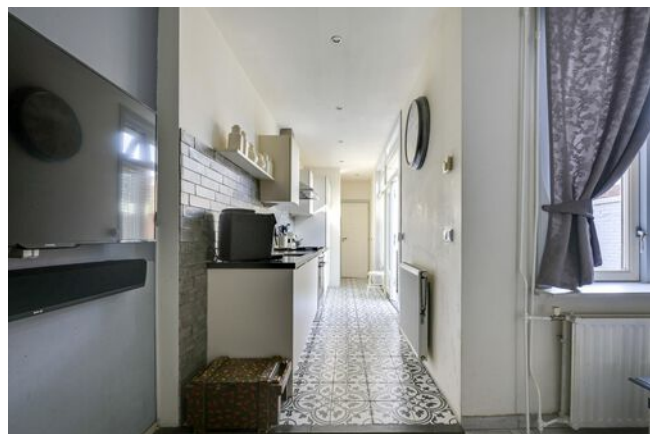


**Vanuit de hal bereik je de gezellige woonkamer die opgedeeld is in een eetkamer aan de voorzijde en een zitkamer.**





Vanuit de zitskamer heb je toegang tot de aangebouwde keuken die voorzien is van een keurige lichte inrichting met diverse inbouwapparatuur waaronder onder andere vrijstaand zes-pits Boretti fornuis.







De ruime badkamer is voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, wastafelmeubel en opstelplaats wasmachine. Tevens is de ruimte voorzien van een kast met CV-inrichting.



## 1E VERDIEPING slaapkamers







**Twee slaapkamers van respectievelijk circa 12,4 m<sup>2</sup> en 9,9 m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast.**







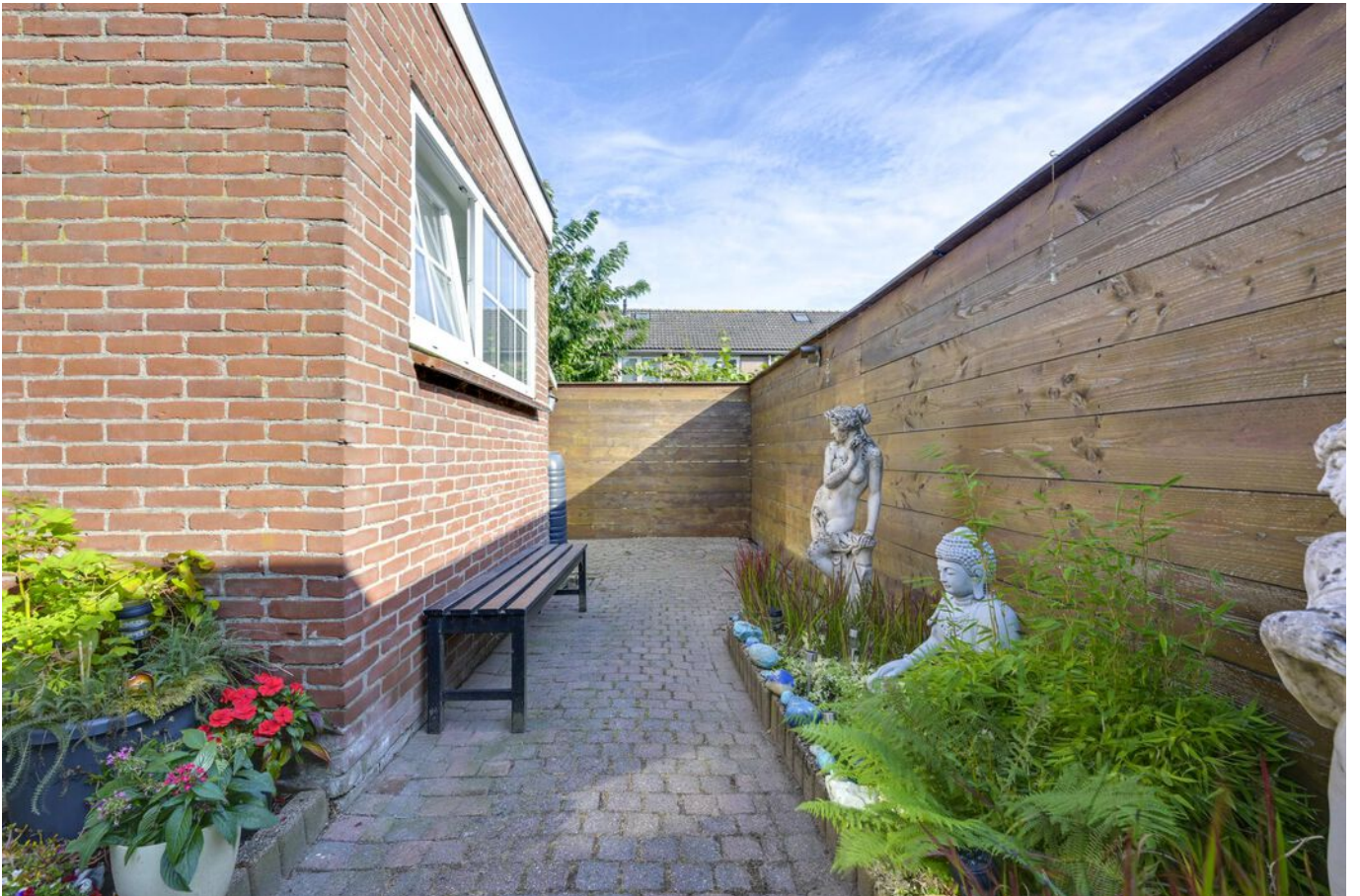
## BEGANE GROND voor- en achtertuin











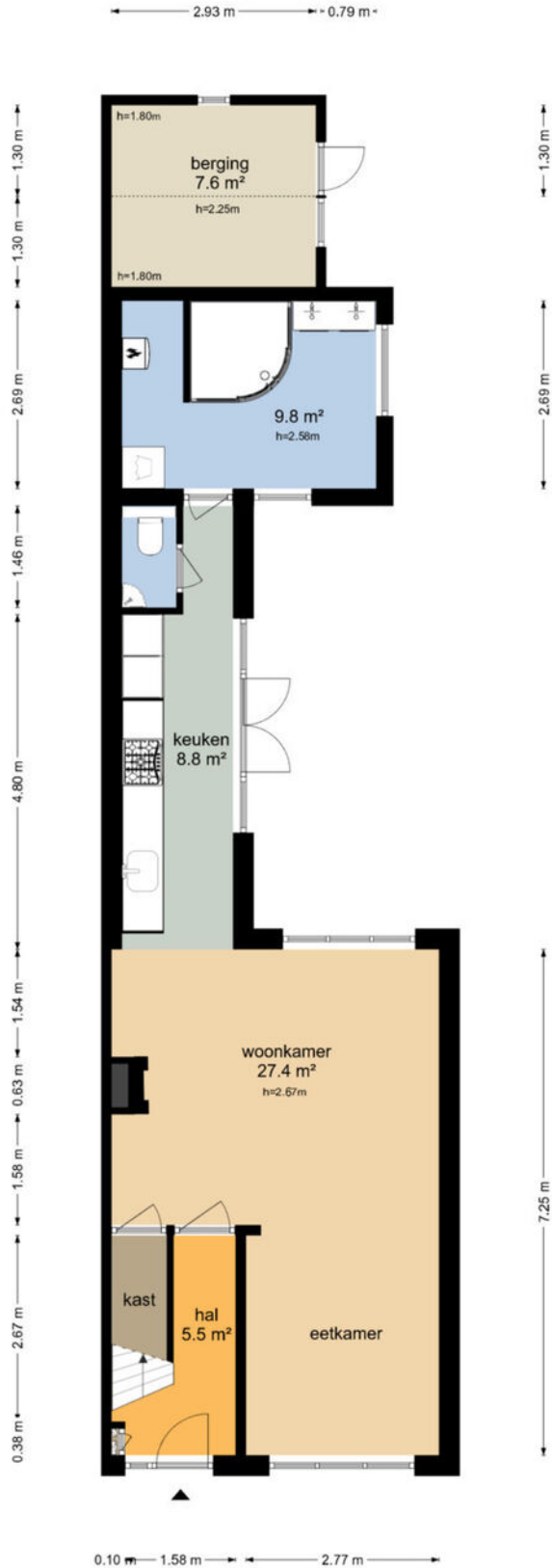




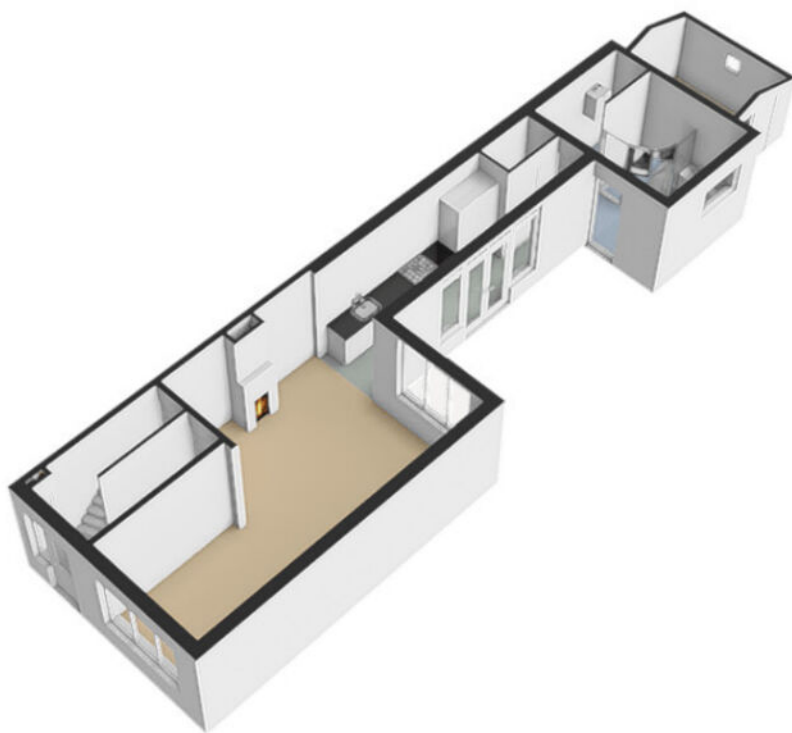


# PLATTEGROND

## Willink van Collenstraat 40 - Breukelen Begane Grond



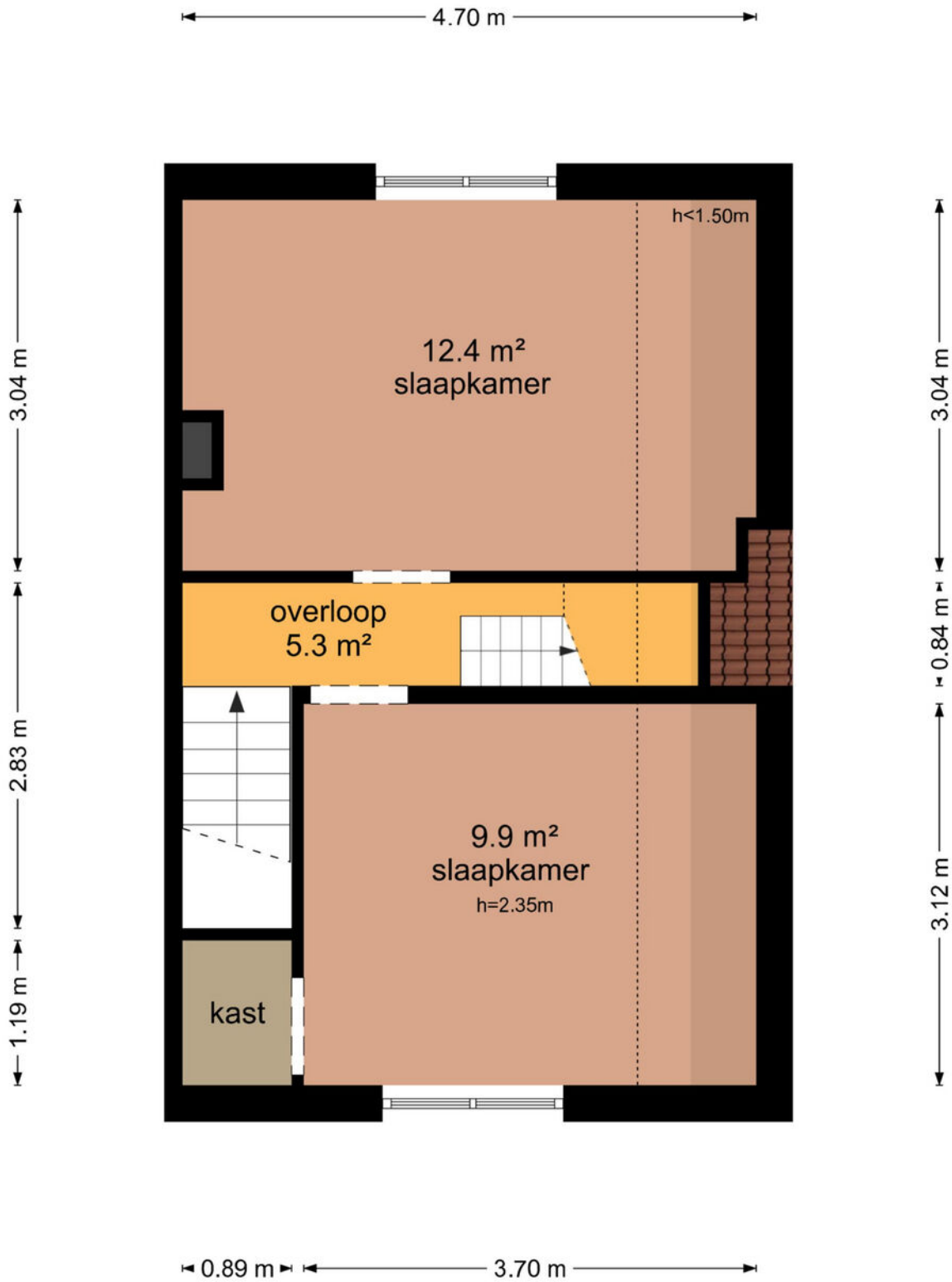
# PLATTEGROND





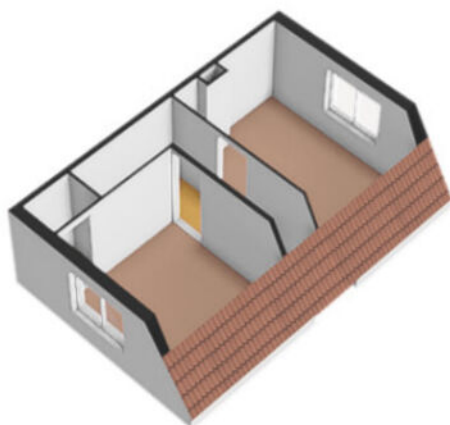
# PLATTEGROND

## Willink van Collenstraat 40 - Breukelen Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

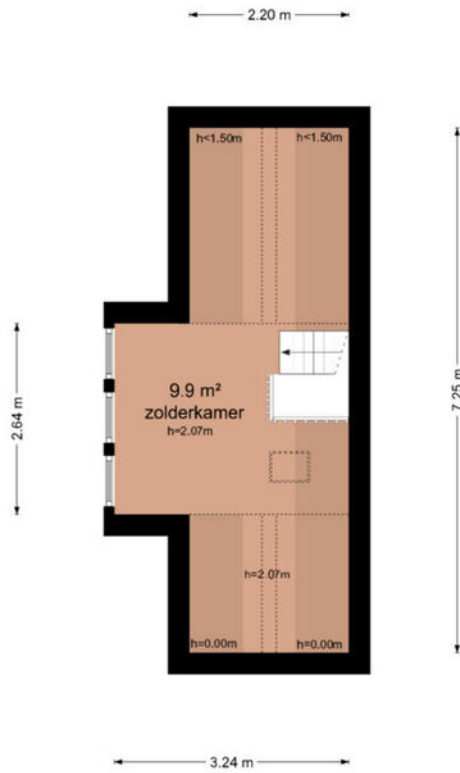
# PLATTEGROND





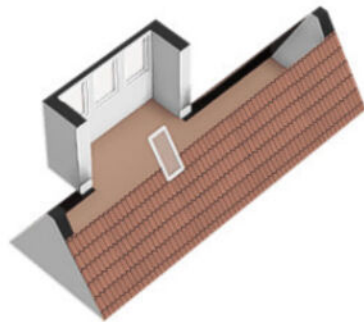
# PLATTEGROND

## Willink van Collenstraat 40 - Breukelen Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND





# PLATTEGROND

## Willink van Collenstraat 40 - Breukelen Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenoo.nl

# PLATTEGROND

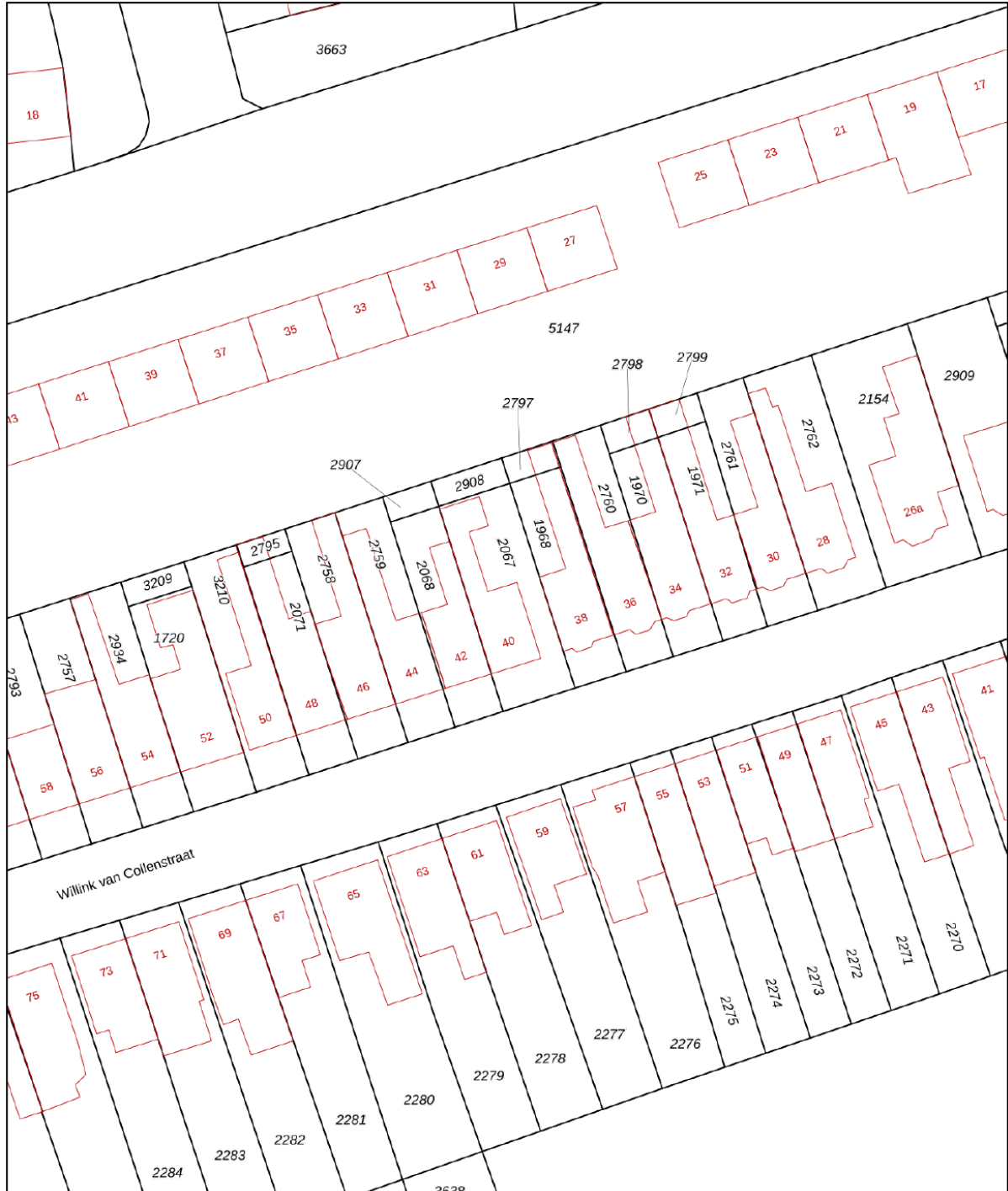




# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

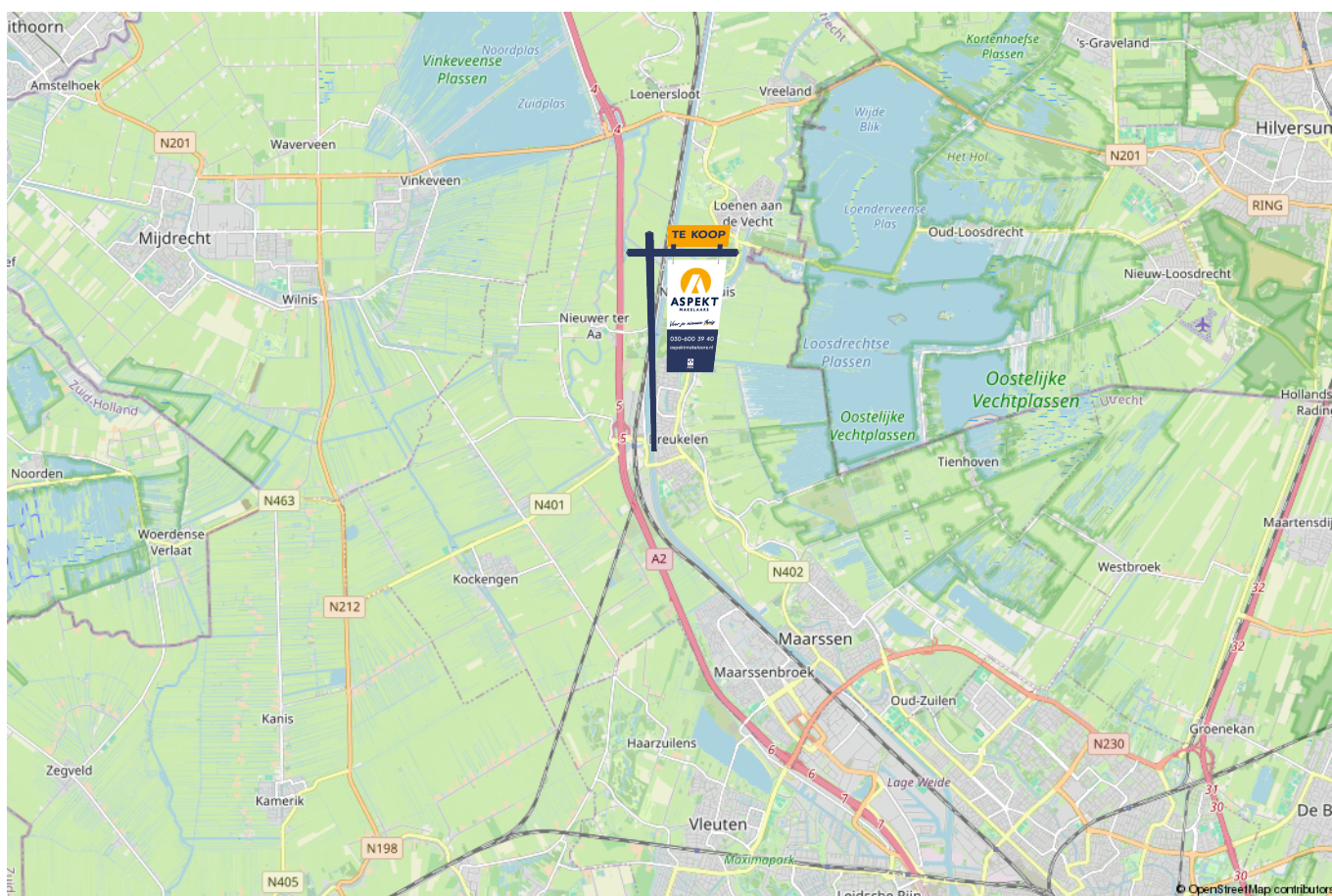
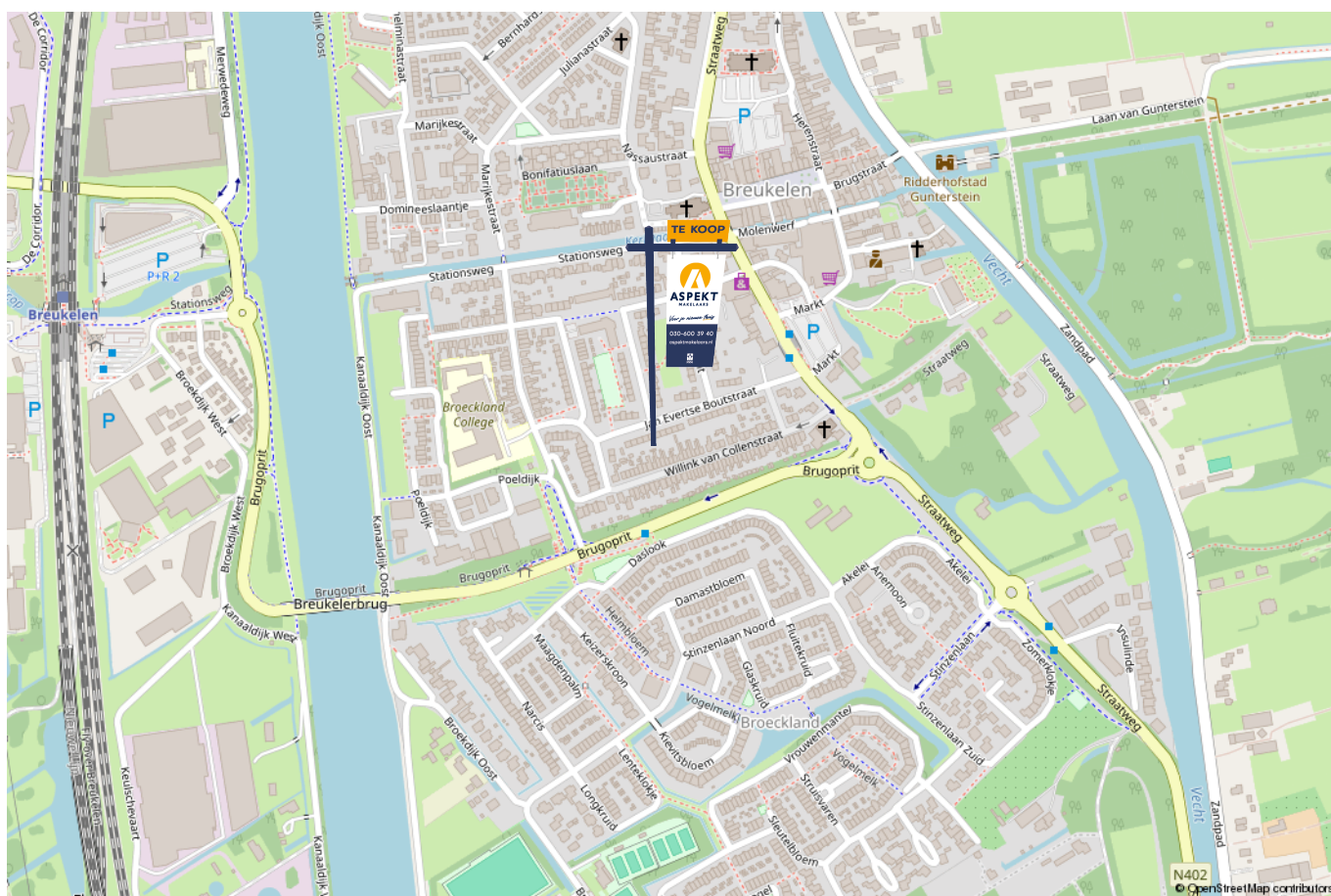
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breukelen-Nijenrode</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2067</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>		

# LOCATIE op de kaart





# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				





# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X



# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			



# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# Kopen en verkopen



*Voor je nieuwe thuis*





# Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

## Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

## Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

## Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebepaling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebepaling.

**Gratis waardebepaling van jouw huis.**

Bel 030-600 39 40  
of scan de code







VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

# Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebeoordeling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)

