



**Struisvaren 2**  
**3621 TS Breukelen**  
**€ 495.000 c.b.**



## All features in a row

### Transfer

Asking price	€ 495.000 c.b.
Offered since	19 jul 2024
Status	available
Acceptance	in consultation

### Construction

Property category	house
Property type	family house
Property sub type	middle house
Framework	hardwood

### Layout

Number of rooms	
Number of bathrooms	1
Number of toilets	2
Basement	no
Attic	no
Garage	none

### Area and content

Plot area (m <sup>2</sup> )	140
Living area (m <sup>2</sup> )	110
Content (m <sup>3</sup> )	393



## Location

Location **sheltered position, residential area, on a quiet road, district**

## backyard

Surface area (m<sup>2</sup>) **50**  
Width (m) **5**  
Length (m) **10**  
Orientation **southwest**  
Maintenance **normal**  
Rear access **yes**

## front garden

Surface area (m<sup>2</sup>) **29**  
Width (m) **5**  
Length (m) **6**  
Orientation **northeast**  
Maintenance **normal**  
Rear access **no**

## Energy

Heating **central**  
Type of hot water **central heating**  
Glass **double**  
Insulation **roof, floor, wall, complete**

## Energy label

Energy label **B, expire date: 15 sep 2026**



## Struisvaren 2 in focus



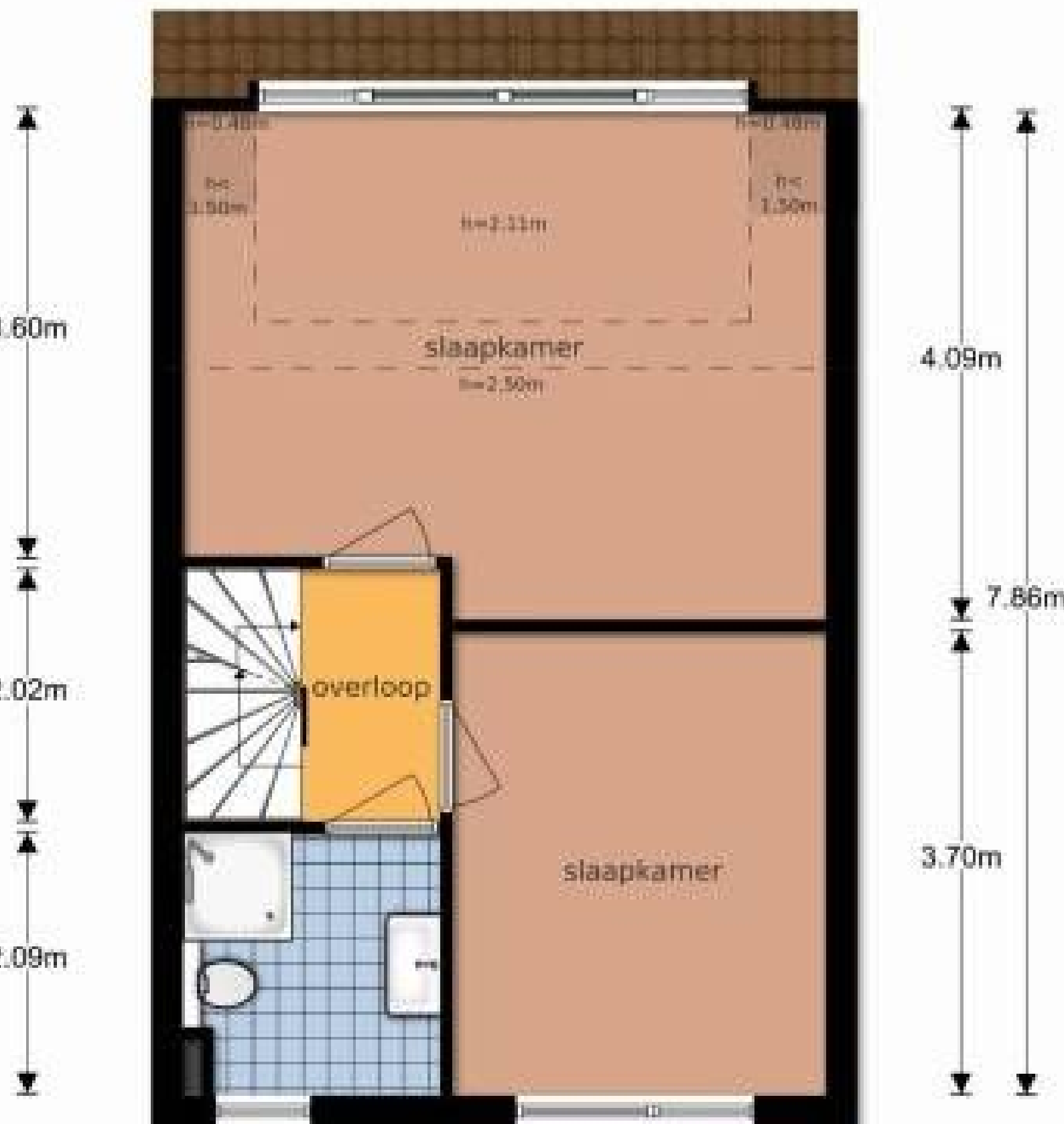








5.14m









## Omschrijving Struisvaren 2

Op loopafstand van winkels, scholen en natuurgebied ligt deze moderne, uitgebouwde middenwoning met zonnige achtertuin op het zuidwesten (ZW) en eigen oprit met parkeermogelijkheid.

De woning staat in de populaire, kindvriendelijke woonwijk Broeckland. Het gezellige centrum van Breukelen met leuke restaurants en winkels bevindt zich op loopafstand. Daarnaast heeft Breukelen veel voorzieningen inclusief scholen, kinderopvang, sport clubs en een treinstation. Het ligt dichtbij diverse natuur en recreatie gebieden zoals het Groene Hart, de rivier de Vecht en het Vechtplassengebied.

De centrale ligging van de woning staat garant voor een goede bereikbaarheid. Breukelen ligt op circa 20 autominuten van Amsterdam en 15 minuten van Utrecht. Het treinstation in Breukelen is dichtbij (~1,5 km) en heeft directe verbindingen met Amsterdam, Utrecht en Rotterdam.

### Begane grond:

Bij binnenkomst treft u de ruime hal met garderobe en trapopgang naar 1e verdieping, meterkast en modern toilet met fonteintje. De uitgebouwde zit-/eetkamer is zeer ruim, comfortabel en tuingericht. Onder de trap is een bergkast aanwezig.

### Verdieping:

Eerste verdieping met twee slaapkamers (oorspronkelijk drie) en een badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel.

### Zolder:

Via een vaste trap wordt de zolder bereikt. Hier bevindt zich een slaapkamer met bergruimte en een overloop met ruimte voor de opstelling van een wasmachine en de CV ketel (2023).

Kortom, een ruime woning met een zonnige tuin op een zeer goede locatie.

### Bijzonderheden:

- Gelegen in populaire wijk Broeckland
- Uitstekende zonligging (zuidwest)
- Ruime woonkamer door uitbouw





## Omschrijving Struisvaren 2

- Gunstige ligging dichtbij centrum en alle overige voorzieningen
- Centrale ligging t.o.v. Amsterdam en Utrecht
- Natuur- en watersportgebieden op korte afstand
- Eigen oprit met parkeermogelijkheid
- Volop gratis parkeergelegenheid in de straat
- Nieuwe CV ketel (CW5) geplaatst in november 2023



Huisportaal.nl  
Vestdijk 180  
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00  
Email: [info@huisportaal.nl](mailto:info@huisportaal.nl)  
Website: [www.huisportaal.nl](http://www.huisportaal.nl)

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03  
BTW: 8576.40.471.B.01  
KVK Eindhoven: 68903162