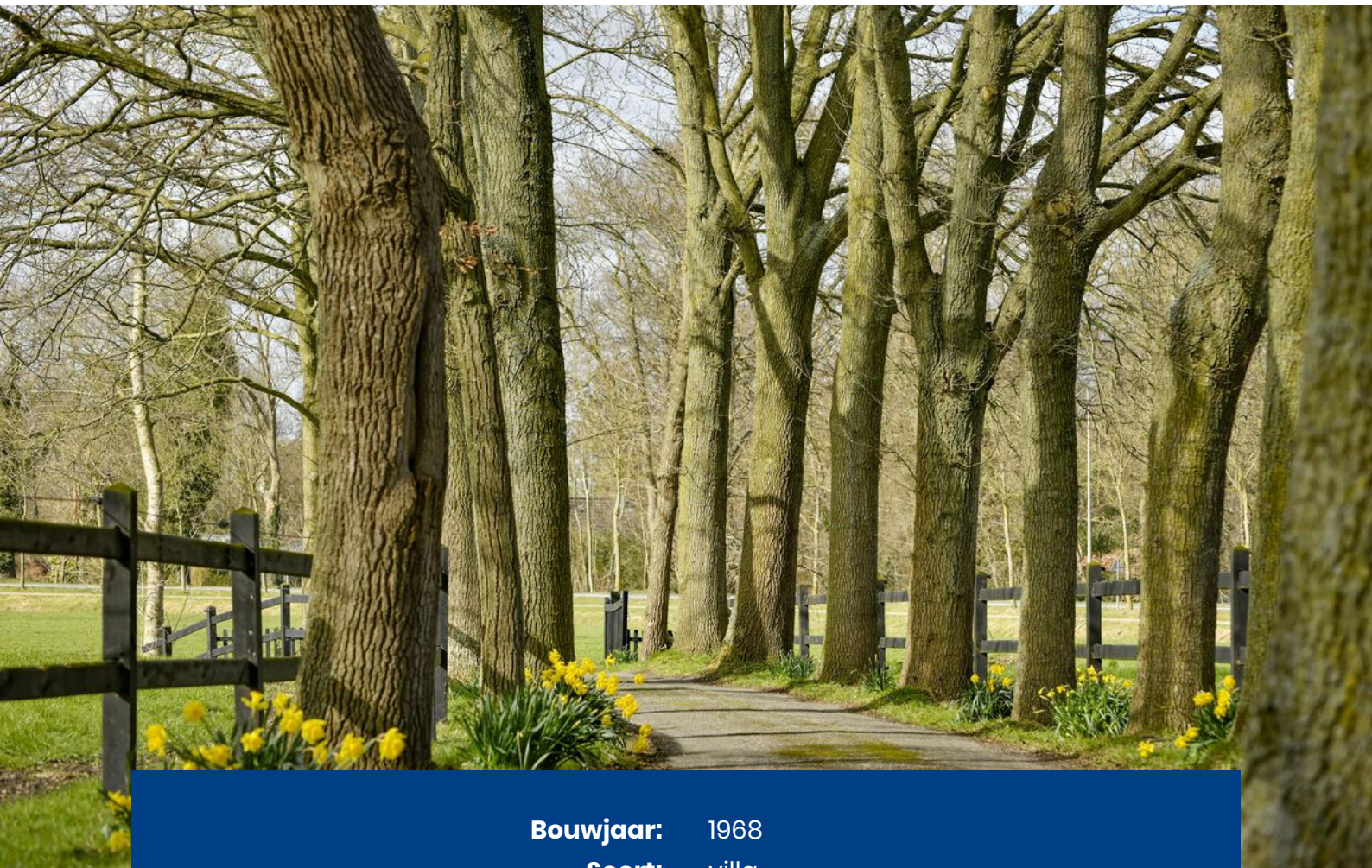

PETERS N3 PARTNERS

MAKELAARS EN TAXATEURS



BREUKELLEN
Woerdenseweg 3

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:	1968
Soort:	villa
Woonoppervlakte:	207 m ²
Perceeloppervlakte:	14294 m ²
Gebouwegebonden buitenruimte:	17 m ²
Buitenstallen:	circa 28 m ²
Externe bergruimte:	169 m ²
Vraagprijs:	€ 1.650.000,-- k.k.

OMSCHRIJVING

Net voorbij kasteel Nyenrode, nabij de rivier De Vecht, landelijk gelegen, prachtig verbouwde VRIJSTAANDE VILLA met STALLEN/ BIJGEBOUWEN en PAARDENBAK. De villa is volledig verbouwd met gebruik van hoogwaardige materialen en vanaf 2019 verder aangepast naar het huidige afwerkingsniveau. De villa is gelegen tussen Amsterdam en Utrecht. Het historische centrum van Breukelen als Maarssen-dorp, de beide NS stations en de grote uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar. Eveneens meerdere mooie natuurgebieden met wandel en fietspaden in de directe omgeving. De Loosdrechtse Plassen zijn rechtstreeks bereikbaar in circa 10minuten varen. Daarnaast zijn er goede restaurants, waaronder Slangevegt en diverse scholen in de nabije omgeving.

Het centrum van Amsterdam en Utrecht zijn makkelijk per auto in circa 20 minuten te bereiken en ook met het openbaar vervoer goed te bereiken. De villa is gelegen aan de rand van de gezellige dorpskern van Breukelen.

Perceel oppervlakte 14.294 m². Oorspronkelijk bouwjaar 1968.

Indeling woonhuis:

Entree via royale en lichte hal met garderobe en marmeren vloer, luxe toiletruimte, kantoor/ studieruimte, mooie op maat gemaakte kasten en bijkeuken voorzien van een praktische keuken met Amerikaanse RVS koelkast, magnetron, stookruimte. Via fraaie, openslaande deuren vanuit de hal te betreden zeer royale en luxe Siematic woon-/eetkeuken met aparte deur en openslaande deuren naar de tuin. De woon-/eetkeuken is voorzien van een prachtig natuurstenen aanrechtblad en luxe inbouwapparatuur zoals een 6-pits Boretti kooktoestel met dubbele oven, afzuigschouw, luxe koel-/vriescombinatie, Miele servies warmhoudlade en Miele koffiemachine. Het werkeiland is voorzien van een Quooker en een afwasmachine. Op de vloer liggen grote natuurstenen plavuizen met vloerverwarming. Schitterende royale living met prachtig vrij zicht door de grote ramenpartijen en met een open haard met zandstenen schouw en openslaande deuren naar zonnige veranda en tuin.

In de woonkamer ligt een prachtige visgraat parketvloer.

Op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer met badkamer en suite en openslaande deuren naar de tuin. De slaapkamer is eveneens voorzien van prachtige op maat gemaakte kastenwanden, airconditioning, mooie visgraat parketvloer en biedt toegang tot een luxe badkamer met fraai handgemaakt wastafelmeubel, ligbad, doucheruimte met stortdouche en extra douche, design radiator en zwevend toilet. Op de vloer liggen natuurstenen plavuizen met vloerverwarming.

Etage woonhuis:

Lichte overloop met toegang tot alle vertrekken en een ruime berging. Zeer royale

slaapkamer (ruim 25 m²) met brede dakkapel en airconditioning, 2e slaapkamer (c.a. 27 m²) met brede dakkapel en aparte bergingsruimte. Op deze verdieping bevindt zich een tweede badkamer voorzien van een aparte doucheruimte, fraai wastafelmeubel en vloerverwarming. Er bevindt zich tevens een aparte toiletruimte op de etage.

Kelder: Het woonhuis beschikt over een kelderruimte met een diepte van 1.20 meter.

Schuur:

Ruime schuur van circa 170 m² met diverse gebruiksmogelijkheden. Thans in gebruik als opslag ruimte en huisvesting van paarden met 3 ruime paardenboxen. De schuur heeft over de gehele oppervlakte een bovenverdieping die nu in gebruik is als hooizolder.

Daarnaast bevinden er op het terrein nog 3 buitenboxen, een klein houtschuurtje van 17 m², een geitenweide en een paddock van c. 15 x 15m.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1968, volledig zeer luxe gerenoveerd;
- Paarden rijbak aangelegd november 2017 (met vergunning) (Agterberg onderlaag met drainage, afmeting 20 bij 40 meter);
- Door de bodem compositie is de paardenbak zowel als rijbak en als paddock te gebruiken
- Geheel nieuw hekwerk in september 2019 geplaatst;
- In juli 2020 zijn de buitenstallen geplaatst;
- In totaal 6 paardenboxen;
- De gehele buitenzijde is geschilderd in augustus 2021;
- In augustus 2019 is de dakbedekking van de platte daken vernieuwd;
- In augustus 2021 is de tuin aangelegd met steigers, beukenhagen en terrassen;
- Perceel oppervlakte maar liefst 14.294m² eigen grond (weiland en tuinen);
- Vrij uitzicht aan alle zijden, veel privacy;
- Tuin heeft 3 terrassen voor optimaal comfort;
- Het gehele woonhuis is voorzien van dubbele beglazing en dakisolatie;
- Tijdens de renovatie is er gekozen voor prachtige duurzame materialen;
- Alle wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk.





DESCRIPTION

Close to Nyenrode Castle, near the river De Vecht, in a rural area, beautifully renovated DETACHED VILLA with STABLES / SHEDS and outdoor horse training arena. The villa has been completely renovated using high-quality materials and has been further adapted to the current finishing level since 2019. The villa is located between Amsterdam and Utrecht. The historic center of Breukelen as well as, Maarssen- dorp, both NS trainstations and the highways are easily accessible. Also several beautiful nature reserves with walking and cycling paths in the immediate vicinity. The Loosdrechtse Plassen are directly accessible in approximately 10 minutes by boat. In addition, there are good restaurants, including Slangevegt and various schools in the vicinity.

The center of Amsterdam and Utrecht are easy to reach by car in about 20 minutes and also easily accessible by public transport. The villa is located near the cozy village center of Breukelen.

Plot area 14,294 m². Originally built in 1968.

Layout of the house:

Entrance through a spacious and bright hall with wardrobe and marble floor, luxurious toilet room, office / study room, beautiful custom-made cupboards and utility room with a practical kitchen with American stainless steel refrigerator, microwave, boiler room.

The very spacious and luxurious Siematic living/dining kitchen with separate door and patio doors to the garden can be entered from the hall through beautiful patio doors. The living/dining kitchen is equipped with a beautiful natural stone worktop and luxury built-in appliances such as a 6-burner Boretti stove with double oven, extractor hood, luxury fridge freezer, Miele crockery warming drawer and Miele coffee machine. The work island is equipped with a Quooker and a dishwasher. On the floor are large natural stone tiles with underfloor heating. Beautiful spacious living room with a beautiful unobstructed view through the large windows and with a fireplace with sandstone mantelpiece and patio doors to the sunny veranda and garden. The living room has a beautiful herringbone parquet floor.

On the ground floor there is a spacious bedroom with bathroom en suite and patio doors to the garden. The bedroom is also equipped with beautiful custom-made cupboard walls, air conditioning, beautiful herringbone parquet floor and offers access to a luxurious bathroom with beautifully handmade washbasin furniture, bath, shower room with rain shower and extra shower, design radiator and floating toilet. On the floor are natural stone tiles with underfloor heating.

First floor:

Light landing with access to all rooms and a large storage room. Very spacious bedroom (over 25 m²) with wide dormer window and air conditioning,

2nd bedroom (approx. 27 m²) with wide dormer window and separate storage room. On this floor there is a second bathroom with a separate shower room, beautiful washbasin and underfloor heating. There is also a separate toilet room on the floor. There is a second bathroom with a separate shower room, beautiful washbasin and underfloor heating. There is also a separate toilet room on the floor.

Cellar: The house has a cellar with a depth of 1.20 meters.

Barn:

Spacious barn of approximately 170 m² with various optionalities. Currently used as storage space and accommodation for horses with 3 horse stables. The barn has an upper floor over the entire surface that is now used to storage hay.

In addition, there are 3 outdoor stables on the site, a small woodshed of 17 m², a goat meadow and a paddock of c. 15x15m.

Particularities:

- Built in 1968, completely luxuriously renovated;
- Outdoor horse training arena installed in November 2017 (with permit) (Agterberg bottom layer with drainage, size 20 by 40 meters);
- Due to the soil composition, the horse arena can be used both as a riding arena and as a paddock;
- Completely new fencing installed in September 2019;
- The outdoor stables were installed in July 2020;
- A total of 6 horse boxes;
- The entire exterior was painted in August 2021;
- The roof covering of the flat roofs was renewed in August 2019;
- In August 2021, the garden was laid out with scaffolding, beech hedges and terraces;
- Plot area no less than 14,294m² own land (meadow and gardens);
- Unobstructed view on all sides, lots of privacy;
- Garden has 3 terraces for optimal comfort;
- The entire house is equipped with double glazing and roof insulation;
- During the renovation, beautiful sustainable materials were chosen;
- All walls and ceilings are fitted with sleek stucco.





































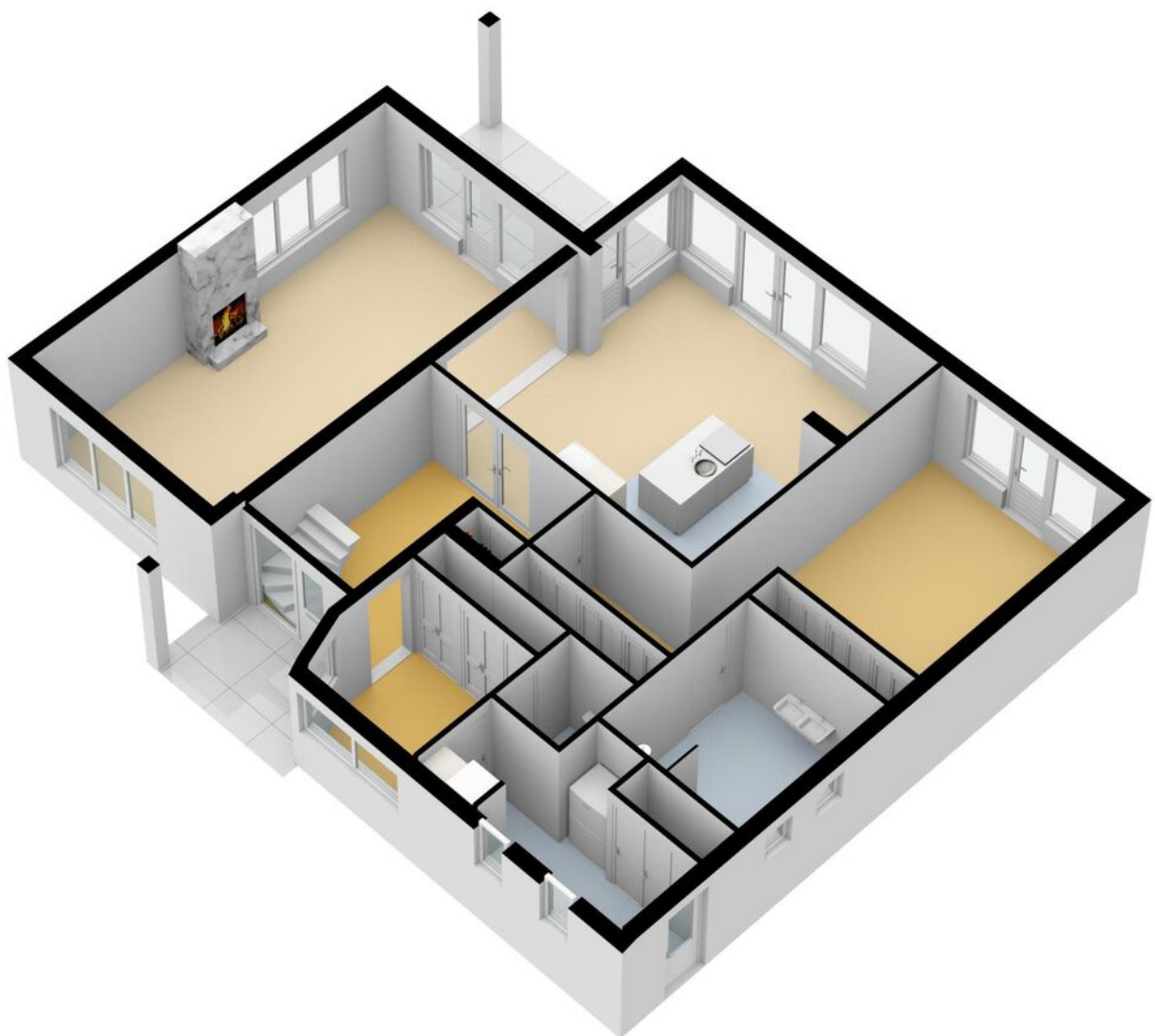


PLATTEGRONDEN



"De oppervlakte is met grootste mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGRONDEN

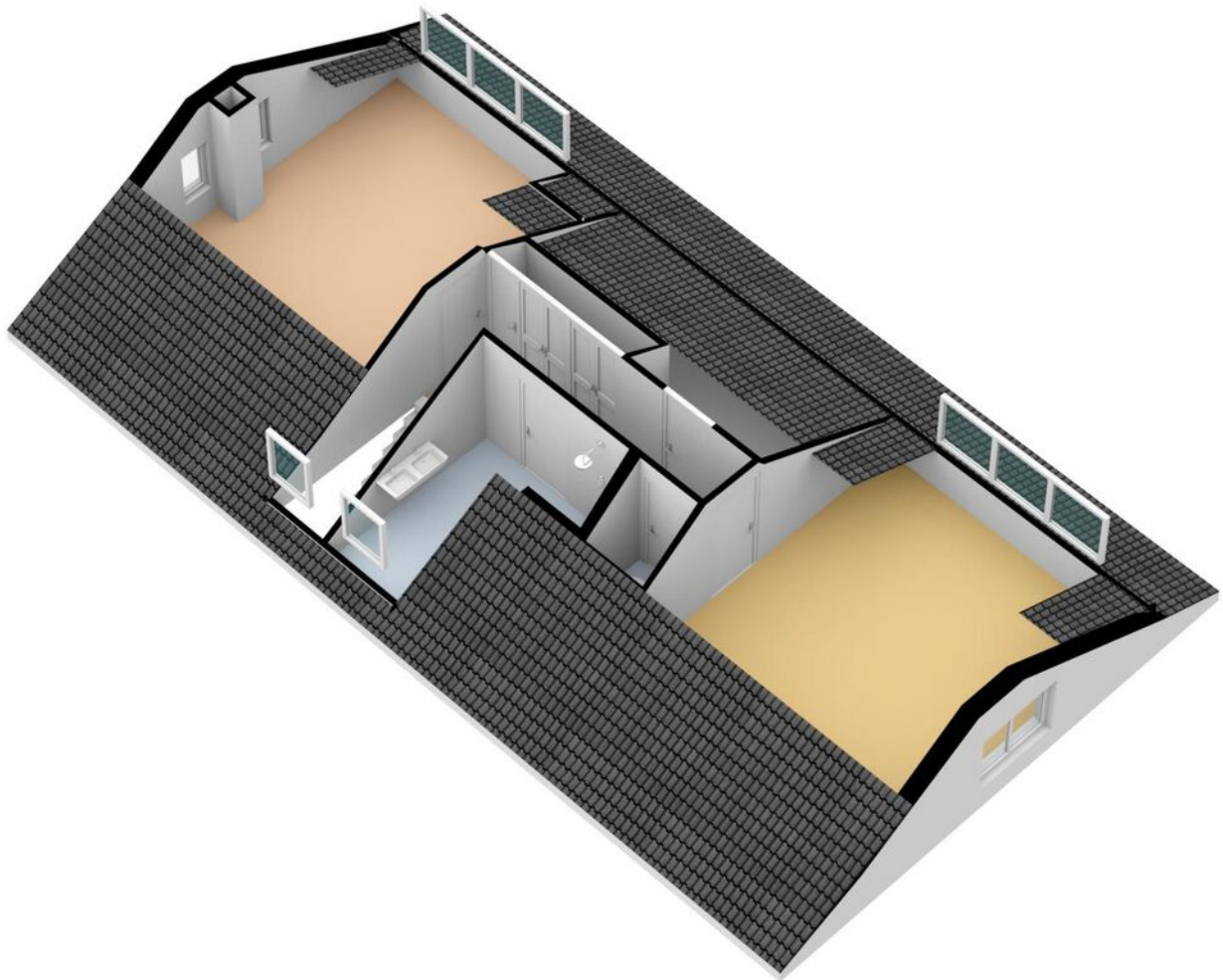


PLATTEGRONDEN

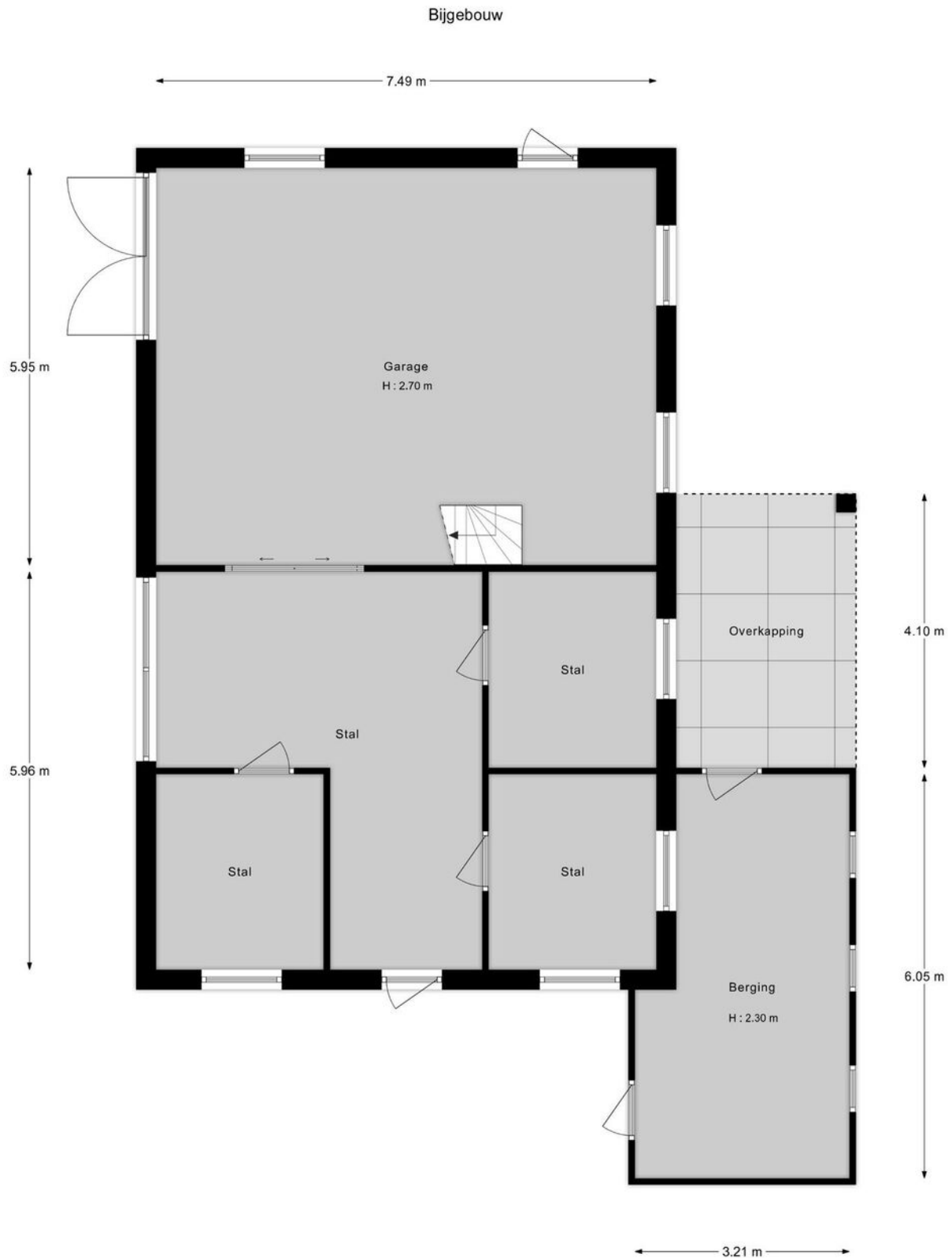


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGRONDEN

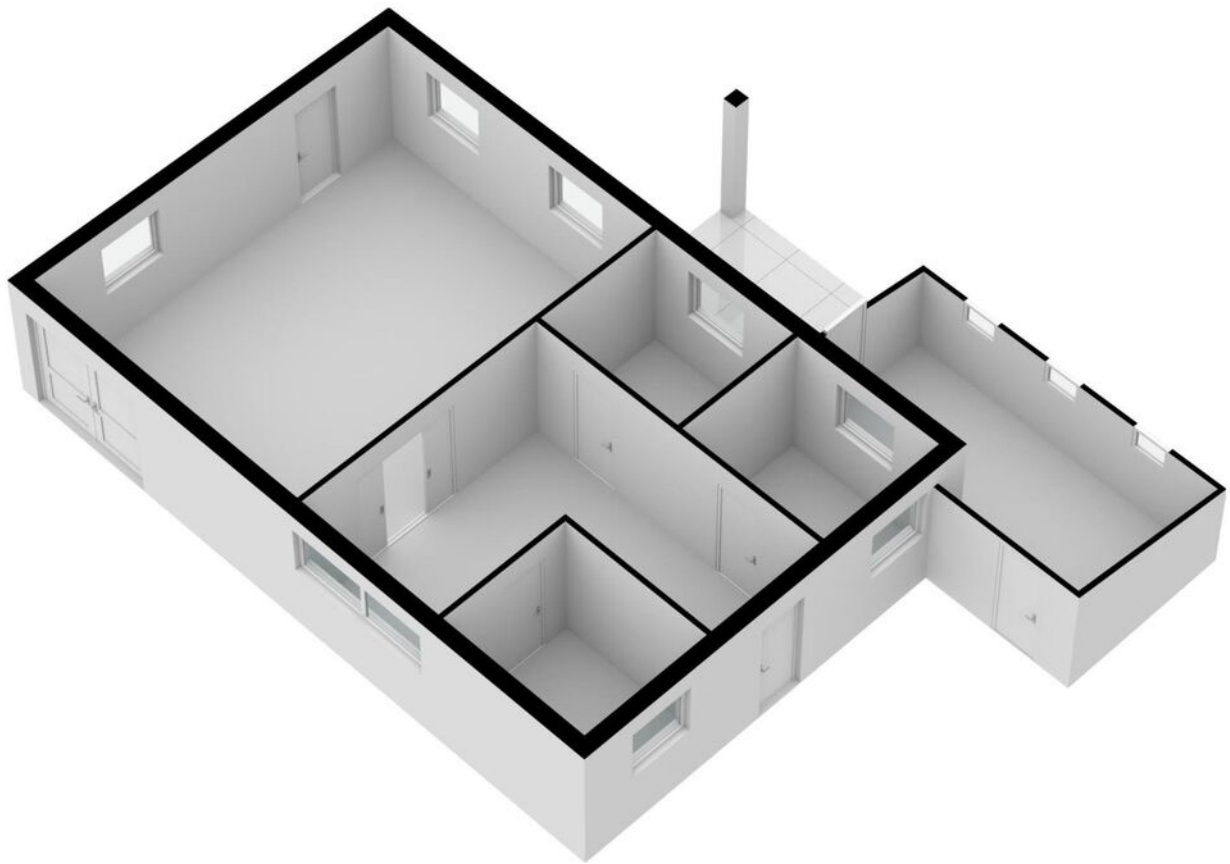


PLATTEGRONDEN



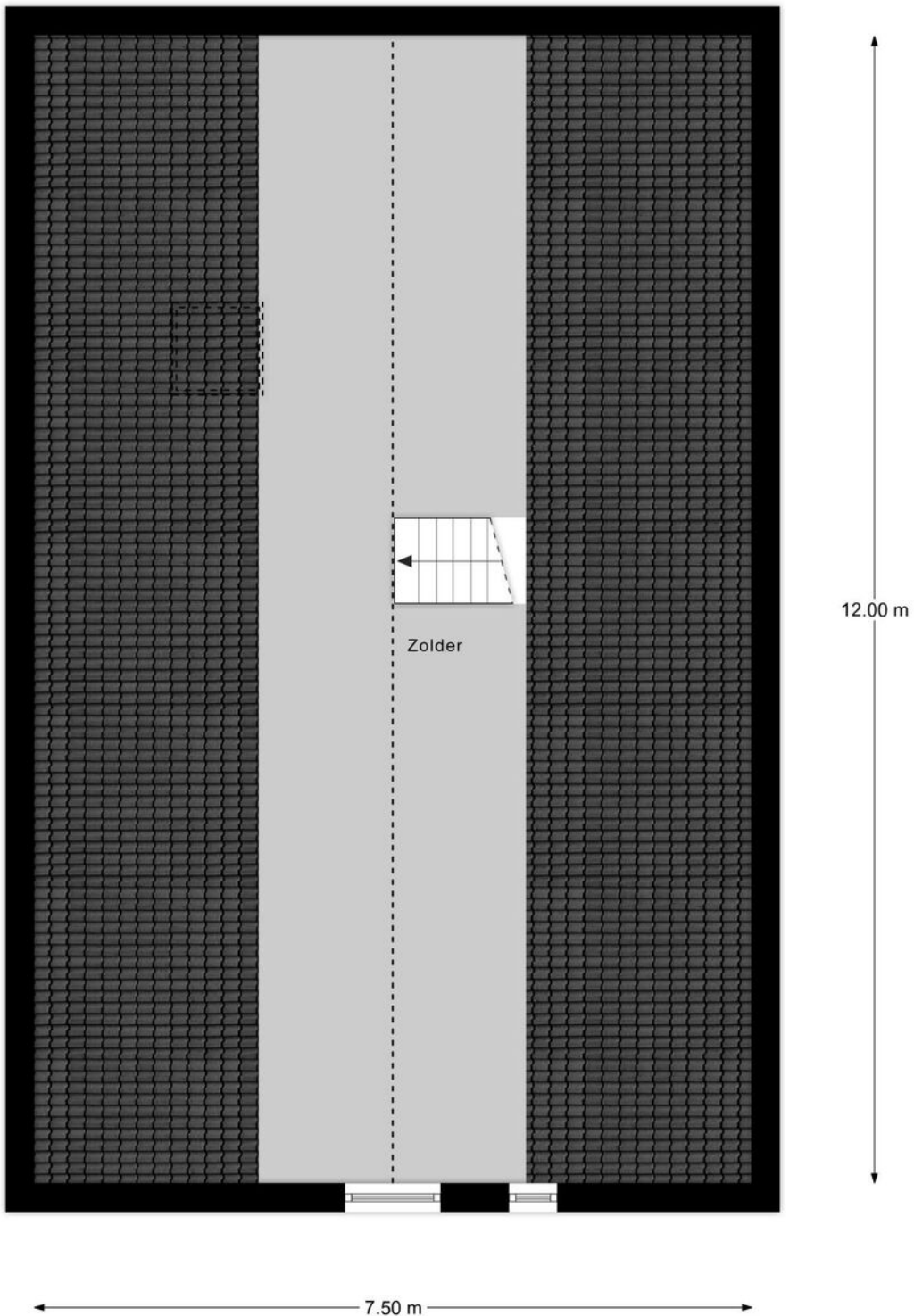
*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden*
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGRONDEN



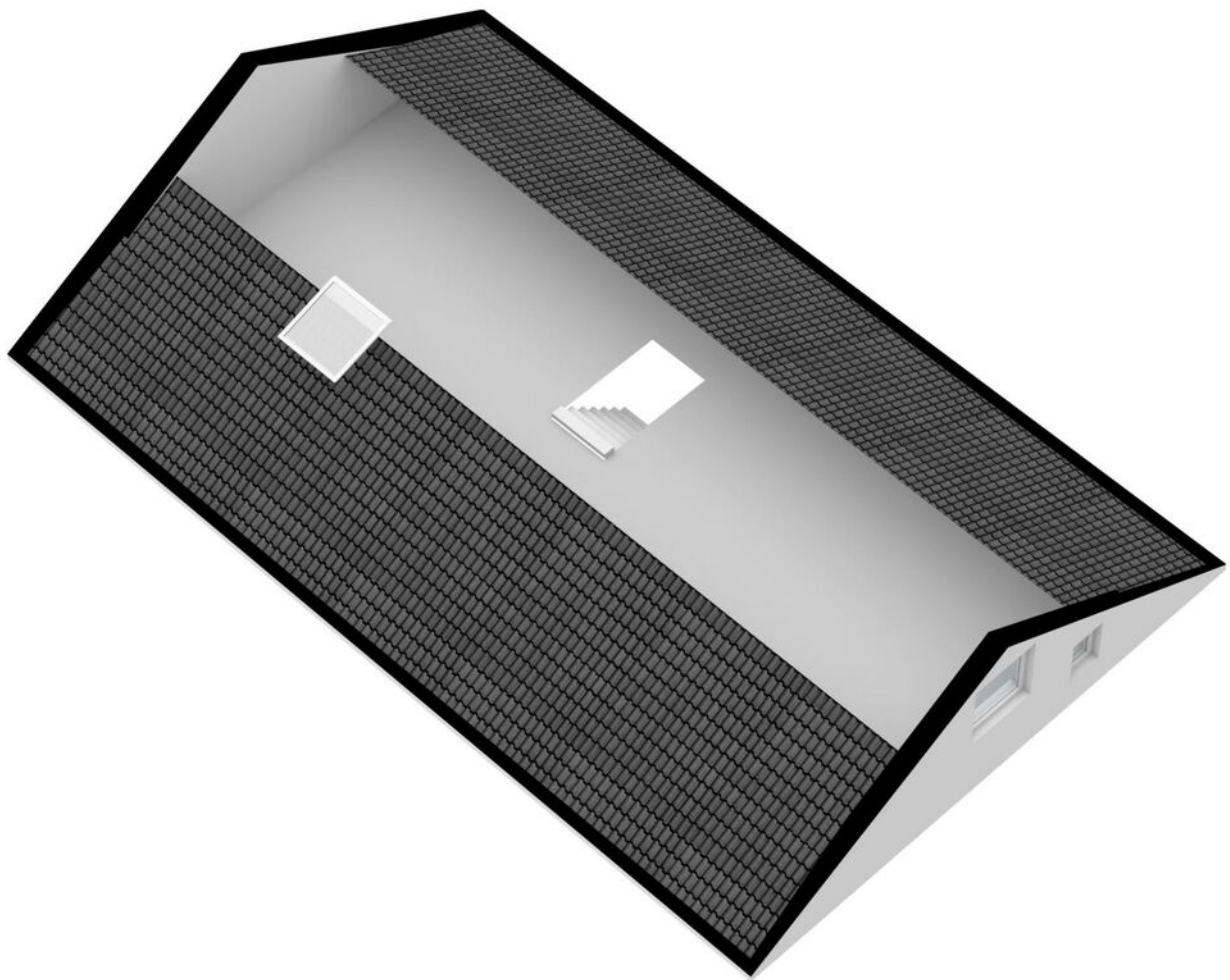
PLATTEGRONDEN

Bijgebouw Vliering



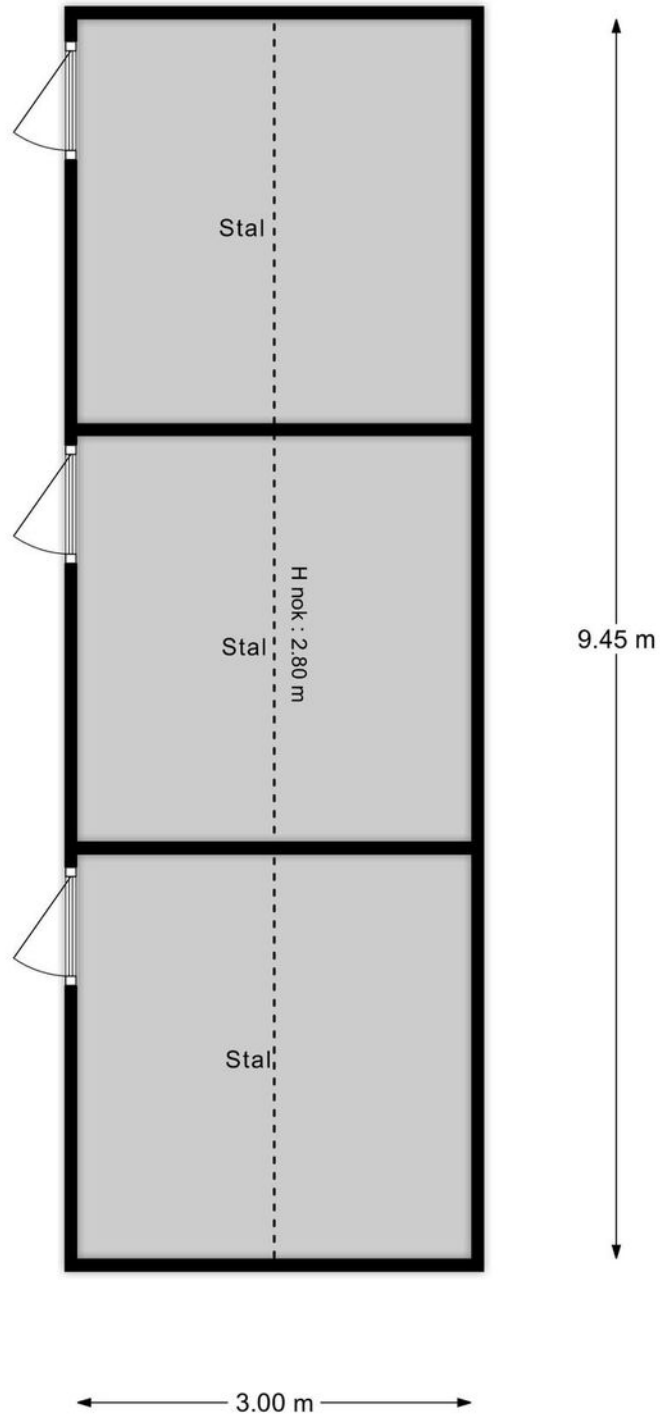
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGRONDEN



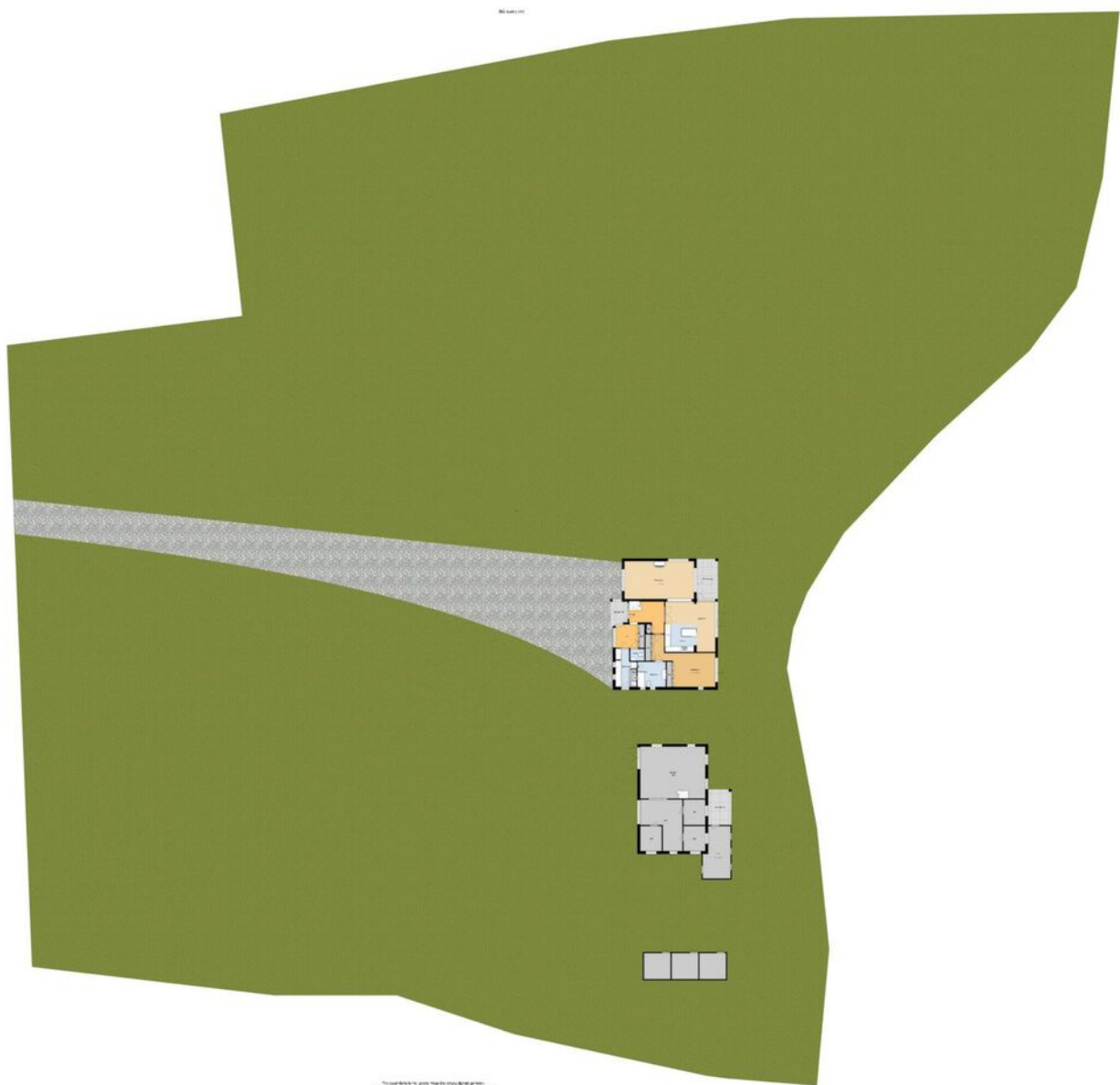
PLATTEGRONDEN

Stallen



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

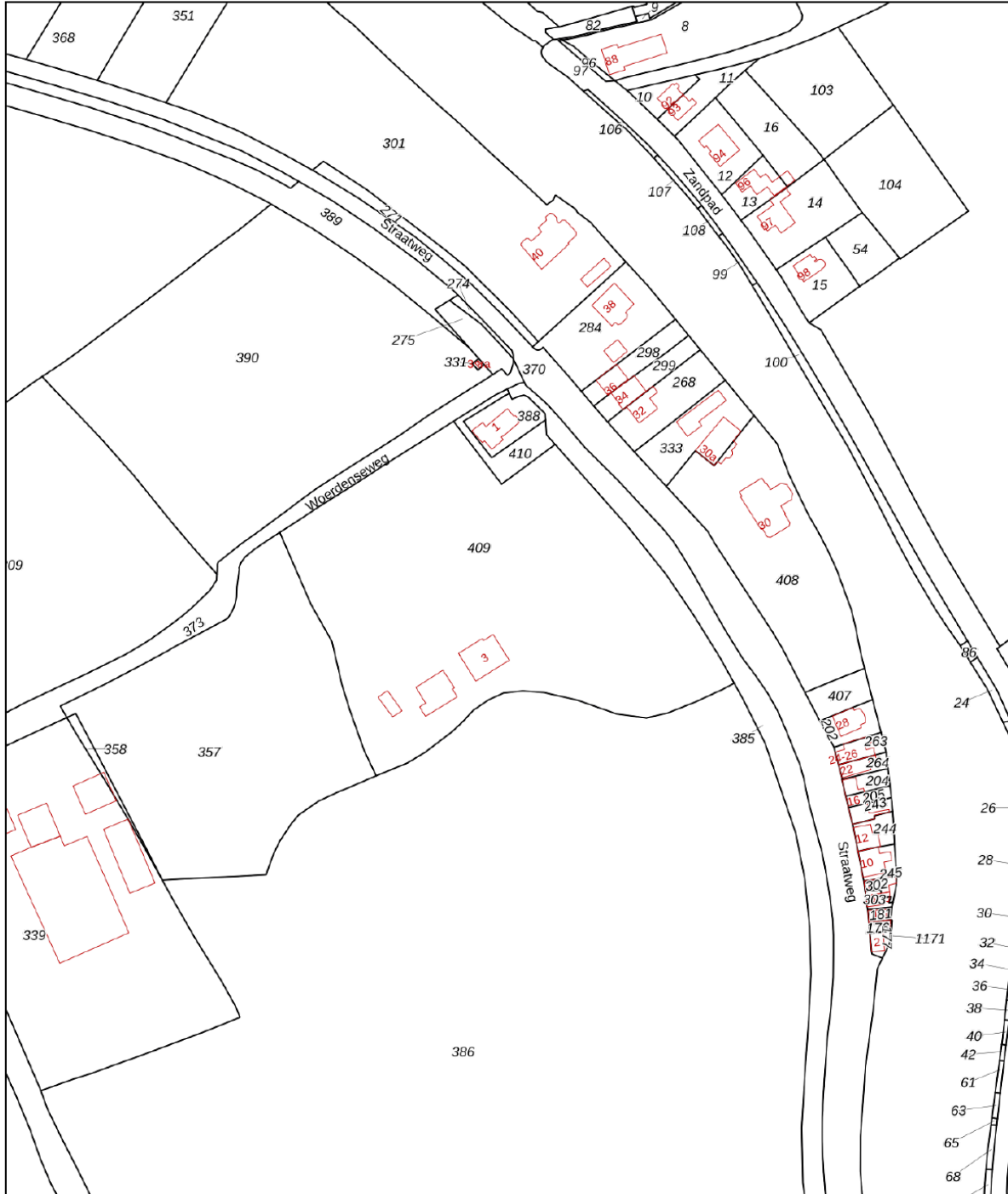
PLATTEGRONDEN




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: leidse



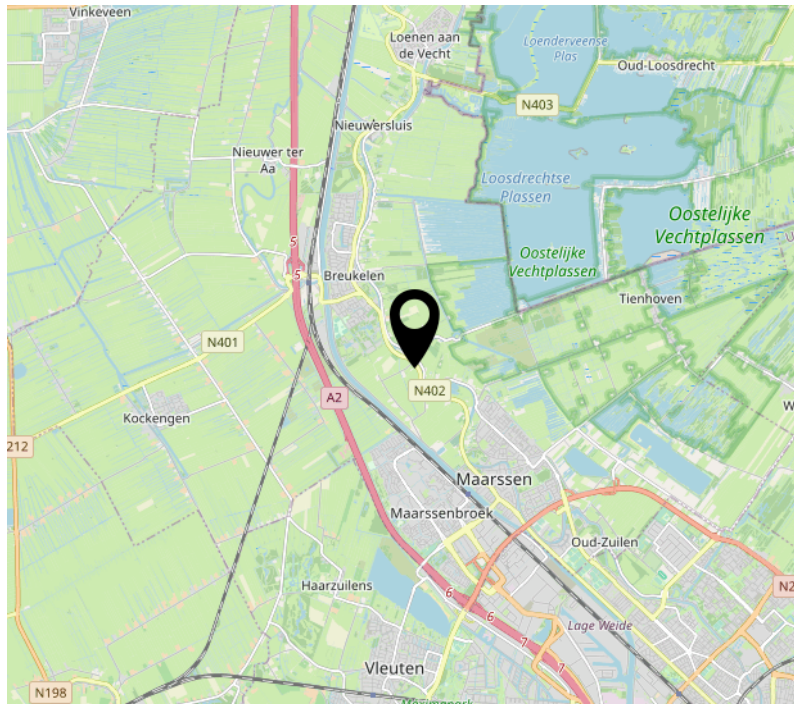
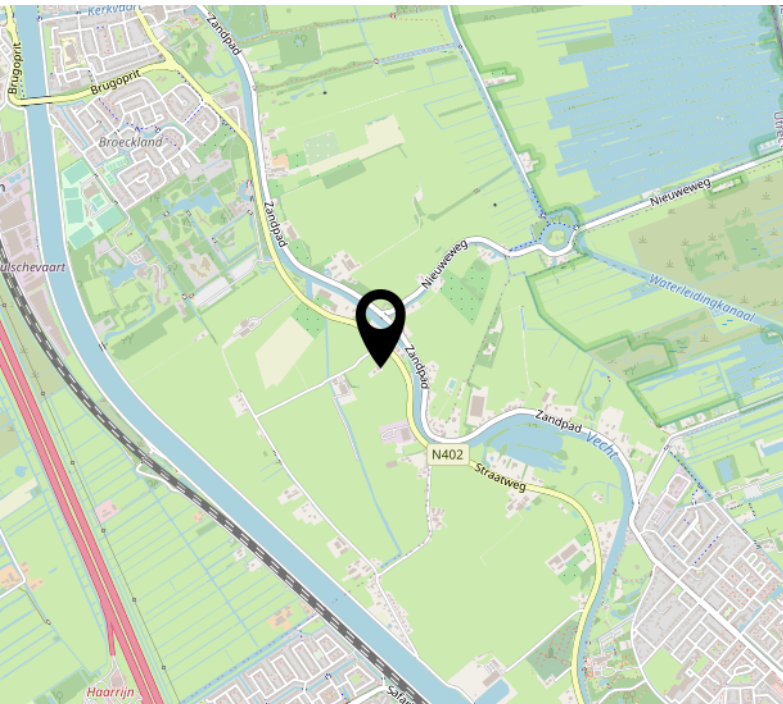
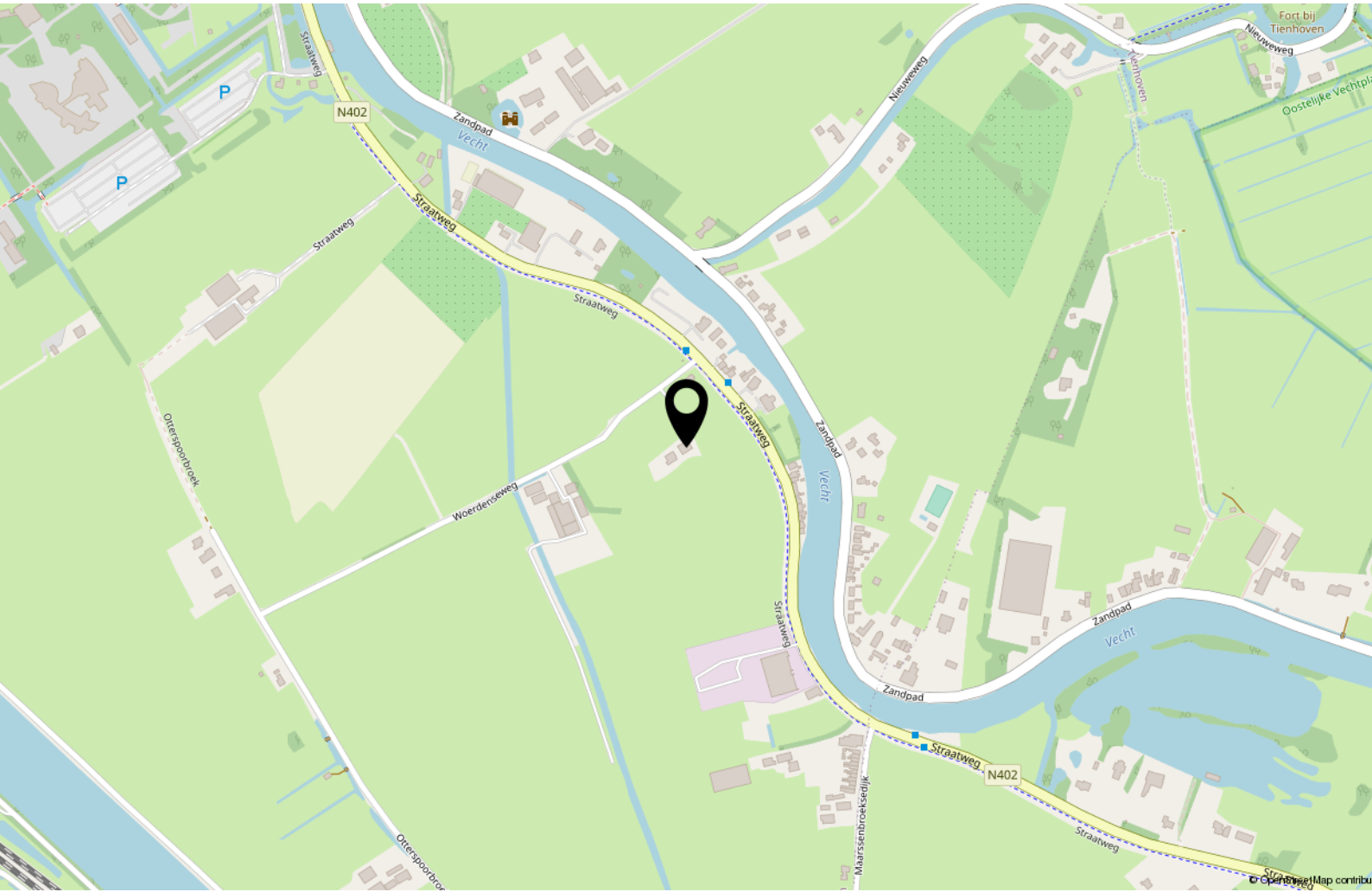
0 20 40 60 80 100m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Breukelen Sint Pieters</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 409</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



INTERESSE?

**PETERS EN
PARTNERS**

MAKELAARS EN TAXATEURS

Keizersgracht 451 HA
1017 DK Amsterdam

020- 22 500 33
info@petersenpartners.nl
www.petersenpartners.nl

Heemraadschapslaan 96 B
1181 VC Amstelveen

020- 2240600
amstelveen@petersenpartners.nl
www.petersenpartners.nl

Nieuwendammerdijk 297 A
1025 LM Amsterdam

020- 771 1888
info@petersenpartners.nl
www.petersenpartners.nl