

De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarssen en Vianen.



Vraagprijs € 1.689.000

Aanvaarding In overleg

Energie label A+

Overweer 28
Breukelen



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





KENMERKEN

Bouwjaar	2013
Woonoppervlakte	167 m ²
Inhoud	683 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	A+



BIJZONDERHEDEN

Exclusief wonen in Het Koetshuis op Buitenplaats Overweer aan de Vecht

Deze bijzondere hoekwoning van 167 m² ademt luxe en rust, met een royaal eigen terras. Uw eigen ligplaats in het pittoreske haventje biedt directe toegang tot de rivier de Vecht. Daarnaast beschikt u over twee aparte garages met ruimte voor drie auto's. De garage/atelier tegenover de woning heeft bovendien een royale verdieping van 25 m², die uitstekend geschikt is als kantoor aan huis, hobbyruimte of voor andere doeleinden. Gelegen op de prestigieuze Buitenplaats Overweer combineert deze woning landelijke sereniteit met een uitstekende bereikbaarheid van steden op korte afstand.

De woning zelf is een toonbeeld van elegantie en hoogwaardige afwerking. Optimale isolatie, duurzame materialen en een doordacht interieur maken het een lust voor het oog. Brede deuren, hoge gangen en indrukwekkende plafonds geven een gevoel van vrijheid en ruimte dat zeldzaam is in woningen van dit formaat. Hier geniet u van de natuur, terwijl het stedelijke leven binnen handbereik blijft.

Het Koetshuis, waarin deze woning is gesitueerd, weerspiegelt de grandeur van klassieke buitenplaatsen. De karakteristieke getoogde ramen en deuren zijn subtiele verwijzingen naar deze rijke architectonische traditie. Het complex bestaat uit een woongebouw en een bijgebouw dat dienstdoet als bovengrondse garage met verdieping. Een huismeester is aanwezig en de buitenplaats is volledig afgesloten met elektrisch bedienbare toegangspoorten, waardoor veiligheid en privacy gegarandeerd zijn.

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“

Deze bijzondere
hoekwoning van 167 m²
ademt luxe en rust, met
een royaal eigen terras en
ligplaats

OMSCHRIJVING

Woning



De locatie biedt een unieke mix van rust, recreatie en bereikbaarheid. De Loosdrechtse Plassen liggen om de hoek en zijn via de Vecht eenvoudig per boot te bereiken. Charmante dorpjes zoals Breukelen en Loenen aan de Vecht nodigen uit voor culinaire ontdekkingen op terrassen en in restaurants, waaronder opties met Michelinster. Sportieve en recreatieve voorzieningen zijn ruimschoots aanwezig: een 9-holes golfbaan, een hockeyvereniging in Loenen, en voetbal- en tennisverenigingen in Breukelen maken het plaatje compleet.

Entree Buitenplaats

De toegang tot de Buitenplaats geschiedt via gesloten poorten, volledig gescheiden van de openbare weg. De onder architectuur aangelegde binnentuin is een oase van rust, met een prachtige bloementuin en diverse zithoeken, zowel in de tuin als aan de rivier. Het glooiende terrein is speels vormgegeven met charmante looppaden, en de aanwezige haven biedt bewoners hun eigen ligplaatsen. Voor bezoek zijn langs de Vecht twee passantenplaatsen beschikbaar.

Deze woning biedt een zeldzame combinatie van elegantie, comfort en exclusiviteit. Een plek waar u volledig tot rust komt, de natuur omarmt en tegelijkertijd verbonden blijft met de bruisende wereld buiten.

Het Koetshuis

Indeling

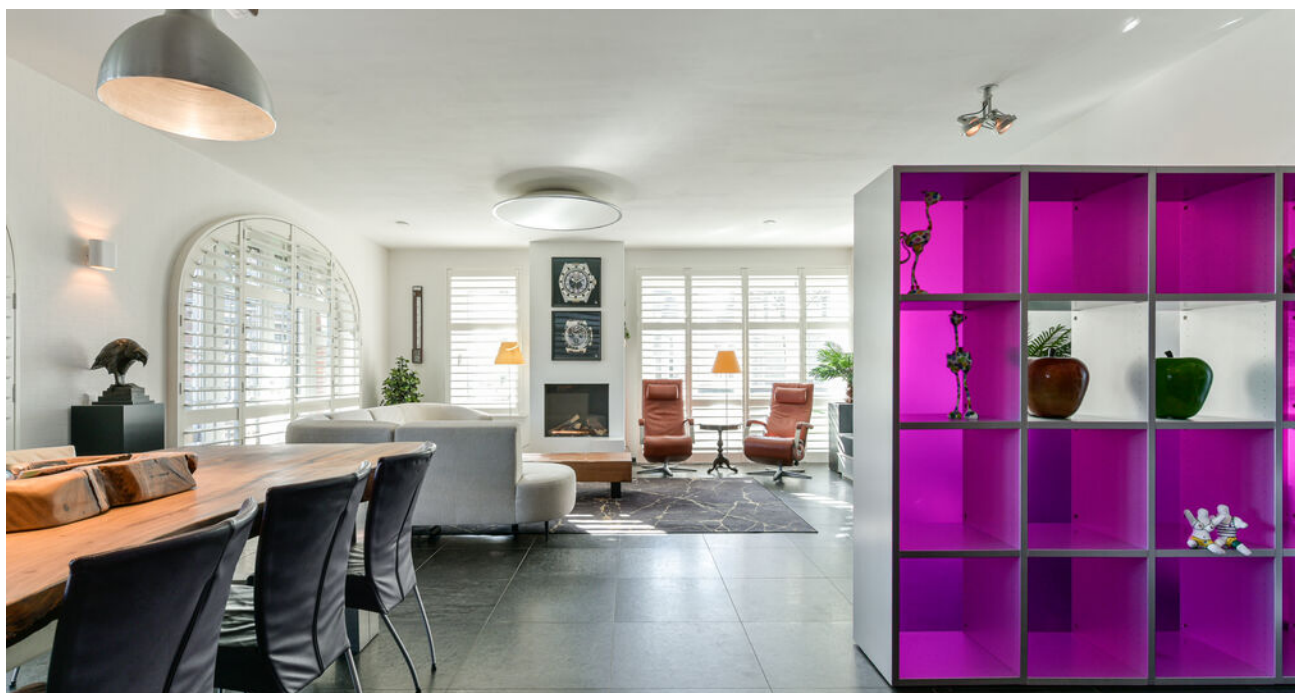
Via de entree wordt u verwelkomd in een royale hal, die direct de toon zet voor de rest van de woning: ruim, licht en doordacht ingedeeld. Vanuit deze centrale ruimte zijn alle vertrekken toegankelijk, waaronder het separate toilet en praktische bergruimte.

De indrukwekkende woonkamer van 52 m² vormt het hart van de woning. Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen baadt de ruimte in het licht en geniet u van een vrij en groen uitzicht. De drie dubbele openslaande deuren creëren een naadloze overgang naar buiten en geven toegang tot het riante, overdekte terras van 20 m², een heerlijke plek om in alle seizoenen te ontspannen. De sfeervolle gashaard fungeert als stijlvol middelpunt, terwijl de hoogwaardige leisteenvloer de ruimte een warme en luxe uitstraling geeft.

//

Het complex bestaat uit een woongebouw en een bijgebouw dat dienstdoet als bovengrondse garage met verdieping





GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*







OMSCHRIJVING



Aansluitend bevindt zich de royale Bulthaupt woonkeuken van 17 m², uitgevoerd met een moderne kastenwand en hoogwaardige Gaggenau inbouwapparatuur. Het centrale kookeiland met zitgelegenheid nodigt uit tot lange avonden tafelen en vormt een perfecte balans tussen functionaliteit en gezelligheid. Daarnaast bevindt zich achter de woonkeuken en praktische berging die toegang biedt tot de eerste kelder van 21 m², perfect geschikt als extra bergruimte.

De woning beschikt over twee comfortabele slaapkamers, elk met een eigen karakter en voorzieningen. De riante master bedroom van 21 m² biedt een oase van rust en privacy en beschikt over een luxe badkamer. Deze badkamer is hoogwaardig afgewerkt en voorzien van een ligbad met whirlpoolfunctie, een ruime dubbele inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een eigen toilet, een plek waar comfort en wellness samenkomen. Vanuit de master bedroom bereikt u via een interne trap de tweede kelder waar ruimte is voor een royale inloopkast en een sauna, een exclusieve toevoeging die het wooncomfort naar een hoger niveau tilt.

Exclusieve garage-, atelier- en ligplaatsfaciliteiten bij Het Koetshuis

Bij Het Koetshuis ervaart u een uitzonderlijke combinatie van ruimte, comfort en veelzijdigheid, aangevuld met een eigen ligplaats in het sfeervolle haventje van de buitenplaats. Een zeldzaam compleet aanbod dat luxe wonen op hoog niveau onderstreept.

“
De drie dubbele
openslaande deuren geven
toegang tot het riante,
overdekte terras van 20 m²





OMSCHRIJVING

Garage/atelier

De royale garage op de begane grond van 33 m² biedt plaats aan twee auto's en is afgewerkt met een elektrisch bedienbare garagedeur. Dankzij de aanwezigheid van een eigen meterkast is de ruimte uitstekend voorbereid op moderne toepassingen, zoals het realiseren van laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen.

Via een vaste trap bereikt u de eerste verdieping van 25 m², een aangenaam lichte en sfeervolle ruimte dankzij drie dakkapellen. De toevoeging van een kitchenette maakt deze etage bijzonder geschikt voor multifunctioneel gebruik. Of u nu kiest voor een stijlvol kantoor aan huis, een comfortabele logeerruimte of een inspirerend atelier, deze verdieping biedt een exclusieve plek waar functionaliteit en ambiance harmonieus samenkomen.

Garage in de parkeergarage

Aanvullend beschikt u over een privégarage van circa 25 m² in de afgesloten parkeergarage onder het park. Deze verzorgde ruimte biedt plaats aan één auto en voorziet bovendien in ruime opslagmogelijkheden. Ook hier draagt een elektrisch bedienbare garagedeur bij aan optimaal comfort en gebruiksgemak.

Eigen ligplaats

Een bijzonder pluspunt is de eigen aanmeerplek aan de steiger in het pittoreske haventje van de buitenplaats. Hier ligt de vaarwereld letterlijk aan uw voeten en geniet u van directe toegang tot de Vecht, een exclusieve toevoeging die het buitenleven een extra dimensie geeft.

Samen vormen deze voorzieningen een harmonieus en hoogwaardig geheel, perfect passend bij het exclusieve karakter van Het Koetshuis.

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“
De riant master bedroom van 21 m² biedt een oase van rust en privacy en beschikt over een luxe badkamer



KENMERKEN

Buitenruimte	20 m²
Ligging	aan park, aan rustige weg, vrij uitzicht
Garage	Drie parkeerplaatsen, waaronder twee privégarages
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, gashaard
Warmwater	c.v.-ketel



BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Energielabel A+;
- Eigen ligplaats aan privésteiger;
- Drie parkeerplaatsen, waaronder twee privégarages;
- Vloerverwarming in de gehele woning, inclusief beide kelders;
- Volledig voorzien van airconditioning in de gehele woning;
- Optimaal thermisch en akoestisch geïsoleerd;
- Gebouwd met luxe duurzame natuurlijke materialen als eiken gepotdekselde gevelbeklamping, zinken hemelwaterafvoeren;
- Hardhouten binnen- en buitenkozijnen, hardhouten terrassen en hekwerken;
- Buitenramen en deuren uitgevoerd als draai/kiepconstructies;
- Vloerverwarming door het gehele woning;
- Huismeester aanwezig voor veiligheid en comfort.



Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“

Vanuit de master bedroom bereikt u via een interne trap de tweede kelder waar ruimte is voor een royale inloopkast en een sauna



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*







GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*







PLATTEGROND

Woning

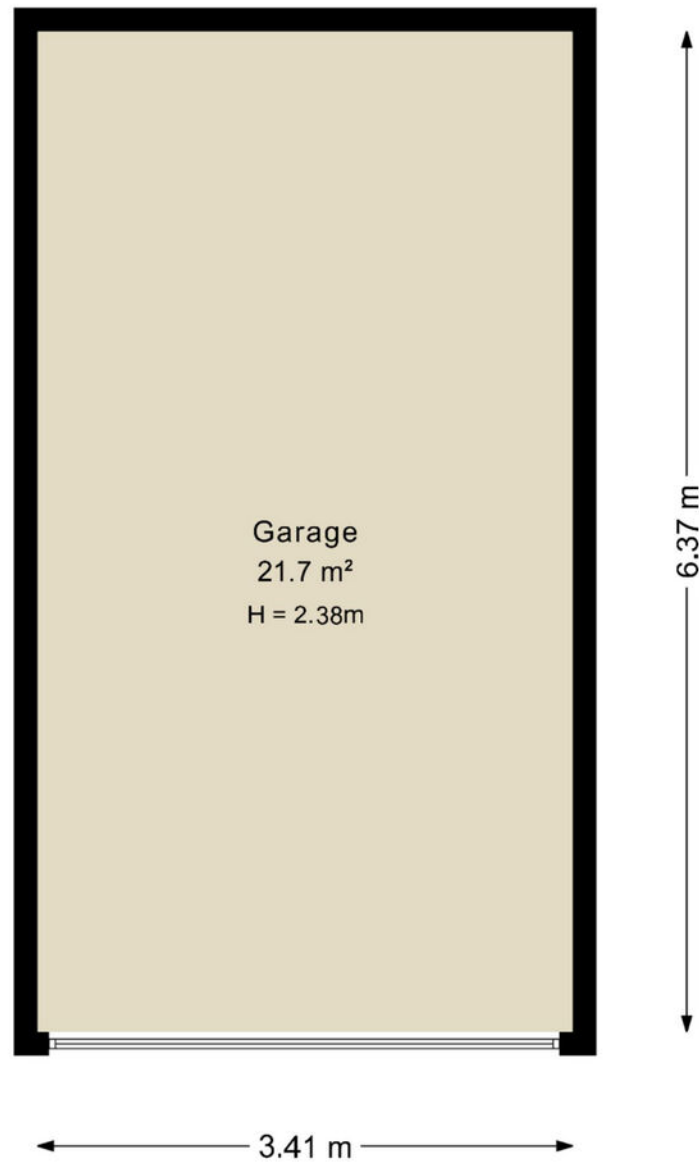


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Overweer 28 - Breukelen Garage-1

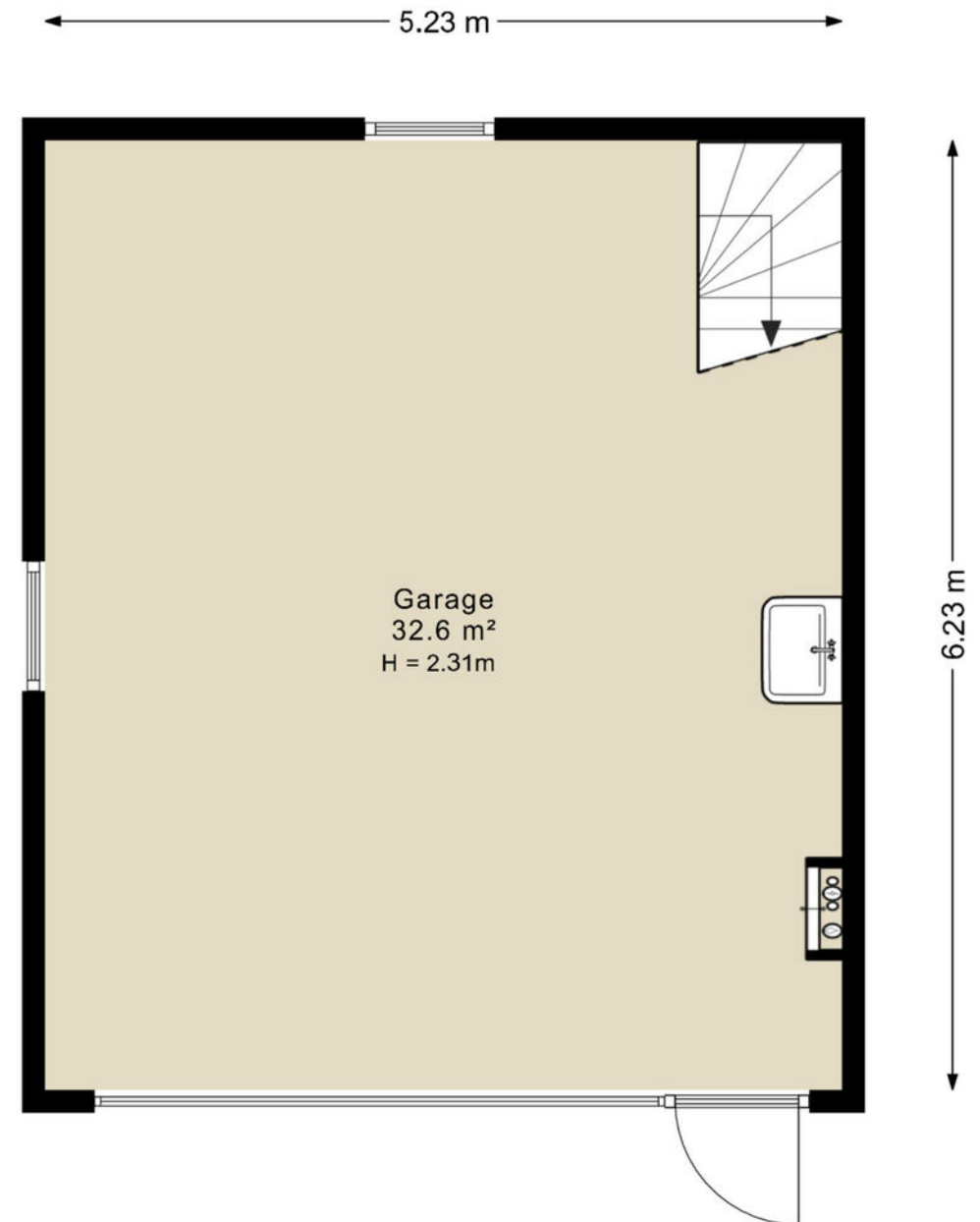


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

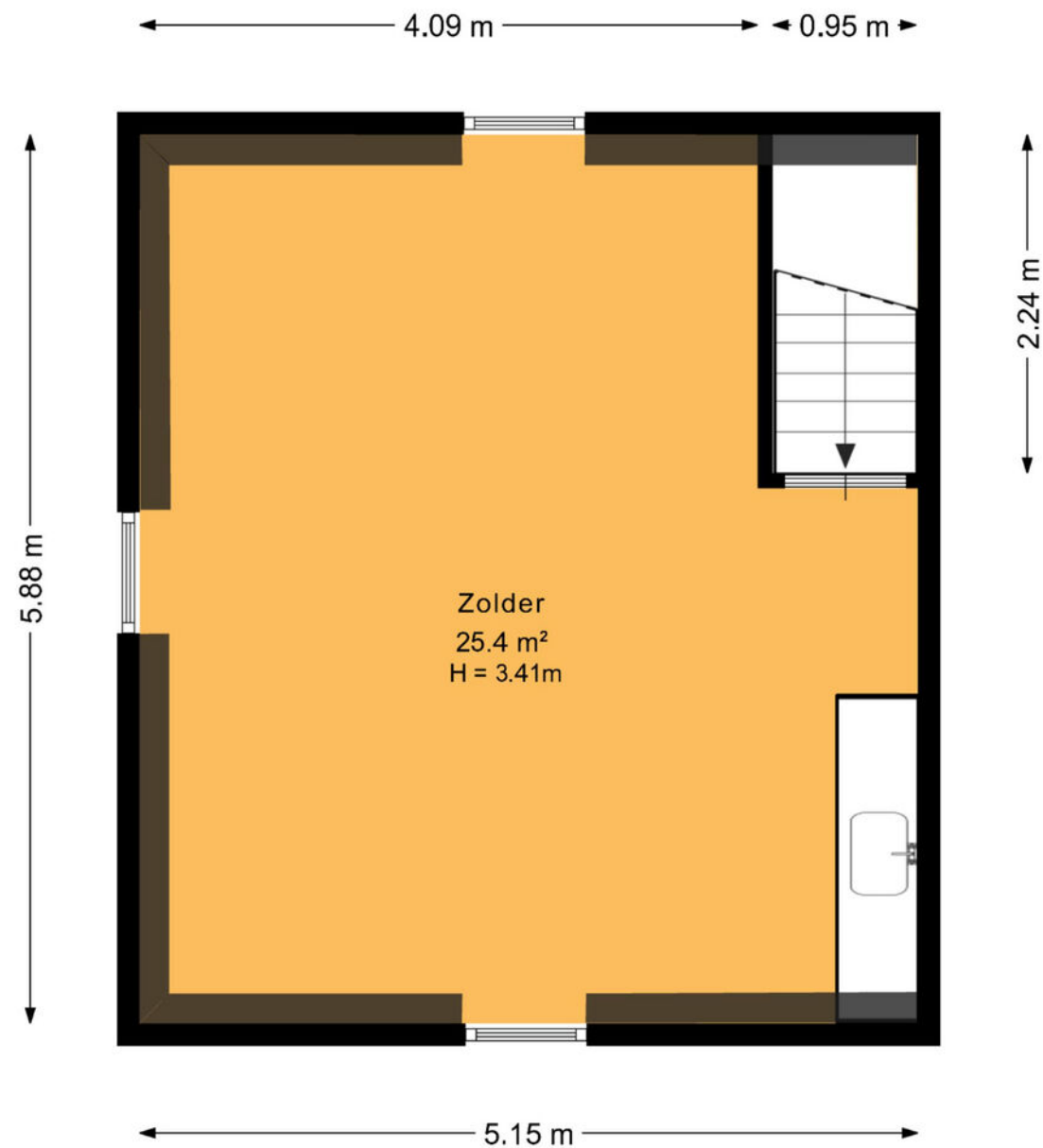
Overweer 28 - Breukelen Garage-2



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

PLATTEGROND

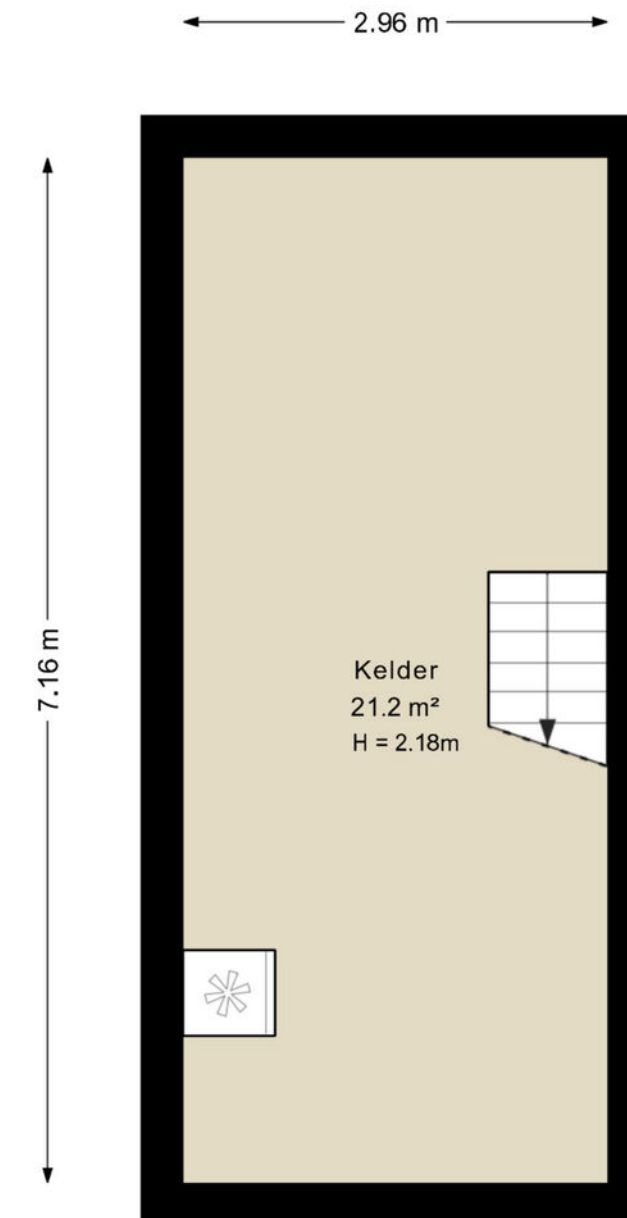
Overweer 28 - Breukelen Garage-2 zolder



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

PLATTEGROND

Overweer 28 - Breukelen Kelder

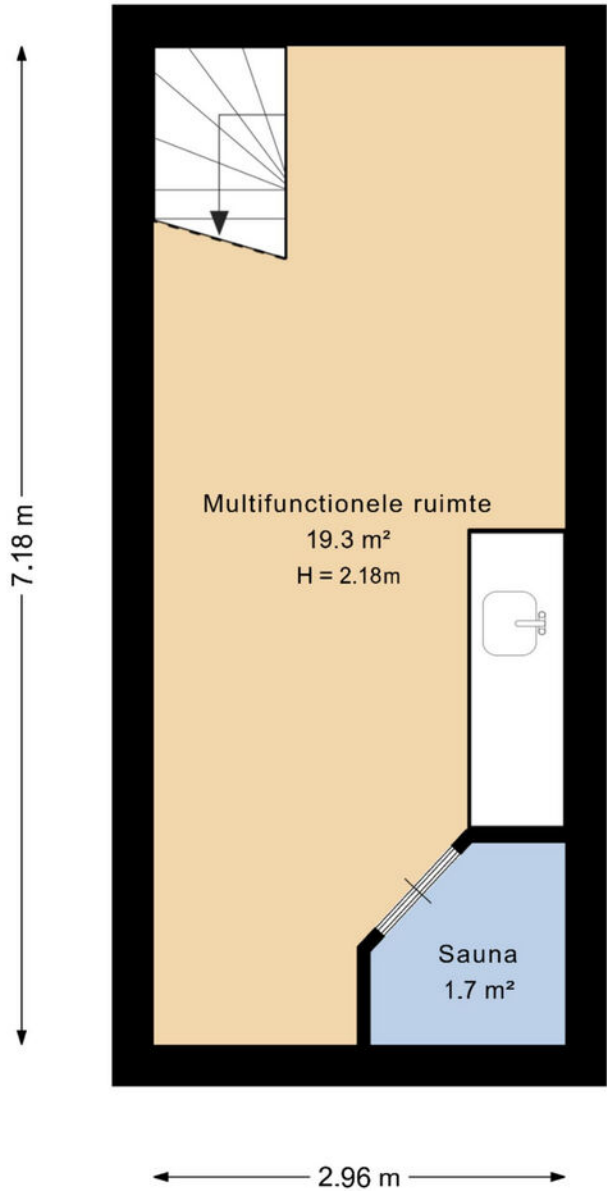


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

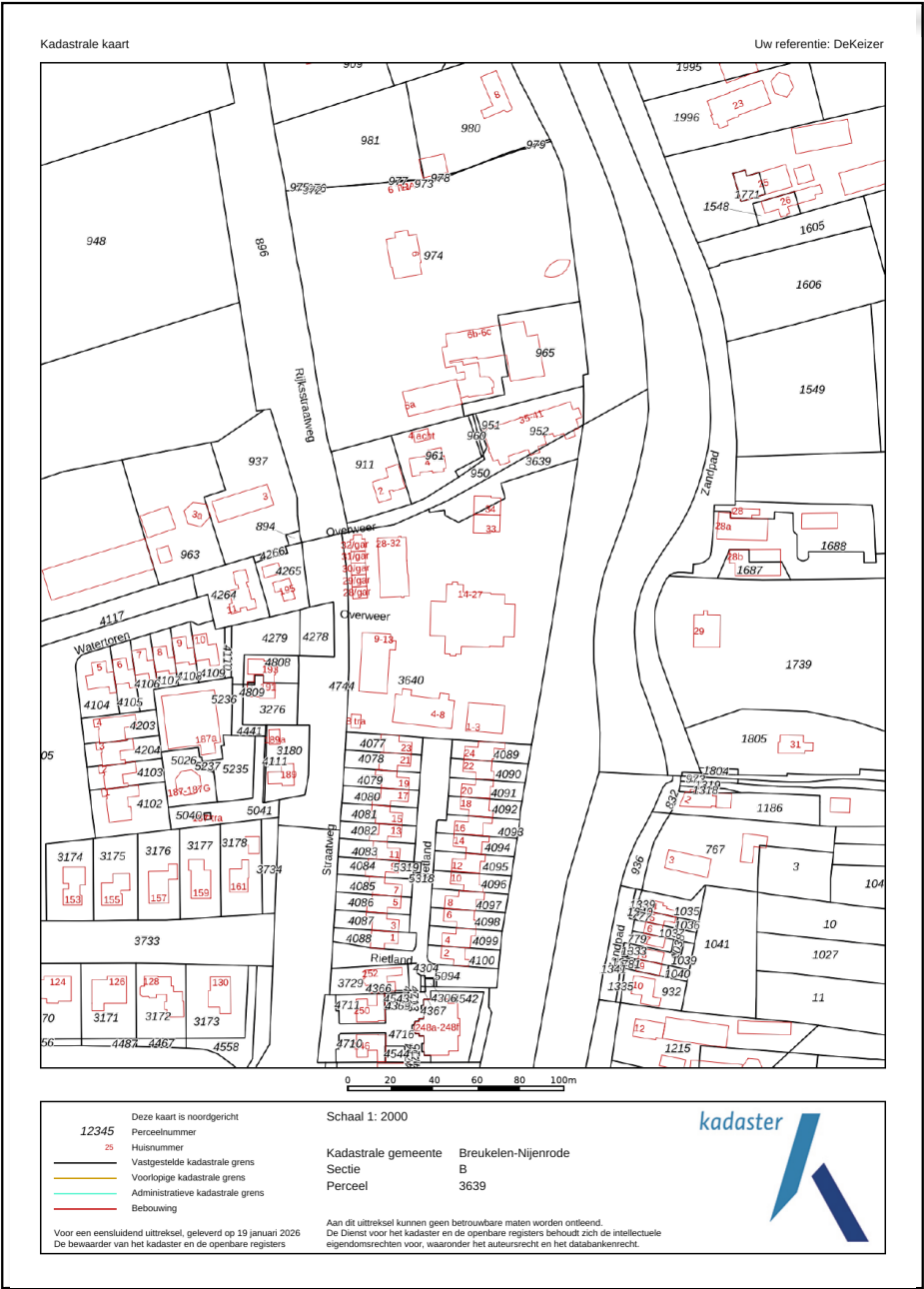
Overweer 28 - Breukelen Souterrain



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

KADASTER

Woning



Gemeente Breukelen-Nijenrode
Sectie | Perceel B | 4947A
Eigendom Volle eigendom



AANVULLENDE

Informatie

Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. 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 email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktijd

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

Voorbehoud Bouwkundige keuring

Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

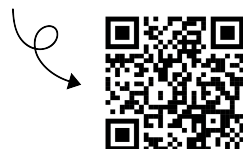
Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

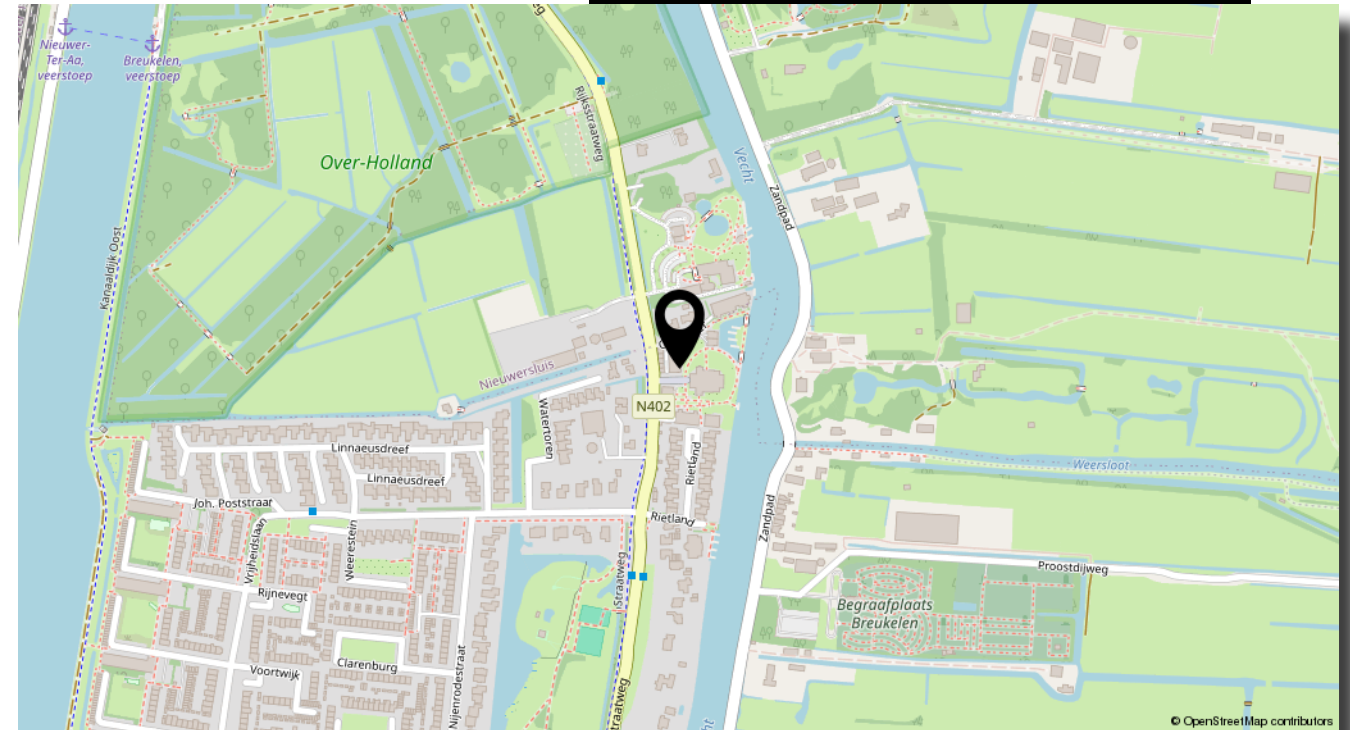
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Wonen in Breukelen is een ware traktatie. Dit schilderachtige dorp, gelegen aan de oevers van de rivier de Vecht, biedt een unieke mix van natuurlijke schoonheid, historische charme en moderne voorzieningen. Met zijn idyllische grachten, statige landhuizen en weelderige groene landschap is Breukelen een plek waar menig dromen werkelijkheid worden. Een van de meest opvallende kenmerken van Breukelen is de prachtige Vecht. Breukelen heeft een rijk historisch erfgoed dat tot uiting komt in de charmante oude binnenstad. Hier vind je prachtige oude huizen, smalle straatjes en gezellige pleinen. Het is een genot om door de straten te dwalen en de historische architectuur te bewonderen. Het dorp heeft diverse winkels, supermarkten, restaurants en cafés. Er zijn ook verschillende sportfaciliteiten, parken en recreatiegebieden waar je kunt genieten van buitenactiviteiten en ontspanning. Het dorp heeft meerdere basisscholen, kinderdagverblijven en sportclubs. Breukelen heeft een uitstekende bereikbaarheid.



LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



In 10 stappen naar je droomhuis



WIJ | DE KEIZER

Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,

Huib Eijlander



De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht



Breedstraat 16, 3603 BA Maarssen
maarssen@dekeizervechtstreek.nl | 0346 712 008 | dekeizervechtstreek.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team
Scan de QR code



**DE KEIZER VECHTSTREEK**
makelaars

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur