



## Herenweg 20 b, 3625 AE Breukeleveen

## Omschrijving

### Herenweg 20 b, 3625 AE Breukeleveen

Twee riante geschakelde villa's op een perceel van ruim 8.000 m<sup>2</sup>, compleet met een recreatiewoning direct aan het water. Een uniek family estate met ongekend veel mogelijkheden. Misschien wel een 'once in a lifetime opportunity' als u deze in 2020 gebouwde dubbele villa die direct aan de Loosdrechtse Plassen ligt, komt ervaren.

Een familie buitenplaats aan een van de meest gewilde dijken in het plassengebied in Midden-Nederland, op nog geen 20 minuten rijden van Amsterdam. Grenzend aan Natura 2000 gebied waardoor niet alleen absolute stilte en privacy gewaarborgd zijn maar waar ook een grote verscheidenheid aan weide- en watervogels en een schuchter reekalfje dat door het riet struint meer regel dan uitzondering zijn. De keuze voor het woord ervaren is niet zomaar gemaakt....

De Rietkraag Estate – zoals de eigenaren hun heerlijke huizen noemen – is een unieke 'gated community' met twee ruime woningen die gescheiden zijn door een botenhuis. Beide woningen zijn volledig self-supported met eigen warmtepomp, elektra- en wateraansluiting en beschikken – uiteraard – over energielabel A+++.

De beide woningen zijn zowel volledig separaat als geïntegreerd te bewonen, ideaal voor dubbele bewoning, mantelzorg, gastenverblijf of werken aan huis. Met een warmtepompen en een 46-tal zonnepanelen: vloerverwarming én -koeling zorgen voor een behaaglijke temperatuur in de winter en een zomers koel huis.

De woning aan de voorzijde (20B) heeft op de begane grond onder meer een royale leefkeuken, woonkamer, werkkamer en bijkeuken en telt op de 1e verdieping drie slaapkamers, een logeerkamer en twee luxe badkamers en wordt 'omzoomd' door een fraai terras en gazon.

De woonkamer en leefkeuken van de woning aan de achterzijde (20C) hebben een fenomenaal uitzicht over het royale gazon en de beide sloten die naar de Stille Plas leiden. Op de begane grond zijn een slaap-, bad- en waskamer gelegen en op de 1e etage zijn een slaap- en badkamer gesitueerd, evenals een prachtige vide-kamer. Het gezamenlijke botenhuis vormt de 'verbinding' in deze kangoeroewoning.

Op het perceel staat een in 2024 gebouwde, geheel geïsoleerde schuur, groot zo'n 30 m<sup>2</sup>. Direct aan deze schuur grenst een gezellige hobbykamer met kitchenette, badkamer en hoogslaper. Gaat u ervaren dat dit knusse verblijf een nóg mooier uitzicht heeft dan de woning?

Last but not least staat er op het achterperceel, sinds ca 1995, een recreatiewoning die nagenoeg naast een van de aanlegsteigers staat. Een ruime 35 m<sup>2</sup> die verdeeld is over woon- en slaapkamer, keuken en badkamer; een unieke plek voor logés of (klein)kinderen. Op het terras c.q. de steiger overheerst het geluid van wuivend riet.

De eigenaren aan het woord:

“In 2020 hebben we een droom kunnen waarmaken. Het bouwen van 2 duurzame, energiezuinige villa’s op een uitgestrekt terrein in het hart van Nederland midden in de natuur. Dit is niet zomaar een kangoeroewoning. Hoewel er korte lijnen zijn tussen de 2 wooneenheden, leeft elk volkomen vrij van elkaar. De hoge beukenhaag en het haventje vormen een soliede scheiding. Door de knik in het gebouw kijk je van elkaar weg en voelt het nooit dat je aan elkaar vastzit. Waardoor ieders privacy gewaarborgd is.

Voor familie en vrienden is er overal plaats in de bijgebouwen en er zijn voldoende slaapplekken en doucheruimtes. Koken en barbecueën kan overal. Altijd weer spannend zo’n houtvuur buiten. De tuin is een oase en de grasvelden worden door 4 robots kortgehouden. De borders geven ’s-zomers een heerlijk geurende bloemenpracht.

Deze plek biedt een constant vakantiegevoel. De prachtige natuur met de watervogels, zelfs een ijsvogel, die elk hun kenmerkende klanken hebben. In de vroege ochtend lopen er niet zelden reeën op het gras. Wist u dat die komen overzwemmen? ’s-Zomers zwemmen, varen en watersport. s’-Winters schaatsen.

Het realiseren van Rietkraag Estate is een indrukwekkend hoofdstuk in ons leven waar we met heel veel plezier aan zullen blijven terugdenken.”

Kenmerken van dit unieke object zijn:

- Gezamenlijke woonoppervlakte van beide woonhuizen bedraagt ca 336 m<sup>2</sup>, gastenverblijf ca 20 m<sup>2</sup> en recreatiewoning ca 35 m<sup>2</sup>.
- Gebouwd onder architectuur van D&M Architecten Rozendaal (Gld). De woning is op palen gefundeerd, heeft stalen spanten en betonnen vloeren op zowel begane grond als 1e verdieping en is voorzien van vloerverwarming en -koeling.
- Beide woonhuizen hebben gescheiden nutsvoorzieningen, een eigen tuin, bergschuur en parkeerplaatsen; krachtstroom in de schuur.
- Royaal parkeren op eigen terrein (tenminste 7 plaatsen), elektrisch bedienbaar toegangshek.
- 3 minuutjes ‘tuffen’ naar de Stille Plas, waar vanaf toegang is tot alle Loosdrechtse Plassen voor de liefhebbers van zeilen, waterskiën, suppen of windsurfen.

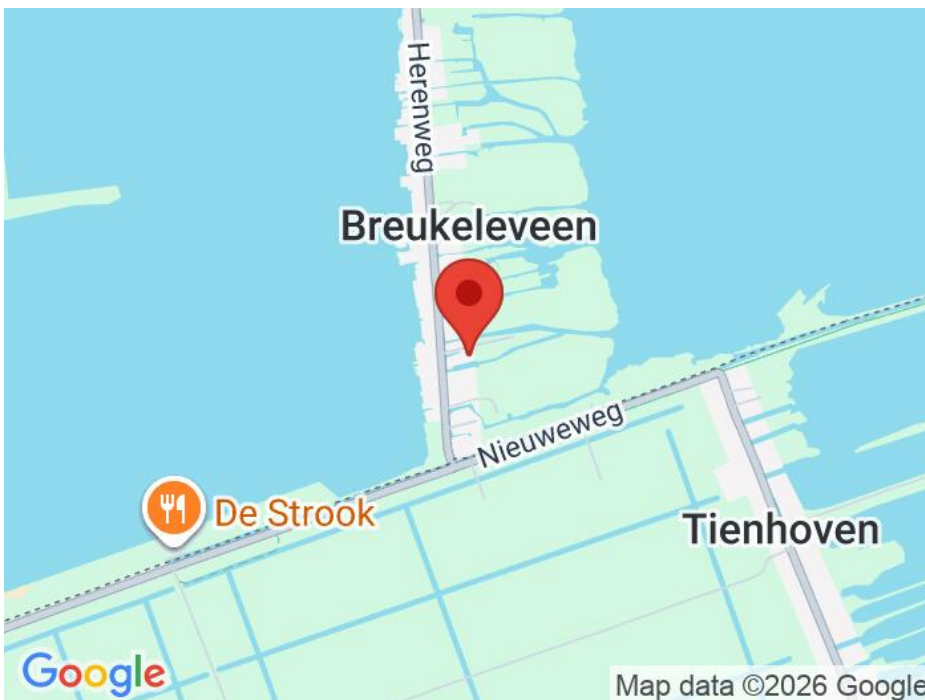
Wanneer komt ú het huis ervaren?

## Kenmerken

<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 10 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 1.300 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 8.041 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 336 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Villa
<b>Bouwjaar</b>	: 2020
<b>Ligging</b>	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater, landelijk gelegen
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Vrijstaand hout
<b>Energielabel</b>	: A+++
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Zonnepanelen

## Locatie

Herenweg 20 b  
3625 AE BREUKELEVEEN





































































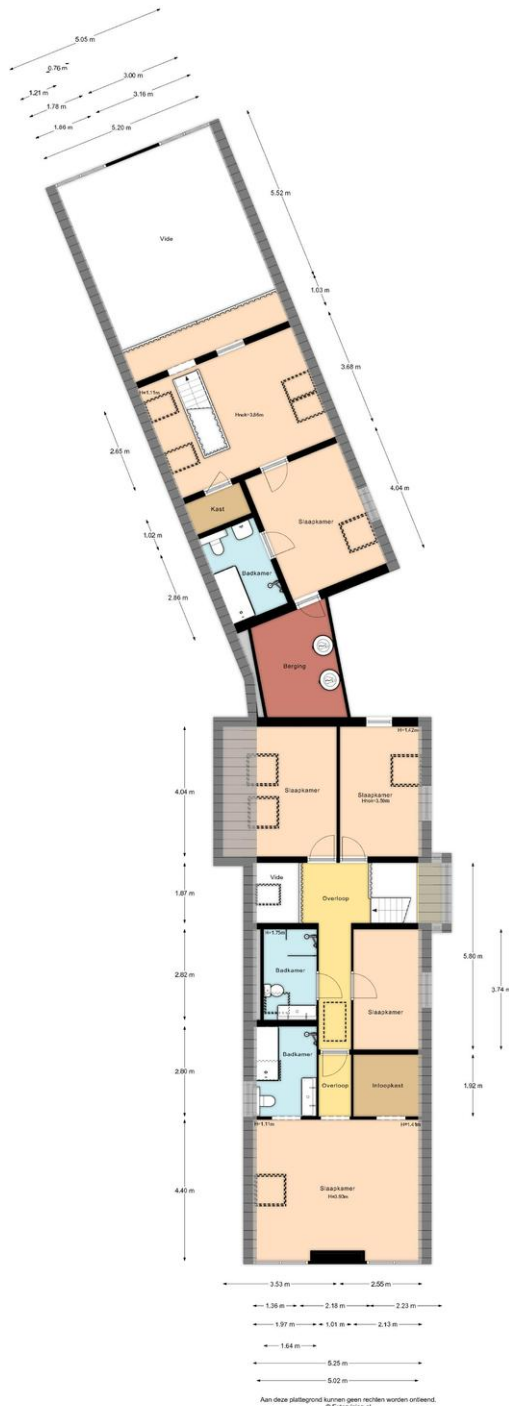




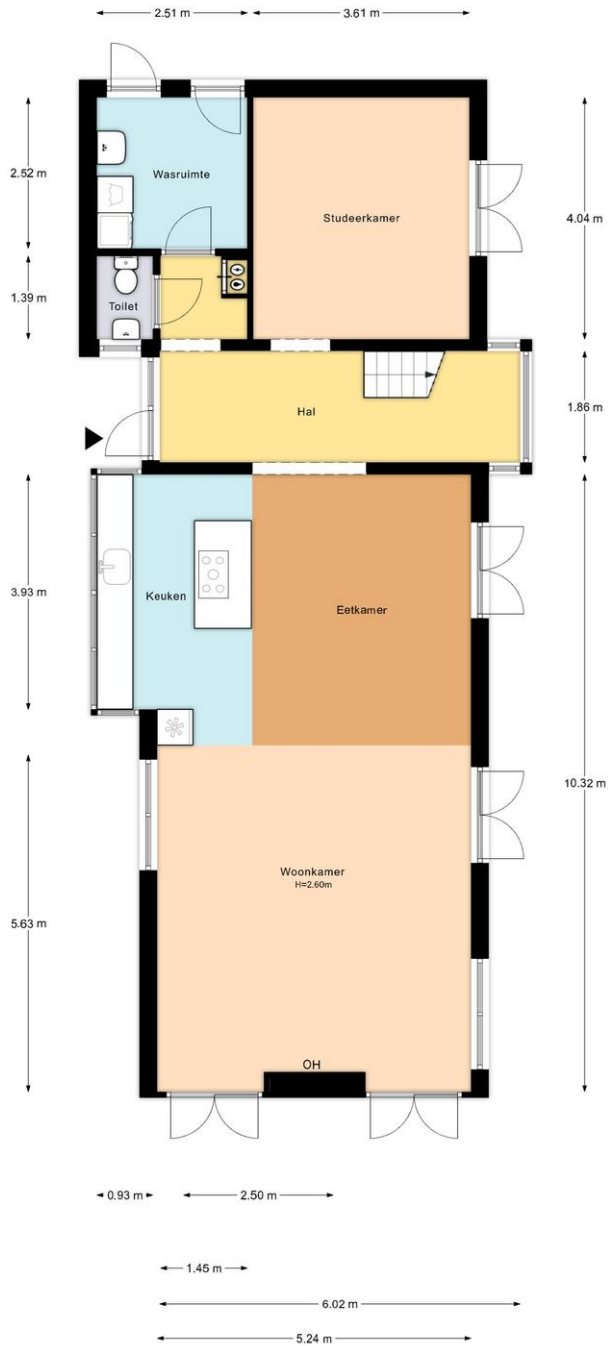
# Plattegrond



# Plattegrond

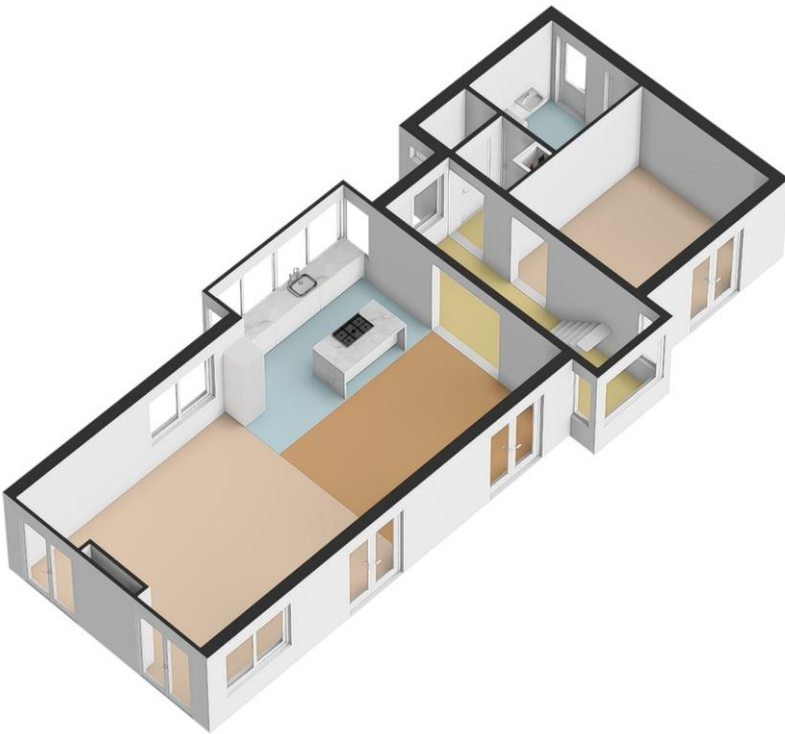


# Plattegrond

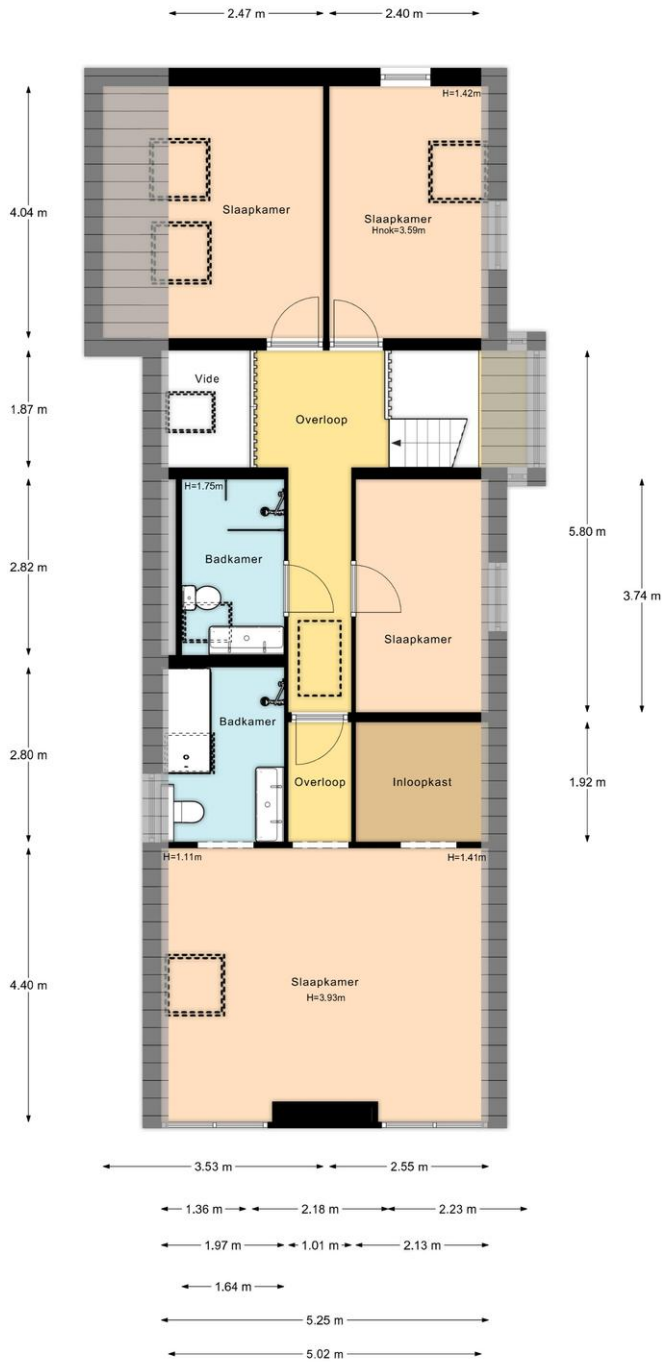


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Extersion.nl

## Plattegrond

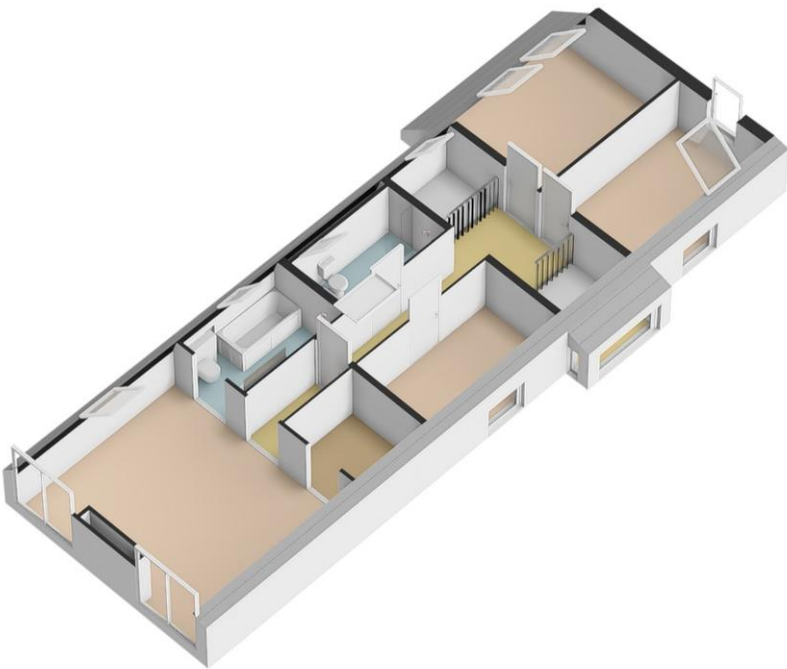


# Plattegrond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Extersion.nl

## Plattegrond



# Plattegrond

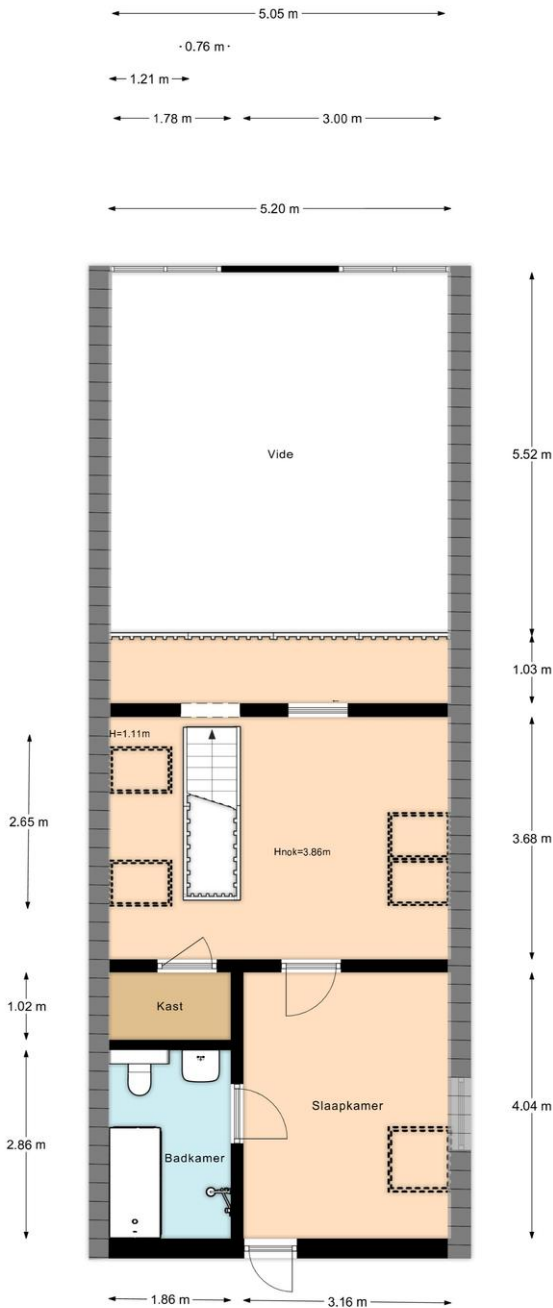


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Extersion.nl

## Plattegrond

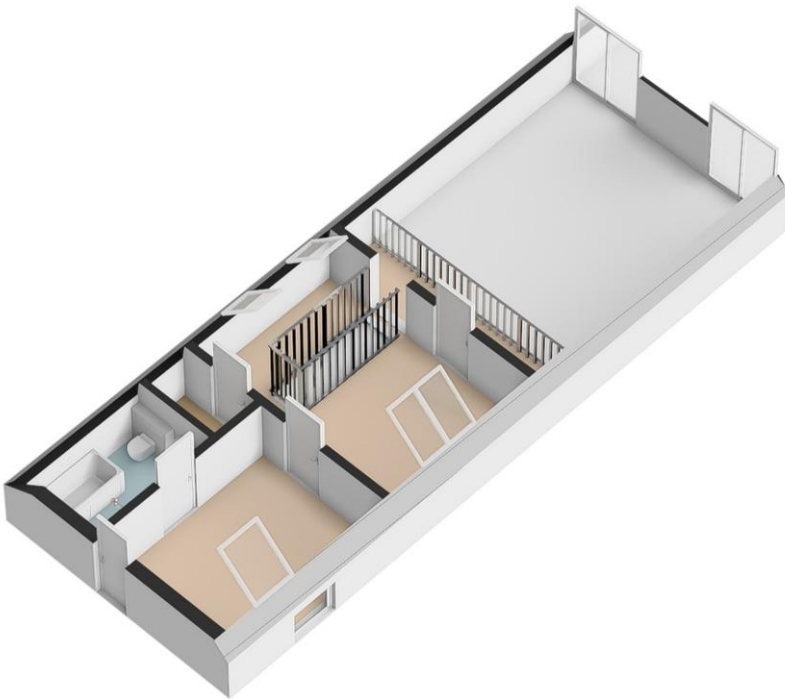


# Plattegrond

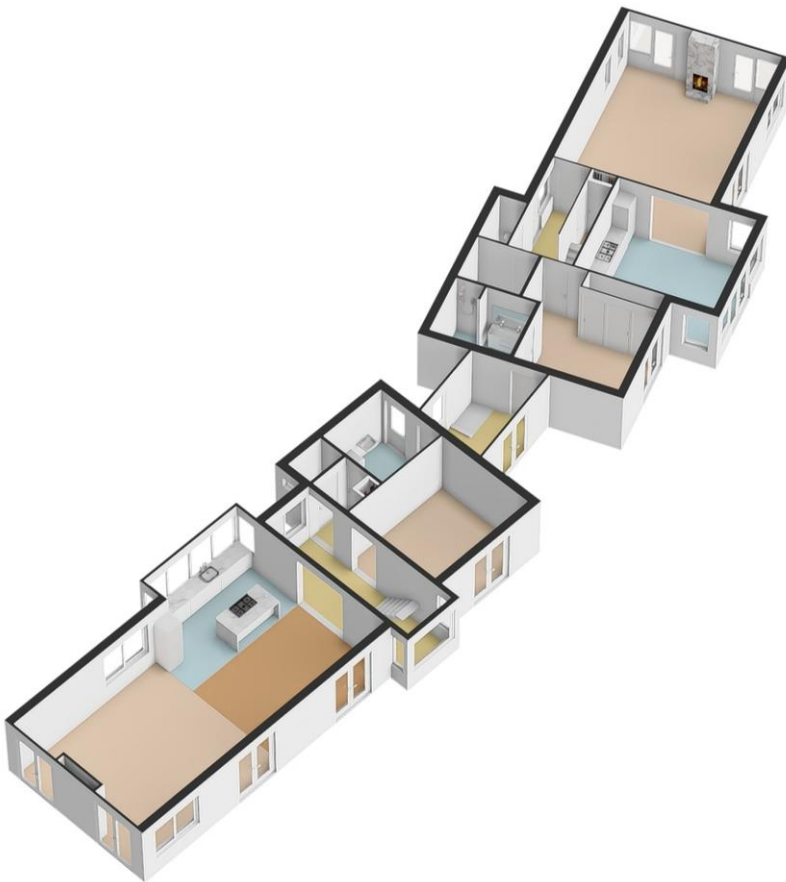


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Extervision.nl

## Plattegrond



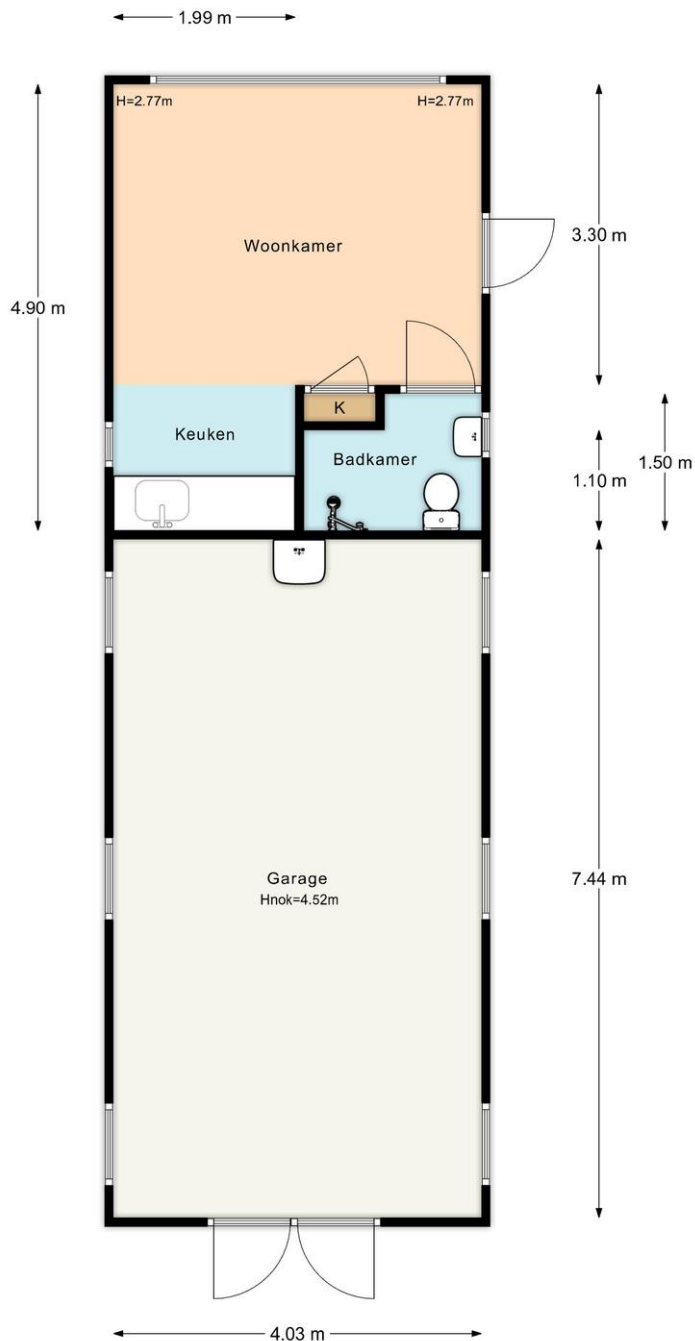
## Plattegrond



## Plattegrond

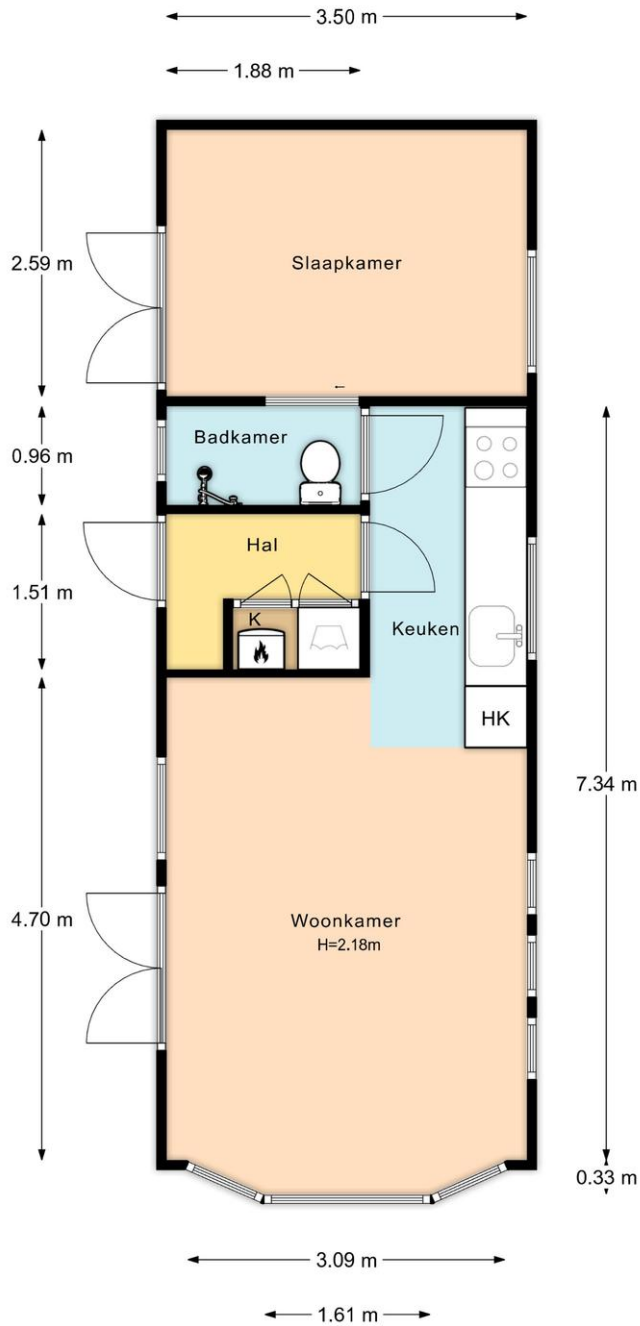


## Plattegrond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extervision.nl

## Plattegrond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extersivision.nl

## Plattegrond

