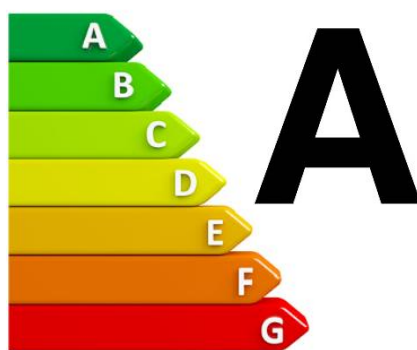




**'S-GRAVENBROEKSEWEG 75, 2811 GC
REEUWIJK**

Vraagprijs € 2.650.000,00 kosten koper



OMSCHRIJVING

EXCLUSIEVE VILLA AAN DE REEUWIJKSE PLASSEN!

Op een van de meest exclusieve locaties aan de Reeuwijkse Plassen, direct aan de plas Ravensberg, bevindt zich deze onder architectuur gebouwde villa uit 2011. Een uitzonderlijke residentie waar eigentijdse architectuur, hoogwaardige materialen en ongekend wooncomfort samenkomen. Met een royaal woonoppervlak van circa 328 m², een fraai aangelegde tuin aan het water, een eigen aanlegsteiger en een prachtig uitzicht over het water en de omliggende natuur, biedt deze villa een woonbeleving van absolute topklasse.

Via de brug en de bloemrijke oprijlaan, met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, bereikt u de entree van de woning. Direct bij binnenkomst vallen de hoogwaardige afwerking, de royale leefruimtes en de prachtige lichtinval op. De grote raampartijen zorgen voor een naadloze verbinding tussen binnen en buiten en laten de tuin en het water onderdeel uitmaken van de woonbeleving.

De sfeervolle living vormt het hart van de woning en is voorzien van een stijlvolle Bell Fires gashaard, die met afstandsbediening bediend kan worden. Aansluitend bevindt zich de royale woonkeuken, uitgevoerd met een luxe Bulthaup keukenopstelling voorzien van een Gaggenau inbouwapparatuur t.w.: 5-pits gaskookplaat, oven, stoomoven, bordenwarmer, vaatwasser, koelkast, vriezer en Quooker. Dankzij de royale glaspartijen geniet u tijdens het koken en dinen van een schitterend uitzicht over de tuin en het water. Op de begane grond bevindt zich tevens een stijlvolle werkkamer, ideaal voor wie wonen en werken op hoog niveau wil combineren.

Souterrain (plafondhoogte 260 cm, veel daglicht):

Het volledig afgewerkte souterrain is ingericht als een volwaardige woonverdieping en biedt een ongekende hoeveelheid extra leefruimte. Hier bevinden zich een comfortabele woonkamer, een ruime slaapkamer, een moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset, evenals een exclusieve Klafs Sauna Lounge Q voorzien van touchbediening, wifi-besturing, infraroodfunctie en sfeervolle sterrenhemel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een royale multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als fitnessruimte, thuisbioscoop, hobbyruimte of luxe gastenverblijf.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over vier royale slaapkamers, waarvan de master bedroom voorzien is van een stijlvolle walk-in closet, een moderne luxe uitgevoerde badkamer en-suite, een separate toiletruimte en een tweede moderne badkamer. Deze indeling met twee badkamers biedt optimaal comfort voor een gezin.

Buitenleven op het hoogste niveau

Ook buiten is aan ieder detail gedacht. De onder architectuur aangelegde tuin vormt een natuurlijke overgang naar het water en biedt optimale privacy. Meerdere zonneterrassen creëren op elk moment van de dag een heerlijke plek om te ontspannen. Het royale, onderheide terras aan de woning beschikt over een stijlvolle overkapping met een buitenhaard. Hier ervaart u het ultieme buitenleven: lange zomeravonden met familie en

vrienden, een goed glas wijn bij het haardvuur of juist de rust van een vroege ochtend aan het water. Dankzij de overkapping en de buitenhaard is dit een plek waar u vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

De hoogwaardige Solarlux-serrepui met aluminium vouwdeuren kan over een breedte van ruim zes meter volledig worden geopend, waardoor de leefruimte op natuurlijke wijze overloopt in het terras en de tuin.

Vanuit de achtertuin stapt u met familie of vrienden aan boord van uw boot en vaart u direct de Reeuwijkse Plassen op. Ontdek de prachtige natuur, geniet van de rust op het water of leg aan bij één van de sfeervolle restaurants die varend bereikbaar zijn. Hier ervaart u iedere dag de unieke combinatie van recreatie, ontspanning en exclusief wonen aan het water.

Tegelijkertijd woont u verrassend centraal. Grote steden als Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Amsterdam zijn binnen circa 30 minuten bereikbaar. Na een drukke werkdag verruilt u de dynamiek van de stad voor de rust, ruimte en ontspanning van het water.

Bijzonderheden:

- Onder architectuur gebouwde, vrijstaande villa (2011).
- Circa 328 m² woonoppervlakte.
- Direct gelegen aan de plas Ravensberg, met open vaarverbinding naar de overige Reeuwijkse Plassen.
- Brug en bloemrijke oprijlaan met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Hoogwaardig afwerkingsniveau met luxe materialen.
- Volledig geïsoleerd.
- Belgische hardstenen vloer met vloerverwarming op de begane grond en in het souterrain.
- Eerste verdieping voorzien van een eiken lamelparketvloer.
- Luxe Bulthaup-keuken met complete Gaggenau inbouwapparatuur.
- Bell Fires gashaard met afstandsbediening.
- Solarlux aluminium vouwdeuren (tot circa 6 meter volledig te openen).
- Onderheid terras met overkapping en buitenhaard.
- Klafs Sauna Lounge Q met wifi-bediening, infraroodfunctie en sterrenhemel.
- Airconditioning (geplaatst in juni 2025).
- Laadpaal aanwezig.
- Royale parkeergelegenheid op eigen terrein.
- De vrijstaande berging is 27 m² groot en is voorzien van openslaande deuren.
- Eigen aanlegsteiger en ligplaats.
- Veel privacy door oprijlaan van 30 meter.
- Warmwater voorziening buitendouche aanwezig, boiler bevindt zich in de berging.

Deze uitzonderlijke villa biedt een zeldzame combinatie van exclusiviteit, luxe en een unieke ligging direct aan de Reeuwijkse Plassen. Hier geniet u iedere dag van rust, ruimte en privacy, terwijl de grote steden van de Randstad binnen circa 30 minuten bereikbaar zijn. Na een drukke werkdag verruilt u de dynamiek van de stad voor het kabbelende water, de sfeervolle buitenhaard en het gevoel van een permanent vakantieverblijf. Een residentie van dit kaliber komt slechts zelden beschikbaar.

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.

* Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

* Heeft u vragen of wenst u een bezichtiging? Neem contact met ons op.

Toelichtingsclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

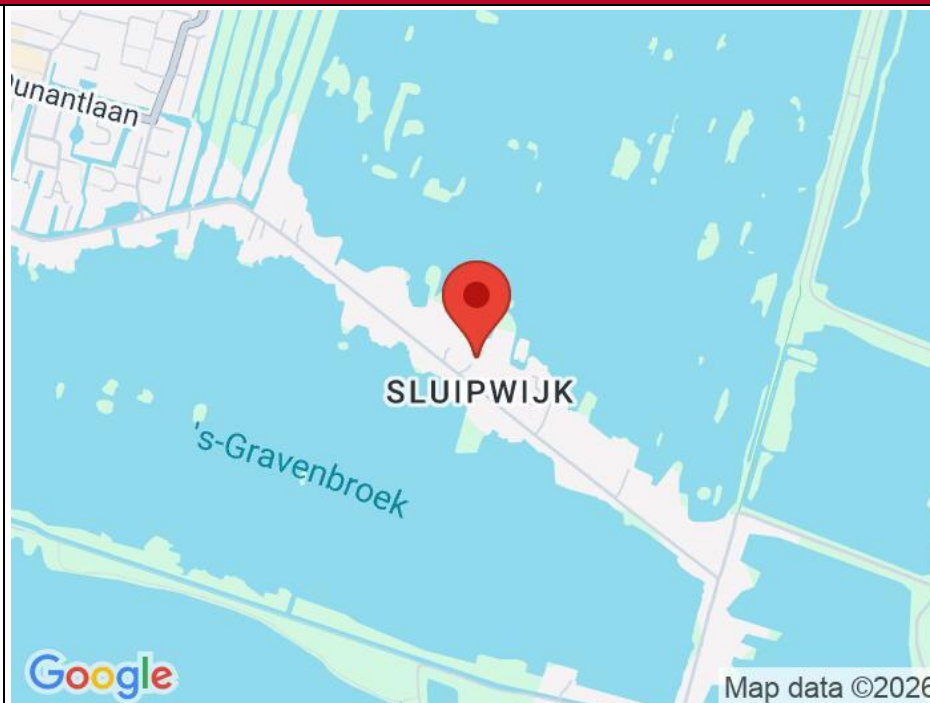
KENMERKEN

Vraagprijs	€ 2.650.000,00 kosten koper
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	10 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.360 m ³
Perceel oppervlakte	2.940 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	328 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	2011
Ligging	Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, aan vaarwater
Tuin	Tuin rondom
Garage	Garage mogelijk, Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Energieklasse	A

LOCATIE

Adresgegevens

's-Gravenbroekseweg 75
2811 GC REEUWIJK



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

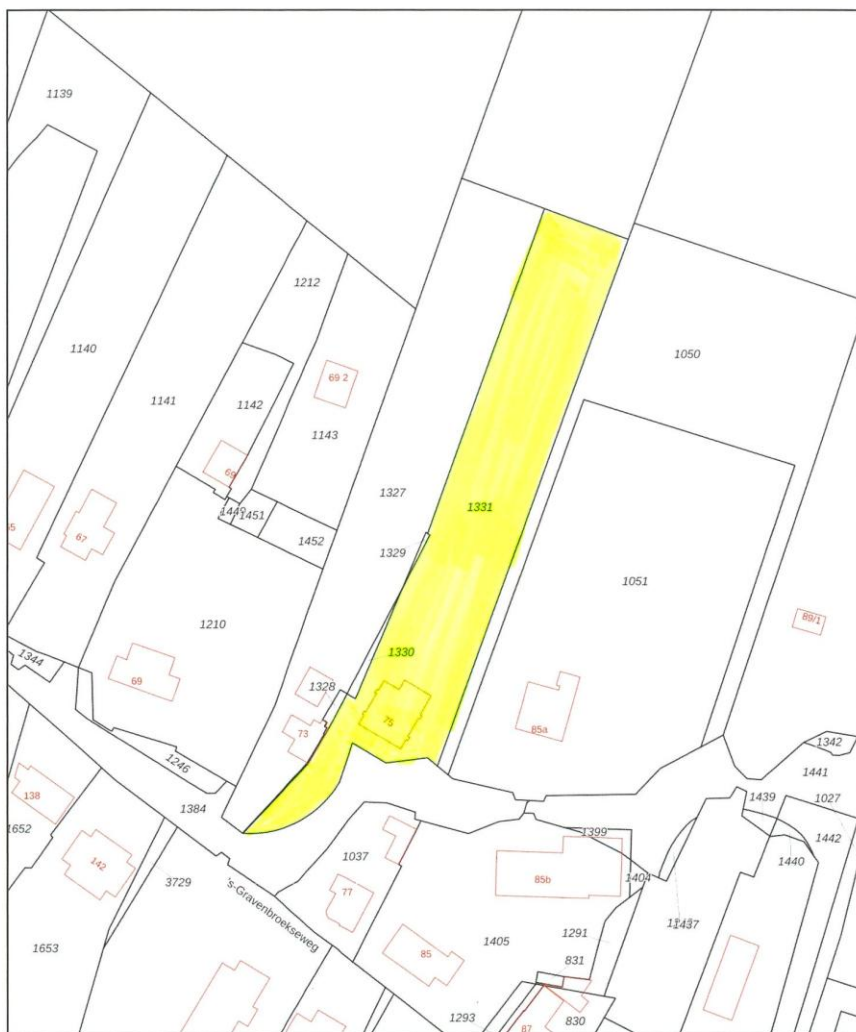


KADASTER

Kadastrale gegevens	
Adres	's-Gravenbroekseweg 75
Postcode / Plaats	2811 GC Reeuwijk
Gemeente	Reeuwijk
Sectie / Perceel	E / 1331
Oppervlakte	2.940 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

Uw referentie: 's-Gravenbroeksewe



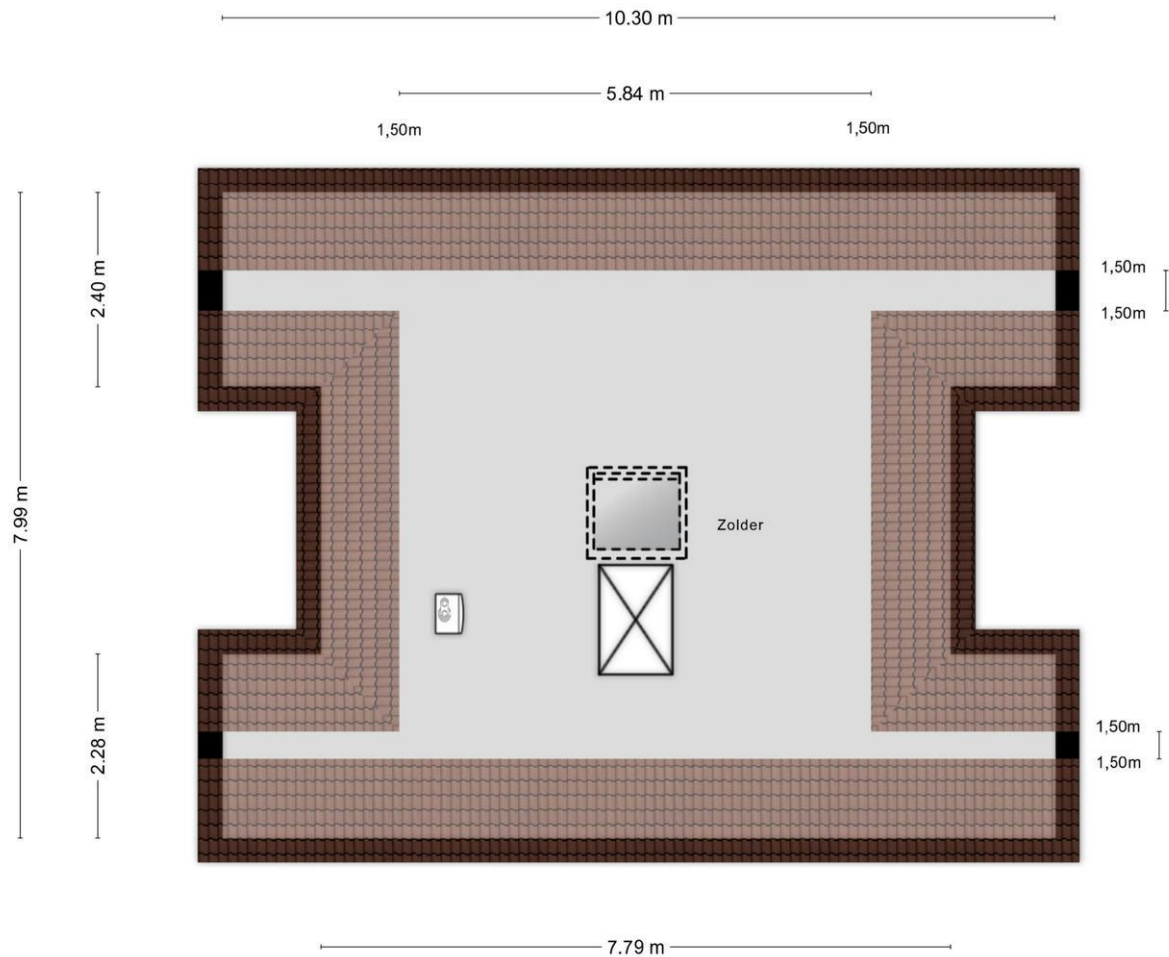
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Reeuwijk
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1331
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026 De 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.			



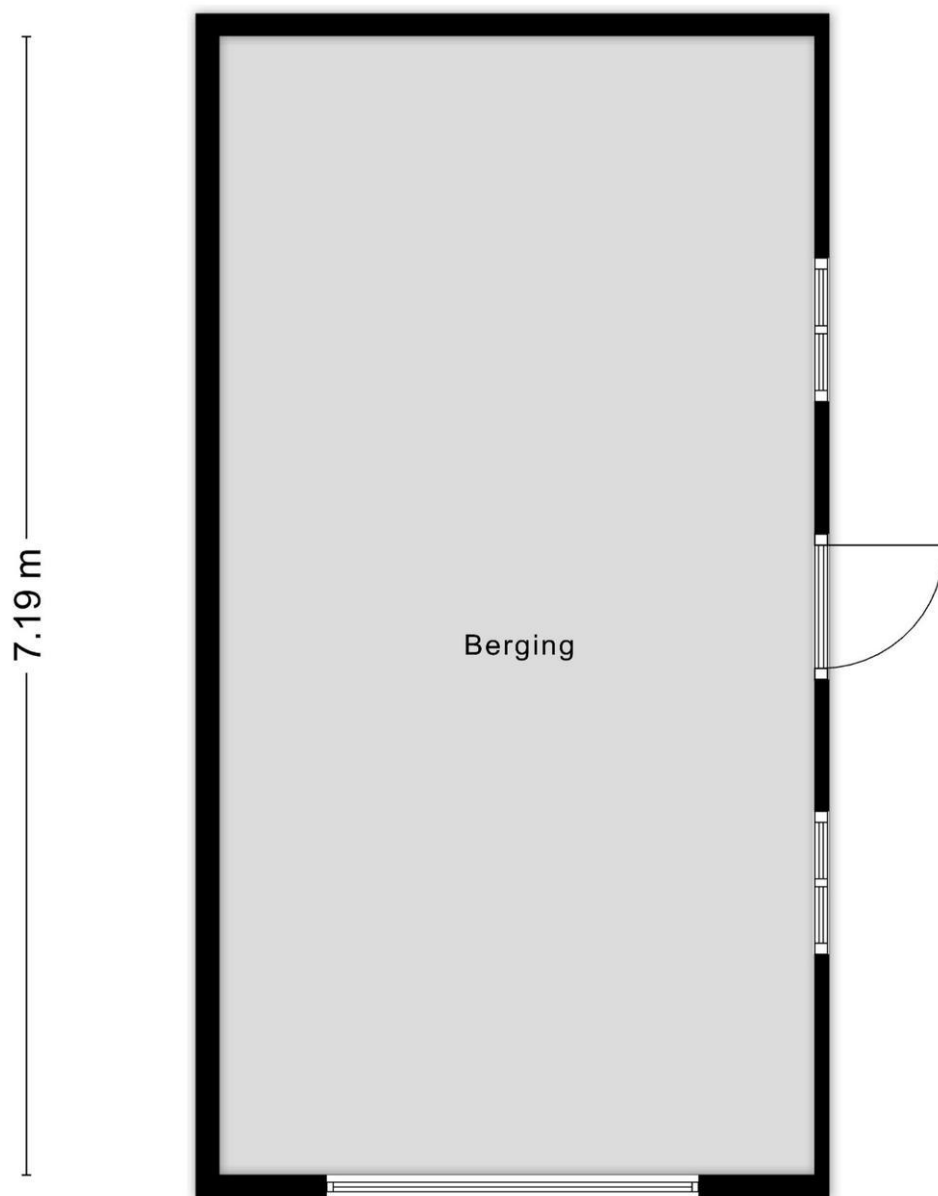








3.75 m



LIJST VAN ZAKEN

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– inloopkast en kasten in inpandige kasten 2 slaapkamers	☒	☐	☐	☐
– apothekerskast bijkeuken	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
– bordenverwarmer inbouw	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				

– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

–

**Biedings- en contractvoorwaarden Lafeber
Makelaardij:****Biedingen:**

Een bod kan telefonisch doorgegeven worden maar de voorkeur gaat uit naar een bod per e-mail of een bevestiging van de bieding per e-mail. Dit om mogelijke misverstanden bij een bieding te voorkomen. Vergeet u niet uw ontbindende voorwaarden hierbij te vermelden!

Notaris:

Als koper kunt u (tenzij anders vermeld) een notaris kiezen, deze keuze dient u uiterlijk op het moment van ondertekenen aan ons door te geven zodat wij de ondertekende akte naar desbetreffende notaris kunnen verzenden.

Royementskosten:

Om de verkoper van een object niet onevenredig te benadelen bij de te maken kosten voor het royement van de hypotheek door de door koper gekozen notaris zal de volgende clause standaard in iedere koopovereenkomst worden opgenomen:

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1.

Indien genoemde notaris voor royementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke € 200,-- inclusief BTW (per hypotheek), komen deze meerkosten voor rekening van koper.

Voorbehoud financiering:

Indien de koper wenst dat er ontbindende voorwaarden met betrekking tot de financiering worden opgenomen in de koopakte wordt er met betrekking tot deze voorwaarden een standaard termijn van 6 weken na mondelinge overeenkomst gehanteerd.

Waarborgsom/bankgarantie:

Koper zal, ter nakoming van zijn verplichtingen, uiterlijk 6 weken na mondelinge overeenkomst een Waarborgsom/bankgarantie moeten storten/stellen bij de notaris welke opgenomen is in artikel 5.1 van de NVM koopakte.

Asbest:

In woningen die gebouwd zijn voor 1994, bestaat er een kans op aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Vanzelfsprekend zal de verkoper, indien hij bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, u op de hoogte stellen. Bij alle woningen, die voor 1994 gebouwd zijn, zal de volgende clause opgenomen worden:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule:

Bij objecten van ca. 30 jaar of ouder zal standaard de volgende ouderdomsclausule in het koopcontract opgenomen worden:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 35 jaar oud is, wat betekend dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:7 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Aanvulling financieringsvoorbehoud:

Om mogelijke onduidelijkheden te voorkomen zal de volgende aanvulling op het standaard financieringsvoorbehoud (artikel 16.3 van de NVM koopakte bij een eengezinswoning of artikel 19.3 bij een appartement) worden opgenomen:

Aanvulling op de ontbindende voorwaarden voor financieringsvoorbehoud. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud, wordt onder goed gedocumenteerd in ieder geval verstaan dat de mededeling verzegeld moet gaan met een afwijzing op een offerte - aanvraag van minimaal 1 geldverstreckende instelling, met redenen omkleed. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Nutsbedrijven:

Partijen dienen zelf zorg te dragen voor de af- en aanmeldingen bij de nutsbedrijven en dus zelf zorg te dragen voor de benodigde formulieren. De verkoper zal de nutsvoorzieningen niet opzeggen voor de datum van werkelijke overdracht.

WAARDECHEQUE

Voor een gratis prijsadvies van uw woning!

Tegen inlevering van deze waardecheque komen de specialisten van Kolpa Lafeber makelaars gratis en vrijblijvend bij u langs voor een prijsadvies van uw woning.

Ja, ik maak gebruik van uw aanbieding voor een gratis waardebepaling.

Naam	:	_____
Adres	:	_____
Plaats	:	_____
Telefoonnummer privé	:	_____
Telefoonnummer mobiel / zaak	:	_____

Of bel snel voor een afspraak (0182-536888)!
