



Rijksstraatweg 17, 3631 AA Nieuwersluis

Vraagprijs € 1.200.000,- k.k.

Ankersmit Makelaars Vechtstreek
Molendijk 10
3632 EN, LOENEN AAN DE VECHT
Tel: 0294-234774
E-mail: loenen@ankersmit.nl
www.ankersmit.nl





Omschrijving

Karakteristiek woonhuis aan vaarwater met eigen aanlegsteiger, parkeerplaats en vrij uitzicht op Fort Nieuwersluis

In het hart van de geliefde Vechtstreek ligt deze sfeervolle en karakteristieke woning, direct aan vaarwater met een eigen aanlegsteiger en een vrije ligging tegenover Fort Nieuwersluis. De woning is door de jaren heen met veel zorg gerenoveerd, waarbij in 2024/2025 de volledige eerste verdieping en kapverdieping volledig zijn vernieuwd. Het resultaat is een instapklare woning waarin karakter en modern wooncomfort perfect samenkomen.

Aan de straatzijde is parkeergelegenheid voor één auto. De zonnige, beschutte achtertuin grenst direct aan het water en biedt een rechtstreekse vaarverbinding naar de rivier de Vecht en de Loosdrechtse Plassen. De woning beschikt over 2/3 slaapkamers, een luxe badkamer, een royale woonkeuken, een multifunctionele praktijkruimte en een ruime berging die tevens vanaf de straatzijde bereikbaar is.

Omgeving

Nieuwersluis is een geliefd dorp met een centrale ligging tussen Amsterdam en Utrecht. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn beide steden uitstekend bereikbaar; Amsterdam ligt op circa 15 autominuten. Ook station Breukelen en diverse openbaarvervoersverbindingen bevinden zich op korte afstand. De Loosdrechtse Plassen liggen letterlijk om de hoek en zijn via de Vecht eenvoudig per boot bereikbaar. De sfeervolle dorpen Breukelen en Loenen aan de Vecht bieden een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten (waaronder Albert Heijn en Jumbo), basisscholen, restaurants en gezellige terrassen. Daarnaast zijn er volop sport- en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving, waaronder een 9-holes golfbaan, hockey-, voetbal- en tennisverenigingen.

Indeling

Begane grond

Entree, hal met garderobe en modern toilet. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met trapopgang naar de eerste verdieping, met veel extra bergruimte onder de trap. Toegang tot de multifunctionele praktijkruimte en de ruime berging, die eveneens vanaf de straat bereikbaar is. De woonkamer loopt naadloos over in de lichte tuinkamer met openhaard en royale woonkeuken. Zowel de tuinkamer als de keuken beschikken over openslaande deuren naar het terras en de tuin. De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle zandcement vloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de in 2024/2025 volledig gerenoveerde verdieping. Hier bevinden zich een luxe, eigentijdse badkamer met ligbad, inloofdouche en wastafelmeubel met prachtig uitzicht over het groene fort, apart toilet, een ruime slaapkamer met vaste kasten en een aparte kleedkamer met maatwerkkasten. Deze kleedkamer kan desgewenst eenvoudig als tweede slaapkamer worden ingericht.

Kapverdieping

Via een vaste trap bereikt u de sfeervolle kapverdieping met een derde slaapkamer/werkkamer voorzien van twee grote veluxramen en airconditioning.

Tuin

De royale, beschutte achtertuin is gelegen op het noordoosten en beschikt over meerdere terrassen, waardoor er op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. De tuin grenst direct aan het water en beschikt over een eigen aanleg-/zwemsteiger met een rechtstreekse vaarverbinding naar de rivier de Vecht. Vanuit de tuin geniet u van een prachtig vrij uitzicht op Fort Nieuwersluis.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 161 m².

Ankersmit Makelaars Vechtstreek
Molendijk 10
3632 EN, LOENEN AAN DE VECHT
Tel: 0294-234774
E-mail: loenen@ankersmit.nl
www.ankersmit.nl





- Perceeloppervlakte 305 m².
- Bouwjaar 1675.
- Gelegen binnen beschermd dorpsgezicht.
- Volledig instapklaar; de woning is de afgelopen jaren grondig gerenoveerd.
- Energielabel C.
- Eerste verdieping en kapverdieping volledig vernieuwd in 2024/2025.
- Parkeergelegenheid voor één auto, met eigen laadpaal.
- Gelegen aan vaarwater met eigen aanlegsteiger met directe verbinding naar de rivier de Vecht.
- Vrij uitzicht op Fort Nieuwersluis.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.200.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 809 m ³
Perceel oppervlakte	: 305 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 161 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1675
Ligging	: Aan water, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 135 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Rijksstraatweg 17
3631 AA NIEUWERSLUIS



Ankersmit Makelaars Vechtstreek
Molendijk 10
3632 EN, LOENEN AAN DE VECHT
Tel: 0294-234774
E-mail: loenen@ankersmit.nl
www.ankersmit.nl



Foto's





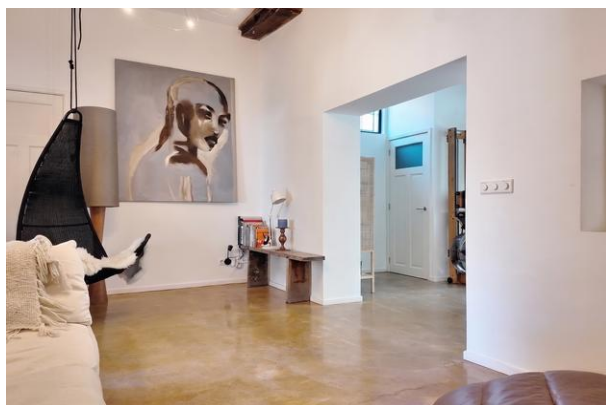
Foto's



Ankersmit Makelaars Vechtstreek
Molendijk 10
3632 EN, LOENEN AAN DE VECHT
Tel: 0294-234774
E-mail: loenen@ankersmit.nl
www.ankersmit.nl



Foto's



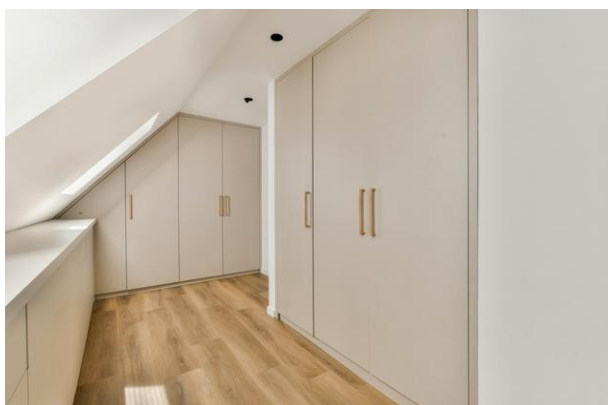
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





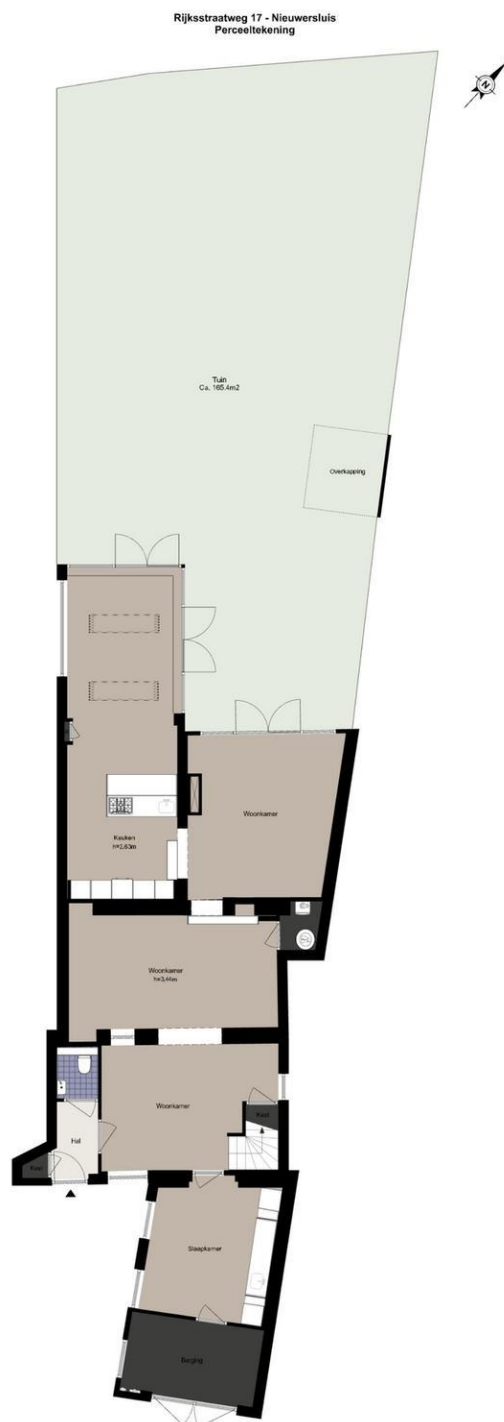
Foto's



Ankersmit Makelaars Vechtstreek
Molendijk 10
3632 EN, LOENEN AAN DE VECHT
Tel: 0294-234774
E-mail: loenen@ankersmit.nl
www.ankersmit.nl



Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond

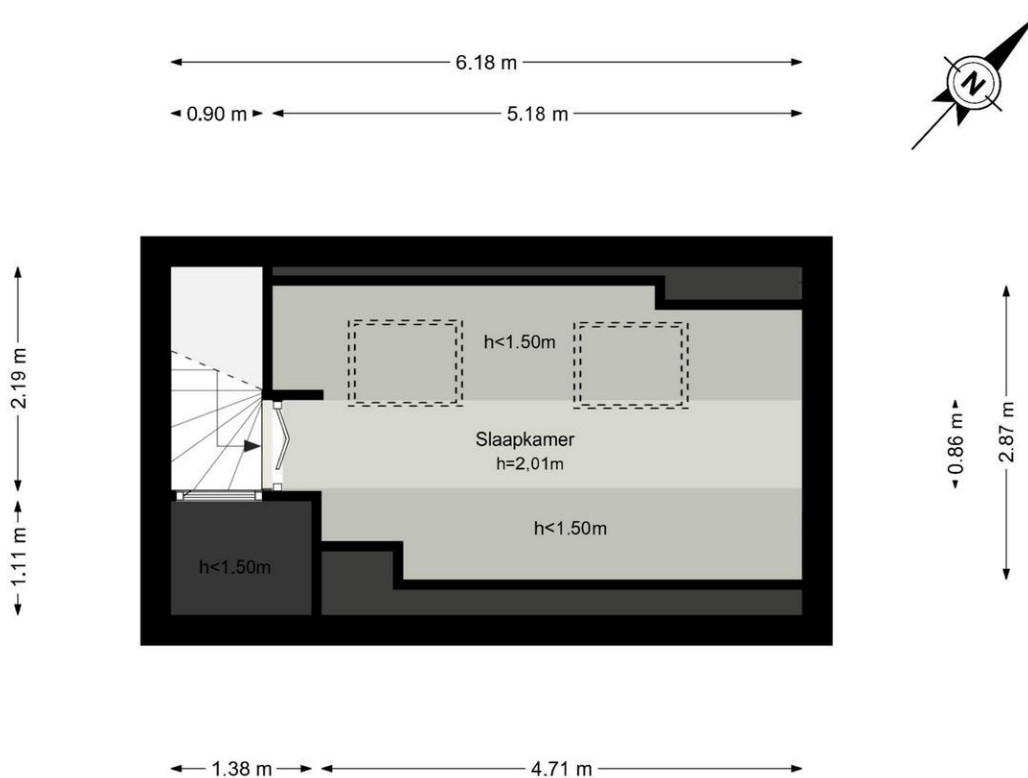
Rijksstraatweg 17 - Nieuwersluis Eerste verdieping



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

Plattegrond

Rijksstraatweg 17 - Nieuwersluis Tweede verdieping



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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, 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	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Planchet	☐	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☐
- Toilet	☐	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☐	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☐
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☐	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☐	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

CMS Titel

U kunt de tekst van de CMS pagina voor de brochure aanpassen onder Instellingen > Templates > Vrije tekst pagina's.
Het indexnummer van deze pagina is 8010.

Qua opmaak kunt u alleen gebruik maken van *cursief*, onderstreept en **dikgedrukt**.