

# RAADHUIS

MAKELAARDIJ



Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge



Vraagprijs: € 1.279.000,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten(meetmethode NEN 2580):

Wonen: Circa 130 m<sup>2</sup>

Overig inpandige ruimte: Circa 6 m<sup>2</sup> (zolder)

Perceeloppervlakte: Circa 316 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: Circa 1930

Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge



Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

## Een gevoel van warmte, exclusieve sfeer en optimaal wooncomfort

Unieke kans op 15 autominuten van Amsterdam: een adembenemend vrijstaand landhuis waar luxe, gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen én idyllisch wonen aan het water perfect samenkomen. De welbekende 'Hip Studio' is verantwoordelijk voor het interieur en exterieur. U parkeert 1 grote auto op eigen terrein en 1 voor de deur langs de weg.

Het Zand- en Jaagpad is één van de mooiste en rustigste 'paden' van Baambrugge (éénrichting, bestemmingsverkeer), direct gelegen aan de schilderachtige rivier 'de Angstel'. Het huis met drie slaapkamers, verrassend veel ruimte, veel op maat gemaakte inbouwkasten en een zonnige voor- en achtertuin zal u positief verrassen.

Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

## Begane grond

Bij binnenkomst valt meteen de warme, uitnodigende sfeer op. De lichte woonkamer met grote ramen aan drie zijden biedt een prachtig uitzicht op het water en de tuinen. De ruimte is sfeervol ingericht, met een open verbinding naar de moderne keuken die is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Er ligt een prachtige houten vloer (visgraat eiken) door het gehele huis, in de woonkamer een open haard en in de eetkamer een houtkachel. Groot elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de tuinzijde. Ook aan de voorzijde is een groot scherm gemonteerd alsmede twee kleinere aan de zijkant. (met de hand bedienbaar)



Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge



Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

## Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allemaal luxe afgewerkt. De masterbedroom met airco ligt aan de tuinzijde, er is een slaapkamer aan de zijkant en de derde slaapkamer met airco ligt aan de rivierzijde. In deze kamer is ook een elektrisch bedienbaar zonneschermb. De badkamer is modern en compleet met een inloopdouche, wastafel en toilet. De uitvoering is in een eigentijdse stijl met gebruik van veel massief notenhout. Al het meubelwerk is met de hand en op maat gemaakt. Tot slot is er nog een walk-in closet.



Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge



Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

## Tuin

Via openslaande deuren aan de achterzijde wandelt u de bloemrijke tuin in, ideaal voor lange zomeravonden, een ontbijt in de zon of een borrel met vrienden. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich een tweede tuin, met directe ligging aan het water van de Angstel – een unieke plek om te genieten van de avondzon en het uitzicht. Door de rustige ligging zit u hier ook heerlijk, zeker als de eventuele kinderen zwemmen of suppen in 'de Angstel'. Voor het huis is een 'gedoogde' ligplaats voor een sloep. Geniet onderweg van de mooie omgeving richting Vinkeveen, Loosdrecht of het Abcoudermeer.



Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

## Bijzonderheden:

- Energielabel: C
- Afgegeven funderingscode: A/B/C (laag risico)
- Vrijstaand huis aan het water (Angstel)
- 12 zonnepanelen, aangelegd in 2022
- Volledig zeer luxe gerenoveerd
- Drie slaapkamers
- Ruime walk-in closet
- Berging op de vloering
- Voor- en achtertuin, prachtig aangelegd
- Rustige, landelijke ligging
- De dijkverhoging zal vermoedelijk medio 2028 plaatsvinden.
- Ligging: slechts 15 minuten van Amsterdam en 10 min. van treinstation Abcoude

Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

## Bijzonderheden:

- De woonoppervlakte is officieel ingemeten volgens BBMI (Branche Brede Meet Instructie, afgeleide van NEN 2580). Interpretatie verschillen zijn mogelijk
- Vraag altijd naar de lijst van zaken. De in deze brochure omschreven zaken horen niet altijd bij de woning en gaan soms mee of zijn soms ter overname
- Ter informatie: in principe zal uw eigen regionale notaris de koopovereenkomst opstellen. Deze kosten zijn voor de koper
- Wilt u uw hypotheekmogelijkheden nog onderzoeken? Wij brengen u graag in contact met onze lokale hypotheekadviseur.
- Alle beschikbare stukken zijn op aanvraag beschikbaar, u kunt deze per e-mail of telefonisch opvragen bij ons kantoor
- ACTIE: bij aankoop van dit huis in Baambrugge ontvangt u 1 jaar lidmaatschap van 'Henks' voor behoud van de dorpswinkel. Zie ook: [verenigingdorpswinkelbaambrugge.nl](http://verenigingdorpswinkelbaambrugge.nl) #kooplokaal

## Ligging:

Baambrugge is een idyllisch en authentiek dorp onder de rook van Amsterdam en Abcoude, omringd door natuur, water en weidse vergezichten. Hier vindt u rust, ruimte en een hechte/gezellige gemeenschap. Op loopafstand liggen een basisschool, Henk's (de lokale dorpssupermarkt), een pizza afhaalzaak en niet te vergeten café/rest. 'De Punt' met fenomenaal uitzicht op de ondergaande zon en goed eten. Voor uitgebreide voorzieningen incl. het treinstation bent u zo in Abcoude of Amsterdam-Zuidoost.

De Vinkeveense plassen en de bijbehorende fijne strandjes liggen op 10 minuten fietsen gesitueerd.

Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge



Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

## Plattegrond



Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

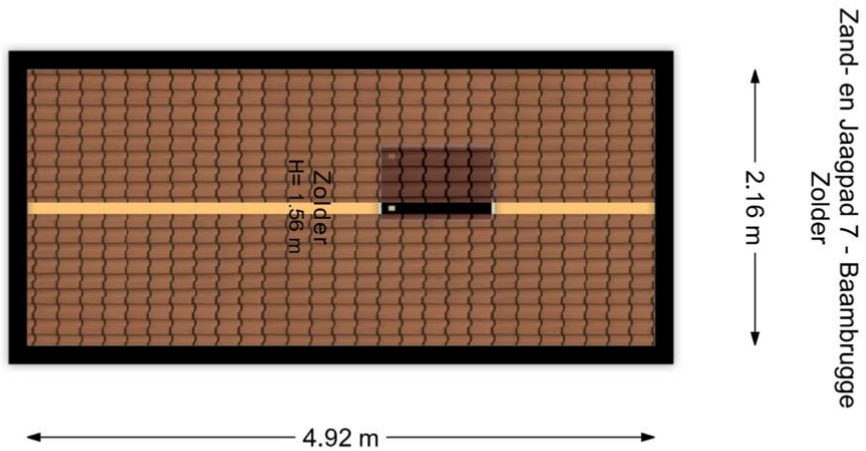
## Plattegrond



Zand- en Jaagpad 7  
Baarnbrugge

## Plattegrond

De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

## Plattegrond



Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## English translation

A unique opportunity just a 15-minute drive from Amsterdam: a breathtaking detached country home where luxury, high-quality and sustainable materials, and idyllic waterside living come together perfectly. The renowned 'Hip Studio' is responsible for both the interior and exterior design, creating an atmosphere of warmth and exclusivity alongside optimal living comfort. There is parking space for one large vehicle on the private property and another on the roadside in front of the house.

Zand- en Jaagpad is one of the most beautiful and peaceful lanes in Baambrugge (one-way traffic, local access only), situated directly along the picturesque Angstel River. With three bedrooms, surprisingly spacious interiors, ample custom-made built-in cabinetry, and sunny front and back gardens, this home is sure to impress.

Floor areas:

Living area: approx. 130 m<sup>2</sup>

Other indoor space: approx. 6 m<sup>2</sup> (attic)

Plot size: approx. 316 m<sup>2</sup>

Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

## English translation

### Layout:

#### Ground floor

Upon entering, the warm, inviting atmosphere is immediately apparent. The light-filled living room, featuring large windows on three sides, offers a beautiful view of the water and the gardens. The space is tastefully decorated and flows openly into the modern kitchen, which is equipped with high-quality built-in appliances. Beautiful oak herringbone flooring runs throughout the house; the living room features an open fireplace, while the dining room has a wood-burning stove. A large, electrically operated sun awning is installed on the garden side. A large awning is also mounted at the front, along with two smaller ones on the side (manually operated).

#### Upper floor:

The first floor houses three spacious bedrooms, all finished to a high standard. The air-conditioned master bedroom is located on the garden side; there is a bedroom on the side, and the third bedroom—also air-conditioned—faces the river. This room also features an electrically operated sun awning. The modern bathroom is fully equipped with a walk-in shower, washbasin, and toilet, featuring a contemporary style with extensive use of solid walnut. All cabinetry is custom-made by hand. Finally, there is a walk-in closet.

## English translation

### Garden:

French doors at the rear open onto a flower-filled garden—ideal for long summer evenings, breakfast in the sun, or drinks with friends. A second garden is located at the front of the house, situated directly on the waters of the Angstel—a unique spot to enjoy the evening sun and the view. Thanks to the peaceful location, it is a wonderful place to relax, especially while children are swimming or stand-up paddleboarding (SUPing) in the Angstel.

There is a 'tolerated' mooring spot for a small boat (sloop) in front of the house. Enjoy the beautiful scenery along the way to Vinkeveen, Loosdrecht, or the Abcoudermeer.

## English translation

Key features:

- \* Energy label: C
- \* Foundation code issued: A/B/C (no elevated risk)
- \* Detached house by the water (Angstel river)
- \* 12 solar panels, installed in 2022
- \* Fully renovated to a very high standard of luxury
- \* Three bedrooms
- \* Spacious walk-in closet
- \* Attic storage
- \* Beautifully landscaped front and back gardens
- \* Quiet, rural location
- \* The dike reinforcement project is expected to take place around mid-2028.

Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

## English translation

### Key features:

- \* Location: just 15 minutes from Amsterdam and 10 minutes from Abcoude train station
- \* The living area has been officially measured according to BBMI standards (Industry-wide Measurement Instructions, derived from NEN 2580). Differences in interpretation are possible.
- \* Always ask for the 'List of Items' (inventory list). Items described in the brochure are not always included with the property; some may be taken by the seller or offered for separate purchase.
- \* For your information: generally, your own regional notary will draft the purchase agreement. These costs are borne by the buyer.
- \* Would you like to explore your mortgage options? We would be happy to put you in touch with our local mortgage advisor.
- \* SPECIAL OFFER: upon purchasing this house in Baambrugge, you receive a one-year membership to 'Henks' to support the preservation of the village shop. See also: [verenigingdorpwinkelbaambrugge.nl](https://verenigingdorpwinkelbaambrugge.nl) #buylocal

Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

## English translation

### Location:

Baambrugge is an idyllic and authentic village situated just outside Amsterdam and Abcoude, surrounded by nature, water, and sweeping vistas. Here, you will find peace, space, and a close-knit, welcoming community. Within walking distance, you will find a primary school, Henk's (the local village supermarket), a pizza takeaway, and—not to be forgotten—a café/restaurant. 'De Punt' offers a phenomenal view of the sunset and great food. For extensive amenities—including the train station—you can quickly reach Abcoude or Amsterdam-Zuidoost.

Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

## Kadastrale kaart



Zand- en Jaagpad 7  
Baambrugge

## Algemeen

- Deze informatie en de informatie in Move.nl is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. De NVM vragenlijst en de Lijst van Zaken is ingevuld door de verkoper(s). Verkoop-teksten zijn geaccordeerd door de verkoper(s). Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheden of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.
- De oppervlakte van de woning is gemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI), een instructie die is afgeleid van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot de juiste cijfers te komen die de werkelijkheid binnen de marge van redelijkheid tegemoet komen. Het betreft hier dus een inspanningsverplichting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid wordt niet gegarandeerd (bovenstaande zal worden opgenomen in de koopakte). Hoewel wij de woning met veel zorg en naar eer en geweten hebben LATEN meten zijn de maten indicatief, er kunnen kleine verschillen zijn. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

## Algemeen

- De vraagprijs is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bieding. Derhalve heeft het bieden van de vraagprijs niet direct een overeenkomst tot gevolg. Indien u zich als kopende partij niet laat bijstaan door een aankopend makelaar dient uw bieding **Via Move.nl** te geschieden. Slechts biedingen via Move met eventuele voorwaarden kunnen in behandeling genomen worden.
- Verkoper heeft te allen tijde 'het recht van gunning'.
- Indien een overeenkomst is bereikt, zal e.e.a. **binnen 5 werkdagen** worden uitgewerkt in een koopakte. Deze akte zal worden opgemaakt door een, door de koper, uit te kiezen notaris welke werkzaam is **in of in een aangrenzende plaats (binnen een straal van 15 km.)** van de gemeente waar het betreffende pand is gesitueerd. De kosten voor het opmaken van de koopakte en overige akten zijn voor rekening van de koper. Mocht u een notaris buiten de regio kiezen dan zullen tevens gemaakte reiskosten in rekening worden gebracht. De notaris zal gebruikmaken van de modelakte van de "ring Amsterdam".
- Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst beiden hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Raad-Huis makelaardij o.z. BV  
Raadhuisplein 2  
1391 CV Abcoude

T: (0294) 282940  
E: info@raad-huis.nl



Volg ons ook op:  
@raadhuisabcoude



@raadhuisabcoude

[www.raad-huis.nl](http://www.raad-huis.nl)

Raad-Huis makelaardij o.z. BV  
Raadhuisplein 2  
1391 CV Abcoude  
T: (0294) 282940  
E: info@raad-huis.nl

Volg ons ook op:



@raadhuisabcoude

[www.raad-huis.nl](http://www.raad-huis.nl)