

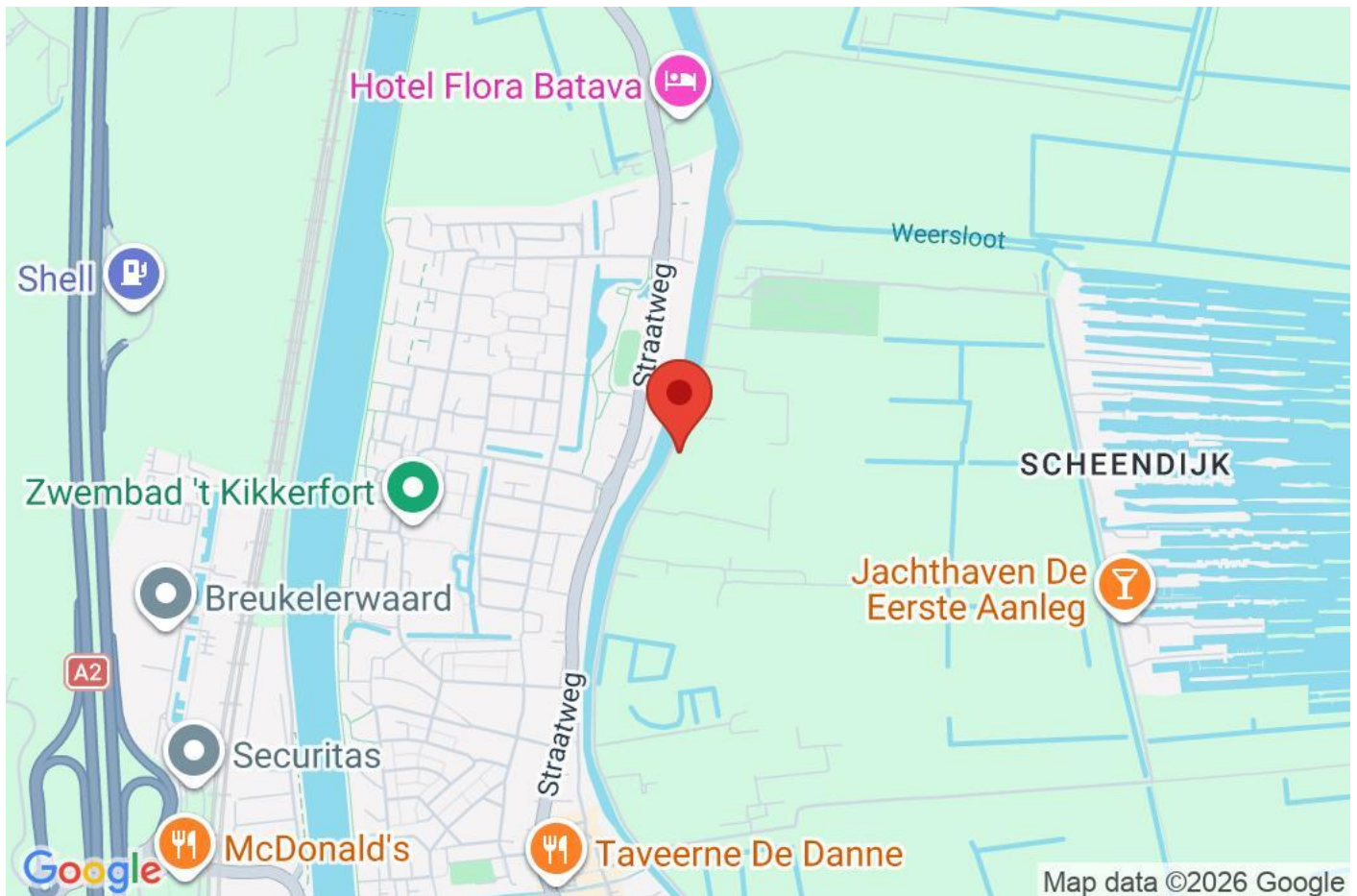


Breukelen Zandpad 28

Vraagprijs € 975.000,- k.k.

Koop Lenstra Breukelen, Kerkbrink 27, Tel. 0346 – 26 25 52

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1850
Perceel	2.405 m ²
Inhoud	324 m ³
Woonoppervlakte	89 m ²
Externe bergruimte	Vrijstaand hout
Aantal kamer(s)	3
Slaapkamers	2
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	C

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Ligging	Oost
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel

UNIEK WONEN AAN DE VECHT - VRIJSTAANDE WONING MET EIGEN AANLEGSTEIGER OP MAAR LIEFST 2.405 m² EIGEN GROND!

Droomt u van wonen aan het water, omringd door groen, rust en ruimte, maar met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is dit bijzondere plekje aan het geliefde Zandpad in Breukelen absoluut een bezichtiging waard!

Op een werkelijk schitterende locatie, direct aan de schilderachtige rivier de Vecht, staat deze charmante vrijstaande zeer goed onderhouden woning op een royaal perceel van maar liefst 2.405 m² eigen grond. Hier geniet u iedere dag van het buitenleven: het kabbelende water, weidse vergezichten over groene weilanden en de vrijheid van een eigen tuin, grasland én een aanlegsteiger met ligplaats voor uw boot.

De woning ligt aan de rustige oostzijde van de Vecht en is bereikbaar via een eigen toegangsbrug, die in 2026 geheel is vernieuwd. Het perceel bestaat uit circa 650 m² tuin, circa 1.750 m² grasland en een overtuin direct aan de Vecht. Een unieke combinatie die volop mogelijkheden biedt voor tuinliefhebbers, het houden van kleinvee of simpelweg het genieten van de ruimte en natuur.

En dat alles op loopafstand van het historische centrum van Breukelen, met zijn sfeervolle winkels, gezellige terrassen en uitstekende restaurants.

Een plek waar het leven nét even langzamer gaat, waar ieder seizoen zijn eigen charme heeft en waar thuiskomen iedere dag voelt als vakantie.

WONEN OP EEN VAN DE MOOISTE PLAKJES VAN DE VECHTSTREEK

Het Zandpad behoort zonder twijfel tot de meest karakteristieke en geliefde locaties van de Vechtstreek. Deze historische route langs de oostelijke oever van de Vecht werd vroeger gebruikt door trekschuiten die reizigers en goederen vervoerden tussen Utrecht en Muiden. Tegenwoordig is het een schilderachtige route langs statige buitenplaatsen, karakteristieke woningen en prachtige natuur.

Hier woont u midden in het groen, met het water letterlijk voor de deur. Stap op de fiets voor een tocht langs historische buitenplaatsen en pittoreske dorpjes, maak een heerlijke wandeling langs de rivier of vaar vanaf uw eigen aanlegsteiger de Vecht op. Het buitenleven ligt hier aan uw voeten.

Ondanks de landelijke en rustige ligging is de bereikbaarheid uitstekend. Het gezellige centrum van Breukelen en het NS-station liggen op slechts enkele minuten fietsen. Breukelen biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, scholen, sportvoorzieningen, een zwembad en gezellige horecalegelegenheden.

Ook de grote steden zijn verrassend dichtbij: Utrecht bereikt u met de auto in circa 15 minuten en Amsterdam in circa 20 minuten. Vanaf station Breukelen zijn er bovendien rechtstreekse treinverbindingen met onder andere Utrecht, Amsterdam en Rotterdam.

Landelijk wonen met de stad binnen handbereik: hier hoeft u niet te kiezen.

EEN SFEERVOL HUIS MET VERRASSEND VEEL MOGELIJKHEDEN

De woning heeft een warme, authentieke uitstraling en biedt een prettige indeling met verschillende fijne leefruimtes.

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

De ruime, semi-open keuken vormt een centraal punt in de woning en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, oven, 5-pits gaskookplaat en vaatwasser.

Vanuit de keuken loopt u door naar de lichte serre, die momenteel in gebruik is als eetkamer. Dankzij de openslaande deuren naar de zijtuin en het aangrenzende terras lopen binnen en buiten hier op natuurlijke wijze in elkaar over. Een heerlijke plek voor lange diners, een ontspannen ontbijt of een gezellige avond met familie en vrienden.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer, waar het prachtige uitzicht over de Vecht direct de aandacht trekt. Hier ziet u de boten voorbijvaren en geniet u van het voortdurend veranderende decor van het water en de natuur.

Achter de serre ligt een rustige studeer- of werkkamer. Deze veelzijdige ruimte is ook uitstekend geschikt als slaapkamer op de begane grond. Vanuit deze kamer is eveneens de badkamer bereikbaar.

Via een tweede hal vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting en cv-opstelling. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en vaste wastafel.

Verdieping

Op de verdieping bevindt zich de royale masterbedroom, een sfeervolle en karaktervolle ruimte waar rust en comfort samenkomen. De indrukwekkende nokhoogte en de fraaie, in het zicht gebleven houten spanten geven deze slaapkamer een bijzonder ruimtelijk en authentiek karakter. Een heerlijke plek om tot rust te komen!

BUITENLEVEN IN OPTIMA FORMA - RUIMTE, VRIJHEID EN EEN EIGEN AANLEGSTEIGER

Wat deze woning werkelijk bijzonder maakt, is het uitzonderlijk royale perceel en de unieke ligging aan de Vecht.

Via de eigen, in 2026 vernieuwde brug bereikt u het terrein. De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Rondom de woning ligt een heerlijke tuin met volop mogelijkheden om op ieder moment van de dag van de zon, de rust en het groen te genieten. Achter in de tuin bevindt zich een grote houten en een stenen bergschuur, ideaal voor opslag, tuingereedschap en hobby's.

Aan de linkerzijde van het perceel strekt zich een langgerekte strook grasland uit, die samen met de overige buitenruimte volop mogelijkheden biedt voor het houden van kleinvee, een moestuin of andere buitenactiviteiten.

En dan is er natuurlijk de Vecht!

Direct aan de overzijde van het Zandpad beschikt u over een eigen overtuin aan het water, compleet met aanlegsteiger en ligplaats voor uw boot. Een zeldzaam aantrekkelijke toevoeging voor liefhebbers van varen en watersport.

Stelt u zich eens voor: op een zonnige ochtend stapt u aan boord voor een ontspannen vaartocht langs de prachtige buitenplaatsen van de Vecht. Of u geniet aan het einde van de dag vanaf uw eigen steiger van het uitzicht over het water.

Hier beleeft u het buitenleven op zijn allermooist.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning op een unieke locatie aan de Vecht
- Maar liefst 2.405 m² eigen grond
- Circa 650 m² tuin en circa 1.750 m² grasland
- Eigen overtuin aan de Vecht met aanlegsteiger en ligplaats
- Prachtig uitzicht over de Vecht en het omliggende landschap
- Eigen toegangsbrug, vernieuwd in 2026 (max. belasting 10 ton)
- Ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Grote houten bergschuur
- Energielabel C
- Geïsoleerde dakplaten
- Op korte afstand van het historische centrum en NS-station van Breukelen
- Uitstekende bereikbaarheid richting Utrecht en Amsterdam

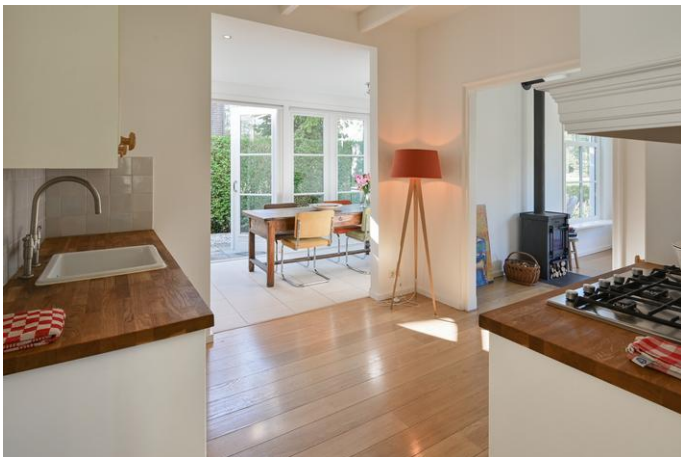
Een buitenkans aan de Vecht!

Sommige plekken zijn moeilijk in woorden te vangen. De combinatie van het water, de ruimte, het groene landschap en de bijzondere sfeer van het Zandpad maakt dit tot zo'n plek.

Of u nu droomt van een eigen boot voor de deur, dieren aan huis, een heerlijke tuin of gewoon een rustig thuis midden in de natuur: deze woning biedt de vrijheid om uw eigen woondromen waar te maken.

Laat u verrassen door de charme en de mogelijkheden van deze bijzondere locatie. Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging, zodat u zelf kunt ervaren hoe bijzonder het wonen aan de Vecht hier is!





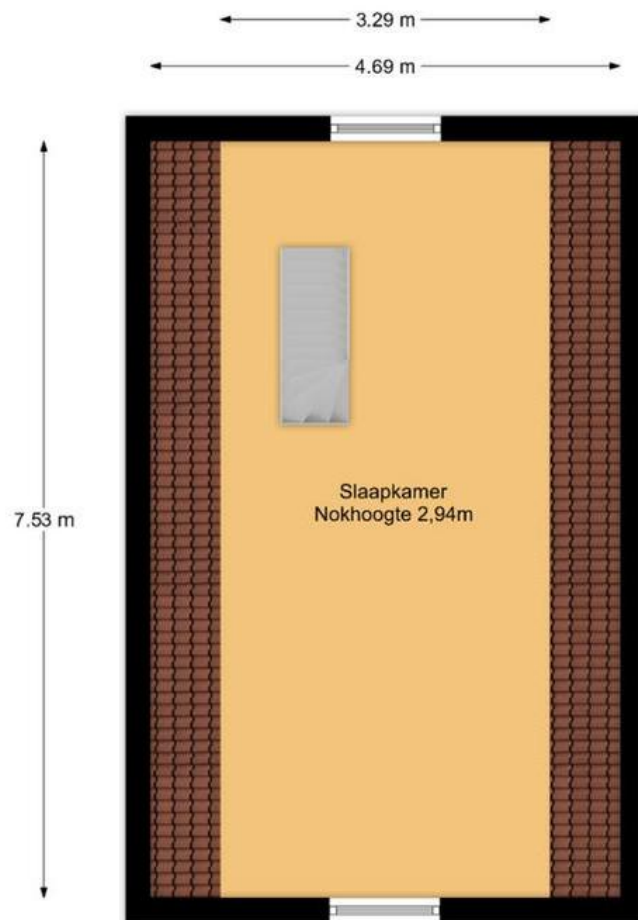


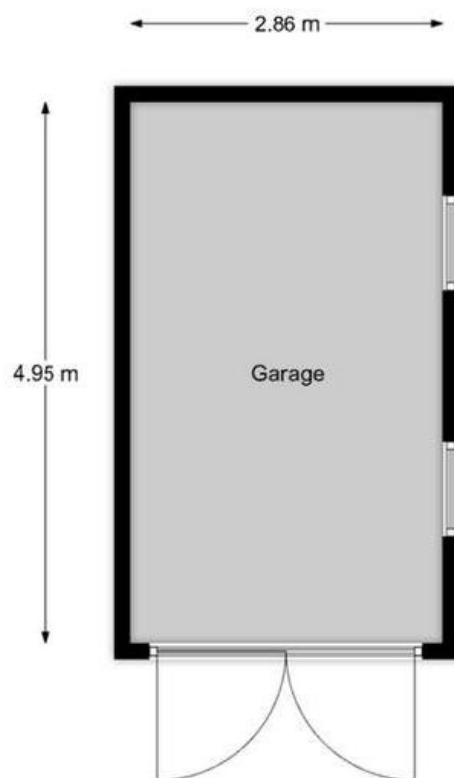


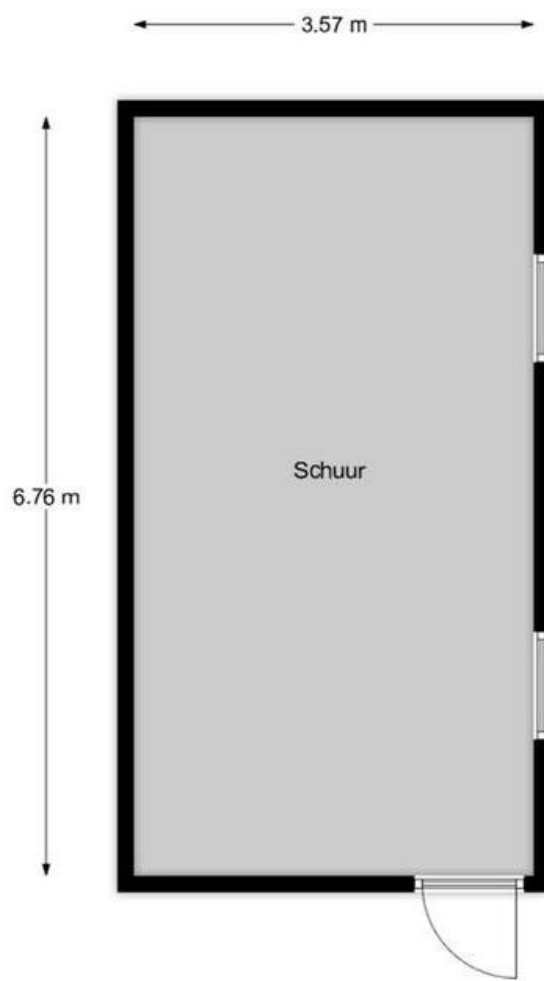






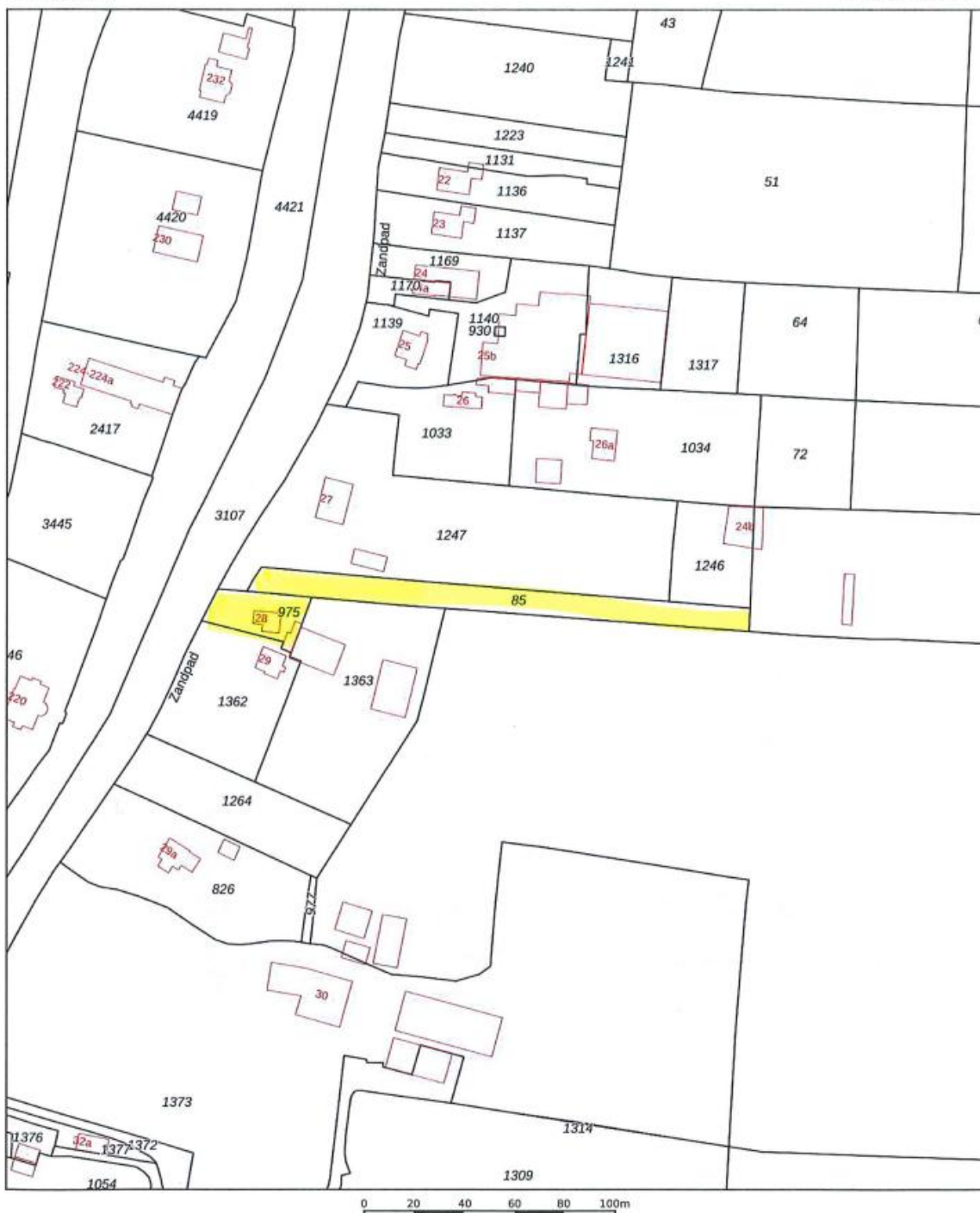






Kadastrale kaart

Uw referentie: Zandpad



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Breukelen Sint Pieters Sectie B Perceel 85	kadaster 
--	---	---

Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op 15 september 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.

Betreffende het perceel: Zandpad 28, Breukelen

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
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/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- 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:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
--	------------------	-------------	---------------------------	--------

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Bepanting	☒	☐	☐	☐

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:

-

NADERE INFORMATIE/VOORWAARDEN

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan de inhoud van de gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend.

DE BEZICHTIGING

Afspraak plannen

Bezichtigingen van woningen vinden uitsluitend plaats op afspraak. Onze makelaars zijn van maandag tot en met vrijdag en in overleg ook op zaterdag of 's avonds beschikbaar. Na uw bezichtiging van de woning stellen wij een terugkoppeling altijd zeer op prijs, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Uw financiële situatie

Wilt u uw financiële situatie in kaart brengen? Koop Lenstra Makelaars heeft een samenwerkingsverband met Vermeulen Hypotheken, Advies en Bemiddeling. De eigenaar Jos Vermeulen is een ervaren, deskundig, erkend hypotheekadviseur. Wilt u een afspraak maken voor een vrijblijvend en onafhankelijk advies? Kijk op onze website: <https://www.kooplenstra.nl/hypotheken/>

INFORMATIE

Lijst van zaken

In de verkoopbrochure staat vermeld welke zaken bij de koop zijn inbegrepen ("blijft achter"), welke niet ("gaat mee") en welke zaken eventueel tegen een vergoeding door koper zijn over te nemen.

Mededelingsplicht

De verkoper is wettelijk verplicht bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Voorafgaand aan een bezichtiging krijgt u toegang tot een Move.nl account. In dit Move.nl account kunt u de NVM-vragenlijst - en andere relevante documentatie - bekijken.

Bouwkundige keuring

Koper heeft een '*onderzoeksplicht*' en kan de woning bijvoorbeeld bouwkundig laten keuren. In het keuringsrapport staat vermeld of de woning (visuele) bouwkundige gebreken heeft en zo ja, welke herstelkosten per direct en/of op lange termijn zijn te verwachten.

Asbest- en ouderdomsclausule

Afhankelijk van de leeftijd van de woning wordt in de koopakte een asbestclausule en/of ouderdomsclausule opgenomen.

Verkoper heeft woning niet zelf bewoond

Indien de verkoper de woning niet (recentelijk) heeft bewoond, zal verkoper niet alles over de woning kunnen verklaren. In dat geval wordt in de koopakte een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" opgenomen.

Opkoopbescherming

De wet Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht) geldt voor o.a. de drie grote kernen in de gemeente Stichtse Vecht; Maarssen, Maarssenbroek en Breukelen. De WOZ-waarde is hierin bepalend of deze wet van toepassing is. Kijk voor meer informatie en de uitzonderingen op www.lokaleregelgeving.overheid.nl.

Biedlogboek

Makelaars moeten per 1 januari 2023 een biedlogboek bijhouden. Op die manier zijn alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de koper(s) en kandidaat- koper(s), waardoor het proces transparanter wordt. Kijk voor meer informatie op www.nvm.nl.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt volgens het NVM-model door Koop Lenstra Makelaars of door de aangewezen notaris. Voor kantoor Uithoorn geldt dat in beginsel de koopakte wordt opgemaakt ten kantore van de door de koper te kiezen notaris. Indien hier kosten aan verbonden zijn, komen deze voor rekening van koper.

Kosten Koper

Bij het kopen van een bestaande woning is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen, de zogeheten “kosten koper”. Deze kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor de levering van de woning en kosten van de eventuele hypotheekakte. Voor de actuele regeling en tarieven verwijzen wij u naar de website van de Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl.

Notaris

Het is gebruikelijk dat de koper een notaris kiest, tenzij dit anders is bepaald in de aanbiedingstekst. Indien er een hypotheek op de aangekochte woning is gevestigd zal deze moeten worden doorgehaald. De hiermee gepaarde kosten zijn voor de verkoper(s) van de woning. Indien de kosten die verband houden met de aflossing van de overbruggingslening en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan €250,- per akte van doorhaling, dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Dit geldt ook voor administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerskosten, indien deze de algemeen geldende tarieven die door notarissen voor desbetreffende verrichtingen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht, overschrijden.

Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper komen partijen overeen dat de koper verplicht wordt binnen de overeengekomen periode, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te storten of stellen.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons e.d. (zogenaamde eigenaarslasten) komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering en zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Financieringstermijn

Kopen onder voorbehoud van het verkrijgen van financiering is mogelijk. In de koopakte zal hiervoor een termijn van circa 6 weken worden opgenomen, gerekend van het moment van ondertekening van de koopakte, onder vermelding van de hoogte van het gewenste hypotheekbedrag.

Drie dagen bedenktijd

Een particuliere koper heeft 3 dagen bedenktijd nadat zij een kopie heeft ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Tijdens de bedenktijd kan koper alsnog afzien van de koop. De bedenktijd kan langer zijn dan 3 dagen indien deze eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag. De bedenktijd eindigt dan op de eerstvolgende werkdag om 23.59 uur. De bedenktijd geldt niet voor onbebouwde grond, woonboten en woonwagens.

Schriftelijke overeenkomst/koopakte

De koopovereenkomst komt tot stand na schriftelijke vastlegging onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Het streven is om uiterlijk één week na het bereiken van mondelinge overeenstemming de akte te ondertekenen.

KOOPAKTE GETEKEND, HOE VERDER?

Taxatie

In de meeste gevallen wordt door de koper een hypotheek afgesloten. De geldverstrekker verlangt doorgaans dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit rapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur opgesteld. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper en zijn volgens de thans geldende wetgeving fiscaal aftrekbaar.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan de koper wordt overgedragen, draagt de koper ook het risico van de woning. De koper moet zelf tijdig voor de opstalverzekering van de woning zorgdragen. Bij het kopen van een appartementsrecht wordt dit door de Vereniging Van Eigenaren (VVE) collectief gedaan.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. Leveranciers verzoeken nieuwe bewoners om zich enkele weken voor de transportdatum bij hen te melden om een nieuw contract af te sluiten. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en er later aansluitkosten in rekening worden gebracht.

EEN HUIS KOPEN MET EEN AANKOOPMAKELAAR

Koop Lenstra Makelaars kan u ook begeleiden bij het kopen van een woning. Uiteraard kan dit alleen indien wij voor de desbetreffende woning geen verkoopopdracht hebben. Informeer eens naar de mogelijkheden en maak vrijblijvend een afspraak met één van onze makelaars.