

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

Te koop

G



- ➔ Schitterende locatie
langs de rivier de Vecht
- ➔ Perceelopp. 8.820 m²
- ➔ Bestemmingsplan laat
(nieuwbouw) twee-onder-
een-kapwoning toe

📍 **Boerderij 'Boschzicht'**
Zandpad 23 en 24, Nieuwersluis



Scan en bekijk ook de
online presentatie van
deze woning.



Midden Nederland
MAKELAARS

Omschrijving



Zandpad 23 en 24 - 3631 NL Nieuwersluis

Namens onze opdrachtgevers mogen wij u een werkelijk prachtig gelegen locatie aanbieden aan de fraaie rivier de Vecht. Deze karakteristieke woning is gelegen tussen de dorpen Loenen, Breukelen en Nieuwersluis. De omgeving kenmerkt zich naast het zicht op de rivier ook door landerijen, landhuizen en fraaie buitenplaatsen.

De bijzonder royale oppervlakte van maar liefst 8.820 m² maakt het zelfs mogelijk om een fraaie tuin te maken of wat hobbymatige dieren te houden. Kortom, volop mogelijkheden om heerlijk te wonen en te genieten van de fraaie omgeving.

Inhoud



Verkoop bij inschrijving

De verkoop geschiedt middels een vrijwillige (besloten) verkoop bij inschrijving.



Gijs Snoei RM/RT
Beëdigd makelaar/taxateur
o.z.

Omgeving	4
Woonhuis	5
Begane grond	6
Eerste verdieping	9
Deel	11
Plattegronden	12
Bijgebouwen	14
Situering	16
Kadastrale kaart	17
Bestemmingsplan	18
Overige informatie	19

Video



360°



Omgeving



Ligging aan de Vecht

De locatie is centraal gelegen ten opzichte van Amsterdam en Utrecht, welke op korte rijafstand liggen. De locatie is ook gelegen op fietsafstand van het centrum van Breukelen en Loenen waar u een gezellig dorpscentrum kunt vinden, diverse goede horecavoorzieningen en sportaccommodaties bij de hockey-, golf-, voetbal- en tennisverenigingen.

De omgeving van Nieuwersluis staat bekend om de nabije ligging van de Loosdrechtse Plassen, het groene landschap en de prachtige waterwegen waar u kunt wandelen, fietsen of varen.



Omgeven door groene landerijen



Woning



'Boschzicht' is een historische dwarshuisboerderij gebouwd in 1927. Het voorhuis bestaat uit twee woningen, heeft één bouwlaag, een aanbouw en een samengesteld dak met gesmoorde Hollandse pannen. Het achterhuis beschikt over een zadeldak, is voorzien van de dezelfde pannen.

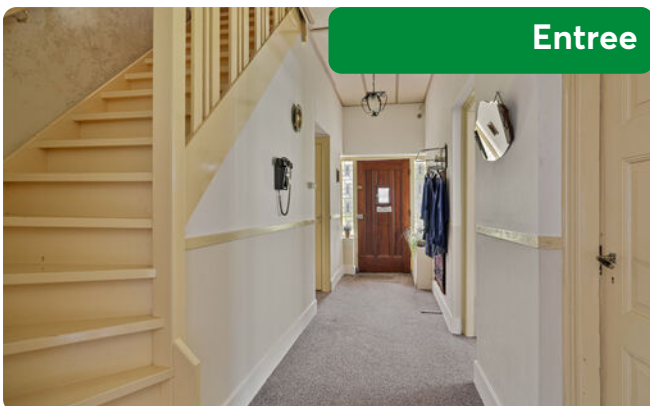
De gevels zijn opgetrokken van rode bakstenen in zogenoemd Vlaams metselverband. De unieke voorgevel kenmerkt zich door haar glas-in-loodraampjes en de raamluiken.



Begane grond



Woonkamer (en suite)



Entree

Door de fraaie entree bereikt u de gang met toilet, badkamer en trapopgang.
Aan de linkerkant treft u de woonkamer (en suite).
De gang biedt tevens toegang tot de zeer royale woonkeuken met bijkeuken en kelder en tot slot een slaapkamer.

Begane grond nr. 23



Royale woonkeuken



Keukenopstelling



Slaapkamer



Bijkeuken



Begane grond nr. 24



De rechterzijde van de woning kenmerkt zich door een woonkamer, kantoor met trapopgang, aansluitend keuken met aanrecht en een hal met eigen entree.



Kantoor met trapopgang



Eerste verdieping nr. 24



Op de eerste etage bevindt zich een grote zolder/
bergruimte en een slaapkamer.



Eerste verdieping nr. 23



De rechterzijde van de woning bestaat uit een overloop/
zolder en een tweetal slaapkamers.



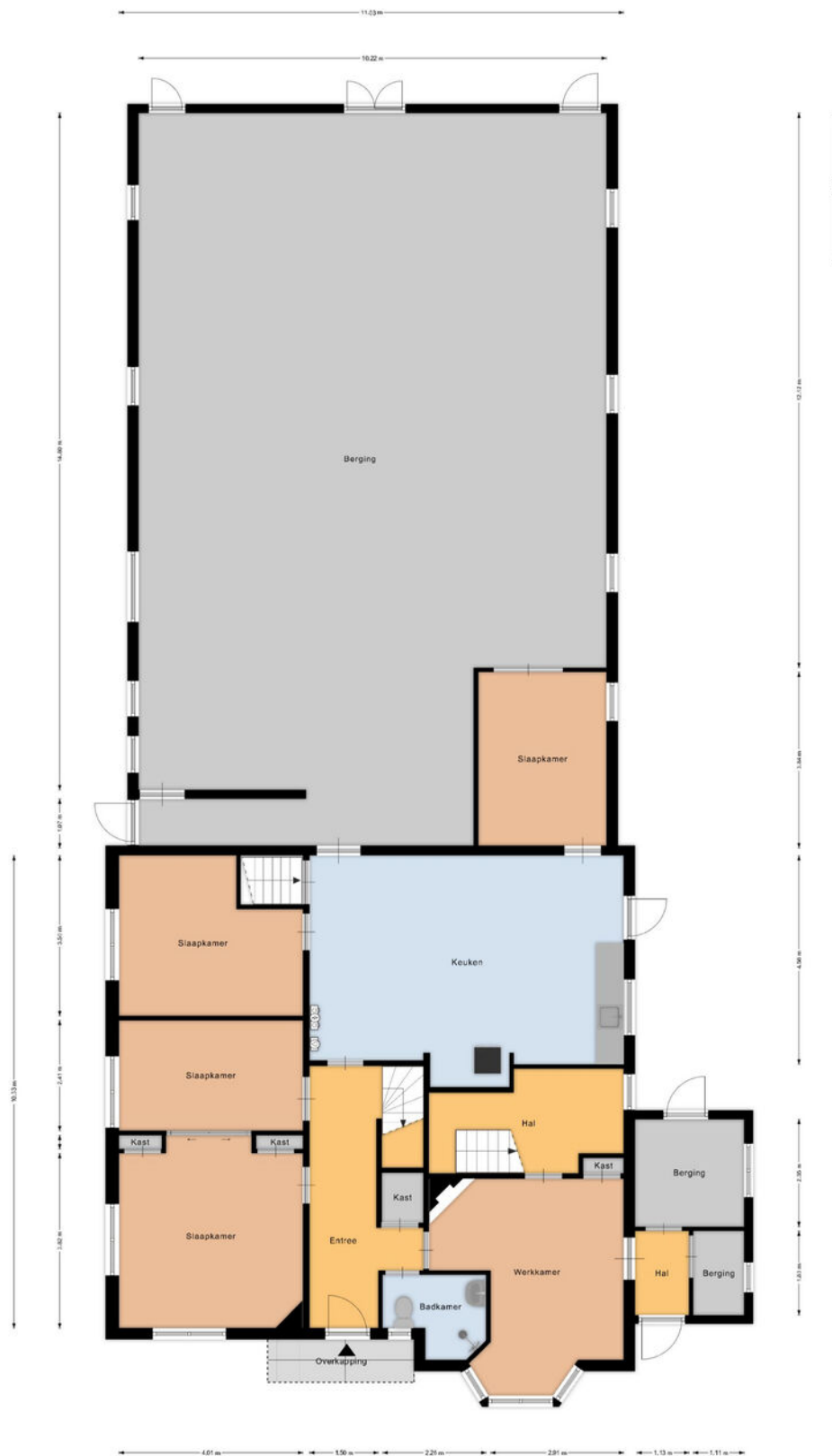
Deel



Aan de achterzijde van de woning treft u de deel aan waar voorheen de koeien werden gehuisvest.



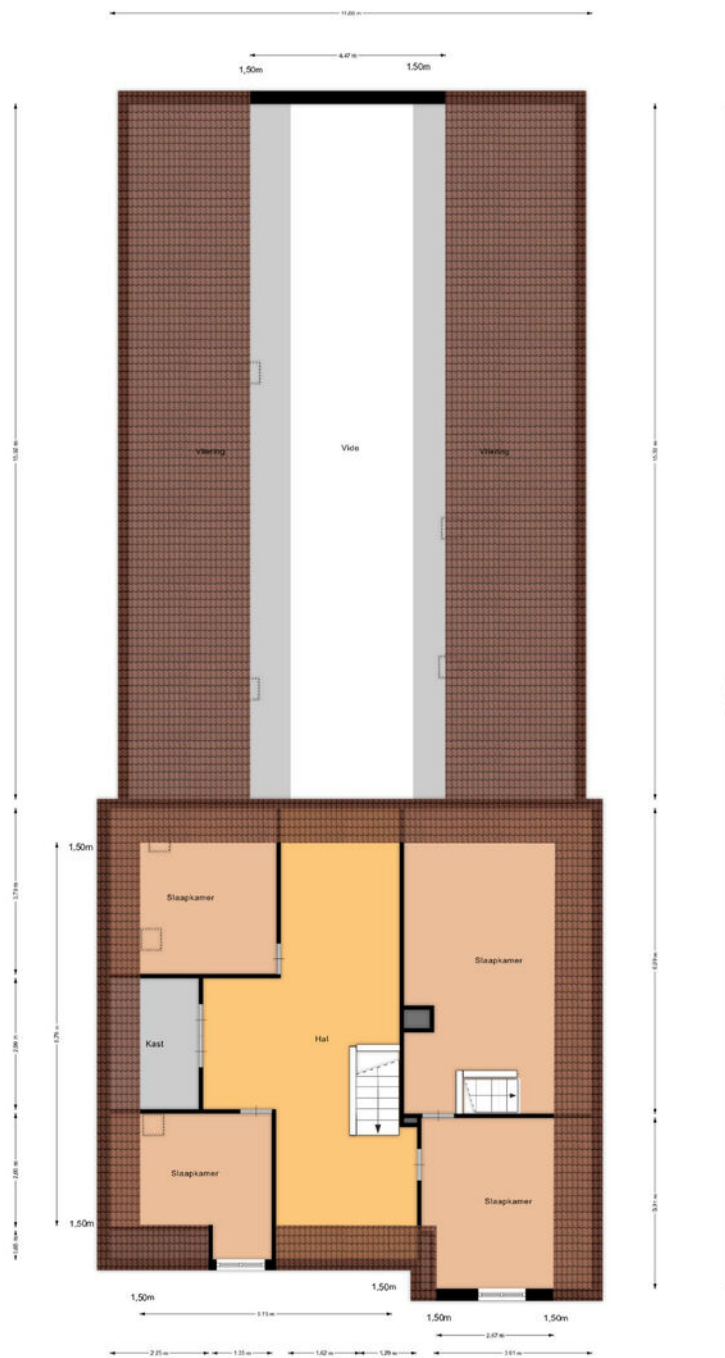
Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijgebouwen



Schuur naast woning, opgetrokken in steen en gedekt met pannen. Voorheen in gebruik als stal, maar later in gebruik genomen als opslagruimte.



Bijgebouwen



Schuurtjes

Er zijn diverse schuurtjes op het perceel die worden gebruikt als opslag of voorheen voor hobbydieren.



Situering



Nutsvoorzieningen, bestemming en kadastrale informatie

Nutsvoorzieningen

Aangesloten voor nutsvoorzieningen van gas, water, elektra en riool. Glasvezel is niet in gebruik, maar ligt wel tot de woning.

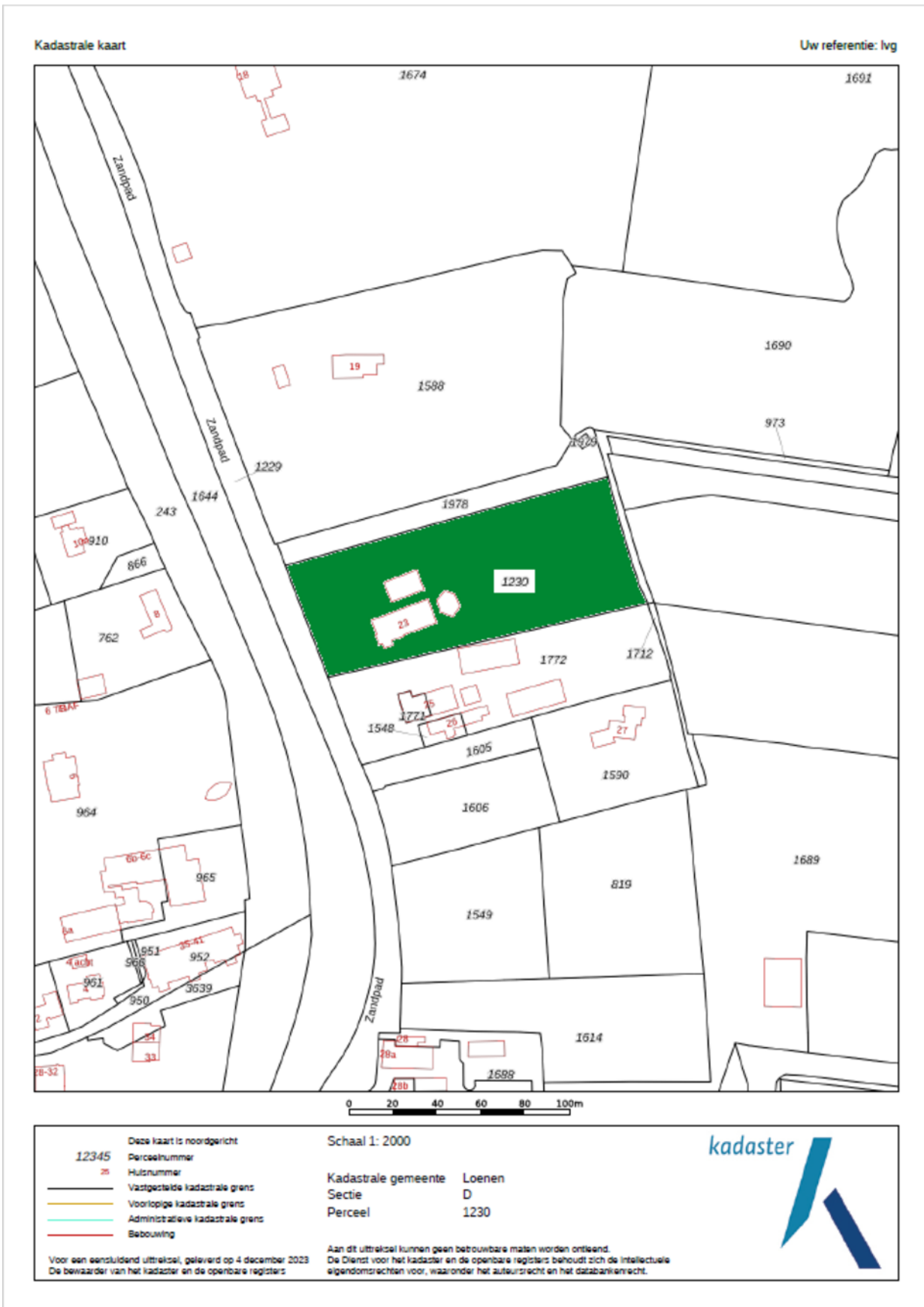
Omgevingsplan informatie:

De locatie Zandpad 23 en 24 is gelegen in een gebied waar het omgevingsplan Landelijk gebied Noord van kracht is. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 december 2015. Binnen dit omgevingsplan is de bestemming van het perceel wonen. Daarbij is het toegestaan om maximaal 2 wooneenheden op het perceel te hebben. De gemeente Stichtse Vecht heeft aangegeven dat uit de bouwregels volgt dat er geen tweede hoofdgebouw mag worden gebouwd. Wel morgen er twee wooneenheden in het bestaande of eventueel vervangend hoofdgebouw worden gerealiseerd. Mits wordt voldaan aan de toegestane inhoudsmaten, of met een mogelijke afwijking daarvan zoals in artikel 15.3 wordt genoemd. Tot slot is er een aanduiding archeologie 4. Er is op 12 december 2023 een ontwerp omgevingsplan gepubliceerd waarbij het perceel de aanduiding archeologie 2 aanduiding zal krijgen. De gemeente Stichtse Vecht heeft in mei 2024 per mail laten weten dat het perceel geen monument is en ook geen aanduiding karakteristiek heeft.

Kadastrale informatie:

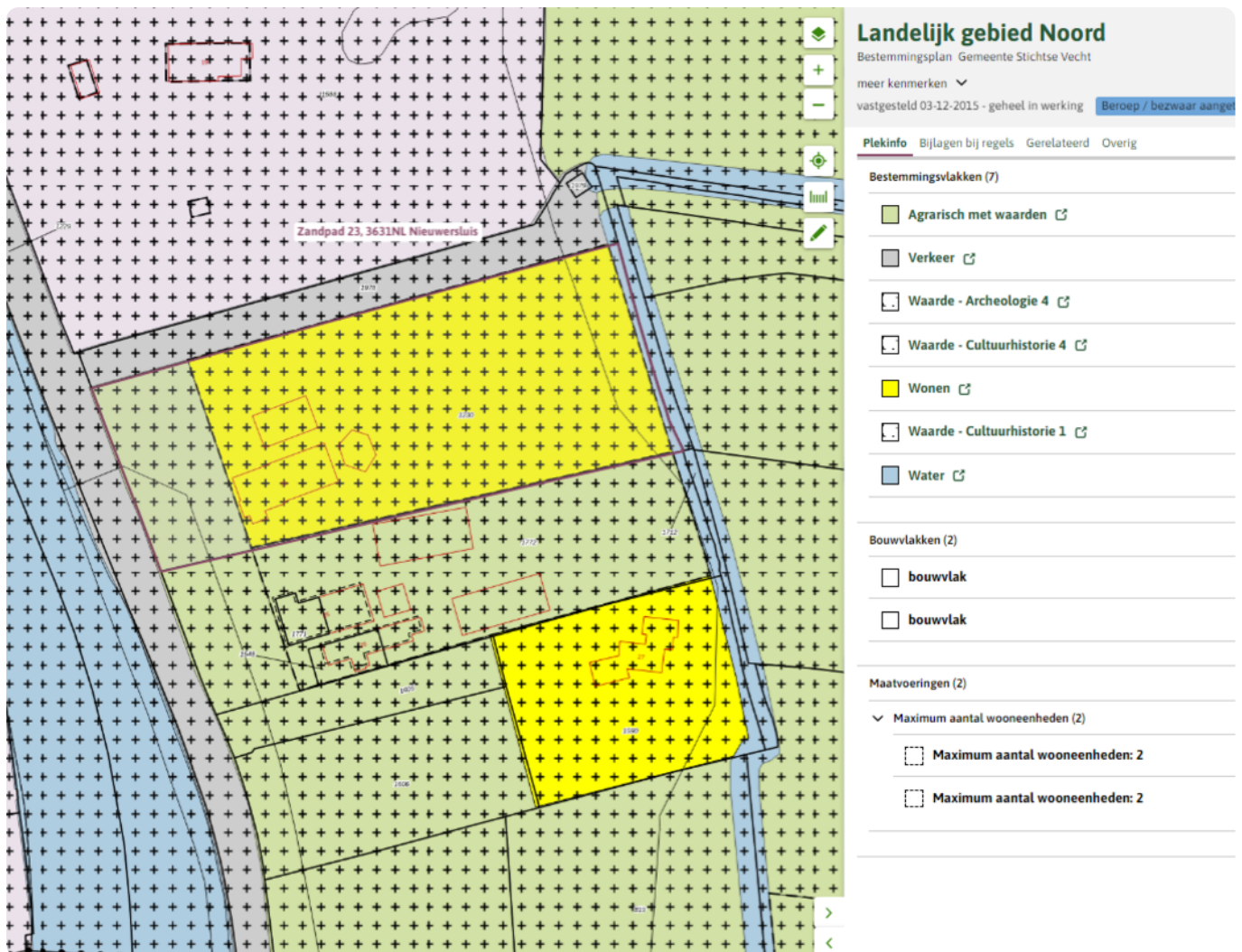
Kadastraal bekend bij de gemeente Loenen, sectie D, nummer 1230.

Kadastrale kaart



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Bestemmingsplan



Zie bijlage: 15.2.1 Woningen met bijgebouwen/overkappingen

Op de in artikel 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- maximaal het aantal woningen is toegestaan zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' staat aangegeven. Indien deze aanduiding niet is opgenomen is maximaal één wooneenheid toegestaan;
- bij nieuwbouw van een woning mag deze uitsluitend op dezelfde locatie worden gebouwd of binnen een straal van 10 m van de te vervangen woning met dien verstande dat de afstand tussen woningen en bouwvlakken met de bestemming 'Agrarisch met waarden' niet minder mag bedragen dan de afstand zoals deze aanwezig is op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- in afwijking van het bepaalde onder b dienen woningen die voorzien zijn van de aanduiding 'karakteristiek' en op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aaneengebouwd zijn, aaneengebouwd te blijven;
- de afstand tussen bijgebouwen en woningen mag maximaal 20 m bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding 'erf' zijn uitsluitend bijgebouwen en/of overkappingen toegestaan zoals in de tabel onder f staat aangegeven, tenzij op de verbeelding met de aanduiding 'maximum oppervlakte' anders staat aangegeven;
- overigens geldt het volgende: maximale oppervlak of inhoud. maximale goothoogte. maximale bouwhoogte.

Woningen :	600 m³	6 m	11 m
bijgebouwen	50 m²	3 m	6 m

Het object wordt aangeboden onder de navolgende condities:

- De inschrijvingstermijn eindigt op vrijdag **27 september 2024 om 17.00 uur**.
- Uw bod dient uitsluitend te worden uitgebracht door middel van het bijgevoegde en volledig ingevulde biedingsformulier. Uw bod is onherroepelijk.
- Bij het biedingsformulier dient u een kopie van uw legitimatiebewijs te voegen. Indien u een bod uitbrengt namens een rechtspersoon dient het biedingsformulier te worden vergezeld van een kopie uittreksel Kamer van Koophandel met een kopie van de statuten.
- Het volledig ingevulde biedingsformulier met bijbehorende bijlagen dient u in persoon af te geven op ons kantoor te Barneveld of te mailen met ontvangstbevestiging naar: aog@mnm.nl.
- Bij overhandiging van de hierboven omschreven stukken, ontvangt u een ontvangstbewijs van uw inschrijving.
- Indien uw biedingsformulier onvolledig is kan verkoper besluiten de bieding niet in behandeling/overweging te nemen en af te wijzen.
- Wij zullen na de sluiting van de inschrijving de ingediende biedingen openen op een besloten zitting en vervolgens zal verkoper een beslissing nemen of al dan niet zal worden gegund. De zitting is niet openbaar.
- De verkoper heeft het recht, zonder opgaaf van redenen niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt op vrijdag 4 **oktober 2024** of zoveel eerder als verkoper mocht hebben gegund.
- Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt zij geacht niet te hebben gegund.
- Verkoper behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, te gunnen aan degene die haar belieft.
- Verkoper kan u verzoeken om een verklaring omtrent uw financiële gegoedheid te overleggen.
- De verkoper kan er in bijzondere situaties voor kiezen om na de inschrijfperiode, onderhandelingen aan te gaan om alsnog tot (definitieve) overeenstemming te komen.
- Na gunning zal Midden Nederland Makelaars een koopovereenkomst opstellen. In deze koopovereenkomst is onder andere opgenomen dat Koper als zekerheid tot nakoming van zijn verplichting een bankgarantie van 10% van de koopsom dient te stellen of 10% van de koopsom dient te storten op de derdengeldenrekening van het notariskantoor.
- De overdracht dient plaats te vinden bij een notariskantoor Derkman gevestigd aan het Kerkplein 7 te Abcoude. Gewenste overdrachtsdatum is zo spoedig mogelijk.
- Er zal een 'as is, where is clause' worden opgenomen in de koopovereenkomst.
- Er zal in de koopovereenkomst een passage worden opgenomen dat koper de verkoper vrijwaart van eventuele aansprakelijkheid ten aanzien van bodemvervuiling door middel van een kwalitatieve verplichting en kettingbeding.
- Verkoper laat op het perceel achter hetgeen zij belieft.

Extra informatie bij ons kantoor op te vragen.

Waarom kiezen voor Midden Nederland Makelaars ●



**Midden Nederland
MAKELAARS**

Agrarisch

Agrarisch en landelijk vastgoed is een vakgebied dat gespecialiseerde kennis vereist. Die kennis vindt u bij Midden Nederland Makelaars met professionals die dag-in-dag-uit bezig zijn op dit specifieke gebied van de makelaardij. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en NVM Landelijk Vastgoed.



**Midden Nederland
MAKELAARS**

Wonen

Met zes vestigingen in de regio heeft Midden Nederland Makelaars een prachtig netwerk met heel veel woningzoekenden, welke in ons bestand ingeschreven staan. Elke vestiging wordt bemand door professionele NVM makelaars.



**Midden Nederland
MAKELAARS**

Bedrijfsonroerendgoed

Door de diepgaande kennis die onze bedrijfsmakelaars hebben, worden ze veelvoudig ingeschakeld. Voor verkoop, verhuur en taxaties van winkels, kantoren, bedrijfspanden, bedrijfscomplexen en bouwgrond.



**Midden Nederland
HYPOTHEKEN**

Hypotheken

Midden Nederland Hypotheken is niet gebonden aan een bank of enig andere financiële instelling. Dat stelt ons in staat de hypotheek samen te stellen tegen de meest gunstige condities. Met recht echt maatwerk.

Vestiging Barneveld

barneveld@mmn.nl - 0342 423 400
Kampstraat 32, Barneveld

Vestiging Harderwijk

harderwijk@mmn.nl - 0341 411 541
Kuipwal 41, Harderwijk

Vestiging Putten

putten@mmn.nl - 0341 354 011
Dorpsstraat 64/66, Putten

Vestiging Ermelo

ermelo@mmn.nl - 0341 553 773
Raadhuisplein 1, Ermelo

Vestiging Nijkerk

nijkerk@mmn.nl - 033 246 06 01
Oranjelaan 6, Nijkerk

Vestiging Voorthuizen

voorthuizen@mmn.nl - 0342 472 072
Sportparkstraat 2, Voorthuizen