



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Oud Aa 14
3621 LC Breukelen
€ 1.750.000 k.k.

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



**De Huizenbemiddelaar
Hoofddorp**

Kruisweg 609
2132 NA Hoofddorp

hoofddorp@dehuizenbemiddelaar.nl
0232070001

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Oud Aa 14



Woonoppervlakte: 235 m²



Perceeloppervlakte: 1620 m²



Inhoud: 862 m³



Bouwjaar: 1987



Aantal kamers: 0



Soort woning: villa



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 1.750.000 k.k.



Omschrijving Oud Aa 14

Een luxe instapklare woonvilla als deze kom je zelden tegen en moet u echt zien!

Gelegen op een toplocatie in de randstad. Deze hoogwaardig afgewerkte woonvilla van 235m² is gelegen op een perceel van 1.620m². Omgeven door veel groen en vaarwater, hier waant u uzelf elke dag op vakantie!

Deze moderne woning is duurzaam en van alle gemakken voorzien. Door de ligging en de afmetingen van het perceel is er zeer veel privacy! Tussen 2022 en 2024 is het huis geheel gemoderniseerd. Daarbij is de woning ook nog eens energie duurzaam, met A+ energielabel (17 zonnepanelen, ATAG-warmtepomp, gasloos is mogelijk, (aanpassing Dru kachel).

Vanaf alle plekken in het huis zijn er doorkijkjes naar het riviertje de AA met watervogels, waterlelies, riet en de prachtige wilgen. Relaxen kan op 1 van de 6 terrassen langs en zelfs op het water. Er is altijd wel een plekje om in de zon te genieten van het vele groen, het water en het vrije uitzicht. Varen kunt u met een kano of klein bootje naar De Vecht en de Vinkeveense Plassen. Aanleggen kan gewoon aan uw eigen steiger voor de deur!

Hoofd- en bijgebouw

De woning is opgesplitst in het hoofdgebouw en een inpandig te bereiken 2e leef- of werkruimte met 2 knusse slaapkamers. Het huis heeft ramen rondom wat zorgt voor enorm veel lichtinval in alle ruimtes

Begane grond

De woonkamer heeft strak gestucte wanden, openslaande tuindeuren naar de tuin, een strakke gietvloer met vloerverwarming en een moderne Dru doorkijkhaard. Echt een meer dan heerlijke ruimte! Er is een af te sluiten deel in de woonkamer, momenteel gebruikt als kantoorruimte maar is ook perfect te gebruiken als eetkamer, extra slaapkamer of als speelkamer.

Keuken

De ruim opgezette keuken met kookeiland is een pareltje! Het kookeiland is handgemaakt van solide Amerikaans notenhout en heeft een Dekton keukenblad. De keuken is voorzien van een koelkast met aparte vriezer, een Miele vaatwasser, Quooker en een wijnklimaatkast. Koken doet u met keukenapparatuur van V-Zug (Zwitserse topkwaliteit). Er is een stoomoven en een inductie kookplaat met punt afzuiging. In het kookeiland is er zeer veel bergruimte!



Omschrijving Oud Aa 14

Indeling 1e verdieping

Vanuit de hal, waar ook een toilet is, komt u via de trap op de verdieping. Deze verdieping heeft alles: strakke wanden en plafond, een meer dan fantastische badkamer, een ruime slaapkamer met inloopkasten en een balkon, een schitterende gietvloer. De badkamer heeft een vrijstaand Jee-O keramisch bad, een wit zwevend toilet, een inloopdouche met een regendouche en een zeer breed badkamermeubel met 2 kranen met daarboven een brede spiegel met ledverlichting.

Aansluitend aan de badkamer is er een open ruimte, deze is momenteel in gebruik als sportruimte, (hier kunt u eventueel 1 of 2 extra slaapkamers realiseren). Er zijn meerdere openslaande ramen in de vele raampartijen, ook is er net als in de slaapkamer een inloopkast aanwezig. De gehele verdieping is voorzien van inbouw spots, volledig in lijn met de strakke ruimte!

Indeling 2e verdieping

Er is een grote geïsoleerde bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap.

Bijgebouw/tweede woongedeelte

Vanuit de keuken van het hoofdgebouw geeft de hal toegang geeft tot een tweede leefgedeelte, nu gebruikt als relax ruimte. Heeft u opgroeiende kinderen, op zoek naar een mantelzorg woning of een extra kantoorruimte aan huis? Dan is het heel praktisch dat deze woning een tweede woongedeelte heeft. Vanuit de 'achterom' komt u in de hal met toegang tot het tweede toilet, een tweede complete badkamer, de trap naar de verdieping met 2 slaap/studeerkamers en de woonkamer.

Oprit en tuin

Het perceel is afgesloten met een op afstand bedienbare moderne stalen elektrische poort. De oprit (met laadpaal) is dermate ruim dat u met gemak 4 auto's kunt parkeren. De tuin loopt geheel rondom, hier treft u onder andere het gazon met een heerlijke verwarmde veranda, een verwarmde houten garage (22m²) met ruime vliering. Wat vooral opvalt zijn maar liefst 6 verschillende terrassen verdeeld door de tuin. De beschoeiing rondom het huis is in zeer goede staat. De tuin is voorzien van een Gardena waterberegeningssysteem, Robomow maaier, Wellis jacuzzi, led tuinverlichting, onderhoudsvrije keramische terras tegels en een beveiligingssysteem.



Omschrijving Oud Aa 14

Wat maakt deze woning zo bijzonder?

- Een prachtige moderne woonvilla van 235m² op een perceel van 1.620m² (ca 300m² water).
- Veel privacy en veel groen
- Instapklaar
- Hoogwaardige keuken en badkamer
- Duurzaam en de mogelijkheid om volledig gas loos te worden
- Maar liefst 6 terrassen rondom het huis, zelfs op het water.
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen
- Aanpasbaar aan de gezinssamenstelling en (kantoor)behoefte.
- Centraal gelegen in Nederland, 3 auto minuten vanaf de A2 en het station. Het Centrum van Breukelen is in 5 autominuten te bereiken, Utrecht en Amsterdam in 15 minuten.

Bereikbaarheid

De ligging in het rustige buitengebied van Breukelen is perfect ten opzichte van de uitvalswegen naar Utrecht en Amsterdam, maar ook het station van Breukelen ligt op 3 minuten fietsen en zorgt voor een snelle verbinding met Utrecht, Amsterdam en Gouda/Woerden. Het bruisende centrum van Breukelen met scholen, winkels, restaurants en sportvelden ligt op 10 minuten fietsen.

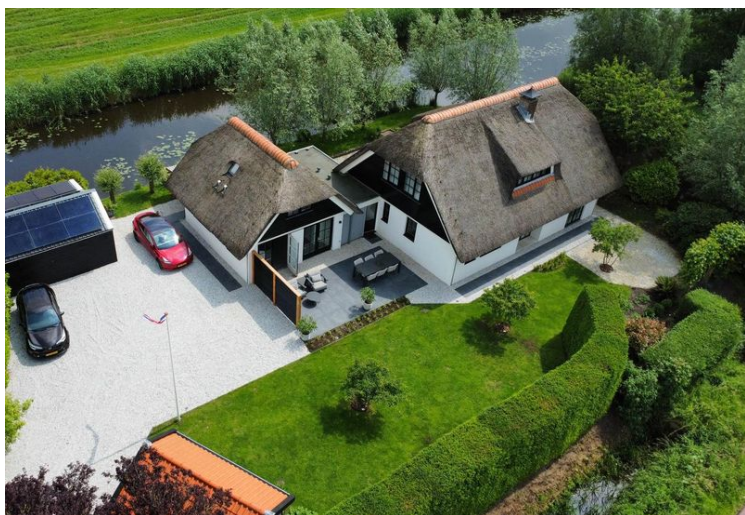
Ontdek het zelf – Uw nieuwe huis wacht!

Deze luxewoning moet u zelf ervaren. Laat u betoveren door de hoogwaardige afwerking, het groen, het water en privacy die deze woning uniek maken. Plan vandaag nog een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woonvilla te bieden heeft.





Oud Aa 14 in beeld







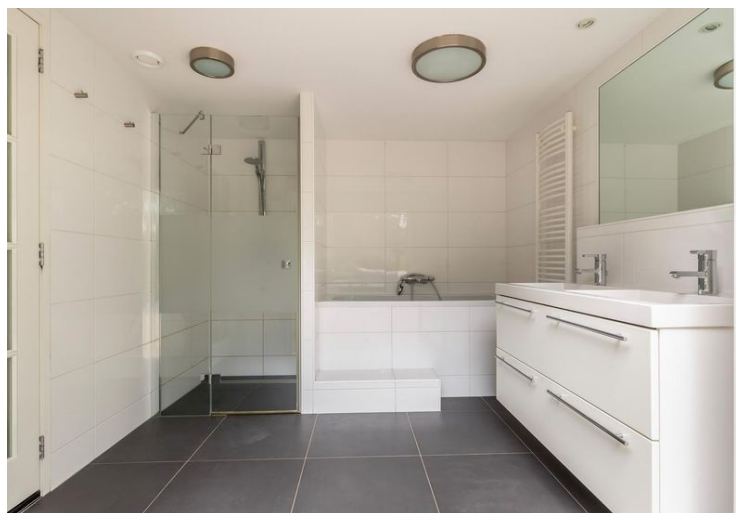
















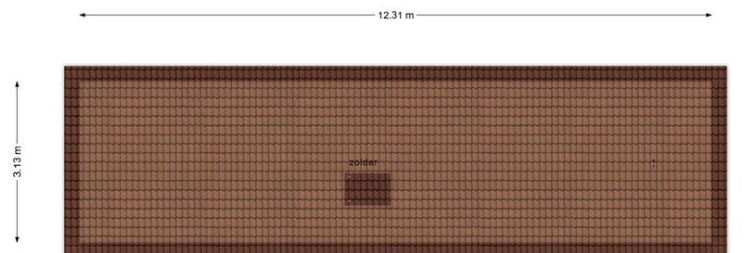




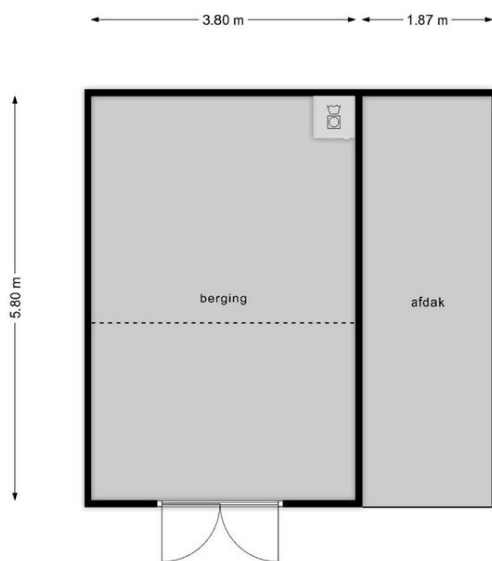
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



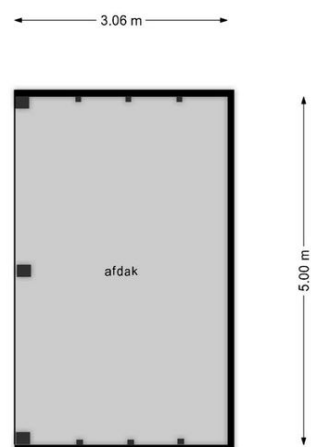
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Oud Aa 14
Postcode	3621 LC
Plaats	Breukelen
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	villa
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1987
Ligging	vrij uitzicht
Woonoppervlakte (m ²)	235
Perceeloppervlakte (m ²)	1620
Inhoud (m ³)	862
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	0
Aantal slaapkamers	0
Energielabel	A+, vervaldatum: 17 jan 2034
Berging	vrijstaand hout

