



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Herenhuis aan de Vecht



Breukelen
Herenstraat 34

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Breukelen



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige
gegevens

15



Plattegronden

17



Breukelen

Herenstraat 34

Vraagprijs € 795.000,- k.k.

Wonen en werken aan de Vecht

Op een van de meest karakteristieke plekken van Breukelen staat 'Hof en Vegt', een rijksmonument uit de vroege 18e eeuw. Het pand strekt zich uit over drie verdiepingen onder een zadeldak met Oudhollandse pannen. De voorzijde ligt midden in het historische centrum, met winkels en terrassen op loopafstand; de achterzijde grenst direct aan de rivier de Vecht. Die ligging met het dorpshart aan de ene kant, water aan de andere, maakt dit pand uitzonderlijk. De bestemming Gemengd-1 geeft een koper bovendien alle ruimte om het pand bij de renovatie naar eigen hand te zetten.

Ruimte in overvloed

De begane grond bestaat uit een entree met gang die toegang geeft tot de woonvertrekken en uitkomt op een tuinkamer met keuken aan de achterzijde. Vanuit deze ruimte kijkt u uit over de diepe achtertuin die doorloopt tot aan het water. De eerste verdieping biedt meerdere slaapkamers met houten vloeren, bereikbaar via de centrale trap. De zolderverdieping heeft een hoge nok en twee kamers met zicht op het dorp. Houten kozijnen, gebinten en het oorspronkelijke metselwerk zijn bewaard gebleven.

Aan het kabbelende water van de Vecht

Wat u er ook van maakt

Juist die bestemming Gemengd-1 maakt het pand veelzijdig: wonen en ondernemen laten zich hier combineren. Denk aan detailhandel, dienstverlening, horeca, B&B en/of wonen. De royale indeling en de ligging aan zowel het centrum als de Vecht bieden kansen die je zelden op één adres vindt. Winkels, horeca en voorzieningen liggen om de hoek, terwijl de achtertuin aan het water rust en privacy geeft. Voor wie een bijzondere plek zoekt met ruimte om zelf richting te bepalen, is 'Hof en Vegt' een zeldzame kans.





Breukelen

Breukelen is een dorp met ongeveer 14.000 inwoners, gelegen in de provincie Utrecht. Het dorp heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen en staat bekend om zijn karakteristieke straatjes, monumentale panden en de ligging aan de rivier de Vecht. Het dorpscentrum combineert een authentieke sfeer met moderne voorzieningen. Breukelen biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en culturele activiteiten, waardoor het een levendige en aantrekkelijke woonplaats is. De aanwezigheid van historische gebouwen en de nabijheid van water maken het dorp bijzonder charmant en bieden een prettige leefomgeving voor jong en oud.

Natuur en voorzieningen dichtbij

De omgeving van Breukelen biedt volop mogelijkheden voor sport en recreatie. Zo zijn er diverse sportverenigingen, waaronder tennis, roeien en zwemmen in het subtropisch zwembad. De nabijheid van de Vecht, de Loosdrechtse en Vinkeveense plassen maakt het gebied ideaal voor watersportliefhebbers. Daarnaast zijn er meerdere scholen en kinderdagverblijven in het dorp, wat het geschikt maakt voor gezinnen. Voor dagelijkse boodschappen en gezellige terrassen hoeft u het centrum niet uit. De combinatie van natuur, sportfaciliteiten en voorzieningen zorgt voor een comfortabele en actieve leefomgeving.

Waar historie en natuur samenkomen

Uitstekende bereikbaarheid

Breukelen is gunstig gelegen tussen Amsterdam en Utrecht, met goede verbindingen via de A2 en diverse provinciale wegen. De snelweg is binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor u in circa twintig minuten met de auto in Amsterdam bent en binnen vijftien minuten in Utrecht. Het NS-station Breukelen ligt op ongeveer tien minuten fietsen, met regelmatige treinverbindingen naar de grote steden in de regio. Ook het openbaar vervoer binnen het dorp en naar omliggende plaatsen is goed geregeld. Deze bereikbaarheid maakt Breukelen een aantrekkelijke locatie voor forenzen en mensen die de voordelen van stad en natuur willen combineren.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	18e eeuw
Ligging	In de dorpskern van Breukelen, direct aan de Vecht
Bereikbaarheid	Breukelen ligt centraal in de Randstad. Via de A2 (afrit 5) rijdt u in een kwartier naar Utrecht, in twintig minuten naar Amsterdam en in een half uur naar Schiphol. Per trein staat u vanaf station Breukelen in circa 12 minuten op Utrecht Centraal en binnen een half uur op Amsterdam Centraal, in de spits vier keer per uur richting beide steden.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	251 m ²
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	0 m ²
Inhoud	981 m ³
Perceeloppervlakte	270 m ²
Aantal kamers	10 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3

Bijzonderheden	• Rijksmonument (10599) • Bestemming Gemengd-1 • Inspectierapport Monumentenwacht Utrecht aanwezig (2026)
----------------	---

Unique buying reasons (UBR):	• Renovatieobject in de dorpskern van Breukelen. • Direct aan de Vecht! • Bestemming Gemengd-1, dus ideaal voor particulieren of ondernemers. • Wonen, werken of herontwikkeling.
------------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Gang, toilet, drie kamers, keuken en tuinkamer.
Eerste verdieping	Overloop, toilet, drie slaapkamers en badkamer.
Tweede verdieping	Zolder met twee slaapkamers.
Tuin	Diepe achtertuin op het oosten, direct aan de Vecht.





Indeling

Begane grond

De hal biedt toegang tot drie kamers die flexibel te gebruiken zijn als werk- en/of eetkamer. Er is een berging en een toilet met fonteintje. De open keuken grenst aan de woonkamer en is ruim en licht door twee lichtkoepels. De woonkamer heeft direct toegang en uitzicht op de achtertuin aan het water.



Verdiepingen

Slaapkamers en badkamer

Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waarvan één met vaste kasten en wastafel. De badkamer is uitgerust met een ligbad, aparte douchecabine en wastafel. Er is een separaat toilet aanwezig. De overloop heeft een vaste kast en biedt toegang tot alle vertrekken.



Zolder en slaapkamers

De ruime zolder met hoge nok is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevinden zich twee extra slaapkamers en de cv-ketel. De ruimte biedt mogelijkheden voor diverse gebruiksdoeleinden, zoals extra slaapkamers, hobbyruimte of opslag.



Buiten

Tuin

De diepe achtertuin ligt op het oosten en grenst direct aan de rivier de Vecht. De tuin heeft een terras en diverse beplanting, waardoor er een groene en rustige buitenruimte ontstaat. Het uitzicht over het water en de mogelijkheid om een boot aan te leggen maken deze tuin bijzonder.













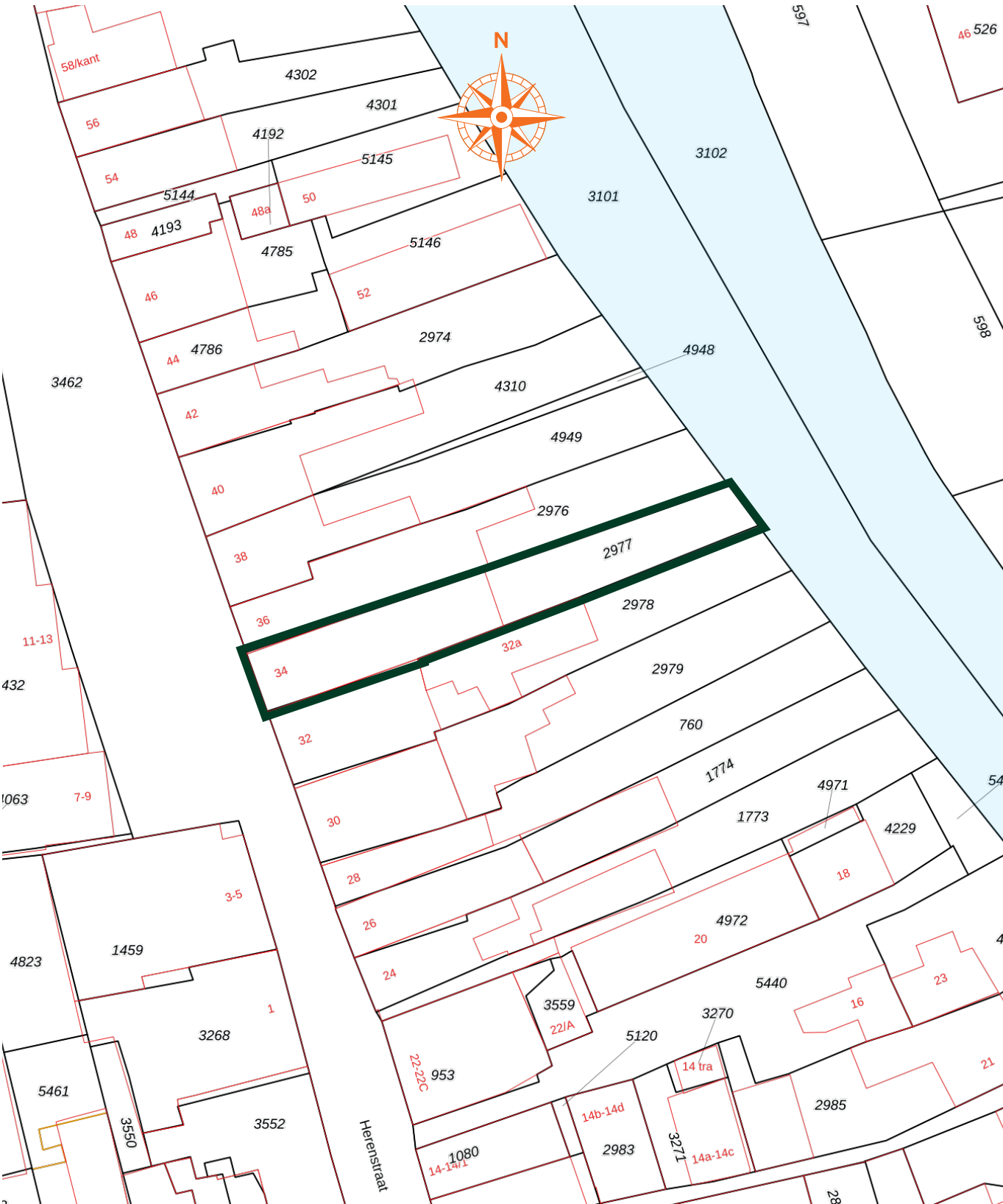
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het herenhuis bestaat uit een langgerekte hoofdmassa met drie bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk.
Kap	Het zadeldak is gedekt met Oudhollandse pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn grotendeels bezet met enkele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel.
Isolatie	Het woonhuis is niet nader geïsoleerd.
Energielabel	F
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is omstreeks 1720 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



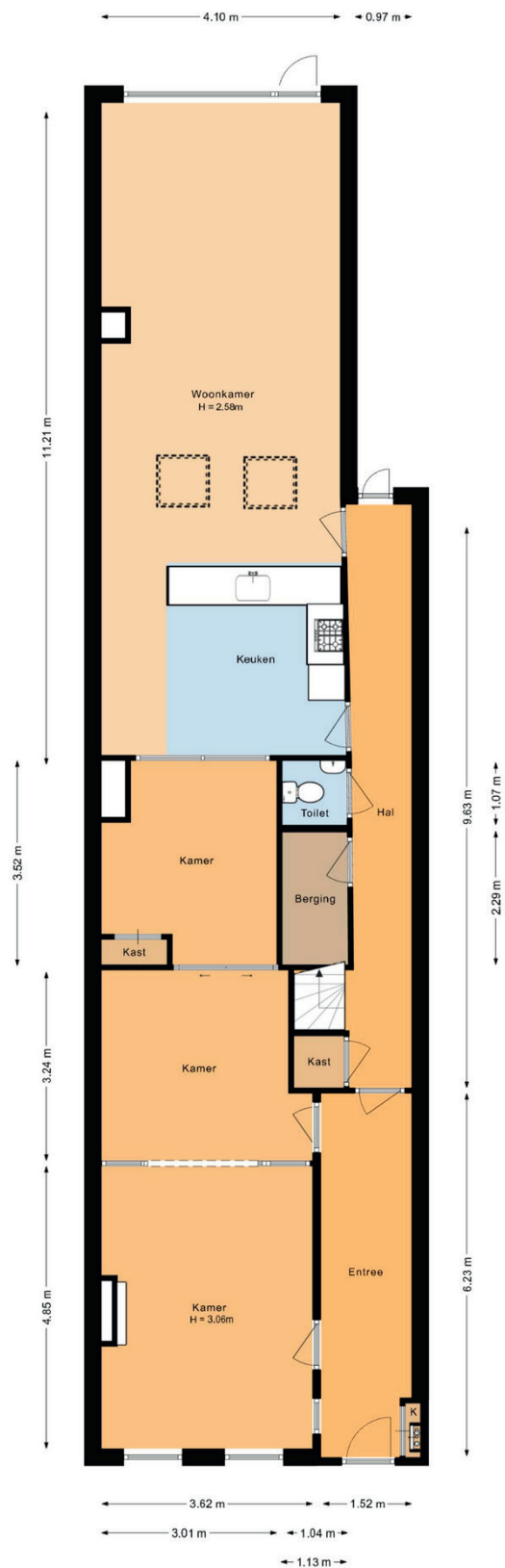
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Breukelen-Nijenrode, sectie B, nummer 2977, groot 270 m²).



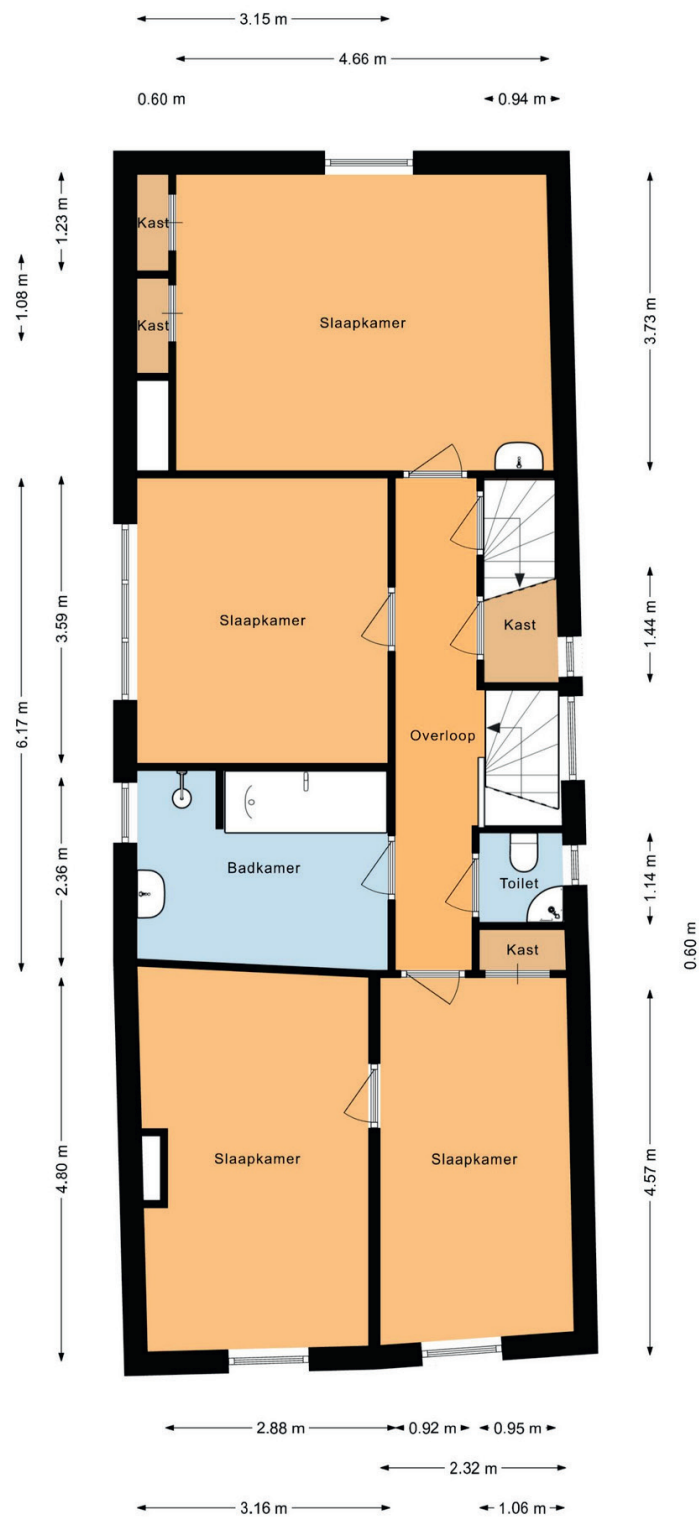
Plattegronden

Begane grond



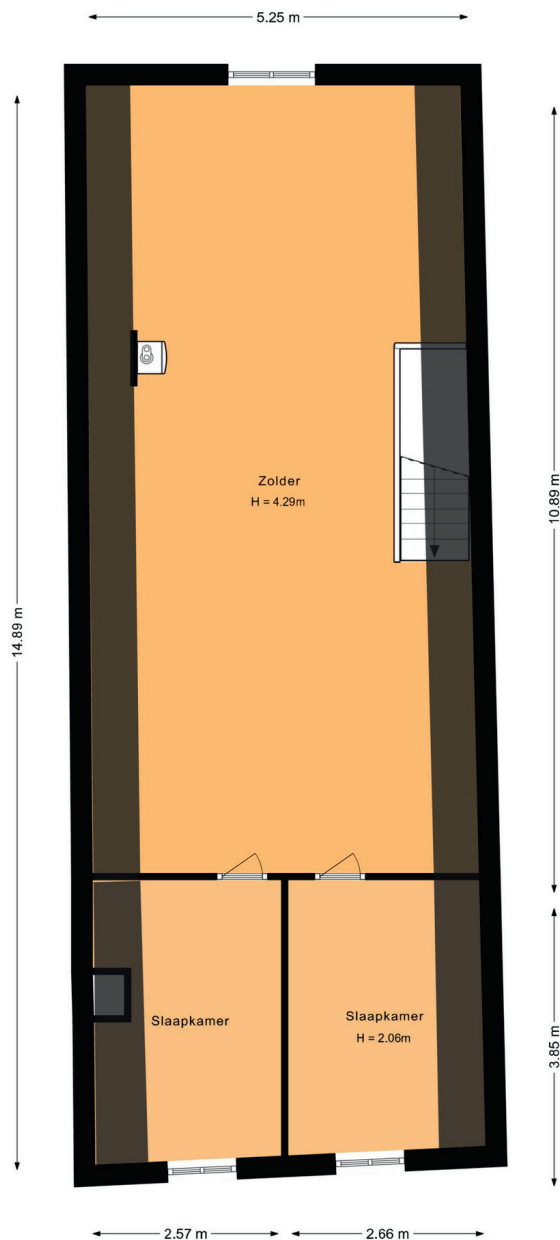
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Tweede verdieping



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Stichtse Vecht, tel. 14 0346, www.stichtsevecht.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01