

Kortrijk 18 en 18a

Breukelen

Rien Treur Makelaardij



MEA VOTA (Mijn Wens)

Bent u op zoek naar een droomplek om uw woonwensen in vervulling te laten gaan? Dan hebben wij voor u de ideale plek gevonden! Aan de Kortrijk 18 en 18a te Breukelen bieden wij, op een perceel van 25.745 m2 eigen grond en water, een woonboerderij met achterhuis, een tweede woning, hooiberg, diverse schuren/bijgebouwen en weiland te koop aan.

De boerderij is omstreeks 1939 gebouwd en in de loop der jaren verbouwd tot het huidige niveau. Daarnaast zijn er de jaren daarna meerdere bijgebouwen gerealiseerd en is er een tweede woning omstreeks 1973 gebouwd. Door gebruik te maken van de ruimte voor ruimte regeling is het mogelijk een derde woning te realiseren mits de gemeente hiervoor haar toestemming verleend. (Vraag de makelaar naar de mogelijkheden).

U treft hier een schitterende locatie met vrij uitzicht over de weilanden, een ideale plek om te wonen, te werken en hobby's uit te oefenen.

Mensen met groene vingers, dierenliefhebbers of gewoon natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. Wonen aan de Kortrijk betekent wonen in een landelijke omgeving tussen de weilanden, bestaande wegenlinten en boerderijen. Maar het betekent ook het ultieme gevoel van landelijk wonen binnen het bereik van de bewoonde wereld.

Voor wat betreft de bereikbaarheid is deze locatie een uitstekende uitvalbasis. De snelweg A2 afslag Breukelen ligt op slechts ca. 5 autominuten afstand, de A12 afrit Harmelen op ca. 20 autominuten afstand. Hoewel rust, vrijheid en natuur de trefwoorden zijn voor deze schitterende locatie bent u ook in 5 autominuten in het centrum van zowel Kockengen als Vleuten of Breukelen alwaar u alle dagelijkse voorzieningen kunt vinden.

Bijzonderheden

- Hoofdgebouw, hooiberg, silo en de brug zijn onderheid met houten palen en betonnen opzetters
- De bijgebouwen en de tweede woning zijn niet onderheid
- Twee woningen met derde woning onder voorwaarden mogelijk
- Ca. 920 m2 bijgebouwen inclusief het achterhuis.
- Silo met een doorsnede van ca. 14,5 m.
- 16 zonnepanelen (2022)
- Het perceel is aangesloten op de riolering (persriolering), één aansluiting voor elektra en water en twee aansluitingen voor gas
- Glasvezel is aanwezig

Een woonboerderij met mogelijkheden kopen? Neem uw eigen deskundige mee!



ENTREE

Vanaf de Kortrijk rijdt u via de betonnen brug het erf van de Kortrijk 18 en 18a te Breukelen op. Het erf is deels verhard met gebroken puin, grind, beton en betonnen platen. Vanaf het erf zijn de woonboerderij, de tweede woning en alle bijgebouwen te bereiken.



DE WOONBOERDERIJ

Aan de zijkant van de boerderij komt u binnen in de ruime gang met toegang tot de opkamer, kelder met pekelbakken, de woonkamer en de woonkeuken.

WOONKAMER

De gesloten woonkamer is aan de voorzijde van de boerderij gelegen en biedt prachtig uitzicht over het voorgelegen water. In de woonkamer staat een gaskachel, wat bij koude dagen voor warmte en een gezellige sfeer zorgt. Vanuit de woonkamer heeft u middels een afgesloten deur toegang tot de trapopgang naar de verdieping.

OPKAMER

De opkamer is in gebruik als slaapkamer, gelegen aan de voorzijde en daardoor tevens prachtig uitzicht over het voorgelegen water en de voortuin en voorzien van een vaste kast.





WOONKEUKEN

De woonkeuken is over de gehele breedte van de boerderij gelegen en is momenteel aan de ene zijde ingericht als woonkamer en aan de nadere zijde als keuken met eethoek. De keuken is in rechte opstelling geplaatst en voorzien van een composiet aanrechtblad, keramische kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasmachine, koelkast, boiler en airco met verwarmingsfunctie.

Vanuit de keuken heeft u via een deur in de zijgevel toegang tot het terras, waar u heerlijk buiten kunt zitten en van de prachtige tuin en het uitzicht kunt genieten.

BIJKEUKEN EN BADKAMER

Vanuit de keuken heeft u ook toegang tot de bijkeuken met de wasmachine en droger aansluiting, een vaste kast, een separaat toilet en een badkamer voorzien van een douche, wastafelmeubel en designradiator. Tevens heeft u vanuit de bijkeuken toegang tot het voormalig melklokaal.

In het voormalig melklokaal hangt de omvormer voor de zonnepanelen, is een eigen waterpunt gesitueerd. Hiervandaan heeft u toegang naar buiten en naar de stal.





VERDIEPING

Via de woonkamer komt u via een afgesloten deur middels de trap op de zeer ruime overloop van de verdieping. De overloop is circa 28 m² groot en voorzien van een dakkapel en een dakraam. Vanaf de overloop heeft u toegang tot de vliering en tot twee slaapkamers van circa 7,8 en 11,6 m² groot. De slaapkamers zijn beide aan de voorzijde van de woning gelegen. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van bergruimte achter de knieschotten onder de schuine kap. De overloop is verlicht middels inbouwspotjes.





HET ACHTERHUIS

De zeer ruime stal is aan het voorhuis aangebouwd en verkeerd in originele staat met groepen en gierkelders. Via de stal kunt u naar de zolder, gelegen boven de bijkeuken. Hier is de gasgestookte cv-ketel geïnstalleerd.





TWEEDE WONING

De tweede woning is aan de linkerkant ter hoogte van het achterhuis van de woonboerderij gelegen.

BEGANE GROND

U komt binnen in de hal met de trapgang naar de verdieping en toegang tot de badkamer en de eet-/woonkamer.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

De L-vormige eet-/woonkamer biedt voldoende ruimte om een eethoek en een zithoek rondom de haard te creëren. Aan alle zijde van deze ruimte zijn ramen aanwezig, waardoor er veel natuurlijk licht naar binnen komt. Via een loopdeur vanuit de woonkamer komt u in de tuin. Vanuit de eetkamer loopt u naar de eenvoudig ingerichte keuken, welke geplaatst is in de aanbouw. De keuken is voorzien van een fornuis met keramische kookplaat en een aanrechtblad met spoelbak. In de kast in de keuken is de cv-ketel geïnstalleerd. Via de keuken komt u in een gang, waar u via de achterdeur naar buiten kunt.





VERDIEPING

Via de trap in de hal komt u op de overloop van de verdieping, met toegang tot een vaste kast en twee slaapkamers. via de trap komt u op de overloop met vaste kast en toegang tot twee slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van een dakkapel en bergruimte achter de knieschotten.

Het rookkanaal is asbestverdacht.





BIJGEBOUWEN

Achter de woonboerderij staat een stenen schuur met pannen gedekt en een heerlijke veranda waar u van de ondergaande zon kunt genieten.

Achter de stenen schuur staat een loods (voormalige veldschuur opgetrokken in damwandprofielplaten wanden en met golfplaten (deels asbestverdacht) gedekt.

Achter de voormalige veldschuur staat een voormalige houten kippenschuur, gebouwd omstreeks 1963, zowel de beplating aan de binnenzijde alsook de golfplaten dakbedekking zijn asbestverdacht.

Achter de voormalige kippenschuur staat een silo met een doorsnede van ca. 14,5 meter en opstaande betonnen wanden van ca. 2.20 hoog.

Naast de stenen schuur staat een eenvoudige veeschuur, deels opgetrokken in damwandprofielplaat en deels in metselwerk, damwandprofielplaten dakbedekking.

Achter de veeschuur is een open veldschuur gebouwd, opgetrokken in damwandprofielplaten en ook gedekt met damwandprofielplaten.

Naast de boerderij staat een onderheide, geheel gesloten hooiberg met betonnen vloer, damwandprofielplaten wanden en met stalen golfplaten gedekt.



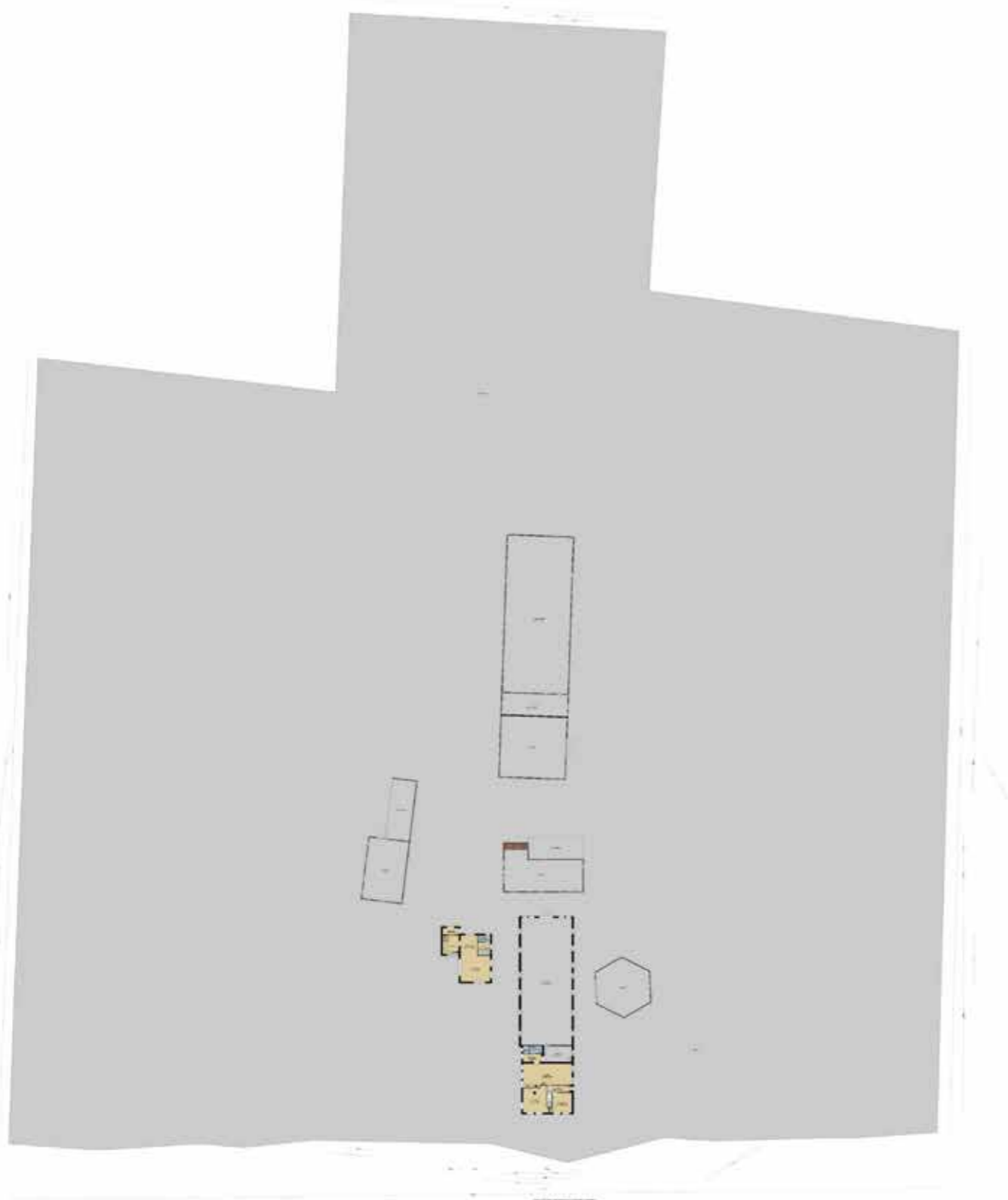


TUIN

Rondom de woonboerderij en de tweede woning liggen mooi aangelegde tuinen met diverse terrassen om te genieten van het buitenleven. Een oude boomgaard met kersen- peren en appelbomen maken het plaatje compleet. Daarnaast heeft u de beschikking over ca. 1,5 hectare weiland om uw vee of paarden te kunnen laten grazen.



OVERZICHTSPLATTEGROND



PLATTEGROND BEGANE GROND WOONBOERDERIJ



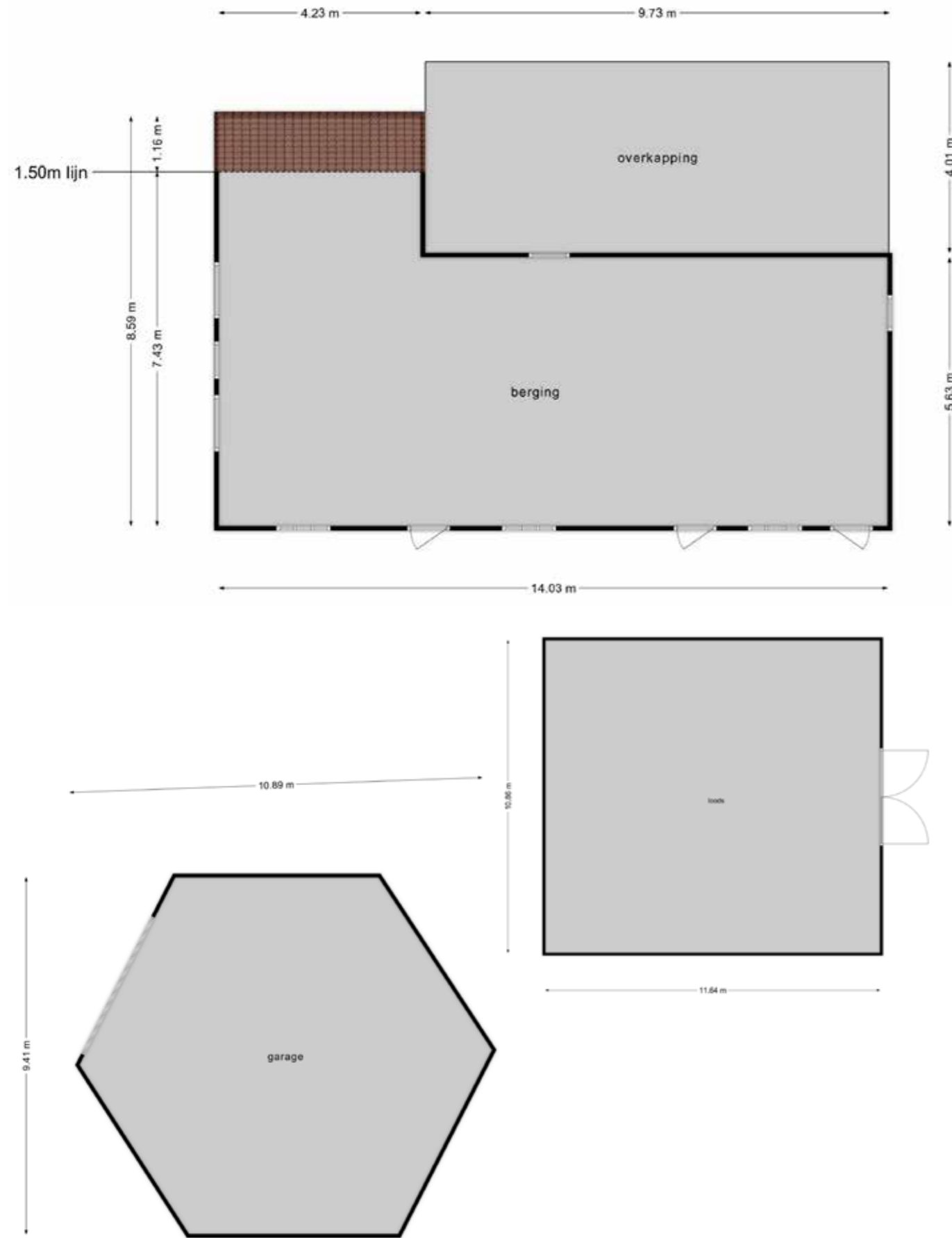
PLATTEGROND VERDIEPING WOONBOERDERIJ



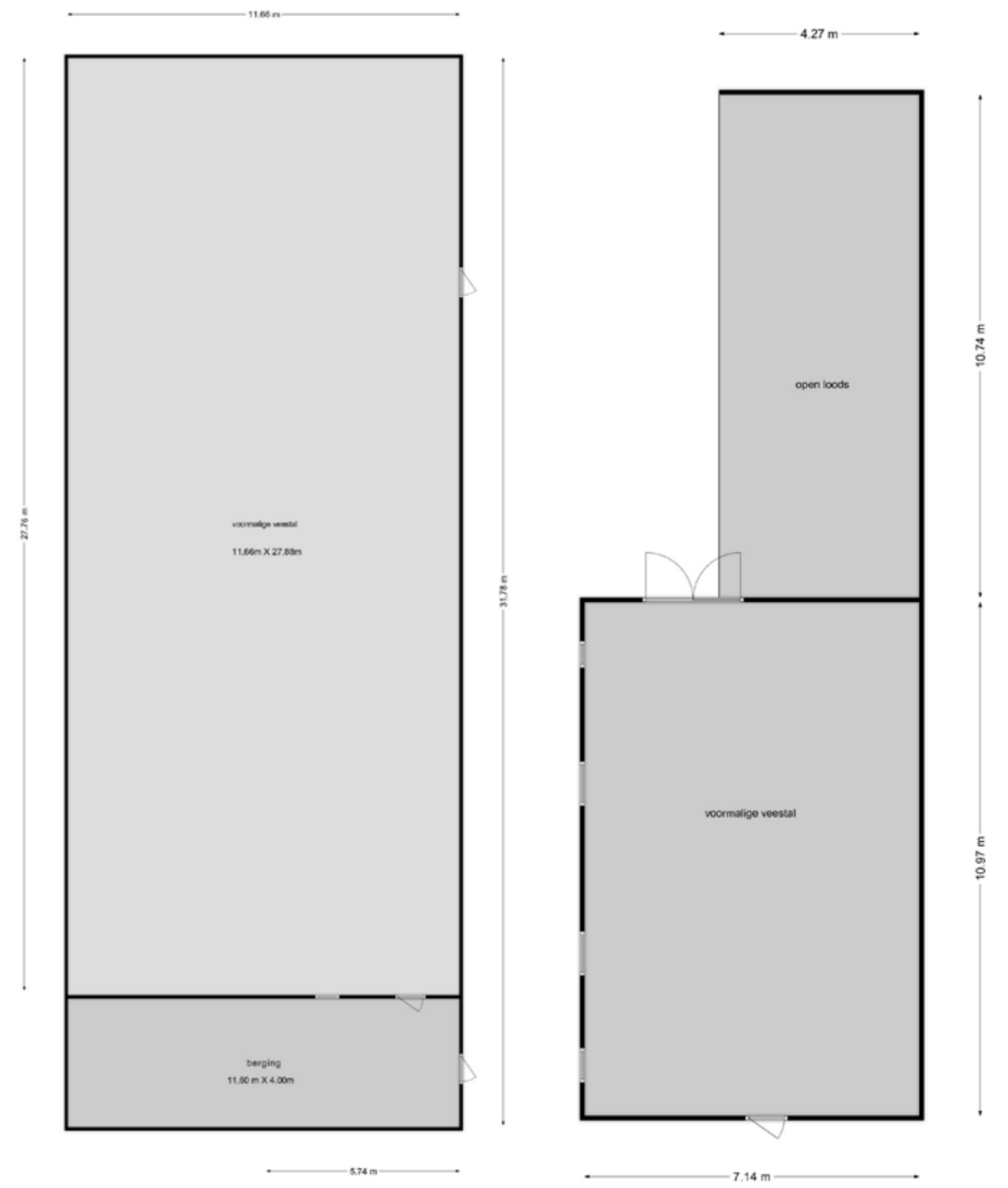
PLATTEGROND BEG.GROND & VERD.TWEEDE WONING



PLATTEGRONDEN BIJGEBOUWEN



PLATTEGRONDEN BIJGEBOUWEN



Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan vastgesteld op 30 september 2014 heeft de woonboerderij de bestemming: Wonen met de nadere functieaanduiding "specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf"

En de tweede woning de bestemming: Wonen met de nadere aanduiding "karakteristiek, specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf".

Op het perceel zijn twee woningen toegestaan.

wonen, met dien verstande dat per bouwvlak niet meer dan één woning is toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' een afwijkend aantal woningen is aangegeven;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' het volgende geldt:

1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
2. nieuwbouw van bijgebouwen is in geen geval toegestaan;
3. het gebruik van kassen, niet zijnde hobbykassen is in geen geval toegestaan;
4. van het bepaalde onder 2 kan worden afgeweken indien:
 - er sprake is van renovatie waarbij gebruikgemaakt wordt van de bestaande fundamenten en de gerenoveerde bijgebouwen/voormalige bedrijfsgebouwen gebruikt gaan worden voor hobbymatige agrarische activiteiten of wonen;
 - de voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde de agrarisch bedrijfswoning, geheel gesloopt worden en op een andere locatie terug gebouwd worden met dien verstande dat het terug te bouwen oppervlak niet meer mag bedragen dan het gesloopte oppervlak met een maximum van 250 m²;

De bestemming buiten en woonvlak luidt: Agrarisch met waarden-Landschapswaarden.

Ruimte voor ruimte regeling

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden' met een bouwvlak aangegeven gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de bouw van één nieuwe woning toestaan, uitsluitend indien voortzetting van het betreffende agrarische bedrijf redelijkerwijs niet meer mogelijk is en wijziging ertoe strekt verpaupering door leegstand tegen te gaan, onder de voorwaarden dat:

- a. alle bestaande voormalige, cultuurhistorisch niet waardevolle, bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1000 m² worden gesloopt;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast;
- c. op gronden die door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Wonen' hebben gekregen is het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat in afwijking van het bepaalde in artikel 20 lid 20.2, de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte ook als woning mag worden verbouwd en gebruikt;
- d. de in lid 3.1 genoemde, te beschermen waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
- e. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, beschikbaar blijven of komen voor de grondgebonden functies landbouw of natuur, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;
- f. er wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van de milieuwetgeving en er geen nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden.

TenneT

De provincie Utrecht heeft samen met TenneT een plan voor de uitbreiding van een hoogspanningsstation tussen de A2 en Kortrijk. Informatie hierover kunt u vinden op de site van TenneT onder "uitbreiding Breukelen-Kortrijk".

SILO



VOORMALIGE VEESCHUUR



ALGEMENE INFORMATIE

Kortrijk 18 en 18a te Breukelen



KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte woonboerderij	151 m ²
Gebruiksoppervlakte tweede woning	83 m ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	220 m ²
Inhoud woonboerderij	1.696 m ³
Inhoud tweede woning	225 m ³
Externe bergruimte (bijgebouwen)	716 m ²
Silo doorsnede	14,5 m
Bouwjaar woonboerderij	1939
Bouwjaar tweede woning	1973
Energie label woonboerderij en tweede woning	F
Kamers/slaapkamers woonboerderij	4/3
Kamers/slaapkamers tweede woning	3/2
Kadastrale informatie	
Kadastrale gemeente	Breukelen
Sectie	L
Nummers	394, 470 en 778
Gezamenlijk groot	2 ha, 57 a en 45 ca (25.745 m ²)
Eigendomssituatie	Volle eigendom

DISCLAIMER

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom en deze wordt voldaan aan de notaris.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn alle vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Rien Treur Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Rien Treur Makelaardij

Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen

Telefoon: 0348 444146

Email: info@rientreur.nl

Website: www.rientreur.nl

