



's-Gravenbroekseweg 138

Reeuwijk

€ 1.450.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
155 m²



Perceeloppervlakte
652 m²



Inhoud
562 m³



Aantal kamers
3



Energielabel
A



Omschrijving

Wakker worden met prachtig uitzicht over de 's-Gravenbroekse Plas – elke dag voelt als vakantie. Met een eigen aanlegplaats, een zwemsteiger en directe toegang tot het water is dit een droom voor liefhebbers van buitenleven. Deze karaktervolle en luxe afgewerkte woning, in 2015/2016 volledig gerenoveerd beschikt o.a. over een royale woonkeuken, sfeervolle woonkamer, veel licht, een fraai aangelegde tuin en twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

- Volledig geïsoleerd;
- Prachtig afgewerkte woning: vloeren met vloerverwarming, wanden met o.a. ingebouwde plinten en strak afgewerkte plafonds;
- Gehele woning v.v. door lichtarchitect ontworpen lichtplan;
- Houten kozijnen & stalen buitenkozijnen;
- Luxe binnendeuren: hout en deels staal, combi met glas;
- HR++ beglazing;
- Luxe woonkeuken 2016;
- Moderne badkamer 2016;
- Veranda: onderheid terras, deels overdekt (eiken); platte dak sedum dak;
- Laadpaal;
- CV-ketel, type HR (2016)



Overdekte entree, meterkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars) en een stijlvolle trap met eikenhouten treden en zwart stalen leuning/balustrade. Het luxe toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje, met strak gestuukte wanden.

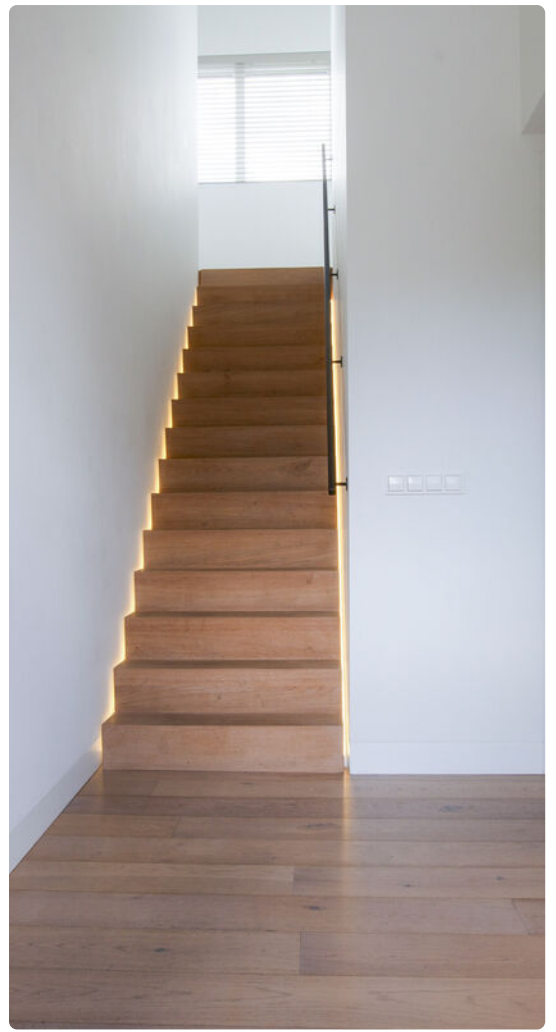
De woonkamer is een royale, lichte leefruimte met rondom ramen, een sfeervolle gashaard met ingebouwde tv en een massieve eiken vloer. Via dubbele, driedelige stalen schuifpuien is er toegang tot het vlonder terras met prachtig uitzicht over de 's-Gravenbroekse Plas.

De stijlvolle woonkeuken is uitgevoerd in een L-vormige opstelling en beschikt over een royaal kookeiland als centraal middelpunt. De afwerking is van hoog niveau, met een geborsteld granieten werkblad in een warme grijs tint, gecombineerd met hoogglans witte fronten en houten accenten. Langs het raam bevindt zich een laag meubel met softclose laden en dubbele Quooker-kranen, dat naadloos overloopt in een hoog gedeelte waarin onder andere een koel/vriescombinatie met ijsblokjesfunctie (Miele), een tweede koelkast, en een oven, combi-oven en warmhoudlade (alle van Siemens) zijn geïntegreerd. Het kookeiland is aan de ene zijde volledig ingericht met softclose laden en voorzien van een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. De andere zijde biedt extra opbergruimte en beschikt over een barzit, waardoor deze keuken niet alleen functioneel is, maar ook uitnodigt tot gezellig samenzijn.

Vanuit de hal is de bijkeuken bereikbaar, een praktische en stijlvol afgewerkte ruimte met een gootsteen en luxe, op maat gemaakte vaste kasten. Deze bieden volop opbergruimte en fungeren tevens als garderobekasten.

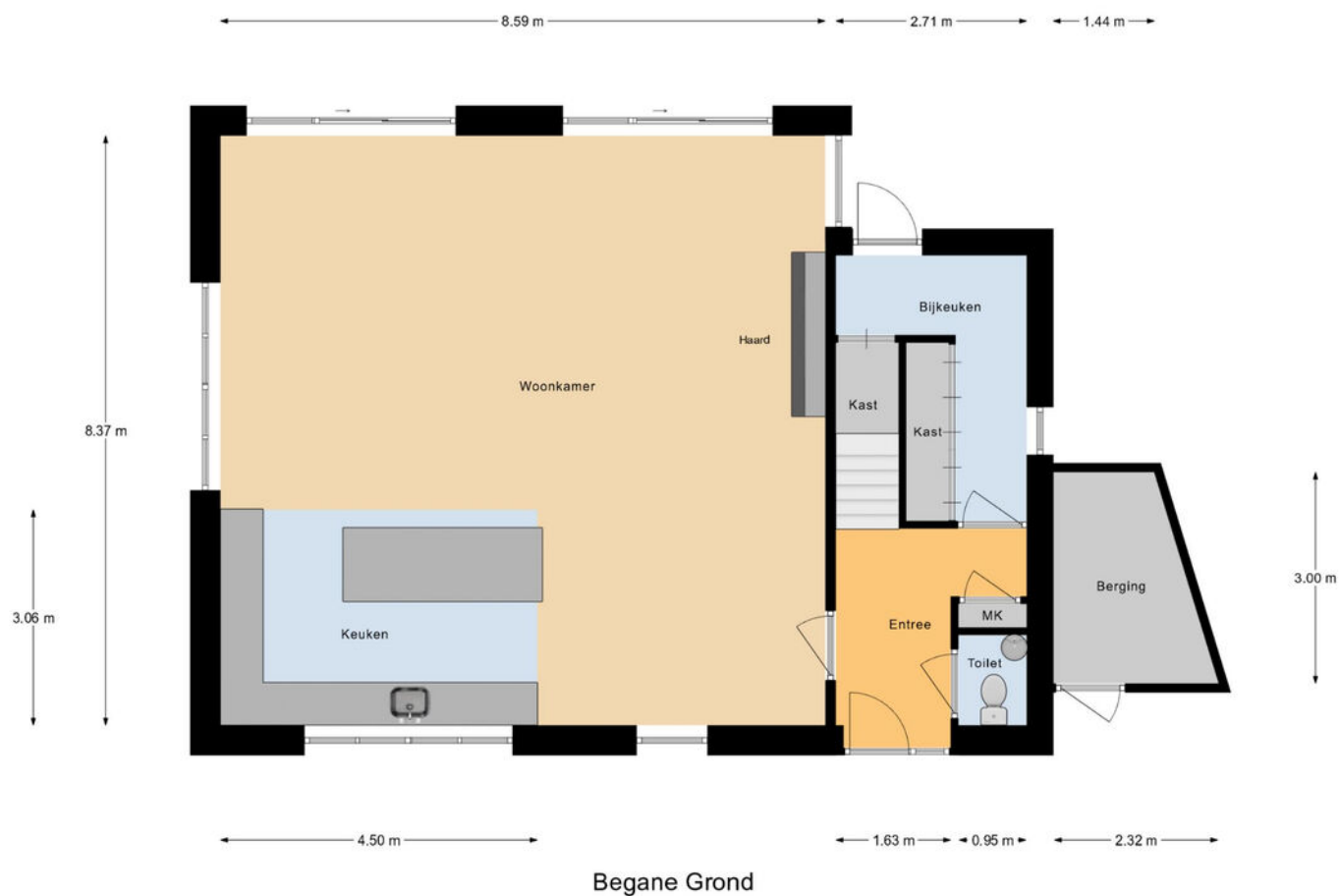








Plattegrond



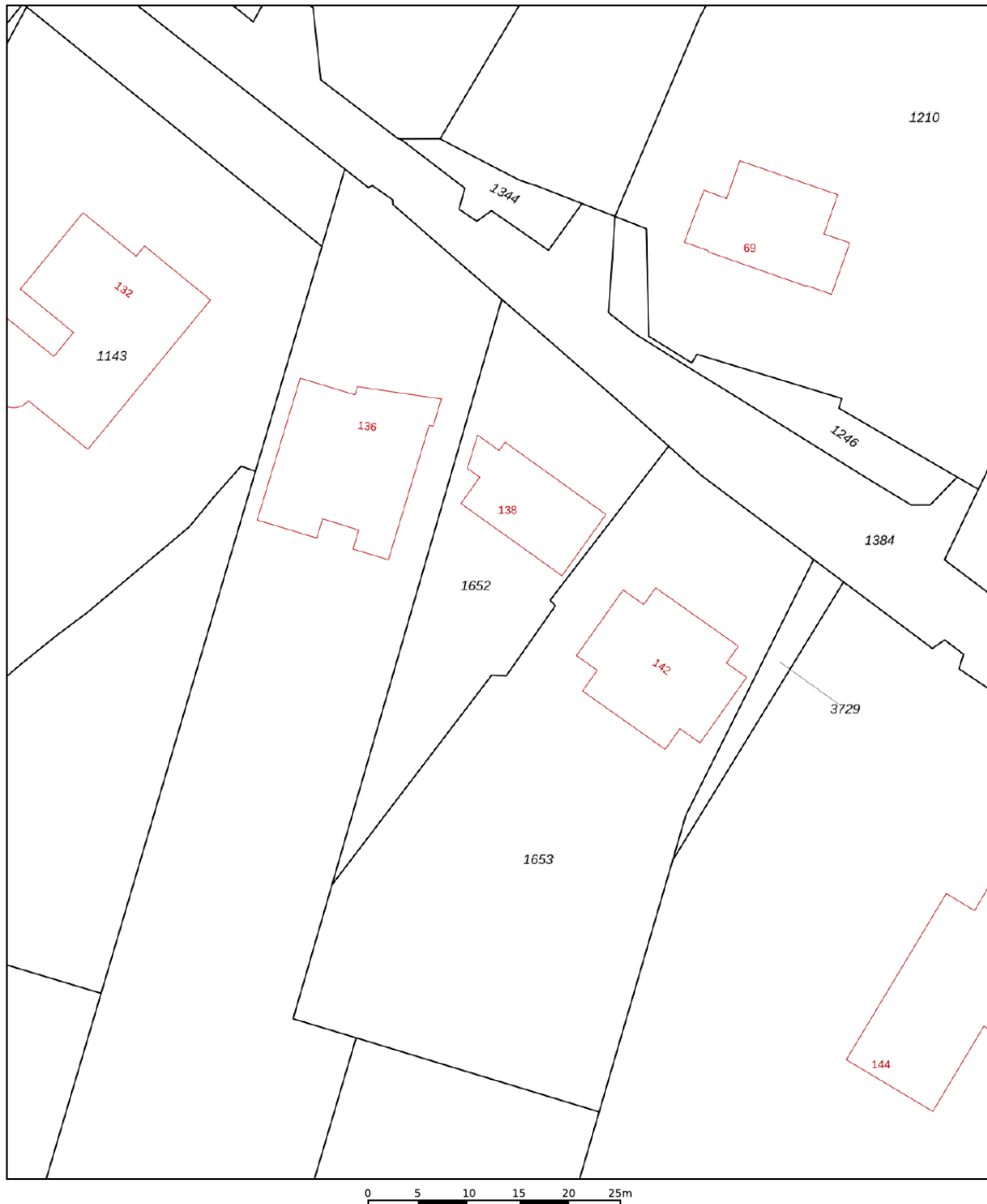
Plattegrond



1e Verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: 's-Gravenbroekseweg



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Reeuwijk

C

1652

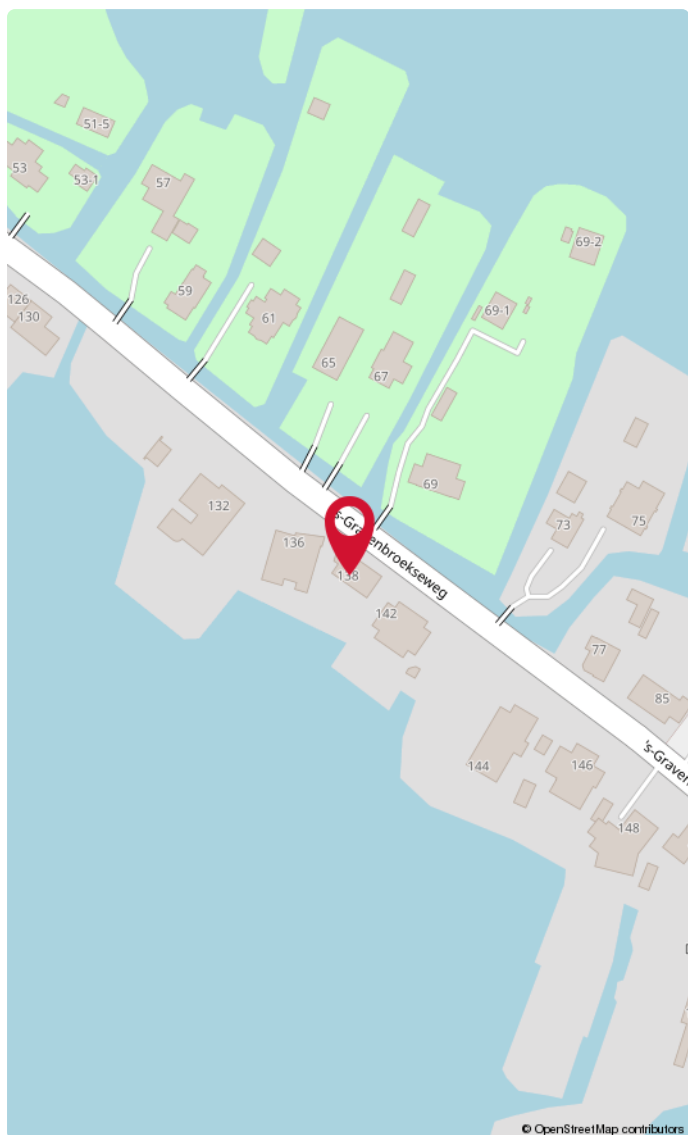
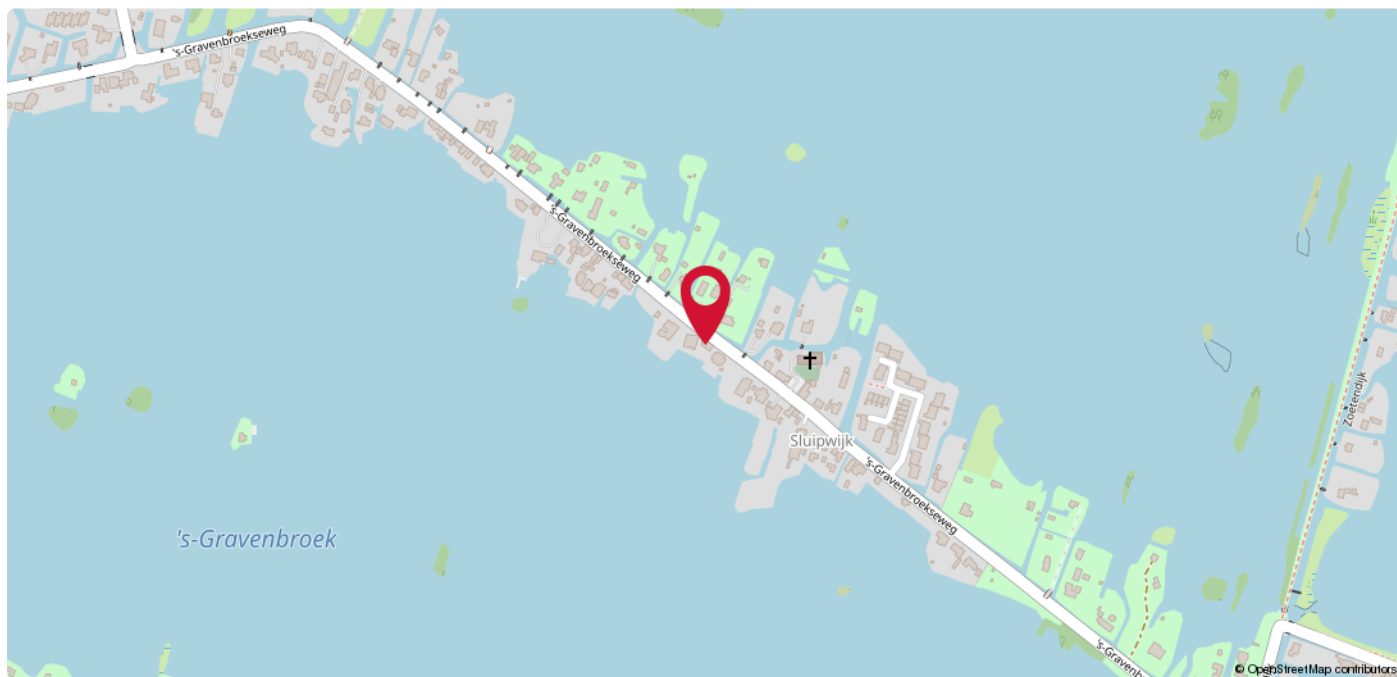
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2025
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.

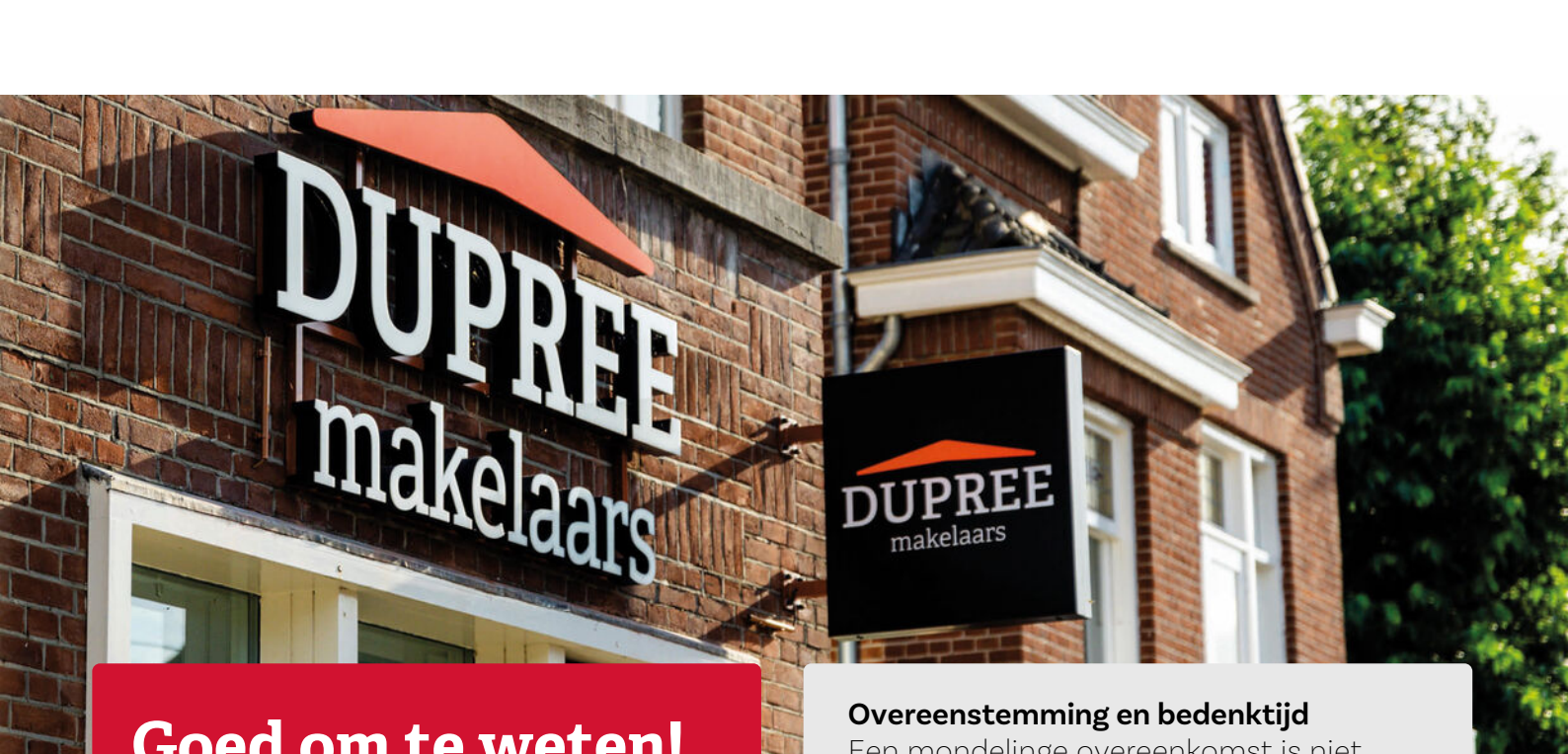
Locatie



Plassengebied

Ontdek het prachtige natuurgebied rondom het Reeuwijks Plassengebied, een gebied dat zich kenmerkt door diverse recreatiewoningen, exclusieve luxe villa's en een natuurlijke omgeving met maar liefst dertien verschillende plassen. De kronkelende smalle weggetjes bieden een schilderachtige route langs het water.

Het gebied biedt een scala aan wateractiviteiten, waaronder suppen, surfen en varen. Voor wandelaars en fietsers zijn er paden langs de waterkant, en vogelliefhebbers kunnen genieten van het diverse vogelaanbod. Zwemmen is o.a. mogelijk bij de zwemlocatie Elfhoeven met zwemstijger en ontspanning wacht bij de Surfplas met strandje. Horecagelegenheden in de omgeving bieden leuke eet- en drinkgelegenheden.

The image shows the exterior of a brick building housing a real estate office. A large, white, three-dimensional sign on the wall reads 'DUPREE makelaars'. Above the sign is a small orange roof-like graphic. To the right, a black rectangular sign with a white border also features the 'DUPREE makelaars' logo and text, with the same orange roof graphic above it. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible in the background on the right.

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via [Move.nl](https://www.move.nl) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

