



Kockengen Koningin Wilhelminaplein 42

Vraagprijs € 475.000,-k.k.

Koop Lenstra Breukelen, Kerkbrink 27, Tel. 0346 – 26 25 52

SAMEN DEUREN OPENEN

KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1972
Perceel	208 m ²
Inhoud	338 m ³
Woonoppervlakte	85 m ²
Extrne berguimte	Vrijstaand steen
Aantal kamer(s)	4
Slaapkamers	3
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	A

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint
Ligging	Oost, Zuid
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Nee
Verwarming	C.V.-Ketel

Wonen op een rustige en kindvriendelijke locatie met volop mogelijkheden!

Deze rustig gelegen hoekwoning staat op een royaal perceel van ruim 200 m² eigen grond en beschikt over een zonnige tuin op het zuidoosten. Voor de deur vind je bovendien ruime parkeergelegenheid, wat het wooncomfort compleet maakt.

De woning is een voormalige sociale huurwoning en vraagt om modernisatie, maar biedt daarmee juist een uitstekende kans om alles volledig naar eigen smaak te creëren. Ideaal voor starters of handige kopers die hun droomwoning willen realiseren!

Wonen in Kockengen

De kern van het dorp Kockengen dateert uit de middeleeuwen. Het is een beschermd dorpsgezicht, waardoor het oorspronkelijke karakter goed bewaard is gebleven. Door bijna elke straat loopt er wel een watergang. In de loop van de laatste dertig jaar zijn er rustige, groene en waterrijke nieuwbouwwijken aan het dorp toegevoegd. Het dorp ligt tussen de weilanden en aan de zuidkant ligt een stiltegebied met talrijke vogelsoorten.

Kockengen heeft een bloeiend sociaal, sport- en verenigingsleven. De talrijke clubs van voetbal en tennis tot amateurtoneel en klaverjassen bieden gemakkelijke mogelijkheden tot inburgering. Ook voor het dagelijkse bestaan heeft het dorp voldoende voorzieningen. Kockengen valt onder de gemeente Stichtse Vecht.

Ligging en bereikbaarheid

Vanuit Kockengen is de A2 gemakkelijk bereikbaar. Van daar af liggen zowel Amsterdam als Utrecht dichtbij. Het station van Breukelen – ‘park-and-ride’ – is even gemakkelijk bereikbaar, ook per fiets. Kockengen is een karakteristiek dorp met een rijke historie en een beschermd dorpsgezicht. Het dorp wordt gekenmerkt door sfeervolle watergangen, groene woonwijken en een prachtige ligging midden in het polderlandschap. Aan de zuidzijde ligt een uitgestrekt stiltegebied met volop natuur en vogelleven.

Daarnaast heeft Kockengen een actief verenigingsleven en diverse voorzieningen voor het dagelijks gemak. Hier woon je rustig, maar zeker niet afgelegen.

Indeling

Begane grond

Entree met hal, toilet (voorzien van ventilator), trapkast en meterkast (6 groepen en glasvezelaansluiting). De lichte doorzonwoonkamer is voorzien van een laminaatvloer en geeft via een deur toegang tot de tuin. De half-open keuken is eenvoudig uitgevoerd met een 4-pits gaskookplaat en afzuigkap.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van verschillende afmetingen, waarvan twee kamers beschikken over praktische vaste kasten. De badkamer is ingericht met een inloopdouche, wastafel, wasmachineaansluiting en ventilatie.

Zolder

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergvliering. Dankzij de geïsoleerde kap en een nokhoogte van circa 2,37 meter is deze ruimte uitermate geschikt om een vierde slaapkamer te realiseren. Een dakvenster is al aanwezig – alleen een vaste trap ontbreekt nog.

Tuin

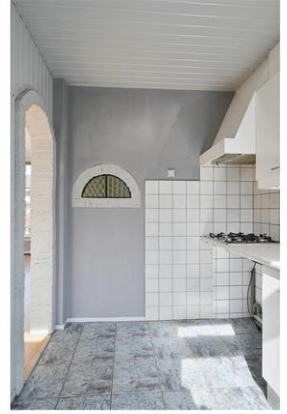
De woning beschikt over een fraai aangelegde, zonnige tuin op het zuiden met een ruime vrijstaande berging voorzien van elektra. Uiteraard is er ook een handige achterom.

Bijzonderheden

- Notariële afhandeling via Westvaer Notarissen te Utrecht
- Zelfbewoningsplicht van 3 jaar van toepassing
- Woning gecontroleerd op asbest
- Voorzien van 9 zonnepanelen, spouw- en dakisolatie (energielabel C)
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas op de eerste verdieping
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt
- Uitstekend geschikt voor starters

Kortom: een woning met veel potentie, ruimte én een fijne ligging. Kom kijken en ontdek de mogelijkheden!







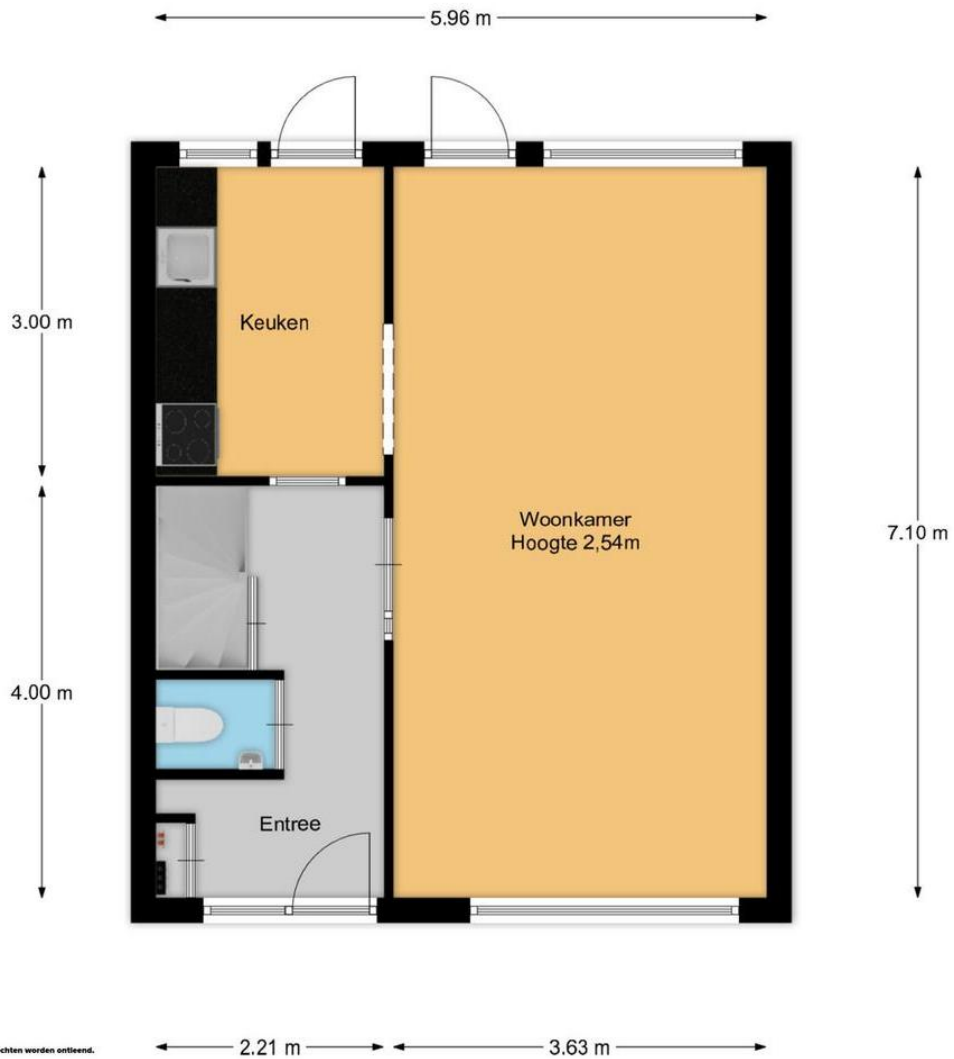
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



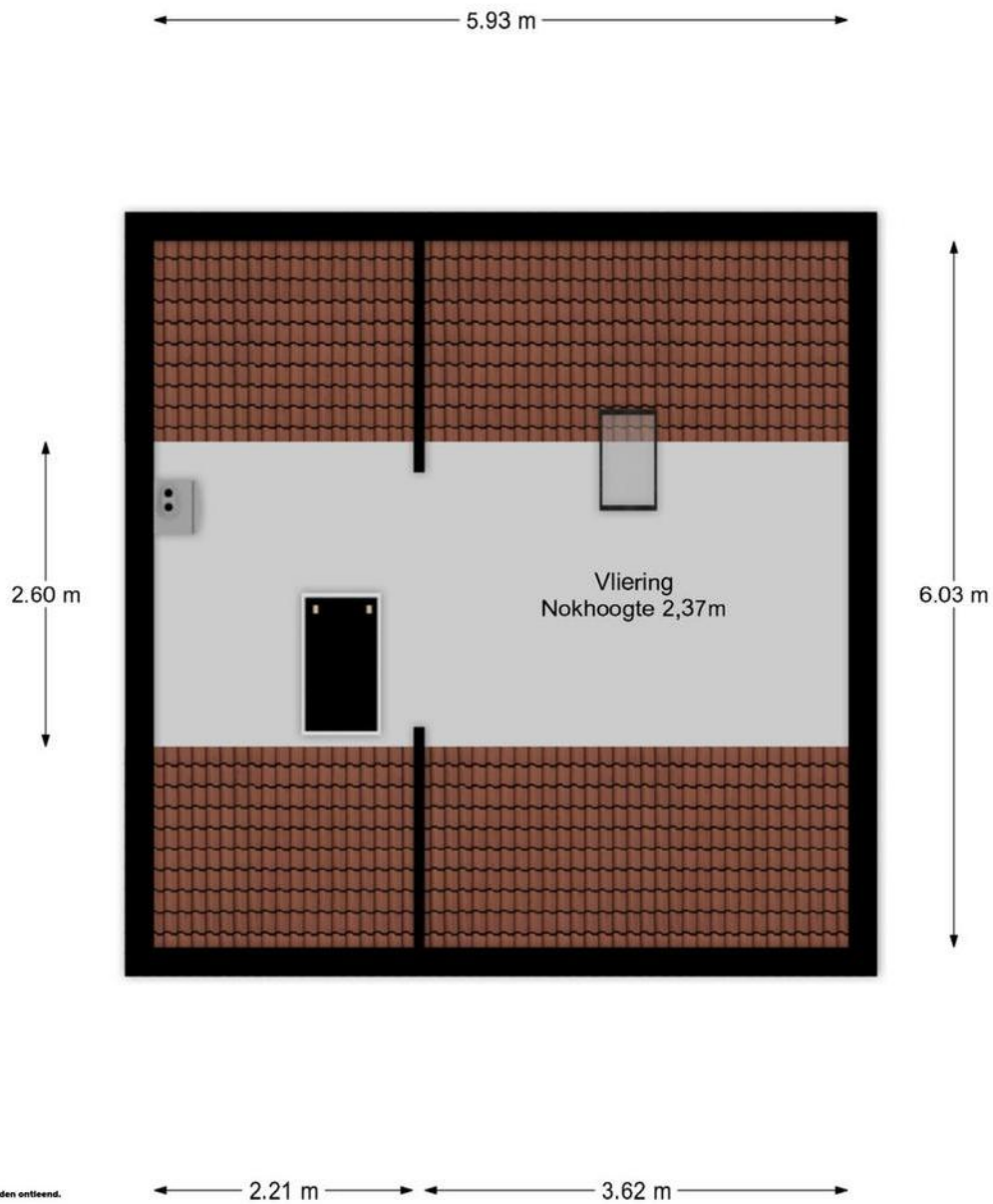
0 5 10 15 20 25m

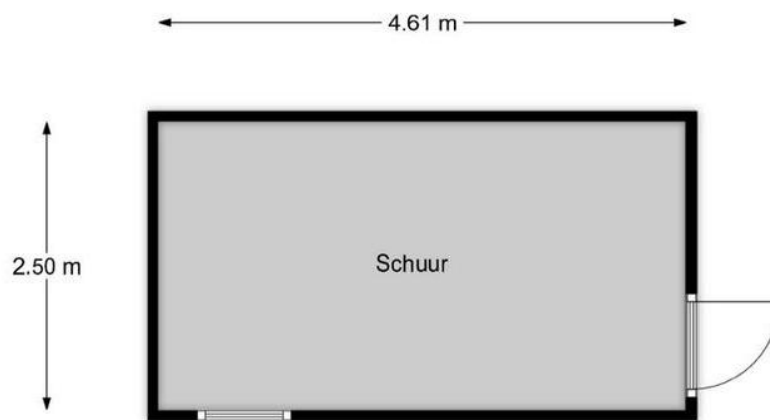
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kockengen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2451</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---



Indicatie en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







De plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

NADERE INFORMATIE/VOORWAARDEN

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan de inhoud van de gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend.

DE BEZICHTIGING

Afspraak plannen

Bezichtigingen van woningen vinden uitsluitend plaats op afspraak. Onze makelaars zijn van maandag tot en met vrijdag en in overleg ook op zaterdag of 's avonds beschikbaar. Na uw bezichtiging van de woning stellen wij een terugkoppeling altijd zeer op prijs, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Uw financiële situatie

Wilt u uw financiële situatie in kaart brengen? Koop Lenstra Makelaars heeft een samenwerkingsverband met Vermeulen Hypotheken, Advies en Bemiddeling. De eigenaar Jos Vermeulen is een ervaren, deskundig, erkend hypotheekadviseur. Wilt u een afspraak maken voor een vrijblijvend en onafhankelijk advies? Kijk op onze website: <https://www.kooplenstra.nl/hypotheken/>

INFORMATIE

Lijst van zaken

In de verkoopbrochure staat vermeld welke zaken bij de koop zijn inbegrepen ("blijft achter"), welke niet ("gaat mee") en welke zaken eventueel tegen een vergoeding door koper zijn over te nemen.

Mededelingsplicht

De verkoper is wettelijk verplicht bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Voorafgaand aan een bezichtiging krijgt u toegang tot een Move.nl account. In dit Move.nl account kunt u de NVM-vragenlijst - en andere relevante documentatie - bekijken.

Bouwkundige keuring

Koper heeft een 'onderzoeksplicht' en kan de woning bijvoorbeeld bouwkundig laten keuren. In het keuringsrapport staat vermeld of de woning (visuele) bouwkundige gebreken heeft en zo ja, welke herstelkosten per direct en/of op lange termijn zijn te verwachten.

Asbest- en ouderdomsclausule

Afhankelijk van de leeftijd van de woning wordt in de koopakte een asbestclausule en/of ouderdomsclausule opgenomen.

Verkoper heeft woning niet zelf bewoond

Indien de verkoper de woning niet (recentelijk) heeft bewoond, zal verkoper niet alles over de woning kunnen verklaren. In dat geval wordt in de koopakte een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" opgenomen.

Opkoopbescherming

De wet Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht) geldt voor o.a. de drie grote kernen in de gemeente Stichtse Vecht; Maarssen, Maarssenbroek en Breukelen. De WOZ-waarde is hierin bepalend of deze wet van toepassing is. Kijk voor meer informatie en de uitzonderingen op www.lokaleregelgeving.overheid.nl.

Biedlogboek

Makelaars moeten per 1 januari 2023 een biedlogboek bijhouden. Op die manier zijn alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de koper(s) en kandidaat- koper(s), waardoor het proces transparanter wordt. Kijk voor meer informatie op www.nvm.nl.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt volgens het NVM-model door Koop Lenstra Makelaars of door de aangewezen notaris. Voor kantoor Uithoorn geldt dat in beginsel de koopakte wordt opgemaakt ten kantore van de door de koper te kiezen notaris. Indien hier kosten aan verbonden zijn, komen deze voor rekening van koper.

Kosten Koper

Bij het kopen van een bestaande woning is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen, de zogeheten "kosten koper". Deze kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor de levering van de woning en kosten van de eventuele hypotheekakte. Voor de actuele regeling en tarieven verwijzen wij u naar de website van de Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl.

Notaris

Het is gebruikelijk dat de koper een notaris kiest, tenzij dit anders is bepaald in de aanbiedingstekst. Indien er een hypotheek op de aangekochte woning is gevestigd zal deze moeten worden doorgehaald. De hiermee gepaarde kosten zijn voor de verkoper(s) van de woning. Indien de kosten die verband houden met de aflossing van de overbruggingslening en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan €250,- per akte van doorhaling, dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Dit geldt ook voor administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerskosten, indien deze de algemeen geldende tarieven die door notarissen voor desbetreffende verrichtingen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht, overschrijden.

Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper komen partijen overeen dat de koper verplicht wordt binnen de overeengekomen periode, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te storten of stellen.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons e.d. (zogenaamde eigenaarslasten) komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering en zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Financieringstermijn

Kopen onder voorbehoud van het verkrijgen van financiering is mogelijk. In de koopakte zal hiervoor een termijn van circa 6 weken worden opgenomen, gerekend van het moment van ondertekening van de koopakte, onder vermelding van de hoogte van het gewenste hypotheekbedrag.

Drie dagen bedenktijd

Een particuliere koper heeft 3 dagen bedenktijd nadat zij een kopie heeft ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Tijdens de bedenktijd kan koper alsnog afzien van de koop. De bedenktijd kan langer zijn dan 3 dagen indien deze eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag. De bedenktijd eindigt dan op de eerstvolgende werkdag om 23.59 uur. De bedenktijd geldt niet voor onbebouwde grond, woonboten en woonwagens.

Schriftelijke overeenkomst/koopakte

De koopovereenkomst komt tot stand na schriftelijke vastlegging onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Het streven is om uiterlijk één week na het bereiken van mondelinge overeenstemming de akte te ondertekenen.

KOOPAKTE GETEKEND, HOE VERDER?

Taxatie

In de meeste gevallen wordt door de koper een hypotheek afgesloten. De geldverstrekker verlangt doorgaans dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit rapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur opgesteld. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper en zijn volgens de thans geldende wetgeving fiscaal aftrekbaar.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan de koper wordt overgedragen, draagt de koper ook het risico van de woning. De koper moet zelf tijdig voor de opstalverzekering van de woning zorgdragen. Bij het kopen van een appartementsrecht wordt dit door de Vereniging Van Eigenaren (VVE) collectief gedaan.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. Leveranciers verzoeken nieuwe bewoners om zich enkele weken voor de transportdatum bij hen te melden om een nieuw contract af te sluiten. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en er later aansluitkosten in rekening worden gebracht.

EEN HUIS KOPEN MET EEN AANKOOPMAKELAAR

Koop Lenstra Makelaars kan u ook begeleiden bij het kopen van een woning. Uiteraard kan dit alleen indien wij voor de desbetreffende woning geen verkoopopdracht hebben. Informeer eens naar de mogelijkheden en maak vrijblijvend een afspraak met één van onze makelaars.