



Kockengen Kerkplein 11 en Nieuwstraat 5

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

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

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Perceel	171 m ²
Inhoud	724 m ³
Woonoppervlakte	205 m ²
Aantal kamer(s)	5
Slaapkamers	3
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	E

Tuingegevens	
Tuin	Patio/atrium
Ligging	Oost
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel

Kerkplein 11 / Nieuwstraat 5 – Karakteristiek winkel-/woonhuis in het historische hart van Kockengen

Wonen in een pand met een verhaal, midden in de historische dorpskern van Kockengen. Dit karakteristieke winkel-/woonhuis verrast met sfeervolle ruimtes, bijzondere details en uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Een royale woonkeuken, een charmante voormalige winkelruimte met een hoog balkenplafond en een doorkijk naar de monumentale kerk maken dit een bijzonder geheel.

Het pand kent een rijke historie: ooit een postkantoor, een sigarenmakerij, later een atelier/antiekzaak en tot 2025 een bloemenwinkel. De "Anousjkasteeg" aan de rechterzijde van de woning herinnert aan de atelierperiode. Met de oude ramen met luiken en het zicht op de kerk vormt deze smalle steeg een sfeervolle toegang tot de voordeur van Kerkplein 11.

Verkoper vertelt

"Ruim 18 jaar geleden vielen wij als een blok voor deze woning! Een karakteristieke, sfeervolle maar ook zeker levendige woning midden in het dorp met als achterburen het meest centrale punt; de grote hervormde kerk. Groot genoeg voor ons gezin met opgroeiende kinderen en de mogelijkheid om in het voorste gedeelte van dit pand een eigen bloemenzaak te starten. Wat was het heerlijk om ons gezin te kunnen combineren met deze winkel. Echt een Anton Pieck sfeertje. Maar ook ruimte voor onze kinderen om logeerpartijtjes te houden in hun royale slaapkamers en later studeerkamers met ruimte genoeg voor een groot bureau. De bloemenwinkel werd een succes en bracht overdag de nodige reuring. In de avond vonden wij de rust als gezin in onze gezellige keuken of onze huiskamer waarin van zichzelf al een fijne sfeer hangt. Naast het karakteristieke en sfeervolle wat je bij de aanblik en binnenkomst van het huis direct ziet en voelt ervaar je ook op je gevoel dat er geschiedenis hangt en die is zeker bedrijvig en levendig! De bloemenzaak werd goed bezocht en werd een succes. Dit komt voor een deel door het sfeervolle plekje maar zeker door het karakteristieke pand. Levendig, gezellig en een familiehuis met mogelijkheden maar zeker een plek waar je jezelf bij binnenkomst direct welkom voelt en gelukkig"

Wonen, ondernemen of samen onder één dak

Met twee huisnummers en een gemengde bestemming biedt het pand volop mogelijkheden. Het kan geheel als woning worden gebruikt, maar ook een combinatie van wonen en een winkel op de begane grond behoort tot de opties. Daarnaast leent het pand zich uitstekend voor dubbele bewoning, bijvoorbeeld ten behoeve van mantelzorg. De gewenste invulling dient te passen binnen de geldende regels en eventuele vergunningvereisten.

De voormalige winkelruimte aan de Nieuwstraat heeft een eigen entree, een grote koelcel en een ruime inpandige berging. Daarmee is er een praktische basis om de winkelfunctie opnieuw in gebruik te nemen. Liever extra woonruimte? Het hoge balkenplafond, de mooie raampartijen en de erker bieden volop aanknopingspunten voor een sfeervolle woonkamer.

Indeling Kerkplein 11

Via de entree bereikt u de gang met garderobe, schoenenkast, toilet en trapopgang. De zeer ruime en sfeervolle woonkeuken vormt een fijne plek om samen te koken, uitgebreid te tafelen en gasten te ontvangen. De eenvoudige keukenuitrusting beschikt over een provisiekast. Vanuit de woonkeuken is er toegang tot de bijkeuken, die in verbinding staat met de zijtuin.

Naast de gang bevindt zich de badkamer, uitgerust met een douche, vaste wastafel en een aansluiting voor de wasmachine.

Eerste verdieping en zolder:

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime woonkamer met een leuke doorkijk naar de kerk. Vanuit deze kamer leidt een trap naar een verzorgd afgewerkte zolderkamer met twee grote dakvensters: een fijne extra ruimte die naar eigen wens kan worden ingericht.

De ruime overloop is voorzien van een pantry, een toilet en een royale inloopkast. Daarnaast zijn er twee comfortabele slaapkamers, ieder met twee grote dakvensters. De grootste slaapkamer, aan de voorzijde, beschikt bovendien over een eigen inloopkast.

Indeling Nieuwstraat 5

De karakteristieke winkelentree aan de Nieuwstraat geeft toegang tot een ruime hal en de voormalige winkelruimte. Het hoge balkenplafond, de mooie raampartijen en de erker aan de voorzijde zorgen voor een charmante uitstraling.

De aanwezige koelcel is eenvoudig te verwijderen. Vanuit de winkelruimte is er een doorgang naar de ruime inpandige berging, die ook toegang biedt tot de zijtuin.

Zijtuin / patio:

De praktische zijtuin biedt ruimte voor een gezellig zitje en opslag. Een fijne plek om een beschutte buitenruimte naar eigen smaak in te richten.

Wonen in Kockengen

Kockengen is een karakteristiek en waterrijk dorp met een geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De historische dorpskern is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, waardoor veel van het oorspronkelijke karakter behouden is gebleven. Water speelt een belangrijke rol in het straatbeeld en rondom het dorp liggen uitgestrekte weilanden. Aan de zuidzijde bevindt zich bovendien een prachtig stiltegebied waar tal van vogelsoorten te vinden zijn.

Het dorp kent een actief sociaal, sport- en verenigingsleven. Van voetbal en tennis tot amateurtoneel en kaartverenigingen: er is volop gelegenheid om deel te nemen aan het dorpsleven. Ook voor de dagelijkse boodschappen en voorzieningen kun je uitstekend in Kockengen terecht. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Stichtse Vecht.

Rustig wonen, centraal gelegen

De woning ligt in een rustig straatje in een prettige en kindvriendelijke woonwijk. Speelgelegenheden bevinden zich op korte afstand en ook de supermarkt, scholen, het zwembad en diverse andere voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar.

Tegelijkertijd woon je hier bijzonder centraal. Via de nabijgelegen A2 zijn zowel Utrecht als Amsterdam (30 autominuten) goed bereikbaar. Ook station Breukelen, met P+R en goede treinverbindingen, ligt op korte afstand en is eenvoudig per fiets te bereiken.

Bijzonderheden:

- Karakteristiek winkel-/woonhuis met een rijke historie;
- Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht van Kockengen;
- Twee huisnummers en twee afzonderlijke entrees;
- Gemengde bestemming: volledig wonen of wonen met een winkelfunctie;
- Zeer geschikt voor dubbele bewoning of mantelzorg, afhankelijk van de gewenste invulling en geldende regels;
- Royale woonkeuken, woonkamer en drie comfortabele slaapkamers;
- Sfeervolle voormalige winkelruimte met hoog balkenplafond en erker;
- Ruime inpandige berging en praktische zijtuin / patio.

Wilt u karaktervol wonen, uw eigen winkel aan huis beginnen of ruimte creëren voor uw naasten? Ontdek tijdens een bezichtiging de mogelijkheden van dit bijzondere pand in het hart van Kockengen.





















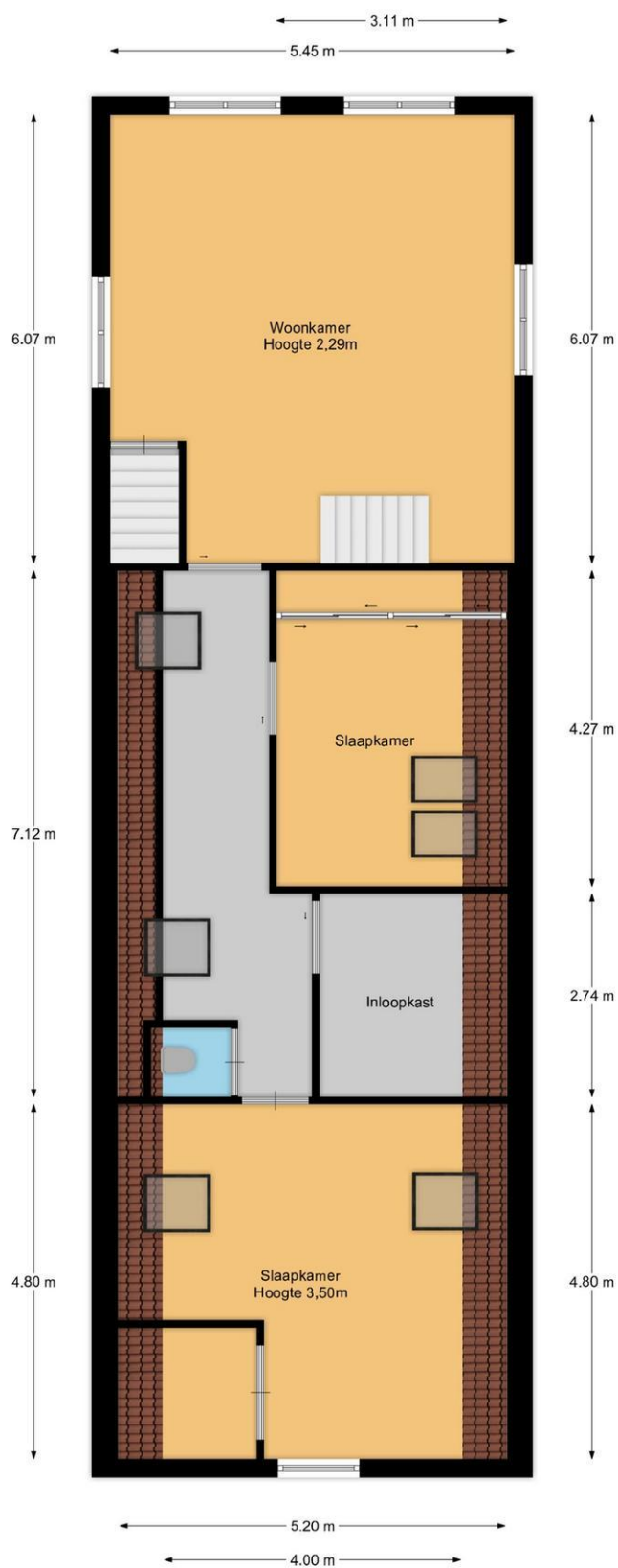
Kadastrale kaart

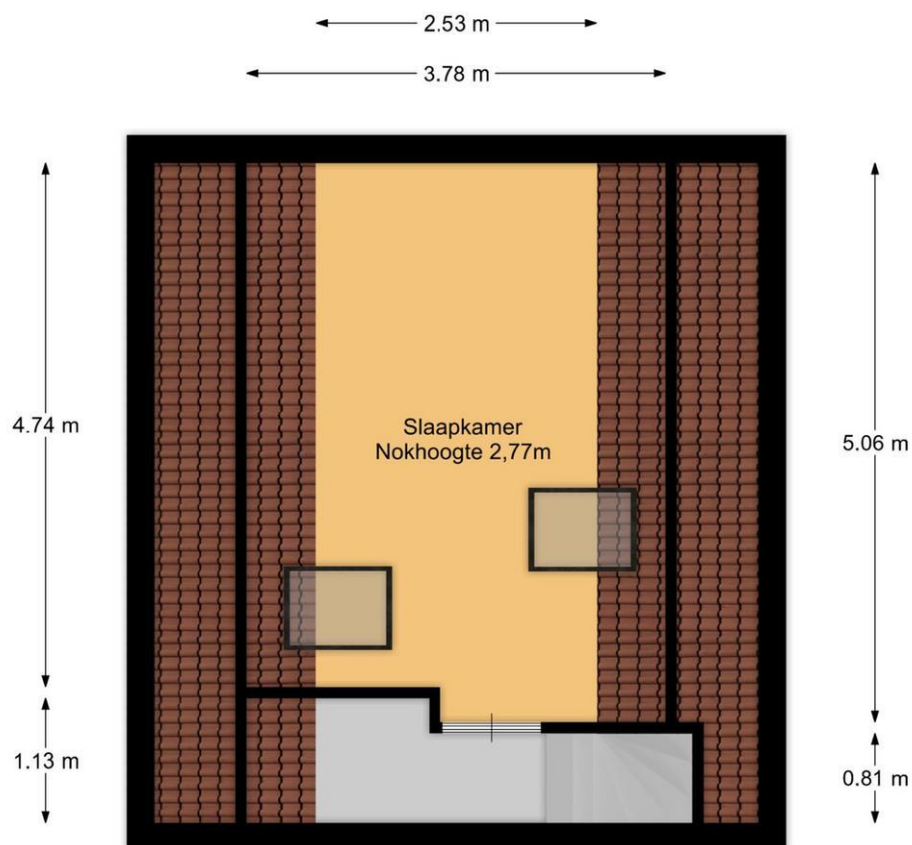
Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Kockengen Sectie F Perceel 1975 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.	kadaster 
--	---	--







Betreffende het perceel: Kerkplein 11, Kockengen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

**Blijft
achter** **Gaat
mee** **Kan worden
overgenomen** **n.v.t.**

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- buitenlampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☒	☐	☐
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

n.v.t.

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-	
-	

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.