



Loenen aan de Vecht Ouderhoek 87

Vraagprijs € 470.000,- k.k.

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

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1981
Perceel	213 m ²
Inhoud	390 m ³
Woonoppervlakte	107 m ²
Externe bergruimte	Aangebouwd steen
Aantal kamer(s)	5
Slaapkamers	4
Garage	Geen garage
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	C

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Ligging	Noord, West
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel

Comfortabel en groen wonen tussen Amsterdam en Utrecht

Ruime hoekwoning met vier slaapkamers, diepe achtertuin en volop mogelijkheden in het geliefde Loenen aan de Vecht

Op zoek naar een ruime gezinswoning op een groene en kindvriendelijke plek, met Amsterdam én Utrecht binnen handbereik? Dan is deze leuke hoekwoning in Loenen aan de Vecht zeker het bekijken waard.

De woning ligt aan een rustig woonhof waar kinderen nog heerlijk voor de deur kunnen spelen. Met een lichte woonkamer, vier slaapkamers, een diepe en privacyrijke achtertuin en een ruime stenen berging biedt het huis verrassend veel leefruimte. De woning verkeert technisch in goede staat en vormt tegelijkertijd een mooie kans voor wie het interieur graag geheel naar eigen smaak wil moderniseren.

Een fijne gezinswoning op een aantrekkelijke locatie, midden in het groen en toch bijzonder centraal gelegen.

Wonen in Loenen aan de Vecht

Loenen aan de Vecht is een sfeervol en karakteristiek dorp aan de rivier de Vecht. De historische dorpskern met de pittoreske Dorpsstraat ligt op circa 1 kilometer van de woning.

Hier vind je een uitgebreid aanbod aan dagelijkse voorzieningen, waaronder een grote supermarkt, bakker, bloemist, drogist, opticien, wijnwinkel en apotheek. Ook voor een gezellige lunch, borrel of diner hoef je het dorp niet uit. Loenen beschikt over diverse restaurants, eetcafés en een wijnbar, waaronder de bekende restaurants Tante Koosje en 't Amsterdammertje.

Voor sportliefhebbers is er eveneens volop keuze. Sportpark De Heul biedt onder meer hockey, voetbal en tennis en ook Golfclub Old Course Loenen bevindt zich in de omgeving.

Gezinnen met kinderen profiteren van drie basisscholen en een kinderdagverblijf met buitenschoolse opvang in het dorp. Middelbare scholen, waaronder VMBO en tweetalig atheneum, zijn te vinden in Breukelen, op circa 20 minuten fietsen.

Centraal gelegen

Een groot pluspunt is de centrale ligging. Vanuit Loenen aan de Vecht bereik je zowel Amsterdam als Utrecht in circa 20 autominuten. Schiphol ligt op ongeveer 25 autominuten afstand.

De A2 bevindt zich op circa 4 kilometer van de woning en is doorgaans binnen 5 tot 10 minuten met de auto bereikbaar. Zo combineer je hier de rust en het groen van een dorp aan de Vecht met de uitstekende bereikbaarheid van de Randstad.

Indeling

Begane grond

Entree met hal, meterkast voorzien van vijf groepen, slimme meters en glasvezel, toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De ruime en lichte woonkamer heeft een prettige verbinding met de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, momenteel voorzien van een eenvoudige keukeninrichting. Een mooie basis om hier een keuken te realiseren die volledig aansluit bij je eigen woonwensen.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de overloop met een praktische vaste bergkast.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers van circa 13,5 m², 12 m² en 8 m². Twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een groot dakvenster, waardoor er veel daglicht binnenvalt.

De ruime en nette badkamer is uitgevoerd in split-level en beschikt over een wastafel en inloopdouche met thermostaatkraan. In het lager gelegen gedeelte onder de schuine kap bevinden zich het tweede toilet en de aansluiting voor de wasmachine.

Wie droomt van een badkamer met ligbad, heeft hier bovendien mogelijkheden voor. De wasmachine kan in dat geval eventueel naar de voorzolder worden verplaatst.

Zolder

Ook de tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich een grote voorzolder met de cv-opstelling en de mogelijkheid voor een wasmachine- en drogeraansluiting.

Daarnaast vind je hier de vierde slaapkamer van circa 12 m²: een ruime en lichte kamer met een groot dakvenster en praktische bergruimte achter de lage delen van de kap.

Tuin en berging

De diepe achtertuin biedt veel privacy en vormt een heerlijke plek om buiten te zitten. De tuin is noordwestelijk georiënteerd en biedt in de zomermaanden tot in de avond zon.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een aangebouwde, ruime stenen berging met lage bergvliering, elektra en een buitenkraan. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag.

In de voortuin is parkeergelegenheid voor één auto. Dankzij de hoekligging beschikt de woning bovendien over een zijtuin die tevens dienstdoet als achterom naar de achtertuin.

Bijzonderheden

- Ruime hoekwoning in een groen en kindvriendelijk woonhof
- Diepe en privacyrijke achtertuin op het noordwesten met in de zomer zon tot in de avond
- Parkeergelegenheid voor één auto op eigen terrein, hiervoor geldt een instandhoudingsplicht
- Ruime aangebouwde stenen berging
- Energielabel C
- Hardhouten kozijnen, dubbele beglazing en dakisolatie
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Technisch in goede staat; modernisatie naar eigen smaak is wenselijk
- Voormalige huurwoning van Woningstichting Vecht en Omstreken
- Kindvriendelijke ligging met speelruimte voor de deur
- Asbestinventarisatierapport aanwezig, er is geen asbest geconstateerd
- De perceelgrootte is geschat en dient nog exact door het Kadaster te worden vastgesteld
- De verkoop wordt afgehandeld door notariskantoor Hermans & Schuttevaer te Utrecht
- In het eigendomsbewijs wordt een zelfbewoningsverplichting voor een periode van drie jaar opgenomen

Nieuwsgierig geworden?

Deze hoekwoning biedt een aantrekkelijke combinatie van ruimte, rust en bereikbaarheid. Met vier slaapkamers, een diepe tuin en volop mogelijkheden om het huis naar eigen smaak te moderniseren, is dit een fijne plek voor wie comfortabel wil wonen in het groen zonder afstand te doen van de nabijheid van Amsterdam en Utrecht.

Kom de mogelijkheden zelf ervaren en plan een bezichtiging in!





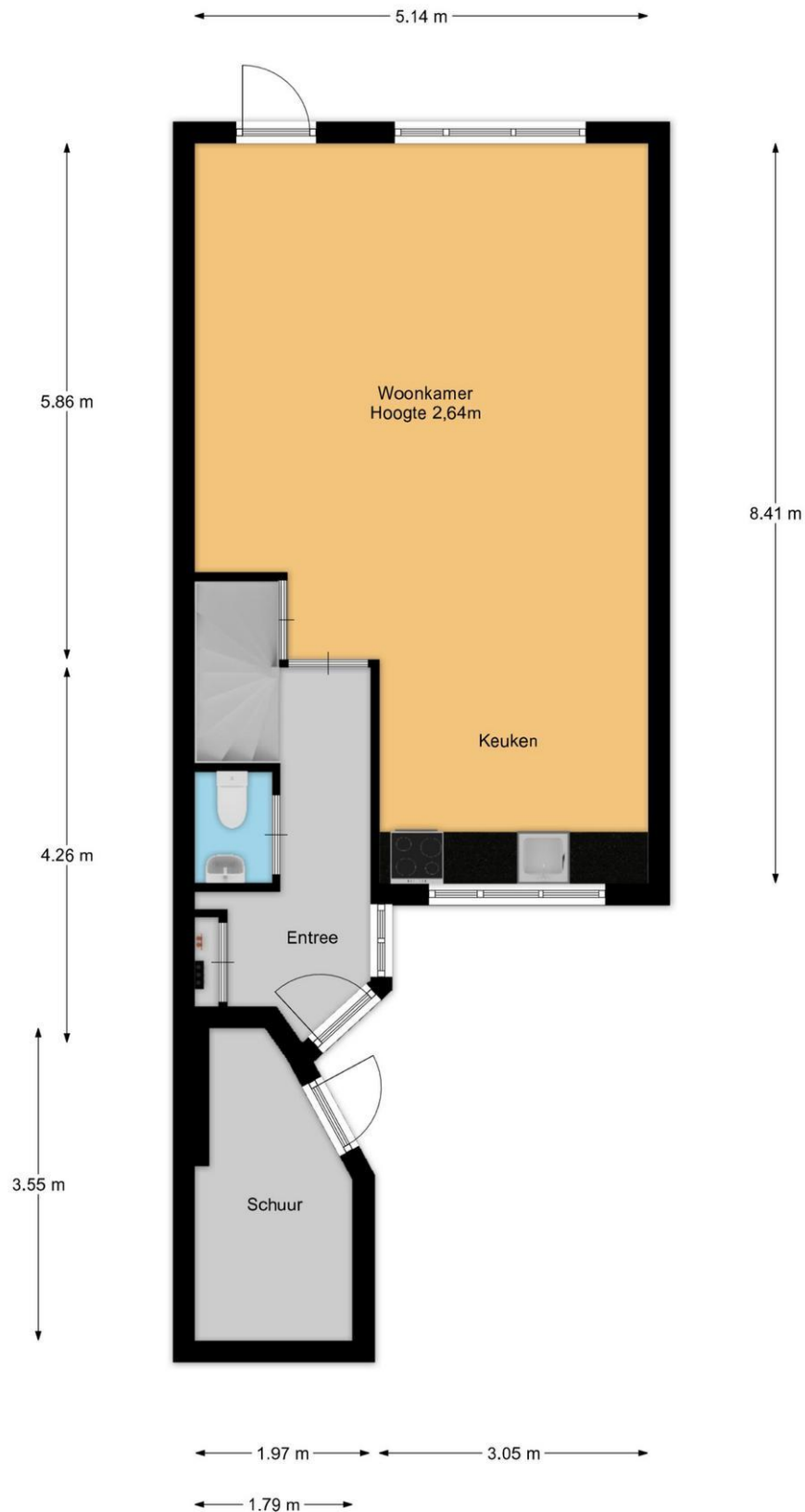


Kadastrale kaart

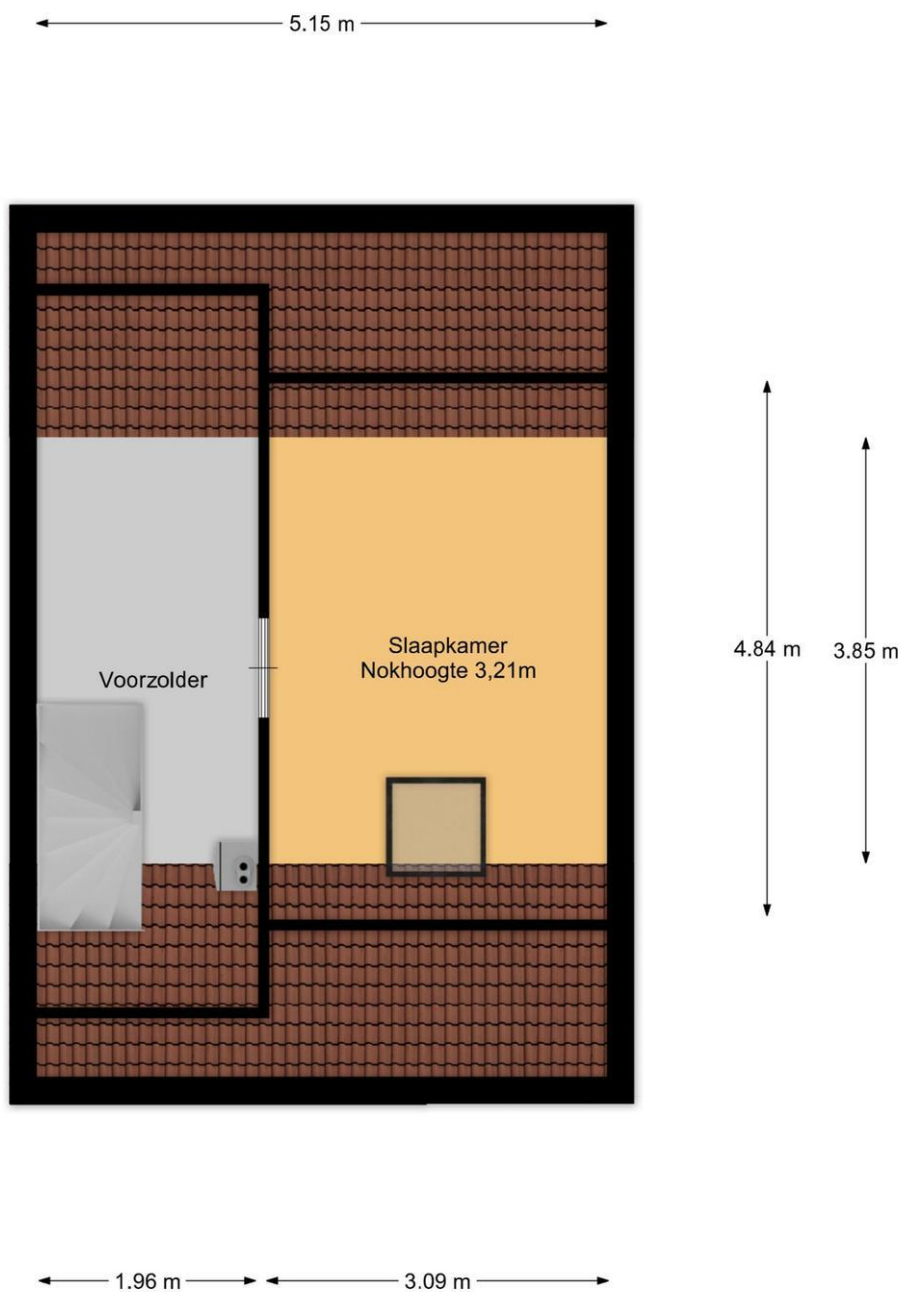
Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Loenen Sectie A Perceel 2961 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 
---	---	--







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 aanbestedingstekst. 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.