

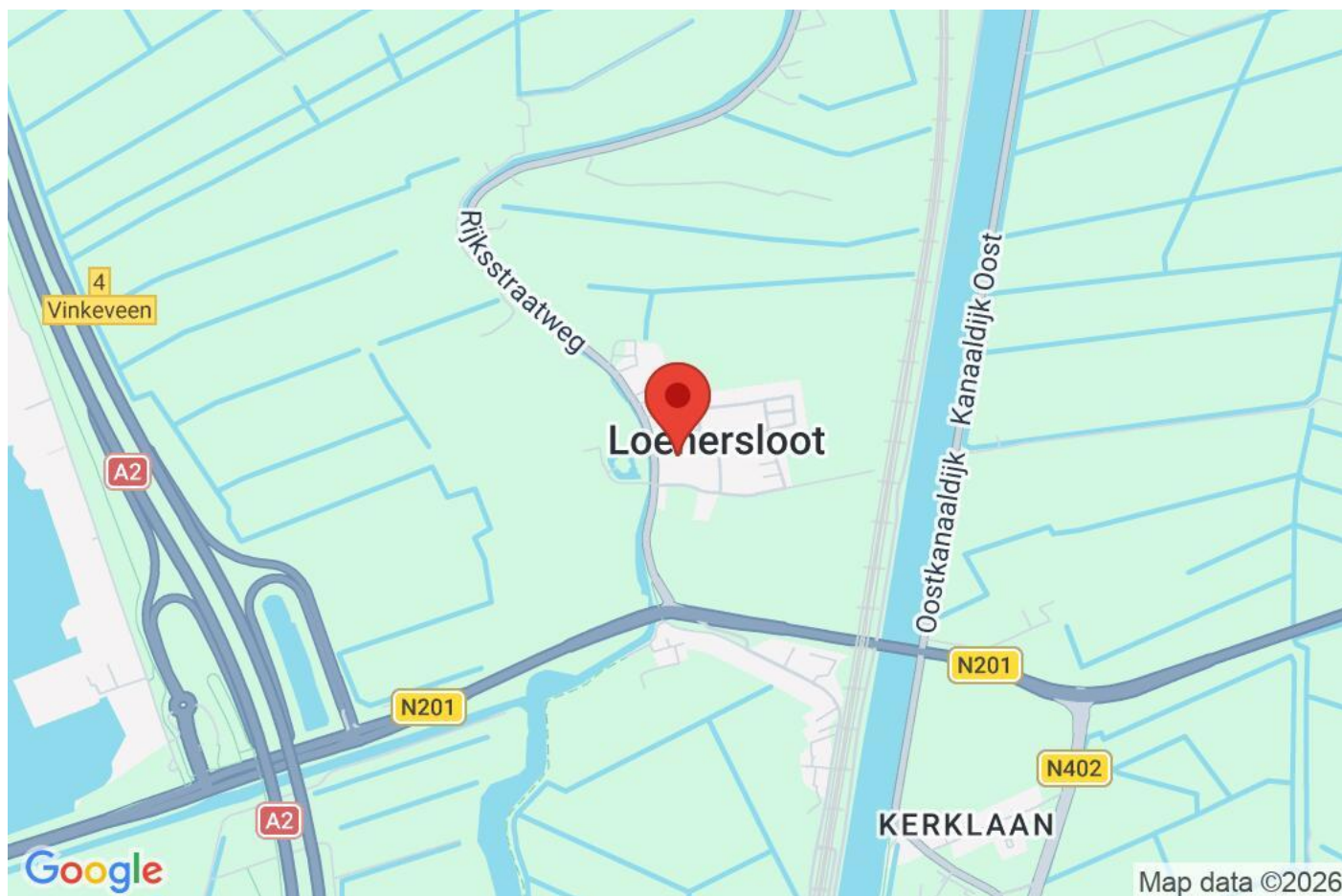


Loenersloot Voorburgstraat 6

Vraagprijs € 399.000,- k.k.

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

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1964
Perceel	150 m ²
Inhoud	307 m ³
Woonoppervlakte	76 m ²
Extrne berguimte	Vrijstaand steen
Aantal kamer(s)	5
Slaapkamers	4
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	D

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

Charmante tussenwoning met vier slaapkamers en zonnige tuin aan het water in het groene Loenersloot

Landelijk wonen tussen Amsterdam en Utrecht! In het sfeervolle dorp Loenersloot staat deze keurig onderhouden tussenwoning met een zonnige achtertuin op het zuidoosten, grenzend aan een brede sloot. De woning biedt een fijne basis met een lichte doorzonwoonkamer, open keuken, vier slaapkamers en volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen smaak te moderniseren. Een ideale gezinswoning op een rustige, kindvriendelijke locatie, omringd door groen, water en karakteristieke Vechtdorpen.

Ligging

Loenersloot is een geliefd dorp vanwege de landelijke rust, de prachtige natuur en de centrale ligging tussen Amsterdam en Utrecht. De woning ligt aan een rustig straatje met uitsluitend bestemmingsverkeer, waardoor kinderen hier veilig kunnen spelen. Op loopafstand bevinden zich speelvoorzieningen en een Montessoribasischool.

De omgeving biedt volop recreatiemogelijkheden. Maak een wandeling langs de rivier de Angstel, ontdek het historische Kasteel Loenersloot of geniet van een fiets- of vaartocht door het uitgestrekte polderlandschap. Ook de Vinkeveense Plassen en de Loosdrechtse Plassen liggen op korte afstand voor liefhebbers van watersport en natuur.

Voor de dagelijkse voorzieningen bent u binnen enkele minuten in Loenen aan de Vecht, waar u terecht kunt voor winkels, supermarkten, scholen, sportverenigingen en gezellige horecagelegenheden.

De bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A2 bereikt u zowel Amsterdam als Utrecht in circa 20 minuten. Amsterdam-Zuidoost ligt zelfs op fietsafstand. Ook met het openbaar vervoer zijn beide steden goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met meterkast, toiletruimte, praktische trapkast en de trap naar de eerste verdieping.

De lichte doorzonwoonkamer profiteert van grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er gedurende de hele dag veel natuurlijk daglicht binnenvalt. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. Vanuit de woonkamer kijkt u uit over de zonnige achtertuin en heeft u direct toegang tot het terras.

De open keuken is eenvoudig uitgevoerd en biedt de mogelijkheid om een moderne woonkeuken naar eigen wens te realiseren. Ook vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van verschillende afmetingen. De kamers zijn multifunctioneel en geschikt als slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een douche met thermostaatkraan en een vaste wastafel.

Zolder

Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine. De royale zolderkamer is voorzien van twee dakramen en biedt volop mogelijkheden als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Dankzij de ruime afmetingen is deze verdieping uitstekend bruikbaar.

Buitenruimte

De achtertuin is een van de grote pluspunten van deze woning. De tuin ligt op het zonnige zuidoosten en grenst aan een brede sloot. Hier kunt u in alle rust genieten van de zon en het groene uitzicht. De tuin biedt voldoende ruimte voor meerdere terrassen, speelgelegenheid of een fraaie tuinbeplanting.

Bijzonderheden

- Energielabel D.
- Rustig gelegen tussenwoning in het groene Loenersloot.
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten, grenzend aan een brede sloot.
- Lichte doorzonwoonkamer met open keuken.
- Vier volwaardige slaapkamers.
- Hardhouten kozijnen, dubbele beglazing en dakisolatie.
- Glasvezelaansluiting aanwezig.
- Technisch goed onderhouden.
- Voormalige huurwoning van Woningstichting Vecht en Omstreken.
- Asbestinventarisatierapport aanwezig.
- De juridische levering vindt plaats bij notariskantoor Westvaer te Utrecht.
- In de koopakte wordt een zelfbewoningsplicht voor een periode van drie jaar opgenomen.

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning op een rustige, landelijke locatie met alle voorzieningen én de steden Amsterdam en Utrecht binnen handbereik? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard. Hier woont u midden in het groen, met alle ruimte om uw eigen woonwensen werkelijkheid te maken.

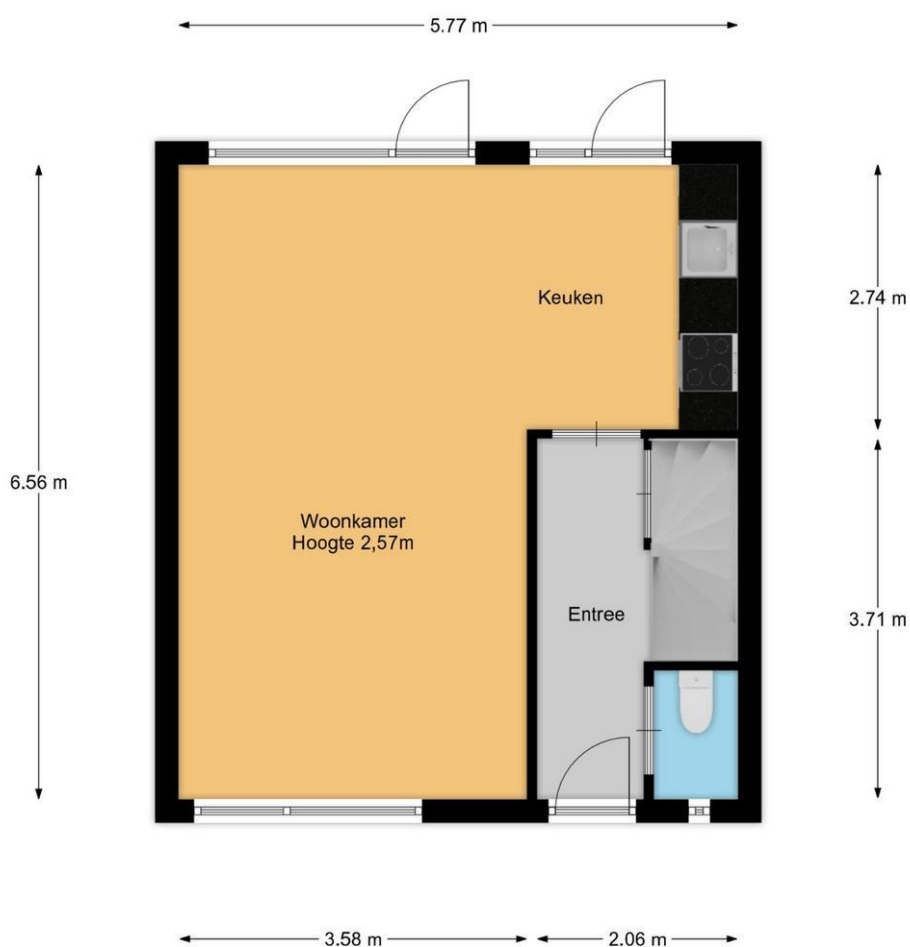


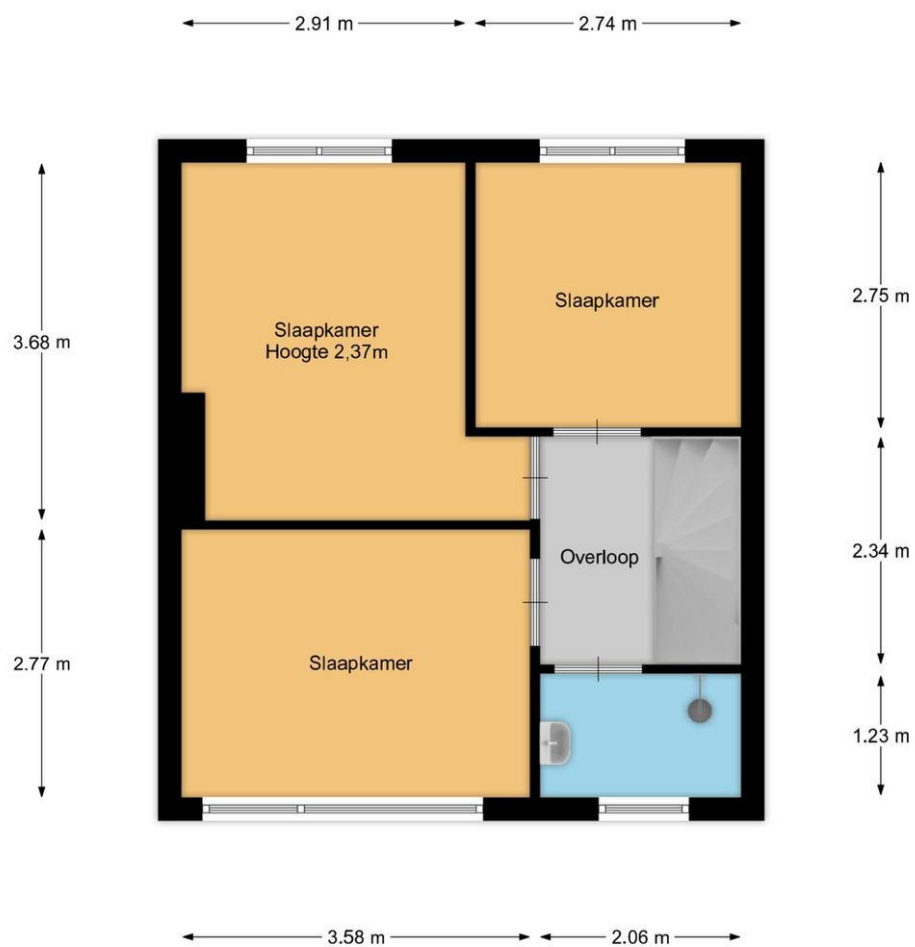


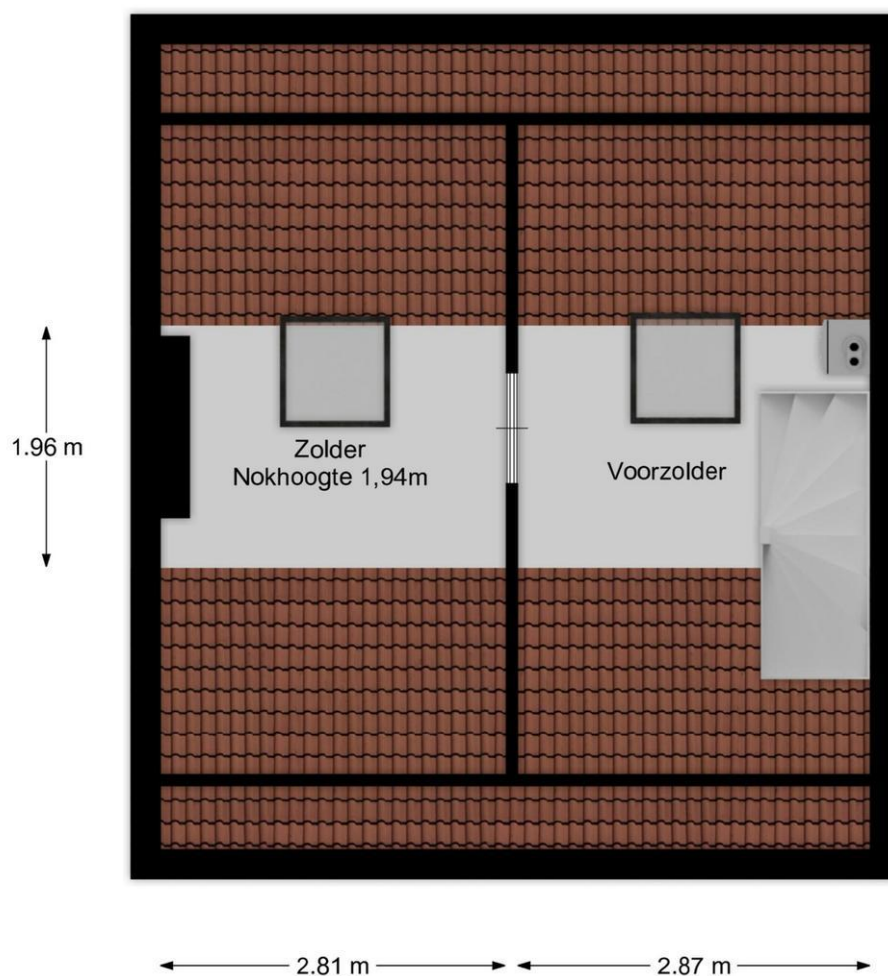


Uw referentie: ---

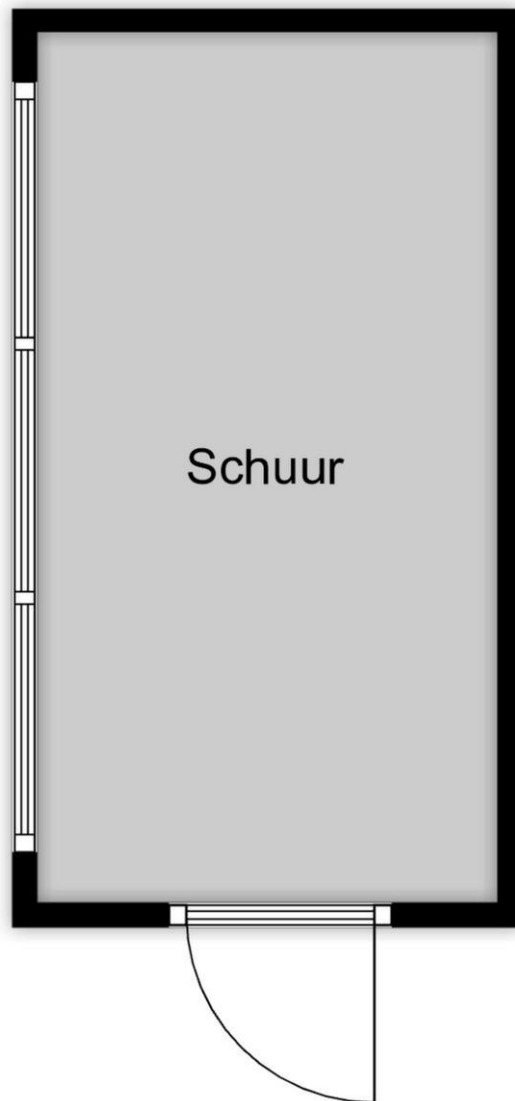








← 1.85 m →



↑
3.51 m
↓

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.