



Loenen aan de Vecht Kickestein 24

Vraagprijs € 449.000,- k.k.

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

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1974
Inhoud	389 m ³
Woonoppervlakte	121 m ²
Externe bergruimte	Aangebouwd steen
Aantal kamer(s)	6
Slaapkamers	5
Parkeren	Op eigen terrein
Energielabel	C

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint
Ligging	Noord, West
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel

Leuk gelegen tussenwoning met vijf slaapkamers in Loenen aan de Vecht met ruime voor- en achtertuin. Parkeren kan op eigen terrein. De woning ligt aan een plein tegenover een speelveldje met speeltoestellen en parkeergelegenheid voor de deur. Loenen is een zeer sfeervol dorp met een authentieke dorpskern. Het centrum met diverse winkelvoorzieningen bevindt zich op loopafstand van de woning. De woning met bouwjaar 1974 heeft wel wat aandacht nodig, maar het biedt alle mogelijkheden om de woning geheel naar eigen wens en smaak te moderniseren!! Er is een animatiefoto van de woonkamer toegevoegd.

Ligging en bereikbaarheid

Kickestein is een autoluw 70'er jaren woonhofje op loopafstand van de gezellige en pittoreske dorpskern van Loenen aan de Vecht. De gunstige ligging ten opzichte van de grote steden, Amsterdam en Utrecht (ca. 20 autominuten afstand), maakt Loenen aan de Vecht tot een gewilde woonomgeving.

Voorzieningen zijn ruim aanwezig: diverse (sterren)restaurants, eetcafés, winkels, crèches, lagere scholen en sportverenigingen zijn op loop/fietsafstand bereikbaar. De 9-holes golfclub Old Course ligt op slechts een paar honderd meter afstand.

Wie in Loenen woont, leeft midden in de natuur. Het Loosdrechtse- en Vinkeveense plassengebied is ideaal voor watersporters. En wie de fiets pakt, of van bijzondere wandelingen houdt, vindt prachtige dorpjes, bossen en diverse bezienswaardigheden in de directe omgeving.

Indeling begane grond:

Entree; ruime hal met garderoberuimte en meterkast met uitgebreide groepenkast met glasvezelaansluiting, toilet met fonteintje, trapopgang naar eerste verdieping en toegang tot de woonkamer en open keuken.

Ruime lichte woonkamer voorzien van trapkast en toegangsdeur naar de achtertuin. De woonkamer heeft een laminaatvloer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich open keuken, deze is voorzien van een eenvoudig inrichting.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met vaste kast en toegang tot de drie in grootte variërende slaapkamers en de badkamer. De grote slaapkamer aan de achterzijde heeft een bedstee met onderschuifbed. De inpandige ruime badkamer is voorzien van een tweede toilet, wastafelmeubel, inloopdouche met regen- en handdouchegarnituur en elektrisch vloerverwarming.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar met een open vaste trap. De voorzolder beschikt over veel bergruimte en hier bevindt zich ook hier de C.V.-ketel (Nefit 2011), mechanische ventilatiebox en aansluiting voor de wasmachine.

Tuin:

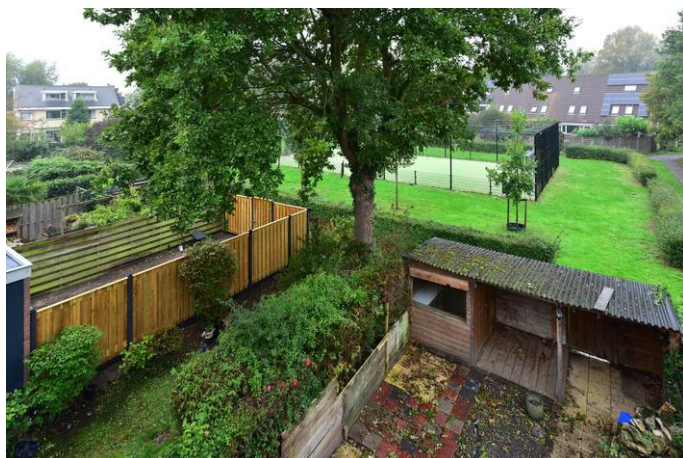
De ruime achtertuin is gunstig gelegen op het noordwesten dus tot 's avonds laat kunt u genieten van de zon. De tuin grenst aan de achterzijde aan gemeenteground en heeft een achterom (niet officieel). Er is een houten tuinkast tegen de achtergevel en een overkapping achterin de tuin.

De diepe voortuin is voorzien van een ruime stenen berging (ca 8 m2) met elektra. Er is parkeermogelijkheid voor één auto op eigen terrein.

Ben jij de nieuwe bewoner die er niet voor terugdeinst om de woning weer te moderniseren en te transformeren tot een heerlijk gezinshuis? Dan nodigen wij je van harte uit om deze woning in Loenen aan de Vecht te bekijken.

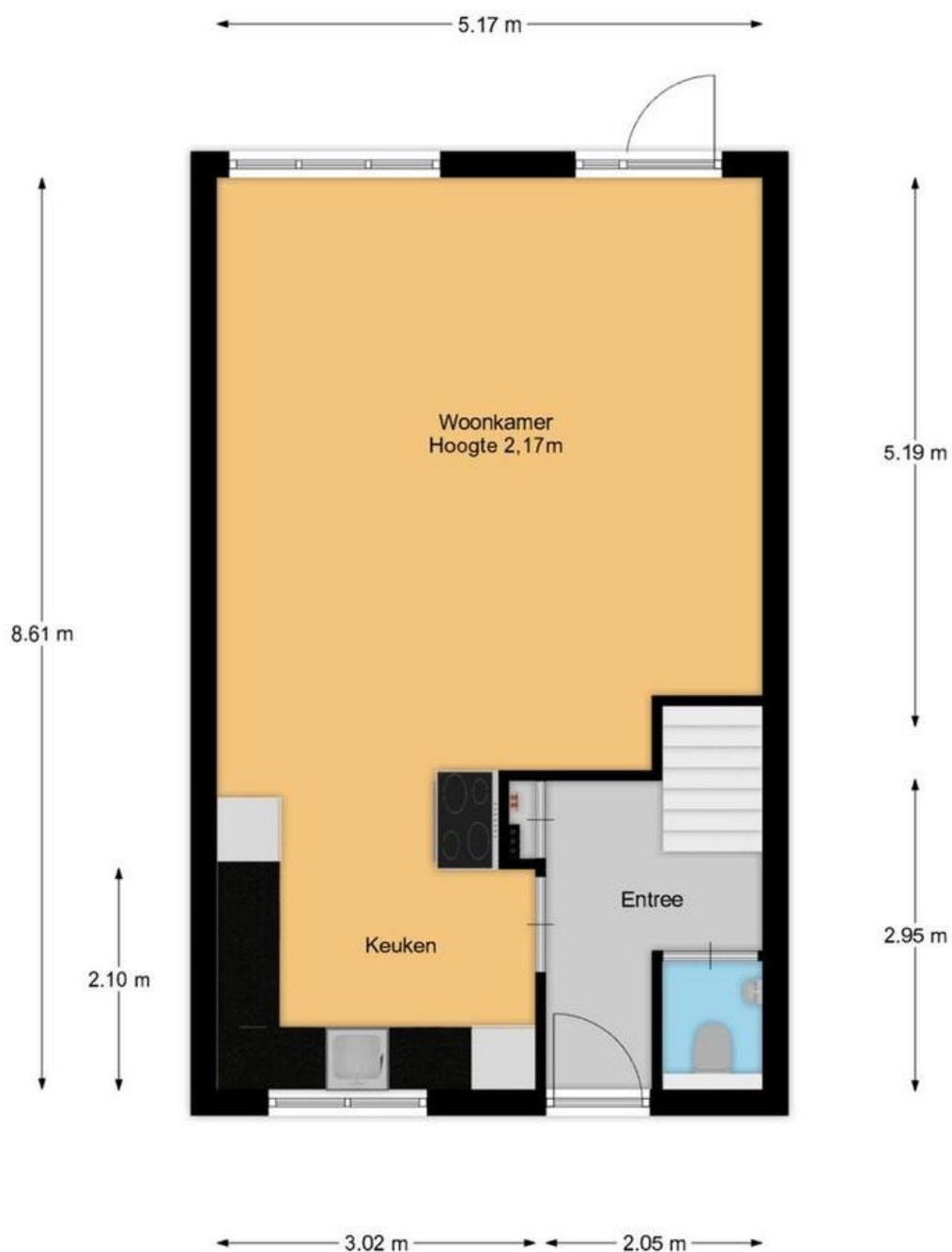
Bijzonderheden:

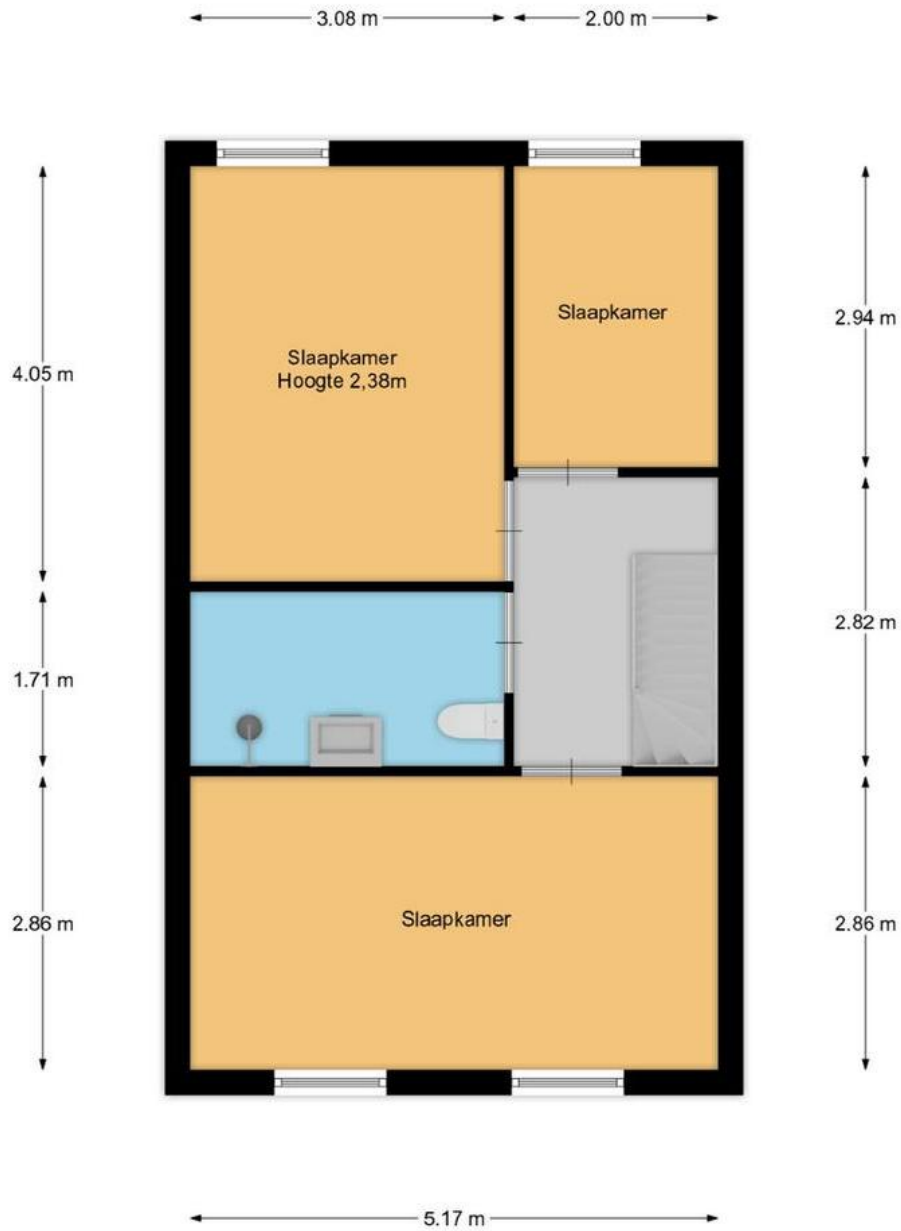
- Betreft woning van Woningstichting Vecht en Omstreken;
- Parkeren op eigen terrein, er geldt een instandhoudingsverplichting voor de parkeerplek in de voortuin;
- Hardhouten kozijnen met dubbel glas;
- De levering wordt afgehandeld door notariskantoor Westvaer in Utrecht;
- Zeer interessante woning voor starters;
- Kindvriendelijke en rustige buurt;
- Er is een animatiefoto van de woonkamer toegevoegd;
- Een zelfbewoningsverplichting bij verkoop van drie jaar zal worden opgenomen in het eigendomsbewijs.

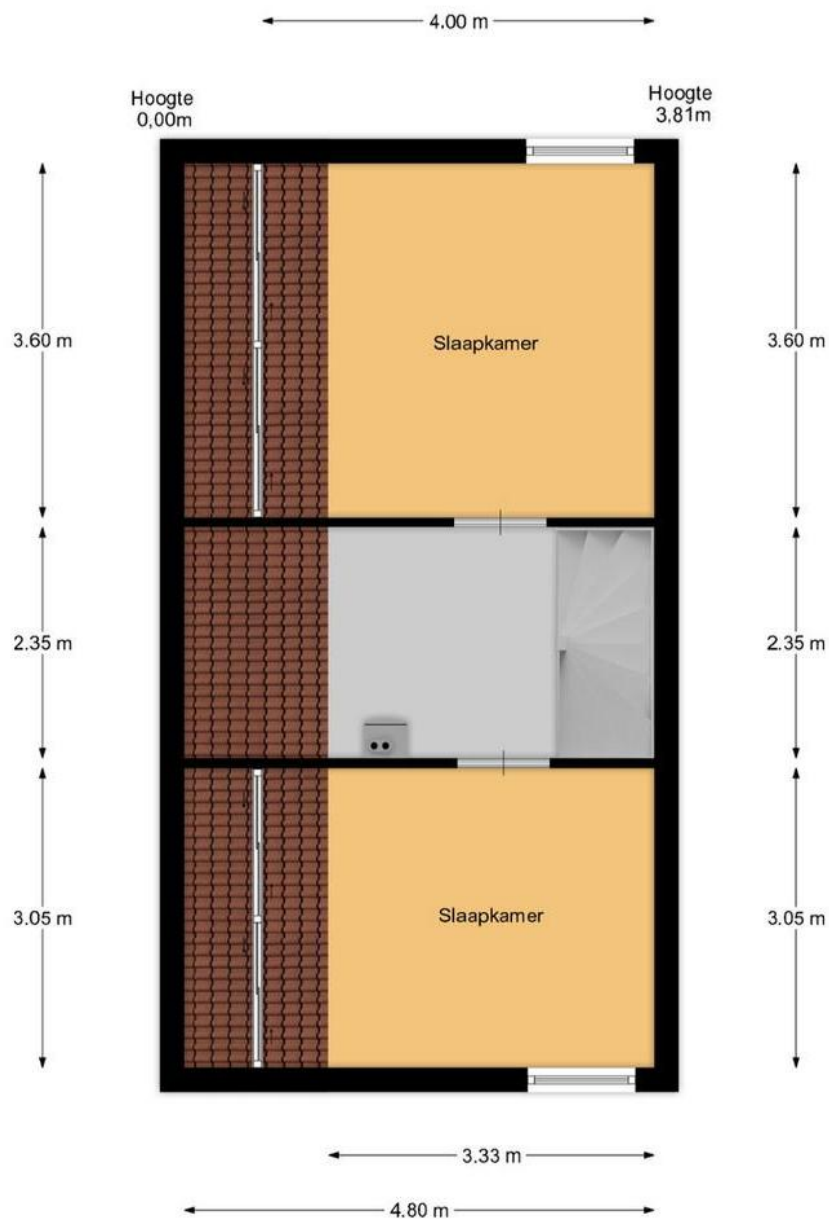


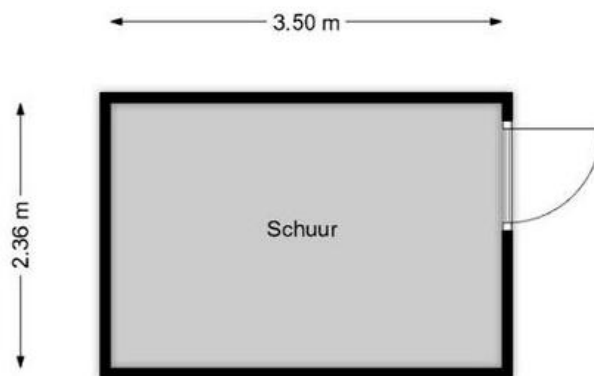












19-5-2025

Kadastrale kaart van Kickestein 24, 3632WG Loenen aan de Vecht

Referentie: I3632WG24_1



2933	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Loenen
24	Huisnummer	Gemeentecode:	LNN00
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	A
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	2933
—	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	157
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 19-5-2025 13:45.

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.