



Loenen aan de Vecht Weerestein 78

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

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

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1974
Perceel	205 m ²
Inhoud	461 m ³
Woonoppervlakte	132 m ²
Externe bergruimte	Aangebouwd steen
Aantal kamer(s)	5
Slaapkamers	4
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	C

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Ligging	Oost, Zuid
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard

Ruime hoekwoning met uitbouw, eigen oprit en zonnige tuin – volop potentie op een ideale gezinslocatie!

Op zoek naar een woning met ruimte, een fijne ligging en volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren? Dan is deze uitgebouwde hoekwoning op een royaal perceel van 205 m² misschien wel jouw nieuwe thuis! Gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt, direct tegenover een groen plein met speelveldje, biedt deze woning een geweldige kans voor starters, doorstromers of handige klussers die nét dat beetje extra zoeken.

Met vier slaapkamers (en eenvoudig uit te breiden naar vijf), een ruime aanbouw, een zonnige tuin op het zuidoosten, én parkeren op eigen terrein met carport is dit een woning met enorm veel potentie.

Ligging en bereikbaarheid:

Loenen aan de Vecht is een authentiek dorpje met oude historische straatjes en de prachtige Vecht. De woning ligt op loop- en fietsafstand van de gezellige oude dorpskern met diverse voorzieningen en slechts op 20 autominuten van Amsterdam en Utrecht, 25 autominuten van Schiphol. Uitvalsweg A2 ligt op 5 tot 10 autominuten. Het dorp heeft een volwaardig voorzieningenniveau met goede faciliteiten voor kinderopvang, lagere scholen en sportverenigingen (o.a. hockey, tennis en 9-holes golfbaan). Middelbare scholen (vmbo en tweetalig atheneum) zijn te vinden in Breukelen op ca. 20 minuten fietsafstand.

Wonen met ruimte en mogelijkheden

Deze voormalige sociale huurwoning verkeert in goede technische staat, is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas en heeft een degelijke basis. De afwerking is eenvoudig, maar biedt juist daardoor volop kansen om het geheel naar eigen wens te moderniseren en in te richten.

Indeling

Bij binnenkomst stap je in de hal met toegang tot het toilet (met fonteintje), meterkast en de trap naar boven.

De woonkamer is opvallend ruim, met veel daglicht door de grote raampartijen en een gezellige open haard als blikvanger. Aan de zijkant van de woning is een zij-aanbouw van ca. 10 m² gerealiseerd, voorzien van openslaande deuren naar de tuin – ideaal als extra eet- of speelruimte.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is eenvoudig van opzet, maar biedt een goede basis voor vernieuwing.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, waarvan de grootste (voorheen twee kamers) maar liefst ca. 20 m² meet en is voorzien van een eigen wastafel. De tweede slaapkamer is ca. 6,3 m² en heeft een vaste kastenwand.

De badkamer is ruim en functioneel, uitgerust met een ligbad, tweede toilet, vaste wastafel en wasmachineaansluiting.

Zolderverdieping

De verrassend ruime zolder beschikt over twee slaapkamers van ca. 10 m² en 12 m², beide met een hoge nok, wat zorgt voor een prettig ruimtelijk gevoel. Ook bevindt zich hier de cv-installatie.

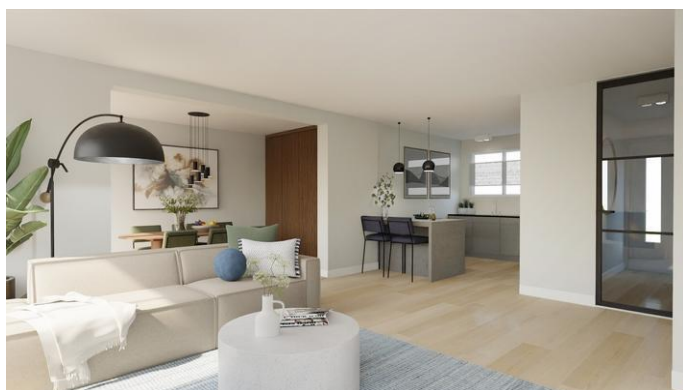
Buitenruimte

De zonnige achtertuin van circa 8 bij 9 meter ligt op het zuidoosten en is voorzien van een houten berging en een achterom.

In de voortuin vind je een ruime stenen berging met elektra, een eigen parkeerplek én een kleine carport voor een tweede auto. De voortuin moet vanwege de instandhoudingsverplichting als parkeerplaats behouden blijven.

Goed om te weten

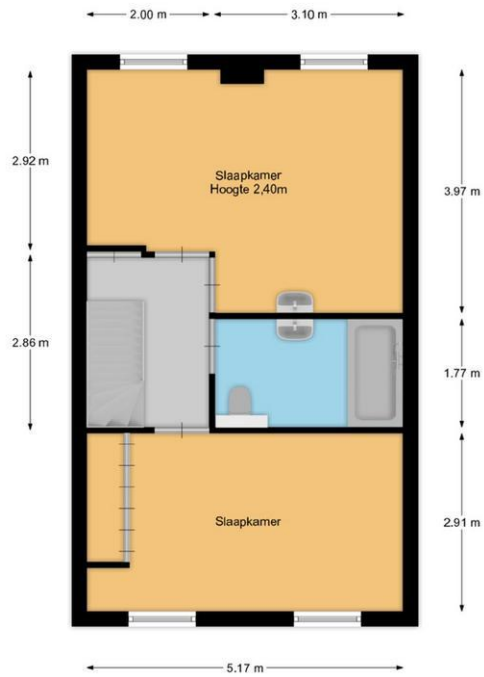
- De woning heeft energielabel C;
- Het betreft een voormalige huurwoning van Woningstichting Vecht en Omstreken, waarbij enkele aanvullende verkoopvoorwaarden gelden. Zo is een zelfbewoningsverplichting van toepassing van drie jaar. De notariële afhandeling vindt plaats via notariskantoor Westvaer in Utrecht.
- Zij-aanbouw van ca 10m²;
- Aantal slaapkamers uitbreidbaar van vier naar vijf;
- Parkeren op eigen terrein, er geldt een instandhoudingsverplichting voor de parkeerplek in de voortuin;
- Hardhouten kozijnen met dubbel glas;
- Zeer interessante woning voor handige klussers en/of starters;
- Kindvriendelijke en rustige buurt.

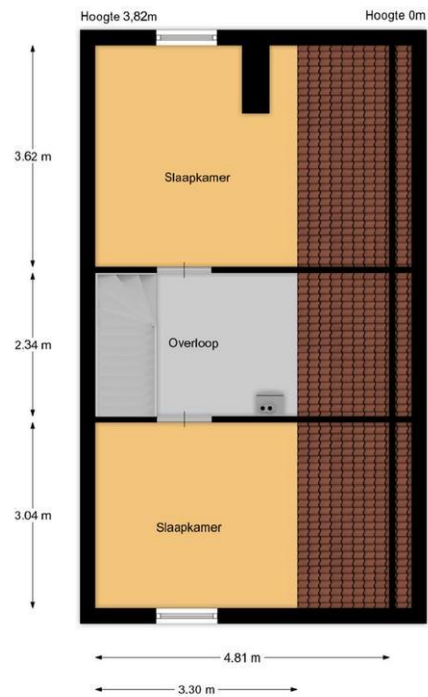


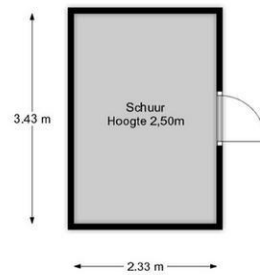


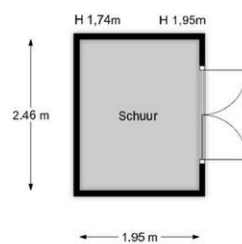












Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Loenen Sectie A Perceel 3447	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kaartbijlage 1



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.