



Loenen aan de Vecht Kickestein 33

Vraagprijs € 499.000,- k.k.

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



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1974
Perceel	165 m ²
Inhoud	401 m ³
Woonoppervlakte	117 m ²
Externe bergruimte	Aangebouwd steen
Aantal kamer(s)	5
Slaapkamers	4
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	A+

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint
Ligging	Zuid, West
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Glasvezel/Kabel	Nee
Verwarming	C.V.-Ketel, Airco

Sfeervolle, volledig gemoderniseerde tussenwoning met energielabel A+ in het hart van Loenen aan de Vecht

Welkom bij deze instapklare tussenwoning met eigentijdse afwerking, energielabel A+ en een heerlijke lichtinval! Deze woning biedt alles wat je zoekt: een ruime woonkamer met PVC visgraatvloer en vloerverwarming, een moderne keuken en badkamer, vier slaapkamers en twee dakkapellen. Bovendien beschik je over een eigen parkeerplek en geniet je van een zonnige voor- en achtertuin.

De woning ligt aan een rustig plein met een speelveldje voor de deur – ideaal voor gezinnen met kinderen. Loenen aan de Vecht is een charmant dorp met een sfeervolle dorpskern, diverse winkels en horecagelegenheden op loopafstand.

Ligging & omgeving

De woning is gelegen aan de Kickestein, een autoluw hofje uit de jaren '70 op loopafstand van het pittoreske centrum van Loenen aan de Vecht. Dankzij de gunstige ligging tussen Amsterdam en Utrecht (ca. 20 minuten rijden) is dit een geliefde woonlocatie voor wie rust en bereikbaarheid wil combineren.

In de directe omgeving vind je diverse (sterren)restaurants, winkels, scholen, sportverenigingen en zelfs de 9-holes golfclub Old Course.

Liefhebbers van natuur en recreatie komen hier volledig aan hun trekken: de Loosdrechtse- en Vinkeveense Plassen liggen op korte afstand, net als prachtige fiets- en wandelroutes langs de Vecht en door de omringende bossen.

Indeling

Begane grond:

Entree met hal, modern toilet met fonteintje en uitgebreide groepenkast (met glasvezel).

De royale woonkamer is voorzien van een stijlvolle PVC visgraatvloer met vloerverwarming, trapkast en open keuken met moderne inbouwapparatuur: koelkast met 3-ladenvriezer, oven, 5-pits gaskookplaat met afzuigkap en vaatwasser.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast. De verzorgde badkamer beschikt over een ruime inloofdouche met regen- en handdouche, zwevend closet, dubbel wastafelmeubel met verlichte spiegel en designradiator.

Drie slaapkamers van verschillende afmetingen bieden volop ruimte voor gezin, logees of thuiswerkplek.

Zolder:

Ruime voorzolder met cv-opstelling, wasmachineaansluiting en airco (warm/koud). De lichte zolderkamer beschikt over kunststof dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, inbouwspots, rolluiken en handige bergruimte achter de knieschotten.

Tuin:

De diepe, zonnige achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt volop privacy. De tuin is volledig omheind, voorzien van houten schuttingen en een ruime tuinkast. De voortuin biedt parkeergelegenheid op eigen terrein en beschikt over een stenen berging met elektra en een houten berging met schuifdeuren.

Bijzonderheden:

- Notariële afhandeling geschiedt via notariskantoor Westvaer te Utrecht
- Zelfbewoningsverplichting van toepassing van 3 jaar
- Energielabel A+ (13 zonnepanelen)
- Buitenkraan aan voor- én achterzijde
- Inclusief laadpaal voor elektrische auto
- Waterontharder aanwezig
- Buitenschilderwerk in 2024 uitgevoerd
- Parkeren op eigen terrein (instandhoudingsverplichting)
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Kindvriendelijke, rustige buurt
- Zeer interessant voor starters!

Zie jij jezelf hier al wonen?

Deze moderne en energiezuinige woning combineert comfort, ruimte en een ideale ligging. Een buitenkans in Loenen aan de Vecht!









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

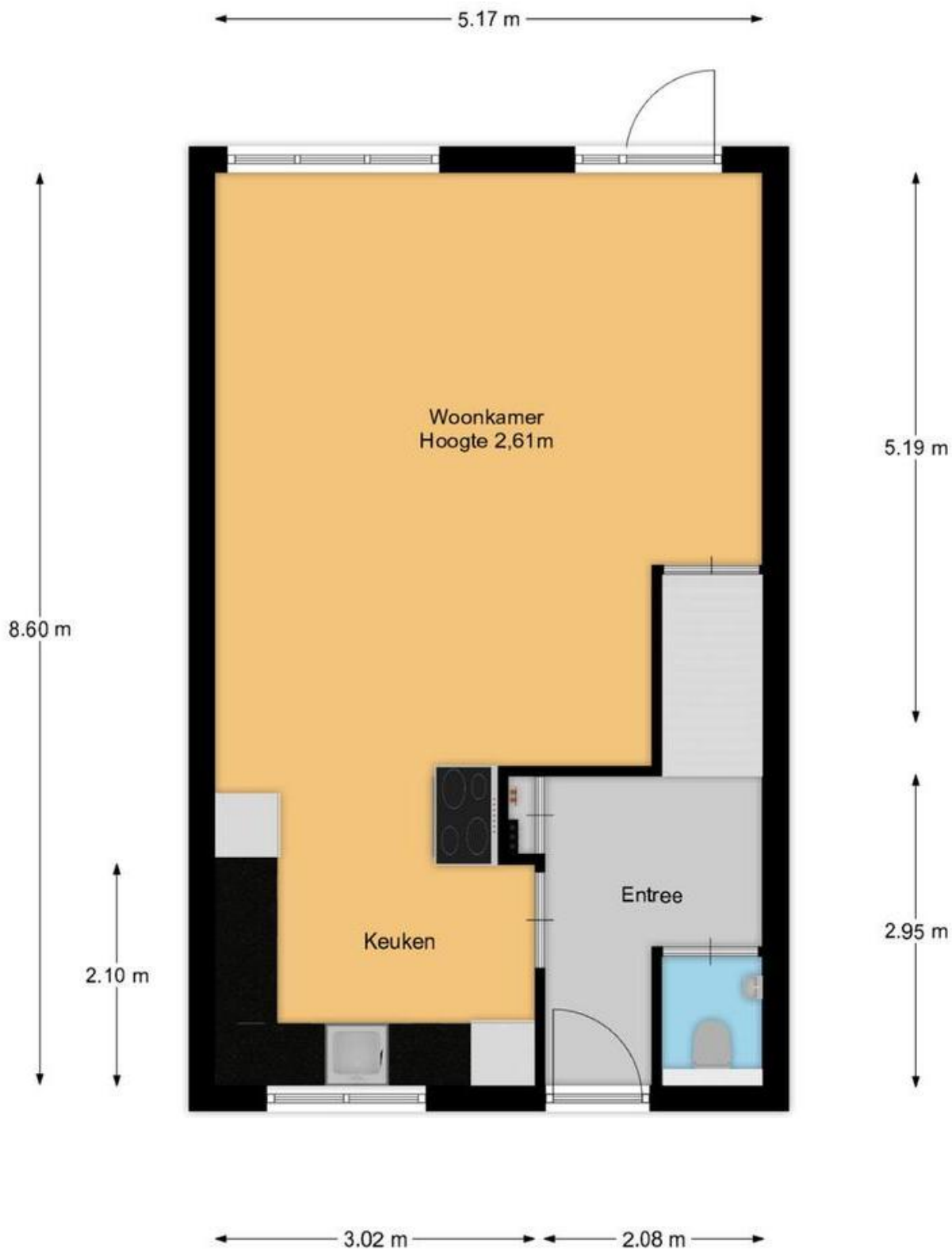
Sectie A

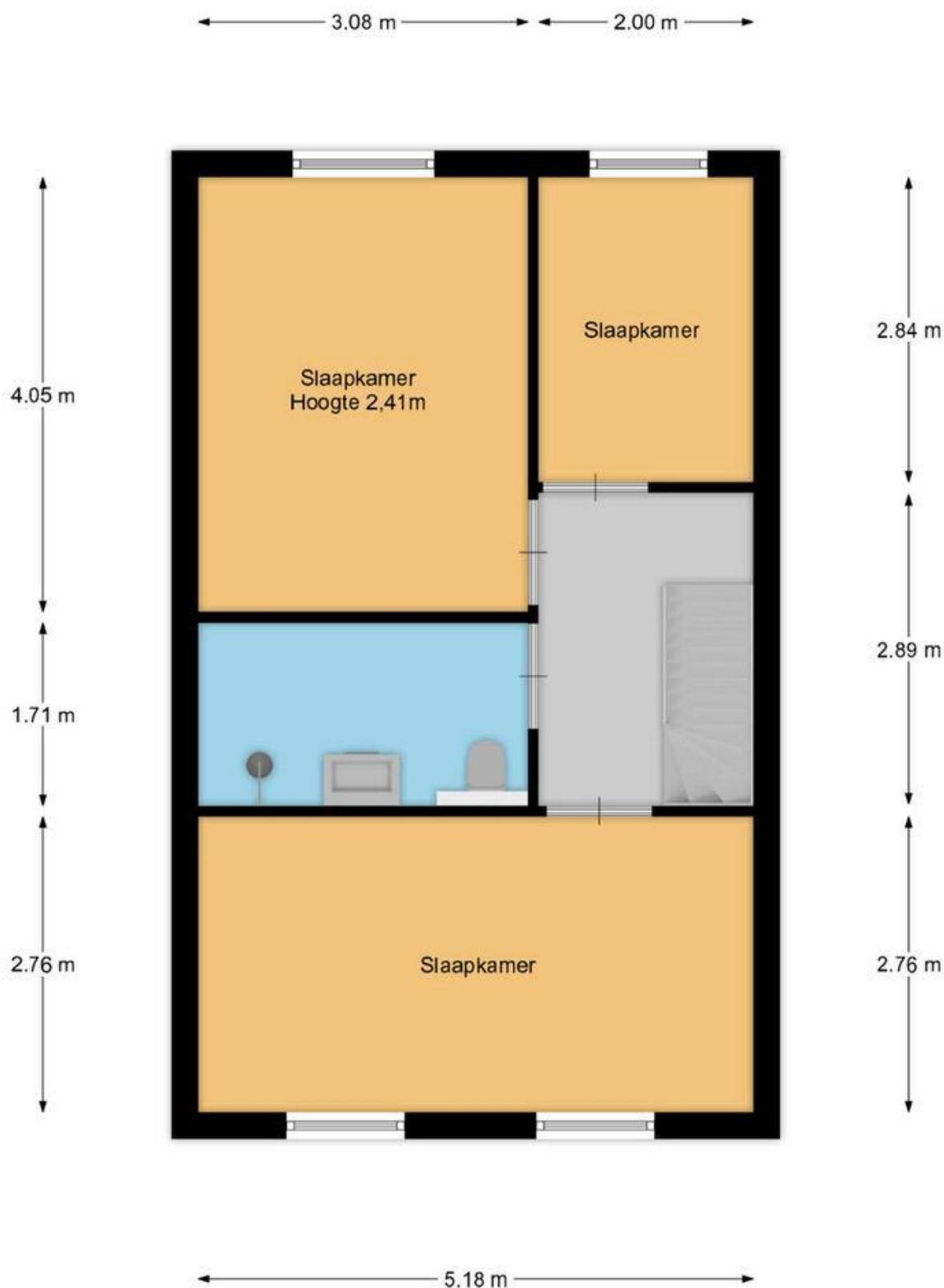
Perceel 3040

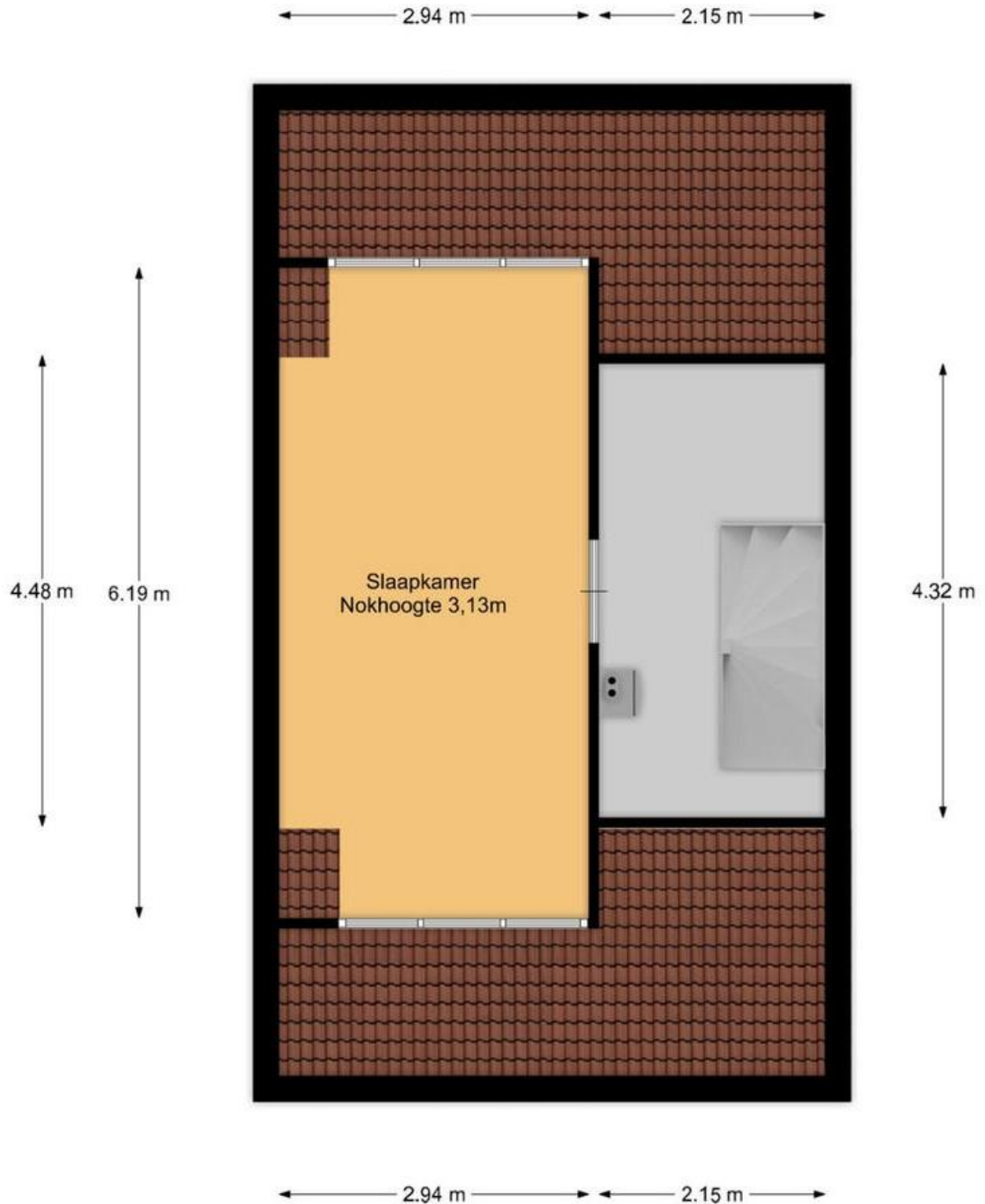
kadaster

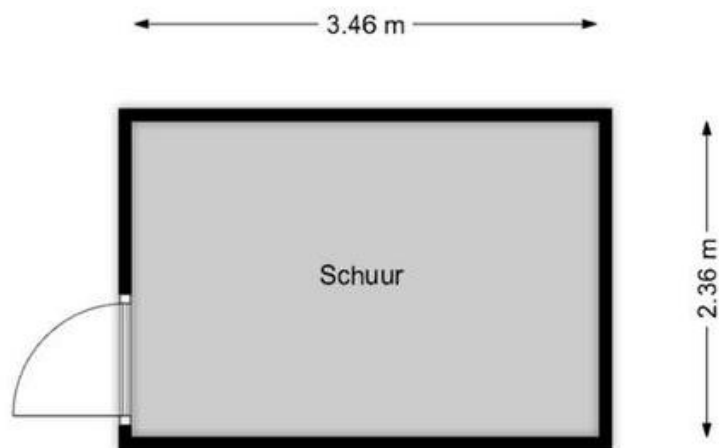
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.









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.