

De Koning makelaars presenteren

Uniek royaal wonen met vrij uitzicht in het Groene Hart

Woondromen waarmaken



Roerdomp 61, Kockengen

Vraagprijs € 950.000 k.k.

De Koning makelaars



Royale vrijstaande woning met dubbele garage in Kockengen

Op een prachtige plek aan de rand van Kockengen staat deze zeer royale vrijstaande woning met inpandige dubbele garage. De woning combineert het comfort van gelijkvloers wonen met de extra ruimte van een volwaardige verdieping. Beneden vindt u een royale living, een moderne keuken, een luxe badkamer en drie (slaap)kamers, terwijl de eerste verdieping drie ruime slaapkamers biedt en zich bovendien uitstekend leent voor het realiseren van een vierde slaapkamer, tweede badkamer en extra bergruimte. Met in totaal zeven kamers, een riant perceel en een schitterend vrij uitzicht over het natuurgebied is dit een woning die u zelden tegenkomt. Daarnaast biedt de centrale ligging nabij de A2 het beste van twee werelden: heerlijke landelijke rust, met uitstekende bereikbaarheid van alle grote steden.

Via de royale entree met garderobe en toilet bereik je de lichte woonkamer. Hier geniet je van veel ruimte en volop lichtinval, met een prachtig vrij uitzicht waar je 's avonds de zon schitterend ziet ondergaan. De woonkamer beschikt over een sfeervolle open haard en een schuifpui naar het zonneterras.

De moderne keuken (2021) staat in open verbinding met de living en is voorzien van een gezellig keuken-schiereiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. Praktisch is ook de ruime provisiekast aansluitend op de keuken.

Op de begane grond zijn drie grote kamers aanwezig. De master bedroom beschikt over een vaste kastenwand en heeft een directe doorgang naar de moderne badkamer (2024) met inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en toilet. De tweede kamer is momenteel in gebruik als kleedkamer, met mooie op maat gemaakte inbouwkasten en de derde kamer aan de voorzijde fungeert nu als kantoor.

Tot slot vind je beneden ook een separate toiletruimte, de praktische bijkeuken met vaste kast, gootsteen en aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit hier heb je toegang tot de garage.

De statige trapopgang brengt je naar de overloop met vide. Hier bevinden zich nog drie slaapkamers. De grootste kamer (ca. 50 m²) beschikt over een loggia op het zuiden en veel bergruimte onder de kap; deze kamer is eventueel te splitsen in meerdere ruimtes of kan worden ingericht met een tweede badkamer. Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers, waarvan één met dakkapel en fraai uitzicht over het natuurgebied. Ook vind je hier de cv-opstelling en extra bergruimte.



Buitenleven, omgeving & bijzonderheden

De tuin rondom de woning is in 2023 volledig opgehoogd, opnieuw bestraat en grotendeels voorzien van nieuwe beplanting. Dit maakt de buitenruimte modern, verzorgd en direct klaar voor gebruik. Rondom de woning zijn meerdere zonnige terrassen -waarvan deels met vlonderterras aan het water- met daarachter het weidse uitzicht op de schitterende natuur. Aan de achterzijde kijk je vrij weg en geniet je van de mooiste zonsondergangen. De beschutte zijtuin op het zuiden biedt optimale privacy, terwijl je aan de achterzijde op het westen geniet van het weidse uitzicht.

De woning beschikt over een dubbele garage, is verwarmd en voorzien van een krachtstroomaansluiting, en voorzien van een ruime bergverlating. Op de brede oprit is plaats voor circa drie auto's, of bijvoorbeeld een combinatie met een caravan.

De woning is gelegen in Kockengen, dat deel uit maakt van de gemeente Stichtse Vecht en midden in het Groene Hart ligt. Het dorp heeft een sfeervolle dorpskern met winkels, basisscholen, kinderopvang, een zwembad, sportclubs en speelvoorzieningen. Roerdomp 61 ligt aan een rustig doodlopend straatje, op loopafstand van het centrum.

De afgelopen jaren is het hele dorp opgehoogd vanwege de veengrond waarop Kockengen is gebouwd. Daarbij zijn de straten opnieuw bestraat, is er veel nieuw groen aangelegd en zijn er nieuwe speeltuintjes gerealiseerd. Dit geeft het dorp een frisse uitstraling en maakt het extra aantrekkelijk om hier te wonen.

Met de auto zit je snel op de A2: Utrecht ligt op slechts 20 km, de Amsterdam Zuidas op 25 km en Schiphol op 35 km afstand. Ook Breukelen met NS-station ligt dichtbij.

Bijzonderheden:

- Royale vrijstaande woning met ca. 282m² woonoppervlak
- Perceel van 705m² met tuin rondom, in 2023 opgehoogd, nieuw bestraat en deels nieuwe beplanting
- Mogelijkheid voor zeven slaapkamers en twee badkamers
- Veel lichtinval en een prachtig vrij uitzicht, met schitterende zonsondergangen aan de achterzijde
- Inpandige dubbele garage met bergverlating, verwarmd en voorzien van krachtstroomaansluiting
- Brede oprit met plaats voor meerdere auto's en/of een caravan
- Zonneschermen aan zuid- en westzijde en voorzien van 12 zonnepanelen
- Geschikt voor diverse woonwensen: gezin, kantoor/praktijk aan huis of levensloopbestendig wonen
- Het dorp Kockengen is in de afgelopen jaren geheel opgehoogd: nieuwe bestrating, nieuw groen en moderne speeltuintjes





Wonen & Koken

- Royale woonkamer met veel lichtinval en vrij uitzicht over het natuurgebied
- Gezellige open haard en schuifpui naar het zonneterras op het zuiden, in de heerlijke tuin
- Moderne half open keuken met royaal keuken schiereiland
- Voorzien van alle gewenste, hoogwaardige inbouwapparatuur zoals vaatwasser, combi-oven met magnetron- en stoomfunctie, tweede oven, inductiekookplaat met afzuigsysteem en koel- en vrieskast













Slaapkamers - Beneden verdieping

- Royale master bedroom met vaste kastenwand en praktische doorgang naar de badkamer
- Tweede ruime kamer, momenteel in gebruik als kledkamer met op maat gemaakte kasten, maar ook uitstekend geschikt als slaapkamer of hobbyruimte
- De derde kamer bevindt zich aan de voorzijde en doet nu dienst als kantoor. Een fijne werkplek aan huis, maar uiteraard ook uitstekend geschikt als extra slaapkamer
- De drie volwaardige kamers op de begane grond maken de woning levensloopbestendig en flexibel







Badkamer, toilet en bijkeuken - Beneden verdieping

- Moderne badkamer (2024) voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel, toilet en designradiator, stijlvol en comfortabel afgewerkt
- Directe toegang vanuit de master bedroom, waardoor privacy en gemak optimaal zijn
- Apart, licht toilet op de begane grond met fonteintje, netjes afgewerkt en praktisch gelegen bij de entree
- Ruime bijkeuken met vaste kast, stortgootsteen en aansluitingen voor wasmachine en droger, ideaal voor praktische huishoudelijke taken. Vanuit hier bereik je ook de dubbele garage

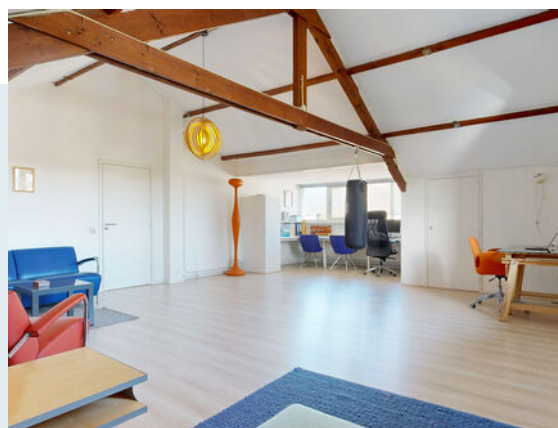






Slaapkamers - op de verdieping

- Overloop met vide en ruime gang die toegang geeft tot drie volwaardige slaapkamers, elk met praktische bergruimte onder de kap
- Slaapkamer-4, de grootste kamer, beschikt over een ruime loggia op het zuiden en kan eenvoudig worden gesplitst in twee slaapkamers of uitgebreid met een tweede badkamer
- Slaapkamer-5 is voorzien van een dakkapel met fraai uitzicht over het omliggende natuurgebied
- Slaapkamer-6 biedt veel ruimte en bergmogelijkheden, inclusief de cv-opstelling







Balkon / Loggia

- Ruime loggia op het zuiden, direct toegankelijk vanuit de grootste slaapkamer
- De loggia biedt een heerlijk plekje om te genieten van zon en frisse lucht
- Vrij uitzicht over het omliggende natuurgebied en de weilanden









Tuin & Buitenleven

- Keurig aangelegde tuin rondom de woning, in 2023 opgehoogd en opnieuw bestraat en met nieuwe beplanting
- Meerdere terrassen, deels aan het water, voor optimale privacy en genieten van de zon
- Vrij en weids uitzicht aan de achterzijde met prachtig zicht over het natuurgebied
- Dubbele garage en ruime oprit met plek voor ca. 3 auto's of een combinatie van auto en caravan
- Gelegen in het sfeervolle dorp Kockengen, met dagelijkse voorzieningen zoals scholen, supermarkt en sportclubs in de buurt







Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 950.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1981
dakisolatie, muurisolatie
C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

705 m²
282 m²
1160 m³
1 m²
9 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

2
7

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom
Zonnepanelen
Kozijnen en ramen

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Nefit 9000i
2020
eigendom
12 stuks
kunststof kozijnen en HR++ glas

Tuin

Type
Ligging terrassen in tuin
Achterom
Soort berging

tuin rondom
zuiden, westen
ja
vrijstaand hout

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

in dubbele garage, op eigen terrein

Plattegrond

Woondromen waarmaken

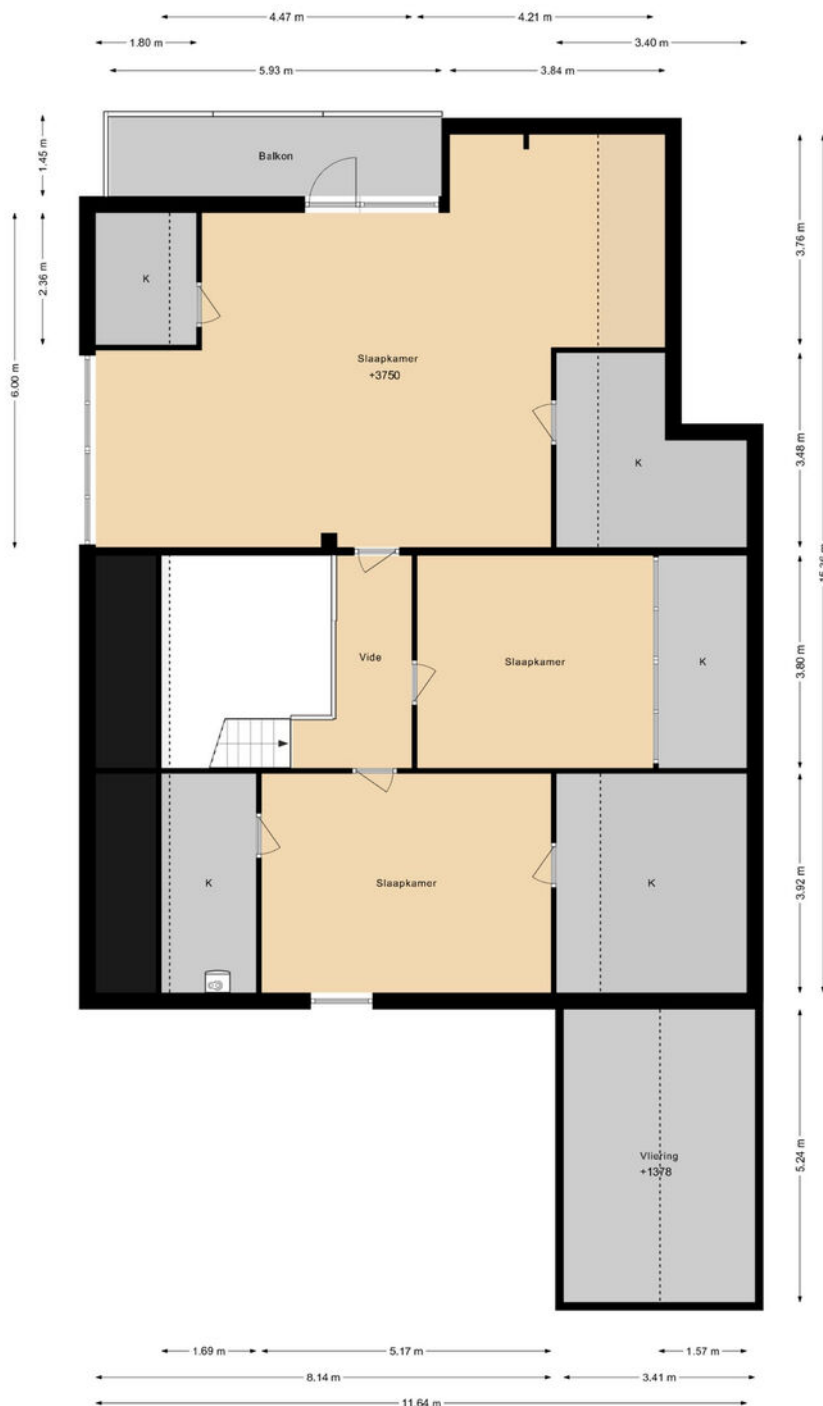


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

Plattegrond

ROERDAMP 61 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

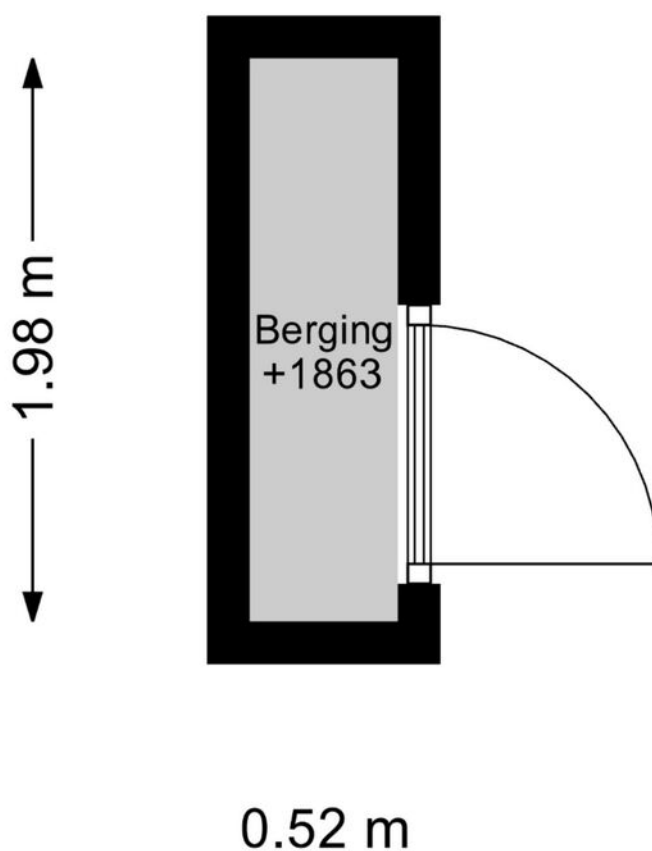
Plattegrond

Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN NIET DE GROOTSTE ZORG
VAN HET VERBODEN OM TE VERBODEN. ER
KUNNEN GEEN RECHTEN AAN PERSONEN ONTLEEN
GEMIDDELS DEZES DOCUMENT.

ROERDOMP 61 BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Garderobekasten kleedkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Zonneschermen woonkamer 2x	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- parketvloer	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- Spiegel	X			
- Wandkast	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Hok voor gereedschap	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	X			



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern
T. 030 - 30 30 657
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Iris Franck, Jelle Koenekoop, Els Boogerd, Daan Groenen, Nathalie Allard en Dirk-Jan van Zijtveld staan voor u klaar.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern

T 030 - 666 11 05

E demeern@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f [dekoningsmakelaarsdemeern](https://www.facebook.com/dekoningsmakelaarsdemeern)

@ [dekoningsmakelaarsdemeern](https://www.instagram.com/dekoningsmakelaarsdemeern)

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars