

# RAADHUIS

MAKELAARDIJ



Voorburgstraat 38  
Loenersloot

Vraagprijs: € 699.500,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten (meetmethode NEN 2580):

Wonen: Circa 139 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden

buitenruimte Circa 2 m<sup>2</sup> (balkon)

Externe bergruimte: Circa 31 m<sup>2</sup> (serre ca. 13 m<sup>2</sup> en garage 18 m<sup>2</sup>)

Perceeloppervlakte: Circa 282 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: Circa 1965



Voorburgstraat 38  
Loenersloot

## Een huis met een nuchtere uitstraling

In het dorp Loenersloot, dat ooit ontstond rondom het nog bestaande kasteel en het water van de Angstel, staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, garage, serre en diepe en zonnige tuin.

Een huis met een nuchtere uitstraling en met precies die elementen die het leven comfortabel maken: een lichte woonkamer met een grote nieuwe serre, een ruime half open keuken, vier slaapkamers en veel buitenruimte.

Loenersloot is klein, rustig en groen. Het ligt perfect tussen Amsterdam, Utrecht en Hilversum. Hier woon je in alle stilte, terwijl de rest van de Randstad verrassend dichtbij blijft. Er is ook een basisschool en de afrit van de A2 is vlakbij.

Voorburgstraat 38  
Loenersloot

## Begane grond

Parkeer je fiets of auto op de eigen oprit of veilig in de garage en stap via de zij-entree de woning binnen. Vanuit de hal zijn het toilet, de garderobe, de meterkast, de handige bergkast, de L-vormige woonkamer en de keuken bereikbaar.

De halfopen keuken ligt aan de achterzijde, is praktisch ingedeeld en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de ramen aan de zij- en achterzijde is dit een lichte en prettige kookruimte. Via de ruime opening sta je in directe verbinding met de woonkamer. Deze is licht en sfeervol, met laminaatvloer en openslaande deuren richting de echte eyecatcher: de serre.

Over bijna de volledige breedte van de woning strekt zich een prachtige glazen ruimte uit, uitgevoerd met royale schuifpuien. Een plek waar binnen en buiten moeiteloos samenvloeien. Hier start je je dag in het ochtendlicht, borrel je eind van de middag in de zon en geniet je 's winters knus van het uitzicht op de tuin. Het is een extra leefruimte die je élk seizoen toevoegt aan je wooncomfort.



Voorburgstraat 38  
Loenersloot



Voorburgstraat 38  
Loenersloot



Voorburgstraat 38  
Loenersloot

## Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer die aanvoelt als een eigen wellnessruimte.

Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers, waaronder een royale master bedroom met toegang tot het balkon. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is ideaal als slaap-, werk- of kinderkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer, eveneens ruim en met uitzicht op de tuin.

De badkamer is een absoluut pluspunt: uitgebouwd en modern ingedeeld met een whirlpoolbad, inloopdouche, dubbele wastafel en een verscholen toilet. Dankzij de deur naar het balkon aan de achterzijde geniet je hier zelfs van frisse lucht en veel daglicht.



Voorburgstraat 38  
Loenersloot

## Tweede verdieping

De overloop is slim ingedeeld met vaste kastruimte, een extra wastafel en de aansluiting voor de wasmachine. Onder de schuine kap zijn brede inbouwkasten geplaatst. De CV-opstelling bevindt zich in een aparte bergruimte. Achter de deur ligt een grote kamer die zich uitstrekt over de volledige verdieping, met aan de achterzijde een dakkapel. Hierdoor ontstaat een lichte en verrassende ruimte. Een perfecte plek voor een rustige thuiswerkplek, een heerlijke slaapkamer of een creatieve studio, werkelijk alles kan.



Voorburgstraat 38  
Loenersloot

## Tuin

De achtertuin is 'de kers op de taart': diep, groen en perfect gesitueerd. Met een lengte van circa 10 meter is er volop ruimte om te genieten.

Achter in de tuin, direct aan de achterzijde van de garage, bevindt zich een sfeervolle overkapping: een heerlijke plek om beschut en privé buiten te zitten.

De overkapping biedt ruimte voor een lounge- of eethoek.

De vrijstaande garage (ca. 18 m<sup>2</sup>), voorzien van elektra, water en ramen, is bereikbaar via zowel de oprit als vanuit de tuin. De garage is ideaal als berging, hobbyruimte of plek voor fietsen, gereedschap of een auto.

Ook de voortuin is verzorgd en samen met de oprit geschikt voor twee auto's op eigen terrein.

Alles bij elkaar is dit een bijzonder fijne en complete woning op een unieke plek.



Voorburgstraat 38  
Loenersloot

## Bijzonderheden:

- Energielabel: B
- Onder de laminaatvloer ligt de originele parketvloer
- De tweede verdieping kan nog worden uitgebreid met een dakkapel aan de voorzijde
- De woonoppervlakte is officieel ingemeten volgens BBMI (Branche Brede Meet Instructie, afgeleide van NEN 2580). Interpretatie verschillen zijn mogelijk
- Vraag altijd naar de lijst van zaken. De in deze brochure omschreven zaken horen niet altijd bij de woning en gaan soms mee of zijn soms ter overname
- Ter informatie: in principe zal uw eigen regionale notaris de koopovereenkomst opstellen. Deze kosten zijn voor de koper
- Wilt u uw hypotheekmogelijkheden nog onderzoeken? Wij brengen u graag in contact met onze lokale hypotheekadviseur.
- Eventuele aanwezigheid van asbest is niet bekend bij verkopers. Gezien het bouwjaar van de woning kan de eventuele aanwezigheid van asbest echter niet worden uitgesloten
- Alle beschikbare stukken zijn op aanvraag beschikbaar, u kunt deze per e-mail of telefonisch opvragen bij ons kantoor

## Ligging:

Loenersloot is een charmant dorp in de gemeente Stichtse Vecht en ligt tussen Abcoude en Loenen aan de Vecht. Loenen heeft alle voorzieningen en winkels die u nodig hebt. Het huis is gelegen op nog geen 15 min. rijden van Amsterdam terwijl ook de steden Utrecht én Hilversum (op slechts 10 km afstand gelegen) via de N201/ A2 snel te bereiken zijn. Het AMC en Amsterdam Zuid-Oost liggen op 10 km afstand en zijn makkelijk aan te rijden via de A2 of binnendoor via Abcoude. Op korte afstand zijn 2 treinstations gelegen (Abcoude en Breukelen). Loenersloot 'geeft' u rustig en landelijk wonen met de stad nog heel dichtbij. De Montessori Loenersloot ligt op loopafstand. Middelbare scholen in de omgeving (o.a. Breukelen, Hilversum) zijn goed per fiets of openbaar vervoer bereikbaar. De steden Amsterdam, Utrecht en Hilversum beschikken over een internationale school. De nabijgelegen Loosdrechtse en Vinkeveense plassen en de rivier de Vecht bieden volop mogelijkheden voor liefhebbers van watersport.

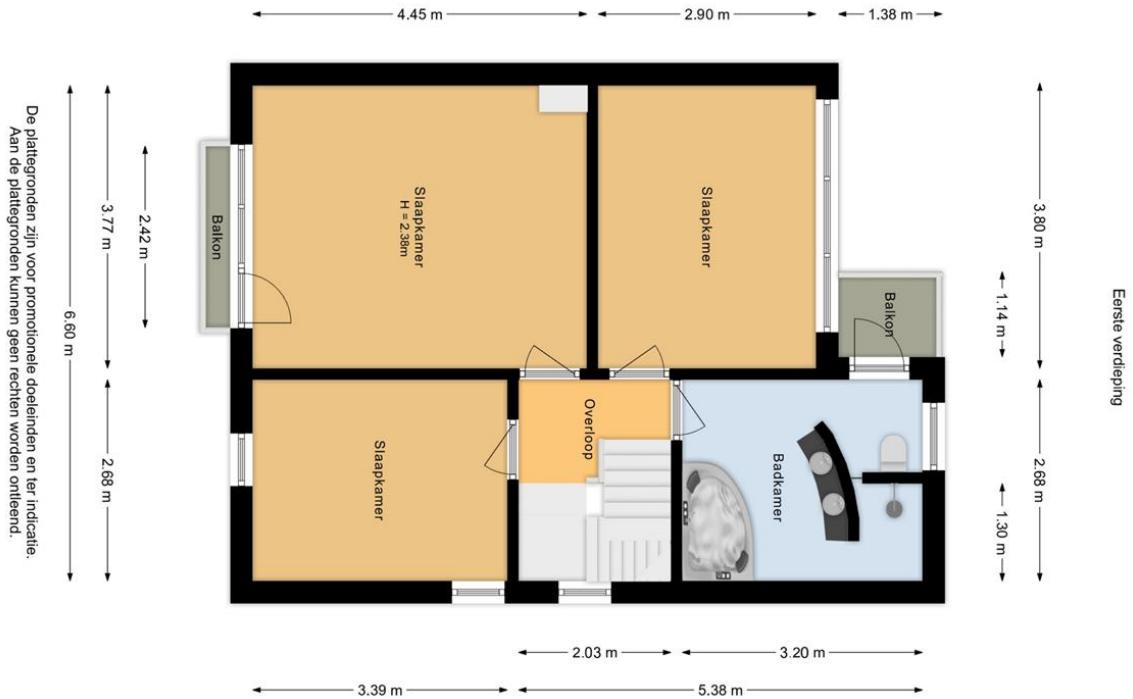
Voorburgstraat 38  
Loenersloot

## Plattegrond



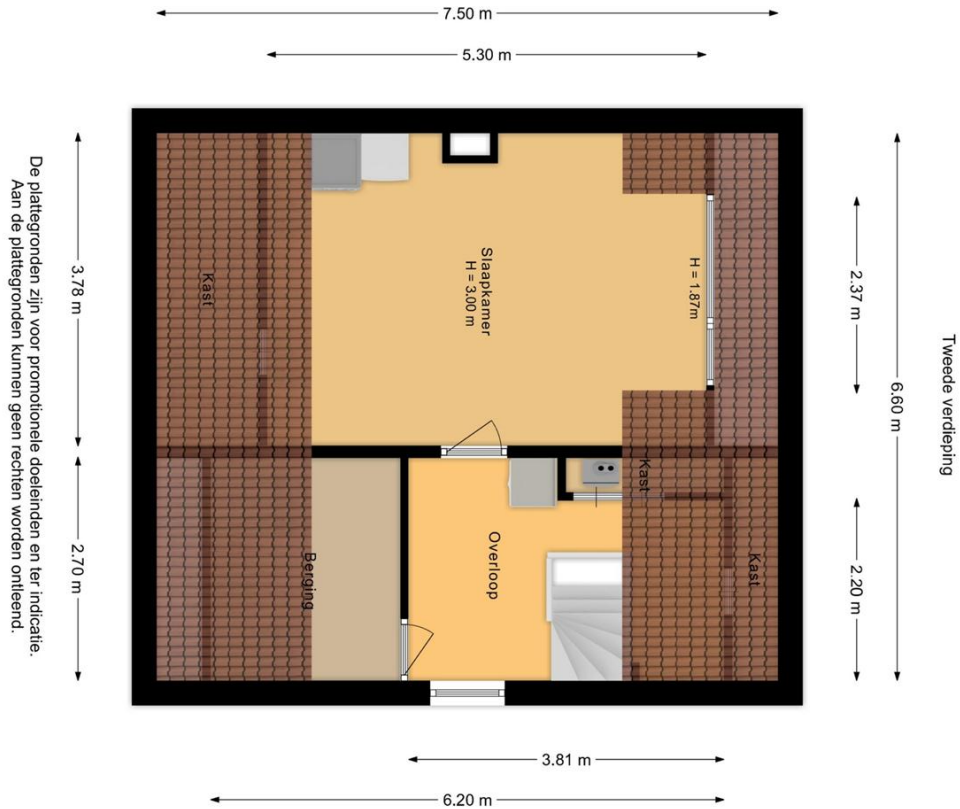
Voorburgstraat 38  
Loenersloot

## Plattegrond



Voorburgstraat 38  
Loenersloot

## Plattegrond



Voorburgstraat 38  
Loenersloot

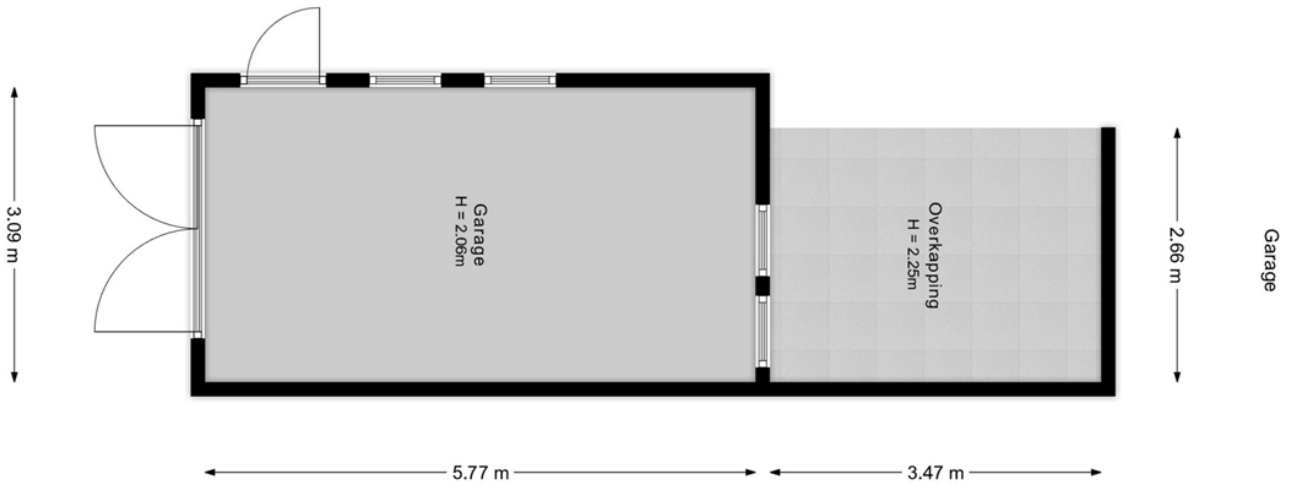
## Plattegrond



Voorburgstraat 38  
Loenersloot

## Plattegrond

De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Voorburgstraat 38  
Loenersloot



## Algemeen

Deze informatie en de informatie op Move.nl is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. De NVM vragenlijst en de Lijst van Zaken is ingevuld door de verkoper(s). Verkoop-teksten zijn geaccordeerd door de verkoper(s). Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheden of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg en naar eer en geweten hebben LATEN meten zijn de maten indicatief. Er kunnen afwijkingen zijn met de werkelijkheid. , kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. De opgegeven maten zijn indicatief, er kunnen kleine verschillen zijn. Afhankelijk van de moeilijkheidsgraad van het te meten specifieke object kunnen deze verschillen groter of kleiner zijn. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

## Algemeen

Oppervlakte vd woning:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: de oppervlakte van de woning is gemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI), een instructie die is afgeleid van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot de juiste cijfers te komen die de werkelijkheid binnen de marge van redelijkheid tegemoet komen. Het betreft hier dus een inspanningsverplichting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid wordt niet gegarandeerd (bovenstaande zal worden opgenomen in de koopakte).

## Algemeen

De vraagprijs is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bieding. Derhalve heeft het bieden van de vraagprijs niet direct een overeenkomst tot gevolg. Indien u zich als kopende partij niet laat bijstaan door een aankopend makelaar dient uw bieding **schriftelijk** te geschieden, vergezeld gaand van een leesbare kopie van een geldig **legitimatiebewijs**. Slechts schriftelijke biedingen met daarin eventuele voorwaarden kunnen in behandeling genomen worden.

Verkoper heeft te allen tijde 'het recht van gunning'.

## Algemeen

Indien een overeenkomst is bereikt, zal e.e.a. **binnen 5 werkdagen** worden uitgewerkt in een koopakte. Deze akte zal worden opgemaakt door een, door de koper, uit te kiezen notaris welke werkzaam is **in of in een aangrenzende plaats (binnen een straal van 15 km.)** van de gemeente waar het betreffende pand is gesitueerd. De kosten voor het opmaken van de koopakte en overige akten zijn voor rekening van de koper. Mocht u een notaris buiten de regio kiezen dan zullen tevens gemaakte reiskosten in rekening worden gebracht. De notaris zal gebruikmaken van de modelakte van de "ring Amsterdam".

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Raad-Huis makelaardij o.z. BV  
Raadhuisplein 2  
1391 CV Abcoude  
T: (0294) 282940  
E: info@raad-huis.nl

Volg ons ook op:



@raadhuisabcoude

[www.raad-huis.nl](http://www.raad-huis.nl)