

# TE KOOP



Portengen 107

Kockengen

Vraagprijs

€ 895.000 k.k.



## Portengen 107 Kockengen

Vrijstaand wonen aan sierwater met weids uitzicht – rust, ruimte en comfort in het prachtige Kockengen!

Welkom bij deze charmante vrijstaande woning op een prachtige, landelijke locatie in Portengen (Kockengen). Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte en een weids uitzicht over de omliggende landerijen. De woning is perfect onderhouden, energiezuinig (energielabel A) en bovendien levensloopbestendig dankzij een slaapkamer op de begane grond. Een ideale plek voor wie comfortabel en toekomstgericht wil wonen!

### Begane grond:

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De hal geeft toegang tot de sfeervolle woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval. Vanuit de zithoek geniet u van een adembenemend uitzicht over de landerijen – elk seizoen weer een levend schilderij.

De begane grond is voorzien van een lichte plavuizen vloer die zorgt voor een frisse en tijdloze uitstraling.

De open keuken is praktisch en compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende werk- en opbergruimte. Verder vindt u op deze verdieping een comfortabele slaapkamer, ideaal voor gelijkvloers wonen of als kantoor/praktijkruimte.

### Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over drie ruime en lichte slaapkamers. Deze kamers bieden volop mogelijkheden voor een gezin, logeerkamers of een thuiswerkplek. De indeling is efficiënt en prettig, met voldoende bergruimte. De overloop is extra bijzonder dankzij de vide, die zorgt voor een ruimtelijk gevoel en een mooie verbinding met de benedenverdieping.

#### Vliering:

De vliering biedt extra opbergmogelijkheden en is ideaal voor het netjes uit het zicht houden van seizoensspullen en archief.

#### Tuin en buitenruimte:

De woning ligt op een royaal perceel met een fraai aangelegde tuin rondom, rijk aan groen en vaste beplanting. Gelegen aan sierwater en met zicht op de landerijen, biedt deze buitenruimte een rustgevende en natuurlijke sfeer. De ruime oprit met grind biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Daarnaast beschikt u over een ruime vrijstaande garage met carport – perfect voor opslag, hobby's of het stallen van voertuigen.

#### Kortom:

Met een woonoppervlakte van 131 m<sup>2</sup>, vier slaapkamers (waarvan één op de begane grond), energielabel A, een prachtige ligging aan sierwater en vrij uitzicht over de landerijen, is dit een unieke kans voor wie landelijk en comfortabel wil wonen. Nieuwsgierig geworden? Neem snel contact met ons op en plan een bezichtiging – deze woning moet u beleven!

#### Algemeen:

- Vrijstaande woning op een unieke, landelijke locatie in Kockengen;
- Vrij uitzicht over de uitgestrekte landerijen;
- Energielabel A;
- 10 zonnepanelen;
- Vloerverwarming in de woonkamer en de badkamer;
- Levensloopbestendig dankzij de slaapkamer op de begane grond;
- Woonoppervlakte van ca. 131 m<sup>2</sup>;
- In totaal 4 slaapkamers (1 begane grond, 3 op de verdieping);
- Lichte woonkamer met grote raampartijen en prachtig uitzicht vanuit de zithoek;
- Praktische vliering met extra bergruimte;
- Ruime oprit met grind en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein;
- Vrijstaande garage met carport – ideaal voor opslag en hobby's.

#### Afstanden in autominuten:

- Amsterdamse Zuidas - 25 minuten
- Amsterdam Centrum - 30 minuten
- Stadshart Amstelveen - 20 minuten
- Schiphol - 30 minuten
- Utrecht Centrum - 30 minuten
- Station Breukelen- 15 minuten

#### Aanvullende artikelen koopakte:

In de op te stellen NVM-koopakte zullen de navolgende aanvullende artikelen worden opgenomen:

"NEN2580"

"ouderdomsclausule"

Een huis kopen? Neem uw eigen makelaar mee!

#### DISCLAIMER:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Van der Helm Woning- en Bedrijfsmakelaars opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben beide partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding, enz.

Onze koopakte volgt de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie minimaal 10% van de koopsom.



## Kenmerken

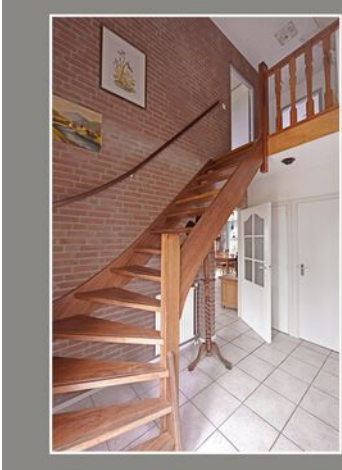
Vraagprijs

€ 895.000 k.k.

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte          | 131 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte       | 780 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                   | 520 m <sup>3</sup> |
| Tuinligging              | Rondom             |
| Kamers                   | 5                  |
| Slaapkamers              | 4                  |
| Bouwjaar                 | 1995               |
| Energie label            | A                  |
| Overige inpandige ruimte | 11 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte       | 72 m <sup>2</sup>  |



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



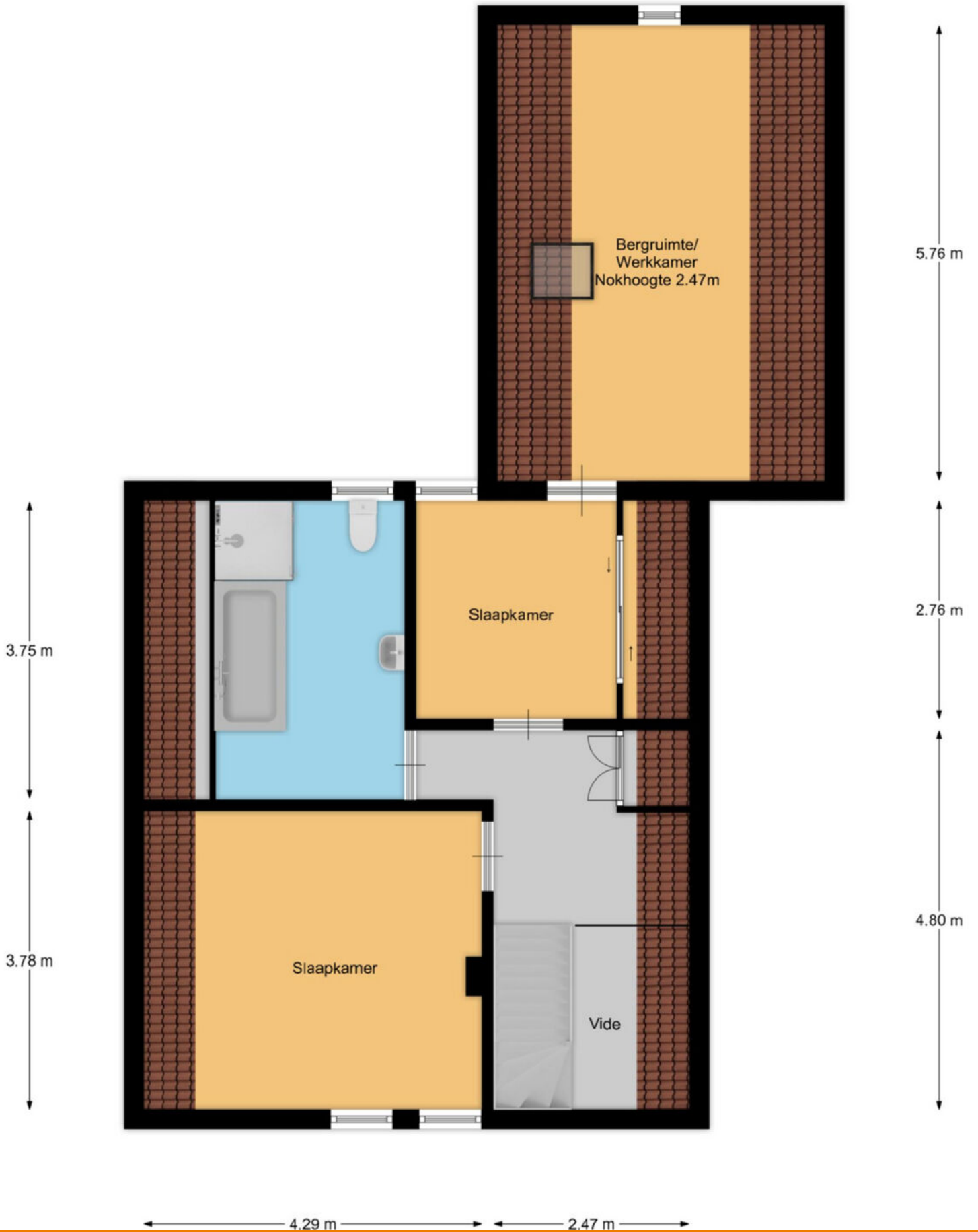
Foto's



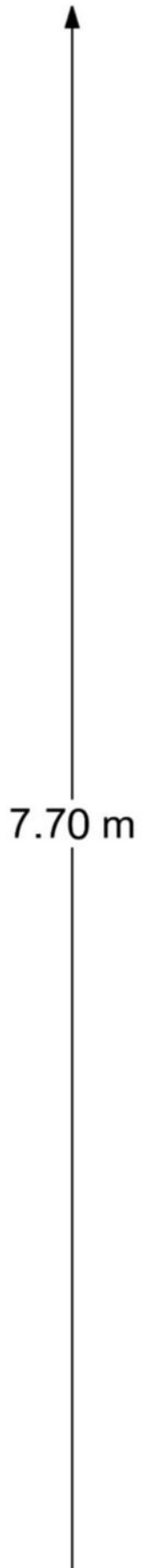
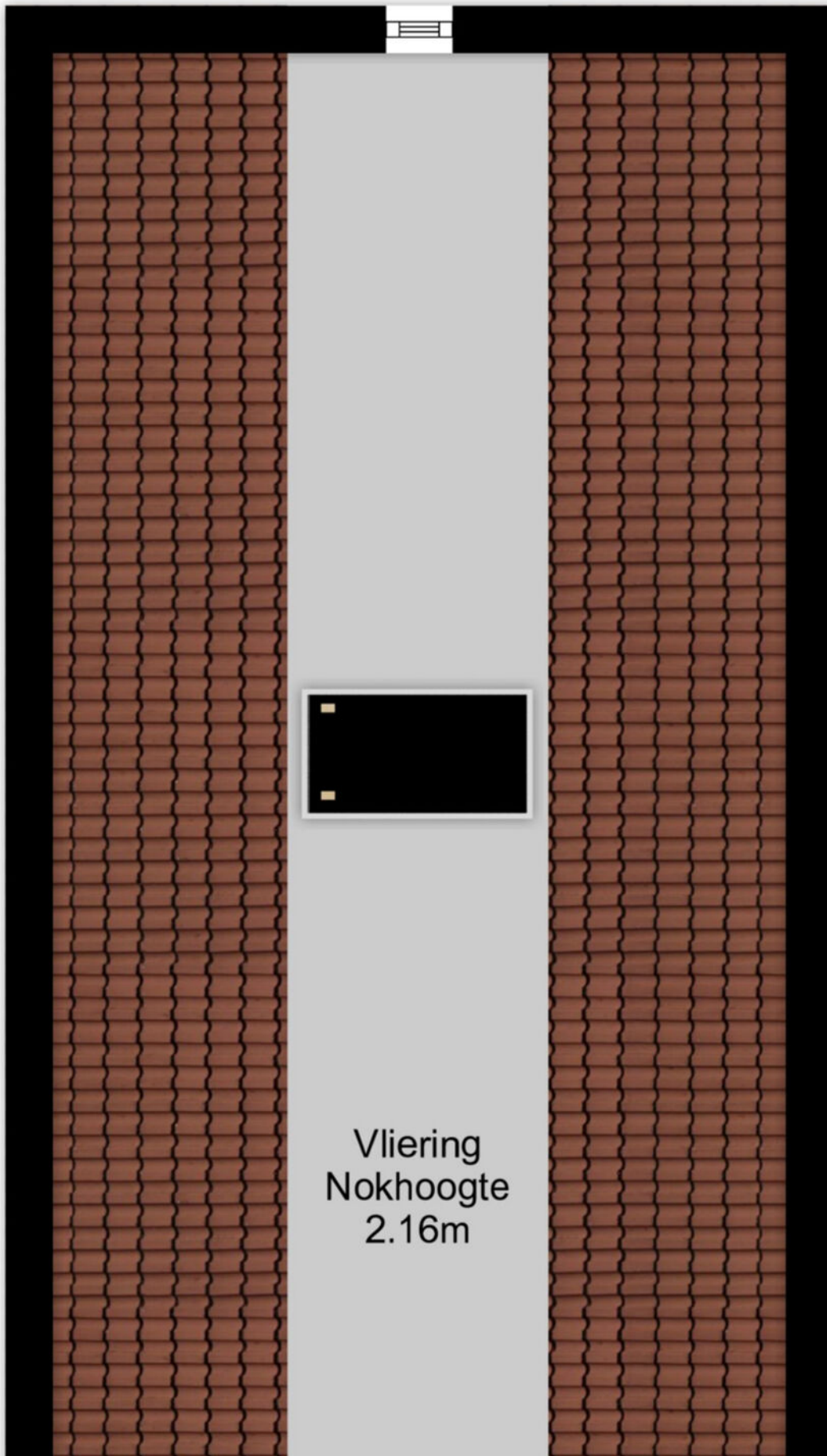
Foto's



# Plattegrond



# Plattegrond



Vliering  
Nokhoogte  
2.16m

Plattegrond

4.97 m

Werkplaats

Carport

6.64 m

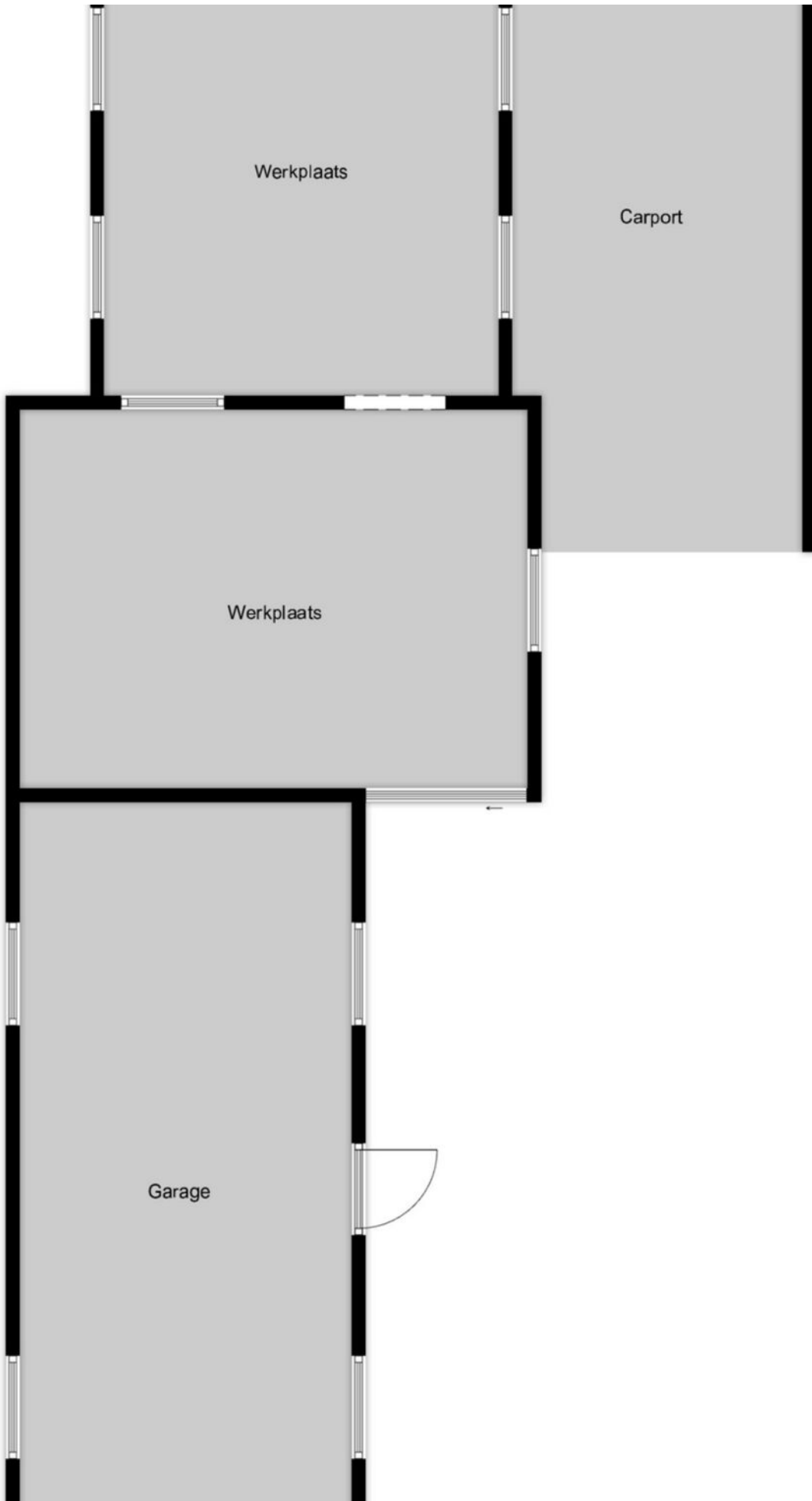
4.05 m

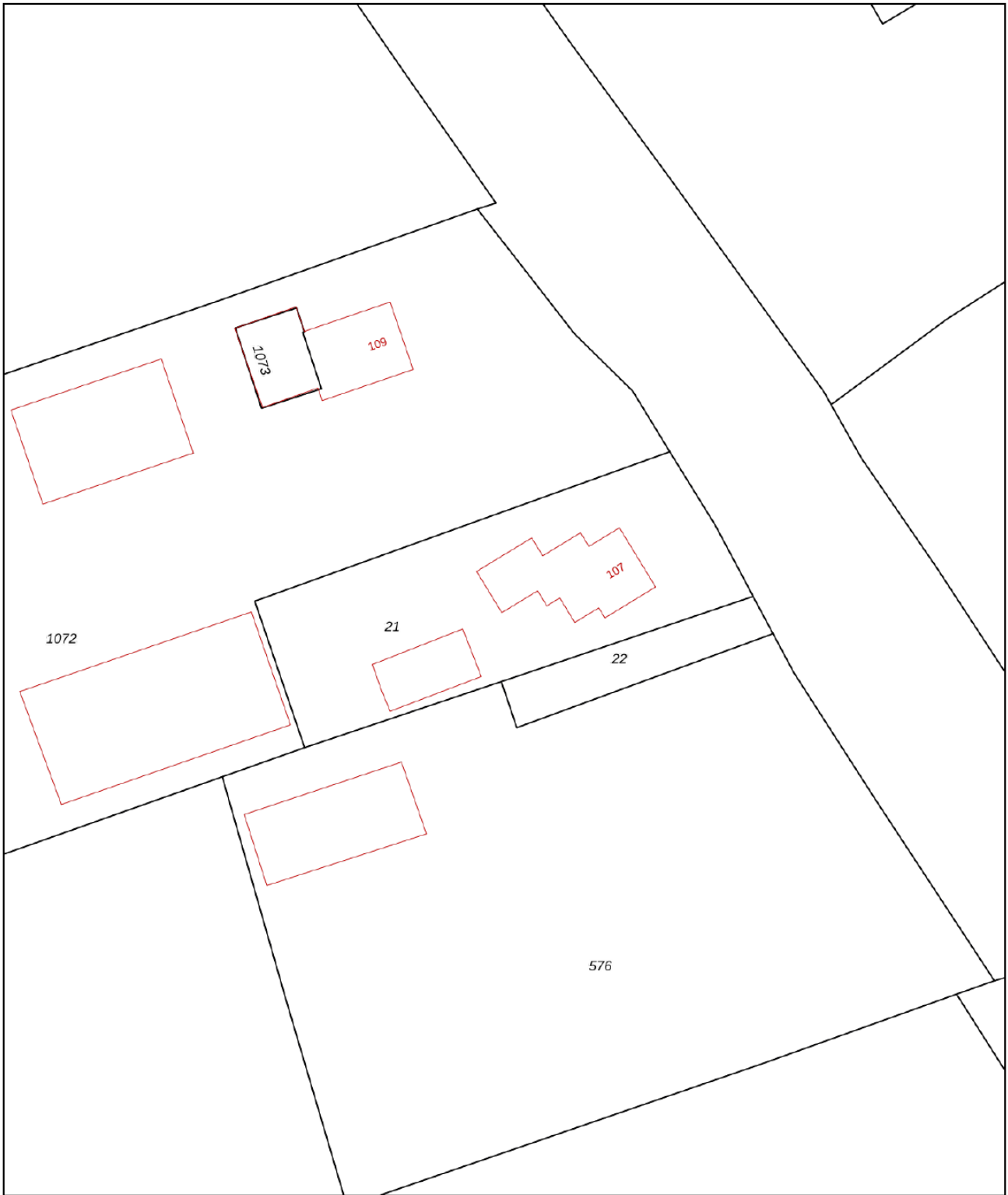
Werkplaats






8.28 m

Garage

Plattegrond

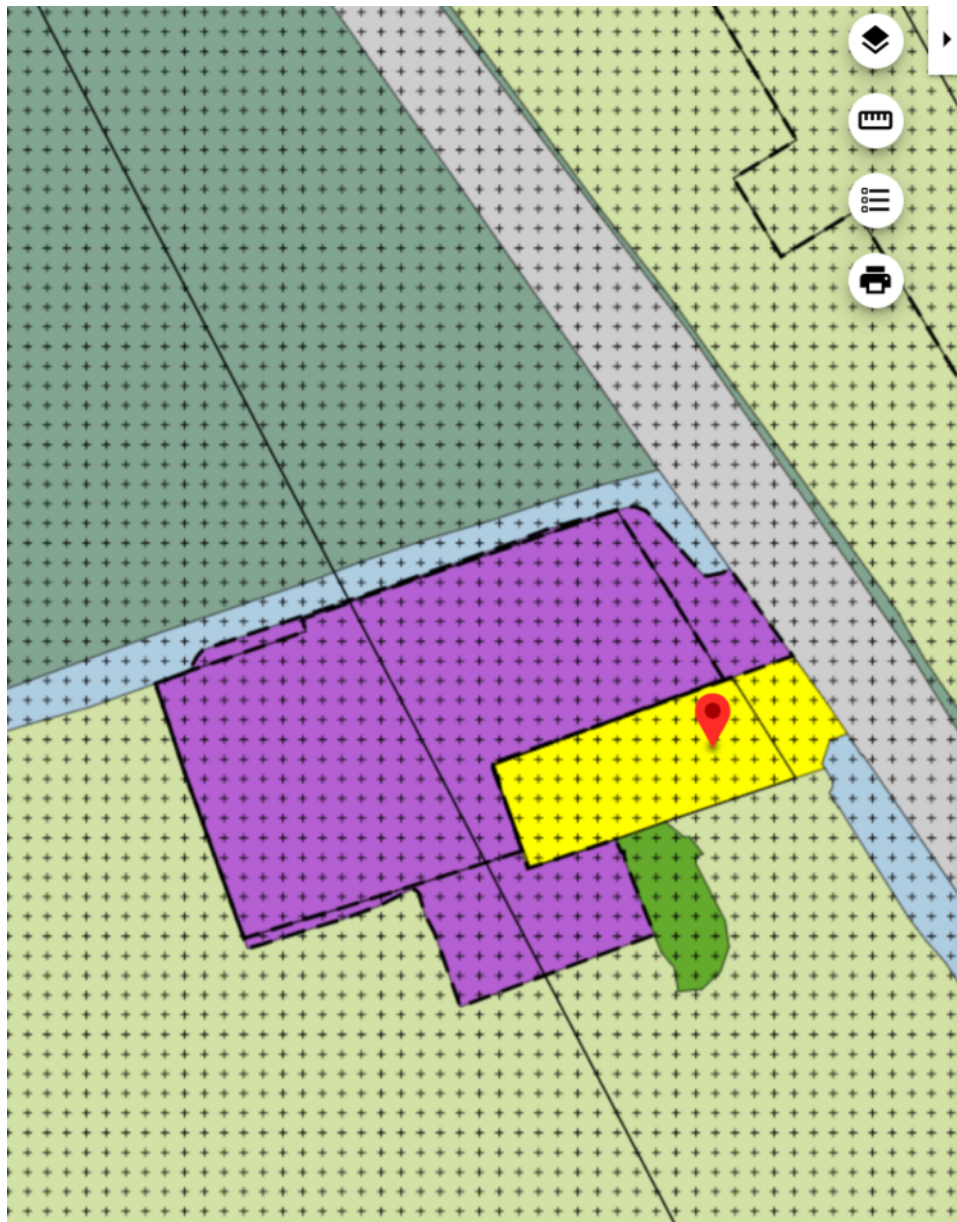




|   |   |                               |   |
|---|---|-------------------------------|---|
| <b>12345</b><br>25  | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 500                 |  |
|  | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente Kockengen |   |
|  | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie E                      |   |
|  | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel 21                    |   |
|  | Bebouwing   |                               |   |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026  
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.





Bestemmingsplan Landelijk  
Gebied West  
Stichtse Vecht  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2014-09-30)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

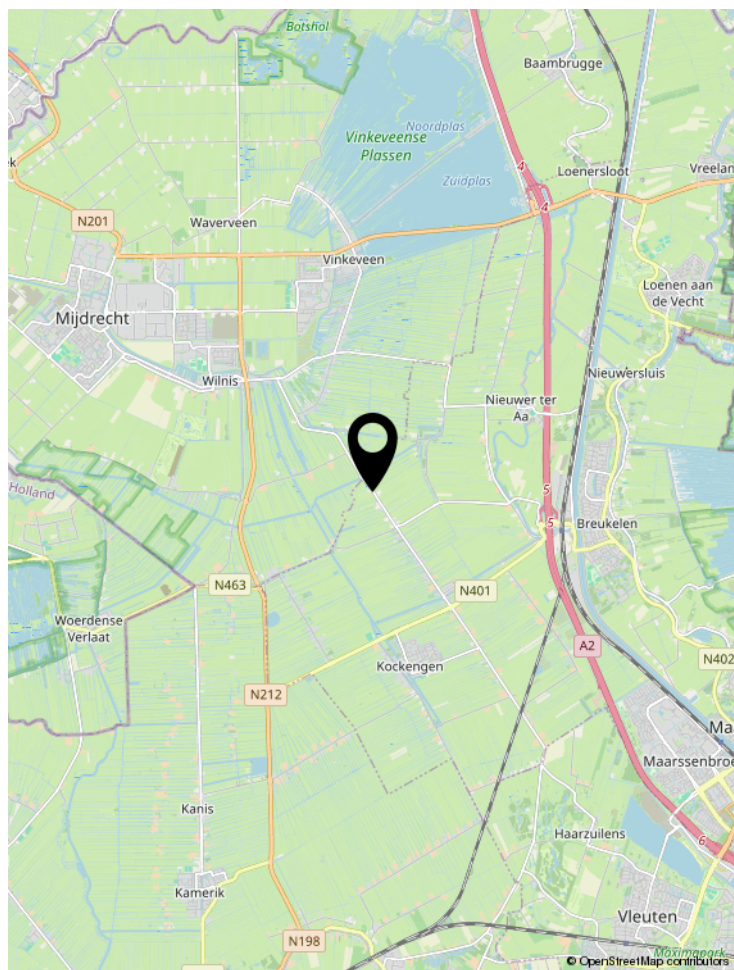
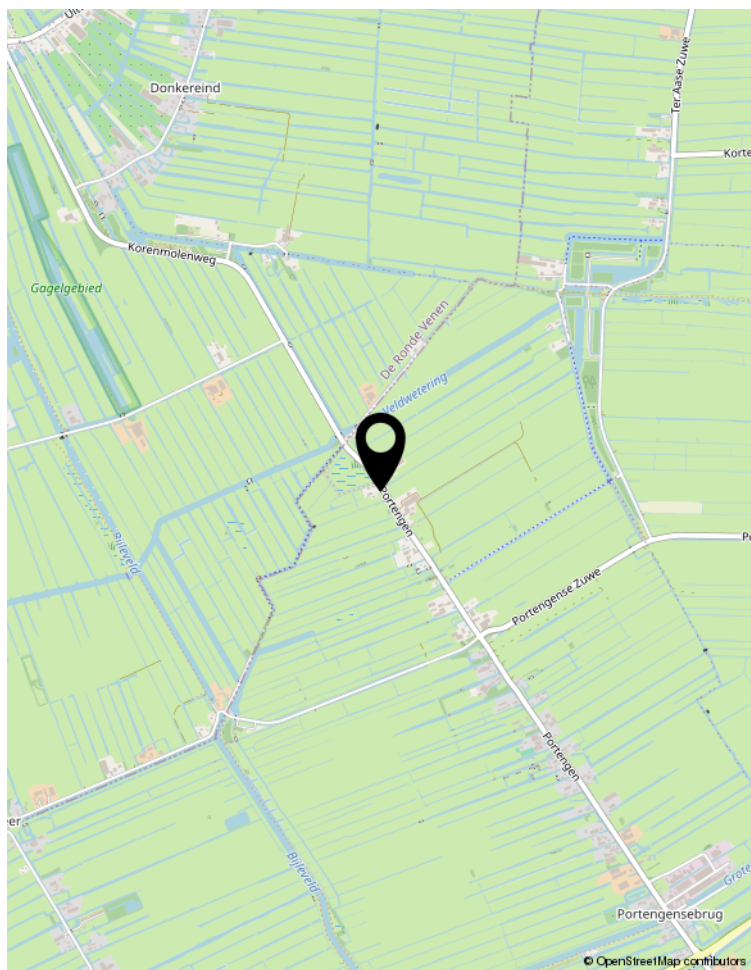
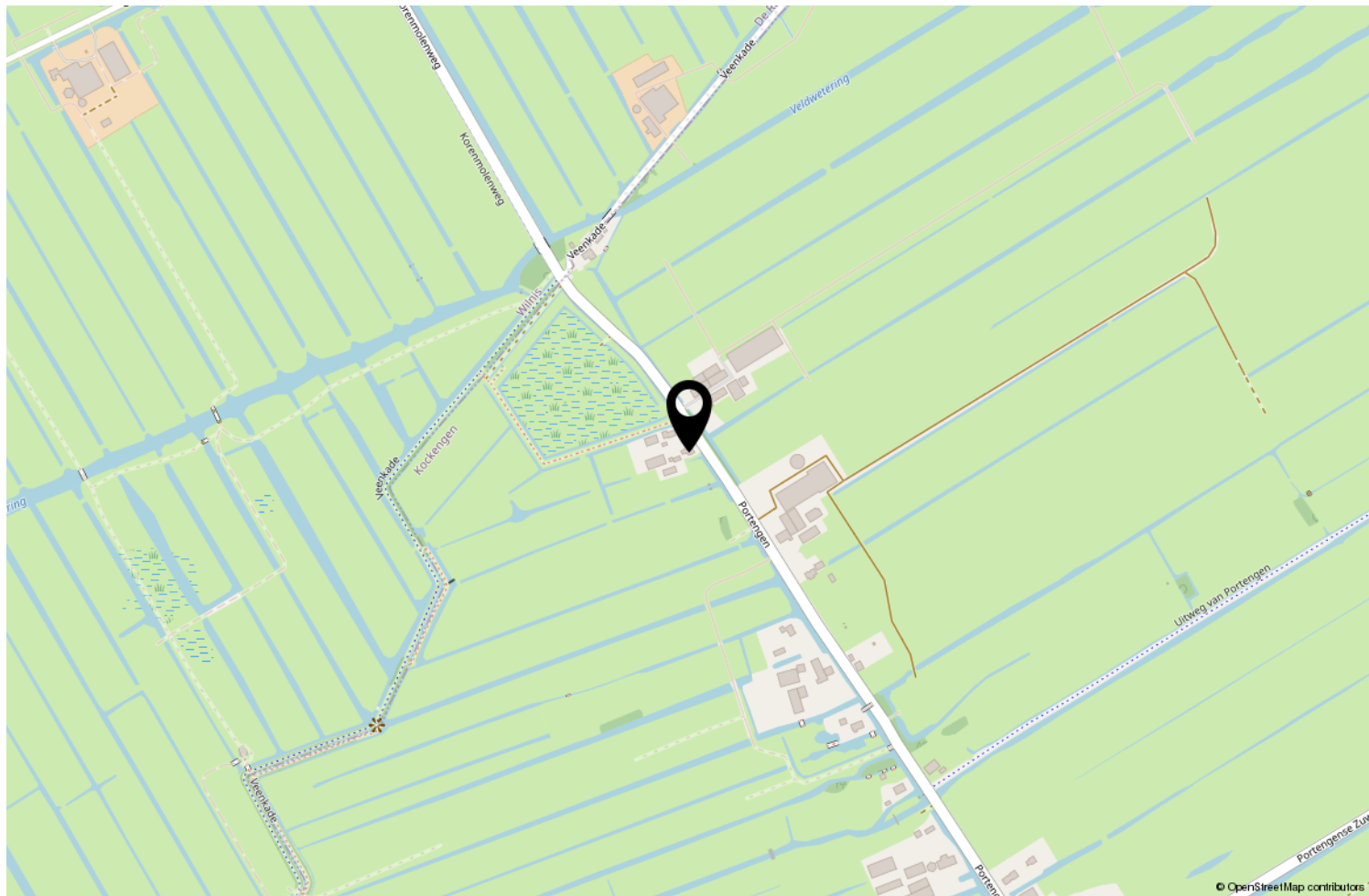
 124373.6, 465561

 **Enkelbestemming**  
Wonen

 **Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie 2

 Bouwvlak

Bestemmingsplan



Locatie op de kaart



## GRATIS VERHUISBUS BIJ VERKOOP OF AANKOOP VAN UW WONING



Jazeker het is echt waar! Als u via ons uw huis verkoopt of bij ons een huis aankoopt, krijgt u deze verhuisbus als extra gratis service. U kunt de verhuisbus gedurende 2 dagen gebruiken om uw huisraad over te brengen naar uw nieuwe woning. Deze service kost u helemaal niets. U krijgt de bus schoon en met een volle tank mee, wij verwachten hem na twee dagen weer schoon en met volle tank retour.

Wilt u gebruik maken van de gratis verhuisbus, wees er dan op tijd bij, want het animo is groot. En wie het eerst komt, wie het eerst maalt. De verhuisbus is op kantoor af te halen en terug te brengen tijdens onze kantooruren: maandag t/m vrijdag van 08:45 uur tot 17:15 uur. De voorwaarden liggen ter inzage op ons kantoor.

Ons top team krijgt u er helaas niet bijgeleverd om te verhuizen. Wij staan wel klaar om u volledig te ontzorgen tijdens de verkoop van uw woning of de aankoop van uw nieuwe droomhuis.

**Wilt u de verhuisbus reserveren?**

**Neemt u dan contact op met ons kantoor:**

**Van der Helm woning- en bedrijfsmakelaardij, tel. 0297-591996  
of via de mail [info@vanderhelmmakelaardij.nl](mailto:info@vanderhelmmakelaardij.nl)**



## **Belangrijke informatie**

Wij zullen bij een overeenstemming de gemaakte afspraken vastleggen in de koopakte conform model NVM. Er komt pas een rechtsgeldige overeenkomst tot stand indien koper en verkoper beiden de NVM koopovereenkomst hebben ondertekend (met inachtneming van de drie dagen bedenktijd)

### **Koopovereenkomst:**

Wij werken met de NVM modelovereenkomst en stellen deze zo snel mogelijk na de mondelinge overeenstemming op. U ontvangt van ons een gegevensformulier, dat u volledig ingevuld per e-mail samen met een kopie legitimatiebewijs aan ons kunt retourneren. Voor de ondertekening ontvangen zowel koper als verkoper een concept koopakte per e-mail. In de koopovereenkomst wordt standaard een bankgarantie of waarborgsom opgenomen van 10% van de koopsom. Tevens worden de voorbehouden en afspraken vastgelegd voortvloeiende uit de onderhandeling. In het belang van beide partijen is het raadzaam om zo snel mogelijk de koopakte te ondertekenen. Dan pas komt er een rechtsgeldige overeenkomst tot stand.

### **Bedenktijd:**

Sinds 2003 heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Deze bedenktijd gaat in zodra de koper een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen of een kopie hiervan. Gedurende deze periode kan een koper de overeenkomst nog ongedaan maken. Dit dient te allen tijde schriftelijk te gebeuren via gangbare communicatiemiddelen zoals bijvoorbeeld e-mail.

### **Financiering & voorbehoud:**

U dient voordat u een bod uitbrengt op een woning zorgvuldig onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid. Het invullen van een test of berekening op internet is niet voldoende en zorgt vaak voor enorme teleurstellingen voor u als koper, maar ook voor de verkopende partij. Tevens dient u direct na een overeenstemming uw financieringsaanvraag in gang te zetten.

### **Onderzoeksplicht:**

De verkoper is verplicht de koper te informeren over zaken die van belang kunnen zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Dit geldt niet voor gebreken die zichtbaar zijn voor de koper. Van de koper wordt verwacht dat hij/zij de staat van de woning onderzoekt. Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn of scheuren in muren. De verkoper hoeft de koper daar niet uitdrukkelijk op te wijzen. Gebreken die bij de bezichtiging ontdekt kunnen worden, kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd en komen voor rekening van de koper. De onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten welke voor u als koper van belang kunnen zijn.

Een goed voorbeeld daarvan zijn erfdienstbaarheden, zoals een recht van overpad of de bestemming. Wij proberen u als verkopend makelaar zo goed mogelijk over een woning te informeren en alle informatie met zorg samenstellen, mede op basis van de informatie die door verkoper aan ons is verstrekt. In ons dossier is ook een door verkoper ingevulde NVM-vragenlijst aanwezig die wij u graag ter inzage toezenden.

### **Informatie in deze brochure:**

De in deze brochure en op internet vermelde beschrijvingen zijn met de grootste zorg samengesteld op basis van de aan ons ter beschikking gestelde informatie. Deze beschrijvingen zijn slechts indicatief. Dit geldt met name voor alle maten, oppervlaktes en bouwjaren. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en hiervan moet u uitgaan.

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580\* norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten.

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. Wij trachten onze woningen zo nauwkeurig mogelijk te meten conform de opgelegde Meetinstructie. Wij sluiten afwijkingen als gevolg van digitalisering, schaalafwijking echter niet volledig uit. Indien voor u een bepaalde maatvoering van groot belang is voor de aankoop van de woning, dan adviseren wij u dit te allen tijde in het werk op te meten.

**\* Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

**Eigen aankoop makelaar:**

Wij werken voor de verkoper en behartigen diens belangen. Een woonhuis koopt u niet dagelijks, dus dan kan het verstandig zijn om uw eigen NVM aankoopmakelaar in te schakelen voor de behartiging van uw belangen.

**Verkoopprocedure:**

De in deze brochure verstrekte informatie wordt uitsluitend gezien als een uitnodiging voor het doen van een bieding, dan wel het maken van een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Het uitbrengen van een bieding, inclusief het bieden van de vraagprijs, wil niet zeggen dat u (exclusief) in onderhandeling bent noch kunt u hier rechten aan ontlennen. Tussentijdse verkoop aan derden is uitdrukkelijk voorbehouden.

Mocht u een bieding willen uitbrengen dan kunt u dit telefonisch of bij voorkeur per e-mail doen. U kunt uw bieding richten aan de desbetreffende makelaar.

Een bieding dient de volgende onderdelen te bevatten:

1. Prijs;
2. Gewenste sleuteloverdracht / aanvaarding;
3. Eventuele roerende zaken welke u wenst over te nemen;
4. Ontbindende voorwaarden (o.a. voor financiering en/of bouwkundige keuring).

Mochten er zich meerdere kandidaten melden met een bieding dan zullen wij te allen tijde elke bieding voorleggen aan onze opdrachtgever(s). In overleg met onze opdrachtgever(s) zal dan de verdere onderhandeling c.q. biedingsprocedure kenbaar gemaakt worden aan de betrokken partijen. Dit conform de regelgeving van de NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars en Taxateurs).

**Disclaimer**

Deze informatie is door ons met de 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.

# WAARDECHEQUE

## Gratis waardebepaling van uw huis

Ook zo benieuwd naar de waarde van uw huis? Vul dan deze kaart in.

Wij maken na ontvangst een afspraak met u voor een nauwkeurige waardebepaling.

Gratis en geheel vrijblijvend.

De heer/mevrouw

m/v

Adres

Postcode

Plaats

Telefoon

E-mail

U kunt deze kaart portvrij versturen of afgeven bij Van der Helm Woning- en Bedrijfsmakelaars, Herenweg 46, 3648 CJ Wilnis

**[www.vandehelmmakelaardij.nl](http://www.vandehelmmakelaardij.nl)**

Mocht de woning in deze brochure toch niet uw droomhuis zijn, wij kunnen u vrijblijvend en kosteloos op de hoogte brengen van al het nieuwe aanbod in het door u aangegeven zoekgebied. Lever onderstaande gegevens bij ons in en we houden u dagelijks op de hoogte.

Naam :

Adres :

Postcode en woonplaats :

E-mail adres :

Telefoonnummer :

Zoekgebied :

Soort woning :

Prijsklasse : van € .....,- k.k. tot € .....,- k.k.

Specifieke kenmerken (denk aan bijvoorbeeld garage, tuinligging, aantal kamers etc.

- -
- -
- -



# Uw makelaar

- Aan- en verkoop bemiddeling
- Taxaties
- Waardebepalingen
- Bemiddeling bij huur en verhuur
- Nieuwbouw

Wilt u eens rustig van gedachten wisselen over uw wensen en onze dienstverlening? Neemt u dan gerust contact op met ons kantoor. Een afspraak is zo gemaakt.



Herenweg 46, 3648 CJ Wilnis  
0297-591996 | [info@vanderhelmmakelaardij.nl](mailto:info@vanderhelmmakelaardij.nl) | [www.vanderhelmmakelaardij.nl](http://www.vanderhelmmakelaardij.nl)

Volg ons op social media: 