

# RAADHUIS

MAKELAARDIJ



Binnenweg 8  
Loenersloot



Vraagprijs: € 995.000,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten (meetmethode NEN 2580):

Wonen: Circa 159 m<sup>2</sup> (exclusief bijgebouw)

Overig inpandige ruimte: Circa 2.29 m<sup>2</sup> (berging)

Gebouwgebonden

buitenruimte Circa 11 m<sup>2</sup> (dakterras)

Externe bergruimte: Circa 108 m<sup>2</sup> (serre en bijgebouw)

Perceeloppervlakte: Circa 1.312 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: Circa 1920



Binnenweg 8 Loenersloot

## Sommige woningen zijn keurig en voorspelbaar. Binnenweg 8 is dat zeker niet!

Sommige woningen zijn keurig en voorspelbaar. Binnenweg 8 is dat zeker niet! Dit is een woning met karakter. Een plek voor mensen die houden van vrijheid, ruimte en een beetje reuring. Vanuit de eerste verdieping kijkt u uit over het Amsterdam-Rijnkanaal en de spoorlijn. Binnenvaartschepen trekken voorbij, treinen glijden door het landschap en geen dag is hier hetzelfde. De woning is de afgelopen jaren gerenoveerd en voorzien van goed geïsoleerde ramen en deuren. In combinatie met de aanwezige geluidswal zorgt dit voor een comfortabel woonklimaat, terwijl het unieke karakter van de locatie volledig behouden blijft.

Maar het echte verhaal speelt zich buiten af.

Op het royale perceel van circa 1.312 m<sup>2</sup> vindt u een ruime tuin met vijver, een volledig ingerichte buitenkamer met buitenkeuken en een vrijstaande bijgebouw perfect te gebruiken als garage, loungeplek met bar of atelier. Geen aangeharkte showtuin, maar een plek waar mag worden geleefd. Waar de barbecue urenlang staat te roken, vrienden spontaan blijven hangen en een gezellige middag ongemerkt overgaat in een lange avond.

Dit zijn geen vierkante meters. Dit is een manier van leven.

Binnenweg 8  
Loenersloot

## Begane grond

De woning verwelkomt direct met een verrassend ruime hal die meer voelt als een ontvangstruimte dan als een entree. De stijlvolle trapopgang en karaktervolle afwerking zetten direct de toon voor de rest van het huis. Via een speels opstapje is de kleinste kamer van de woning bereikbaar. Vanuit de entree is de sfeervolle woonkamer bereikbaar. Met de houtkachel, zichtbare balken en warme afwerking is dit de ideale plek om te ontspannen. Via de karakteristieke kamer-en-suite loopt de woonkamer over in de royale eetkamer en leefkeuken, het kloppende hart van de woning. Hier draait het om koken, tafelen en samenzijn. En als het leven zich niet binnen afspeelt, dan gebeurt het wel in de buitenkamer. Via openslaande deuren in de keuken loopt de leefruimte over in een robuuste buitenkeuken waar vuur, eten en gezelligheid samenkomen. Terwijl het vuur rustig brandt en de deuren naar de tuin openstaan, vormt deze ruimte een vanzelfsprekend verlengstuk van de woning. Dit is een plek waar lange zomeravonden uitgroeien tot een avond die niet meer hoeft te eindigen.



Binnenweg 8  
Loenersloot

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, los toilet en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle slaapkamer met vaste kastenwand en een ingebouwd bureau aan het raam. Een fijne plek om te werken, lezen of simpelweg weg te kijken over de omgeving.

De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar het balkon. Ook de badkamer heeft directe toegang tot deze buitenruimte. De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en losse douche. Dit is misschien wel een van de leukste plekken van het huis. Vanuit het ligbad is er uitzicht op het landschap, het Amsterdam-Rijnkanaal en de treinen die voorbij trekken. Geen standaard uitzicht, maar precies het soort detail dat past bij deze woning.

De derde slaapkamer maakt de verdieping compleet en biedt volop mogelijkheden als slaap-, werk-, hobby- of logeerkamer.



Binnenweg 8  
Loenersloot

## Bijgebouw

Achter de woning staat de grootste verrassing van het perceel. Een vrijstaand bijgebouw van circa 93 m<sup>2</sup>. Dit is veel meer dan een garage of schuur. Met een eigen bar, keukenopstelling, sanitaire voorzieningen en meerdere afzonderlijke ruimtes voelt het als een plek met eindeloze mogelijkheden.

Onder de pergola, bij de overkapping, of aan de bar ontstaat al snel het gevoel van een vakantie. Verborgen in het groen, omringd door ruimte. Dit is een kwaliteit die lastig is om uit te drukken, maar wel direct voelbaar is, zodra het erf wordt betreden.

## Tuin

De tuin laat zich niet vangen in een rechte lijn. De bijzondere vorm van het perceel, de vijver, het groen en het vrijstaande bijgebouw zorgen voor een verrassende beleving van ruimte. Geen standaard achtertuin, maar een erf dat steeds opnieuw ontdekt wil worden.

Dit is de Binnenweg 8. Niet alleen vierkante meters. Dit is een manier van leven.

Binnenweg 8  
Loenersloot



Binnenweg 8  
Loenersloot



Binnenweg 8  
Loenersloot

## Bijzonderheden:

- Energielabel: A
- Afgegeven funderingscode: A/B/C (laag risico)
- De begane grond vloer (inclusief de schuur) is geïsoleerd middels schuimbeton
- Er zijn 13 zonnepanelen geïnstalleerd (2021)
- CV ketel Nefit Wfl30 (2011)
- Glasvezel kabel aangesloten
- 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 de 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
- Tv aansluiting en twee glasvezel kabels

## 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.

Binnenweg 8  
Loenersloot



Binnenweg 8  
Loenersloot

## Plattegrond



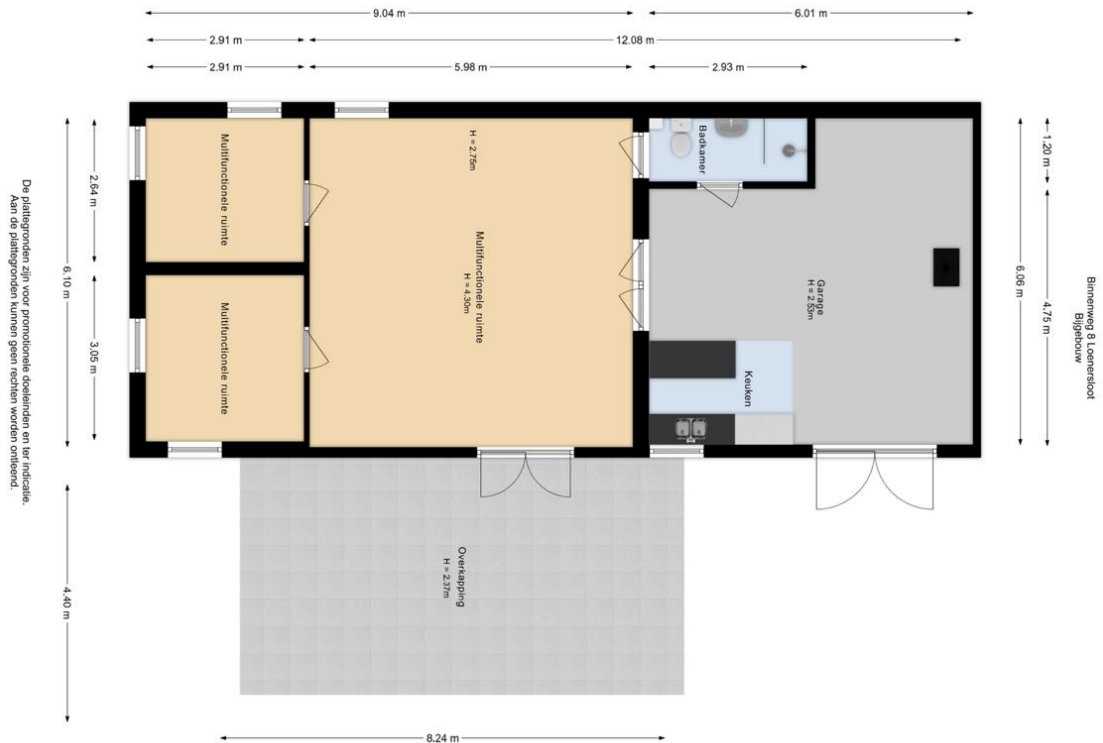
Binnenweg 8  
Loenersloot

## Plattegrond



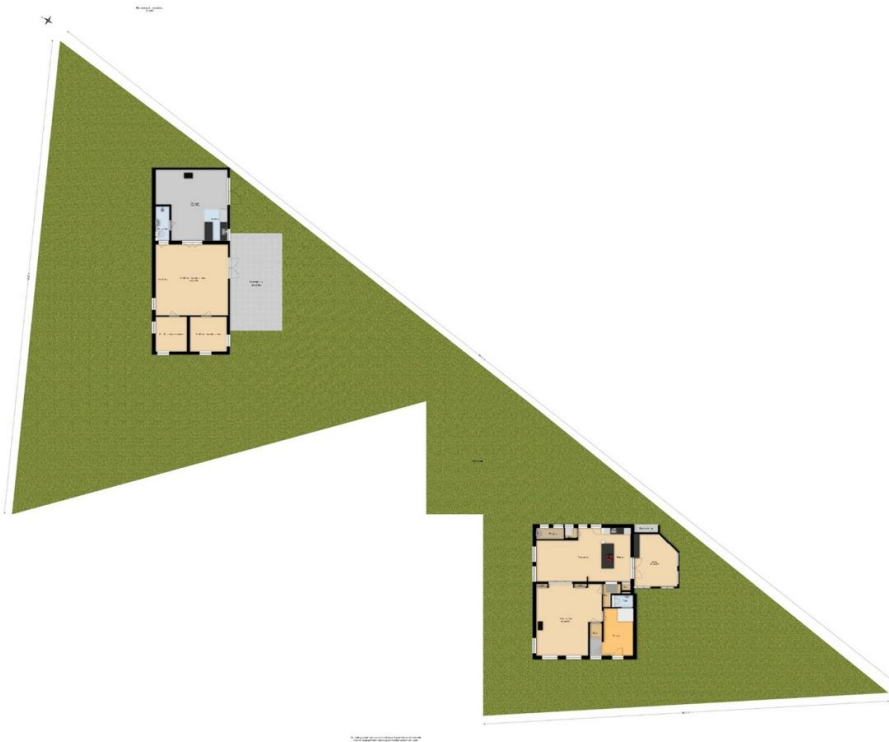
Binnenweg 8  
Loenersloot

## Plattegrond



Binnenweg 8  
Loenersloot

Plattegrond



Binnenweg 8  
Loenersloot

Kadastrale kaart



Binnenweg 8  
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)