

RAADHUIS

MAKELAARDIJ



Voorburgstraat 38
Loenersloot

Vraagprijs: € 665.000,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten(meetmethode NEN 2580):

Wonen: Circa 139 m²

Gebouwgebonden

buitenruimte Circa 2 m² (balkon)

Externe bergruimte: Circa 31 m² (serre ca. 13 m² en garage 18 m²)

Perceeloppervlakte: Circa 282 m²

Bouwjaar: Circa 1965



Voorburgstraat 38
Loenersloot

Een huis met een nuchtere uitstraling

Ruimte, licht en buitenleven met een serre over de volle breedte.

Een huis met ruimte, licht en een heerlijke plek om buiten te leven. Deze ruime twee-onder-een kapwoning heeft maar liefst 139m² woonoppervlak, vier slaapkamers, een eigen oprit, garage en een zonnige tuin op het zuiden. Maar de echte blikvanger is de prachtige glazen serre over vrijwel de volledige breedte van de woning.

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

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



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



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 m²), 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
- Afgegeven funderingscode: A/B/C (laag risico)
- Onder de laminaatvloer ligt de originele parketvloer
- Aangebouwde serre
- Tuin is gelegen op het zuiden met een overkapping/loungehoek
- 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

Bijzonderheden:

- 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:

Sommige mensen verhuizen naar Drenthe voor de rust, het groen en het gevoel van ruimte. Maar waarom zou je daarvoor ver moeten rijden als je dit ook dichterbij de Randstad kunt vinden?

Loenersloot is zo'n plek die je misschien niet meteen kent, maar die je aangenaam kan verrassen. 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.

Een klein en groen dorp waar kinderen nog buiten kunnen spelen, waar in de zomer de ijscoman door het dorp rijdt en waar bewoners elkaar ontmoeten tijdens activiteiten die door de dorpsraad worden georganiseerd.

Tegelijkertijd hoef je hier niets te missen. Voor boodschappen, sporten, zwemmen, een etentje of een middagje winkelen ligt Abcoude om de hoek. Daar vind je twee supermarkten, winkels, restaurants, cafés, een sportschool, zwembad, bibliotheek, golfbaan én een treinstation. Ook Loenen aan de Vecht ligt vlakbij, met onder andere een bakker, Jumbo en restaurants.

Voorburgstraat 38
Loenersloot

Ligging:

En dan is er de omgeving. Met de Vecht, de Vinkeveense Plassen en de vele fietsroutes is er volop gelegenheid om naar buiten te gaan. Met een boot het water op, zwemmen in de plassen, vers fruit halen bij boer Erik of op de fiets naar Vreeland voor een pannenkoek: het zijn juist die kleine uitstapjes die het wonen hier zo prettig maken.

Loenersloot geeft je daarmee iets wat steeds schaarser wordt: rust en ruimte, zonder dat je daarvoor het leven van de Randstad hoeft op te geven.

Na je werk thuiskomen in een rustig dorp, terwijl Amsterdam en Utrecht dichtbij zijn. In het weekend de natuur in, een terrasje pakken in Abcoude of Loenen aan de Vecht, varen op de Vecht of gewoon thuis genieten van je tuin en serre. Misschien is Loenersloot juist daarom zo'n leuke ontdekking: klein genoeg voor het dorpse gevoel, dichtbij genoeg voor alles wat je nodig hebt.

Voorburgstraat 38
Loenersloot

Plattegrond



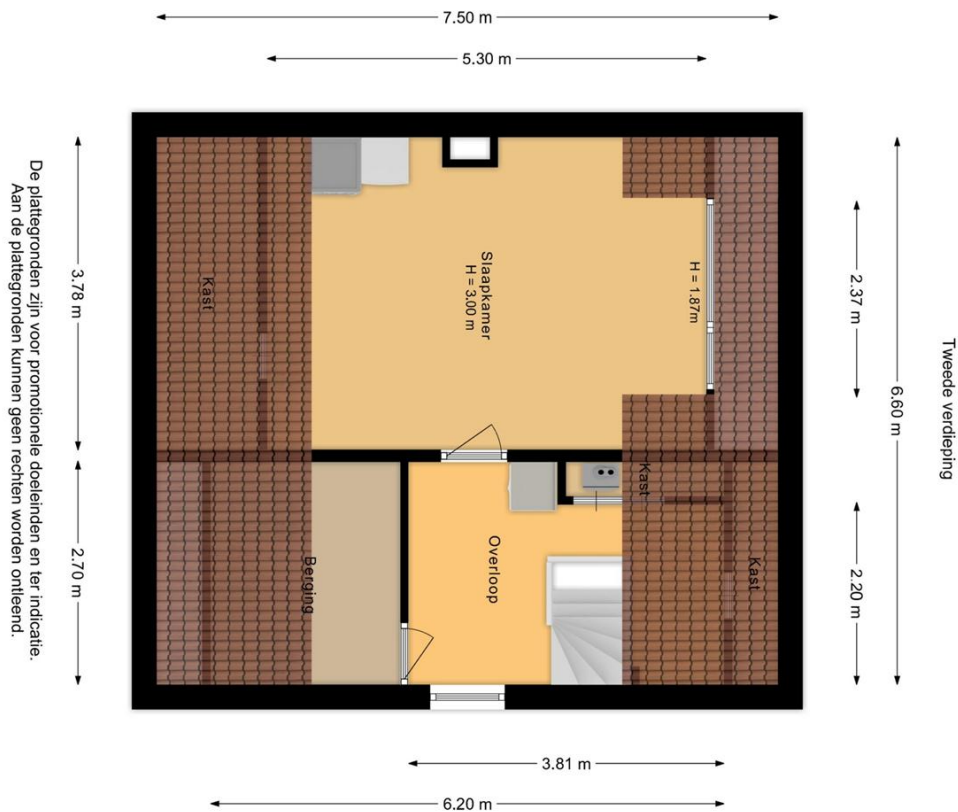
Voorburgstraat 38
Loenersloot

Plattegrond



Voorburgstraat 38
Loenersloot

Plattegrond



Voorburgstraat 38
Loenersloot

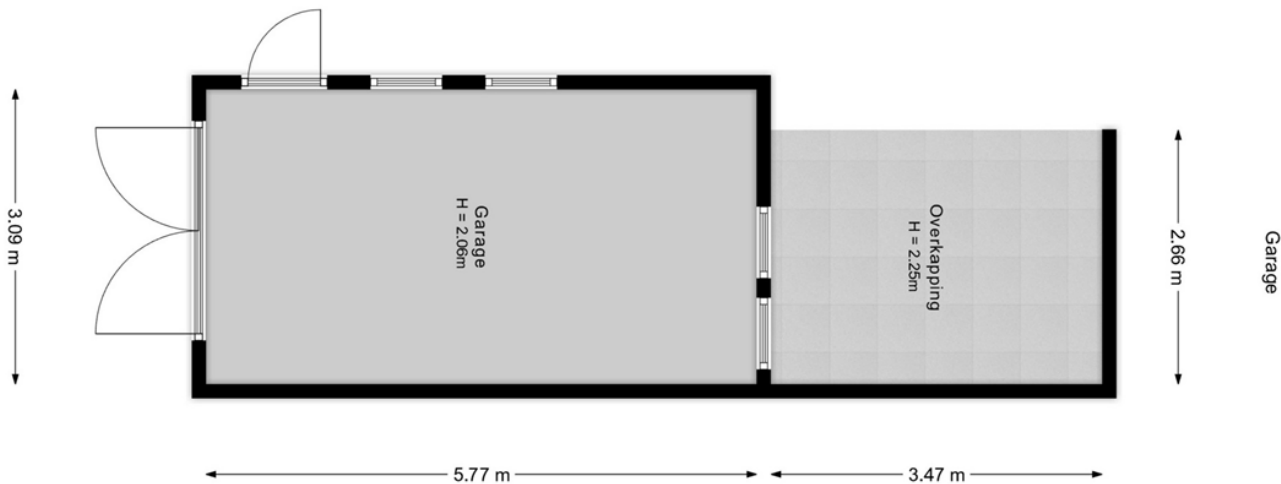
Plattegrond



Voorburgstraat 38
Loenersloot

Plattegrond

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



Voorburgstraat 38
Loenersloot

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Voorburgstraat 38



Schaal 1: 500

Dit is een kaart van de kadastrale kaart

12345 Perceelnummer

26 Kadastrale gemeente

37 Kadastrale gemeente

48 Kadastrale gemeente

59 Kadastrale gemeente

60 Kadastrale gemeente

61 Kadastrale gemeente

62 Kadastrale gemeente

63 Kadastrale gemeente

64 Kadastrale gemeente

65 Kadastrale gemeente

66 Kadastrale gemeente

67 Kadastrale gemeente

68 Kadastrale gemeente

69 Kadastrale gemeente

kadaster



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). Onzezijds 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).

Voorburgstraat 38
Loenersloot

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