De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl

Oud-Loosdrechtsedijk 256 e

LOOSDRECHT

Vraagprijs € 495.000,- k.k.



Oud-Loosdrechtsedijk 256e, 1231 NJ LOOSDRECHT

De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl

Adresgegevens

Adres	**Oud-Loosdrechtsedijk 256 e**
Postcode / plaats	**1231 NJ LOOSDRECHT**
Provincie	**Noord-Holland**

Locatie gegevens



Object gegevens

Soort woning	**Eengezinswoning**
Type woning	**Tussenwoning**
Bouwjaar	**1962**
Bouwperiode	
Permanente bewoning	**Ja**
Huidig gebruik	**Woonruimte**
Huidige bestemming	**Woonruimte**

De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl

Maten object

Aantal kamers	**4**
Aantal slaapkamers	**3**
Volume	**232 m³**
Perceeloppervlakte	**65 m²**
Woonoppervlakte	**69 m²**
Woonkamer	**0 m²**

Details

Ligging object	**Aan water, Vrij uitzicht, Beschutte ligging, Aan vaarwater**
Bijzonderheden	
Verwarming	**C.V.-Ketel, Airco**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Geen spouw**
Warmwater	**C.V.-Ketel**
Berging	**Inpandig**
Kabel	**Ja**
Alarm	**Nee**
Zonwering	**Ja**

Tuin gegevens

Tuin	**voortuin, zonneterras**
Tuin diepte	**cm**
Tuin breedte	**cm**
Achtertuin	**m²**
Ligging	
Kwaliteit	**verzorgd**

De Compagnie
MAKELAARDIJ IN ONROERENDE ZAKEN

De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl

Beschrijving

Sfeervol wonen met prive ligplaats aan de Loosdrechtse Plassen.

Aan de Vuntusplas, een van de mooiste plassen van Loosdrecht, ligt dit sfeervolle middenhuis met vrij uitzicht over het water.
Het huis telt drie woonlagen, drie slaapkamers en twee badkamers. Het heeft een overdekte veranda, twee ruime terrassen op de eerste verdieping en een balkon op de tweede verdieping, samen ruim 55 m² buitenruimte.
In de haven ligt een plek voor uw boot, en op het afgesloten terrein voor de deur heeft u een eigen parkeerplaats met laadpaal.

Oud-Loosdrecht is een dorp in het teken van het water. Vanuit de haven vaart u zo de plassen op, in de zomer naar een van de zandeilanden. Restaurants en terrassen aan het water liggen op loopafstand langs de dijk. Toch bent u hier op circa een kwartier van Amsterdam, Utrecht en 't Gooi.

Het huis is goed onderhouden en is in 2016 met vergunning uitgebreid met een dakopbouw, waardoor de complete tweede verdieping is ontstaan. Het heeft energielabel B, zonnepanelen en airco op de slaapverdieping, en staat op eigen grond.

Indeling
Het huis ligt in een rij aan een rustig, afgesloten hofje met parkeerplaatsen. Via een overdekte entree, waar ook de berging ligt, komt u bij de voordeur.

Begane grond.
De hal met trapopgang geeft toegang tot een slaapkamer, de badkamer en een separaat zwevend toilet met fontein. De badkamer is modern en heeft een ligbad, een inloopdouche met regendouche, wastafel en een handdoekenradiator. Aan de zijde van het hofje ligt een overdekte veranda van ruim 16 m² met houten vlonder: een heerlijke plek om ook bij minder weer buiten te zitten.

Eerste verdieping.
Op de eerste verdieping is lichte woonkamer met open keuken. Het heeft een grote raampartij met deur naar het terras aan de zijde van het hofje. Aan de waterzijde ligt de moderne keuken met diverse inbouwapparatuur. Openslaande deuren leiden naar het tweede terras met mooi vrij uitzicht over de haven en de Vuntusplas.
Samen meten de terrassen op deze verdieping ruim 35 m², dus u kiest zelf of u de ochtend- of de avondzon opzoekt. De terrassen zijn voorzien van elektrisch uitschuifbare zonneschermen.

De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl

Beschrijving

Tweede verdieping.
Een open trap brengt u naar de tweede verdieping, die in 2016 met de dakopbouw is toegevoegd. De overloop krijgt daglicht via een dakraam.
Hier liggen twee slaapkamers, beide met airco.
De grootste heeft een kastenwand met spiegeldeuren.
De tweede slaapkamer, nu in gebruik als werkkamer, heeft openslaande deuren naar het balkon met uitzicht over de plas.
Verder ligt hier de tweede badkamer, met douche, wastafel, zwevend toilet en handdoekenradiator.

Berging.
De berging van ruim 8 m² aan de overdekte entree heeft elektra, water en een aansluiting voor wasmachine en droger.

Haven en parkeren.
Bij het huis horen een ligplaats in de haven aan de Vuntusplas en een eigen parkeerplaats en laadpaal op het afgesloten terrein. Beide zijn in gebruik via het lidmaatschap van VvE Utopia.

Omgeving en bereikbaarheid
De Oud-Loosdrechtsedijk loopt langs de plassen, met jachthavens, zeilclubs en restaurants aan het water.
Wie van varen houdt, zit hier op de mooiste plek: vanuit de haven bereikt u de hele Loosdrechtse Plassen en via de Vecht ook de rest van het plassengebied. In koude winters schaatst u er zelfs vanaf de kade het ijs op.

Op fiets- en loopafstand vindt u:
- De Vuntusplas en de overige Loosdrechtse Plassen, met jachthavens, strandjes en zandeilanden
- Restaurants en terrassen aan het water langs de Oud-Loosdrechtsedijk
- Supermarkten en dagelijkse winkels in Loosdrecht en Loenen
- Scholen en sportverenigingen in het dorp
- Bushaltes langs de dijk, met verbindingen naar Hilversum
- Station Hilversum en de A2 en A27 op korte afstand met de auto; Amsterdam, Utrecht en ‘t Gooi op circa een kwartier

Bouw en onderhoud
Het huis is gebouwd in 1962 en maakt deel uit van een rij geschakelde huizen aan het hofje bij de haven van de Vuntusplas. In 2016 is met omgevingsvergunning een dakopbouw geplaatst, waarmee de tweede verdieping is ontstaan. De vergunning en de constructieberekeningen zijn in te zien.
Verwarming en warm water komen van een HR-107 combiketel. De zonnepanelen op het zuiden leveren 1.584 Wp, en de slaapverdieping is voorzien van airco.

De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl

Beschrijving

Het huis staat op eigen grond van 65 m², dus zonder erfpacht. De ligplaats en de parkeerplaats horen bij het lidmaatschap van VvE Utopia, jaarlijkse VvE bijdrage circa € 300,- per jaar.

Praktische informatie
- Gebruiksoppervlakte wonen 69 m² (NEN 2580), gebouw gebonden buitenruimte 55 m², externe berging 8 m², inhoud 232 m³
- Elektrische uitschuifbare zonneschermen bij de terrassen.
- Middenhuis met drie woonlagen aan de Vuntusplas
- Bouwjaar 1962, dakopbouw met vergunning in 2016
- Drie slaapkamers, twee badkamers en twee toiletten
- Open keuken met gaskookplaat, afzuigkap en inbouwoven
- Verwarming en warm water via HR-107 combiketel, zonnepanelen 1.584 Wp, airco op de tweede verdieping
- Energielabel B
- Perceel 65 m², eigen grond
- Ligplaats in de haven en eigen parkeerplaats met laadpaal op afgesloten terrein, bijdrage circa € 300,- per jaar
- Permanente woonbestemming
- Ouderdomsclausule, asbestclausule en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

Enthousiast geworden? Maak dan zeker een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Je kunt ons bereiken op telefoonnummer 0294-232929.

Disclaimer
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheden of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot dit object is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent dit object, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM-voorwaarden.

NEN-clausule
De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





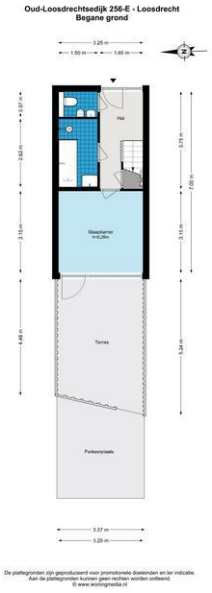


De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





Oud-Loosdrechtsedijk 256e, 1231 NJ LOOSDRECHT

De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





Oud-Loosdrechtsedijk 256e, 1231 NJ LOOSDRECHT

De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





Oud-Loosdrechtsedijk 256e, 1231 NJ LOOSDRECHT

De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl

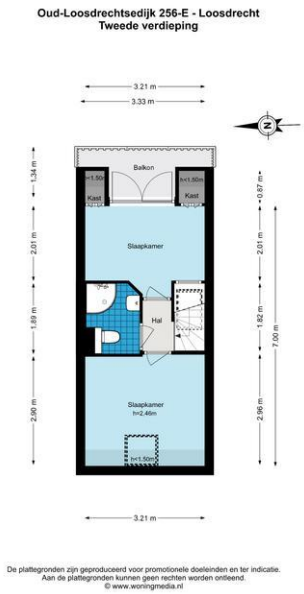








De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl





Oud-Loosdrechtsedijk 256e, 1231 NJ LOOSDRECHT

De Compagnie Makelaardij o.z. - Loenen a/d Vecht
Rijksstraatweg 108
3632 AG Loenen Aan De Vecht
Tel: 0294-232929
E-mail: loenen@decompagnie.nl



