

# 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

## Voorburgstraat 26 LOENERSLOOT

Vraagprijs € 695.000,- k.k.



Voorburgstraat 26, 3634 AW LOENERSLOOT

## Adresgegevens

Adres	<b>Voorburgstraat 26</b>
Postcode / plaats	<b>3634 AW Loenersloot</b>
Provincie	<b>Utrecht</b>

## Locatie gegevens



## Object gegevens

Soort woning	<b>Eengezinswoning</b>
Type woning	<b>Hoekwoning</b>
Bouwjaar	<b>1968</b>
Bouwperiode	
Permanente bewoning	<b>Ja</b>
Huidig gebruik	<b>Woonruimte</b>
Huidige bestemming	<b>Woonruimte</b>

## Maten object

Aantal kamers	<b>4</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>
Volume	<b>473 m<sup>3</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>403 m<sup>2</sup></b>
Woonoppervlakte	<b>134 m<sup>2</sup></b>

## Details

Ligging object	<b>Hoekhuis in woonwijk</b>
Bijzonderheden	<b>Vrijstaand stenen garage met openslaande deuren en verdieping</b>
Verwarming	<b>C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie</b>
Warmwater	<b>C.V.-Ketel, Elektrische boiler eigendom</b>
Berging	<b>Vrijstaand hout</b>
Kabel	<b>Glasvezel</b>
Alarm	<b>Ja</b>
Zonwering	<b>Ja</b>

## Tuin gegevens

Tuin	<b>achtertuin, voortuin, zijtuin</b>
Achters tuin	<b>250 m<sup>2</sup></b>
Ligging	<b>Zuid</b>
Kwaliteit	<b>verzorgd</b>

## Begane grond

Royaal en veelzijdig gezinshuis; landelijk wonen in de randstad!

In het rustige, groene dorp Loenersloot ligt deze heerlijk lichte en ruime eengezinswoning.

Met uitgebouwde keuken en royale bijgebouwde garage, aan ruimte geen gebrek! De woning is perfect onderhouden en instapklaar. Met uitvalswegen en busverbindingen naar Amsterdam, Utrecht en Hilversum is dit een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen met stadse voorzieningen om de hoek en thuis wil genieten van groen, rust, ruimte en privacy.

Loenersloot is een zeer gemoedelijk 'no-nonsense' dorp in een groene en waterrijke omgeving. Kinderen spelen er op straat of op het speelveld bij de Montessori-school. Buren kennen elkaar, maar rust en privacy staan voorop. Het dorp is vertrekpunt voor een fijne fietstocht; u kunt een bootje aanleggen in het riviertje de Angstel en fijn wandelen in het openbare kasteelpark rondom kasteel Loenersloot. Gezellig buiten de deur eten in het Baambrugge, Vreeland, Abcoude, Vinkeveen of Loenen aan de Vecht; het kan allemaal!

Voorburgstraat 26 is de eindwoning in een blok van vier, gelegen tegenover een klein speelpleintje. Het huis heeft een royale inhoud dankzij een bredere beukmaat. De hoekligging (met voor- zij- en achtertuin) geeft een ruimtegevoel van bijna vrijstaand wonen. Het huis is tiptop verzorgd en heeft uiteraard mogelijkheden voor verder optimaliseren naar eigen wens en smaak. Dankzij verduurzaming heeft de woning energielabel B. De tuin met leibomen en een groene beukenhaag rondom, is een oase van rust, jaarrond een vogelparadijs. De verwarmde garage is een feest voor wie zelf wil knutselen, klussen of andere hobby. Ruimte genoeg voor alles wat een mens maar zou willen opbergen. Uw auto, motor, fietsen; uw tuinspullen, fitnessapparatuur, etc. etc.

Verkoper aan het woord:

"Wat hebben wij hier 25 jaar lang ontzettend fijn gewoond! Vroeg in het voorjaar worden we 's morgens gewekt door een vogelfluitconcert. Met de openslaande deuren naar de tuin genieten we dan al van een koffie in de eerste zonnestralen. En 's zomers een glaasje in de avondzon. Het huis is opvallend licht en geeft een enorm gevoel van ruimte en vrijheid. Ook in de winter is het huis erg comfortabel met de superfijne keuken, de openhaard; heerlijk om familie en vrienden te ontvangen. De badkamer, de wasmachineruimte; in dit huis kun je royaal uit de voeten. Met een weemoedig gevoel, verhuizen wij straks naar een appartement, gelijkvloers en meer compact.

Wij zullen het dorp, het huis, de fijne omgeving en de mensen enorm gaan missen. We gaan er van uit dat de nieuwe bewoners hier net zo gelukkig zullen wonen als wij."

## Eerste verdieping

### INDELING

Begane grond: Entree via sierhek en grindpad in de voortuin naar de hal met garderobe. Direct rechts de toiletruimte (met urinoir en fonteintje), trap naar boven met daaronder een trapkast. Direct links de keurig gemoderniseerde meterkast met voldoende groepen. Daarnaast de toegang naar de royale woonkamer in L-vorm (voorheen open keuken) met visgraat-parketvloer en openhaard. Veel licht door zeer grote raampartijen. Openslaande deuren naar de zonnige achtertuin op het zuiden met meerdere terrassen. Doorloop naar de separate, uitgebouwde moderne keuken; extra licht door de lichtkoepel boven de eettafel en warme voeten door een gedeeltelijke vloerverwarming daaronder; voorzien van alle gemakken (inductiekookplaat, twee combi-ovens, vaatwasser, koel/vries-combinatie, dubbele spoelbakken, etc.). Vanuit de keuken wederom openslaande deuren naar de achtertuin. Een tweede achterdeur sluit aan op de oversteek naar de garagedeur.

De royale garage is volledig geïsoleerd (muren, dak, vloer) en heeft gelaagd dubbelglas voor extra veiligheid. Er is een uitstortgootsteen met koud water en aangesloten op het riool, een professionele, krachtige slanghaspel en een verwarmingsradiator. De openslaande garagedeuren leiden naar de oprit met sierhek, aansluitend op de rustige zijstraat. Een vaste trap leidt naar de verdieping; wederom heel veel licht en ruimte. Op het garage dak liggen 10 zonnepanelen, goed voor 4,2 KWp.

Het kavel is bovengemiddeld groot: 403 m<sup>2</sup>. De voor- zij- en achtertuin zijn keurig onderhouden en bieden ruimte aan groene vingers, buitenkoks en zonzonabidders. Achter de garage (buiten het zicht) ligt een keurig overpad langs een sloot, als achterom voor de twee naastgelegen woningen. Tevens is daar een klein open opbergschuurtje voor de vuilcontainers en voor openhaardhout.

Eerste verdieping: In de woning komt de trap naar boven uit op een ruime overloop. Van daaruit toegang tot twee slaapkamers, de badkamer (voorheen derde slaapkamer) en de wasmachine-ruimte (voorheen badkamer). Wederom veel ruimte en licht door grote raampartijen. De badkamer is voorzien van een lichte granito-vloer, dubbele wastafels, dubbele inloopdouche, ligbad, tweede toilet (plus aansluiting voor eventueel te plaatsen bidet) en twee designradiatoren. De wasmachine-ruimte heeft elektrische vloerverwarming en een grote designradiator.

Tweede verdieping (zolder): De trap komt uit op een ruime voorzolder met een fijn kantelraam met verduisteringsgordijn. Hier bevindt zich de CV-ketel plus aansluiting voor eventueel te monteren mechanische ventilatie van de badkamer. De CV-ketel heeft een CW5-waarde voor meer warm water op meerdere tappunten tegelijkertijd. Deur naar de derde slaapkamer, ruim en knus naast de schoorsteen en onder de balken. De grote, nieuwe dakkapel geeft deze kamer ook mogelijkheden anders dan slaapvertrek. En met een tweede dakkapel zouden twee (slaap)kamers gerealiseerd kunnen worden.

## Tweede verdieping

### BIJZONDERHEDEN:

- Woonoppervlakte: 134 m<sup>2</sup>
- Perceel oppervlakte: 403 m<sup>2</sup>
- Woning en garage zijn voorzien van een alarmsysteem op de begane grond;
- Garage gebouwd in 2001 en heeft gelaagd dubbelglas;
- 10 zonnepanelen;
- Glasvezel;
- Openslaande deuren naar de tuin, in woonkamer en in keuken;
- Alle kozijnen op de begane grond inclusief hang- en sluitwerk afgelopen jaren vernieuwd;
- Open haard;
- Toilet met urinoir;
- Elektrische boiler en koel/vriescombinatie in 2025 vernieuwd;
- Energielabel B;
- Verkoop onder voorbehoud gunning verkoper;
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing gezien het bouwjaar van de woning;
- Oplevering in overleg;
- Notaris ter keuze koper.

Enthousiast geworden? Maak dan zeker een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging.

Je kunt ons bereiken op telefoonnummer 0294-232929.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. 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. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor jou van belang is, raden wij jou aan de maten zelf te (laten) meten.

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

































