

## Nigtevechtseweg 19

VREELAND

Vraagprijs € 399.000,- k.k.



## Adresgegevens

Adres	<b>Nigtevechtseweg 19</b>
Postcode / plaats	<b>3633 XR Vreeland</b>
Provincie	<b>Utrecht</b>

## Locatie gegevens



## Object gegevens

Soort woning	<b>Eengezinswoning</b>
Type woning	<b>Tussenwoning</b>
Bouwjaar	<b>1853</b>
Bouwperiode	
Permanente bewoning	<b>Ja</b>
Huidig gebruik	<b>Woonruimte</b>
Huidige bestemming	<b>Woonruimte</b>

## Maten object

Aantal kamers	<b>3</b>
Aantal slaapkamers	<b>2</b>
Volume	<b>331 m<sup>3</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>156 m<sup>2</sup></b>
Woonoppervlakte	<b>79 m<sup>2</sup></b>
Woonkamer	<b>0 m<sup>2</sup></b>

## Details

Ligging object	<b>Aan rustige weg, Landelijk gelegen</b>
Bijzonderheden	
Verwarming	<b>C.V.-Ketel</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas</b>
Warmwater	<b>C.V.-Ketel</b>
Berging	<b>Vrijstaand hout</b>
Kabel	<b>Ja</b>
Alarm	<b>Nee</b>
Zonwering	<b>Nee</b>

## Tuin gegevens

Tuin	<b>achtertuin, voortuin</b>
Tuin diepte	<b>600 cm</b>
Tuin breedte	<b>1.400 cm</b>
Achtertuin	<b>84 m<sup>2</sup></b>
Ligging	<b>Zuid</b>
Kwaliteit	<b>normaal</b>

## Beschrijving

Charmante tussenwoning met 79 m<sup>2</sup> woonoppervlakte gelegen op een schitterende landelijke locatie en op een steenworp afstand van rivier De Vecht.

Deze eengezinswoning beschikt over twee slaapkamers, een verzorgde voor- en achtertuin van ca. 100 m<sup>2</sup> en een buitenberging.

Een karakteristiek huis met de kans alles naar eigen smaak en wens te renoveren.

### LIGGING

Met een actief en kinderrijk dorps leven is Vreeland een oase van rust in het groene hart van Nederland.

Vanuit dit oude dorpje zijn Amsterdam Centrum, Utrecht Centrum en Hilversum in 20 autominuten bereikbaar.

De uitvalswegen lopen door waterrijke gebieden: De Loosdrechtse, Vinkeveense, en Kortenhoefse plassen zijn allen bereikbaar via de rivier de Vecht, die ook door Vreeland kronkelt.

Een ideale uitvalsbasis voor waterrecreatie en voet- en fietsroutes langs Vecht en Plassen.

Vreeland maakt deel uit van de gemeente Stichtse Vecht en is een pittoresk dorp met een peuterspeelzaal, een basisschool, een buitenschoolse opvang, een kleine goed gesorteerde supermarkt en een aantal uitstekende en gezellige horecagelegenheden waaronder hotel-restaurant 'De Nederlanden', het pannenkoekenrestaurant Hendrik en eetcafé mevrouw Daalder.

De sportvoorzieningen (voetbal, hockey, tennis en golf) zijn op 10 fietsminuten bereikbaar in Loenen aan de Vecht als ook een grotere supermarkt.

Alle scholen voor middelbaar onderwijs (Hilversum en Breukelen) liggen op fietsafstand.

## Beschrijving

### INDELING

Het huis wordt doorgaans betreden via de achterdeur, welke toegang geeft tot de half open keuken en de woonkamer.

De keuken is uitgevoerd in lichte kleurstelling en beschikt over diverse (inbouw)apparatuur waaronder een 4-pits kookplaat, vaatwasser en afzuigkap.

Aansluitend bevindt zich de gezellige tuingerichte woonkamer met schouw.

Vanuit de woonkamer bereik je de entreehal met toiletruimte als ook de vaste trap naar de verdieping

### Eerste verdieping

De trap vanuit de woonkamer op de begane grond brengt je naar de overloop op de eerste verdieping. Op deze etage zijn de twee slaapkamers gelegen.

De slaapkamer aan de voorzijde en de overloop zijn voorzien van een in 2020 nieuw geplaatst kozijn met HR++ glas. Verder tref je op deze verdieping een tweede slaapkamer met kastruimte, de wasruimte en de badkamer.

Deze is uitgerust met een wastafel in meubel en een ligbad.

Vanuit de slaapkamer is de vloering te bereiken met een losse trap alwaar de opstelling voor de CV-ketel.

Dit betreft een Nefit cv-ketel, het exacte bouwjaar is niet bekend maar geschat wordt dat deze uit 2004 is. De gehele kap is geïsoleerd.

### Buitenruimte

De woning heeft een voor- en een achtertuin.

De voortuin is gelegen op het zuiden en biedt mogelijkheden om diverse zitjes te realiseren.

Vanuit de voortuin is via het pad de naastgelegen berging te bereiken.

De berging is voorzien van elektra.

De achtertuin is volledig bestraat en wordt doorgaans als voortuin en entree tot het huis gebruikt.

## Beschrijving

### BIJZONDERHEDEN

- 79 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Perceel 156 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1853
- Twee slaapkamers en een vliering
- Houten vrijstaande berging van ca. 10 m<sup>2</sup>
- Kozijn slaapkamer en overloop aan de voorzijde vernieuwd in 2024 en voorzien HR++ glas
- Energie label F
- Woning dient gemoderniseerd te worden
- Asbest- en ouderdomsclausule van toepassing
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing, verkopers hebben het huis zelf niet bewoond en/of gebruikt
- Vaste notaris: Derkman notarissen te Abcoude
- Voorbehoud gunning verkoper is van toepassing
- Oplevering in overleg, ook op korte termijn mogelijk

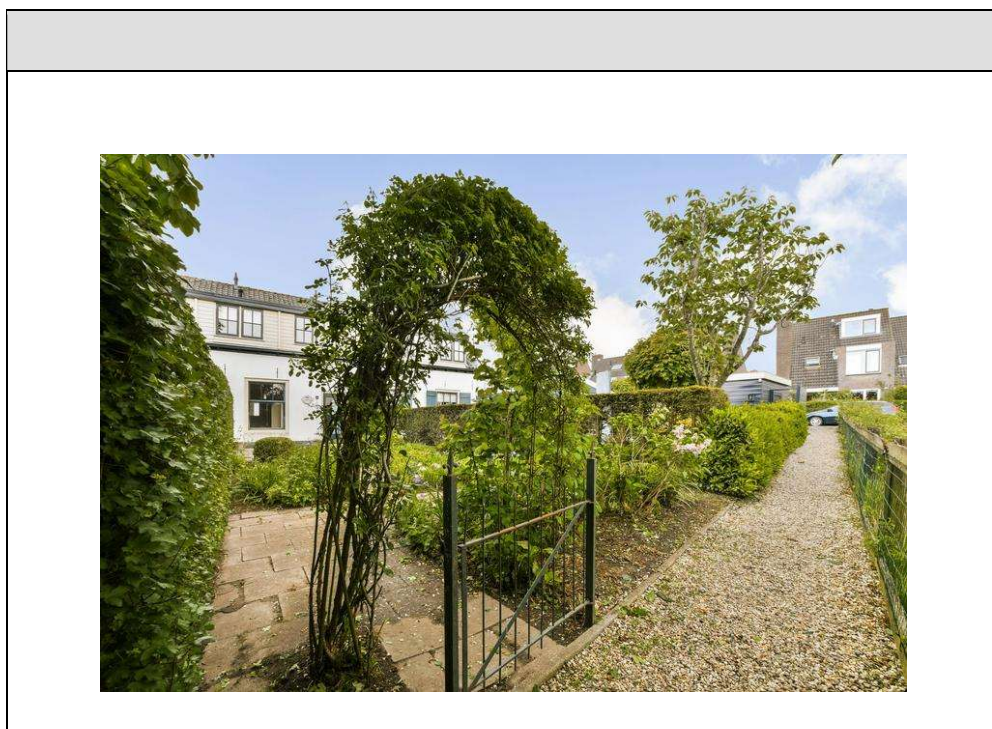
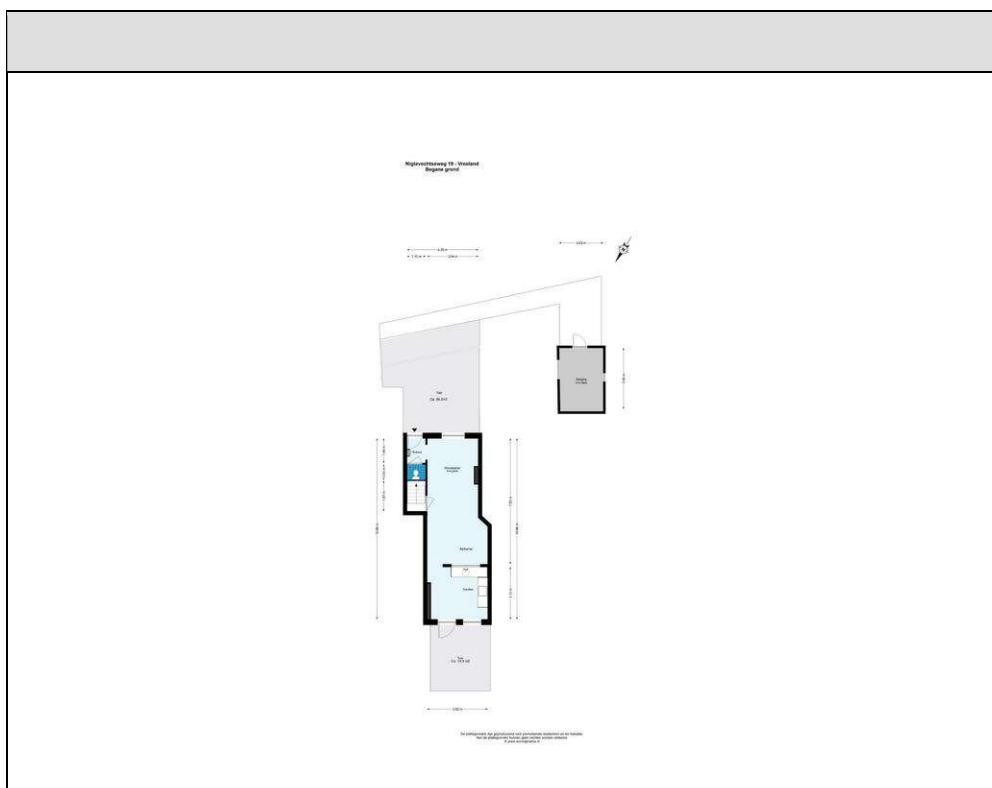
Enthousiast geworden? Maak dan zeker een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Je kunt ons bereiken op telefoonnummer 0294-232929.

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.





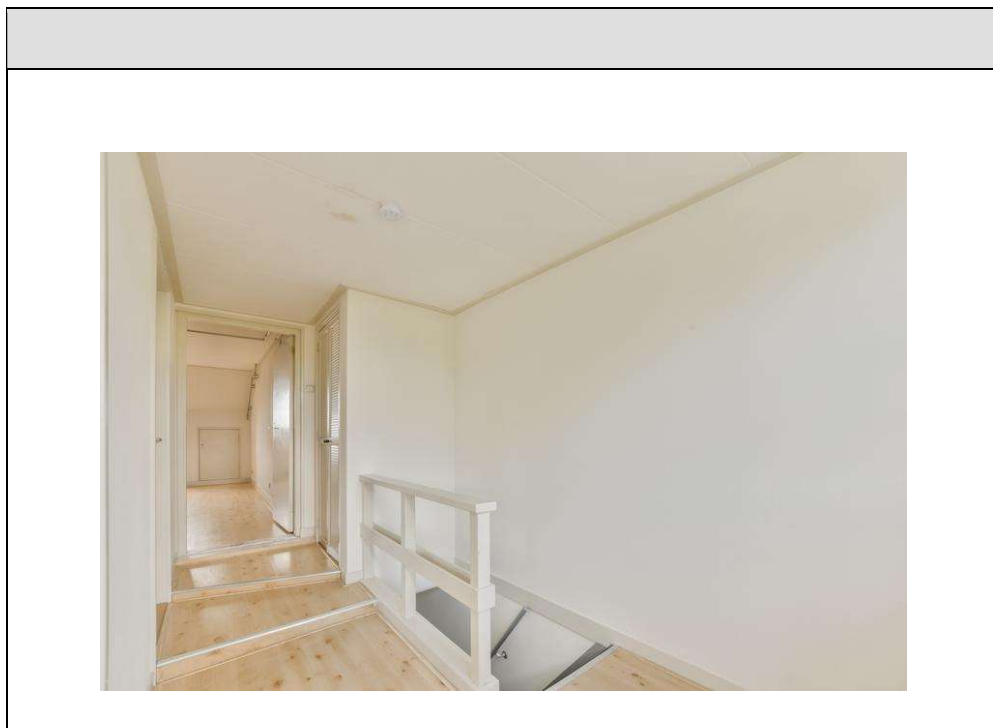
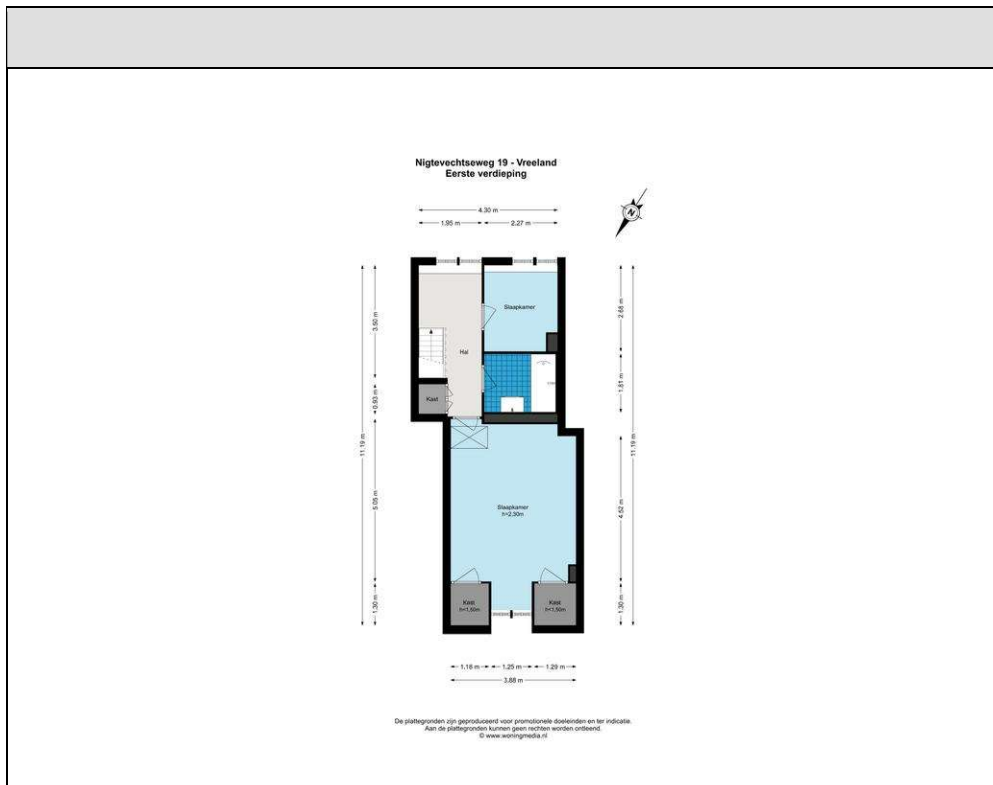






















# De Compagnie

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



Nigtevechtseweg 19, 3633 XR VREELAND

# 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



Nigtevechtseweg 19, 3633 XR VREELAND



