

# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken



## Kerkdijk 59 te Westbroek



## Omschrijving:

Op een steenworp afstand van de stad Utrecht maar toch zeer landelijk gelegen, ligt deze prachtig gerenoveerde en gemoderniseerde riet gekapte woonboerderij 'Hoeve Oppassen' met grote hooischoor, fraai aangelegde tuin en meerdere terrassen waardoor u optimaal kunt genieten van het buitenleven!

Deze boerderij heeft alles dat men mag verwachten van een comfortabele woonboerderij: een gezellige woonkeuken, opkamer, houtkachels, hoge ruimtes, meerdere schuren en genoeg ruimte om je heen. De ideale plek om de hectiek van de stad achter te laten en thuis te komen in een groene omgeving. Huidige eigenaren hebben deze boerderij met smaak en behoudt van authentieke details gerenoveerd.

### Indeling:

#### Begane grond:

Via de ruime hal met vide heeft u direct toegang tot het hart van het huis: de woonkeuken met houtkachel. De keuken is van alle gemakken voorzien en biedt ruimte aan een lange eettafel. De formele zitkamer aan de voorzijde heeft een prachtige monumentale schouw met houtkachel. De opkamer is momenteel in gebruik als kantoor.

De achter kamer (voorheen de deel) is een echte familiekamer met open trap naar een vide die toegang biedt tot een slaapkamer. Op de begane grond bevinden zich nog een luxe badkamer, bijkeuken met toilet en toegang tot de kelder.

#### Eerste verdieping:

Vanaf de vide bereikt u de overloop waaraan zich 3 in grootte variërende slaapkamers bevinden en een tweede badkamer voorzien douche, toilet en wastafel. De ouderslaapkamer aan de voorzijde heeft een monumentaal raam en is helemaal opengewerkt tot de nok.

Op het perceel bevindt zich een voormalige hooischoor en kapschoor. Beiden zijn momenteel in gebruik als berging.

Er zijn meerdere terrassen aangelegd en er is een kleine graasweide voor kleinvee. Achterin de tuin bevindt zich nog een overdekt terras en een tuinhuis.

Westbroek maakt onderdeel uit van gemeente Maartensdijk en ligt zeer centraal tussen Utrecht, Loosdrecht en Hilversum. Westbroek is goed bereikbaar via de rijkswegen A27 en A2. De Maarsseveense plassen en de Loosdrechtse plassen liggen op zeer korte afstand. Amsterdam bereikt u in 30 autominuten. Ideaal voor fietsers, wandelaars en watersporters.

**Vraagprijs € 1.495.000 k.k.**



# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken

## Locatie:



# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken



# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken



# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken



# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken



# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken





# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken



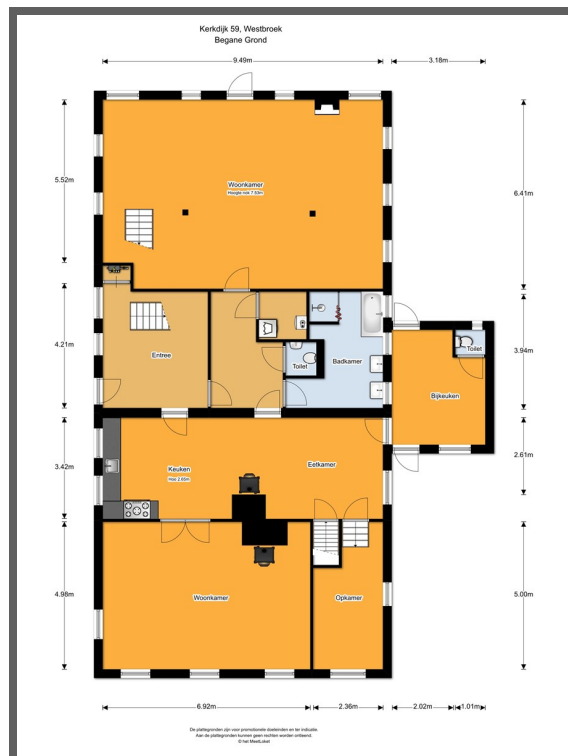
# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken



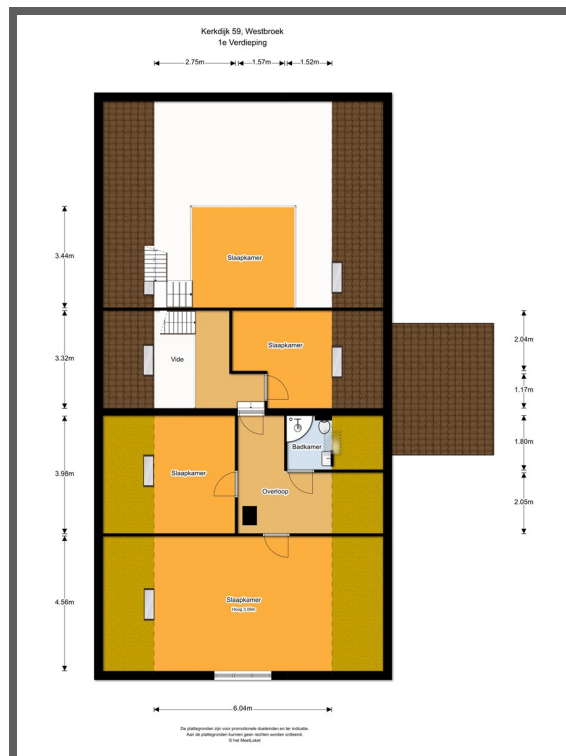
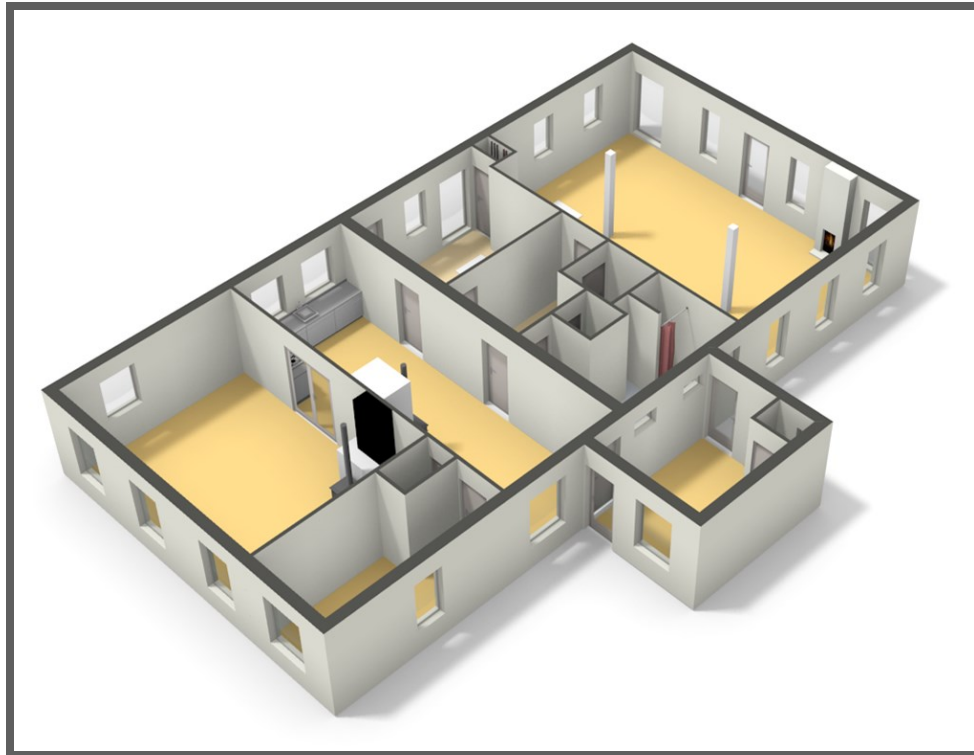
# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken



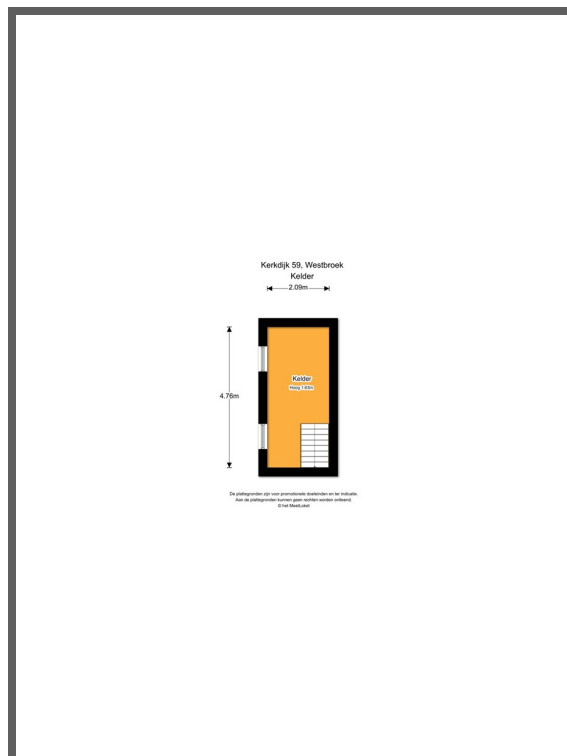
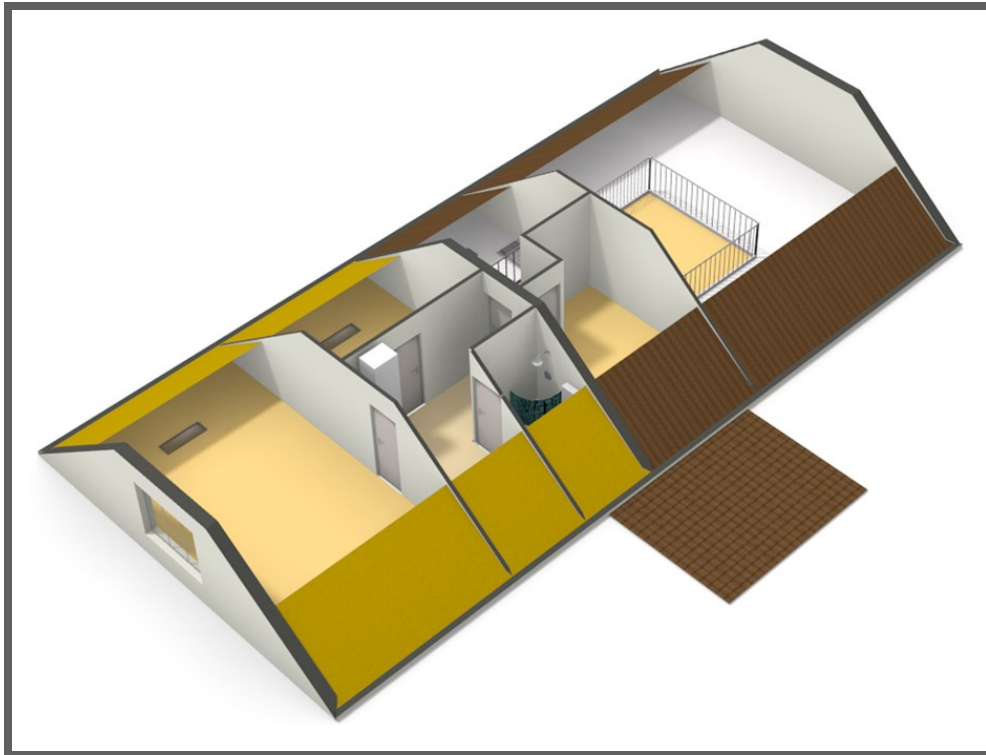
# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken



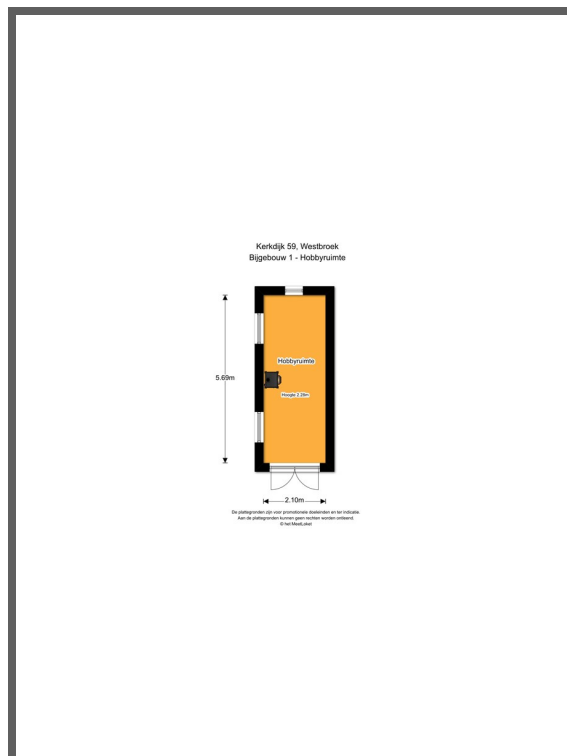
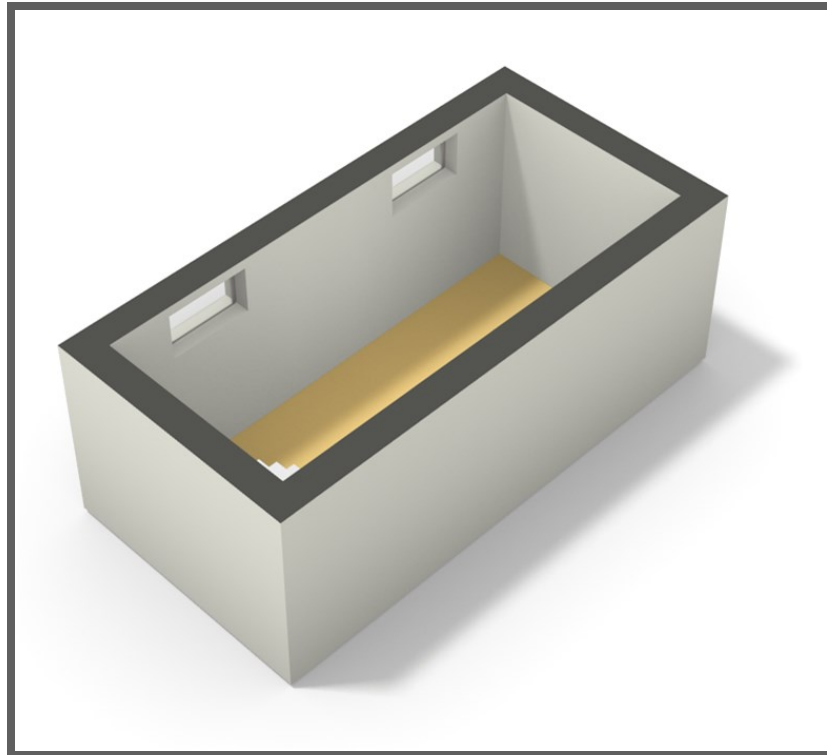
# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken



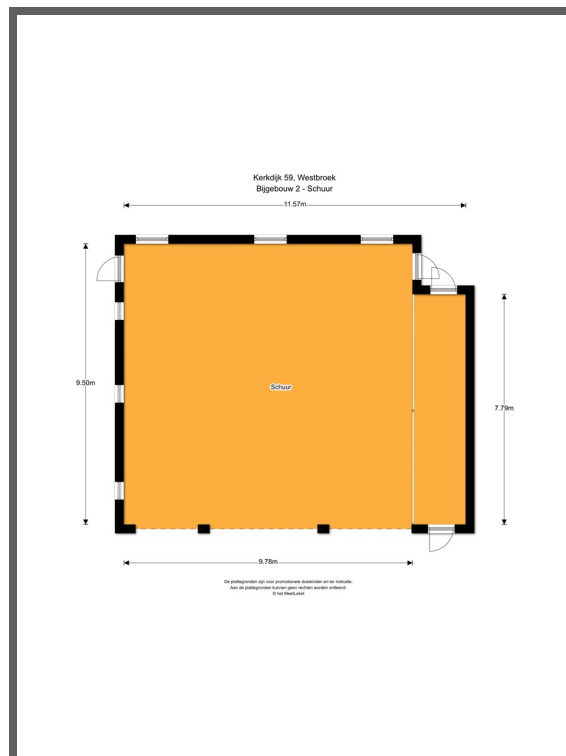
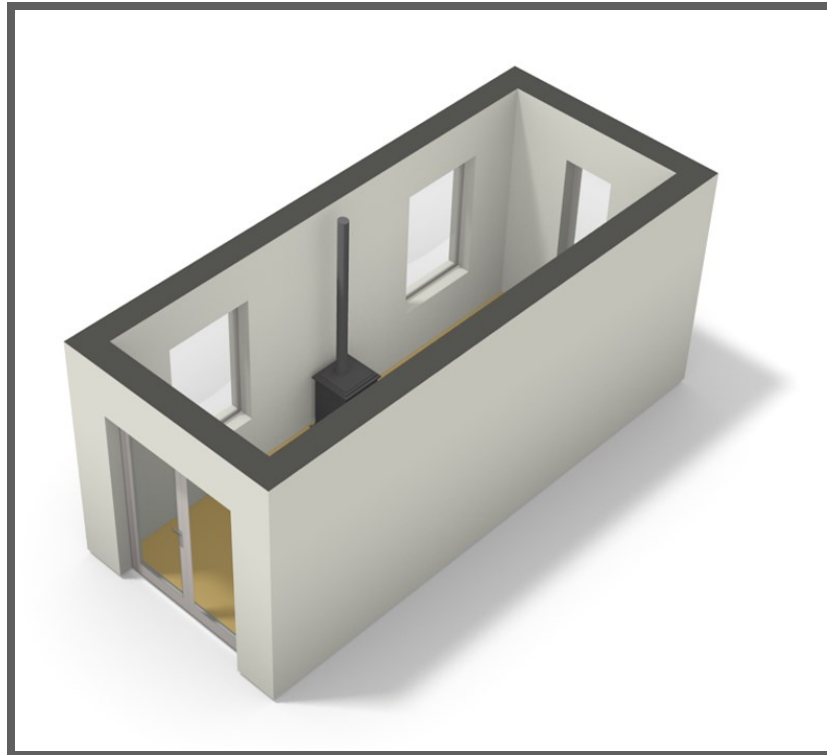
# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken



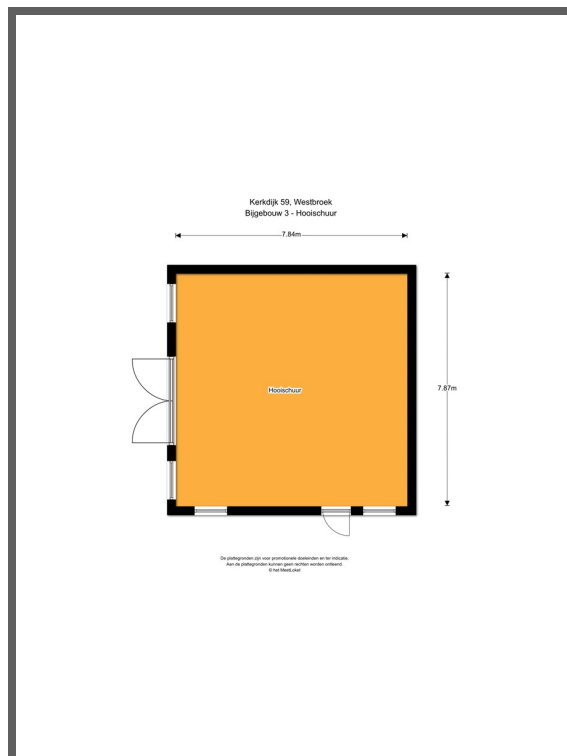
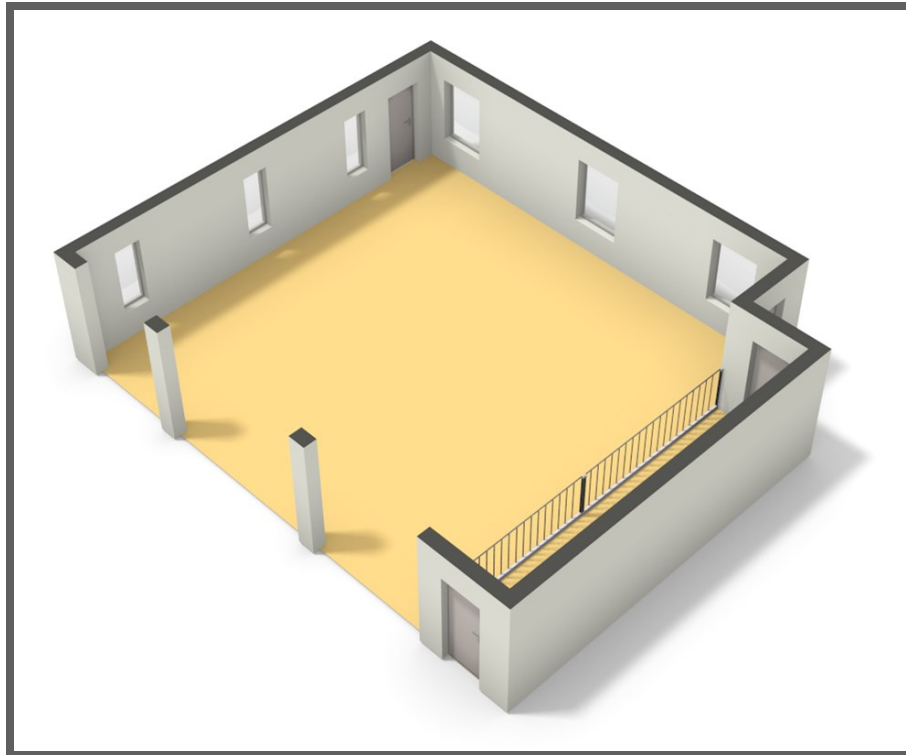
# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken



# De Compagnie

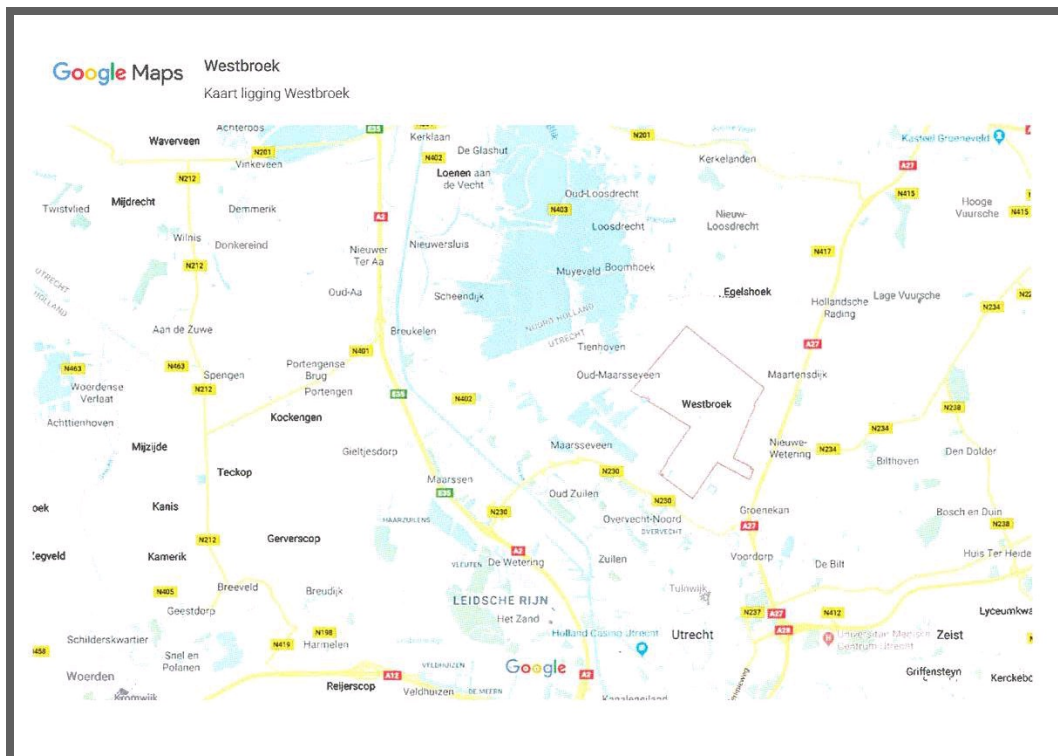
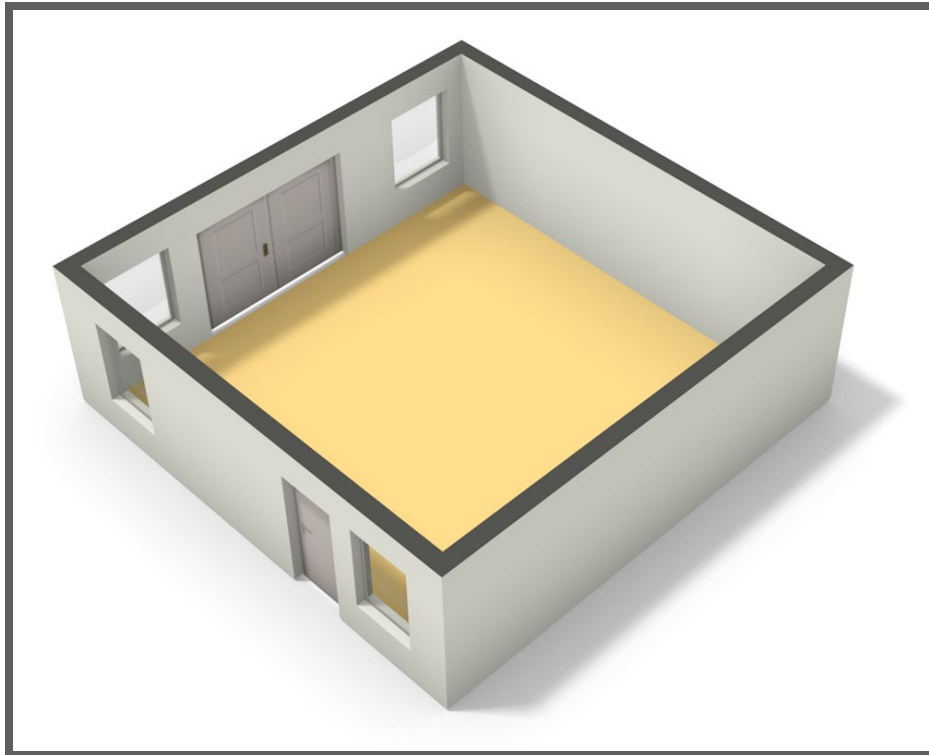
Makelaardij in Onroerende Zaken





# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken



Alle informatie is, tenzij nadrukkelijk anders aangegeven, globaal en vrijblijvend. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Algemene informatie:

De door De Compagnie Makelaardij o.z. en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door De Compagnie Makelaardij o.z. noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

### Extra informatie

Aanvullende informatie over deze woning, zoals een door de verkoper ingevulde vragenlijst en lijst van zaken zijn bij de makelaar op te vragen.

### Koopsom + kosten koper

De koopsom wordt vermeerderd met de kosten koper en komen dus ook voor zijn/haar rekening. Ze bestaan uit:

- overdrachtsbelasting 2%
- kosten kadastraal recht
- notariskosten voor de leveringsakte

Overige kosten kunnen zijn:

- makelaarscourtage
- verrekening onroerende zaak belasting, waterschapsheffing, e.d.
- eventueel verrekening servicekosten
- kosten voor een bouwkundige keuring
- kosten voor een verkennend bodemonderzoek

financieringskosten, te weten:

- taxatiekosten
- afsluitprovisie
- notariskosten hypotheekakte
- NHG kosten
- kosten kadastraal recht

De financieringskosten zijn eenmalig fiscaal aftrekbaar. De bijkomende kosten kunnen op deze manier oplopen tot vaak wel meer dan 6% van de koopsom.

### Biedingen en onderhandelingen

Een bieding bestaat uit het bedrag dat u biedt, vervolgens de gewenste opleverdatum, en tenslotte de eventuele voorwaarden (zoals financieringsvoorbehoud). Uw bod wordt aan de verkopers overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel volgen. De verkoper kan het bod ook afwijzen of direct accepteren. Een verkoper is niet verplicht u een tegenvoorstel te doen. U bent pas in onderhandeling als verkoper middels een tegenvoorstel reageert. Het staat partijen te allen tijde vrij de onderhandeling af te breken. Tijdens een onderhandeling mogen bezichtigingen doorgaan.



## Onderzoeksplicht

De koper heeft een onderzoeksplicht voor alle zaken die van belang kunnen zijn. Onder de onderzoeksplicht vallen zichtbare gebreken en publiekrechtelijke openbare informatie (zoals verkeers-/bestemmingsplannen). Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten, danwel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte die opgesteld is door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

## Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom (of bankgarantie) in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom.

## Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen, dus vóór het bereiken van definitieve overeenstemming, dient u kenbaar te maken onder welke voorwaarden u de koopovereenkomst wilt sluiten. Deze voorwaarden zijn altijd van tijdelijke aard; na afloop van de gestelde periode kunt u er niet langer op beroepen.

## Inschrijving

De koopakte is inschrijfbaar in de openbare registers van het Kadaster. Inschrijving heeft tot gevolg dat de koop een half jaar lang tegenwerpbaar wordt aan latere gerechtigden. De notaris draagt zorg voor registratie. In beginsel zijn deze kosten voor rekening van de koper.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt minimaal drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Daar de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn

- die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is;
- zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

# De Compagnie

Makelaardij in Onroerende Zaken

Koopakte ter hand gesteld op:	Bedenktijd eindigt op:
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

## Eigendomsoverdracht/levering

De datum van overdracht dient tijdens de onderhandelingen vastgesteld te worden. Uitsluitend in overleg en met goedkeuring van zowel de koper als de verkoper kan van deze datum worden afgeweken. Het is gebruikelijk, voorafgaand aan de levering, het object te inspecteren. Tevens worden de meterstanden opgenomen. Notaris ter keuze van de kopende partij.

## Tenslotte

Voor nadere informatie zijn wij u graag van dienst. Uit oogpunt van zorgvuldigheid worden inhoudelijke vragen met betrekking tot het aangeboden object niet telefonisch, maar alleen schriftelijk of per e-mail behandeld.

Indien u na alle afweging toch geen belangstelling heeft voor dit object, maar wel verder wilt zoeken, overweegt u dan eens om gebruik te maken van onze aankoopbegeleiding. Wij adviseren u graag over de diverse mogelijkheden.

**De Compagnie** Makelaardij o.z.

Rijksstraatweg 108

Postbus 36, 3632 ZR Loenen aan de Vecht

Telefoonnummer: 0294-232929

Faxnummer: 0294-232961

Internet: [www.decompagnie.nl](http://www.decompagnie.nl)

E-mail: [loenen@decompagnie.nl](mailto:loenen@decompagnie.nl)

