



**Mark Renkema  
Makelaardij**



**VRAAGPRIJS € 1.000.000,-**

**VOORSTRAAT 26  
KOCKENGEN**

**030-30 30 011  
markrenkemamakelaardij.nl**

# Goed advies, daar kun je mee verder



## **Mark R. Renkema**

Beëdigd makelaar taxateur

mark@markrenkemamakelaardij.nl  
+31 6 11 56 55 22

## **Brenda Mathijssen A-RMT**

Assistent makelaar taxateur

brenda@markrenkemamakelaardij.nl  
+31 30 30 30 011

De woningmakelaardij is ons specialisme. Graag delen wij onze kennis en ervaring om jou te helpen met alle vragen op het gebied van wonen. Wil je verbouwen of kies je toch voor verhuizen? Wij kijken graag met je mee. Maak vrijblijvend een afspraak: 030 30 30 011

## KENMERKEN

---

Bouwjaar	1880
Soort	eengezinswoning
Kamers	7
Inhoud	778 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	204 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	499 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	11 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	14 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	Het betreft een Rijksmonument. Een energielabel is niet vereist.

# OMSCHRIJVING

Betoverend, monumentaal, landelijk: oprecht een droomhuis!

Te midden van een landelijk decor, waar de tijd lijkt te hebben stilgestaan, staat een karakteristiek wit huis uit de 18e eeuw. Dit charmante pand straalt de nostalgie uit van een tijd waar slootjespringen en bootje varen tot het alledaagse leven behoren. Hier ademt de sfeer van het verleden en de rust van het platteland. Maar laat je niet misleiden door de landelijke rust; met Amsterdam en Utrecht binnen handbereik biedt dit huis het beste van beide werelden. Welkom in dit heerlijke familiehuis, waar rust, ruimte en karakter samenkomen voor een onvergetelijke woonbeleving.

De bewoners vertellen:

Wij zijn in 2008 als jong gezin vanuit Utrecht naar Kockengen verhuisd. We wilden onze (toen nog kleine) kinderen laten opgroeien op een plek met meer rust, ruimte, natuur en gezelligheid, maar toch ook nog in de buurt van de energie en uitgaansmogelijkheden van Utrecht en Amsterdam. We droomden van een plek waar het iedere dag als vakantie zou voelen. We vonden deze plek uiteindelijk aan de Voorstraat 26 in Kockengen.

De realiteit was nog mooier dan onze mooiste droom. Voor de kinderen was de lagere school direct achter de woning, de tuin uit, het bruggetje over en je bent er. In die tijd speelden onze jongens met hun vriendjes bij de boer, bouwden ze hutten in de polder, visten in de sloot, gingen ze met de boot op pad en voetbalden ze bij de VV Kockengen.

Als pubers gingen ze naar de middelbare school in Breukelen. Een volgende fase met geweldige tuinfeesten met kampvuren, logeerpartijen met matrasjes door het huis heen, met z'n allen naar het jaarlijkse nieuwjaarsfeest of Schuurfeest in Kockengen.

Voor ons is het nu tijd voor weer een nieuwe fase, onze kinderen gaan studeren, verlaten een voor een het huis, wij gaan samen terug naar de stad. We zullen de warmte en het gemoedelijke leven in Kockengen enorm gaan missen en wensen de nieuwe bewoners het leven toe wat wij hier hebben mogen leiden.

Na 16 jaar kunnen we vol overtuiging zeggen: In Kockengen is het iedere dag vakantie!

Kockengen, omgeving en voorzieningen

Welkom in het pittoreske dorpje Kockengen, gelegen in het hart van de Randstad, met verrassend veel eigen voorzieningen zoals winkels, een cafetaria, lagere scholen, kinderopvang, sportverenigingen en een eigen buitenzwembad. Het dorp wordt omgeven door natuur en water. Kasteel de Haar ligt op 10 minuten van de woning waar je heerlijke wandelingen kunt maken, met daarnaast de 18 holes golfbaan de Haar in Haarzuilens. Kockengen

biedt een perfecte combinatie van groen, rust, privacy en vrijheid met daarnaast in de directe nabijheid de bruisende steden Utrecht en Amsterdam. Vanuit Kockengen sta je in 30 minuten op het Museumplein in Amsterdam of onder de Dom in Utrecht. In 5 minuten rijdt je de snelweg A2 op, of parkeer je auto of fiets bij station Breukelen waar je een rechtstreekse treinverbinding hebt naar onder andere Utrecht, Amsterdam (Schiphol), en Rotterdam. Verschillende middelbare scholen, supermarkten en gespecialiseerde winkeltjes, markten, bars en restaurants vind je binnen 10 minuten afstand in onder andere Breukelen, Vleuten en Woerden.

De woning

We nodigen je van harte uit om een bezoek te brengen aan dit schitterende, wit gestucte en perfect onderhouden familiehuis, tevens Rijksmonument uit de 18e eeuw, gelegen in het oude centrum van het pittoreske dorpje Kockengen. De woning is gelegen aan de rustige Voorstraat en werd ooit bewoond door de oude schoolmeester van Kockengen, meester Van Doorn, die hier destijds ook de lokale boerenleenbank huisvestte. De afgelopen jaren is de woning smaakvol gemoderniseerd, van veel moderne gemakken voorzien en in zijn volle monumentale glorie teruggebracht. In 2016 heeft de grootste renovatie met behoud van karakter plaatsgevonden. Toen zijn onder andere nieuwe vloeren met vloerverwarming en parket aangelegd en zijn alle kozijnen en tevens de deuren op de bovenverdieping vervangen. Een uitgebreide beschrijving van de verbouwingen is op aanvraag beschikbaar.

Indeling

Begane grond

Via de statige voordeur met erboven een zogenaamde 'levensboom', kom je in het voorportaal, met hierin ruimte voor de kapstok, schoenenkast en toegang tot de groepenkast met water-, elektra- en gasmeters. Via twee glazen klapdeuren betreed je de imposante centrale hal van de woning, met hierin de oorspronkelijke tegelvloer en toegang tot de twee woonkamers, toilet en keuken. Na binnenkomst ga je linksaf de sfeervolle, lichte en ruime woonkamer binnen. Tijdens een kille herfstavond kun je hier heerlijk samen voor het openhaardvuur kruipen. De kamer is voorzien van grote ramen aan de voorzijde en heeft het oorspronkelijke balkenplafond. De kamer is voorzien van een eikenparket en vloerverwarming. Aan de overzijde van de centrale hal betreed je de tweede woonkamer (momenteel in dienst als speelkamer van de kinderen), met ook hier de originele balkenplafonds, eikenparket en vloerverwarming.

Het achterhuis is in de jaren 80 aan het huis toegevoegd. Hier vind je de keuken, bijkeuken, serre en eetkamer. De ruime keuken is in 2016 volledig vernieuwd, voorzien van gasfornuis, oven, koelkast, veel kastruimte en directe toegang tot de tuin. Via de keuken kom je ook bij de bijkeuken, met eigen douche en wastafel en ruimte voor

# De menselijke woningmakelaar

Omdat daar de mooie verhalen liggen  
en mijn werk echt van betekenis is.

Die zoektocht, die intensieve persoonlijke  
relatie die je aangaat met mensen en  
gezinnen, dat maakt mijn werk ontzettend  
waardevol en leuk.





**Foto's**









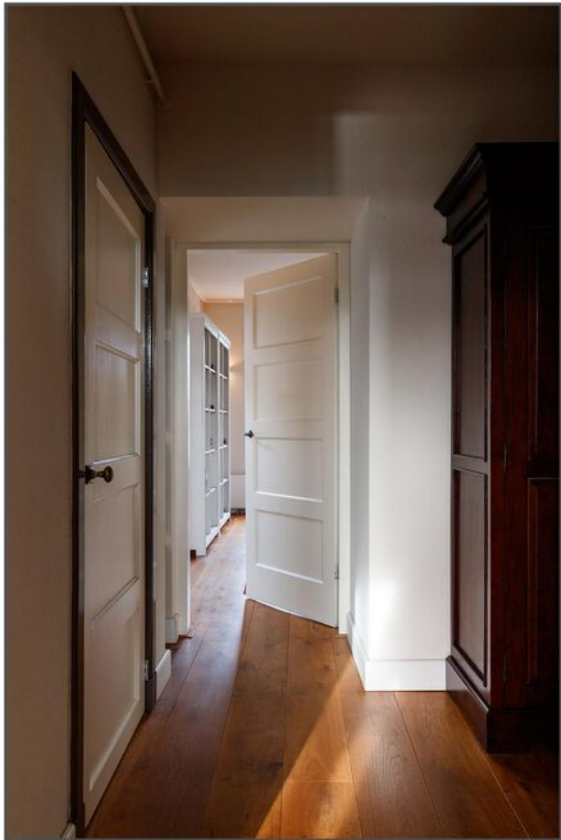


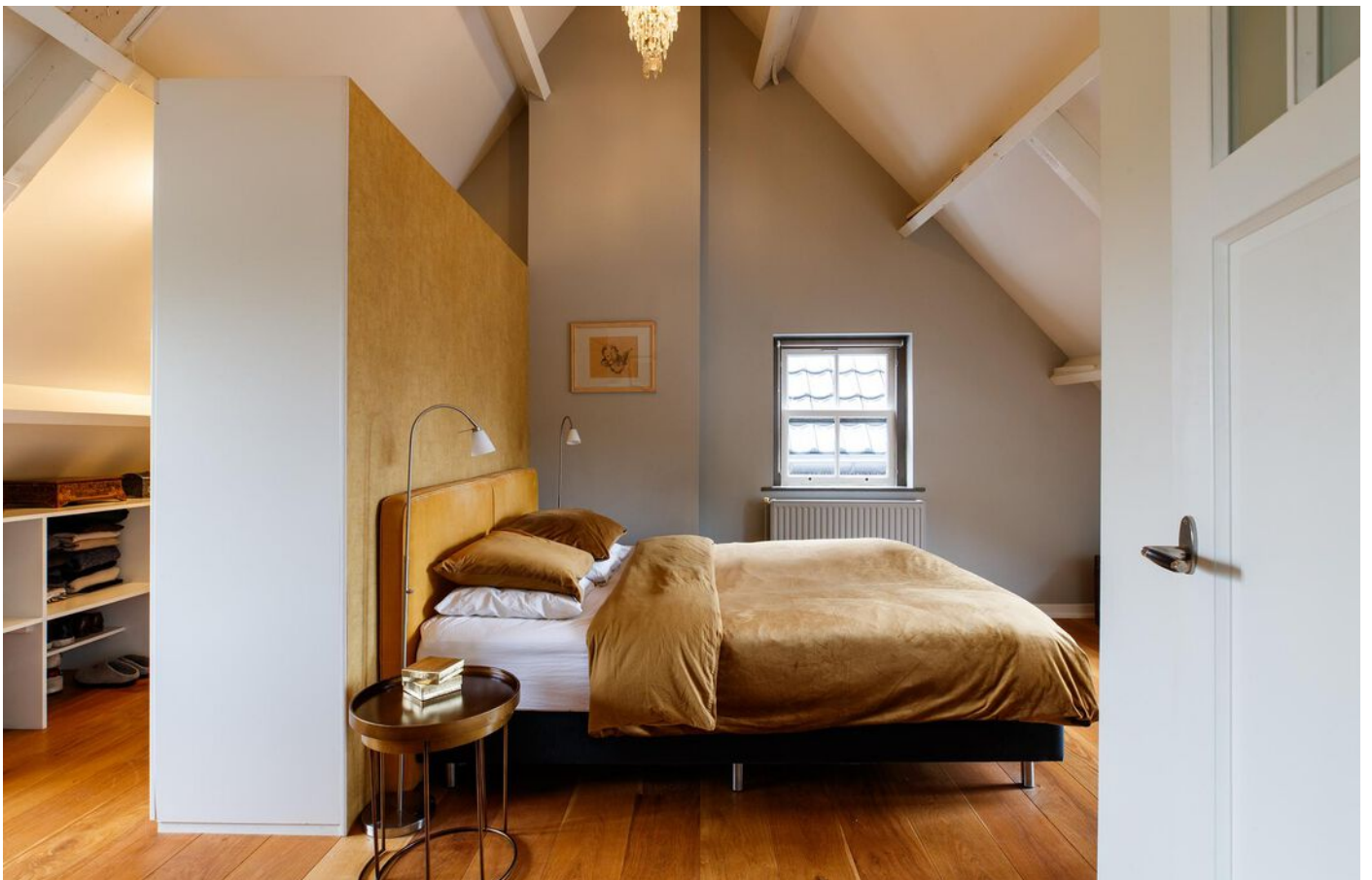




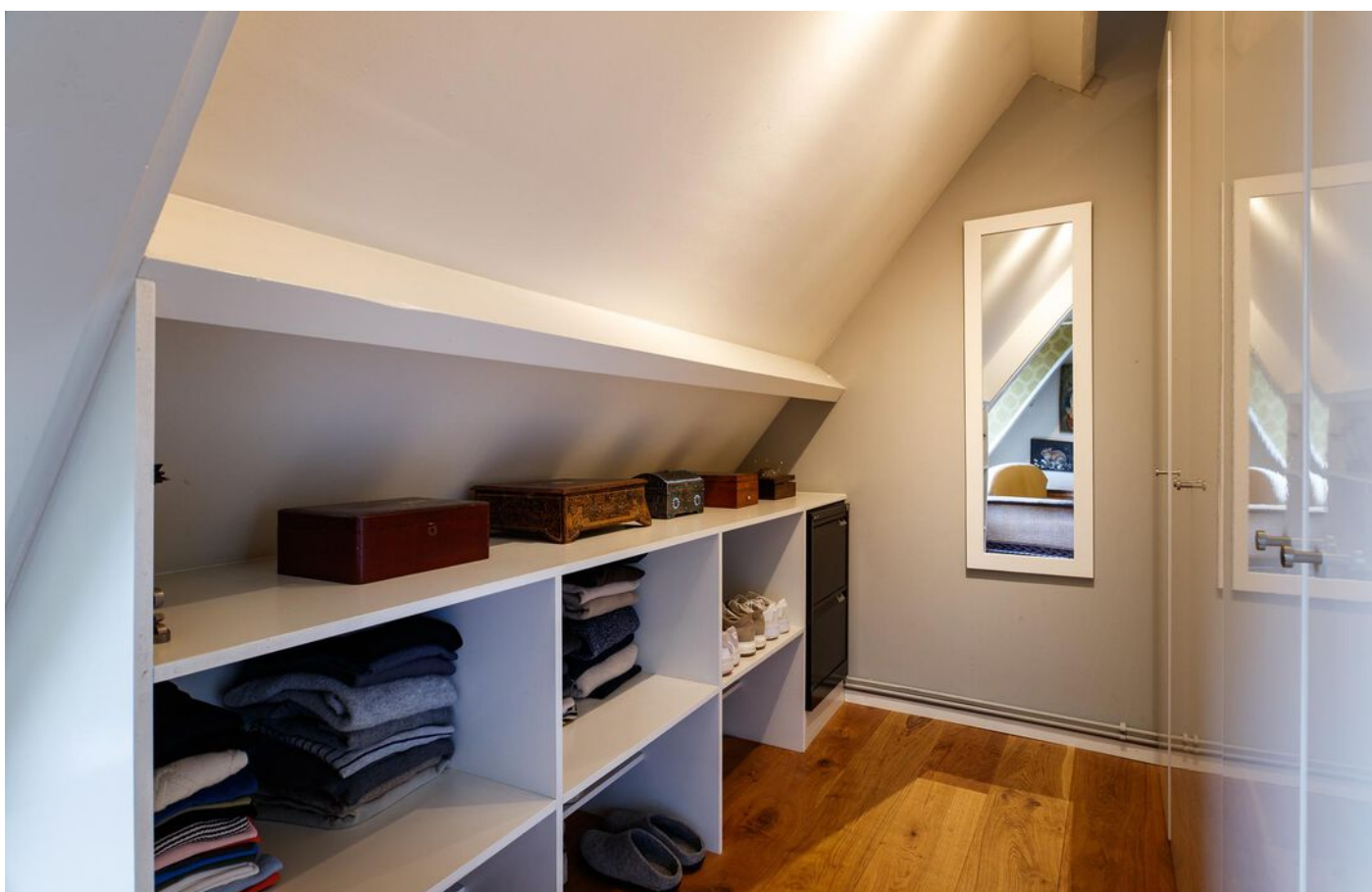










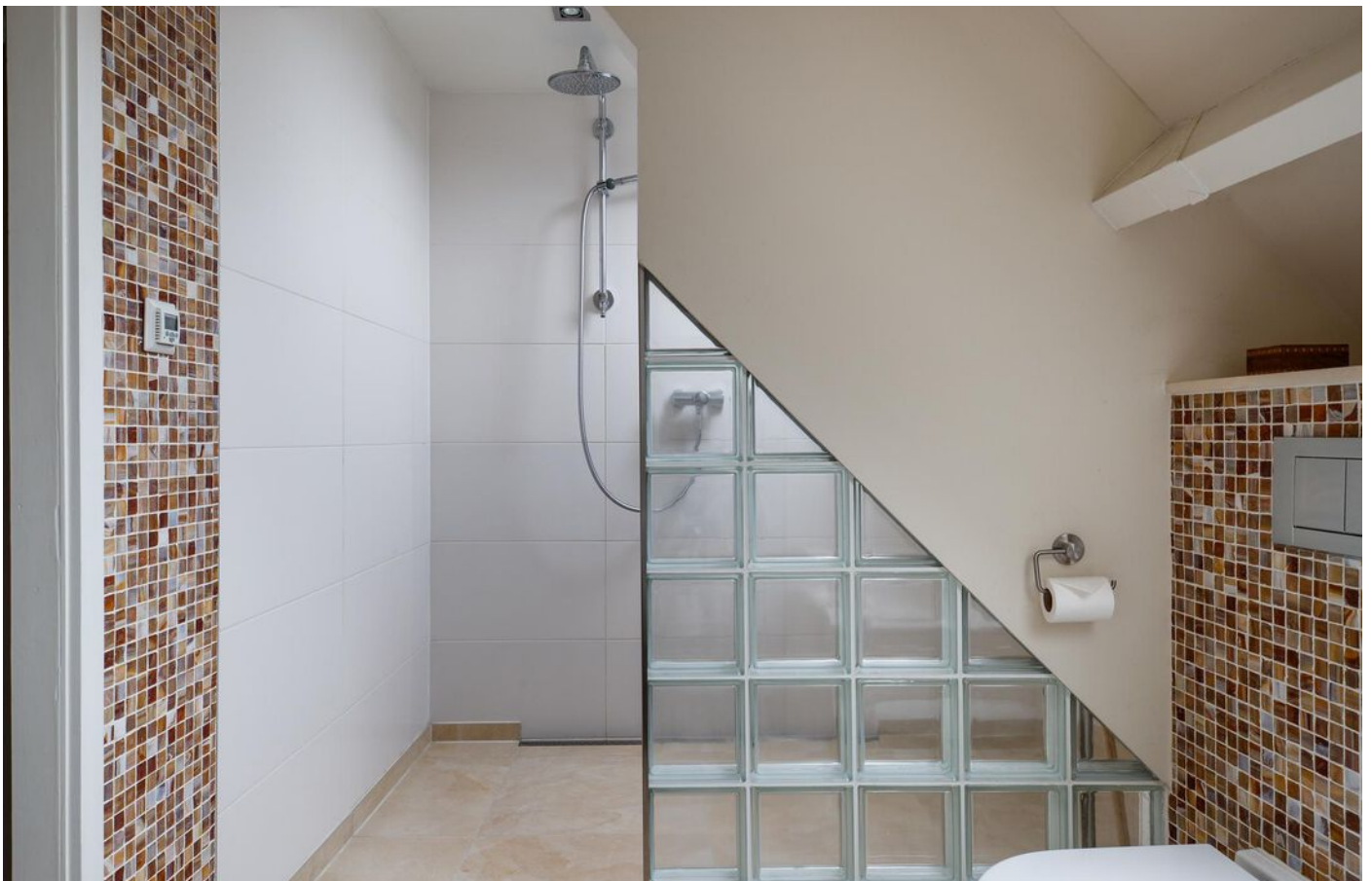
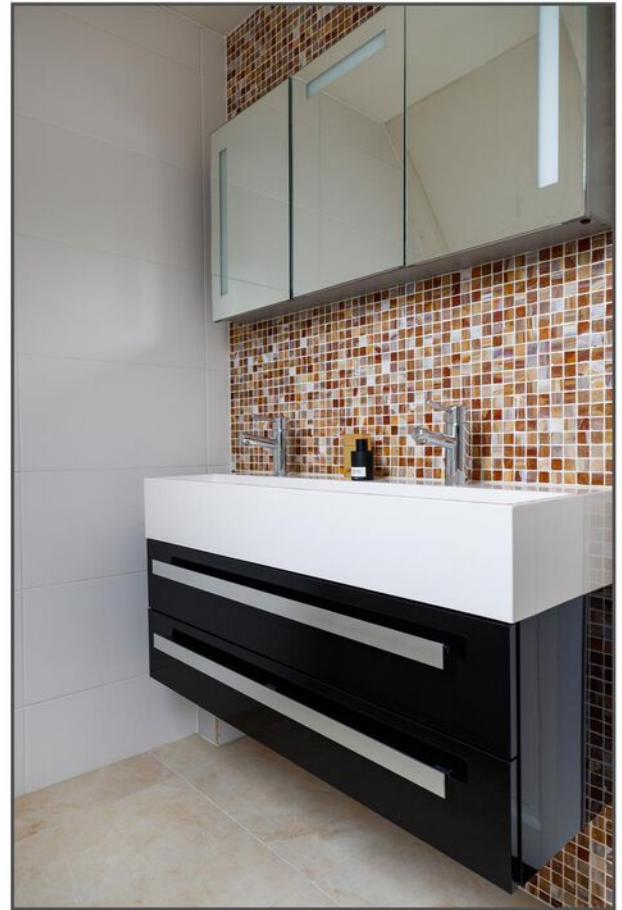






















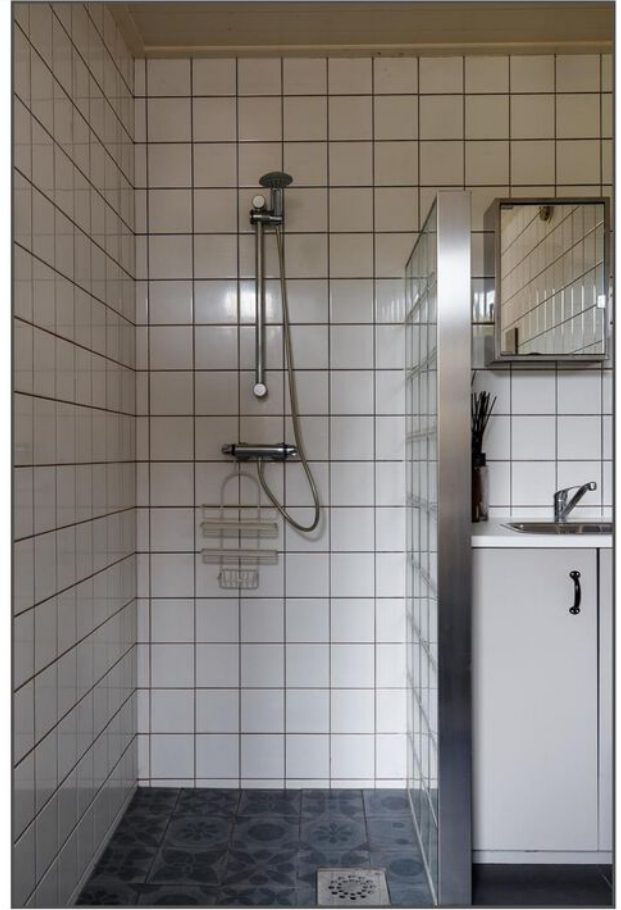














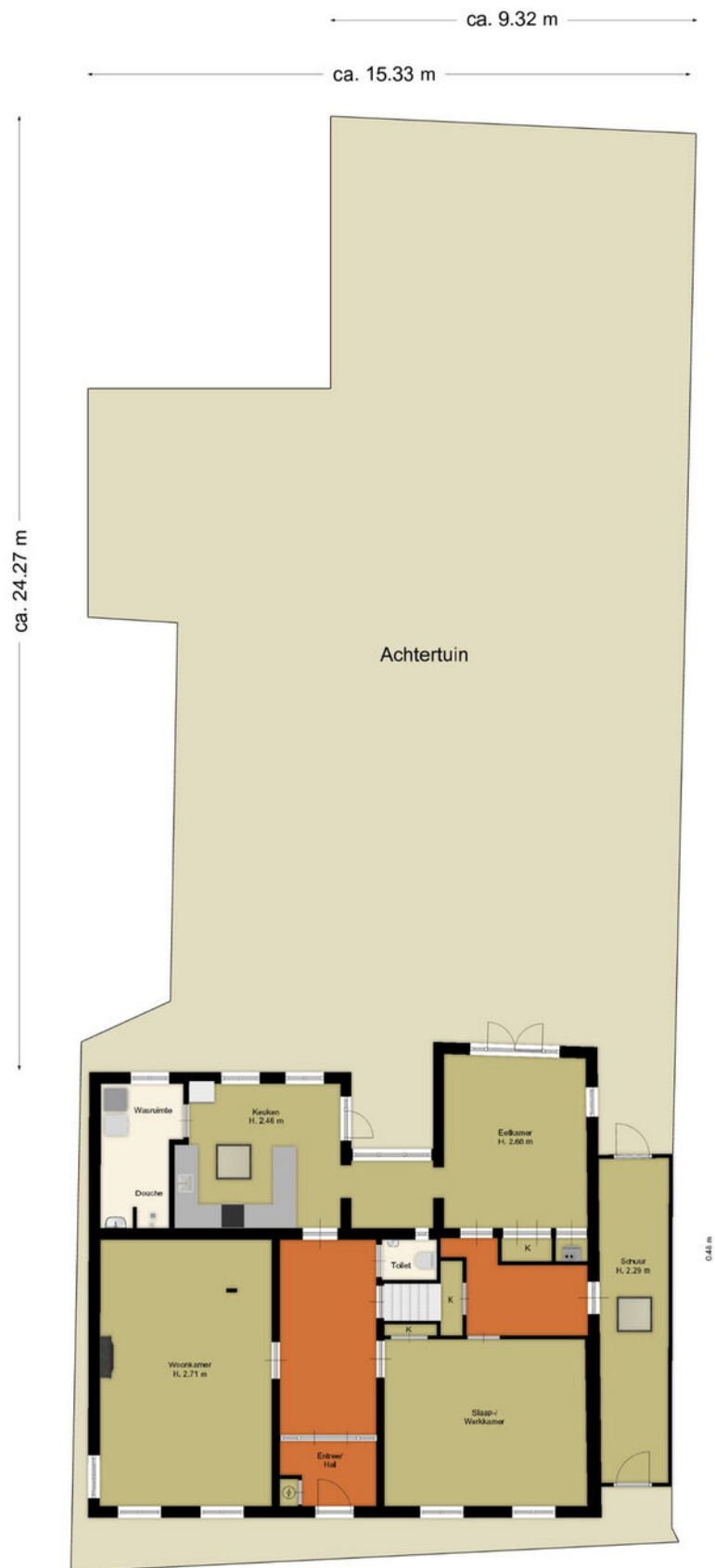
# Plattegronden

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



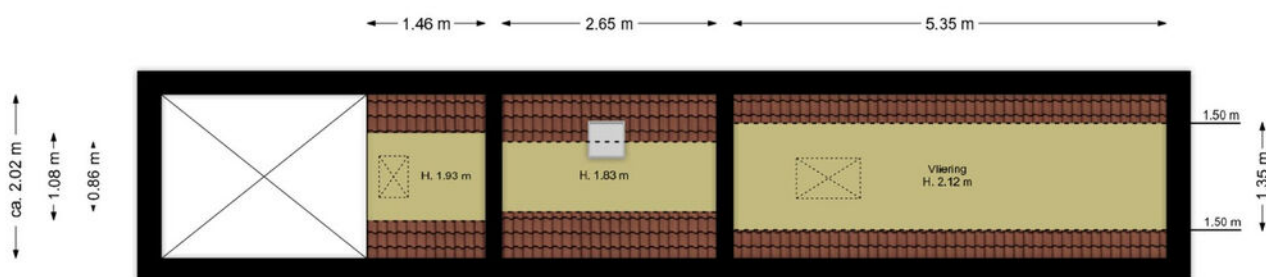
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND




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

# KADASTRALE KAART

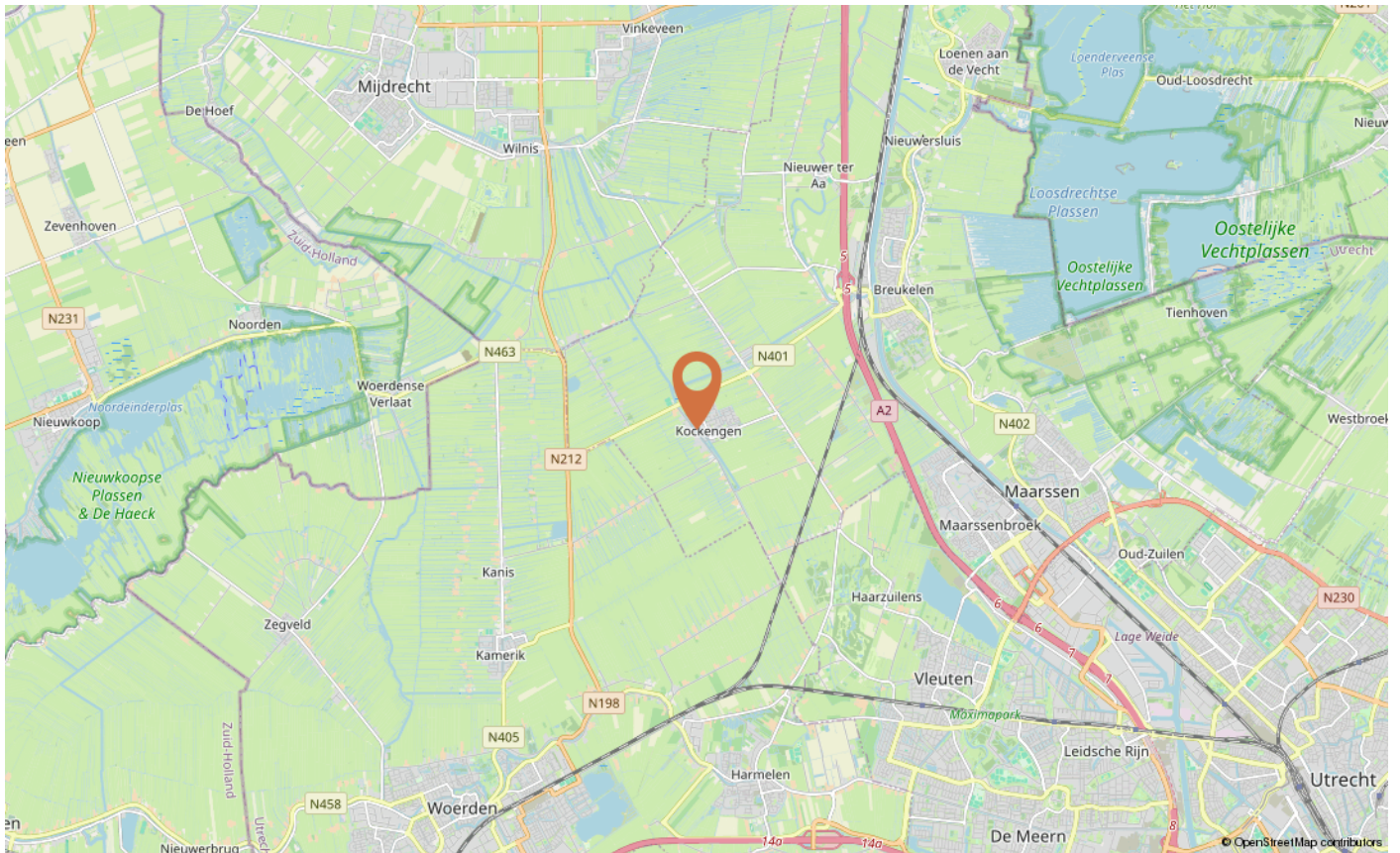
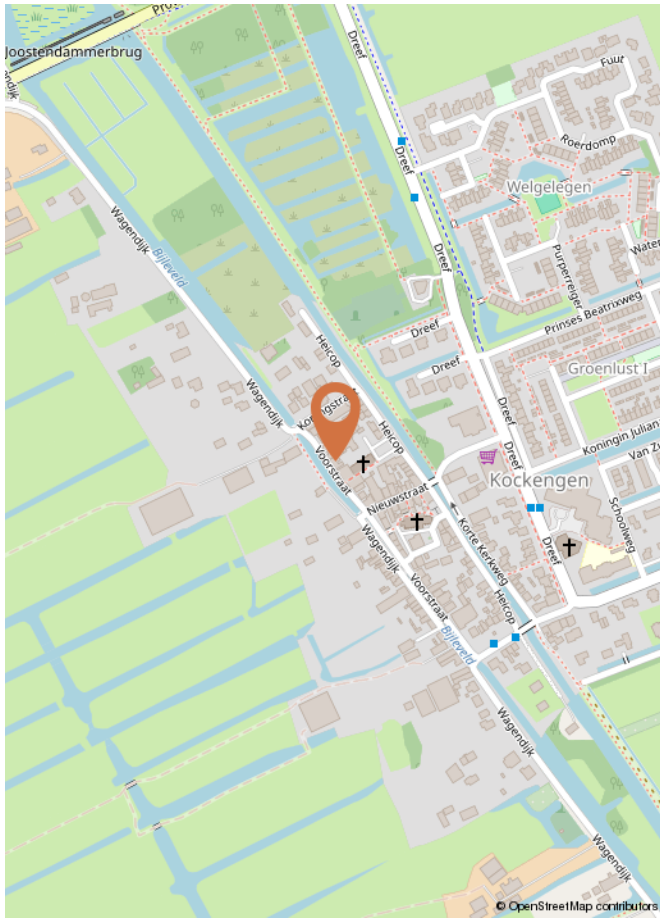
Kadastrale kaart

Uw referentie: Voorstraat 26



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kockengen Sectie F Perceel 2173</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

# LOCATIE



# 100% Woon diensten

**Woningmakelaar pur sang.**

Geen winkel- of kantoorpanden, maar gewoon kwalitatief hoogwaardige woondiensten om samen met jou de strijd aan te gaan op de Utrechtse woningmarkt.





# **Verkoopvoorwaarden**

# VERKOOPVOORWAARDEN

LET OP! Bij het uitbrengen van een bod op één van onze woningen wordt u geacht met onderstaande voorwaarden bekend te zijn en daarmee akkoord te zijn.

## BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

De koper dient tot zekerheid voor de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen de in de koopovereenkomst vast te leggen termijn een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris (laten) voldoen.

## BATEN/LASTEN

Alle baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht waarbij de lopende baten, lasten en dergelijke, tussen verkoper en koper naar (tijds-)levenredigheid zullen worden verdeeld. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats bij de notariële eigendomsoverdracht.

## BOUWKUNDIGE KEURING

Indien een bouwkundige keuring is overeengekomen wordt het volgende artikel toegevoegd aan de koopovereenkomst: Verkoper gaat ermee akkoord dat koper voor eigen rekening de woning aan een bouwkundige keuring, door een daartoe bevoegde instantie, laat onderwerpen. Indien uit het bouwtechnisch rapport blijkt dat de woning ernstige bouwkundige gebreken vertoont, kan de koper de koopovereenkomst kosteloos, boetevrij en zonder gerechtelijke tussenkomst ontbinden, mits hij dit binnen de drie dagen wettelijke bedenktijd, met bewijs van ontvangst aan de verkopend makelaar kenbaar heeft gemaakt, onder overlegging van bewijsstukken.

Onder bouwkundige gebreken worden nadrukkelijk geen zichtbaar achterstallig onderhoud (bijvoorbeeld slecht schilderwerk), materiaalveroudering (bijvoorbeeld een oude cv-ketel) en / of keuken- en / of badinrichting verstaan. Daarnaast worden van de bouwkundige gebreken uitgesloten die zaken die expliciet door de verkoper aan de koper kenbaar zijn gemaakt.

## ASBESTCLAUSULE

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure.

Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien. Bij aanwezigheid van asbest in de woning zal de volgende tekst van toepassing

zijn: aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

## KOOPOVEREENKOMST

Zodra er overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, zal door de verkopend makelaar een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model en onder andere op basis van de op deze pagina vermelde informatie

## LIJST VAN ZAKEN

De bijgevoegde lijst van zaken geldt, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

## NOTARISKEUZE

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure) mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- Indien de verkoper wél aanwezig is, is koper gehouden tot de vergoeding door de gemaakte reiskosten van verkoper op basis van € 0,19 per kilometer;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
- De door koper en verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend. Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien echter de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

## ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANCIERING

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van de financiering op te nemen in de koopovereenkomst. Tenzij anders overeengekomen, bedraagt de standaard duur van de termijn van deze voorwaarden 4 weken na mondelinge overeenstemming.

### **WAARBORG SOM / BANKGARANTIE**

Tot zekerheid van nakoming van zijn verplichtingen zal koper, tenzij anders overeengekomen, uiterlijk 5 weken na mondelinge overeenstemming zorgen voor een waarborgsom van 10% van de koopsom dan wel een gelijkwaardige bankgarantie bij de notaris.

### **OVEREENSTEMMING**

Er is sprake van een onherroepelijke koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. In het geval dat er in de precontractuele fase (dus voordat de koopakte door beide partijen is ondertekend) een situatie ontstaat die ten nadele strekt van de verkoper heeft de verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. De gebruikelijke ontbindende voorwaarden financiering valt buiten het bereik van deze verkoopvoorwaarde.

### **NIET ZELF-BEWONING**

Deze clause kan per woning bedongen worden. Of deze clause van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

**Hoe ga ik mijn  
nieuwe thuis  
financieren?**



# Milko Perdijk

hypotheekadviseur

## 5 redenen waarom de keuze voor Perdijk Advies de juiste is:

**Onafhankelijk advies:** wij werken samen met meer dan 30 verschillende banken;

**Snel:** Samen met u zorgen we ervoor dat er snel acceptatie van uw dossier plaatsvindt;

**Flexibel:** Adviesgesprek kan bij u thuis, 's avonds en in het weekend, maar ook op afstand;

**Kwaliteit:** Wij kijken naar de hypotheek die het beste bij u past, uiteraard tegen zo gunstig mogelijke voorwaarden;

**Communicatie:** Duidelijk communicatie, korte lijnen.

Neem daarom dan ook vrijblijvend contact op met ons kantoor voor een gratis eerste adviesgesprek. Het verplicht u tot niets. Ik verzeker u, u wordt er absoluut wijzer van!

**Bel 0182-519665 of stuur een mail naar: [info@perdijk-advies.nl](mailto:info@perdijk-advies.nl).**

Wilt u meteen een afspraak maken ga dan naar [perdijk-advies.nl/hypotheekadvies](https://perdijk-advies.nl/hypotheekadvies) en plan zelf een afspraak in mijn agenda.

“Omdat je toch ook niet gaat winkelen als je niet weet wat er in je portemonnee zit?”

En zo moet het ook zijn als je een huis gaat kopen. Laat je dus in ieder geval eerst goed voorrekenen maar bovenal goed voorlichten over de mogelijkheden op het gebied van hypotheek. Dat is toch een veel fijnere manier van huizen zoeken.

Kijken hoeveel hypotheek je kan krijgen is niet iets van simpelweg op een online tool je salaris invullen en op de knop drukken. Mijn advies aan mijn klanten is altijd: Kijk niet naar wat je kunt lenen maar wat je wilt lenen. Ik bespreek dus niet alleen de hypotheek. Mijn doel is om een helder inzicht in uw toekomstige financiële situatie te verschaffen. Samen kijken we naar zaken die geregeld moeten worden om risico's te voorkomen.

Mijn naam is Milko Perdijk en ik ben al ruim 25 jaar actief als financieel adviseur. Dat doe ik met ontzettend veel plezier. Ik ben er enorm trots op dat mijn klanten mij op Advieskeuze.nl gemiddeld met een **9.9** waarderen. Graag adviseer ik ook u bij het maken van de juiste financiële beslissingen.

# INTERESSE IN DEZE WONING

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor  
030-30 30 011 of [info@markrenkemamakelaardij.nl](mailto:info@markrenkemamakelaardij.nl)



VOORSTRAAT 26  
KOCKENGEN

Koningin Wilhelminalaan 3, 3527 LA Utrecht | 030-30 30 011  
[info@markrenkemamakelaardij.nl](mailto:info@markrenkemamakelaardij.nl) | [www.markrenkemamakelaardij.nl](http://www.markrenkemamakelaardij.nl)



**Mark Renkema  
Makelaardij**