

De Koning makelaars presenteren

Vrijstaande woning met prachtig uitzicht in Kockengen

Woondromen waarmaken



Roerdomp 57, Kockengen

€ 849.000,- k.k.

De Koning makelaars



Vrijstaande woning met garage en prachtig uitzicht in Kockengen

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning die u volledig naar uw eigen wensen kunt moderniseren? Dan is deze woning uit 1980 in het gezellige dorp Kockengen precies wat u zoekt! Met een woonoppervlakte van 155 m² (exclusief garage) en een perceel van 510 m² biedt deze woning veel ruimte en mogelijkheden.

De royale hal geeft toegang tot de meterkast, het toilet, een multifunctionele slaapkamer met eenvoudige badkamer (of kantoorruimte), de woonkamer en de trap naar boven. Vanuit de open keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, zowel van binnenuit als via de buitenzijde. Hier vindt u ook de aansluitingen voor het witgoed. Boven bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer, een apart toilet en een technische ruimte. De slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot een balkon. Verder beschikt de verdieping over bovengemiddeld veel bergruimte in de hoge knieschotten en er is bovendien nog een praktische vliering aanwezig.

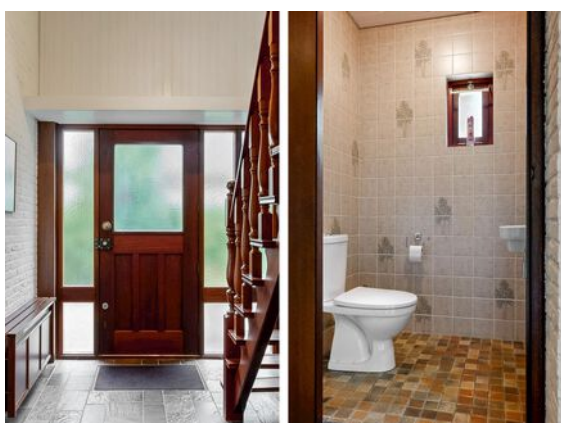
De achtertuin is een heerlijke plek om te genieten van de rust en het groen: deze grenst aan water (geen vaarwater) en biedt vrij uitzicht over de weilanden. Door de noordwestelijke ligging kunt u hier heerlijk van de zon genieten. Er is een aangebouwde stenen garage met vliering. Parkeren doet u eenvoudig op uw eigen terrein. De oprit is deels onderheid.

De woning ligt centraal in het charmante Kockengen. Het treinstation in Breukelen is op slechts 5 minuten rijden en met de auto bent u binnen circa 30 minuten in Utrecht, Amsterdam of op Schiphol. In de directe omgeving vindt u op loop- of fietsafstand een supermarkt, basisscholen en diverse sportverenigingen.

Deze woning vraagt om een nieuwe eigenaar die de handen uit de mouwen wil steken en er weer een eigentijds thuis van wil maken. Een prachtige plek met volop mogelijkheden, wij laten u deze woning graag zien!

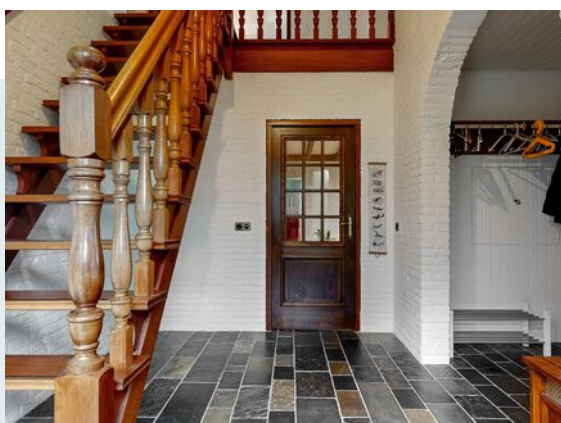
Belangrijke feiten op een rij:

- Woonoppervlakte van 155 m² (exclusief garage) en een perceeloppervlakte van 510 m²
- Deels onderheide oprit en garage met vliering aanwezig
- Kantoor of slaapkamer op de begane grond met eenvoudige badkamer
- Veel bergruimte bij alle slaapkamers achter hoge knieschotten
- Achtertuin grenst aan een water met uitzicht op het weiland
- Schiphol, Utrecht en Amsterdam binnen 30 minuten autorijden en station Breukelen op 5 minuten



Wonen en koken

- Woonkamer met uitzicht op het weiland
- Open keuken met toegang tot de bijkeuken met witgoedaansluitingen
- Royale hal/ entree
- Slaapkamer met eenvoudige badkamer, ook goed te gebruiken als kantoor





Impressie





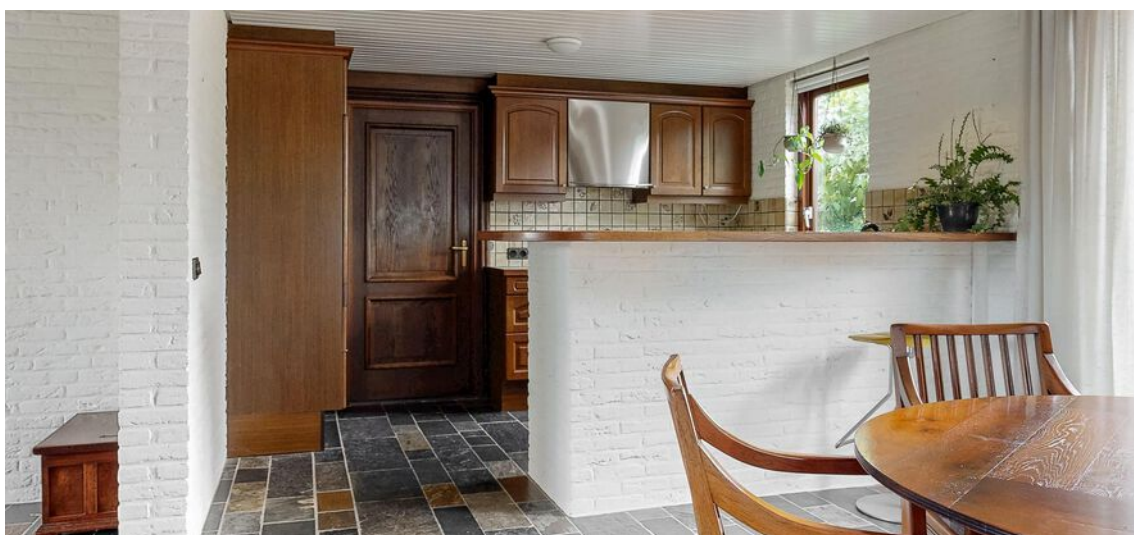
impressie



Impressie







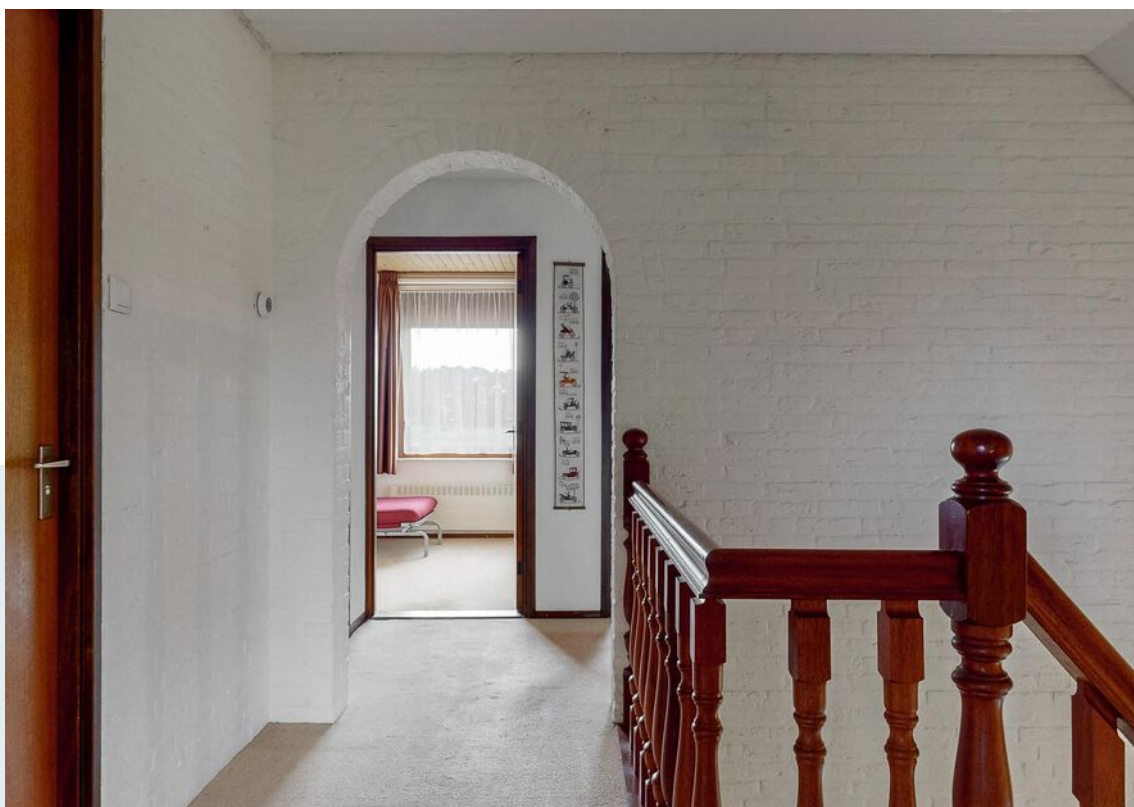




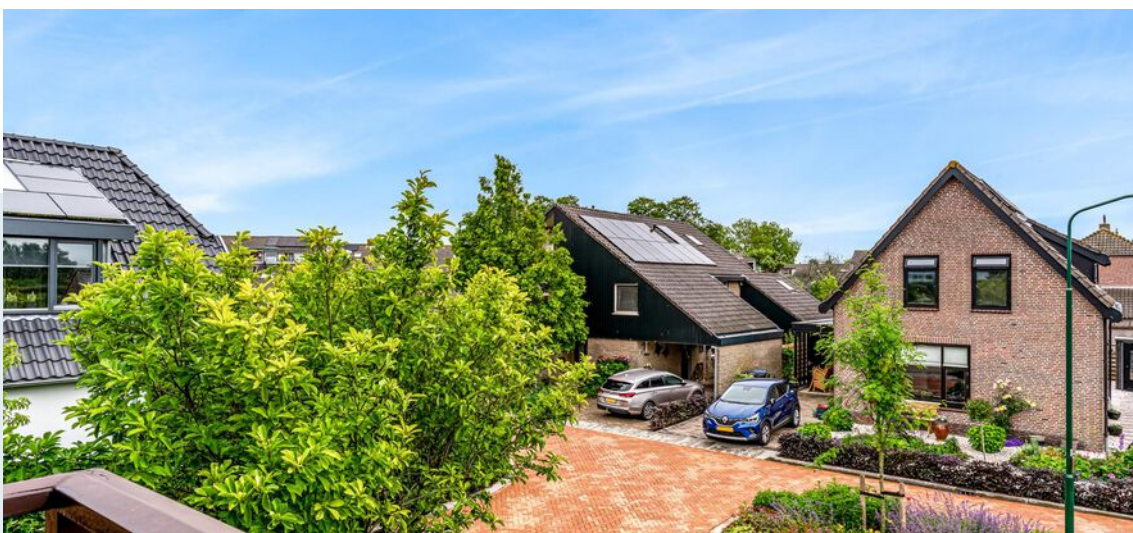
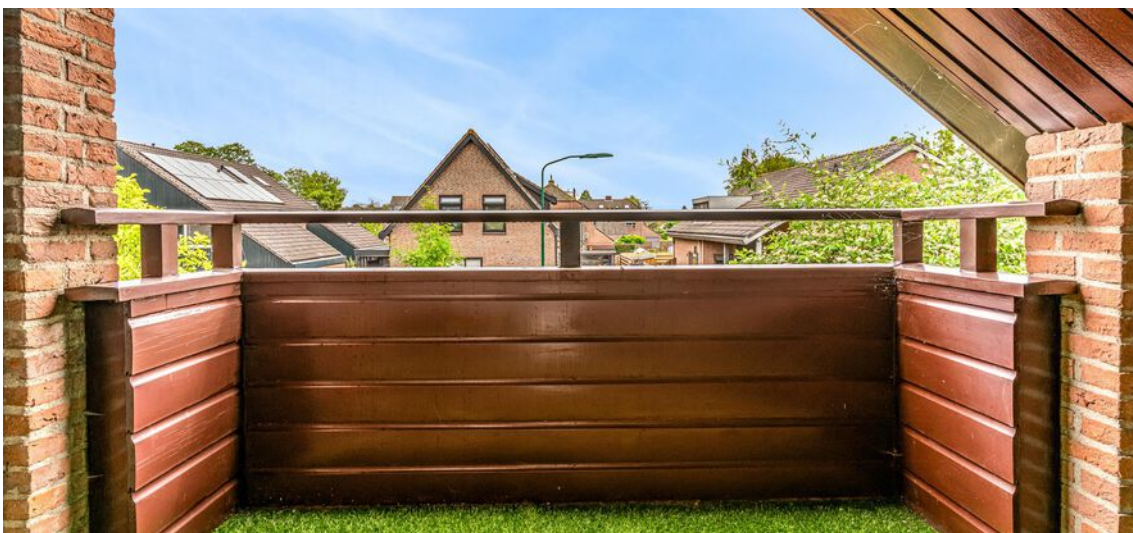
Slapen en douchen

- Multifunctionele slaapkamer met eenvoudige badkamer op de begane grond
- Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers
- Separaat toilet en een technische ruimte
- Badkamer en bovengemiddeld veel bergruimte
- Slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot een balkon



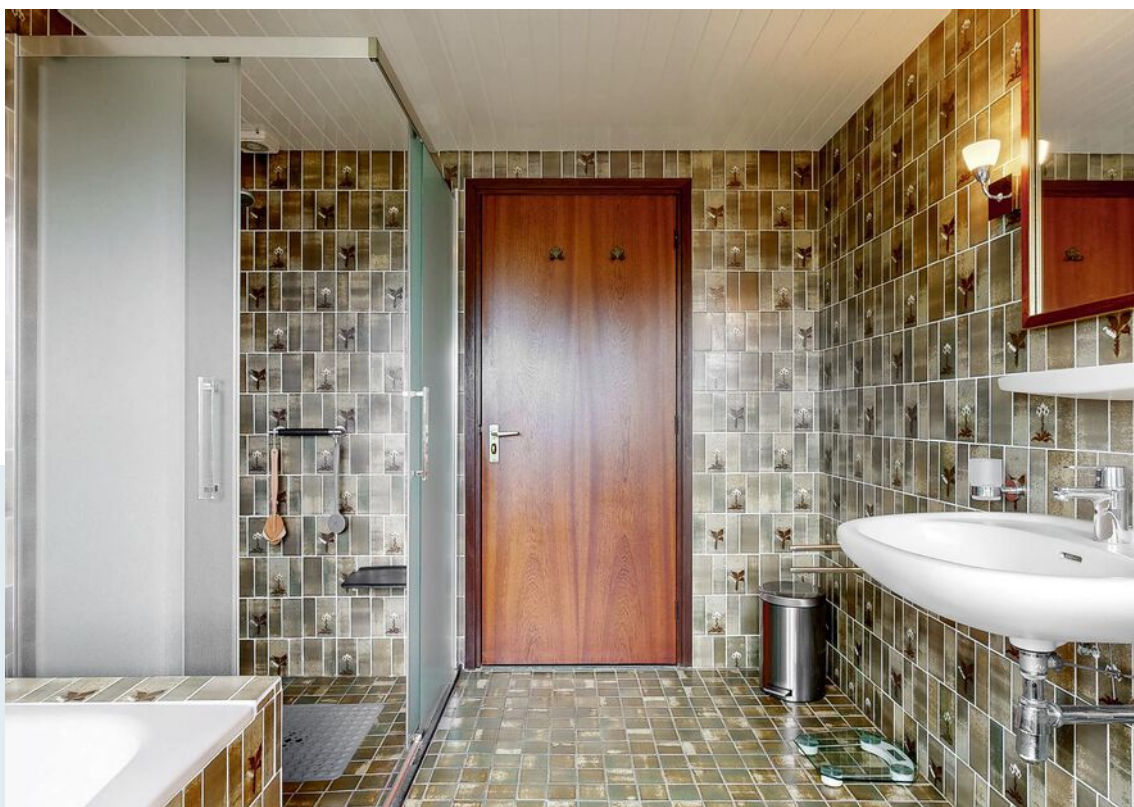














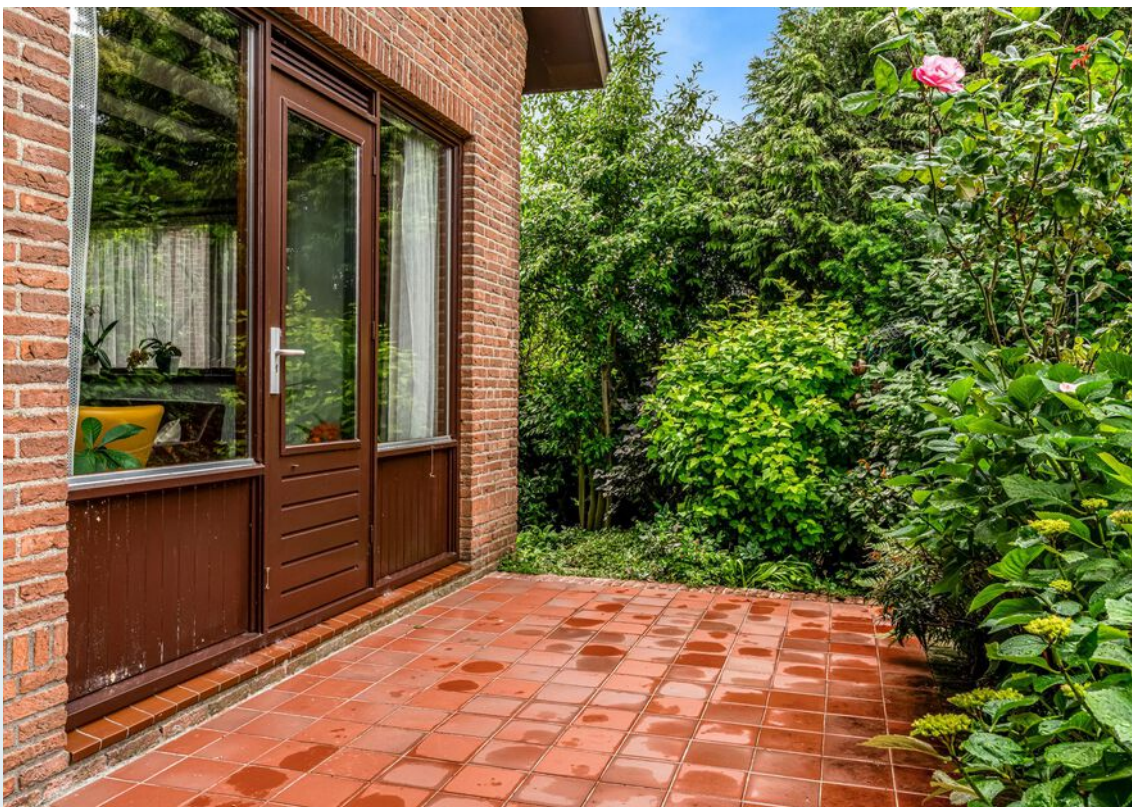


Buitenleven

- Deels onderheide oprit en garage met vloering aanwezig
- Achtertuin grenst aan een water met uitzicht op het weiland
- Schiphol, Utrecht en Amsterdam binnen 30 minuten autorijden en station Breukelen op 5 minuten

















Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 849.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1980
dubbel glas
D

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

510 m²
155 m²
704 m³
6 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

2
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
HR-107 ketel
2022
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Soort berging

tuin rondom
noord west
garage met vliering

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein en in de garage

1e verdieping

1E VERDIEPING



Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.

De Koning makelaars

Begane grond

ROERDOMP 57 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Situatie

ROERDAMP 57 SITUATIE



Woondromen waarmaken

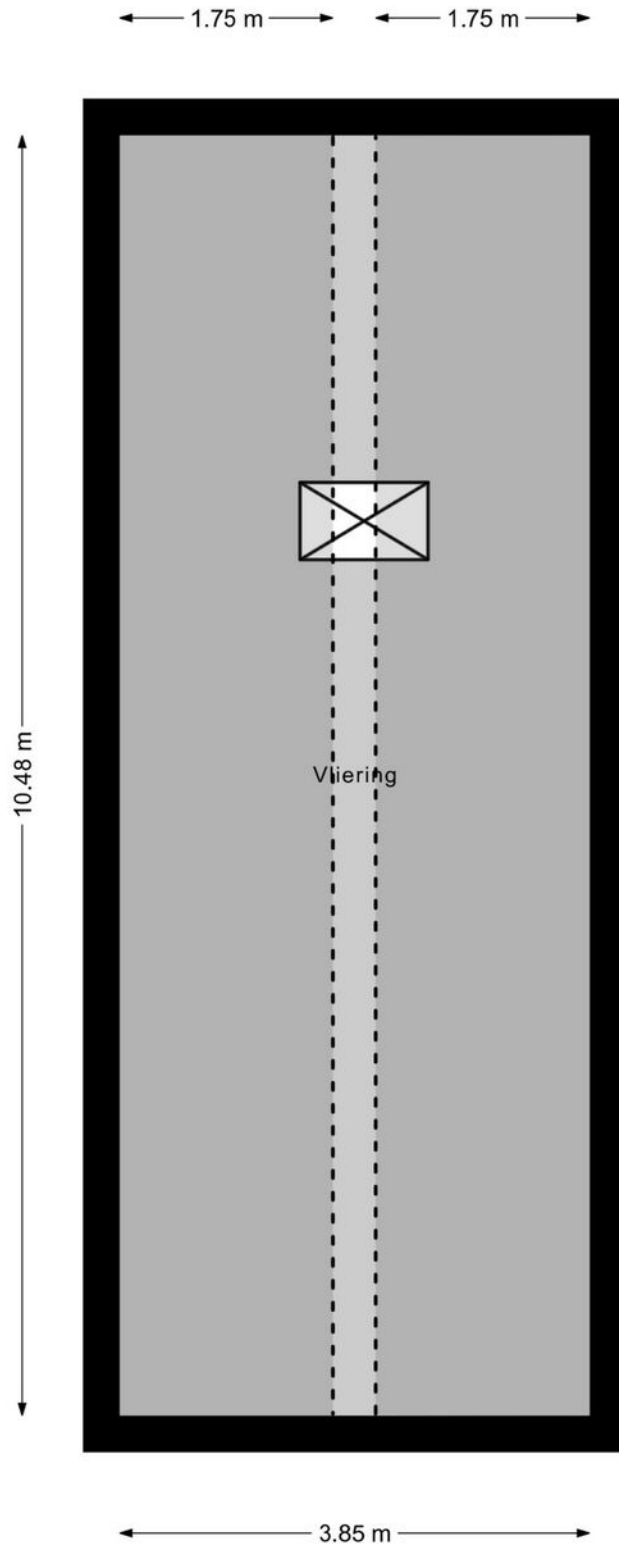
De Koning makelaars



Vliering



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: DRV JRoerdomp



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Kockengen

E

200

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.

kadaster



Woondromen waarmaken



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Dorpsstraat 79, 2421 AW Nieuwkoop
T. 0172 - 427 301
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terugkomen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

**Lonneke Hendrix, Stef van den Berg,
Jos Rijneveld en Angela de Koning
staan voor u klaar**

T 0297 - 229 100

E derondevenen@dekoningwonen.nl

W dekoningwonen.nl

f dekoningmakelaarsderondevenen

@ dekoningmakelaarsderondevenen

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

Wij zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. Wij luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement.

Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met 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.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars