

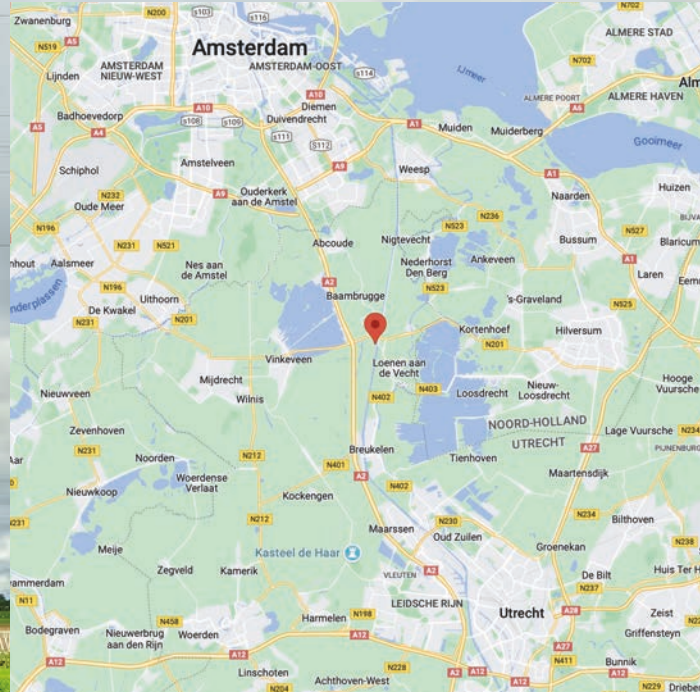
Wonen én werken in groene harmonie

Polderweg 2, Loenersloot

**Riante woonboerderij met bedrijfserf
in idyllisch Loenersloot**



Woont én onderneemt u graag in een vredige landelijke omgeving, maar wel in de nabijheid van de grote stad? Dan bent u in het idyllische Loenersloot in het prachtige Groene Hart helemaal op uw plek. Met Breukelen, Amsterdam en Utrecht op luttele reisminuten afstand is dit een ideale basis voor uw bedrijf aan huis. En u heeft geluk, want even buiten het dorp wacht de charmante Gerrie's Hoeve op een ondernemende nieuwe eigenaar met dito plannen.



*Midden in het Groene Hart,
maar met de stad heel dichtbij*

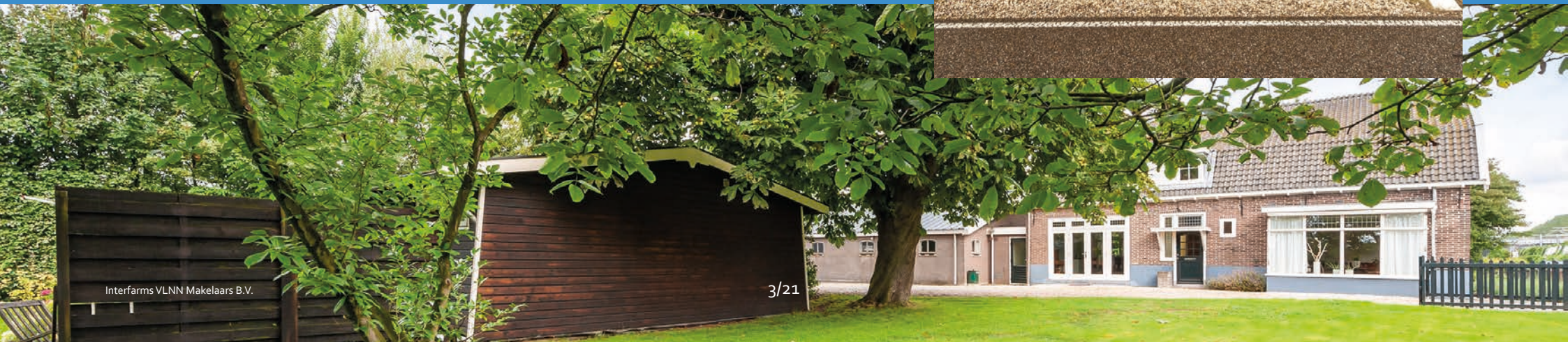
In Gerrie's Hoeve komt uw woon-werkdroom tot leven

Als u droomt van een bedrijf aan huis in het groen vlakbij de stad is Gerrie's Hoeve de uitgelezen plek om uw woonideaal in het groen te combineren met uw ondernemingsambities dichtbij de stad.

Volop ruimte voor uw onderneming

Uw gedroomde woonwerkplek is een historische langhuisboerderij uit 1887 op een royaal perceel aan de Polderweg 2 aan de rand van de bebouwde kom van Loenersloot richting Breukelen in de gemeente Stichtse Vecht. Op het perceel staat een karakteristieke, maar geheel gemoderniseerde woonboerderij, omringd door een tuinhuis en diverse agrarische bedrijfsgebouwen.

Het perceel heeft nu nog een agrarische bestemming. Maar in overleg met de gemeente zijn er volop mogelijkheden om hier binnen de voorwaarden uw eigen ondernemingsplannen te realiseren.



Riant wonen in historische boerenambiance

De historische 19^e eeuwse langhuisboerderij was in het verleden in gebruik als boerderij, maar werd in 1999/2000 omgetoverd in een riante comfortabele woonboerderij.

In oude glorie hersteld

De buitenkant werd in oude glorie gerestaureerd met rode baksteen en wordt bekroond door grijze Hollandse pannen en de originele, rijk versierde windveer met makelaar. Het boerderij-interieur onderging echter een metamorfose. De oude stal werd bij het huis getrokken en de oude kamers maakten plaats voor een riante, sfeervolle en vooral comfortabele woonboerderij, waarin het heerlijk toeven is.

Begane grond

Op de begane grond (141 m²) bevinden zich de entree aan de zijkant, een grote woonkamer met erker, een vorstelijke woonkeuken met moderne inbouwapparatuur en openslaande deuren naar de tuin, een bijkeuken en een royale berging. Enkele oude details bleven intact, waaronder de grote kelder onder de voormalige opkamer.

5 royale slaapkamers op verdieping

Ook op de eerste verdieping (103 m²) kan de ruimte niet op. Hier vindt u maar liefst 5 zeer ruime slaapkamers en een moderne badkamer met ligbad, douche en toilet. Op de tweede verdieping ligt een zolder, die u kunt gebruiken als bergruimte.

Het totale woonoppervlak bedraagt 245 m².

De bruto woninginhoud is 899 m³.









Wat gaat ú hier ondernemen?

Op het voormalige boerenerf staan nu onder meer een tuinhuis, berging, loopstal, jongveestal, kapschuur, hooiberg en schuur. Een deel van het erf en de stallen is nu in gebruik als stalling van auto's en caravans en woonruimte.

Het terrein heeft momenteel een agrarische bestemming, maar in overleg zijn er veel mogelijkheden om hier binnen de voorwaarden ook uw eigen ondernemingsplannen te realiseren. Wat zoal mogelijk is binnen de agrarische bestemming, leest u in de tabel. Leg uw plannen eerst voor aan de gemeente, zodat u vooraf precies weet wat kan en niet kan.

De volledige tekst van het bestemmingsplan is in te zien via Ruimtelijkeplannen.nl




Nevenfuncties binnen de agrarische bestemming

nevenfunctie	maximaal toegestane aantal m ² onbebouwde/bebouwde grond	locatie
aan huis gebonden bedrijf/beroep	bebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, werkplaats	bebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals dierenpension, agrarisch loonbedrijf, veehandelsbedrijf, hoefsmederij, hoveniers- en boomverzorgende bedrijven	bebouwd: 300 m ²	binnen bouwvlak
ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals kaas- en/of ijsmakerij, imkerij en de verkoop daarvan	kaas- en/of ijsmakerij bebouwd: 300 m ² imkerij bebouwd: 150 m ²	binnen bouwvlak
bezoekers- en cursuscentrum, ontvangstruimte, vergaderruimte	bebouwd: 200 m ²	binnen bouwvlak
opslag- en stallingbedrijven	bebouwd: 500 m ²	binnen bouwvlak
expositieruimte/atelier, praktijkuitoefening	bebouwd: 300 m ²	binnen bouwvlak
kapsalon, schoonheidssalon, hondentrimsalon	bebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
-	-	-
dagrecreatieve voorzieningen zoals kano-, roeiboot- of fietsenverhuur, speeltuin	bebouwd: 100 m ² onbebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
horeca in de vorm van een theetuin, ijs-/snackverkooppunt, terras	(on)bebouwd: 100 m ²	binnen en aangrenzend aan bouwvlak
kleinschalig kamperen*	bebouwd: 100 m ² onbebouwd: +2.500 m ²	binnen en aangrenzend aan bouwvlak
atelier, museum, galerie, kunsthandel	bebouwd: 300 m ²	binnen bouwvlak
paardrijactiviteiten	bebouwd: 300 m ² onbebouwd: 800 m ²	binnen en aangrenzend aan bouwvlak
sociale en medische dienstverlening zoals een kinderdagverblijf, kinderboerderij, verpleegvoorziening, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord	(on)bebouwd: 300 m ²	binnen bouwvlak
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed and breakfast", recreatie-appartementen, pension, kampeerboerderij	bebouwd: 500 m ²	binnen bouwvlak
tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders	bebouwd: 150 m ²	binnen bouwvlak







An aerial photograph of a Dutch landscape. In the foreground, there are several large farm buildings with dark roofs and a parking lot filled with cars. A railway track runs parallel to a river. The river is crossed by a white arch bridge. The background shows green fields and trees. A blue text box is overlaid on the left side of the image.

Rond Loenersloot strekt zich een
typisch Groene Hart-landschap uit met
weilanden doorsneden door riviertjes,
kanalen en sloten. De silhouetten van
hoge bomen, boerderijen en dorpskerkjes
aan de einder maken het klassieke
Hollandse tableau compleet.

Een klassiek Hollands decor



Alles onder handbereik

De vredige groene wereld rond Gerrie's Hoeve doet niet vermoeden dat 'de stad' zo dichtbij ligt. Vanaf uw erf rijdt u via de nabijgelegen N201 en de snelweg A2 in ruim een kwartier naar Amsterdam of Utrecht. Zo weten uw klanten u straks snel en makkelijk te vinden! In Loenersloot heeft u alle voorzieningen dicht bij huis. Op het gebied van kinderopvang, onderwijs, winkels, horeca, sport, recreatie en gezondheidszorg is vrijwel alles beschikbaar in de omliggende plaatsen of in de grote steden even verderop.

Heerlijk wandelen en fietsen

Op de kronkelende wegen en weggetjes langs de Angstel en Vecht is het heerlijk wandelen en fietsen. Langs de Vecht geniet u van de aanblik van de prachtige kastelen en buitenplaatsen die hier in de 17^e en 18^e eeuw verrezen. Onderweg stopt u voor een bezoek aan een van de vele pittoreske dorpen in de omgeving, zoals Loenen aan de Vecht, Abcoude, Vreeland, Nederhorst den Berg of Nieuwersluis, of een tochtje over de Vinkeveense of Loosdrechtse Plassen luttele kilometers van uw woning.

Hoe groot is het perceel van uw riante woonboerderij met bedrijfsgebouwen aan de Polderweg 2 in Loenersloot? Wat zijn de kenmerken? Welke objecten zijn er aanwezig? Hoeveel vierkante meters zijn er beschikbaar? Wat zijn de mogelijkheden en beperkingen? Hoe zit het met de installaties en aansluitingen? Op deze en andere vragen vindt het antwoord op de volgende pagina's.

Alle info op een rij

Perceel, woonboerderij en andere objecten

Perceel

Perceeloppervlakte: circa 0,61 ha

Huidige bestemming: agrarisch

Een bestemmingsplanwijziging is mogelijk, afhankelijk van uw plannen.

Overleg met de gemeente Stichtse Vecht voordat u een bod uitbrengt.

Woonboerderij

Bouwjaar: 1887

Totale woonoppervlak: circa 245 m²

Benedenverdieping: circa 141 m²

Bovenverdieping: 103 m²

Zolder: 6 m²

Bruto woninginhoud: 899 m³

Energielabel: C

Onderhoud woning: goed tot uitstekend

Materialen en cv-installatie

Gerrie's Hoeve is niet onderheid. De vloer op de begane grond is van beton en de eerste verdieping van hout. De houten kozijnen, waarvan de meeste met dubbele beglazing, zijn vijf jaar geleden geschilderd. De binnenmuren zijn in 2023 geïmpregneerd en opnieuw gestuct. De Vaillant cv-installatie uit 2020 is in 2022 voor het laatst nagekeken. Asbest is voor zover de eigenaar bekend alleen aanwezig in het H-stuk op de schoorsteen en de zijwanden van de dakkapel.

Andere opstallen

Op het perceel staan ook een royaal houten tuinhuis van 35 m² in de goed onderhouden voortuin naast twee prachtige oude lindebomen, een loopstal/ligboxenstal van 660 m², een jongveestal van 280 m², een kapschuur van 240 m², een schuur van 128 m² en een hooiberg. Daarnaast zijn er twee mestkelders van in totaal 1.400 m³. Beide mestkelders zijn lek en gevuld met grondwater. Erfverharding is van grind, beton en stelconplaten.

Overige informatie

Voorzieningen voor energie, internet en riool

Het perceel heeft aansluitingen voor elektra, krachtstroom, glasvezel, en persriool. Het gas voor verwarming en koken wordt geleverd vanuit een propaantank van 3.000 liter.

Verontreinigingen

Bij Bodemloket.nl zijn geen gegevens bekend over eventuele verontreiniging.

Bestemmingsplan

Voor de percelen geldt de onderstaande bestemming: bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' van de Gemeente Stichtse Vecht.

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden (art. 3)
- Enkelbestemming - Verkeer (art. 13)
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 4 (art. 23)
- Dubbelbestemming: Waarde - Cultuurhistorie 4 (art. 28)
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding: karakteristiek (art. 33.1)
- Gebiedsaanduiding: veiligheidszone - vervoer

Op basis van een verkorte procedure zijn nevenfuncties uit te oefenen op het perceel.

Aangemerkt als 'karakteristiek'

Gerrie's Hoeve is officieel aangemerkt als 'karakteristiek'. Eventuele latere veranderingen aan de buitenzijde van de woning zijn daarmee gebonden aan voorwaarden. De gemeente kan u hierover informeren.

Heeft u interesse? Lees dan ook dit

Vraagprijs

€ 1.530.000,- k.k.

Kosten

Alle kosten van de overdracht, ook de kosten van de notaris, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht zijn voor rekening van koper.

Aanvaarding

Koper aanvaardt het object in de staat waarin deze verkeert bij het sluiten van de koopovereenkomst, alsmede conform de afspraken zoals deze in de tussen partijen op te maken koopovereenkomst worden vastgelegd. Bij opstellen die 15 jaar of ouder zijn wordt de 'ouderdomsclausule' in de koopovereenkomst opgenomen.

Verontreiniging

Bij de verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die nadelig is voor het normale gebruik (agrarisch) of die heeft geleid, of zou kunnen leiden, tot een verplichting tot schoonmaken/saneren van de onroerende zaak, of het nemen van andere maatregelen. In de akte van levering wordt opgenomen dat elk risico dat de onroerende zaak een verontreiniging bevat voor de koper is. Verkoper wordt in de akte gevrijwaard.

Aanbieding / status

De informatie die u over dit object ontvangt op basis van deze brochure, tijdens gesprekken en bij onderhandelingen is vrijblijvend. Aspirant-kopers kunnen aan dit schrijven geen enkel recht verbinden van voorkeur of eerste koop. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Interfarms VLNN Makelaars B.V. opgestelde koopovereenkomst door alle partijen is ondertekend. Alle op de koop vallende kosten komen voor rekening van de koper, hieronder begrepen zijn de notariskosten, inschrijvingen openbare registers en overdrachtsbelasting. Komt er een koopovereenkomst tot stand, dan wordt er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld, tenzij partijen anders overeenkomen. Splitsing van de koopsom is voorbehouden aan de verkoper, maar in overleg bespreekbaar.

Maak snel een afspraak voor een rondleiding

Wonen én ondernemen in en rond een eeuwenoude woonboerderij in het idyllische Groene Hart vlakbij Amsterdam en Utrecht, is dat geen geweldige vooruitzicht? Neem snel contact op met uw Interfarms VLNN-makelaar Jurjen Nannenga. Hij vertelt u graag over de mogelijkheden en leidt u ook met genoeg rond over het perceel en in de woonboerderij.

Jurjen Nannenga
Interfarms VLNN Makelaars B.V.
Laageind 11 A
3465 KG Driebruggen
T 0348-748411 / 06-11392926
nannenga@interfarms.nl



Overzichtskaart

Legenda

 Percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Opp (ha)
Loenen	H	373	0.00.60
Loenen	H	375	0.61.05
		Totaal	0.61.65

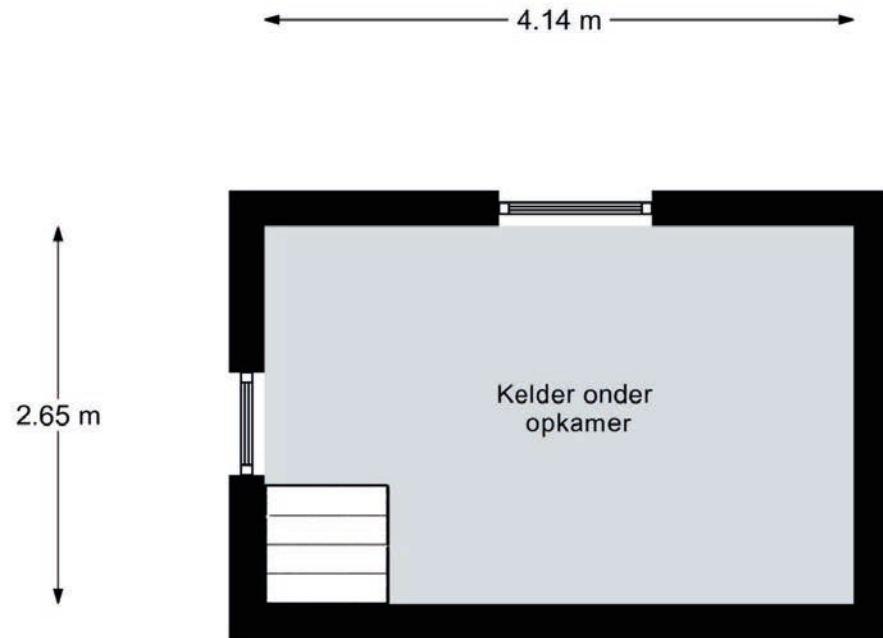
1:500

0 20 40 m



<http://www.geodata.nationaalgeoregister.nl>

Plattegrond kelder



Plattegrond begane grond

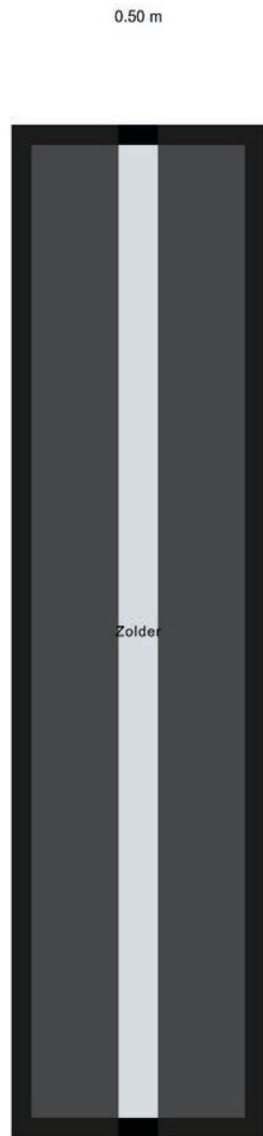


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond 1^e verdieping

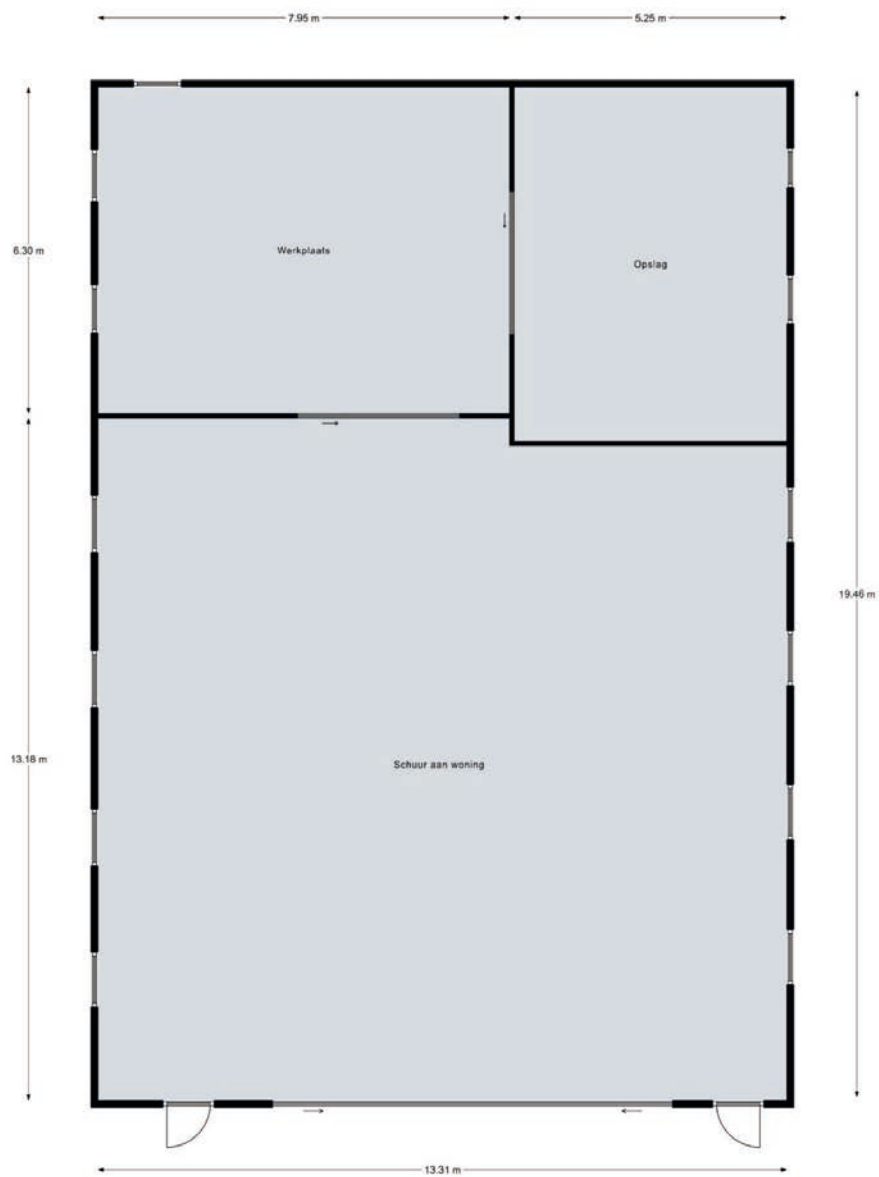


Plattegrond zolder

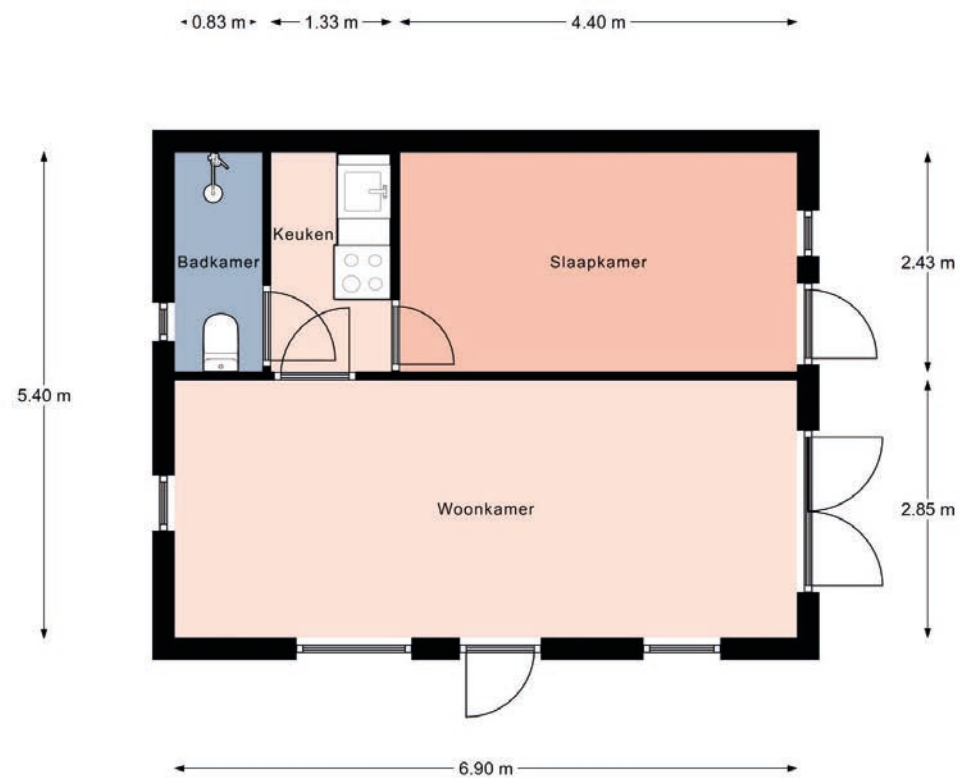


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond berging



Plattegrond tuinhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Het team van InterfarmsVLNN Makelaars B.V. (van links naar rechts): Jurjen Nannenga, Jorden Oostdam en Alana Gunnink.



De ambitie van Interfarms VLNN Makelaars is het creëren van mogelijkheden en het ondersteunen in visie voor hen die aan- en verkoop overwegen in het agrarisch en landelijk vastgoed. Onze deskundigheid, ervaring en snelheid van handelen bieden toegevoegde waarde. De jarenlange ervaring én affiniteit met de agrarische sector en het landelijk gebied maakt ons de ideale partner voor hen die willen ontwikkelen of die juist willen afbouwen.

Er ontstaat een toenemende behoefte aan goed en deskundig advies bij transacties in het agrarisch vastgoed. Interfarms VLNN Makelaars B.V. kan die behoefte invullen. Ons werkgebied omvat globaal de provincies Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland, Texel en het zuidelijke deel van Noord-Holland. Dankzij onze nauwe samenwerking met de collega's van de andere (inter)nationale Interfarms kantoren, beschikken wij over veel kennis en ervaring van Nederland en het buitenland.



Op ons kantoor werken we met een enthousiast team. De veranderingen en aanpassingen op het gebied van landelijk vastgoed in de laatste decennia hebben onze makelaars ervaren en weten toe te passen in de dagelijkse werkzaamheden. Er is een breed netwerk van onder andere notarissen, accountants en bedrijfsadviseurs opgebouwd waardoor gezamenlijk maatwerk voor de klant wordt geleverd.

Interfarms VLNN Makelaars B.V.
Laageind 11a
3465 KG Driebruggen
T 0348-74 84 11
vlnn@interfarms.nl
www.interfarms.nl

