



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Multifunctioneel
landhuis, loft en
gastenverblijf



Kockengen
Spengen 17

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

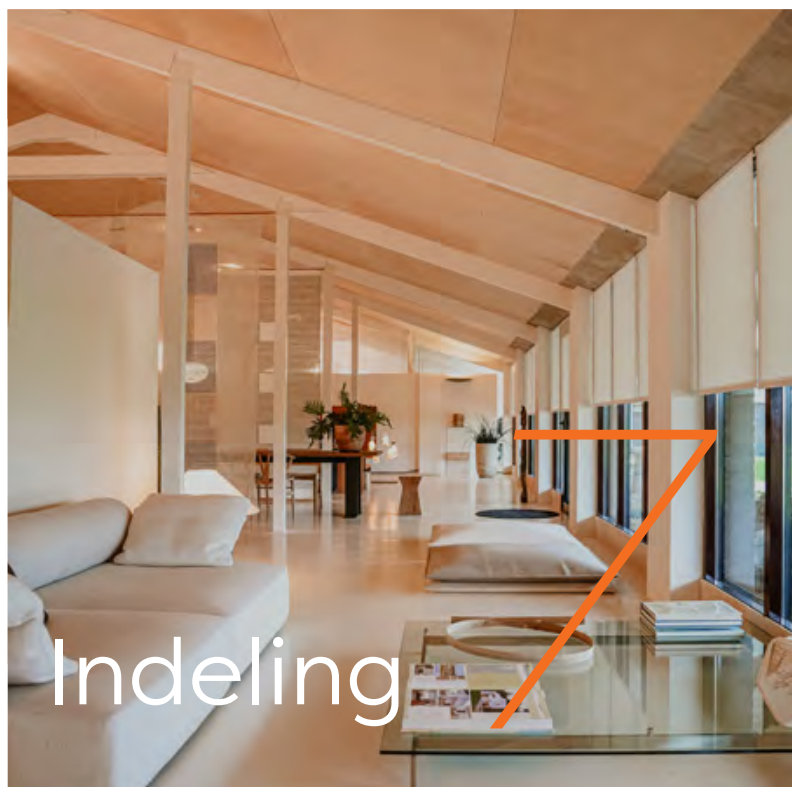
3



Kockengen



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens

41



Plattegronden





Kockengen Spengen 17

Vraagprijs € 2.995.000,- k.k.

De sprankelende vibe van minimalistisch design in een landelijke setting is met geen pen te beschrijven. Dit unieke perceel blendt fantastisch in het polderlandschap. Interieurarchitect Paul Pasman toverde deze voormalige agrarische kavel om tot een weelderig landgoed met drie woongebouwen, grote waterpartijen, diverse terrassen, fruitbomen, bos en een langgerekt natuurgebied. De hand van de meester - Paul Pasman woont er zelf - toont zich in alle bijzondere details, waarin ultieme multifunctionaliteit en minimalistisch design samenkomen. Door de ogenschijnlijke eenvoud van de heldere lijnen en rechte vormen in combinatie met het gebruik van natuurlijke elementen en materialen bieden alle vertrekken in elk gebouw een intense beleving van de seizoenen. Ziet u al de gloed van de ondergaande zon in de polder of het tere, witte laagje van de eerste nachtvorst in het ochtendgloren? Kortom, dit buitengewone domein is uw bezoek meer dan waard.

Dromen realiseren

Wonen met familie of vrienden, gasten ontvangen in een B&B, werken aan huis. Elke droom is te realiseren met een loftachtig

hoofdhuis, een comfortabel tweede huis en een gastenverblijf/kantoor met grote werkplaats. En niet te vergeten het atelier met de spectaculaire veranda.

*Dit unieke perceel
blendt fantastisch
in het polderlandschap*

Hollandse Plassengebied in het Groene Hart

Kockengen ligt midden in het Hollandse Plassengebied in het Groene Hart van Nederland. Een landschap waarin ook de sporen van onze historie nog hun pracht tonen. Kasteel ter Haar en vestingstad Woerden bevinden zich op een steenworp afstand. Amsterdam en Utrecht liggen op zo'n 25 kilometer van Kockengen.





Kockengen

Kockengen vormt samen met de buurtschappen Gieltjesdorp, Laag-Nieuwkoop, Portengen, Portengense Brug en Spengen een dorp met ruim 3.450 inwoners. Kockengen maakt deel uit van de gemeente Stichtse Vecht.

Luilekkerland

De naam Kockengen is afgeleid van Cocagne, de Franse naam voor Luilekkerland. De naam komt uit de tijd van de Grote Ontginning. Toen gaf de bisschop van Utrecht aantrekkelijke namen aan de gebieden die voor ontginning in aanmerking kwamen. Kockengen doet nog altijd zijn naam eer aan. Het dorp heeft een supermarkt, bakker, slager, bloemist, twee kapsalons en twee basisscholen. Maar lui zijn de inwoners niet. Er zijn tientallen (sport) verenigingen. Ook is er een openluchtwembad.

Groene Hart

Het dorp ligt midden in het Hollandse Plassengebied in het Groene Hart van Nederland. Een heerlijke omgeving met volop mogelijkheden voor waterrecreatie of lekker uitwaaien op de fiets of te voet. Het dorp ligt aan het Marskramerpad, dat deel uitmaakt van de Europese wandelroute E11 en aan het

*Polderlandschap met
oude forten, kastelen
en molens in
het Groene Hart*

Floris V-pad, een wandelroute van Muiden naar Bergen op Zoom. Daarnaast ademt de historie door het polderlandschap. Molens, oude forten en vestingstad Woerden liggen om de hoek, net als Kasteel de Haar, Kasteel Loenersloot en Kasteel Nijenrode.

Centraal

Kockengen ligt centraal tussen Amsterdam en Utrecht. Via de provinciale wegen in de buurt en/of de A2 bij Breukelen is er een goede ontsluiting. Op zo'n tien kilometer liggen vestingstad Woerden, Maarsse en Vinkeveen.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Landhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1992
Ligging	In het buitengebied tussen Woerden en Vinkeveen
Bereikbaarheid	Kockengen ligt centraal in de buurt van de A2 bij Breukelen. Amsterdam en Utrecht zijn in dertig autominuten bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	621 m ²
- overige in pandige ruimte	115 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	387 m ²
- externe bergruimte	4 m ²

Inhoud	3.034 m ³
Perceeloppervlakte	21.745 m ²
Aantal kamers	10 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	4
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	Dubbele bewoning aanwezig.
----------------	----------------------------

Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">• Meerdere gebouwen voor bewoning, kantoor of atelier;• Ontworpen door interieurarchitect Paul Pasman;• Een loftachtig hoofdhuis, een comfortabel tweede huis, een gastenverblijf/kantoor, een grote werkplaats met overkapping en een atelier met een spectaculaire veranda. Ultieme multifunctionaliteit in minimalistisch design;• Fraai gesitueerd midden in het Hollandse Plassengebied in het Groene Hart van Nederland.
------------------------------	---



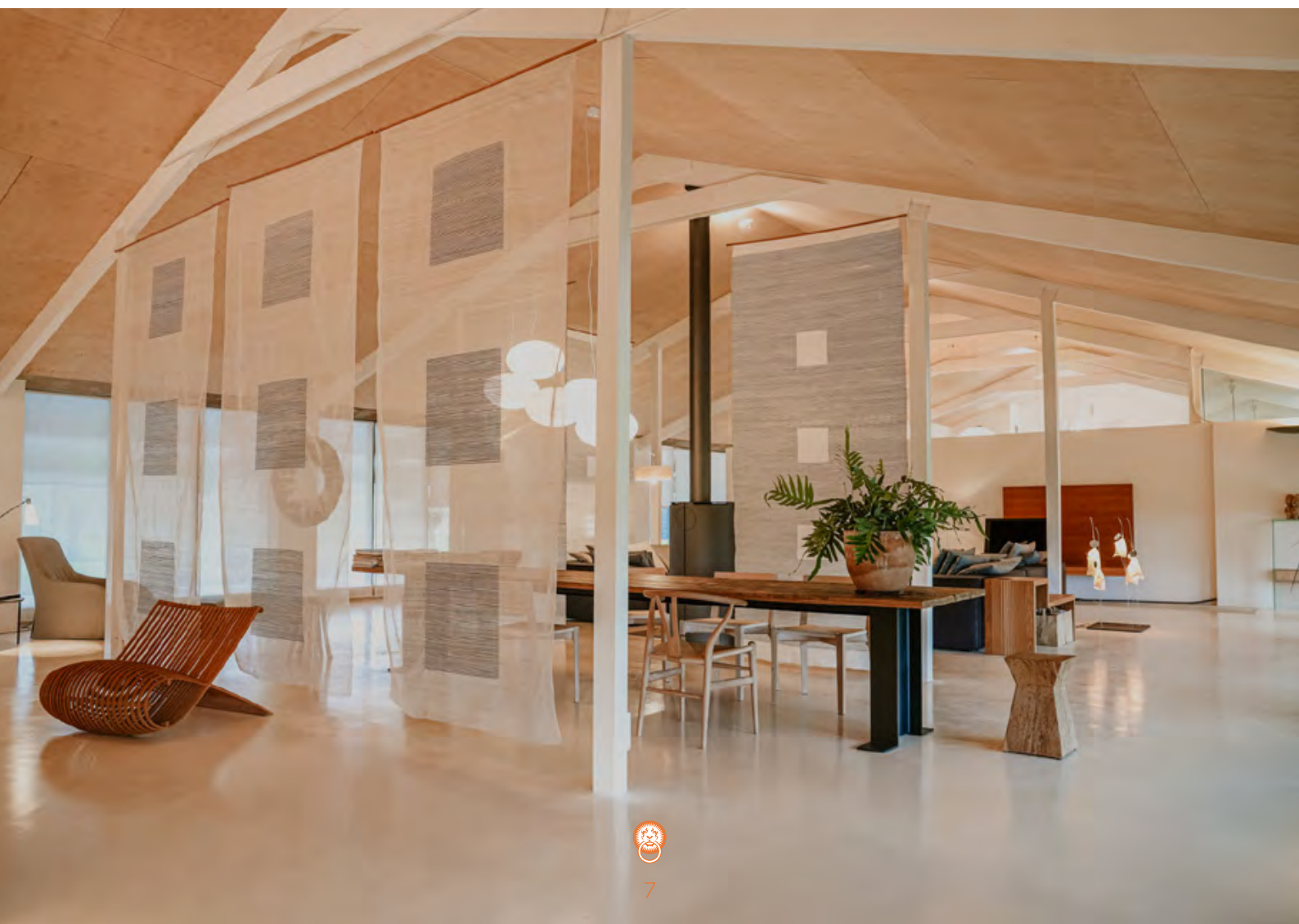


Indeling De Loft

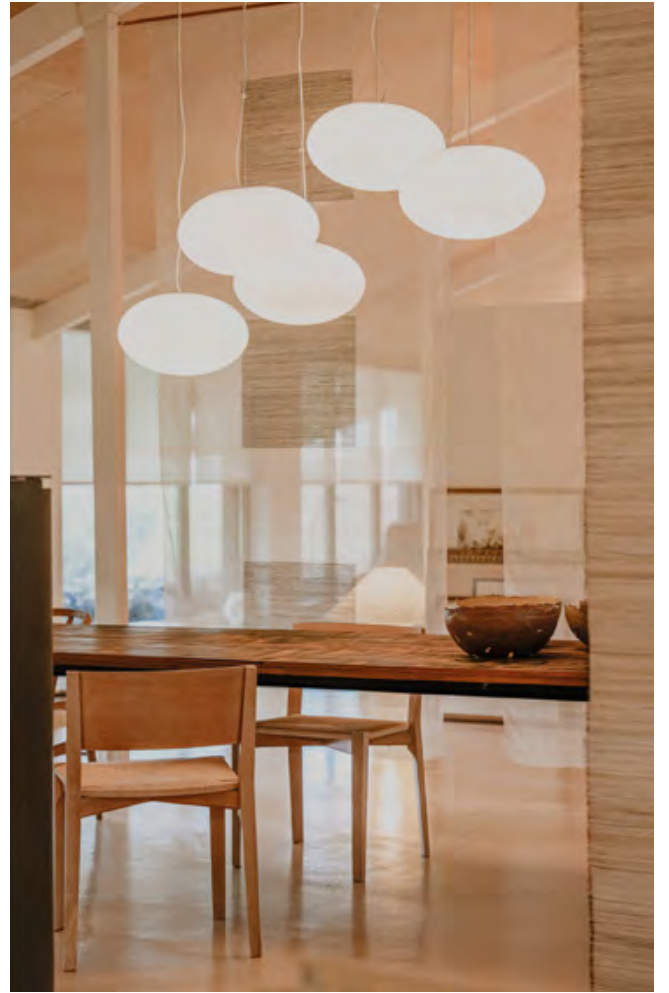
Op de fundering van een oude stal is De Loft gebouwd. Het minimalistische design schittert in al zijn eenvoud. Door de heldere lijnen en rechte vormen smelten de verschillende vertrekken in de gelijkvloerse ruimte, met een gebruiksoppervlakte van 341 m², perfect samen. Het gevoel van harmonie en ontspanning stroomt direct bij de entree door uw aderen. De badkamer, met inloofdouche, wastafel en wandcloset, bevindt zich naast de entree. De aangrenzende woonkeuken, ingericht met Gaggenau apparatuur, is een waar kookparadijs. De opstelling is uitgerust met een keramische kookplaat, twee ovens, een warmhoudlade en koelkast. Het kookeiland is voorzien van twee spoelbakken en

een vaatwasser. De naastgelegen eetkamer heeft een open verbinding naar de tuinkamer. Hier geniet u bij de houtkachel van het prachtige zicht op de tuin.

De living, in het hart van De Loft, met grote raampartijen, ademt een serene sfeer. Het gebruik van natuurlijke materialen in het interieur versterkt het rustieke gevoel. Bij het knisperende vuur in de houtkachel is het heerlijk ontspannen. De slaapkamer annex badkamer met ligbad, wastafel en kastenwand, aan de andere zijde van de living, passen naadloos in de minimalistische stijl.









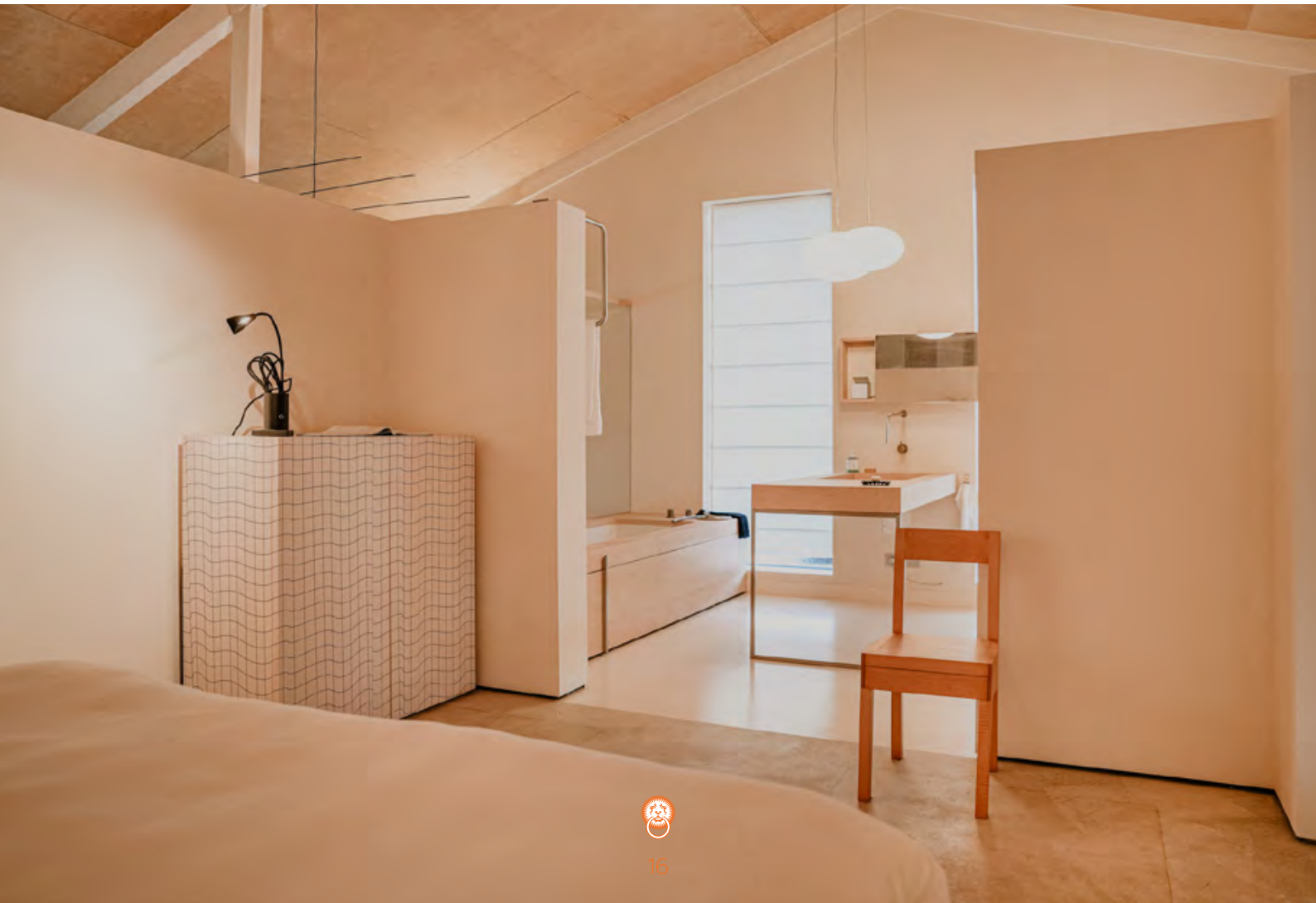


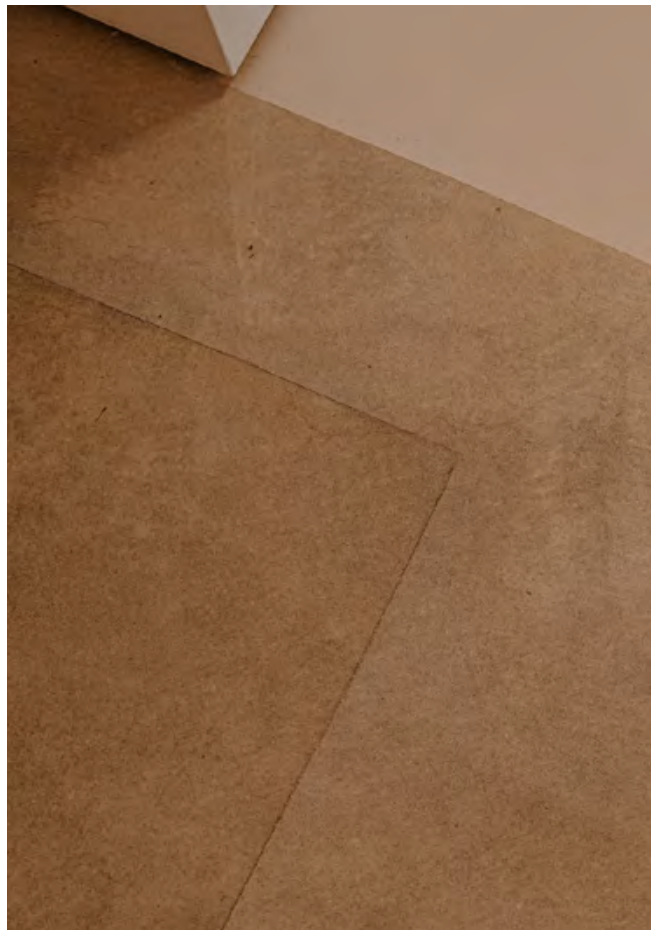














Indeling Het Huis

Begane grond

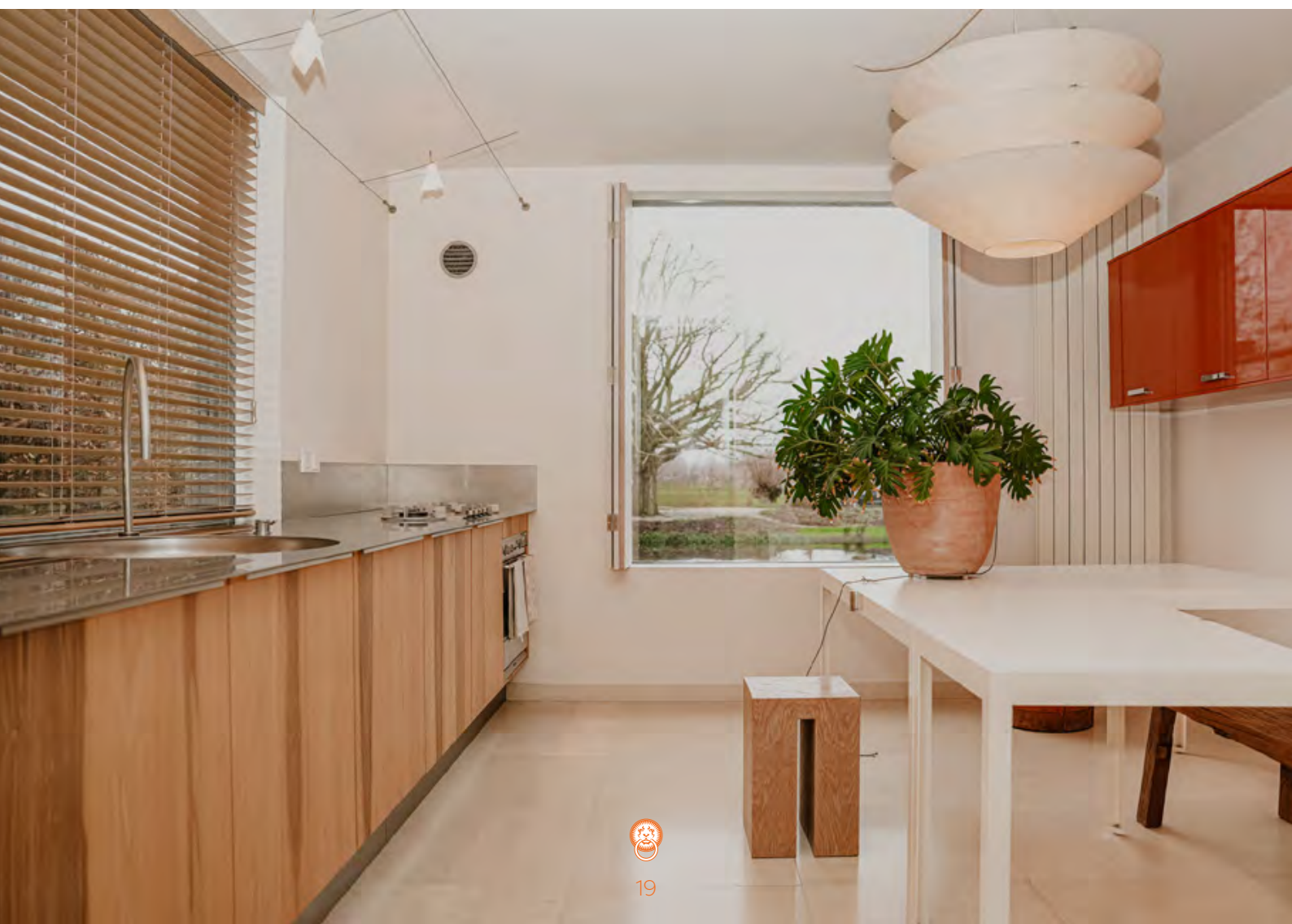
Via een overdekte corridor met schuifbare elementen is Het Huis bereikbaar vanuit De Loft. Dit is de originele woning die bewaard is gebleven. Deze woonruimte, met een gebruiksoppervlakte van 155 m², is eveneens gemoderniseerd in minimalistisch design.

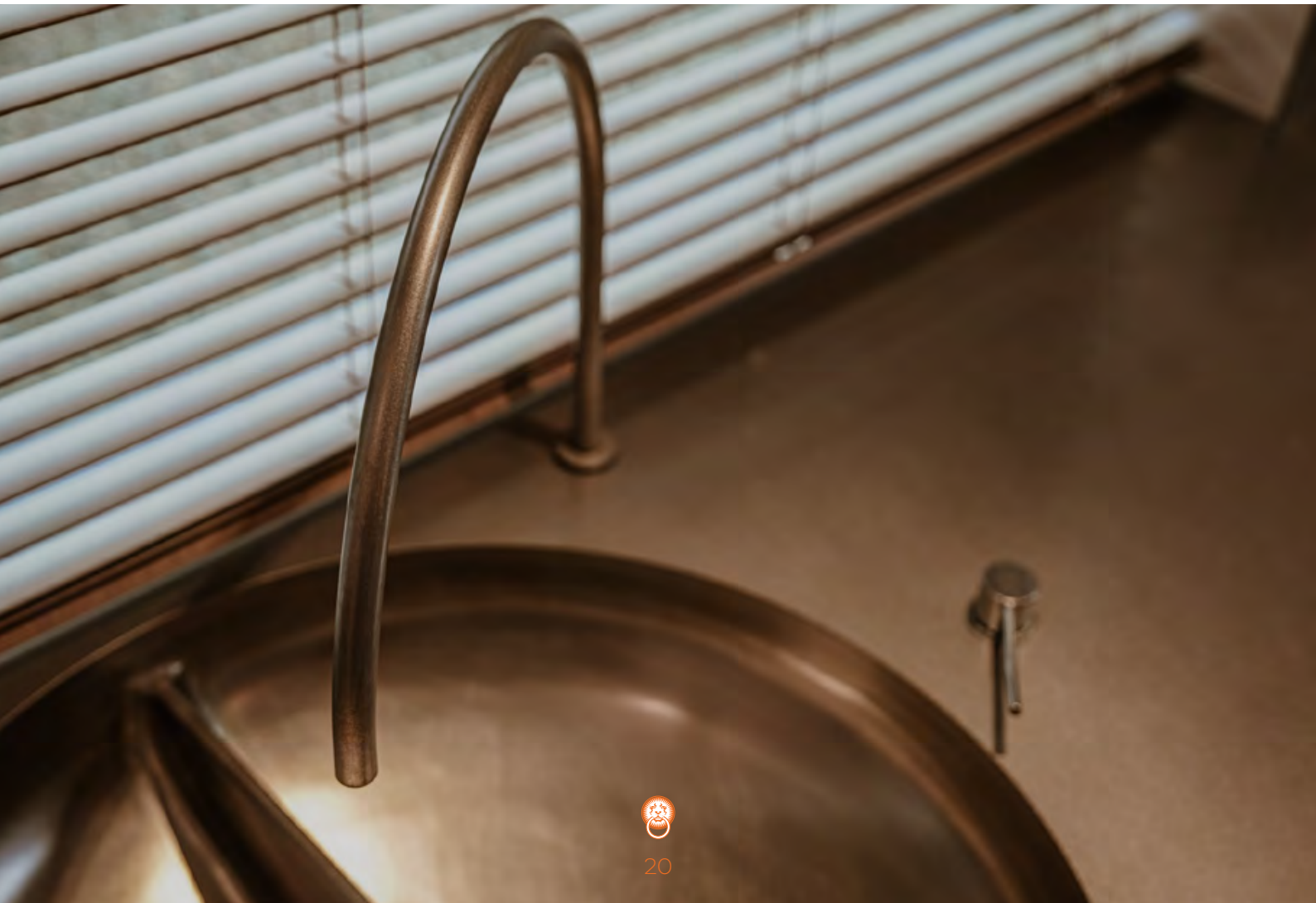
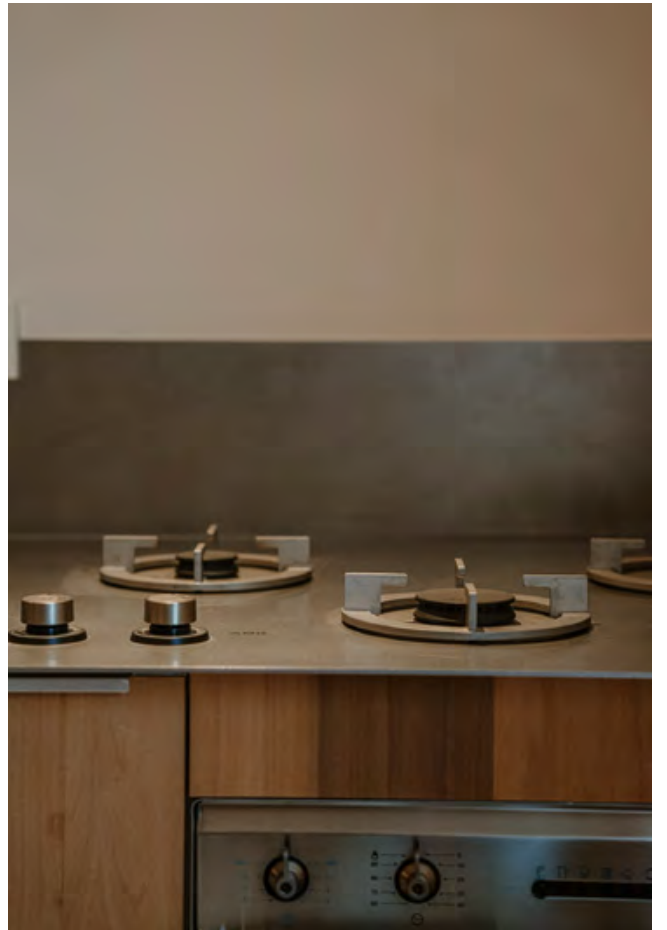
Hal

Riante hal met vaste kasten en een garderobe.

Keuken

Het unieke design met subtiele details geeft de keuken een open karakter. De vier gaspitten zijn afzonderlijk in het werkblad verwerkt. De keuken is voorzien van een oven en dubbele spoelbak.







Woonkamer

De houttaard en de minimalistische, open trap creëren een huiselijke setting in de living. De zithoek bij het raam nodigt uit tot relaxen.





Indeling Het Huis

Eerste verdieping

Overloop

Met vide en twee dakramen.

Toilet

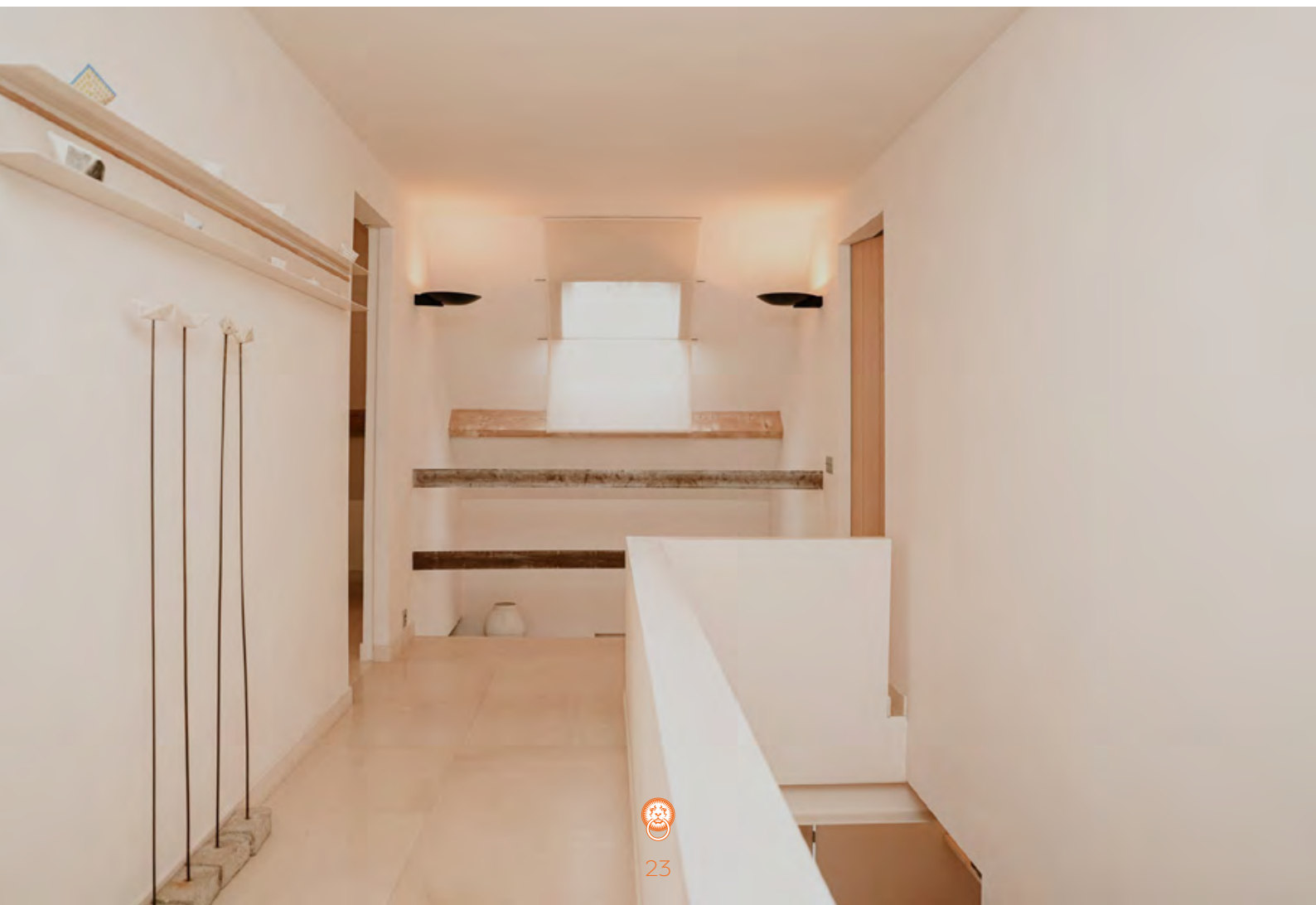
Met wandcloset en wastafelmeubel.

Kleedkamer annex badkamer

Twee fijne ruimtes om u in alle rust klaar te maken voor de dag of een avondje uit. De badkamer is voorzien van een inlopdouche, twee wastafels en een toilet.

Slaapkamer

Riante slaapkamer met bergzolder.







Indeling Het Gastenverblijf

Het gastenverblijf, met een gebruiksoppervlakte van 67 m², is op verschillende manieren te gebruiken zoals mantelzorgwoning of kantoor.

Hal

Met een nokhoogte van 3,14 meter.

Drie kamers

Afhankelijk van uw wensen te gebruiken als woon- slaap- of werkkamers. Twee van de drie kamers zijn voorzien van een vaste kast.

Badkamer

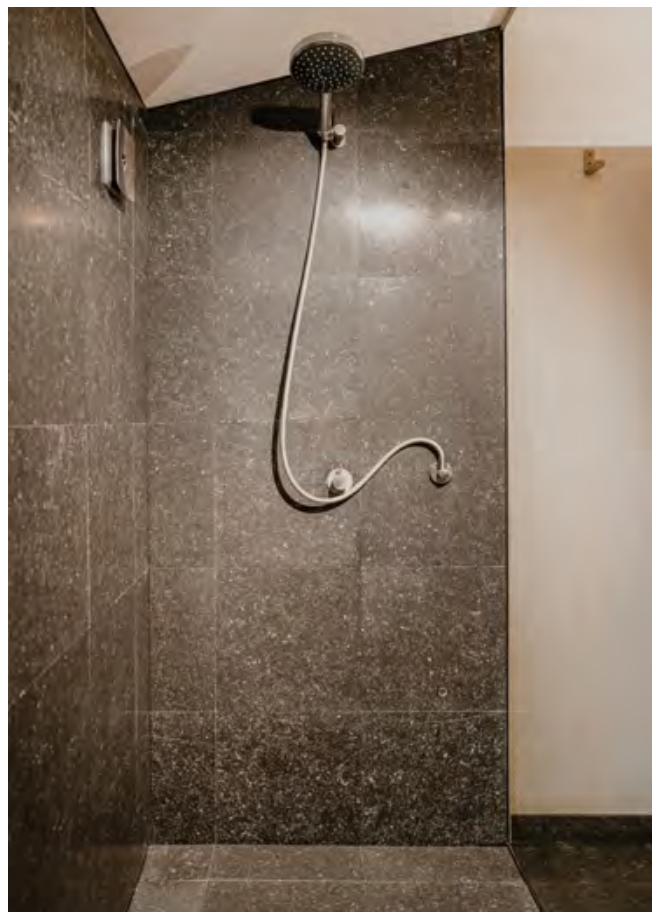
Met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

Werkplaats

Vanuit het gastenverblijf is een grote werkplaats, afmeting circa 10 x 10 meter, bereikbaar. Aan de achterzijde heeft de werkplaats een overheaddeur. De aansluitende carport/overkapping heeft een afmeting van 8,70 x 10 meter.











Indeling Het Atelier

Het Atelier bestaat volledig uit glas. Met een gebruiksoppervlakte van 58 m² nodigt het uit tot het maken van mooie creaties. Al is het ook gewoon een heerlijke tuinkamer met houtkachel. De 18 meter lange overkapping/veranda biedt een gebruiksoppervlak van maar liefst 190 m². De ultieme plek voor lange zomeravonden, 'Toscaanse' diners met lange tafels of grandioze feesten.





Buiten

Oprit

Een elektrische poort geeft toegang tot de oprit met meerdere parkeerplaatsen.

Berging

Tussen De Loft en Het Huis is een berging met warmtepomp en boiler (Weishaupt).

Houten berging

Achterin de tuin staat een houten berging.

Weelderig domein

Het voormalige agrarische perceel is omgetoverd tot een weelderig domein met grote waterpartijen, diverse terrassen, fruitbomen, bos en een langgerekt natuurperceel.















Bewoners vertellen

Toen ik 6 jaar geleden de afslag Spengen nam vanaf de provinciale weg, vroeg ik mijzelf af waar ik in hemelsnaam terecht was gekomen. Spengen, idyllisch weggetje, onder de rook van Utrecht en Amsterdam, tussen het water, de weilanden en mooie knotwilgen en serene rust. Toen ik echter bij het geopende hek bij nummer 17 het terrein opreed en de huiseigenaar mij tegemoet liep waren mijn eerste gemeente woorden 'Uij woont in het Paradijs'. Ik realiseerde mij dat ik dit nog nooit had gezegd over een woonplek. Na al de jaren dat ik

hier kom en mag wonen waan ik mij nog steeds op de mooiste plek die ik ken, voor mij nog steeds 'het Paradijs'. De diversiteit aan woonruimtes, die op een meer dan creatieve wijze zijn ingericht en met elkaar verbonden zijn. De droogloop, de grote werkplaats, het atelier en ook nog eens op een ongekend prachtig terrein, de boomgaard, omringd door water, bos, midden in de natuur met een ongekend mooi uitzicht naar alle kanten én vooral... rust.



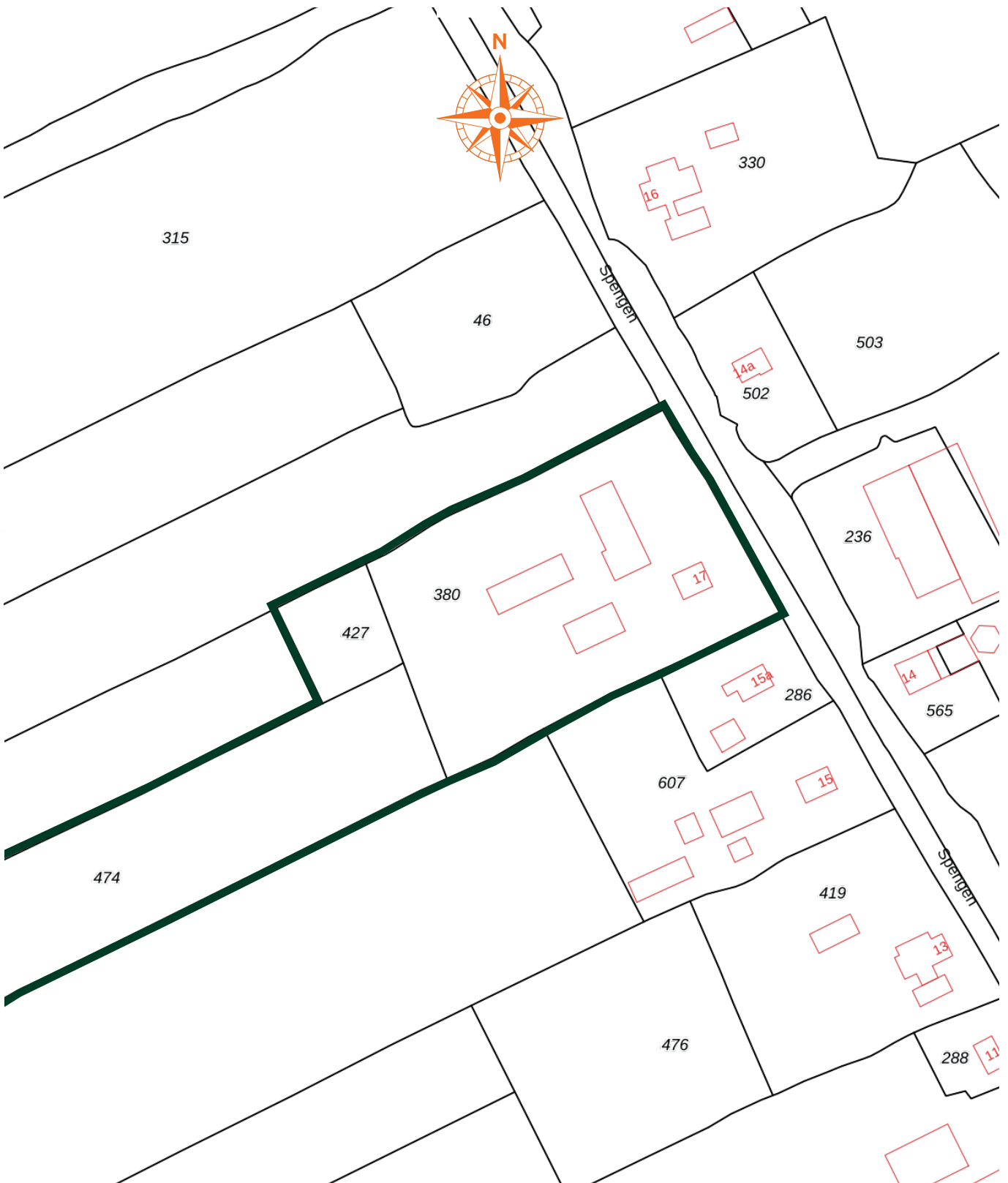
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het geheel bestaat uit vier gebouwen met rechthoekige hoofdmassa's onder zadeldaken.
Fundering	De gebouwen hebben een palenfundering.
Vloeren	De vloeren zijn van beton. In De Loft ligt een zandcementvloer met epoxy.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	De kap van De Loft is afgewerkt met gecoate metalen golfplaten, de kap van Het Huis en Het Gastenverblijf is gedekt met betonpannen. Het Atelier heeft golfplaten (asbest, gecoat aan de onderzijde).
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een warmtepomp (Weishaupt). De Loft en Het Huis zijn voorzien van vloerverwarming. Het Gastenverblijf is elektrisch verwarmd en voorzien van 70 zonnepanelen. Tevens is er een alarminstallatie aanwezig.
Isolatie	De gebouwen zijn geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>De gebouwen zijn in 1992 en 1975 gebouwd - en in de tussentijd volledig verbouwd en gemoderniseerd - volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeren in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	Het geheel is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en telefoon.



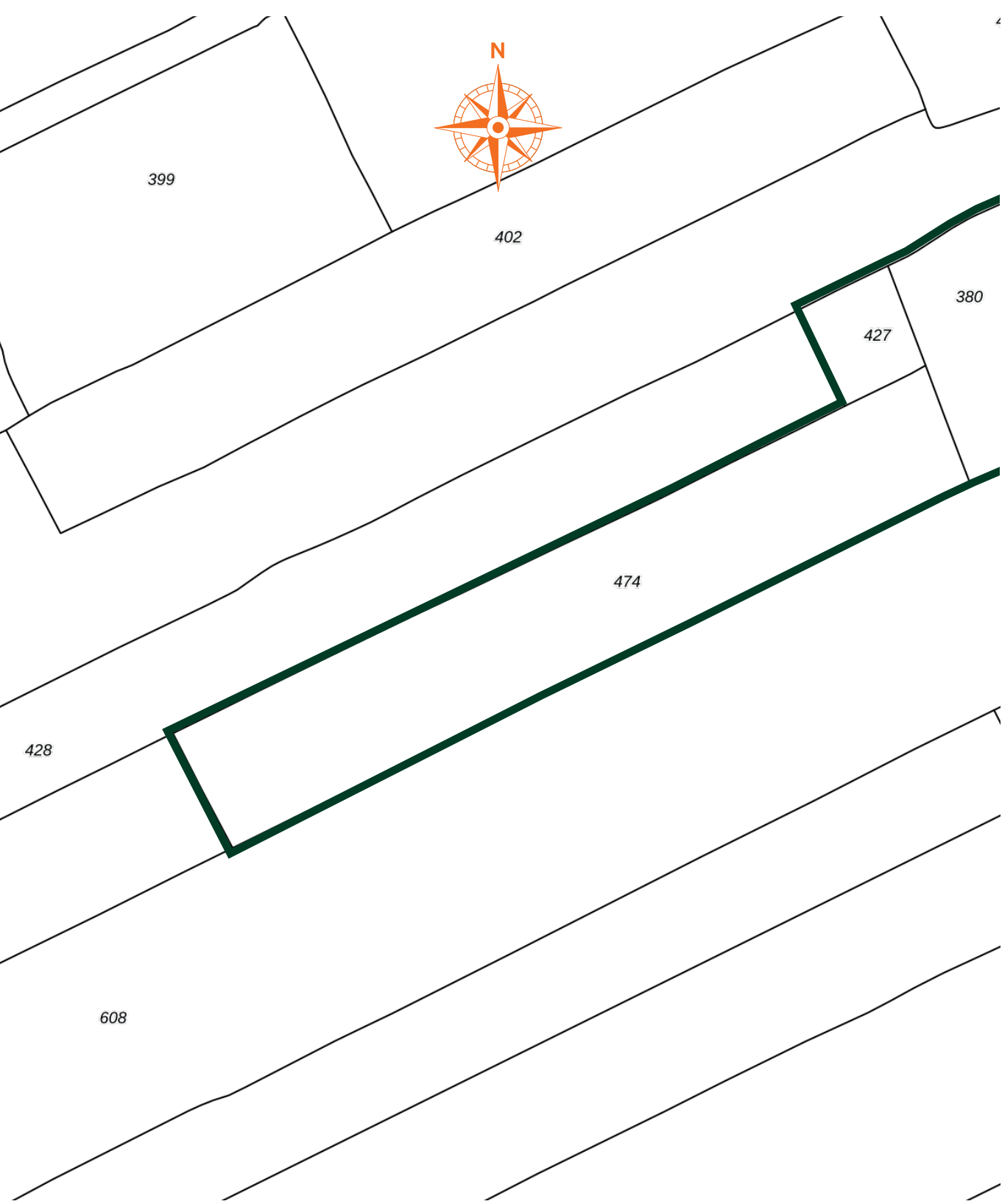
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Kockengen, sectie D, nummer 380, groot 9.140 m², nummer 427, groot 1.125 m², nummer 474, groot 11.480 m² (gezamenlijk groot 21.745 m²).



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Kockengen, sectie D, nummer 380, groot 9.140 m², nummer 427, groot 1.125 m², nummer 474, groot 11.480 m² (gezamenlijk groot 21.745 m²).



Plattegronden

De Loft



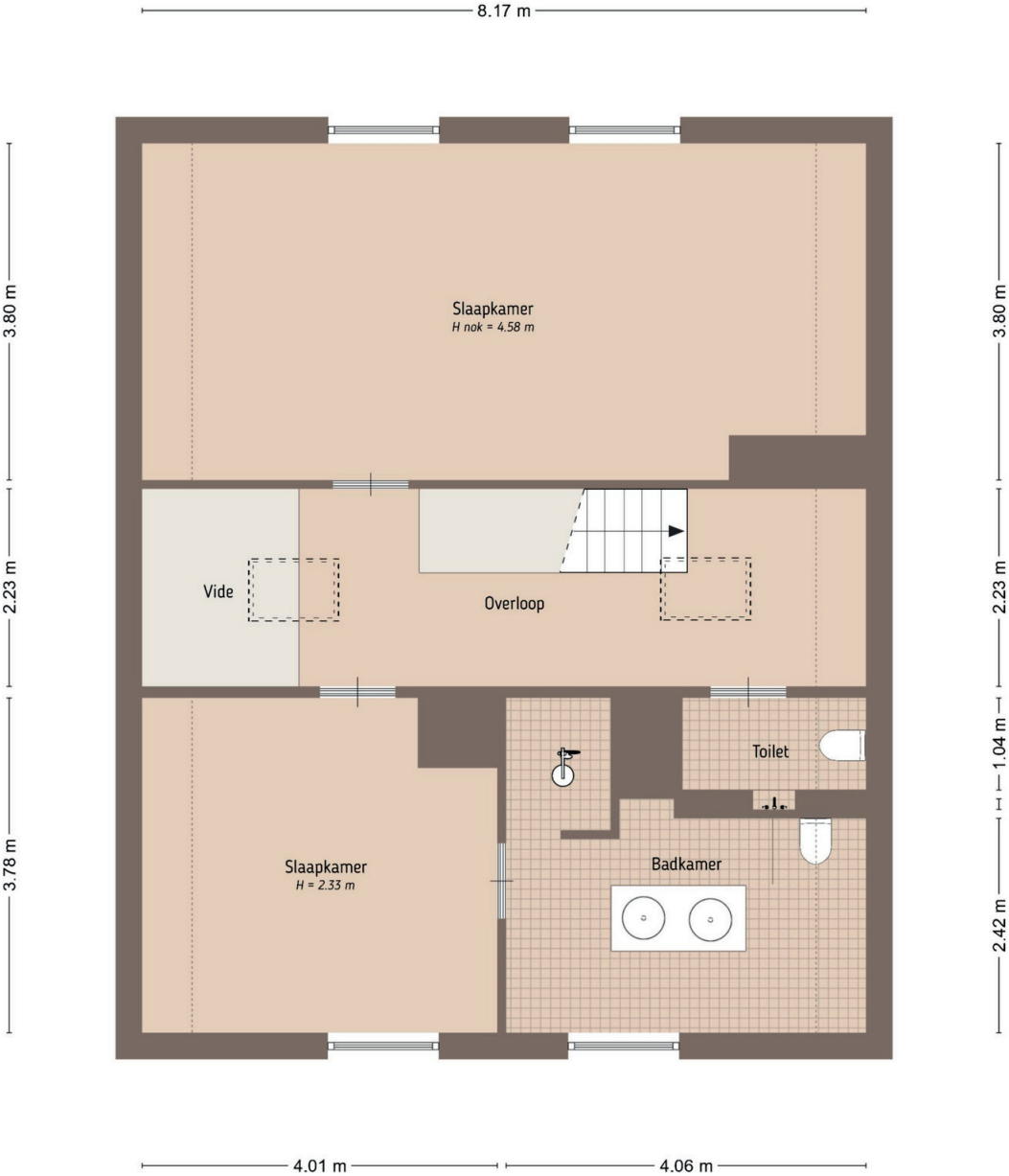
Plattegronden

Begane grond Het Huis



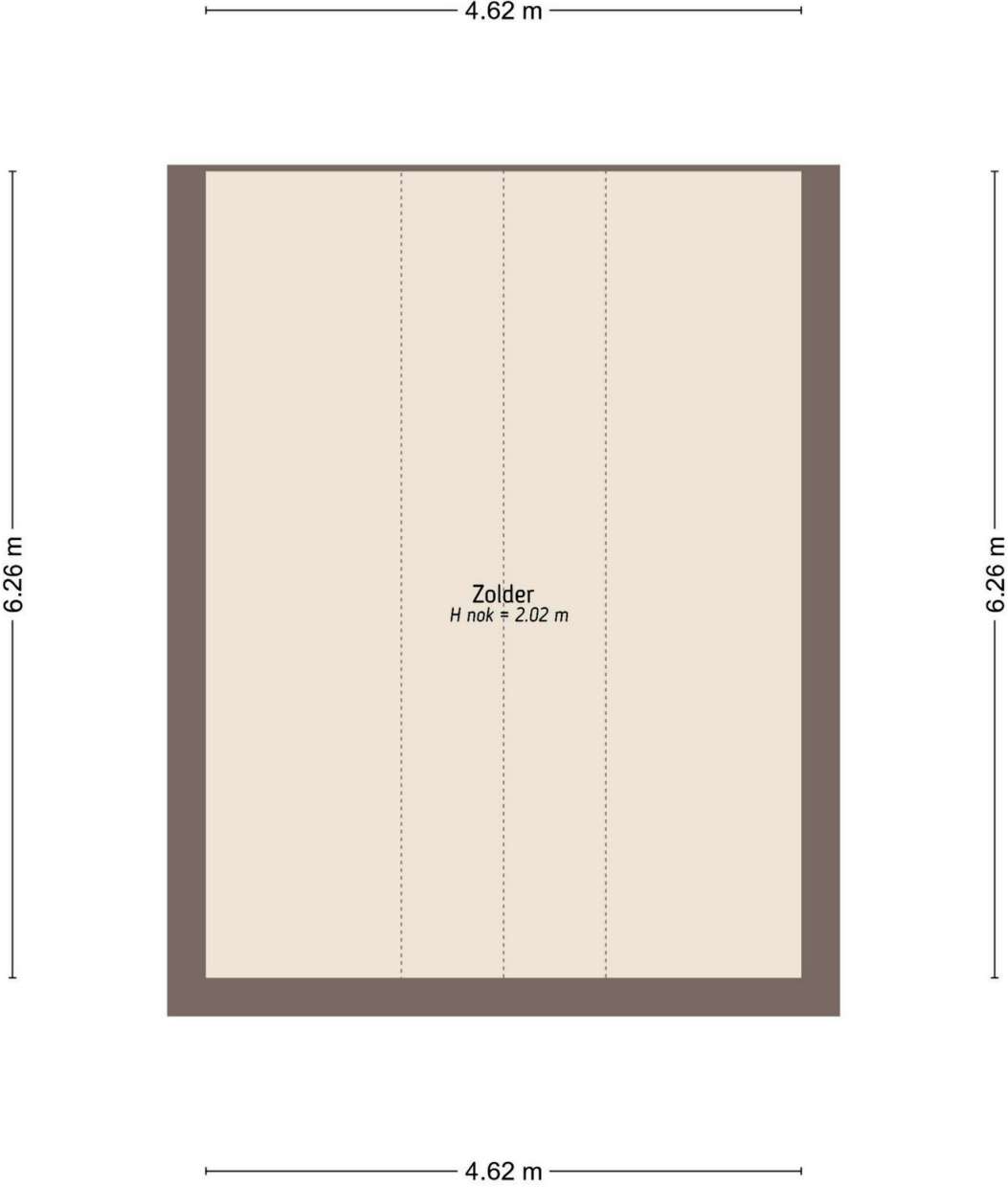
Plattegronden

Eerste verdieping Het Huis



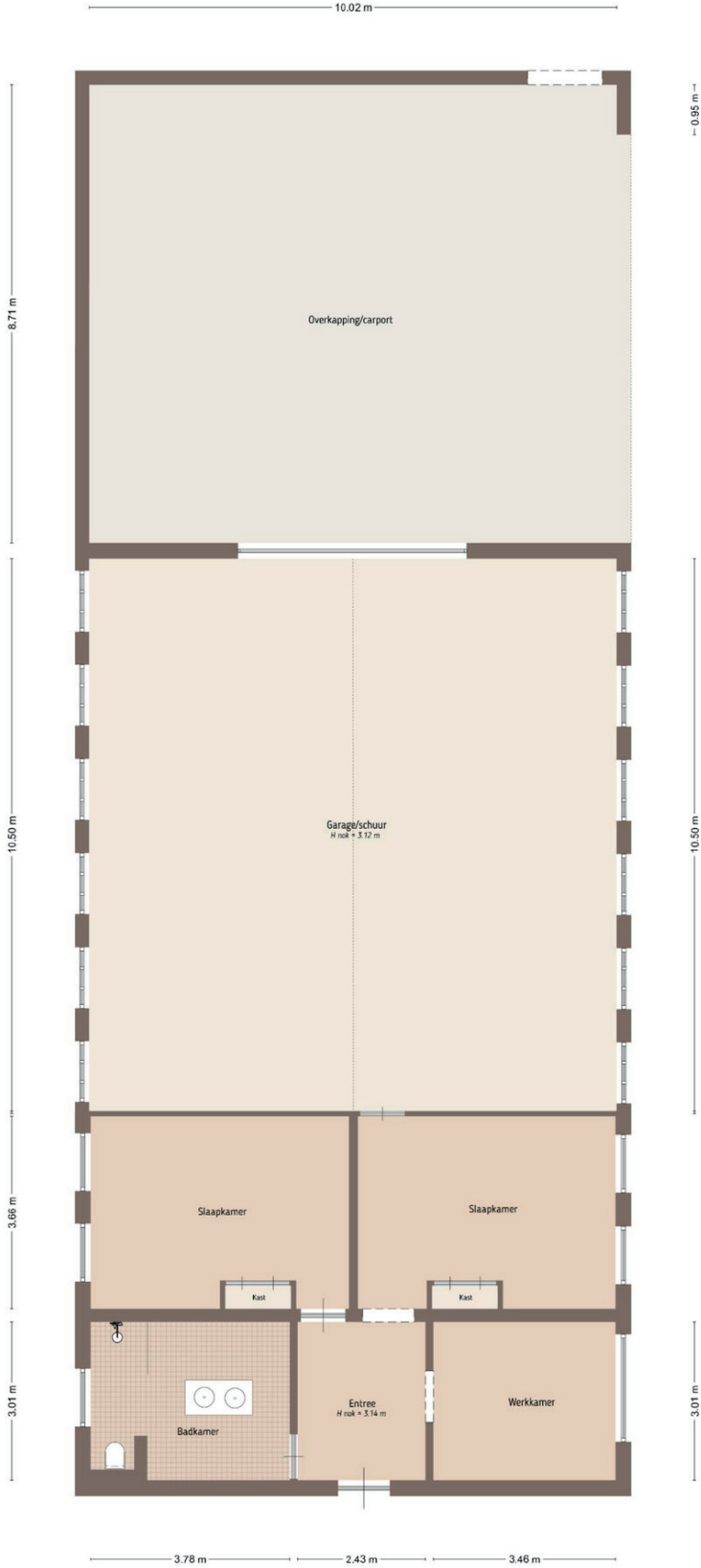
Plattegronden

Tweede verdieping Het Huis



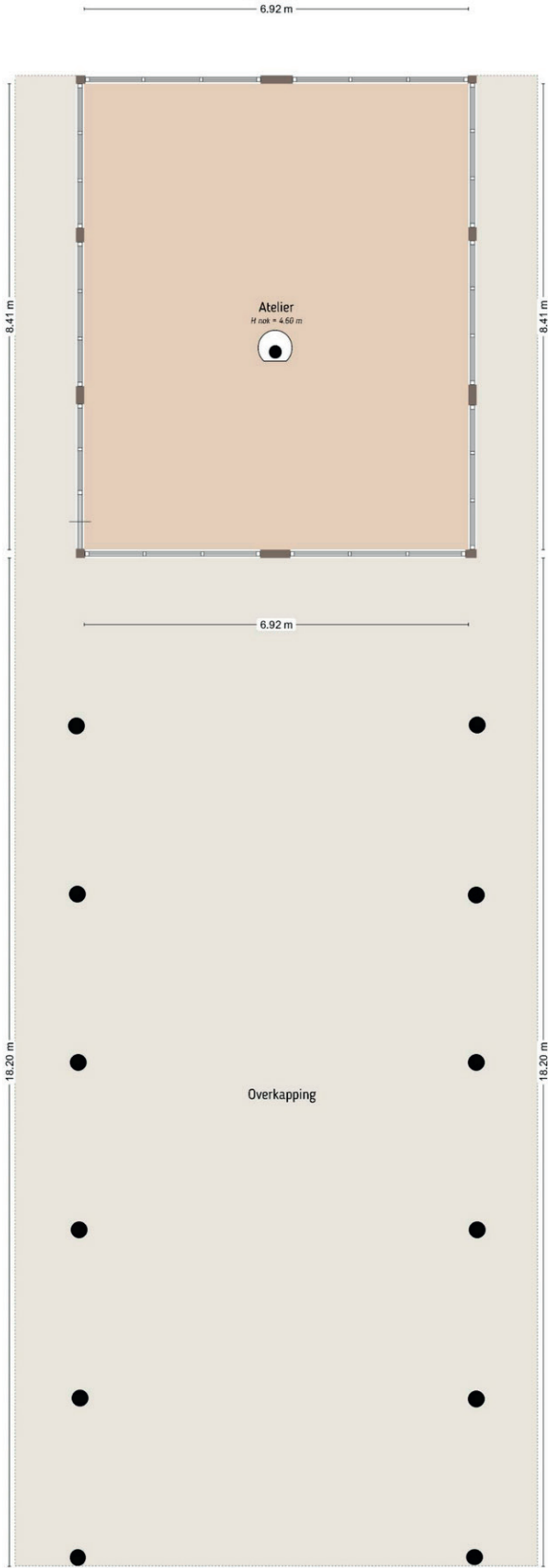
Plattegronden

Het Gastenverblijf



Plattegronden

Het Atelier



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Stichtse Vecht, tel. 14 0346, www.stichtsevecht.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01