

# WONING TE KOOP

**De Til 58**  
Koudekerk Aan Den Rijn

**Koopsom**  
€ 745.000 k.k.



 **HOUTMAN  
& DE VOGEL**

Houtman & De Vogel makelaardij B.V.  
Euromarkt 3  
2408 BA Alphen Aan Den Rijn

0172 - 234 406  
info@houtmandevogel.nl  
houtmandevogel.nl

# KENMERKEN

Soort woning:	twee-onder-een-kapwoning
Bouwjaar:	1994
Energielabel:	A
Zonnepanelen:	ja, 14 panelen
Woonlagen:	3
Ligging:	In woonwijk, aan water, veel privacy
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	5
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2
Tuin:	Achtertuint
Ligging tuin:	Oost
Dakterras/balkon:	ja, voorzijde woning
Garage:	Geen garage
Perceelgrootte:	250 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	176 m <sup>2</sup>
Inhoud:	689 m <sup>3</sup>
Verwarming:	C.v.-ketel, Nefit Topline
Aanvaarding:	In overleg
Schilderwerk buiten:	2025

# OMSCHRIJVING

Royaal en energiezuinige (A-label) twee-onder-één-kapwoning met royale uitgebouwde woonkamer, ruime keuken, 5 slaapkamers en heerlijke tuin met sfeervol terras gelegen aan het water!

Aan de rustige en kindvriendelijke De Til 58 in Koudekerk aan den Rijn staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning. Dankzij de uitbouw op de begane grond én de opbouw boven de oorspronkelijke garage beschikt de woning over maar liefst 176 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op een perceel van 250 m<sup>2</sup>. Hier woont u comfortabel, energiezuinig (14 zonnepanelen) én met volop ruimte voor het hele gezin.

De ligging is ideaal: in een fijne woonwijk waar kinderen veilig kunnen spelen, met scholen, winkels en sportvoorzieningen op korte afstand. Bovendien zijn de uitvalswegen richting omliggende steden uitstekend bereikbaar.

Koudekerk aan den Rijn is een charmant en rustig dorp, gelegen in het Groene Hart van Zuid-Holland. Het dorp ligt direct aan de Oude Rijn en kenmerkt zich door een prettige combinatie van landelijk wonen en goede bereikbaarheid richting steden als Leiden, Alphen aan den Rijn en Den Haag. Het dorp beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportverenigingen, waardoor het een ideale woonomgeving is voor gezinnen. Daarnaast kent het dorp een actief verenigingsleven en een sterke sociale cohesie, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en het woonplezier. Dankzij de centrale ligging tussen de grote steden profiteert u hier van rust en ruimte, zonder in te leveren op bereikbaarheid. Binnen korte tijd bereikt u de uitvalswegen richting alle grote steden in De Randstad, waardoor wonen in Koudekerk ideaal is voor forenzen. Kortom: Koudekerk aan den Rijn biedt het beste van twee werelden – rustig en groen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik en uitstekende verbindingen naar de stad.

## Indeling

### Begane grond

U betreedt de woning via een ruime entree met meterkast, toilet en trapopgang. Vervolgens komt u in de indrukwekkend ruime en lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin geniet u hier van een prachtige lichtinval en een fijne verbinding met buiten. De sfeervolle gashaard maakt het geheel compleet.

De open keuken is ruim opgezet en van alle gemakken voorzien, met onder andere een kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven/magnetron. Een heerlijke plek voor zowel dagelijks gebruik als uitgebreid koken en tafelen.

### Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers. De ouderslaapkamer beschikt over toegang tot een balkon én een praktische bergzolder. Daarnaast is er een royale walk-in closet aanwezig.

De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, aparte douche, wastafel en een tweede toilet.

# OMSCHRIJVING

## Tweede verdieping

Hier vindt u een ruime overloop met een aparte berging voor o.a. wasmachine-droger en de opstelplaats voor de cv-ketel. Daarnaast is er een volwaardige vijfde slaapkamer, ideaal als werk-, hobby- of logeerkamer.

## Buitenruimte

De zonnige achtertuin ligt direct aan het water en biedt een heerlijke plek om te ontspannen. Het terras bij de woning is voorzien van zonwering en via een trap bereikt u een lager gelegen terras aan het water – een unieke en sfeervolle toevoeging.

## Bijzonderheden

- Energielabel A
- Voorzien van 14 zonnepanelen
- Woonoppervlakte maar liefst 176 m<sup>2</sup>
- 5 ruime slaapkamers
- Walk-in closet
- Sfeervolle gashaard
- Parkeren op eigen terrein
- Fraaie ligging aan het water
- Woonkamer vergroot door uitbouw, inclusief keuken verplaatsing van achter naar voorkant woning
- Dakopbouw garage t.b.v. extra slaapkamer
- Verbreding slaapkamer naast dakopbouw
- 3 grote Velux dakramen op bovenste etage

Kortom: een vrijwel instapklare, uitgebouwde gezinswoning met uitzonderlijk veel ruimte, comfort en een prachtige ligging.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning te bieden heeft!

















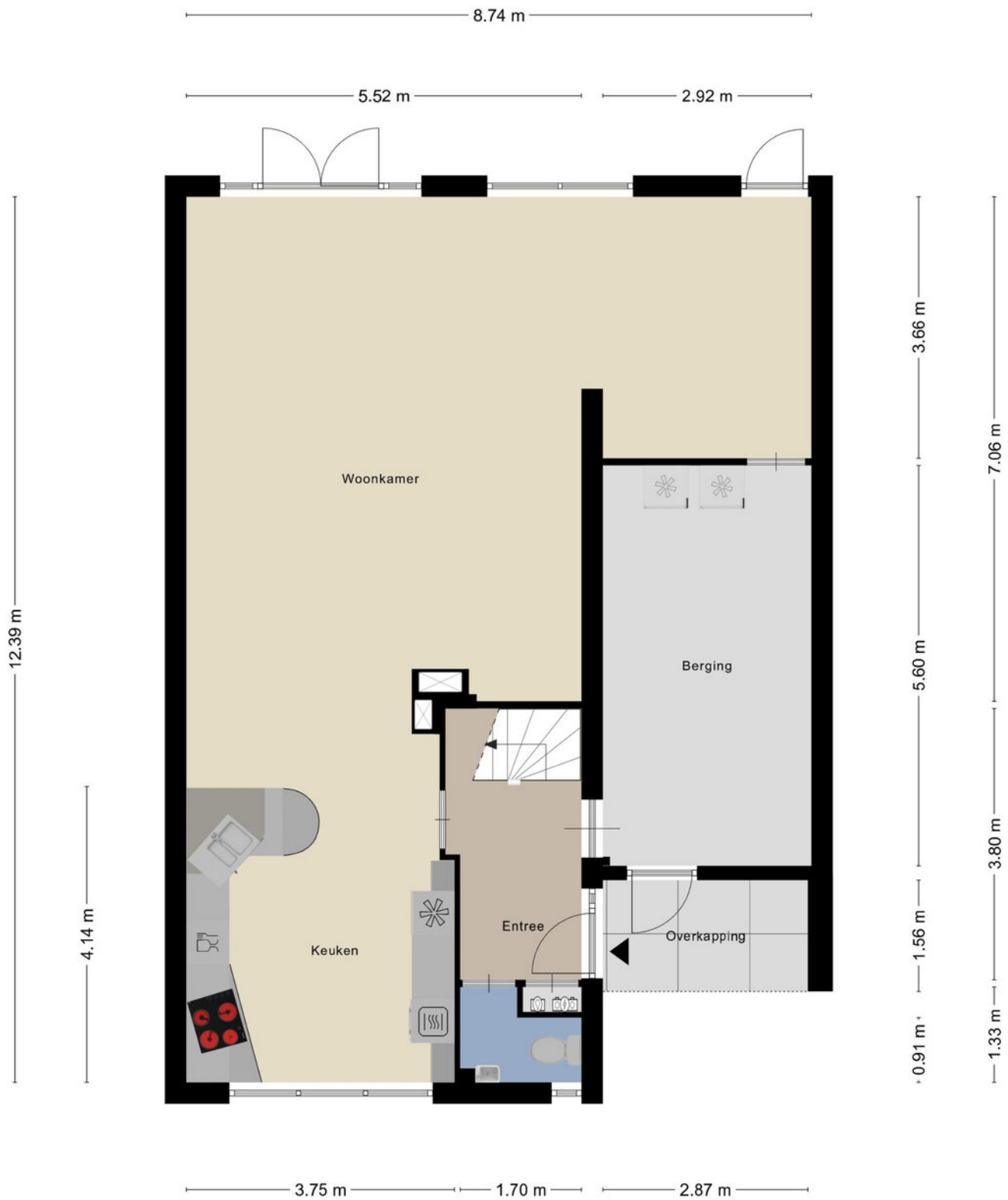








# PLATTEGROND



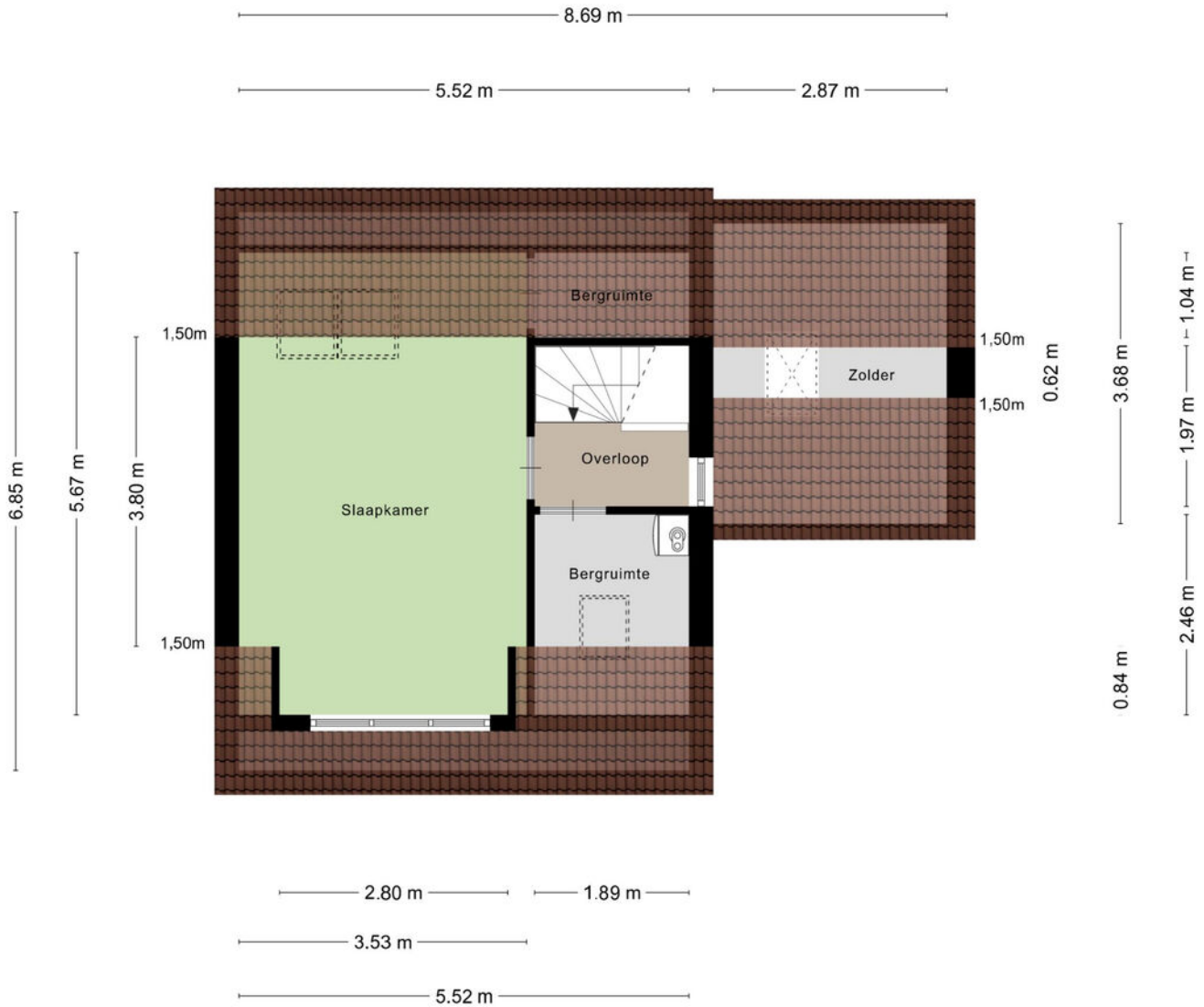
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



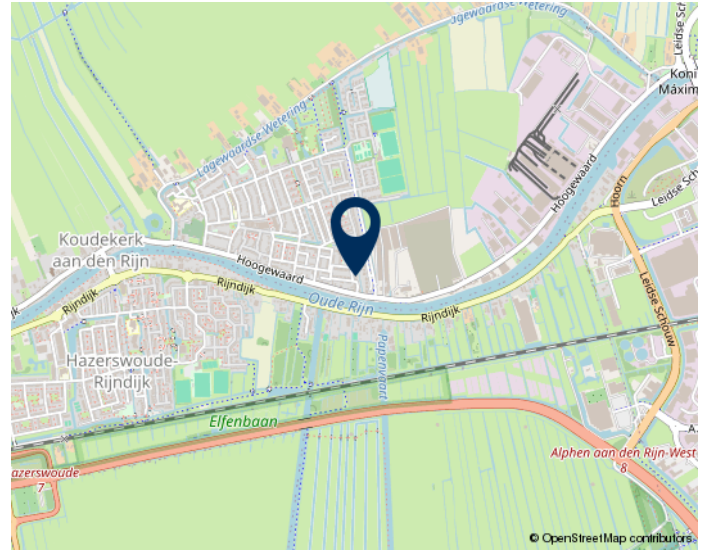
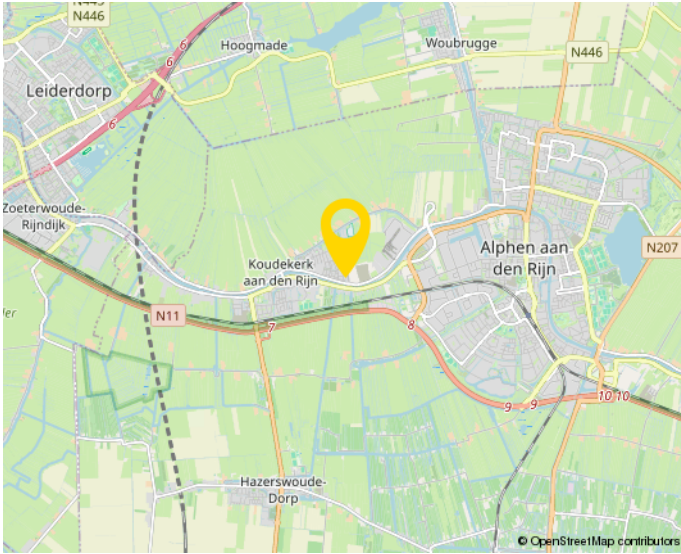
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# LOCATIE



**Woon jij straks in deze omgeving?**

# OVERIGE INFORMATIE

Heeft u naar aanleiding van deze brochure nog vragen, of wilt u een afspraak maken om deze woning te bezichtigen, kunt u ons telefonisch bereiken op nummer 0172-234406 of per e-mail [info@houtmandevogel.nl](mailto:info@houtmandevogel.nl). Uiteraard bent u ook van harte welkom op ons kantoor, gevestigd Euromarkt 3 te Alphen aan den Rijn.

Houtman & de Vogel is een actief makelaarskantoor met veel kennis van de lokale woningmarkt. Wij werken voor onze opdrachtgevers op basis van no cure, no pay en zijn 6 dagen per week, 16 uur per dag bereikbaar.

Bent u van plan om binnenkort uw woning te verkopen? Wij laten u graag zien wat wij voor u kunnen betekenen!

De informatie in deze brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Helaas valt niet altijd te voorkomen dat de informatie (enigszins) afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

