

# WONING TE KOOP

van Poelgeestlaan 56  
Koudekerk Aan Den Rijn

**Koopsom**  
€ 415.000 k.k.



# KENMERKEN

Soort woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	1969
Woonlagen:	3
Ligging:	In woonwijk
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2
Tuin:	Achtertuint
Ligging tuin:	Zuidwest
Perceelgrootte:	149 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	110 m <sup>2</sup>
Inhoud:	390 m <sup>3</sup>
Verwarming:	cv ketel, houtkachel
Aanvaarding:	In overleg

# OMSCHRIJVING

Op zoek naar een goed onderhouden woning met veel ruimte en lichtinval? Sla dan nu je slag naar deze eengezinswoning! De woonkamer beschikt over een sfeervolle houtkachel en half-open keuken. Middels de openslaande deur in de keuken bereik je de zonnige achtertuin die is voorzien van een ruime berging met riante overkapping. De woning beschikt over drie grote slaapkamers, een wasruimte (met wasmachine- en drogeraansluiting) en een badkamer met ligbad met douche!

De woning is mooi centraal gelegen in het gezellige Koudekerk aan den Rijn. De plaatselijke supermarkt, bakker, slager, apotheek en kapsalon liggen op korte loopafstand. In het dorp bevinden zich ook andere praktische voorzieningen, zoals basisscholen, kinderopvang, een huisartsenpraktijk, voetbalvereniging, tennisvereniging en openbaar zwembad. Voor alle overige voorzieningen kun je terecht in het aangrenzende dorp Hazerswoude-Rijndijk of in het op ca. 5 km afstand gelegen Alphen aan den Rijn en Leiden. De uitvalswegen N11 en A4 zijn in nabije omgeving.

Indeling:

Begane grond:

Je betreedt de woning in de hal met toegang tot de meterkast, trapopgang, trapkast en toilet met fonteintje. De woonkamer is keurig afgewerkt en is voorzien van een gezellige houtkachel en brede raampartijen. De half-open keuken is voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur: een kookplaat, afzuigkap, oven en een vaatwasser.

1e verdieping:

Vanaf de overloop van de 1e verdieping bereik je twee slaapkamers, de badkamer en wasruimte met daarin een bovenraam, de wasmachine- en drogeraansluiting. Beide slaapkamers zijn mooi ruim en licht, voorzien van een fraaie vloer en breed raam. De woning heeft een badkamer met een ligbad met douche, wastafelmeubel, zwevend toilet, radiator en raam.

2e verdieping:

Ruime overloop met wastafelmeubel. De riante 3e slaapkamer is bijzonder licht door de brede raampartij van de dakkapel. Voldoende bergruimte achter de knieschotten.

Buiten:

De voortuin is ingericht met een border gemaakt van stapelblokken en terras. Je kunt hier met gemak een bankje of zitje plaatsen. Met name aan het begin van de dag geniet je hier van de ochtend zon. In de zonnige, onderhoudsvrije achtertuin op het westen is het heerlijk genieten van de ondergaande zon. Achterin de tuin staat een stenen berging met riante overkapping

Bijzonderheden:

- energielabel C (oud label)
- 12 zonnepanelen (2022)
- Dakkapel op 2e verdieping
- Zonnige, onderhoudsvrije achtertuin op het westen met berging en overkapping
- 3 grote, lichte slaapkamers
- Zonwering voor- en achterzijde, rolluiken en screens





























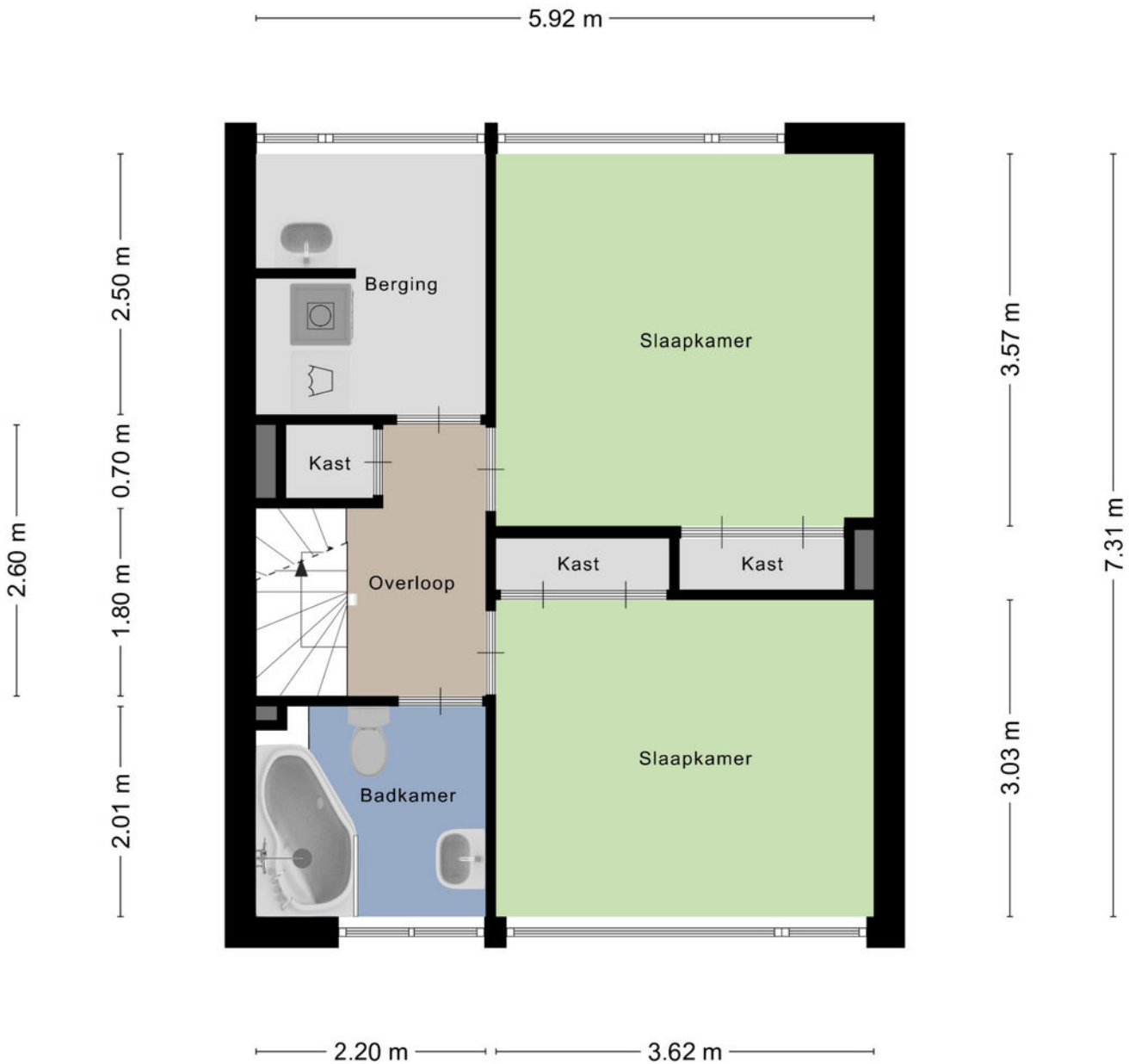


# PLATTEGROND



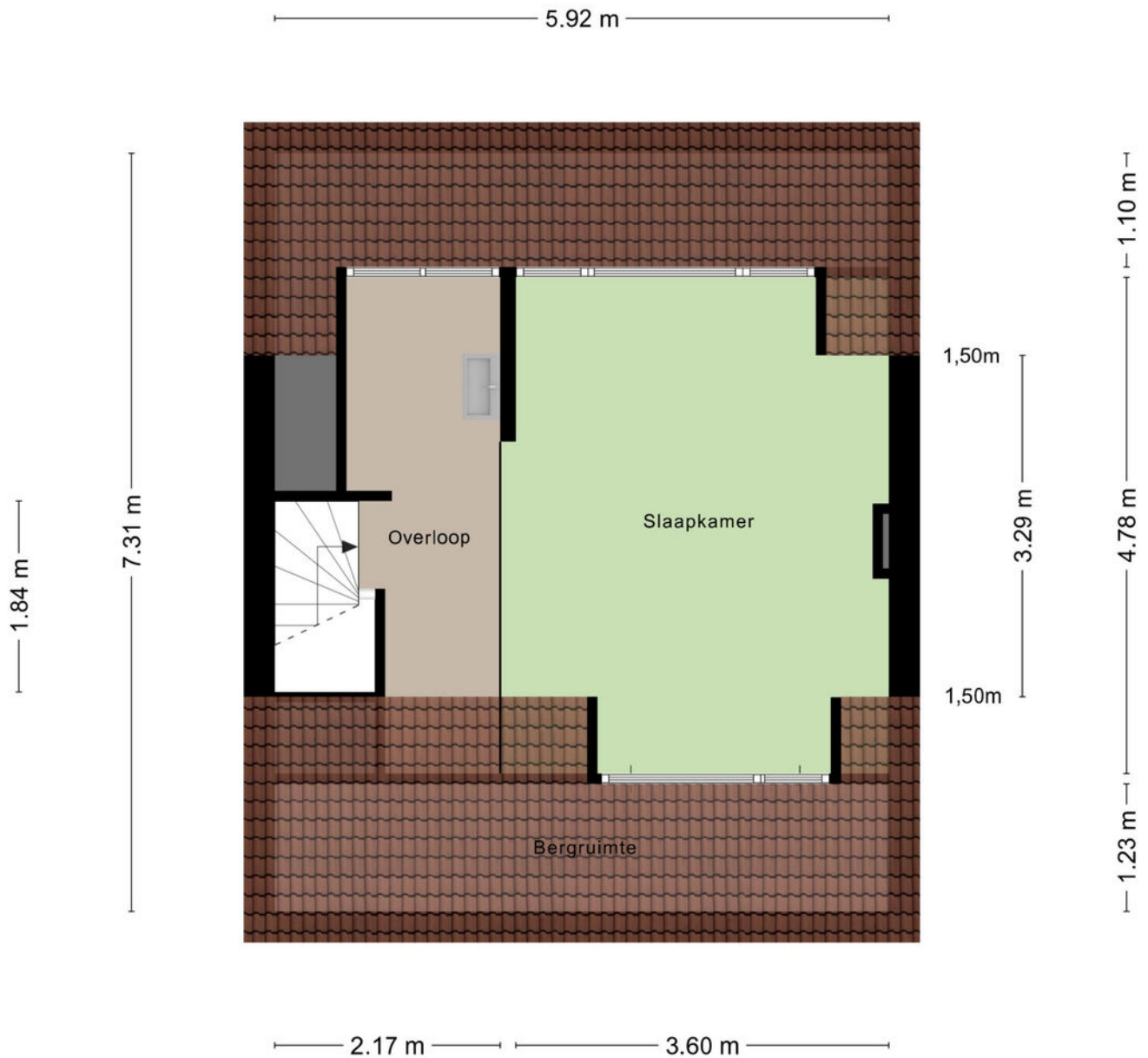
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



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

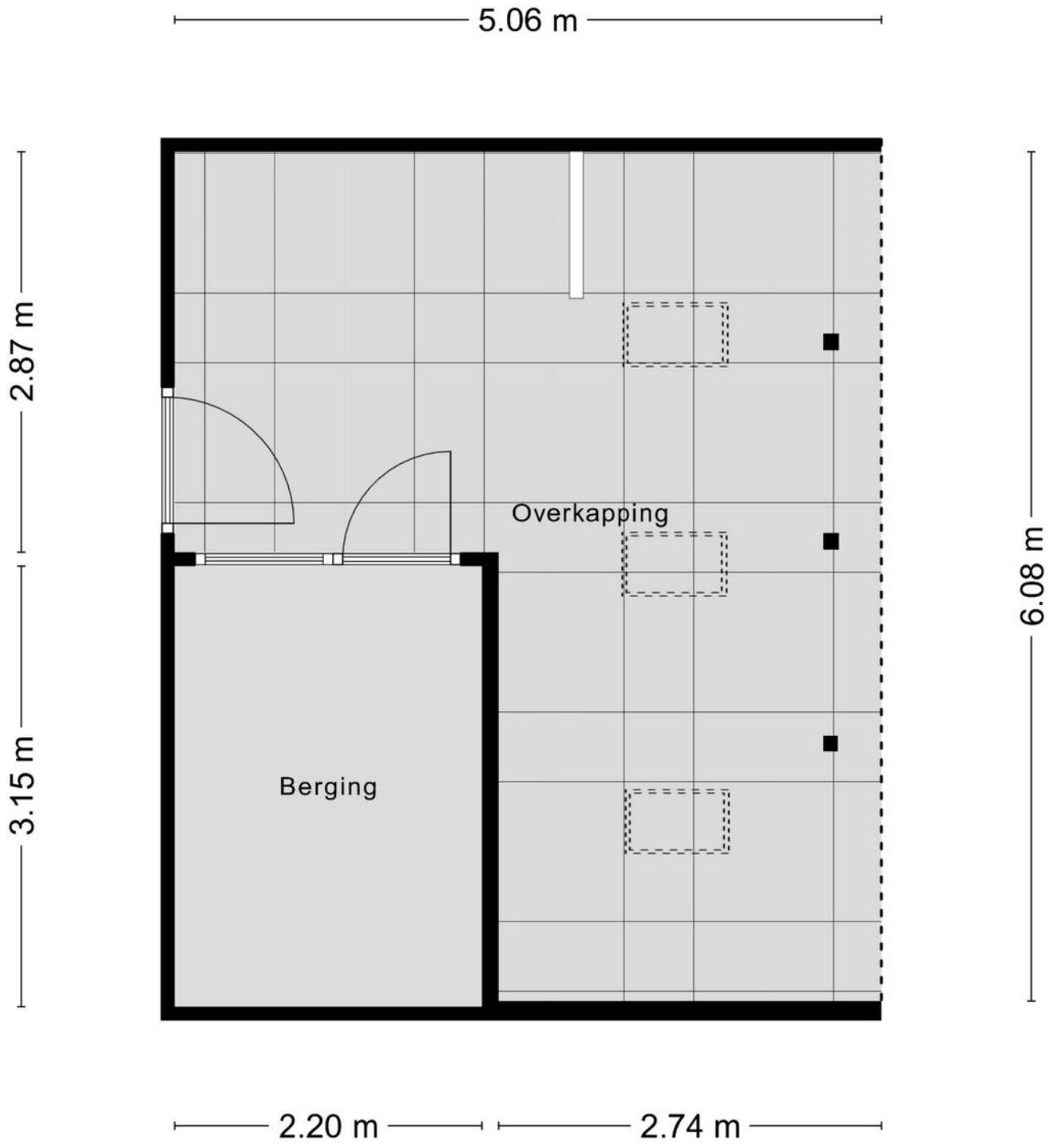
# PLATTEGROND



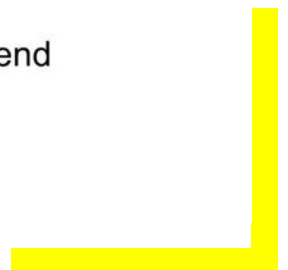
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



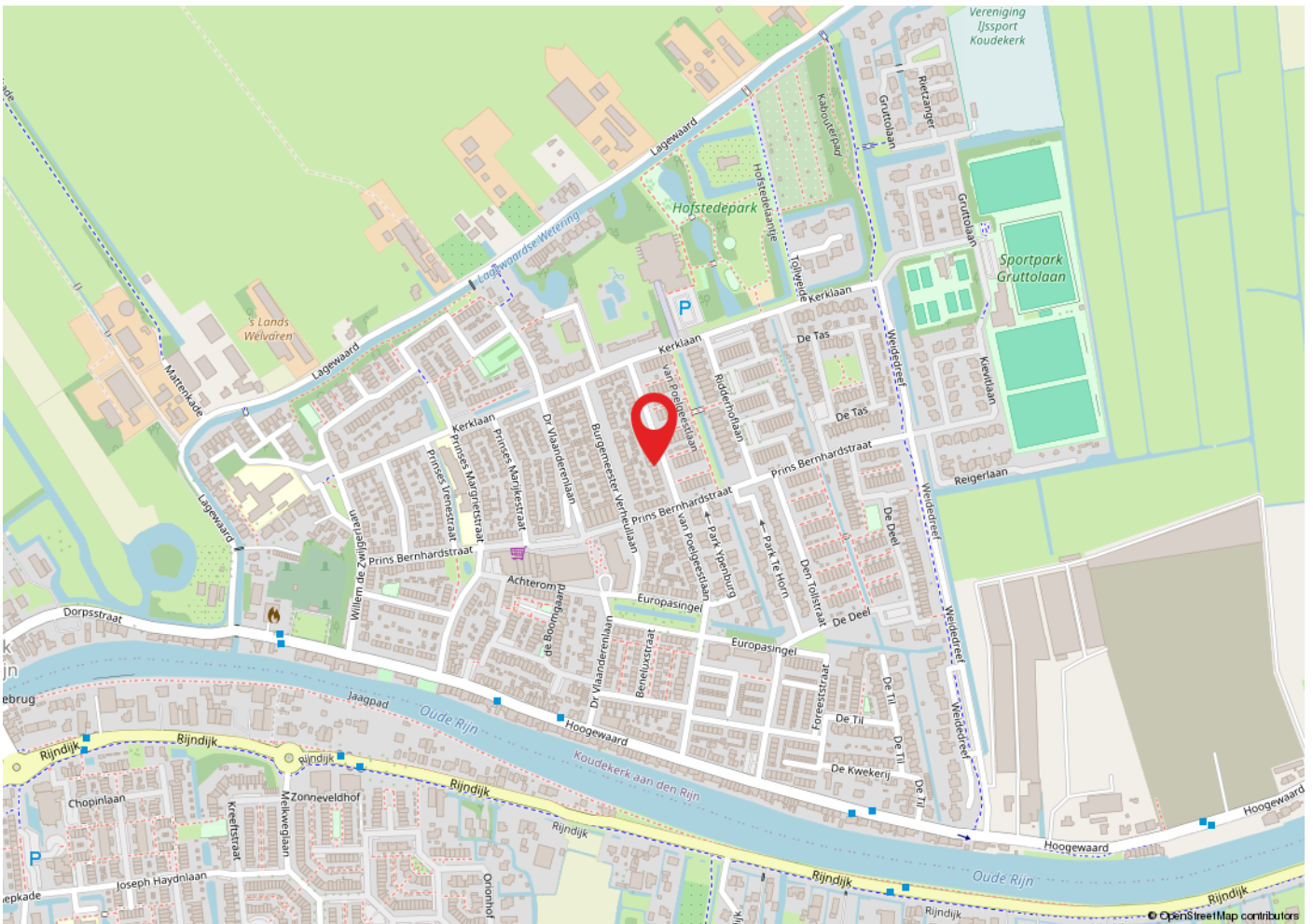
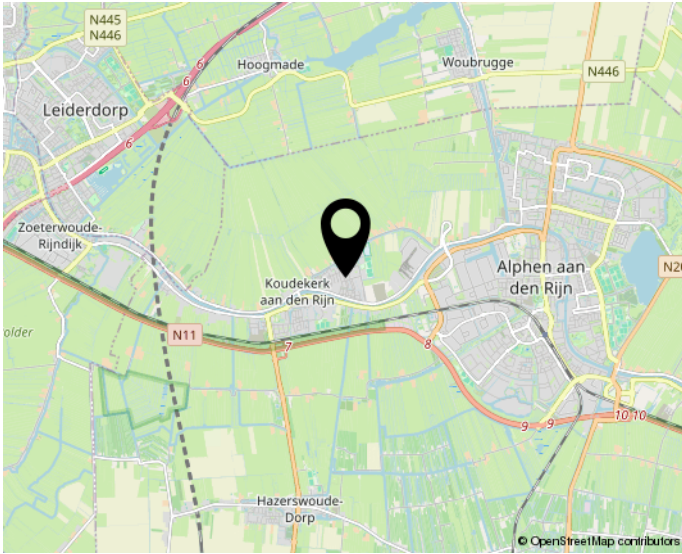
# PLATTEGROND



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.

