

# WONING TE KOOP

**Hoogewaard 58**  
Koudekerk Aan Den Rijn

**Koopsom**  
€ 650.000 k.k.



# KENMERKEN

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	1975
Woonlagen:	3
Ligging:	aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2
Tuin:	achtertuin
Ligging tuin:	zuid
Garage:	het is mogelijk om op ca. 80 meter een losse garagebox (met verdieping en 3-fasen laadpunt) over te nemen
Perceelgrootte:	110 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	131 m <sup>2</sup>
Inhoud:	451 m <sup>3</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Aanvaarding:	in overleg

# OMSCHRIJVING

Wonen aan het water! Welkom bij deze bijzondere geschakelde woning aan de Hoogewaard 58 in Koudekerk aan den Rijn. Deze unieke woning biedt een uitgelezen kans om te wonen aan het vaarwater van de Oude Rijn. Met de zonnige tuin op het zuiden kunt u vanaf vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar heerlijk buiten vertoeven. De woning heeft een woonoppervlakte van 131 m<sup>2</sup>, verdeeld over drie verdiepingen en staat op een perceel van 110 m<sup>2</sup>.

De woning bevindt zich in het betrekkelijk rustige Koudekerk aan den Rijn. Je vindt alle benodigde voorzieningen zoals supermarkten, gezellige restaurants en winkels binnen vijf minuten loopafstand. Ook is de bereikbaarheid uitstekend met het openbaar vervoer (bushaltes) en diverse uitvalswegen (N11 en N209) in de directe nabijheid.

## Indeling:

### Begane grond

Bij binnenkomst in de woning wordt u verwelkomd door een overdekte entree die leidt naar verschillende vertrekken van deze woning. De keuken, hoewel eenvoudig, biedt genoeg ruimte om naar eigen smaak te moderniseren. De praktische bijkeuken is uitgerust met een aansluiting voor de wasmachine, wat het dagelijkse leven nog gemakkelijker maakt.

De lichte woonkamer is het hart van de woning en is voorzien van een openslaande deur die direct toegang biedt tot de achtertuin aan het water. Dit is de perfecte plek om te ontspannen of om vrienden en familie te vermaak in de buitenlucht terwijl u geniet van het serene uitzicht op het water. De combinatie van binnen- en buitenleven maakt deze woning ideaal voor zowel rustige avonden als levendige zomerfeesten. De mogelijkheid bestaat om een ligplaats voor een sloep aan te vragen bij de Provincie Zuid Holland middels een omgevingsvergunning.

### 1e verdieping

De eerste verdieping herbergt drie comfortabele slaapkamers en een nette badkamer. De slaapkamers zijn licht en bieden voldoende ruimte voor een bed en kasten. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en een tweede toilet, wat de functionaliteit van de woonruimtes verhoogt. Dit maakt het huis niet alleen geschikt voor gezinnen, maar ook voor koppels of alleenstaanden die behoefte hebben aan extra werk- of slaapruijnte.

### 2e verdieping

De tweede verdieping van de woning biedt een multifunctionele ruimte, die perfect kan dienen als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Hier vindt u ook de opstelplaats voor de cv-ketel, wat de ruimte optimaal benut. Het flexibel inrichten van deze verdieping biedt veel mogelijkheden om het huis aan te passen aan uw specifieke wensen en levensstijl.

# OMSCHRIJVING

## Bijzonderheden:

- voor het gebruik van de steiger boven het water is precariobelasting verschuldig (ca. € 6,50 p/m per jaar).
- gelegen aan vaarwater
- mogelijkheid voor ligplaats sloep
- 4 slaapkamers
- multifunctionele 2e verdieping
- lichte woonkamer
- bijkeuken
- het is mogelijk om op ca. 80 meter een losse garagebox (met verdieping en 3-fasen laadpunt) over te nemen
- kindvriendelijke buurt
- voorzieningen nabij

Kortom, de Hoogwaard 58 is een woning met volop mogelijkheden in een gewilde omgeving, perfect voor iedereen die de rust van wonen aan het water zoekt, maar toch dichtbij alle gemakken van de stad wil zijn. Laat deze kans niet aan u voorbijgaan en kom deze woning snel bezichtigen! Wonen aan het water wacht op u!

















































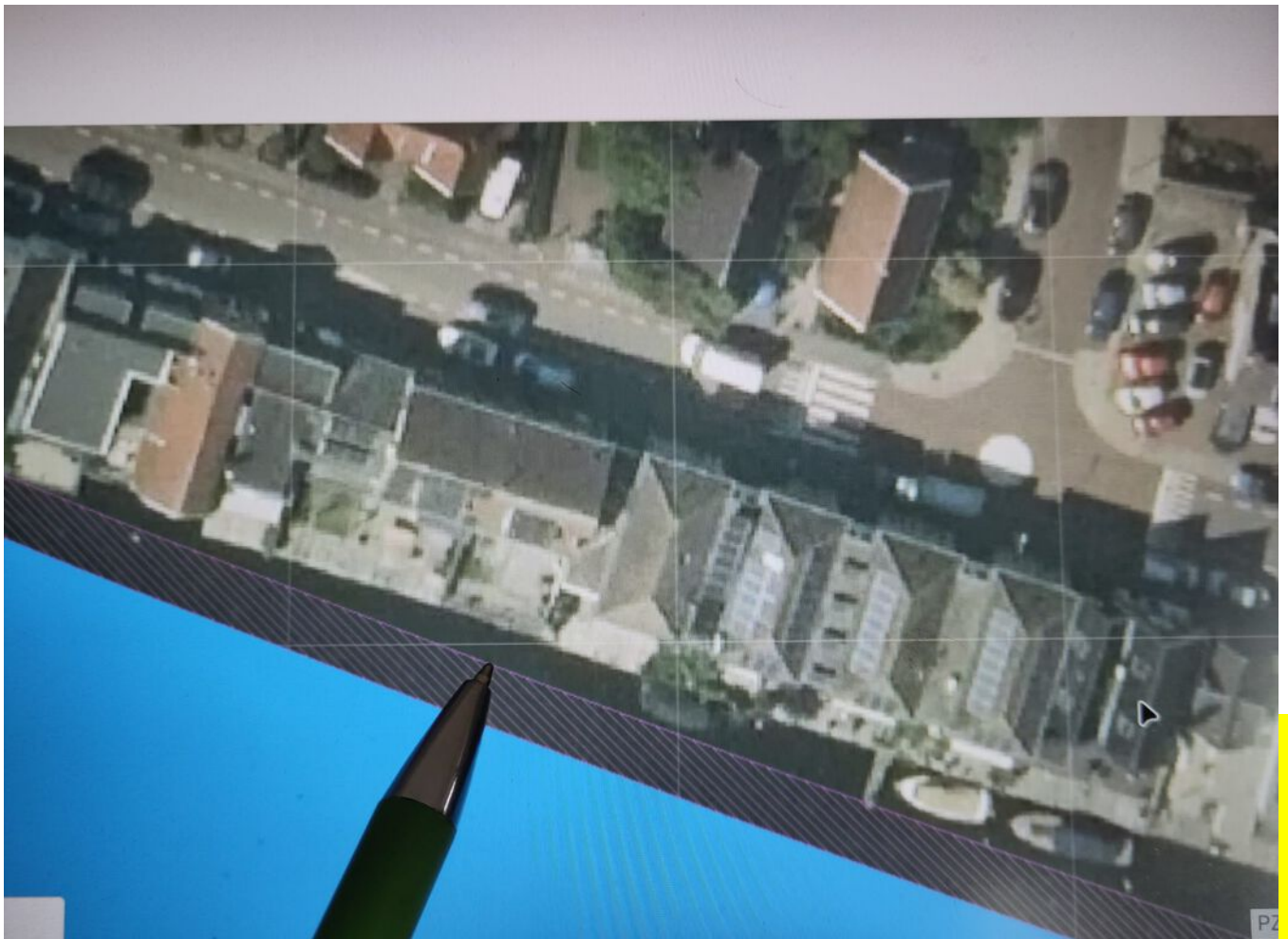












# PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

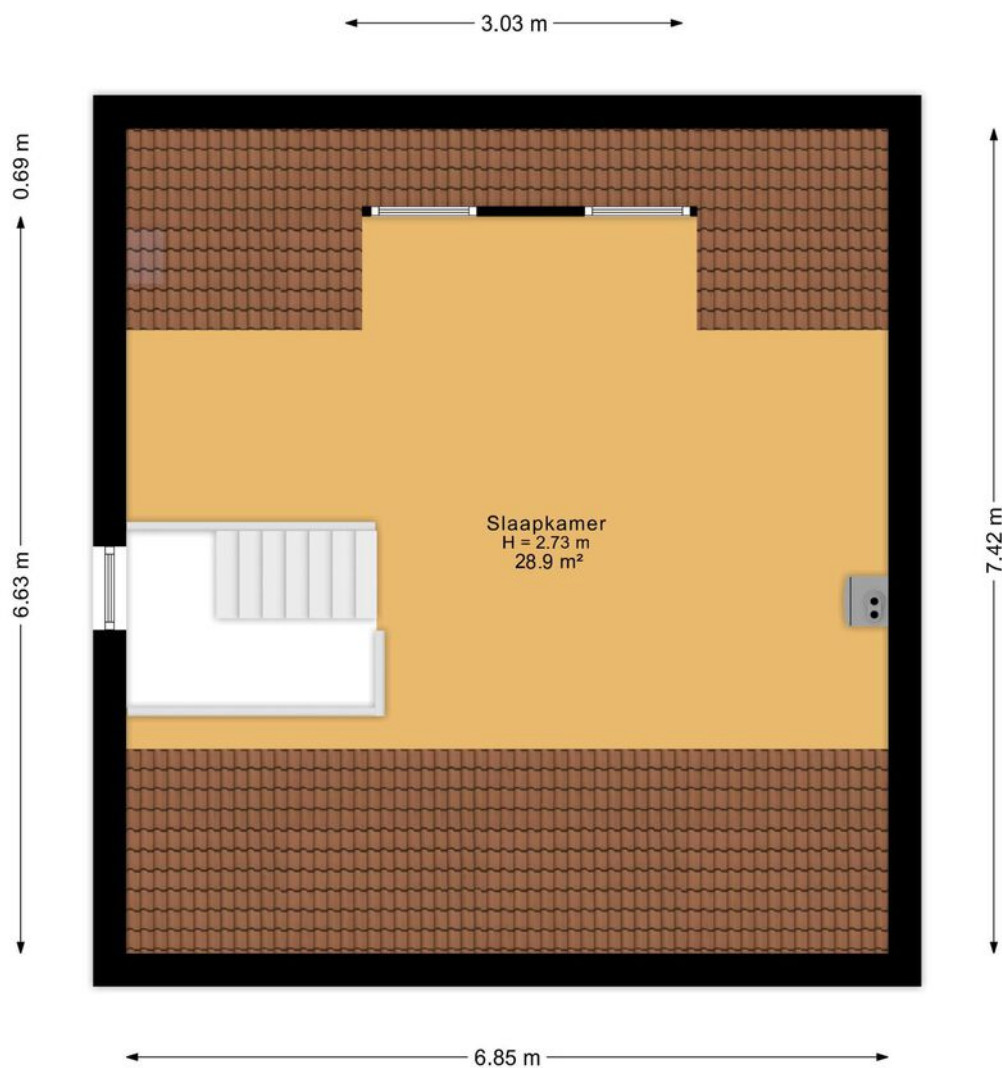


# PLATTEGROND



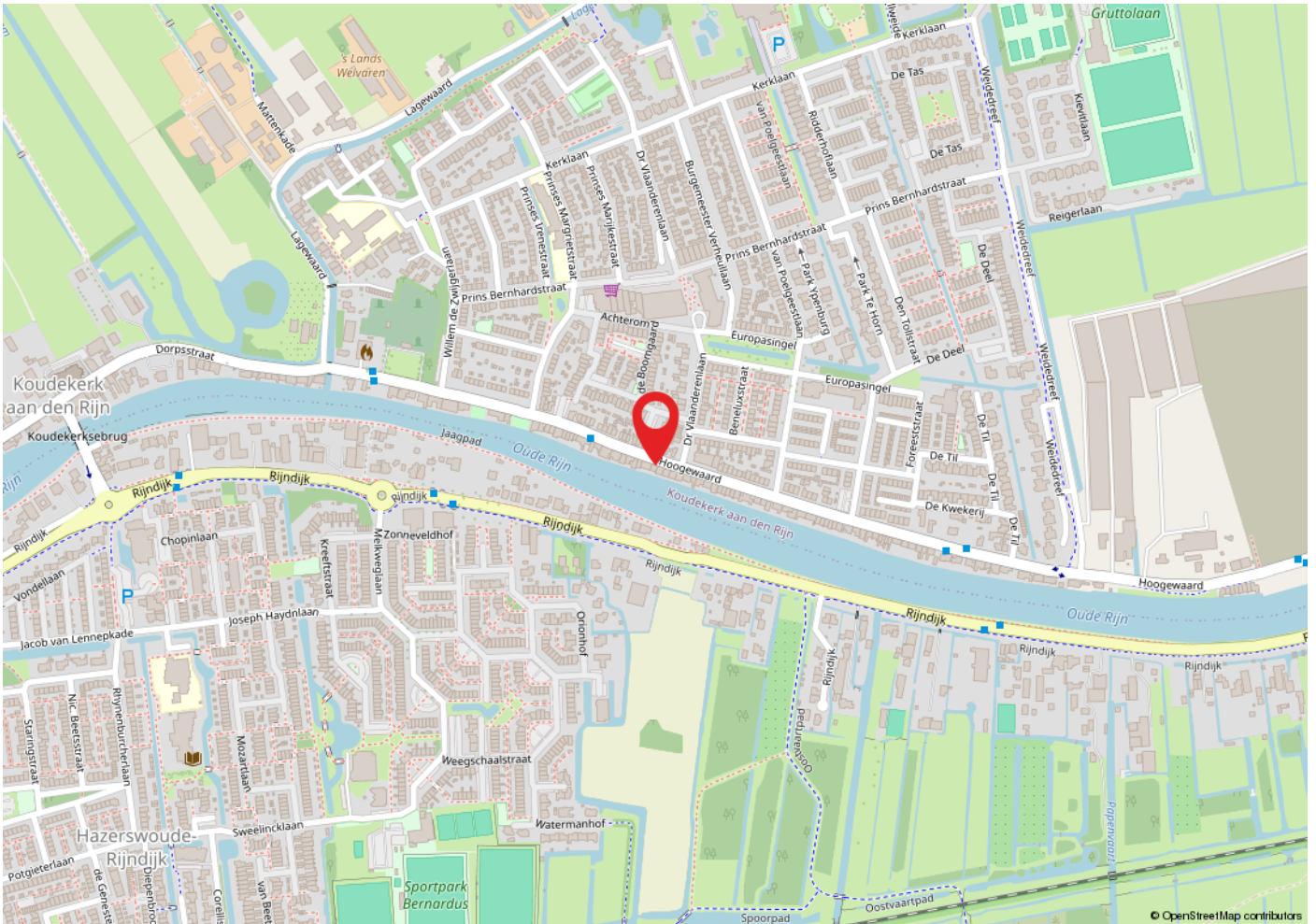
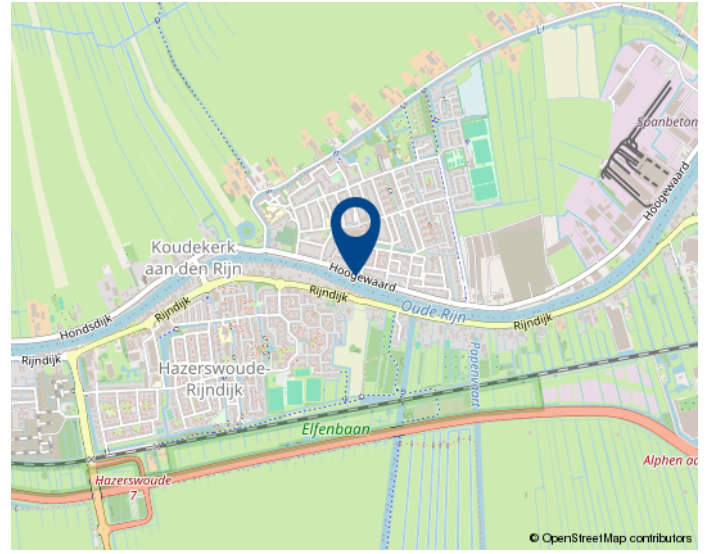
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)







# 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.

