

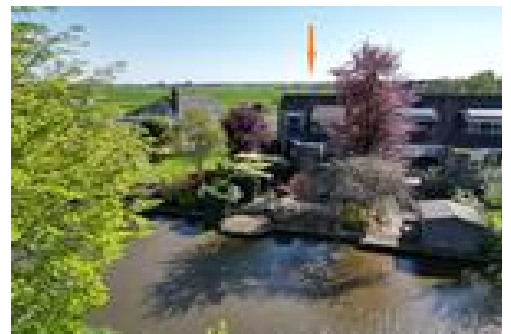
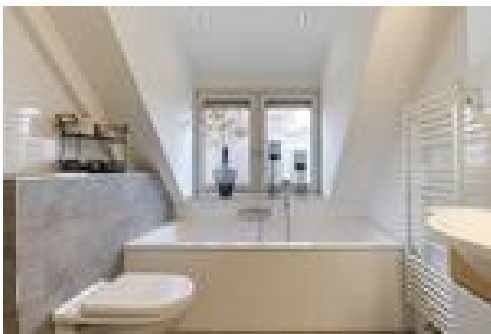
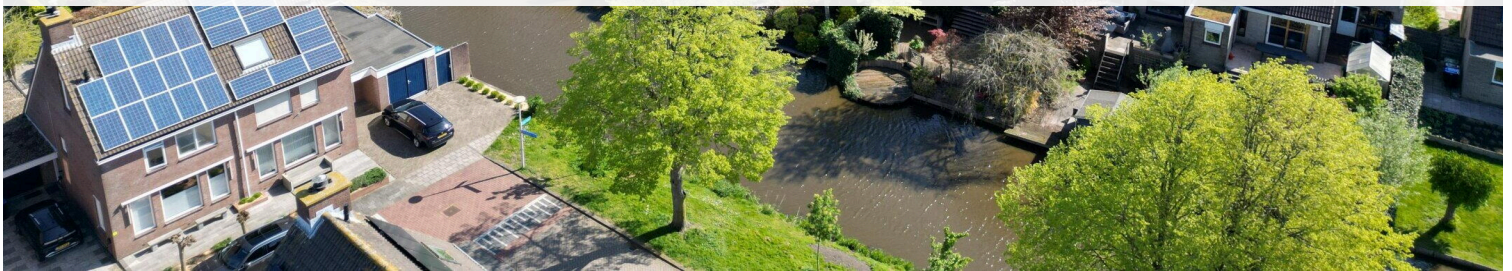
Reeuwijk

Mutsaershof 13 | Vraagprijs € 750.000 k.k.

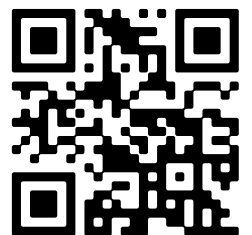


BESCHIKBAAR

WWW.MUTSAERSHOF13.NL



Type object:	Eindwoning
Bouwjaar:	1993
Woonoppervlakte:	127 m ²
Perceeloppervlakte:	300 m ²
Inhoud:	500 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.owb.nu/mutsaershof13



Omschrijving

Mutsaershof 13, 2811 LW Reeuwijk

Van Rhijn Makelaars verkoopt:

ERVAAR DE RUST, RUIMTE EN HET WEIDSE UITZICHT VAN DEZE UNIEKE WONING AAN DE POLDER

Aan het rustige, doodlopende Mutsaershof in Reeuwijk-Dorp ligt deze riante eindwoning, onderdeel van een kleinschalig blokje van slechts drie woningen. De ligging is werkelijk uniek: pal aan de uitgestrekte polder geniet u hier van een weids en schilderachtig uitzicht dat nooit verveelt. Vanuit de woning kijkt u kilometers ver over het groene landschap, wat een bijzonder gevoel van vrijheid en ruimte geeft.

Aan de achterzijde grenst de woning aan het water en beschikt zij over een royale, fraai aangelegde achtertuin van circa 90 m², verdeeld over meerdere terrassen en niveaus. Dankzij de gunstige ligging op het westen kunt u hier volop van de zon genieten, tot in de late avonduren.

De woning zelf biedt een comfortabele en ruime indeling, met een lichte living, drie volwaardige slaapkamers, bergverlating en een garage. De combinatie van ruimte, rust en natuur maakt dit een ideale plek voor wie ontspannen wil wonen in een groene omgeving.

Reeuwijk-Dorp is centraal gelegen in het Groene Hart en biedt een uitstekende bereikbaarheid; steden als Rotterdam, Utrecht en Den Haag liggen op circa 30 minuten rijden. Hier woont u in alle rust, met de dynamiek van de Randstad binnen handbereik.

Energie label B.

Bouwjaar 1993. Woonoppervlakte ca. 127m². Inhoud ca. 500m³. Garage ca. 19m². Gebouw gebonden buitenruimte ca. 44m².

Begane grond:

Ruime entree met trapopgang, aparte toiletruimte en toegang tot de living. De ruime living is voorzien van openslaande deuren naar het terras en biedt een prachtig vrij uitzicht. Aan de achterzijde bevindt zich een bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine, eveneens met toegang tot de tuin. Aan de voorzijde ligt de ruime halfopen keuken met L-vormige opstelling en diverse inbouwapparatuur. Deze keuken is een heerlijke plek om te koken en eventueel te eten, met een vrij uitzicht over de polder dat zorgt voor een ontspannen sfeer. De gang en keuken zijn voorzien van plavuizen, de woonkamer is afgewerkt met laminaat. Daarnaast beschikt de woonkamer over een sfeervolle houtgestookte open haard en een zijraam dat zorgt voor extra lichtinval.

1e verdieping:

L-vormige ruime overloop met dakraam, bergverlating en toegang tot alle slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich slaapkamer 1, een riante kamer met grote dakkapel en een panoramisch uitzicht over de polders richting Reeuwijk-Brug en Bodegraven. Aan de zijzijde, boven de garage, ligt een aangebouwde royale slaapkamer 2 met aan de achterzijde een Frans balkon en aan de voorzijde een dakkapel. Slaapkamer 3 ligt aan

de achterzijde en is eveneens voorzien van een dakkapel. De vernieuwde badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche, dubbele wastafel, hangend toilet en een heerlijk ruim ligbad. De verdieping is afgewerkt met vloerbedekking. Op de overloop bevindt zich een vaste kast met de opstelling van de combiketel (bouwjaar 2024). Zowel op de overloop als in de slaapkamer aan de zijzijde is een vlizotrap aanwezig naar de bergvlisering.

Garage:

Aan de zijzijde bevindt zich de ruime garage ca. 19m² met openslaande deuren aan de voorzijde en een loopdeur aan de achterkant naar de tuin.

Buiten:

De voortuin is verzorgd en voorzien van groen en biedt een nette entree. Voor de garage bevindt zich een eigen parkeerplaats op eigen terrein.

De achtertuin is speels opgebouwd en bestaat uit meerdere terrassen. Direct aansluitend aan de woning bevindt zich een vlonder met hardhouten planken. Aan de zijzijde is eveneens een terras gesitueerd, waar momenteel een houtgestookte hottub staat. Vanuit de hottub geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de polder. Aansluitend bereikt u de garage.

Vanaf de vlonder leidt een trap naar beneden naar het ruime zonneterras met sierbestrating. De tuin is rijkelijk voorzien van groen en diverse beplanting, wat zorgt voor een sfeervolle en natuurlijke uitstraling.

Vanaf dit terras bereikt u de rondvormige steiger, pal aan het water gelegen, waar u eveneens heerlijk kunt genieten van de ondergaande zon.

Algemeen:

- Energielabel B
- Mogelijkheid tot uitbreiding door het creëren van een souterrain (dijkwoning)
- Vernieuwde combiketel (bouwjaar 2024)
- Vernieuwde badkamer
- Rustige ligging aan een kleinschalig woonerf
- Gelegen in het Groene Hart met volop natuur, waaronder de nabijgelegen Reeuwijkse Plassen
- Op korte afstand van Bodegraven en goede bereikbaarheid richting Rotterdam, Utrecht en Den Haag

Overdracht:

Overdracht in overleg, maar flexibel mogelijk.

Disclaimer:

Deze woning is ingemeten volgens de NEN2580 en voorzien van een meetcertificaat. De meetinstructie biedt een uniforme manier van meten, maar sluit kleine verschillen in meetuitkomsten niet uit. Alle informatie is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod of het starten van onderhandelingen. Aan deze woninginformatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs: € 750.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

Bouw

Object type: Eengezinswoning, eindwoning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1993

Soort dak: Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 127 m²

Perceeloppervlakte: 300 m²

Inhoud: 500 m³

Overige inpandige ruimte: 19 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 44 m²

Indeling

Aantal kamers: 4 kamers (4 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer

Badkamervoorzieningen: Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel

Aantal woonlagen: 2 woonlagen

Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv-kabel, natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label: B

Isolatie: Dakisolatie, dubbel glas

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel

Cv ketel: Combiketel gas gestookt uit 2025 (eigendom)

Buitenruimte

Tuin: Achtertuin, voortuin, zijtuin

Achtertuin: 90 m² (9.3 meter diep en 9.7 meter breed)

Ligging tuin:

Gelegen op het westen en

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

Openbaar parkeren

Garage

Soort garage:

Aangebouwd steen

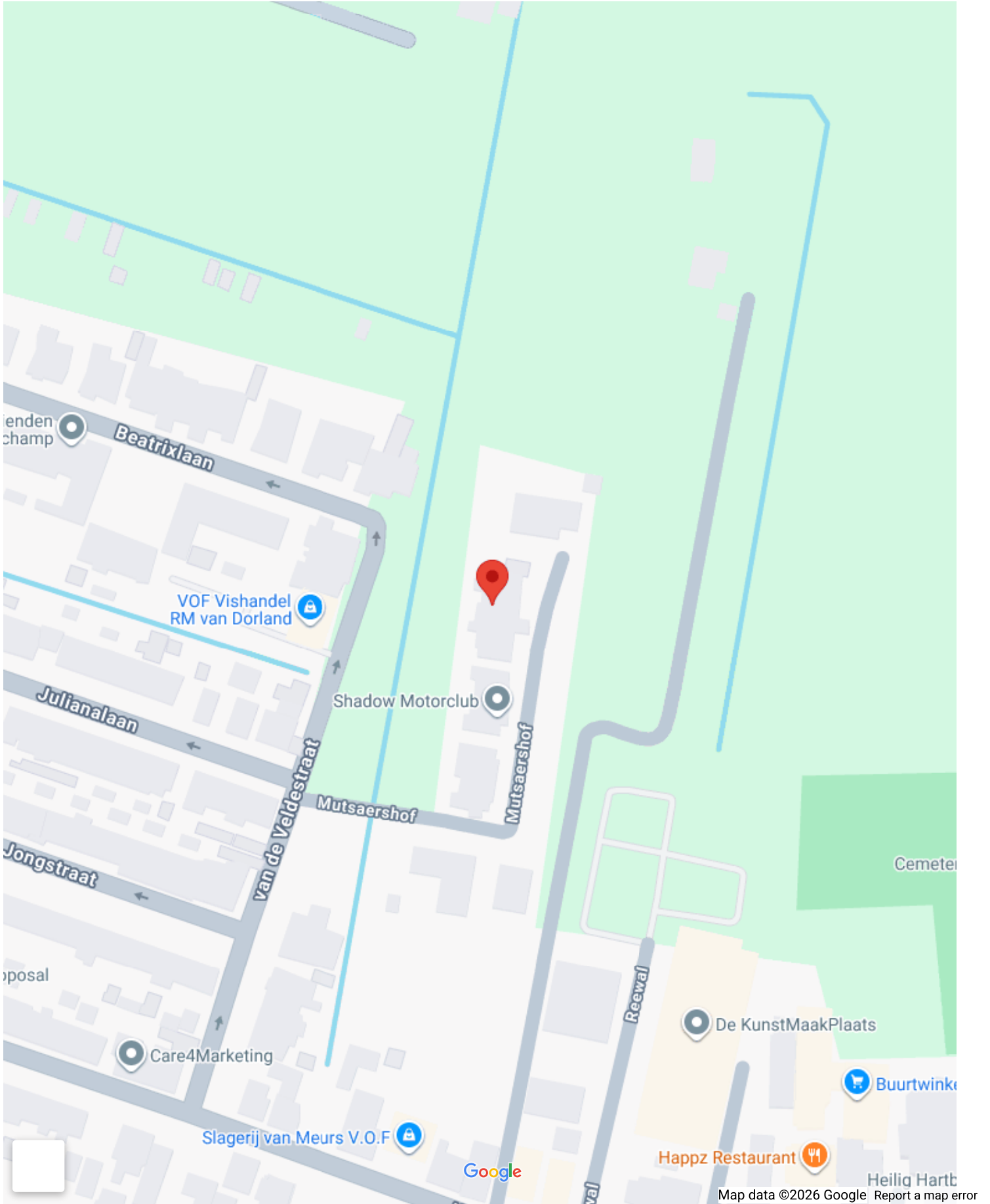
Capaciteit garage:

1 auto

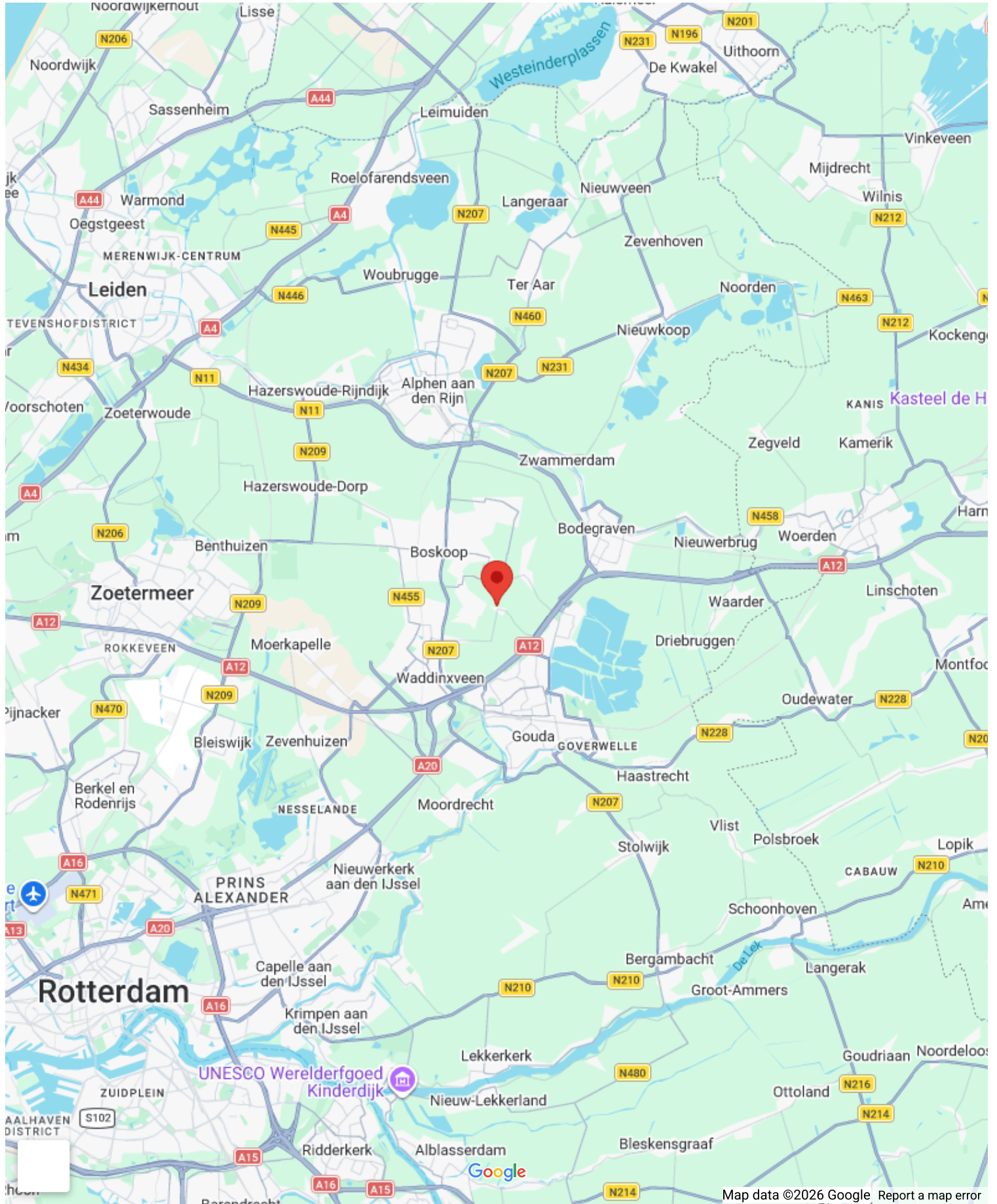
Voorzieningen garage:

Verwarming, elektra, stromend water

Op de kaart



Op de kaart





















Mutsaershof 13

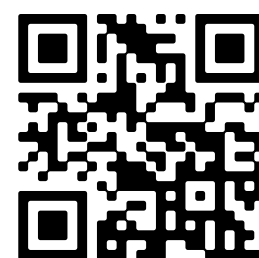
www.owb.nu/mutsaershof13



Van Rhijn Makelaars

van Limburg Stirumstraat 2
2805 BD, Gouda

www.vanrhijnmakelaars.nl
0182 - 748 739



📱 Scan Mij!