



KAAGJESLAND 45

2811 KK Reeuwijk

€ 795.000 K.K.

 152m²

 1117m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Kaagjesland 45

Welkom aan de Kaagjesland 45 – een uniek vrijstaand woonhuis in het Groene Hart

Op een royaal perceel van maar liefst 1.117 m², in het sfeervolle en groene Reeuwijk-Dorp, staat deze vrijstaande jaren '20 woning. Een huis met karakter, historie en volop leefruimte, zowel binnen als buiten. Hier woont u rustig en vrij, met alle voorzieningen binnen handbereik: van sportvelden en basisschool tot bakker en buurtwinkels. Dankzij de centrale ligging zijn steden als Gouda, Utrecht, Rotterdam en Den Haag snel bereikbaar via de nabijgelegen A12. Een ideale plek voor wie op zoek is naar rust en ruimte, zónder in te leveren op bereikbaarheid.

De woning is uitstekend geschikt voor dubbele bewoning, werken aan huis of comfortabel landelijk wonen met een royale tuin rondom. Via de overkapte entree aan de voorzijde komt u binnen in de hal met trapopgang en garderobe. Aansluitend bevindt zich een ruime slaapkamer aan de voorzijde met eigen wastafel en twee grote ramen die zorgen voor aangenaam daglicht.

De woonkamer ligt centraal in de woning en is voorzien van grote raampartijen met uitzicht op de tuin. De ruimte is ingedeeld met een zitgedeelte en een eetgedeelte direct grenzend aan de keuken. Vanuit de keuken is er toegang tot een praktische kelder van circa 8 m² met een stahoogte van 1,84 meter, ideaal als wijn- of provisiekelder.

Achter de woonkamer bevindt zich een royale tussenhal met lichtinval via twee daklichten. Vanuit hier is er toegang tot een multifunctionele kamer, die oorspronkelijk dienstdeed als stal en nu is ingericht als kantoor. De ruimte leent zich echter ook uitstekend als tweede woonkamer. Verder geeft de tussenhal toegang tot een tweede slaapkamer met zicht op de tuin, de badkamer met douche, ligbad en wastafel, en een apart toilet.

De inpandige garage is bereikbaar vanuit deze hal en biedt ruimte voor één auto, wasmachineaansluiting, een spoelbak en de CV-opstelling (HR combiketel, 2019).

Een vaste trap leidt naar de open zolderverdieping met authentieke houten spanten. De ruimte is voorzien van een vaste kast, gootsteen en biedt toegang tot het riante terras van ca. 49 m² met uitzicht over de polder en het aangrenzende voetbalveld van RVC '33. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor het creëren van extra slaapkamers of een hobbyruimte.

De woning ligt op een royaal perceel van 1.117 m² en is omringd door volwassen groen, wat zorgt voor volop privacy en een natuurlijke sfeer. Grenzend aan de woning bevindt zich een verhoogd houten terras met een grote boom als blikvanger. Hier zit u heerlijk beschut met uitzicht op het ruime gazon. De tuin is verzorgd aangelegd met diverse borders, looppaden en zitplekken. Achterin staat een vrijstaande houten berging van circa 16 m². Aan de zijkant van de woning loopt een pad tussen het groen langs, en aan de voorzijde is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.

Kenmerken

- Perceeloppervlakte 1.117 m²
- Woonoppervlakte ca. 150 m² + ca. 50 m² overige inpandige ruimte
- Riante zolderverdieping en dakterras
- Inpandige garage en kelder
- Mogelijkheid tot kantoor, praktijk of dubbele bewoning
- Vrijstaande berging aanwezig
- Grotendeels voorzien van dubbel glas
- CV-ketel (HR, 2019, eigendom)
- Parkeren op eigen terrein
- Rustige ligging met uitzicht op de polder

Locatie

Kaagjesland 45 ligt centraal in Reeuwijk-Dorp, een prettige dorpskern midden in het Groene Hart. Hier vindt u een basisschool, bakker, supermarkt en sportvoorzieningen binnen handbereik. De Reeuwijkse Plassen, het gezellige Gouda en de uitvalswegen naar de A12 en A20 zijn eveneens snel bereikbaar.

De combinatie van ruimte, karakter en ligging maakt deze vrijstaande woning tot een bijzonder geheel. Bent u benieuwd naar de mogelijkheden die Kaagjesland 45 te bieden heeft? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de rust, vrijheid en het royale perceel.

Een woning met veel potentie, waarin u alle ruimte heeft om het helemaal naar uw hand te zetten en iets bijzonders van te maken.

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen enkel recht worden ontleend. Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.



KENMERKEN

Kaagjesland 45

Overdracht

Vraagprijs	€ 795.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1925
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.117 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	152 m ²
Inhoud	755 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	47 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	16 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Nabij school Open ligging
---------	---

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	G
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

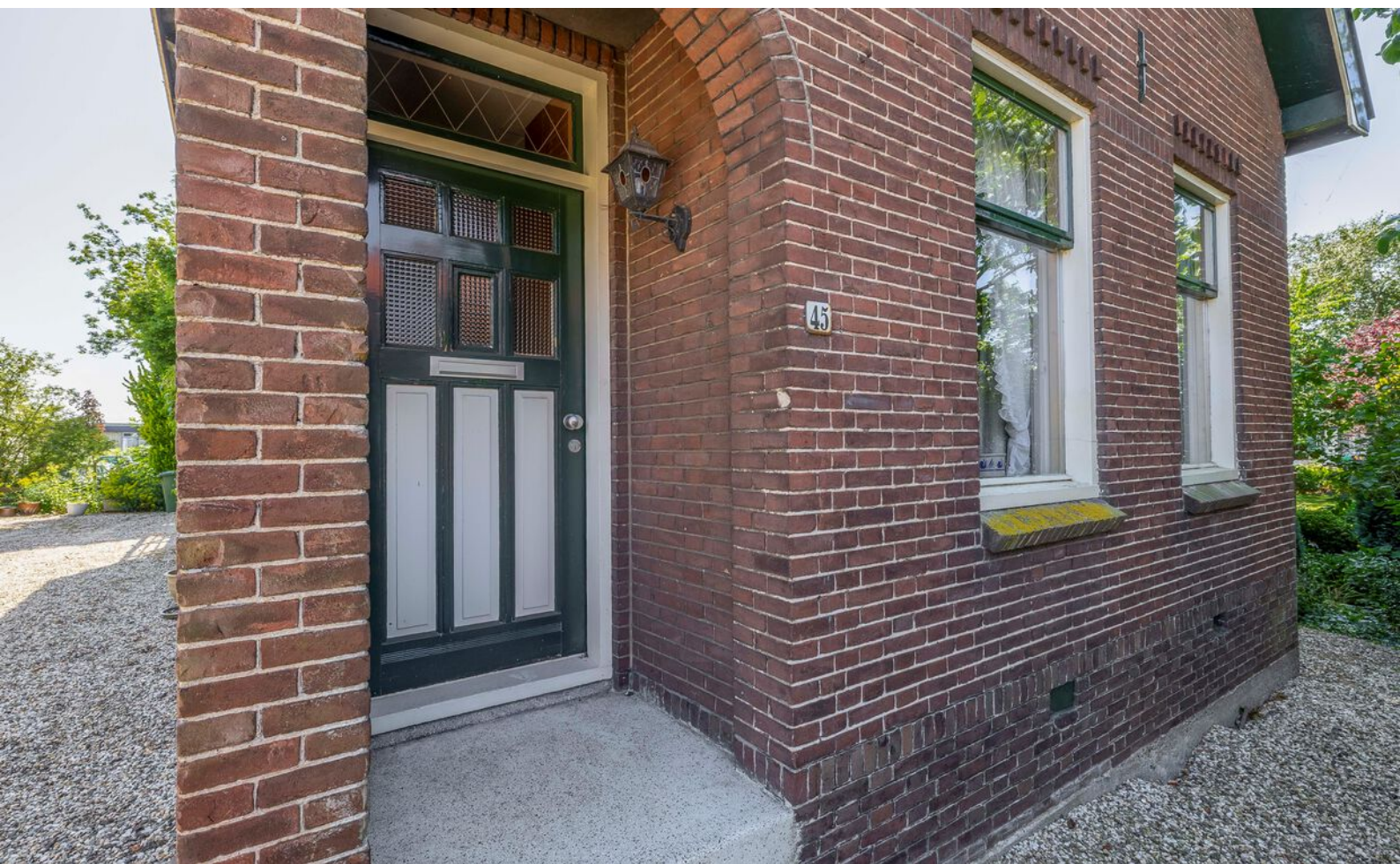
KENMERKEN

Kaagjesland 45

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------









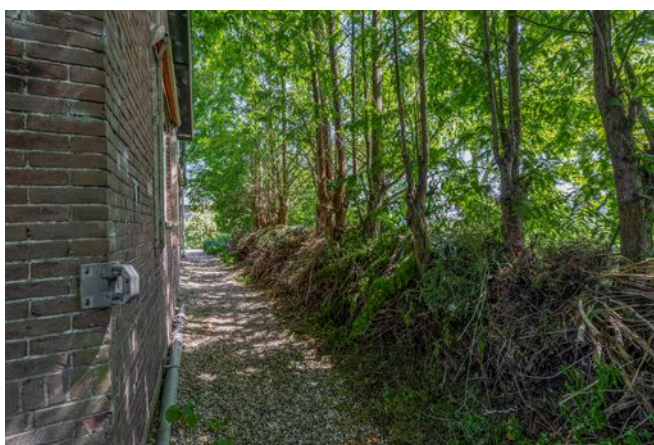












PLATTEGROND

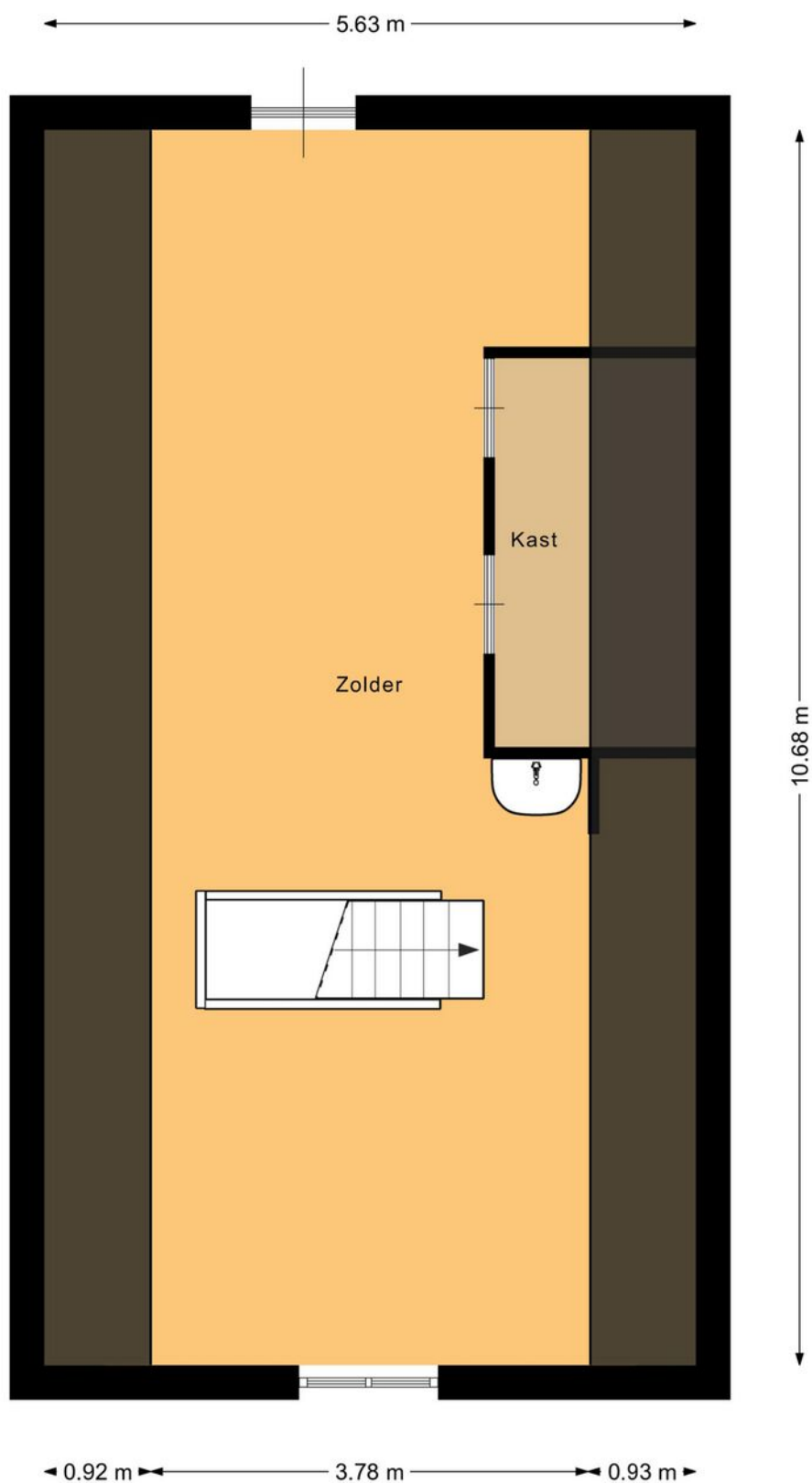
Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

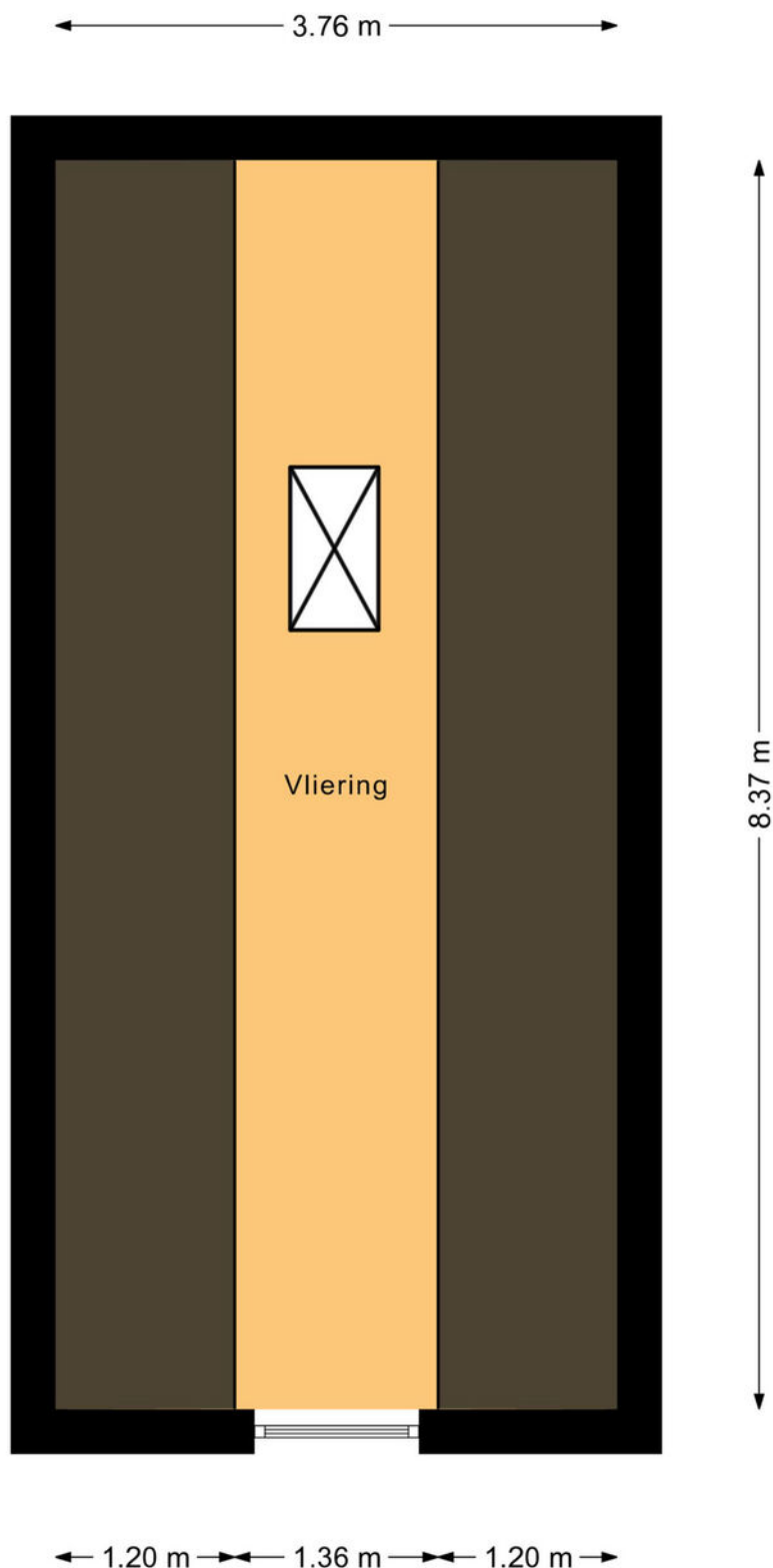
Zolder



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

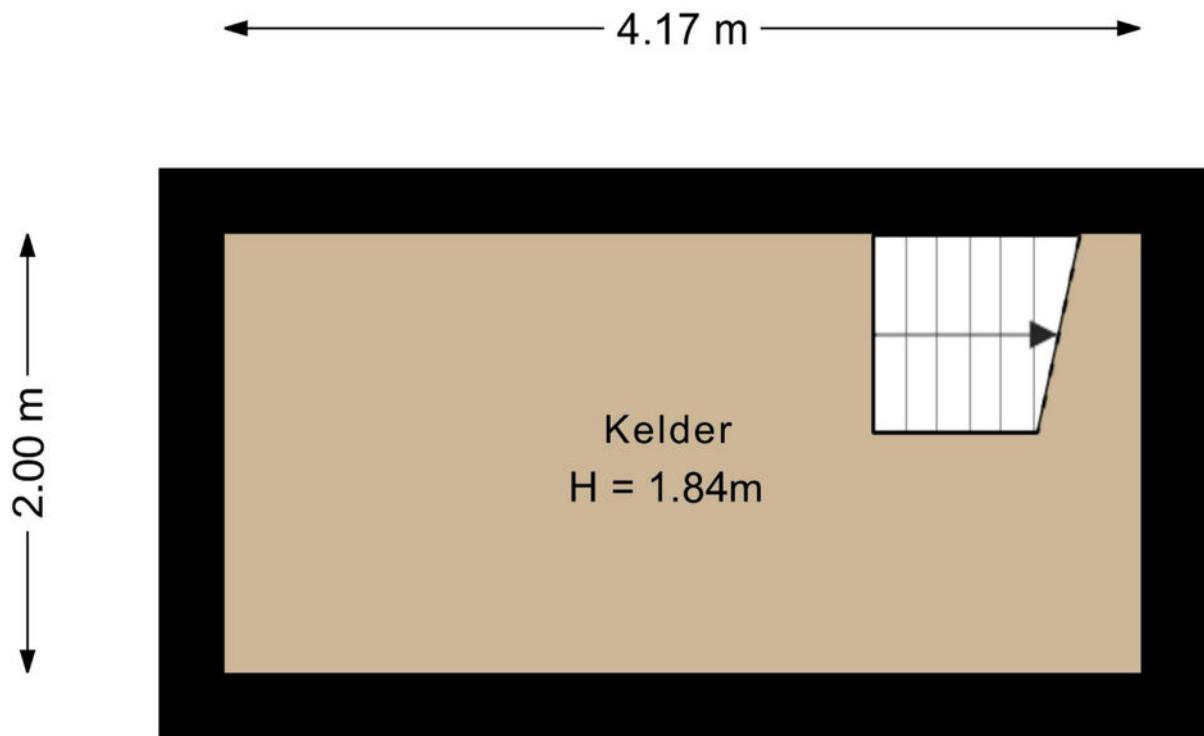
Vliering



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

Kelder



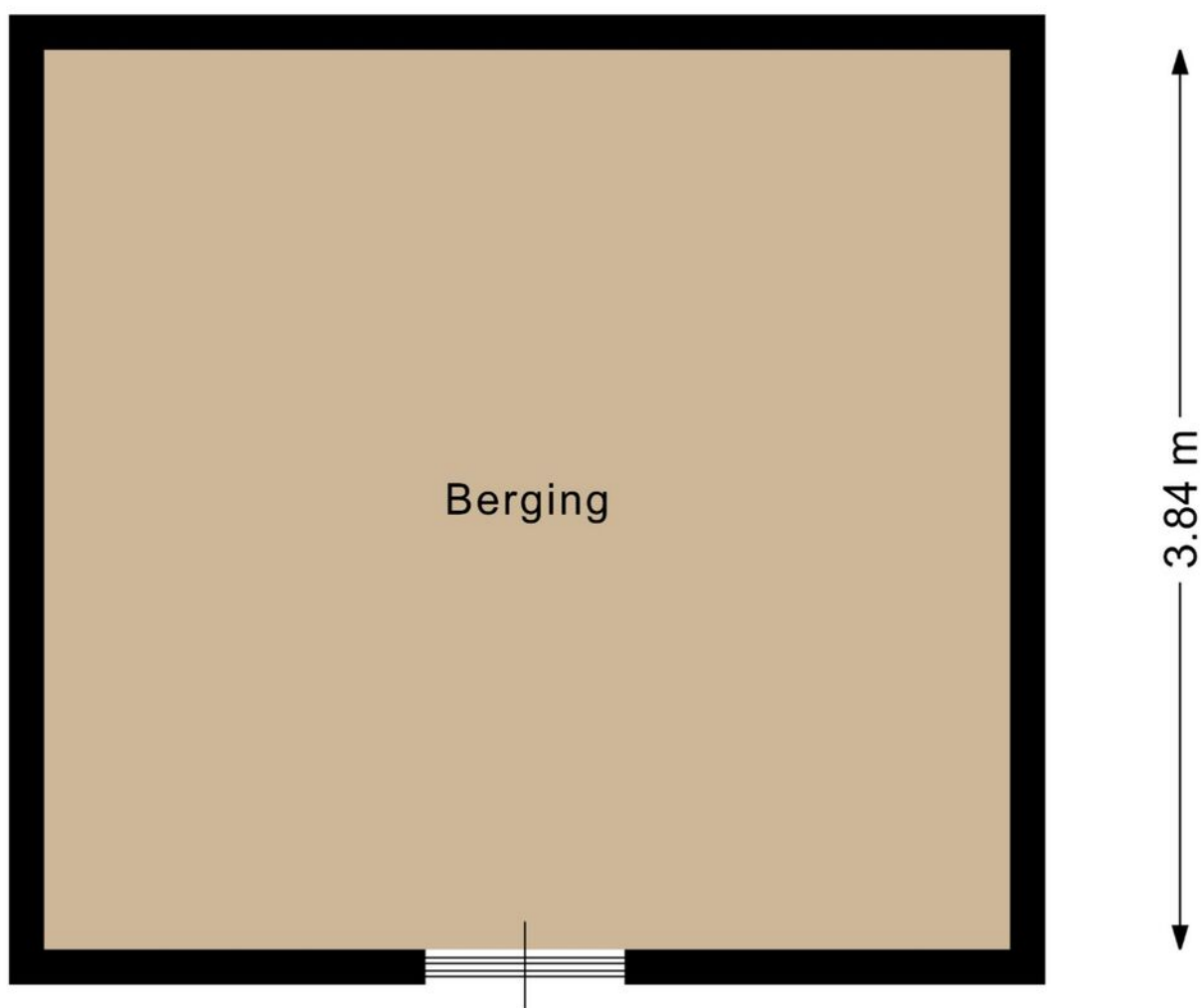
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

Berging



← 4.12 m →



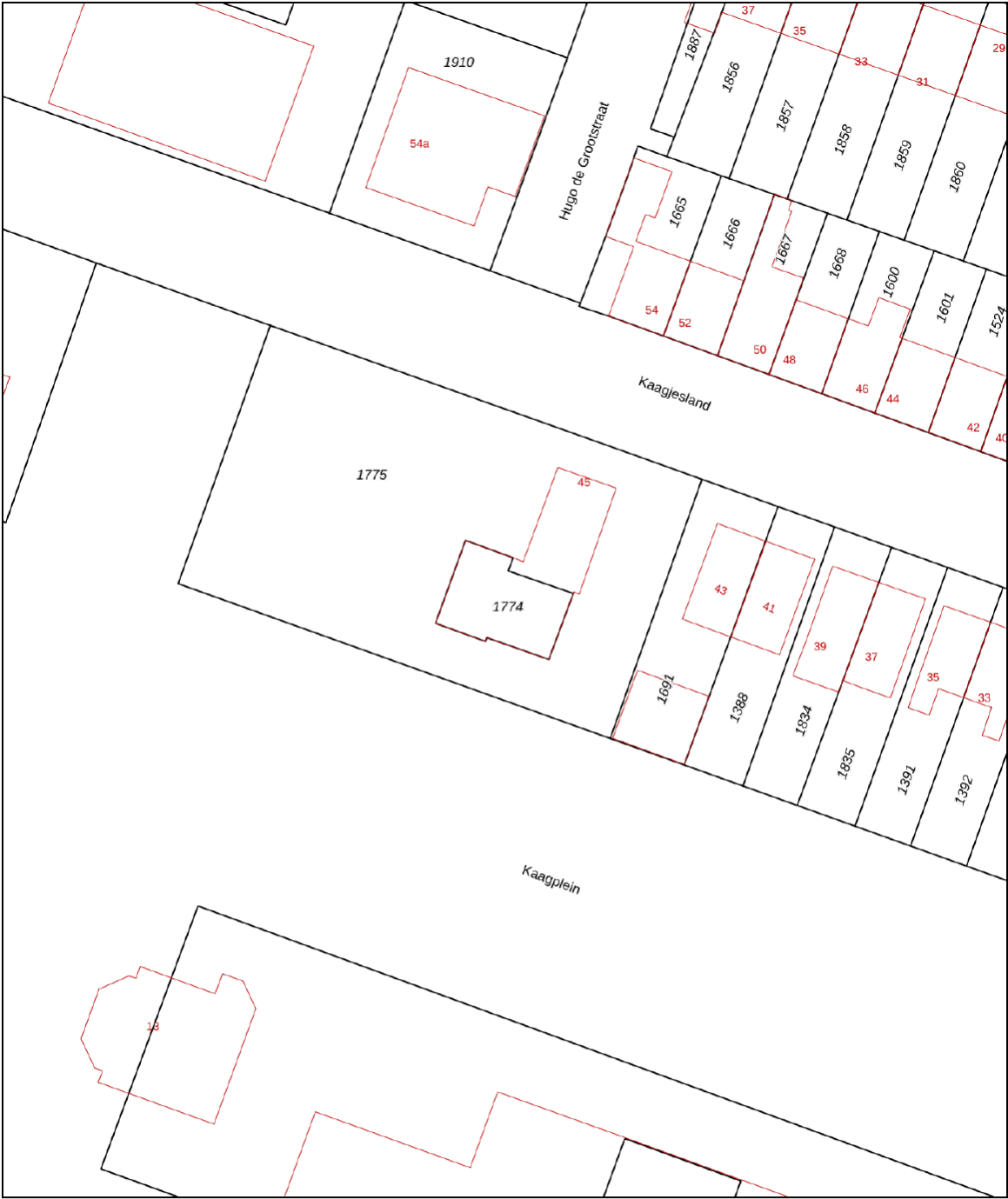
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kaagjesland 45

Kadastrale kaart

Uw referentie: mike



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Reeuwijk
Sectie D
Perceel 1774

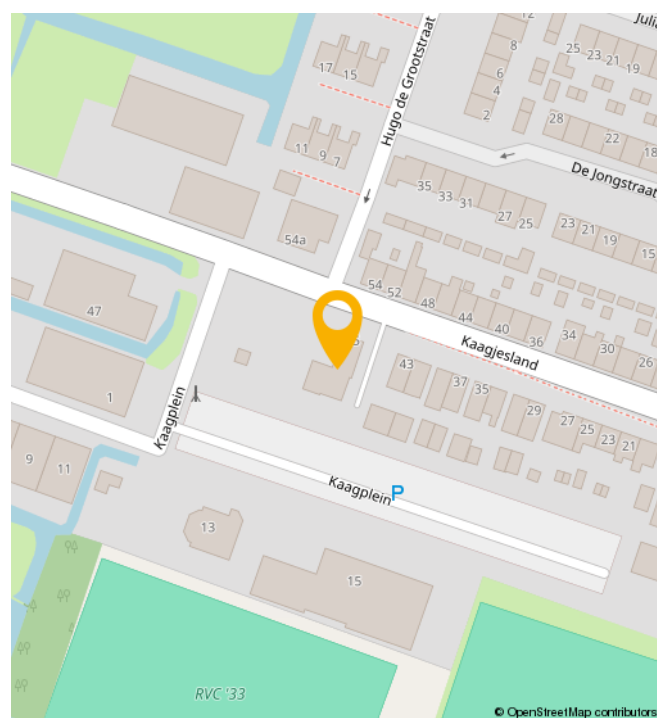
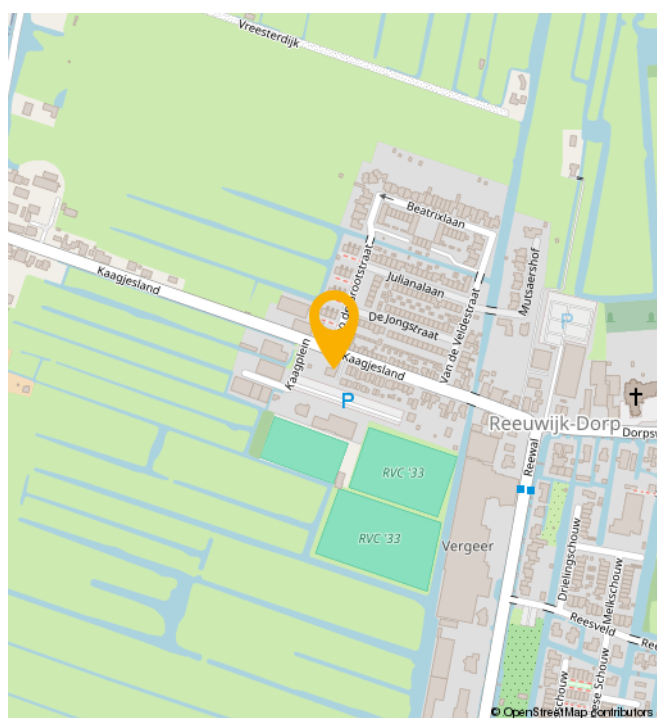
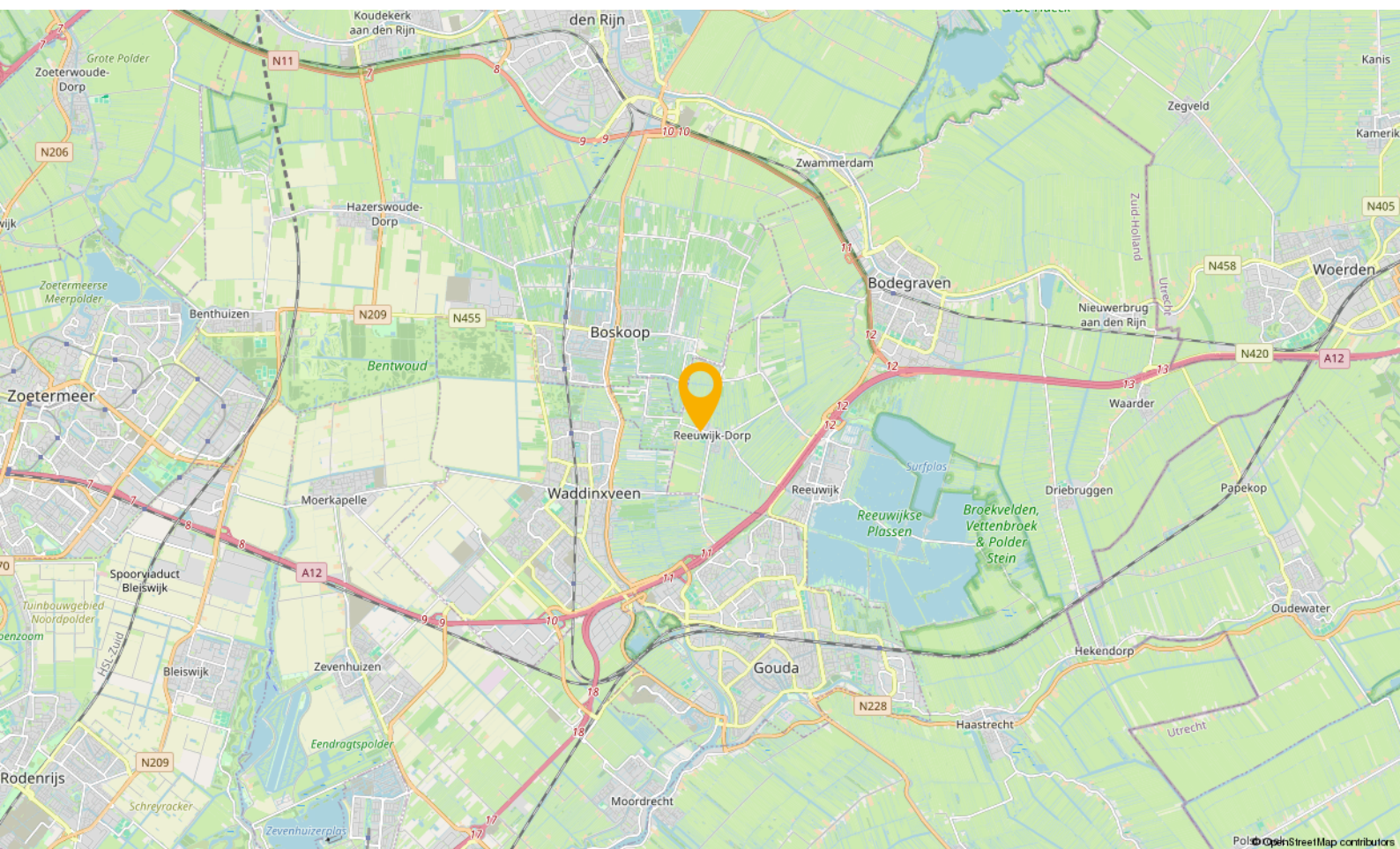
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP KAART

Kaagjesland 45



BUURTINFORMATION

Buurtinformatie - Bodegraven-Reeuwijk / Reeuwijk Dorp

Leeftijd



0 - 14: 19%

15 - 24: 13%

25 - 44: 23%

45 - 64: 30%

65+: 15%

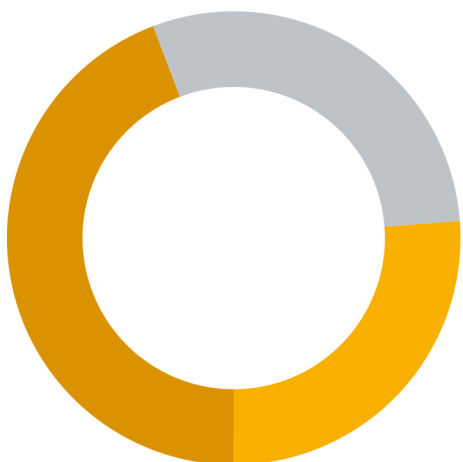
Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 44%



Percentage mannen:

52%



Percentage vrouwen:

48%



Aantal auto's:

1,3 per huishouden

JOUW MAKELAAR

‘Met een goed gevoel naar huis’

“Vraag aan Mike Bijl wat hij als makelaar het leukste vindt en hij zegt met een goed gevoel naar huis rijden.”

“En dat goede gevoel krijg ik als ik mensen met een lach op hun gezicht het kantoor uit zie gaan. Mijn corebusiness is de verkoop van nieuwbouwprojecten en het verhuren van verhuurprojecten voor professionele opdrachtgevers. Inmiddels heb ik al honderden vaak jonge stellen en gezinnen mogen helpen bij de aankoop van een nieuwbouwhuis.

Ik adviseer bij de keuze voor een woning maar geef ook alle praktische tips over de afwerking, inrichting en het meerwerk. En als ze dan hier blij de deur uitgaan vind ik dat het allerleukste van mijn werk.”



Jouw makelaar voor deze woning is

Mike Bijl

Neem contact met mij op voor
meer informatie

 06 54 33 22 37

 mike@gouwestadmakelaardij.nl

OVER ONS

Gouwestad Makelaardij

Midden in de maatschappij

Weten wat er in de stad en de regio speelt. Dát is zonder twijfel onze onderscheidende factor. En dat komt omdat de makelaars van ons kantoor wonen in Waddinxveen en van 'het dorp' en haar omgeving houden. Het is ook niet voor niets dat Gouwestad Makelaardij tal van activiteiten sponsort.

Gouwestad Makelaardij is ook een ondernemend makelaarskantoor. Het feit dat wij tijdens de crisis het hardste zijn gegroeid is daarvoor het beste bewijs. We lopen net even iets harder, zitten net even iets eerder aan de onderhandelingstafel en maken daardoor sneller het telefoontje met de mededeling: "Gefeliciteerd je huis is verkocht!". Of: "Het is gelukt. Pak de verhuisdozen maar in, de woning is voor jullie!"



[illegible]