



## TRECHTWEG, COTHEN



**GROENE RAEDT**  
MAKELAARS & RENTMEESTERS

**GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters**  
0343-785075  
[www.groeneraedt.nl](http://www.groeneraedt.nl)  
[info@groeneraedt.nl](mailto:info@groeneraedt.nl)





**Perceeloppervlakte** : 4800 m<sup>2</sup>

**Max. Max. woninginhoud** : 600 m<sup>3</sup>

**Max. bijgebouw** : 50 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



## **Bouw jouw droomhuis op een unieke plek in het buitengebied van Cothen**

Deze ruime bouwka­vel van circa 4.800 m<sup>2</sup> be­vindt zich aan de Trechtweg, midden in het landelijke en groene buitengebied van Cothen. Is 4.800 m<sup>2</sup> voor u niet genoeg? Dan is het mogelijk om het perceel uit te breiden met 3.750 m<sup>2</sup>, waardoor een totaaloppervlak van circa 8.550 m<sup>2</sup> ontstaat.

Een recente bestemmingswijziging heeft het mogelijk gemaakt om op deze plek een woning naar eigen wens te realiseren. Binnen de kaders van het erfinrichtingsplan – dat de kwaliteit en samenhang in het landschap bewaakt – heb je veel vrijheid om jouw droomhuis te ontwerpen en bouwen. Er geldt géén aannemers- of architectenverplichting, wél ruimte voor jouw eigen stijl en invulling.

### **Ruimte om te leven**

Het perceel is 4.800 m<sup>2</sup> groot en biedt ruimte voor de bouw van een vrijstaande woning met een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van maximaal 50 m<sup>3</sup>. Volgens de vergunningsvrije bouwregels mag er – dankzij het royale achtererfgebied – tot maximaal 150 m<sup>2</sup> aan- en uitbouwen of bijgebouwen worden gerealiseerd. Denk hierbij aan een serre, een (bij)keuken of een

extra werkkamer. Liever een ruime berging voor uw hobby's? Ook dat behoort tot de mogelijkheden.

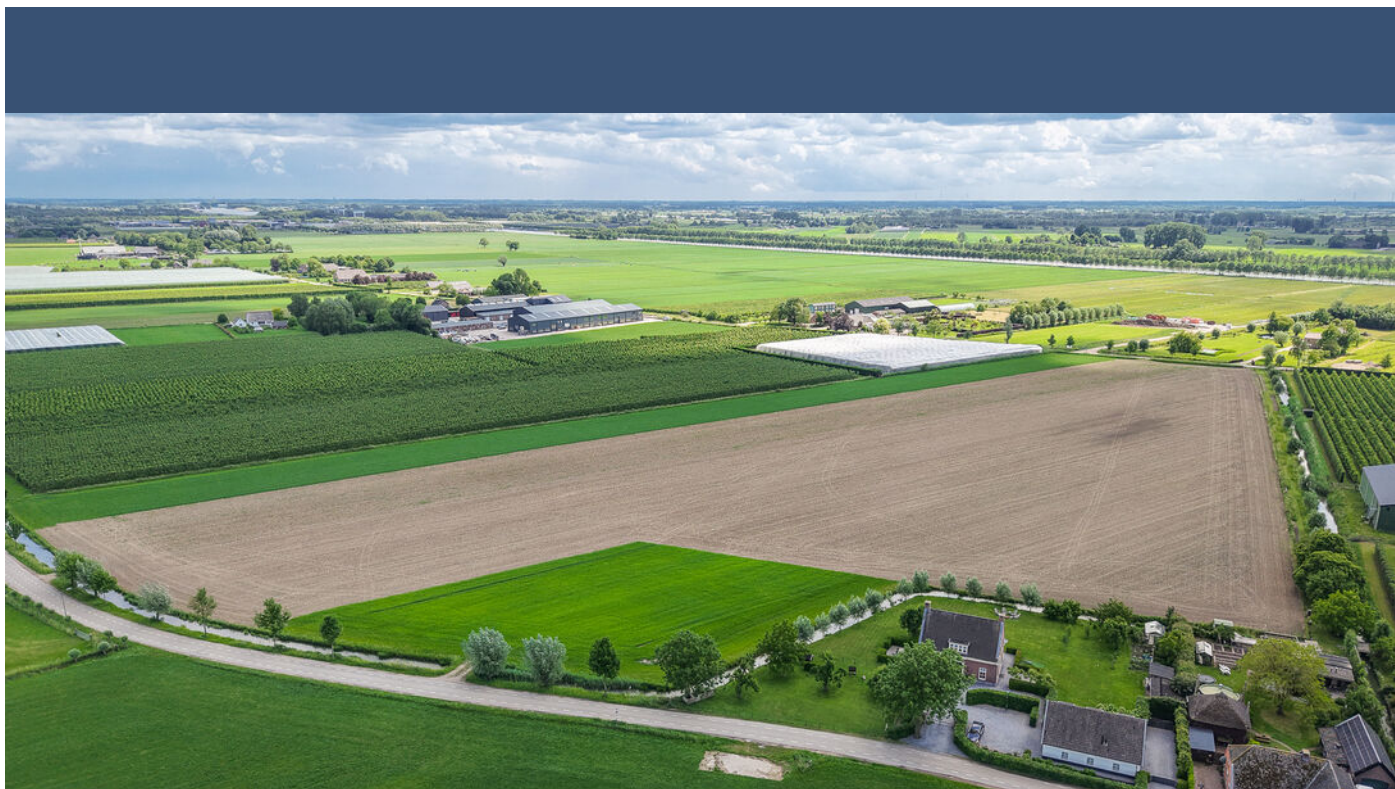
Daarnaast mag er, los van de bovengenoemde inhoud, een kelder onder de woning worden gerealiseerd. Dit biedt extra functionele ruimte zonder dat dit ten koste gaat van de toegestane bouwinhoud. Op de foto's ziet u een impressie van hoe dit er in de praktijk uit zou kunnen zien.

Heeft u vragen over de bouw­mogelijkheden of wilt u de mogelijkheden persoonlijk bespreken? Neem dan gerust contact met ons op – we denken graag met u mee.

Het uitgewerkte erfinrichtingsplan, geïnspireerd op de charme van een kleinschalig agrarisch boeren­erf, biedt een doordacht en helder kader om uw erf op eigen wijze vorm te geven.

### **Locatie en omgeving**

De kavel is ontsloten via een bestaande inrit aan de Trechtweg, een rustige weg in het buitengebied van het charmante Cothen. De omgeving wordt gekenmerkt door verspreid liggende fruitboomgaarden, afgewisseld met weilanden, akkers en houtwallen – een typisch beeld van de Kromme Rijnstreek. Je woont hier in een open, groen landschap dat elk seizoen een ander gezicht toont.



Cothen ligt op korte afstand en voorziet in alle basisbehoeften, zoals een basisschool, supermarkt, huisarts, bakker, horeca en sportverenigingen. Voor aanvullende voorzieningen ligt Wijk bij Duurstede op enkele minuten rijden. Via de N229 en de nabijgelegen A12 zijn ook Utrecht, Zeist en Amersfoort goed bereikbaar.

#### **Bijzonderheden**

- Perceel: ca. 4.800 m<sup>2</sup>
- Uitbreidingsmogelijkheden tot een perceel van ca. 8.550 m<sup>2</sup> (prijs in overleg)
- Bestemming: wonen (recent vastgesteld)
- Max. woninginhoud: 600 m<sup>3</sup> exclusief eventuele aan- en uitbouwen
- Max. bijgebouw: 50 m<sup>2</sup>
- Impressie voorbeeldwoning beschikbaar
- Uitgebalanceerd erfinrichtingsplan beschikbaar
- Geen architect- of aannemersverplichting
- Aansluitingen op nutsvoorzieningen (water, elektra, riool, data) dienen nog door koper te worden gerealiseerd
- Vraagprijs: € 875.000,- vrij op naam (v.o.n.) – dit betekent dat de overdrachtsbelasting en notariskosten van de levering bij de koopprijs zijn inbegrepen.

#### **Ervaar de plek zelf**

Deze locatie moet je zelf ervaren om de rust, ruimte en potentie te voelen. Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek wat deze unieke bouwka­vel in het buitengebied van Cothen jou te bieden heeft.

Deze informatie is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. Maten en oppervlaktes zijn indicatief.









## Wonen in Cothen

Cothen is een sfeervol en landelijk dorp in het mooie Kromme Rijngebied. Omringd door boomgaarden, weilanden en water biedt het een rustige woonomgeving met volop ruimte om te genieten van de natuur.

Het dorp heeft een kleinschalig maar compleet voorzieningenaanbod, met een supermarkt, basisschool en sportfaciliteiten. Voor meer winkels en horeca ligt Wijk bij Duurstede op korte afstand. Cothen is daarnaast bekend om de fruitteelt, wat in het voorjaar zorgt voor prachtige bloesems in de omgeving.

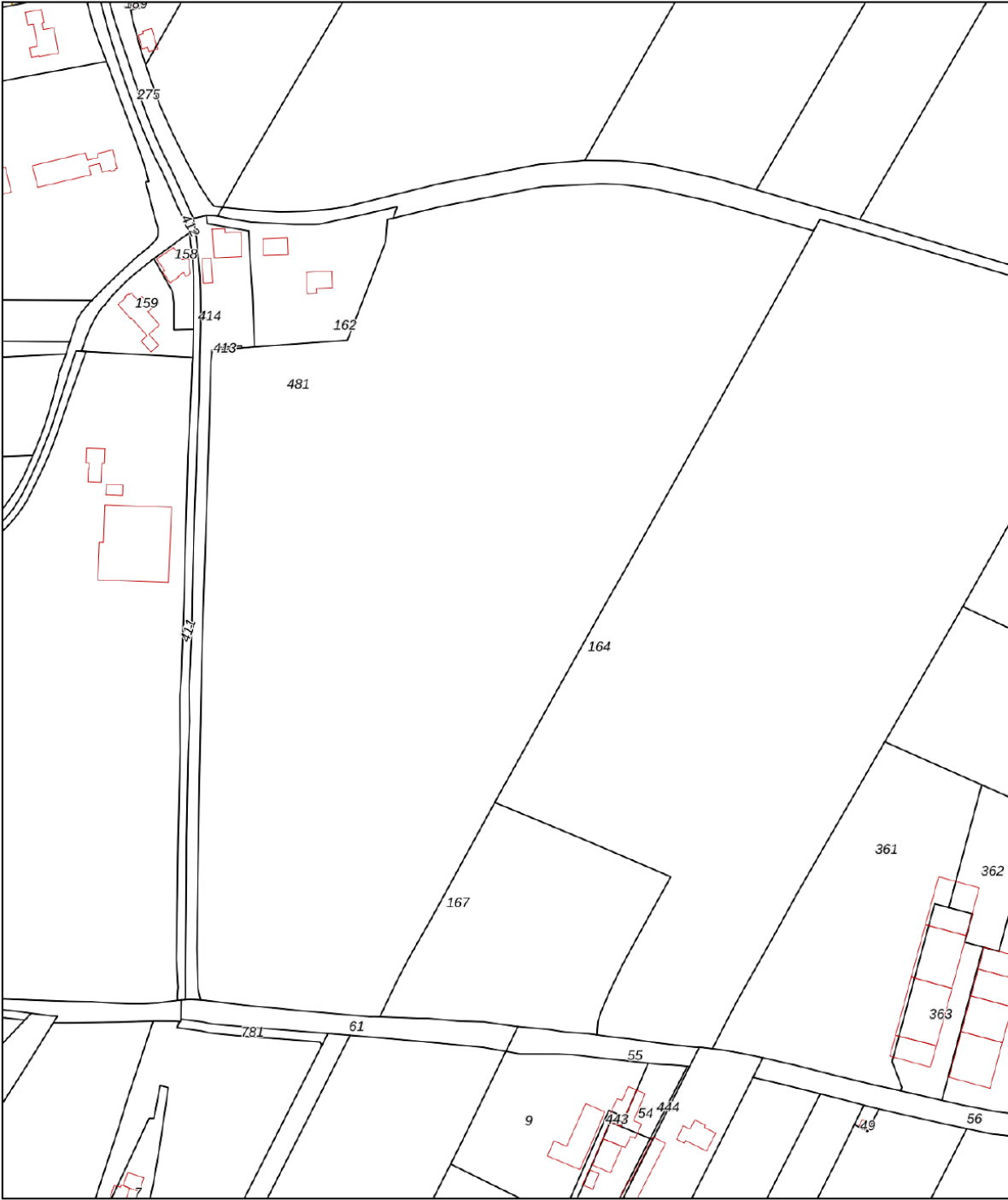
Met de A12 en A27 in de buurt is Cothen goed bereikbaar en liggen steden als Utrecht en Amersfoort binnen handbereik. Daarnaast maken bezienswaardigheden zoals Kasteel Rhijnestein en de Kromme Rijn het dorp aantrekkelijk voor zowel bewoners als bezoekers.



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Veen



0 20 40 60 80 100m

|                                                                                                                    |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>12345</b><br>25                                                                                                 | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | <b>Schaal 1: 2500</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>kadaster</b> |
|                                                                                                                    | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente Cothen                                                                                                                                                                                                        |                 |
|                                                                                                                    | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie D                                                                                                                                                                                                                          |                 |
|                                                                                                                    | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel 481                                                                                                                                                                                                                       |                 |
|                                                                                                                    | Bebouwing                                                 |                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                                           | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                 |





## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

### **Christiaan van Beusekom**

Rentmeester NVR | Register-Taxateur | Makelaar  
TEL. 06 463 436 32  
christiaan@groeneraedt.nl

### **Wim Veldhuizen**

Taxateur I Makelaar  
Tel. 06 55873804  
wim@groeneraedt.nl

### **Piet van Dijk**

Rentmeester  
TEL. 06 515 148 90  
piet@groeneraedt.nl

### **GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters**

Langbroekerdijk A61,  
3947 BD, Langbroek

### **GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters**

Woudenbergseweg 66,  
3953 MH, Maarsbergen

0343-785075  
www.groeneraedt.nl  
info@groeneraedt.nl



**GROENE RAEDT**  
MAKELAARS & RENTMEESTERS