



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

COTHEN, NACHTDIJK 1

Woonboerderij met mogelijkheid voor tweede woning en mantelzorg

WWW.DRIEKLOMP.NL





WOONBOERDERIJ MET DUBBELE WOONBESTEMMING

Deze karakteristieke boerderijwoning aan de rand van Cothen biedt dankzij de royale opzet en praktische indeling uitstekende mogelijkheden voor dubbele bewoning. Hierdoor is het object bijzonder geschikt voor generatiewonen en/of een mantelzorgsituatie waarin nabijheid en zelfstandigheid behouden blijven. Oorspronkelijk fungeerde de woning als hoofdverblijf van het historische agrarische bedrijf waarvan zij deel uitmaakte. Inmiddels is het pand aangewezen als gemeentelijk monument, wat de unieke historie en het authentieke karakter van deze locatie sterk benadrukt.

RUIMTE VOOR DUBBELE BEWONING

De boerderijwoning beschikt over een royaal woonoppervlak van circa 345 m² en biedt volop leefruimte voor meerdere gezinnen, voor wie thuis wil werken én voor situaties waarin mantelzorg gewenst is. Met zes slaapkamers, meerdere badkamers, een kantoorruimte en een ruime garage met potentie voor verdere verbouwing, is dit een woning met uitzonderlijk veel mogelijkheden. Bovendien is de woning energiezuinig ingericht en uitgerust met een groot aantal zonnepanelen, wat bijdraagt aan een comfortabele én duurzame woonomgeving.

Een bijzonder aspect is dat er bestemming is verleend voor het splitsen van het pand in twee afzonderlijke woningen. Hierdoor biedt het huidige woonhuis uitstekende mogelijkheden voor dubbele bewoning of het creëren van een zelfstandige mantelzorgwoning. Daarnaast is het extra bijzonder dat ook in De Deel een volwaardige woning gerealiseerd kan worden, waardoor op het erf nóg een complete woonruimte kan worden gecreëerd. Samen maakt dit de locatie uniek voor wie flexibiliteit zoekt in woonvormen, generatiewonen of mantelzorgsituaties.



Cothen ligt centraal in het land en is uitstekend bereikbaar via de N229 en de nabijgelegen A12 en A27. Voor dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportverenigingen en het treinstation kunt u terecht in Houten, Wijk bij Duurstede en de nabijgelegen kernen 't Goy, Cothen en Werkhoven.

Voor natuurliefhebbers biedt de omgeving een aantrekkelijk en afwisselend landschap met boomgaarden, de rivier de Kromme Rijn, de uiterwaarden van de Lek en de Utrechtse Heuvelrug op fietsafstand. Daarnaast liggen de historische centra van Wijk bij Duurstede en Culemborg, evenals de forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, op korte afstand en bieden zij volop mogelijkheden voor cultuur en recreatie.



KENMERKEN

Bouwjaar	1929
Woonoppervlakte	ca. 345 m ²
Inhoud	ca. 3144 m ³
Overig inpandige ruimte(n)	ca. 393 m ²
Externe bergruimte	ca. 93 m ²
Perceeloppervlakte	3665 m ²
Energielabel	A



Vraagprijs € 1.400.000,- k.k.

BEGANE GROND

Bij binnenkomst via de entree heeft u toegang tot meerdere leefruimtes. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale en lichte woonkamer, waar grote raampartijen een schitterend uitzicht bieden over de omliggende weilanden. De haard vormt het warme middelpunt van de ruimte en draagt bij aan een aangename, huiselijke sfeer waarin comfort en landelijke rust samenkomen.

Aansluitend bevindt zich de royale woonkeuken, ingericht met oog voor gebruiksgemak en gezelligheid. De keuken is voorzien van een Boretti gasfornuis met dubbele oven en een vaatwasser. In de gezellige erker is volop ruimte om met een groot gezelschap te tafelen. Deze plek vormt dan ook het hart van het huis, een centrale ruimte waar familie en gasten samenkomen.

De woning wordt in feite betreden via de ruime hal die zich direct achter de keuken bevindt. Hier bevinden zich twee toiletten en de bijkeuken.

Op de begane grond bevindt zich tevens een slaapkamer met een eigen badkamer, waarin een sauna is opgenomen een waardevolle toevoeging voor ontspanning in huis. Aangrenzend aan de slaapkamer is een ruime inloopkast aanwezig, wat bijdraagt aan extra comfort en opberggemak. Daarnaast zijn er twee aparte kamers die uitstekend dienst kunnen doen als kantoor, hobbyruimte of extra slaapkamers.













EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich vijf slaapkamers, elk met voldoende lichtinval en ruimte. De badkamer op deze verdieping is ruim en voorzien van een dubbele wastafel, een ligbad én een douchecabine. Daarnaast is er een apart toilet en een royale overloop die zorgt voor een prettige verdeling van de ruimtes.

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze etage wordt op dit moment gebruikt als opslagruimte, maar biedt potentieel voor uitbreiding of herinrichting naar wens.







NACHTDIJK 1 COTHEN



DE DEEL

De Deel biedt, dankzij de ruime opzet en de zelfstandige toegang, een uitstekende kans om hier een volwaardige woonruimte te realiseren (ca. 1000 m³). Dit maakt deze plek ideaal voor dubbele bewoning of een mantelzorgsituatie, waarbij nabijheid en privacy op een natuurlijke manier samenkomen. Omdat op het erf een vijfde woning is toegestaan, kan De Deel worden verbouwd tot een volledig zelfstandige woning.

Daarnaast is de ruimte flexibel in te delen, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor uiteenlopende functies, zoals het stallen of hobbymatig restaureren van oldtimers, het inrichten van een sportruimte of het creëren van een atelier.



The image shows a well-maintained garden with a paved patio area in the foreground. On the patio, there is a rectangular dining table with six chairs. To the left of the patio is a low, rounded hedge. In the background, there is a swimming pool surrounded by tall reeds and other plants. A large, leafy tree stands to the left of the pool, and a brick house is visible on the right side of the image. The sky is blue with some clouds.

TUIN MET UITZICHT

De tuin rondom de boerderijwoning sluit naadloos aan bij de landelijke sfeer. Rondom de woning is volop ruimte om te genieten van het buitenleven, rust en privacy. Aan de zijkant bevindt zich een royale tuin met diverse zitplekken en zichtlijnen over het omliggende groen en de weilanden. Bij de inrichting van het buitenterrein is bovendien rekening gehouden met de mogelijkheid van dubbele bewoning, waardoor zowel gezamenlijke als meer afgeschermd tuindelen op een logische manier kunnen worden benut.

Een bijzonder element in de tuin is het biologisch zwembad, dat op natuurlijke wijze wordt gefilterd en perfect past binnen de groene, duurzame uitstraling van de boerderijwoning. Het biedt een verfrissende en milieuvriendelijke manier om van het buitenleven te genieten.

Aangrenzend aan het terras bevindt zich daarnaast een overdekt terras met een verdieping. Deze extra ruimte leent zich uitstekend voor verschillende doeleinden: als praktische berging, een beschermt zitgedeelte of een multifunctionele plek voor hobby's of andere activiteiten.





KAPSCHUUR

Op het erf staat een recent gebouwde kapschuur, stijlvol uitgevoerd en passend bij de landelijke omgeving. De kapschuur bestaat uit meerdere afzonderlijke units van elk circa 25 m². Alle units zijn voorzien van elektra, waardoor ze praktisch inzetbaar zijn voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen, opslag of hobbymatig gebruik.

Bij de boerderijwoning worden twee van deze berguimtes mee verkocht.



BIJZONDERHEDEN

- De woning betreft een gemeentelijk monument. Mogelijk komt u in aanmerking voor een lening tegen gunstige voorwaarden voor onderhoud of restauratie. Meer informatie kan gevonden worden op de website van Stichting Nationaal Restauratiefonds;
- Woning is mogelijk te splitsen in twee afzonderlijke woningen;
- Dubbele bestemming boerderijwoning, met 5 gezinnen op het erf wonen is mogelijk;
- Voorzien van energielabel A en duurzaam gerenoveerd;
- Bij de woning horen twee bergingsunits in de recent gebouwde kapschuur;
- Grond achter het erf circa 5000 m2 te koop;
- Aangrenzend perceel langs de Nachtsloot zal nog een nieuwbouwwoning worden gerealiseerd.
- Recht van overpad om de diverse objecten te bereiken;
- Er zullen erfdienstbaarheden gevestigd worden voor bijvoorbeeld kabels en leidingen;



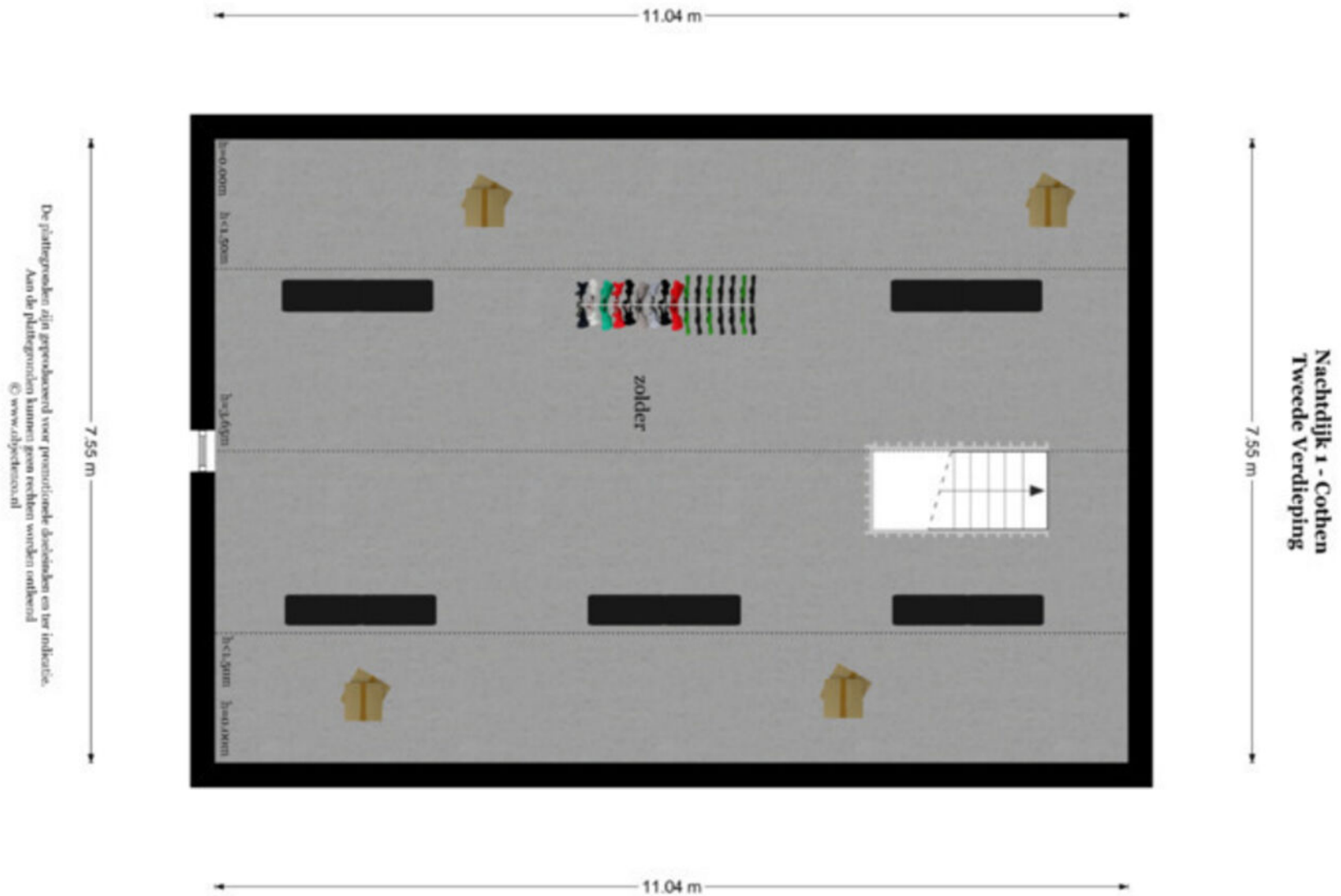
BEGANE GROND



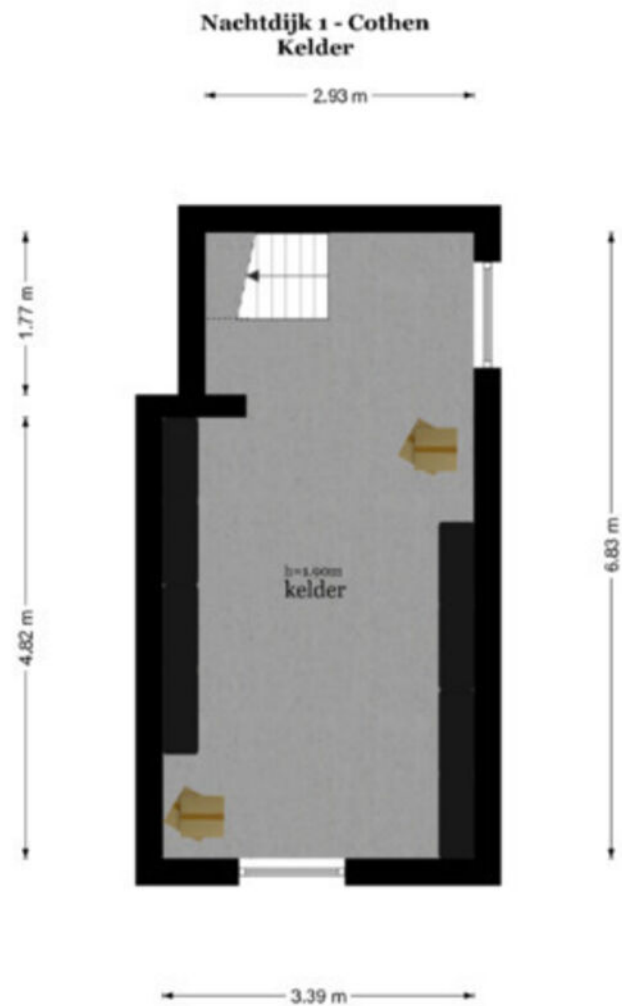
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

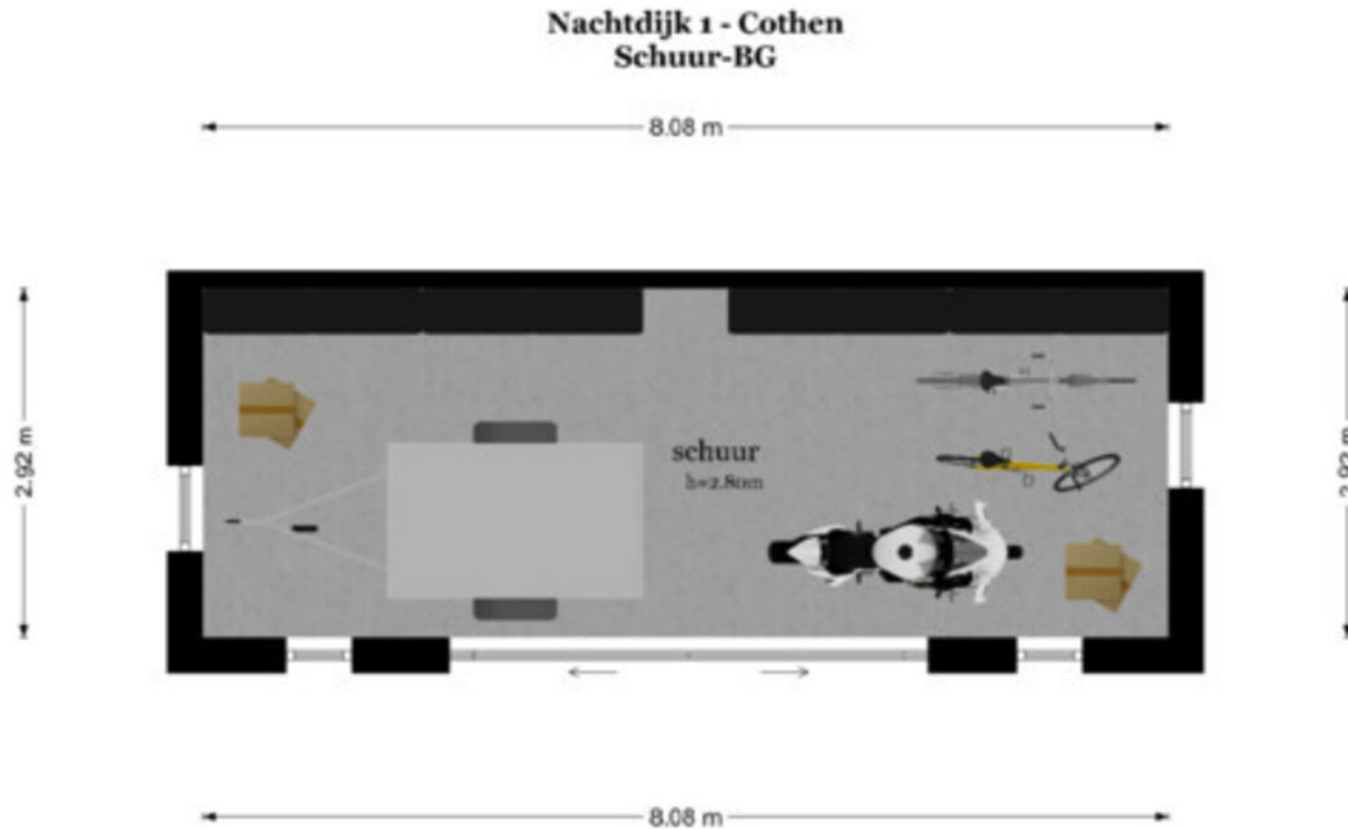


KELDER



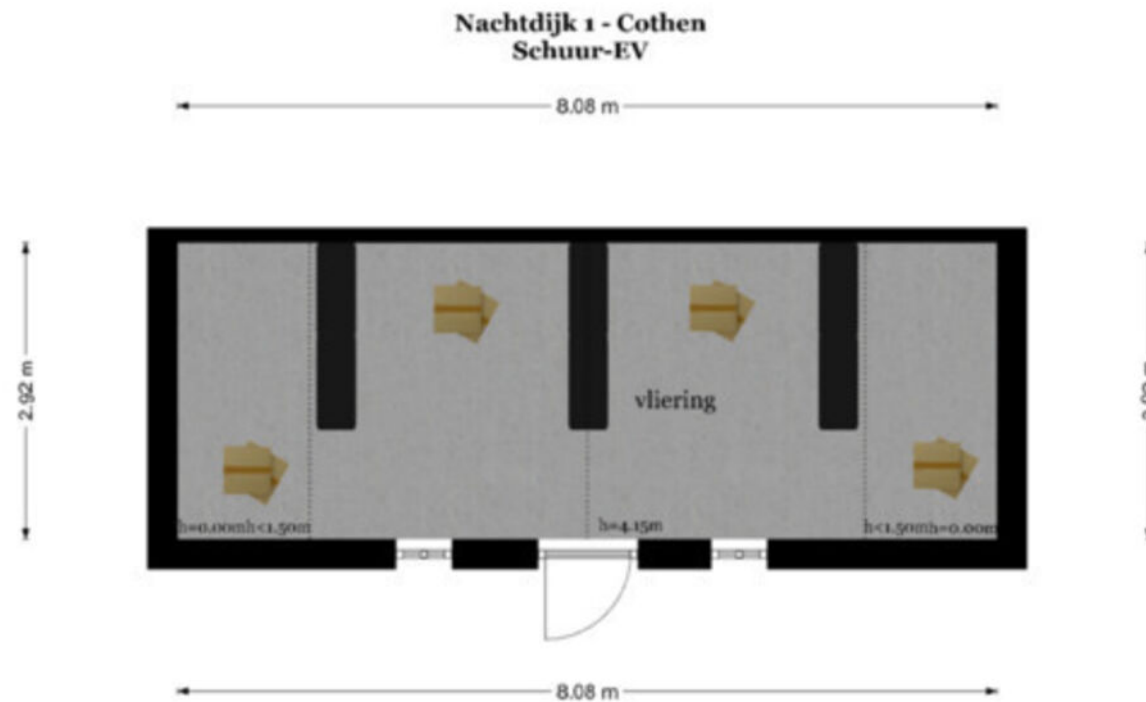
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl

OVERDEKT TERRAS



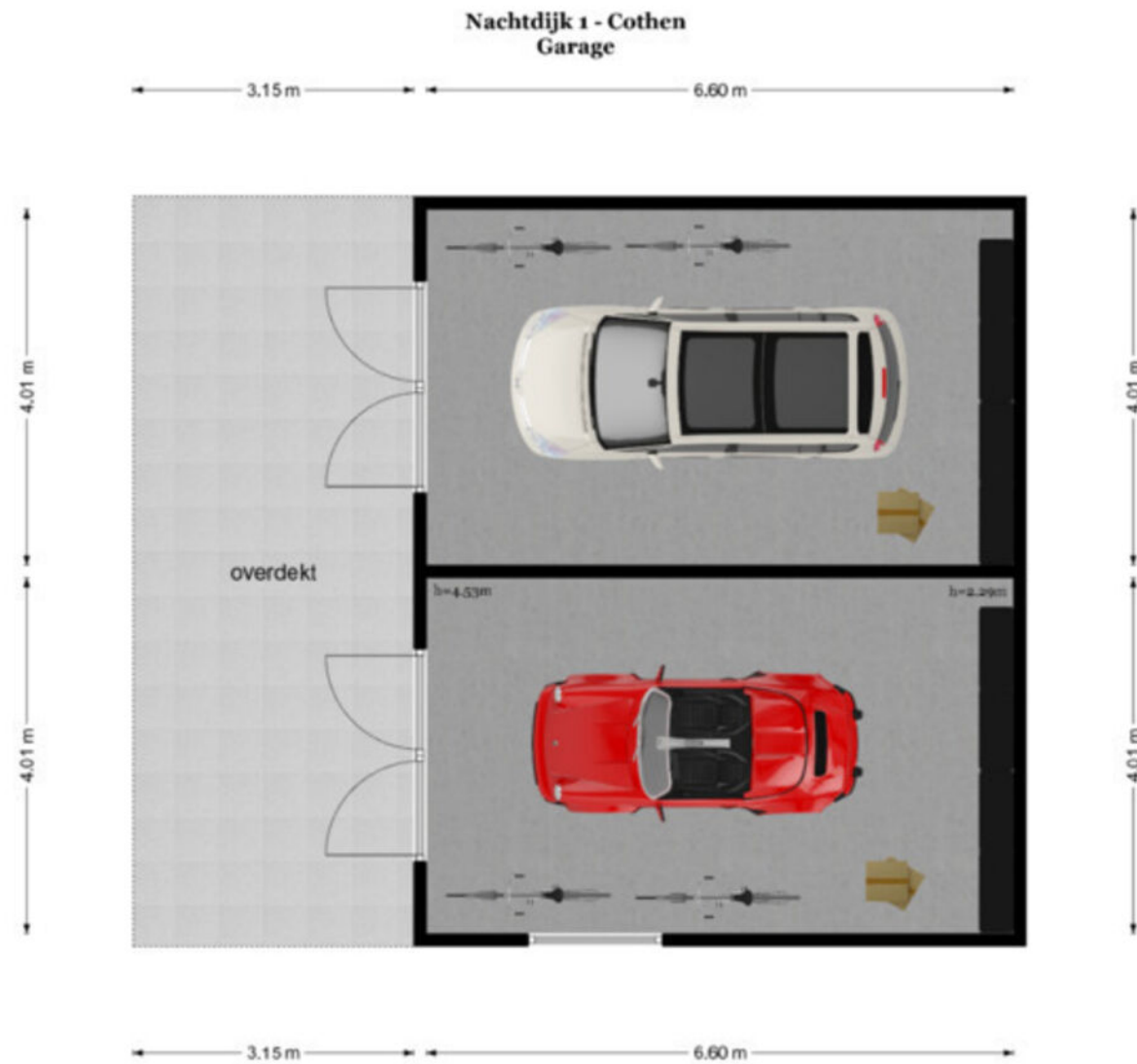
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl

OVERDEKT TERRAS EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

KAPSCHUUR



De plattelingen zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattelingen kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

PERCEELINDELING



PLATTEGROND MOGELIJKE INDELING BEGANE GROND



PLATTEGROND MOGELIJKE INDELING EERSTE VERDIEPING



KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL