



**Prins Bernhardstraat 34
2396 GK Koudekerk aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 495.000,- k.k.
Oplevering begin juni 2026**

**SUZAN vastgoed B.V.
Tel: 06-34855978
E-mail: info@suzanvastgoed.nl
www.suzanvastgoed.nl**

Prins Bernhardstraat 34

Geheel gemoderniseerde **UITGEBOUWDE én OPGEBOUWDE HOEK-ééengezinswoning** op een riant perceel grond van 252 m² met een **GARAGE**
Nieuwe **KEUKEN & BADKAMER** (2018)

In een ruim opgezette straat middenin de dorpskern van Koudekerk aan den Rijn vinden we deze royale hoek-ééengezinswoning met de winkels letterlijk voor de deur. De woning biedt verrassend veel binnen- en buitenruimte.

Vooruitlopend op de uitgebreide brochure nemen wij u alvast mee voor een korte rondleiding:

- Op de begane grond een riante, 3 meter uitgebouwde woonkamer van van liefst 45 m²! Volledig voorzien van vloerverwarming en glazen pui met openslaande deuren naar de achtertuin
- Een open keuken aan de voorzijde met een spoeleiland, eetbar en compleet voorzien inbouwapparatuur
- Op de 1e verdieping zijn 2 slaapkamers, een wasruimte en de moderne badkamer met o.a. een grote inloopdouche
- De opgebouwde 2e verdieping biedt een 3de en 4de slaapkamer
- Een groot perceel met; een voor-, zij- en achtertuin. De heerlijk beschutte achtertuin ligt op het noordwesten en heeft een sfeervolle overkapping.
- Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen garage met loop- en kanteldeur plus de mogelijkheid om de auto op eigen grond te parkeren

De woning ligt in de dorpskern van Koudekerk aan den Rijn, een dorp in het Groene Hart waar u eindeloos kunt fietsen in de polders met als uitgangspunt de Lagewaard, waaraan de tuin nu precies grenst. In het dorp zijn alle voorzieningen aanwezig zoals winkels, sportaccommodaties en scholen. Door de goede ontsluiting, onder andere via de Maximabrug naar de N11, rijdt u zo naar de snelwegen A4 en A12.

De indeling is als volgt

De begane grond:

Toegang tot de woning via de diepe voortuin. Voor de woning is veel openbare parkeergelegenheid. U komt de woning binnen via de recent vernieuwde voordeur in een ruime hal van waaruit u via een zwarte binnendeur met glas toegang heeft tot de woonkamer, de toiletruimte, de trapkast en de meterkast. Het modern betegelde toilet is voorzien van een wandcloset. De begane grond is smaakvol afgewerkt met een houten vloer in visgraat motief gelegd met vloerverwarming en glad gestuukte wanden en plafonds met inbouwspots.

De woonkamer:

Deze is in 2019 uitgebouwd. Door de extra meters zijn er diverse indelingsmogelijkheden en samen met de stijlvolle open keuken zorgt dit voor één grote en comfortabele leefruimte. De lichtkoepels bij de uitbouw én de grote raampartijen met dubbel openslaande deuren aan de achterzijde staan garant voor veel lichtinval en bieden u toegang tot de zonnige achtertuin. Op deze wijze heeft u direct contact met de fraai aangelegde achtertuin: de tuin is hierdoor écht een verlengstuk van de woonkamer. De strakke afwerking vormt een perfect uitgangspunt voor iedere inrichting.

De keuken:

Aansluitend aan de voorzijde treffen we de open keuken, welke is opgesteld in een parallelstelling met een spoeleiland met een eetbar.

Deze opstelling is praktisch ingedeeld met inbouwapparatuur, kastruimte en veel werkruimte aan het ruime werkblad waarin ook een rvs spoelbak is verwerkt. De uitstraling van de keuken is luxe en modern. Mat witte greeploze fronten worden gecombineerd met zwarte fronten met RVS handgrepen en een grijs werkblad.

De keuken is uitgerust met de navolgende inbouwapparatuur:

- een inductiekookplaat
- een design afzuigkap
- een vaatwasser
- een koel- & vriescombinatie
- een oven
- en een combimagnetron

1e verdieping:

Bij bovenkomst de overloop met een vaste kat het lichte trappenhuis. Aan de achterzijde treft u de oorspronkelijke master bedroom. Aan de voorzijde is de tweede slaapkamer. Ook deze kamer is heerlijk ruim. Hiernaast de betegelde wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. De afwerking van zowel de wanden, plafonds als de vloer op deze verdieping is strak en modern.

De badkamer:

Luxe badkamer! De gehele badkamer is betegeld met een chique antracietgrijze tegel en lichte metro wandtegels. Het plafond is strak gestuukt en voorzien van inbouwspotjes. Het hoogwaardige kwaliteit sanitair bestaat uit:

- een houten wastafelmeubel met twee waskommen en bijpassende spiegel
- een riante inloofdouche met RVS afvoerdrain, stortdouche, handdouche en glazen douchedeur- en wand
- een 2e toilet met wandcloset
- en een designradiator

Naast de mechanische ventilatie, is er ook een raam.

2e verdieping:

Via het trappenhuis bereikt u de verrassend ruime 2de verdieping. Deze is in 2021 opgebouwd en ingedeeld met twee slaapkamers en grote Velux dakraam aan de voor- en achterzijde. Ook deze verdieping is modern en strak afgewerkt met glad gestuikte wanden en plafonds met inbouwverlichting. Daarbij beschikt de hoofdslaapkamer aan de achterzijde over een wastafel.

De tuin:

Vanuit de openslaande deuren in de woonkamer bereikt u de fraai aangelegde tuin. Hier treft u onder meer een fraaie veranda. Dit overdekte terras is een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten. De tuin is voorzien van een mooie borders en sierbestrating. Met een zonligging op het noordwesten kunt u hier tot 's avonds laat van de zon genieten!

De garage: Achterin de tuin staat de stenen garage met een loop- en kanteldeur dus de mogelijkheid de auto op eigen grond te parkeren.

Overige bijzonderheden:

- 2018: 3 meter uitbouw woonkamer
- 2021: opbouw 2e verdieping
- 2018: keuken & badkamer
- 2021: aanleg achtertuin
- 2022: vernieuwde meterkast
- 2025: nieuwe voordeur
- 2018 vloerisolatie, 2021 dakisolatie, 2023 spouwmuurisolatie

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. 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'.

Toelichtingsclausule NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Meetrapport is bij makelaar aanwezig.

Kenmerken

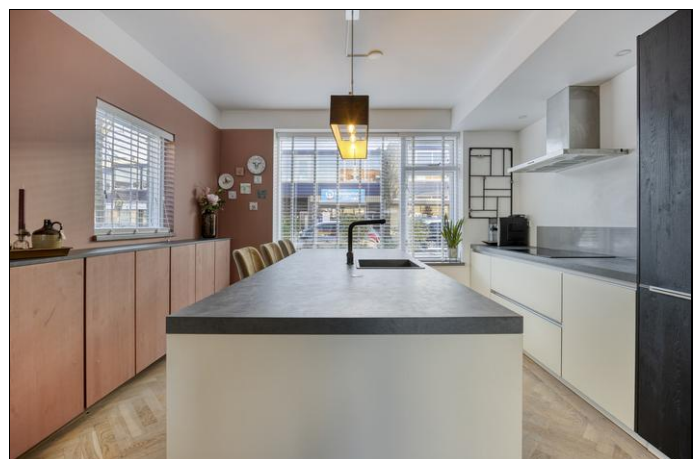
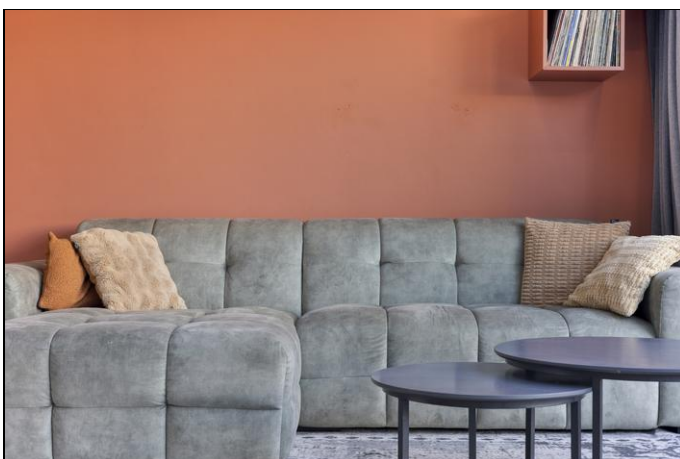
Bieden vanaf prijs	€ 495.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	418 m ³
Perceel oppervlakte	252 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	119 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1965
Ligging	In de dorpskern van Koudekerk aan den Rijn, in een woonwijk
Hoofdtuin	Achtertuint en zijtuin op het noordwesten van circa 63 m ²
Garage	Vrijstaand steen 14 m ² (4.06 bij 3.53 m)
Energielabel	C
Verwarming	C.v.-combiketel, Vloerverwarming op de begane grond
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, deels HR-glas

Locatie

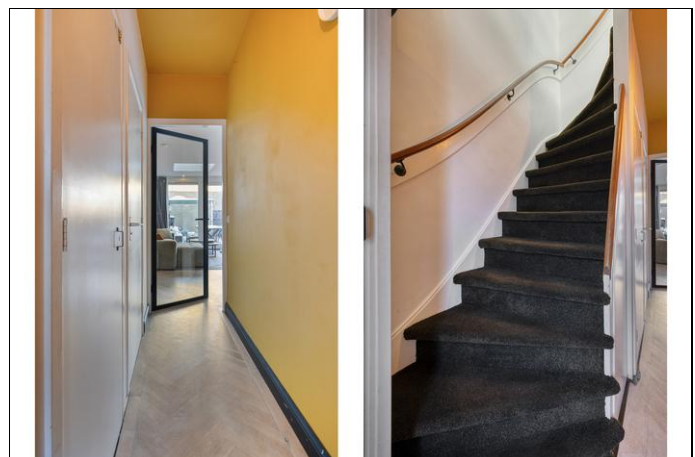
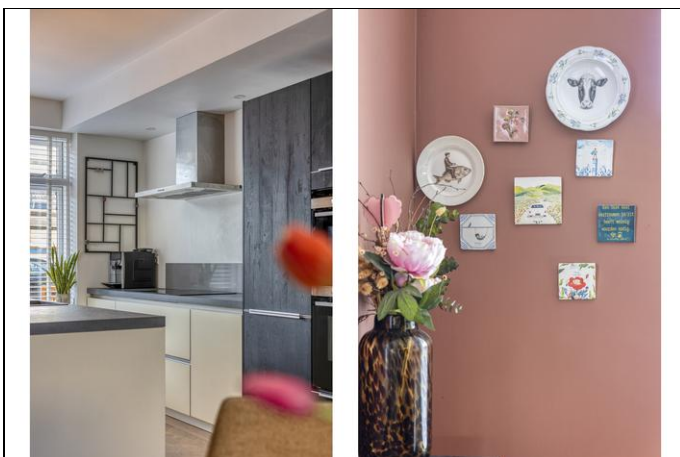
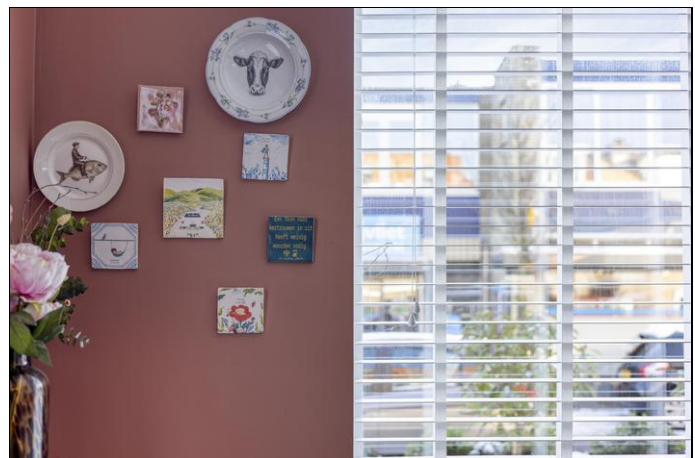
Prins Bernhardstraat 34
2396 GK KOUDEKERK AAN DEN RIJN



Foto's



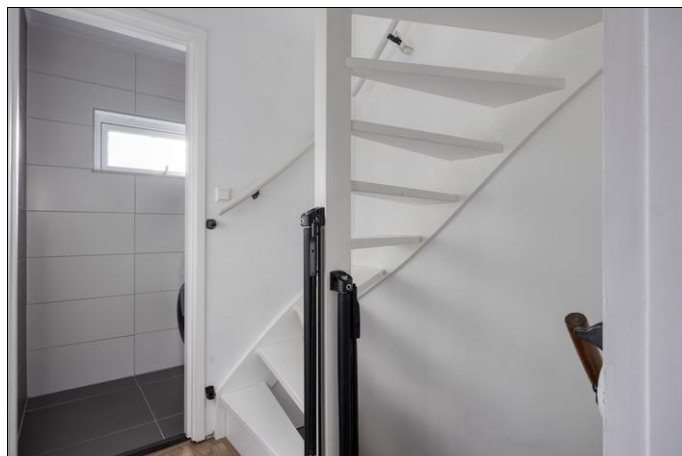
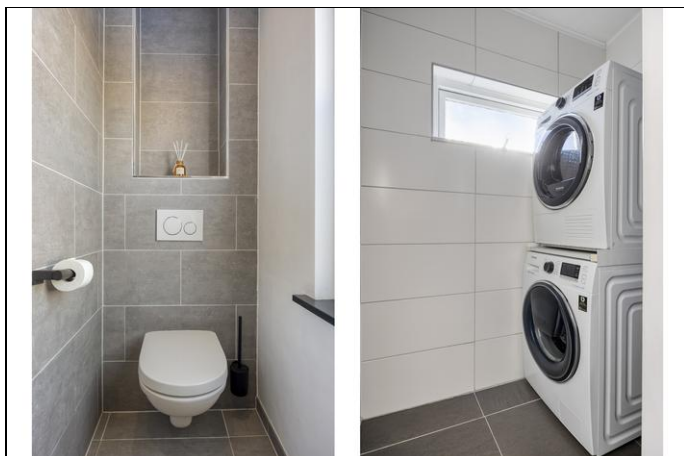
Foto's



Foto's



Foto's



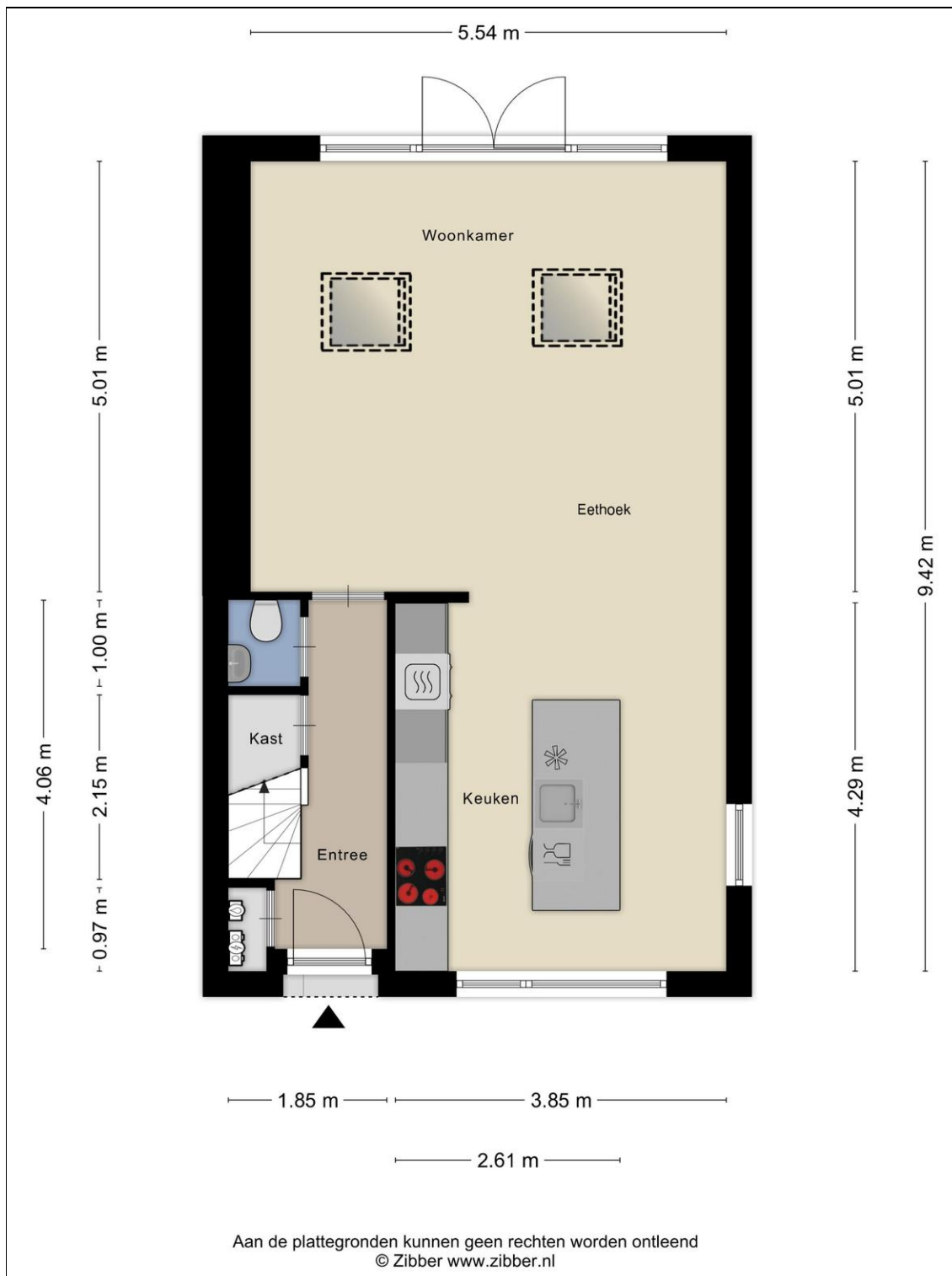
Foto's



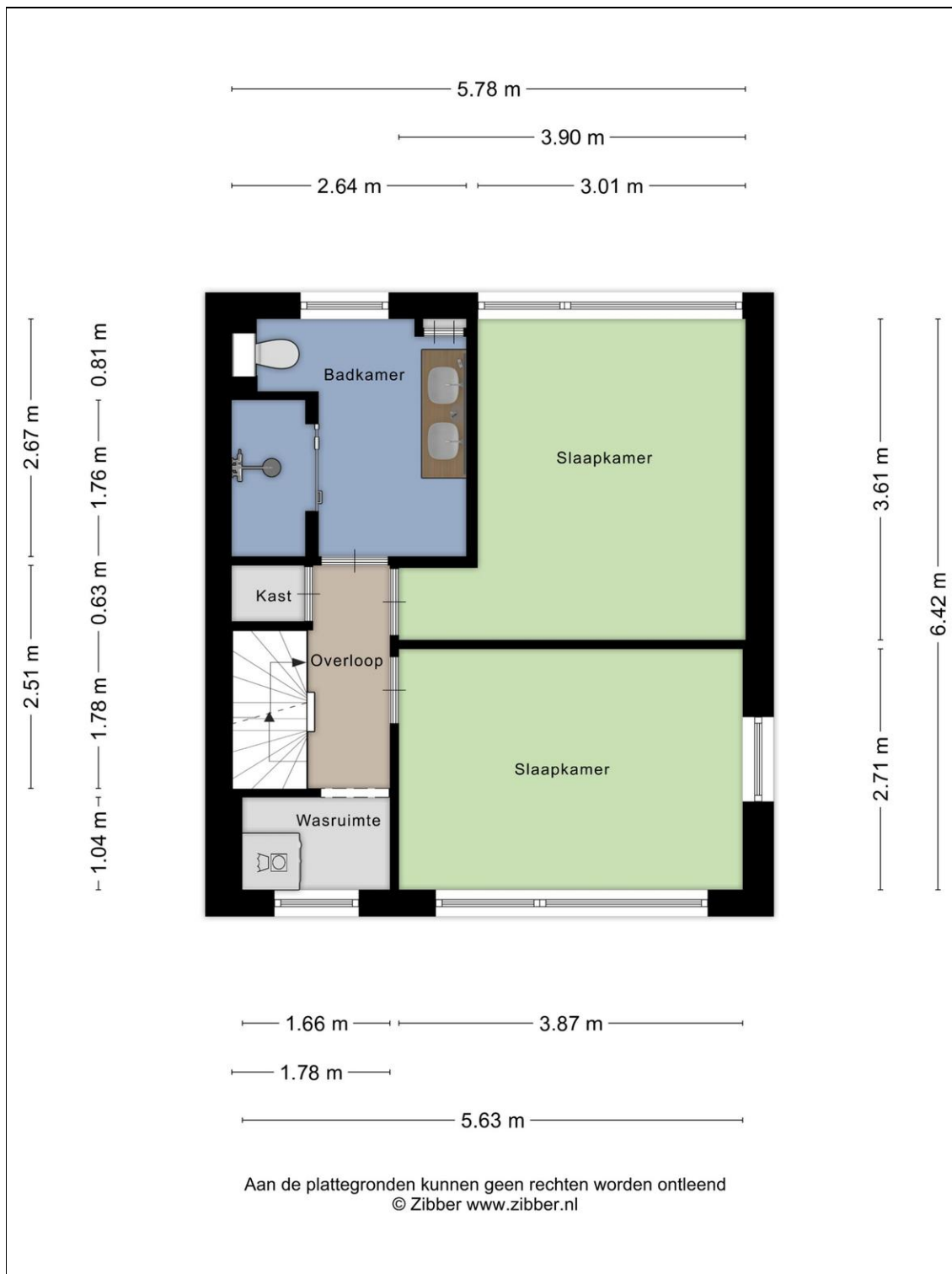
Foto's



Plattegrond begane grond



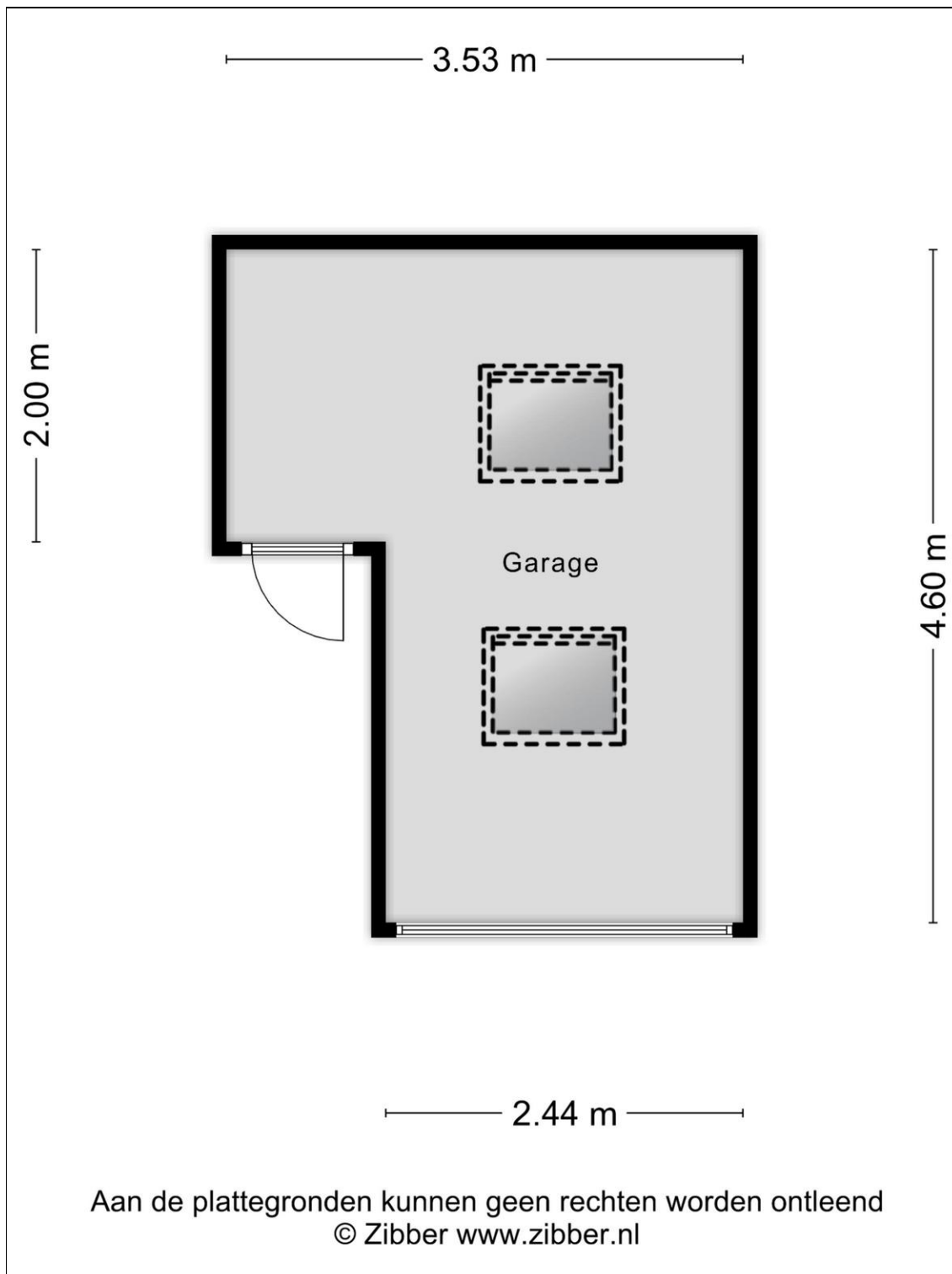
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond garage



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Prins Bernhardstraat 34
Postcode / Plaats	2396 GK Koudekerk Aan Den Rijn
Gemeente	Koudekerk aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 2725
Oppervlakte	190 m ²
Soort	Volle eigendom
Kadastrale gegevens	
Adres	Prins Bernhardstraat 34
Postcode / Plaats	2396 GK Koudekerk Aan Den Rijn
Gemeente	Koudekerk aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 5162
Oppervlakte	62 m ²
Soort	Volle eigendom