

TE KOOP

info@yvonne-segaar.nl
www.yvonne-segaar.nl

Van Poelgeestlaan 2 Koudekerk aan den Rijn

Deze hoekwoning met garage een pareltje!



- Hoekwoning met grote garage en eigen oprit
- riant perceel (267m²)
- top verduurzaamd
- 13 zonnepanelen

Vraagprijs € 589.000,- k.k.

Tel. 071 34 166 36

Verkoop • Aankoop
Taxatie • Hypotheek

YVONNE SEGGAAR
makelaars



funda
powered by nvm





Begane grond: is uitgebouwd waardoor er een heerlijk ruim leefoppervlak is ontstaan. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de entree/hal met het moderne toilet. Vanuit hier kom je in de open keuken/woonkamer. De indeling is slim aangepast: de keuken is verplaatst naar de voorzijde van de woning, waar je nu kookt met uitzicht op zowel de straat als achtertuin en volop in het daglicht. De woonkamer voelt open en grenst aan de heerlijk vrij gelegen achtertuin. Via de openslaande deuren achter kun je al snel genieten van de lentezon. Vanuit de woonkamer is via een 2e hal de garage toegankelijk. Tot slot maakt de fraaie vloerafwerking met vloerverwarming het geheel strak en eigentijds.

1^e etage: overloop met trapopgang naar de 2^e etage. een prachtige, modern afgewerkte badkamer waar comfort en stijl hand in hand gaan. Compleet ingericht met een inloofdouche, 2e toilet, elektrische design radiator, wastafelmeubel met dubbele wastafel en daarboven een verwarmde spiegel en geen koude voeten door de aanwezige elektrische vloerverwarming. Daarnaast zijn er drie volwaardige slaapkamers, ideaal voor een gezin, thuiswerken of logees.





2^e etage: een ruime en lichte overloop voorzien van een lichtkoepel (die ook toegang verschaft tot het dak), wastafelmeubel, wasmachine- en wasdroger aansluiting. Hiernaast bevindt zich hier ook een groot deel van de technische installatie (WTW- ventilatiesysteem en een hybride ketel met buffervat), die helemaal klaar is voor de toekomst. Daarnaast zijn er nog twee volwaardige slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel, waardoor ook hier ruimte en licht de hoofdrol spelen.

Buiten: de ruime achtertuin, ook toegankelijk via een achterom. In de achtertuin bevindt zich een overkapping, waardoor je al snel lekker buiten kunt zitten om onder het genot van een kopje koffie heerlijk te genieten van zon en wat de buitenleven biedt. Ook voor kinderen een genot om te spelen. Tot slot het brede terras van circa 9 m. is een mooie plek voor een grote buitentafel om heerlijk aan te zitten en te tafelen.

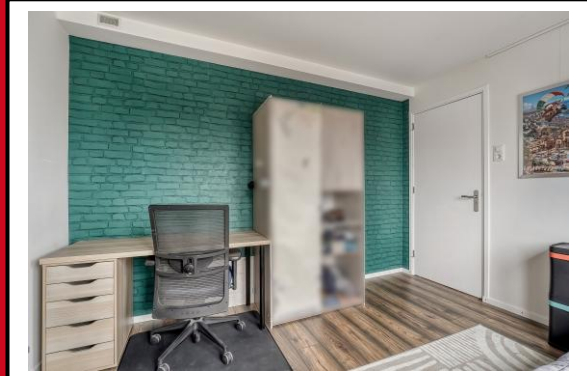
Garage: voor de garage een eigenparkeerplaats met laadpunt voor de elektrische auto, gekoppeld aan de zonnepanelen. De garage, voorzien van krachtstroom is uitermate geschikt als klusruimte of voor stalling van een auto, fietsen en/of motorfiets.





Bijzonderheden:

- kosten gas, water en elektra € 136,= per maand;
- gemeentelijke heffingen jaar 2026 € 1.200,= (meergezinshuishouden);
- bouwjaar 1968;
- perceelgrootte 267 m²;
- woonoppervlakte 143 m²;
- volledig geïsoleerd;
- 13 zonnepanelen aanwezig;
- hybride verwarming met CV ketel en warmtepomp;
- duurzaam, op de toekomst voorbereid en overal aan gedacht;
- onderhoudsarm mede door kunststof kozijnen;
- afwerking begane grond een fraaie houten vloer;
- 1e en 2e verdieping vloerafwerking pvc;
- wand afwerking glad stucwerk;
- moderne meterkast.





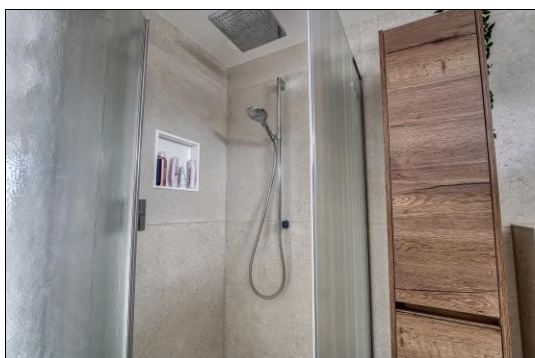
Afmetingen:

zie s.v.p. de plattegronden

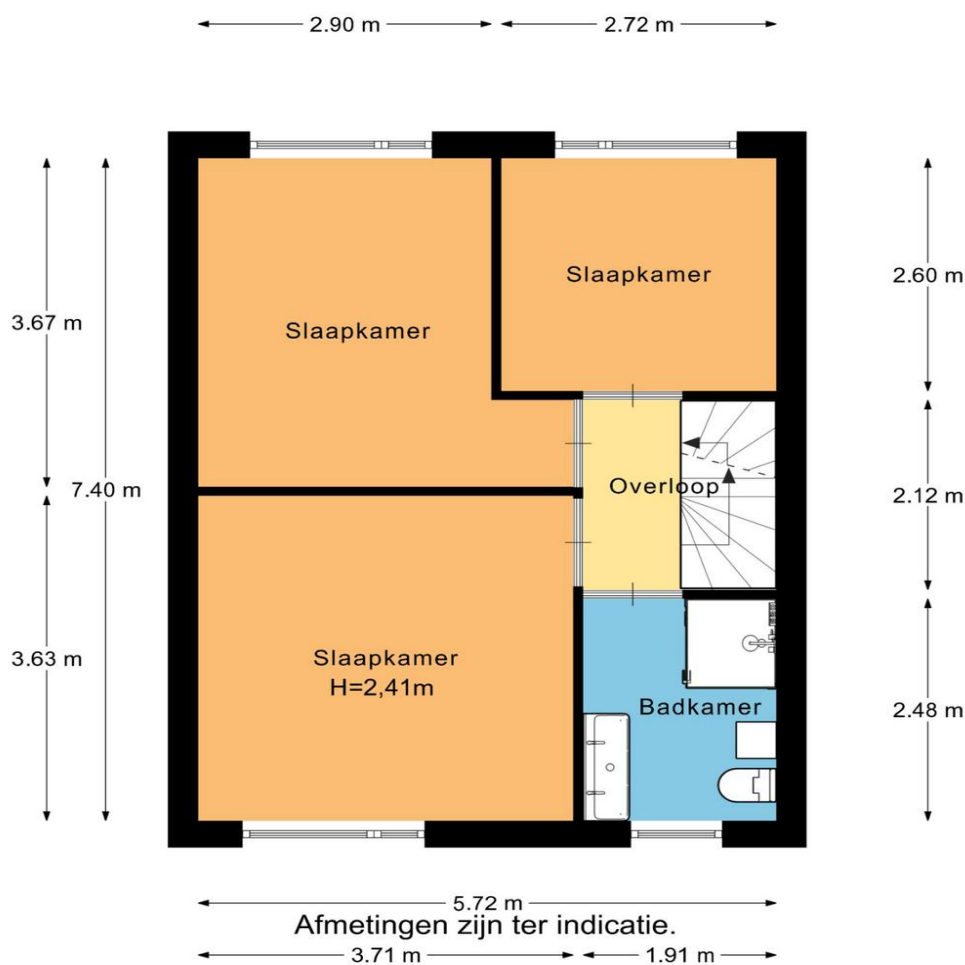
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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

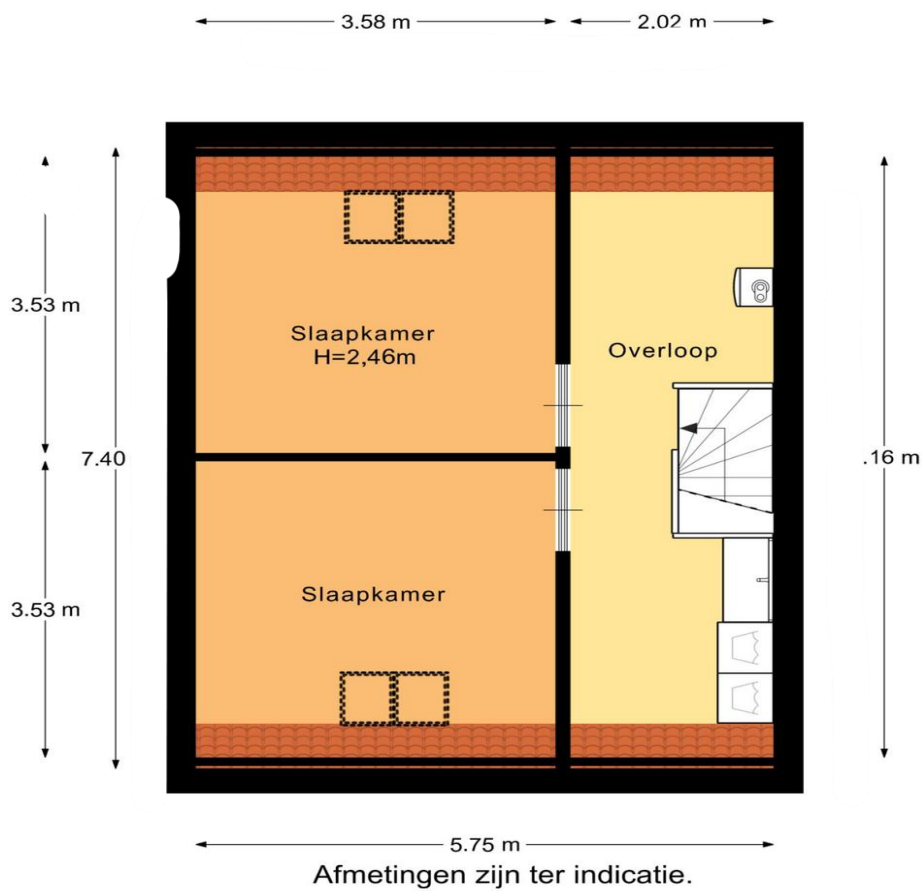
Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



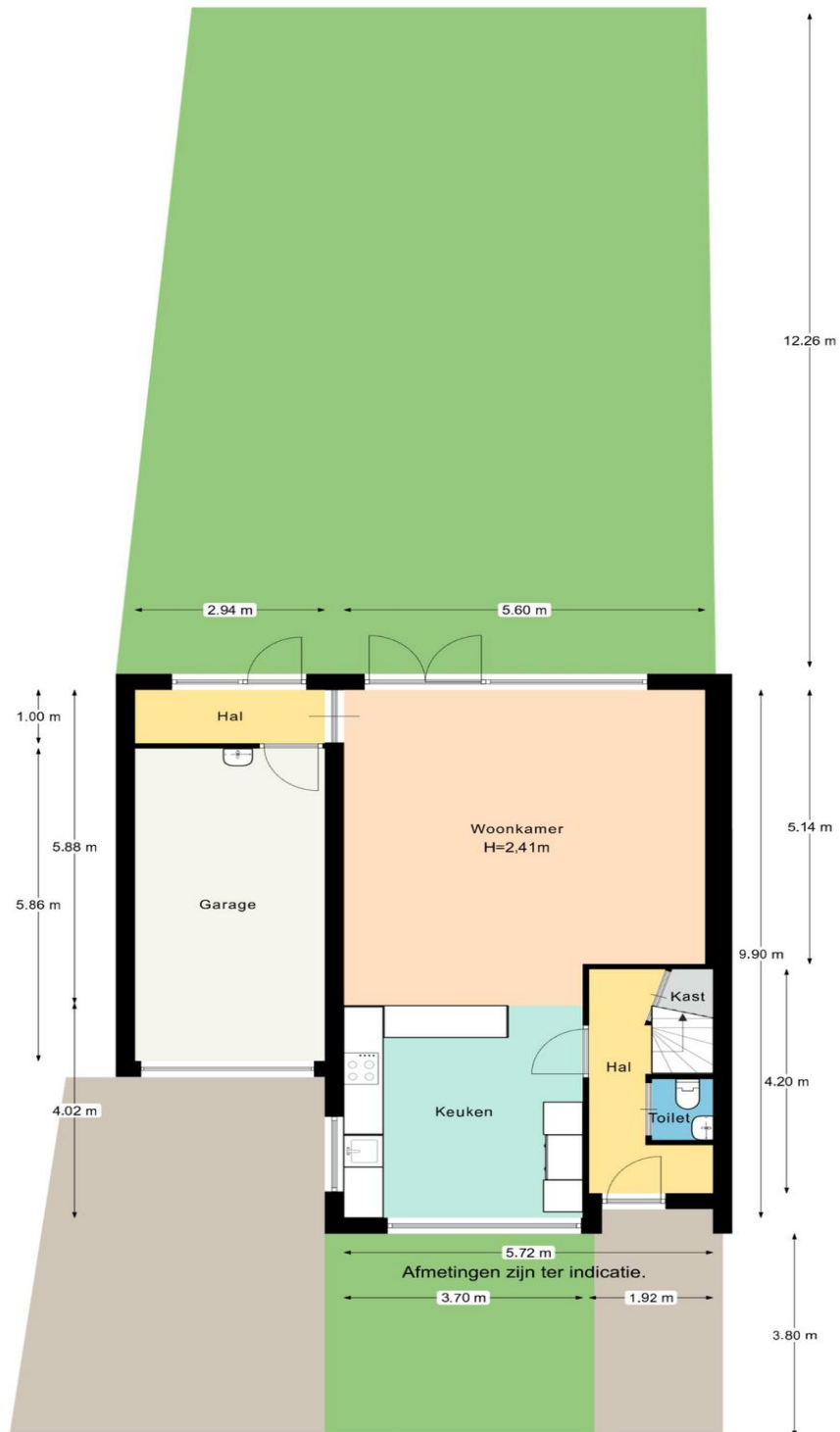








Verkoop • Aankoop • Taxatie • Hypotheek





Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Naam: **De heer C.G. Smits**

Adres te verkopen woning: **van Poelgeestlaan 2, 2396 BC Koudekerk aan den Rijn**

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Wonen				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
– staande lampen naast bankstel woonkamer	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
TV wandmeubel, PAX kasten slaapkamer 1e, PAX kast grote kantoor 1e	☒	☐	☐	☐
Overige kasten (ook in garage)	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– gordijnrails incl. vitrage grote kantoor 1e	☒	☐	☐	☐
– rol- en plisse gordijnen	☒	☐	☐	☐
– hor bij openslaande deuren woonkamer	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– parketvloer	☐	☐	☐	☒
– houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– laminaat	☒	☐	☐	☐
– plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
– kapstok (entree) en stang voor hangende kleding op overloop 2e verdieping	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok incl. hoge kasten	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
– afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– magnetron	☐	☐	☐	☒
– oven	☐	☐	☐	☒
– combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– koelkast	☒	☐	☐	☐
– vriezer	☒	☐	☐	☐
– koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires	☐	☐	☐	☒
– RVS rekje voor kruiden en stang voor (soep-)lepels met losse haken	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– toilet	☒	☐	☐	☐
– toilettrolhouder	☒	☐	☐	☐
– toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– ligbad	☐	☐	☐	☒
– jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– wastafel	☒	☐	☐	☐



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planchet	☐	☐	☐	☒
- hoge kast	☒	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toilethouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie inclusief gekoppelde rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders (gekoppeld aan alarminstallatie)	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☒	☐	☐	☐
Hybride CV met warmtepomp en toebehoren	☒	☐	☐	☐
Slimme thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie (ten behoeve van douche)	☒	☐	☐	☐
- boiler (10 liter, elektrisch, in keuken)	☒	☐	☐	☐
- doorstroomapparaat (elektrisch, in badkamer)	☒	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie incl. warmte terugwinning	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Laadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
Netwerkapparatuur (voor bekabeld en draadloos internet)	☐	☒	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐



Lijst van zaken



Buitenverlichting (achtertuin)	☒	☐	☐	☐
Schemerschakelaar (achtertuin, vast aan buitenverlichting, gemonteerd op achtergevel woning)	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Afdak achterin, inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
Speelhuis met schommels, klimwand en glijbaan	☒	☐	☐	☐
Tuinbank, achterin tuin, inclusief kussens	☐	☐	☒	☐
Plankendragers en planken in garage Ladeblok, plankendrager, plank en kapstok in 2e hal	☒	☐	☐	☐
Kasten, werkbank, ophangstelsysteem tuingereedschap, achterwand werkbank	☐	☒	☐	☐

Overig

Overig tuin, te weten:

– tuinset bij achtergevel	☐	☒	☐	☐
– trampoline	☒	☐	☐	☐
– slanghaspel inclusief slang voor en achter	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

CV/geiser/boiler	☐	☐	☐	☒
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☐	☐	☒
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☒
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

