

# te koop



**Dorpsstraat 39**

**Cothen**

**Vraagprijs € 650.000 k.k.**

  
**VANLOON**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**ca. 100 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**260 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**369 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**1935, Renovatie 2017/2018**

ENERGIELABEL  
**A**

MULTIFUNCTIONELE HOUTEN  
SCHUUR  
**ca. 48 m<sup>2</sup>**





# Omschrijving

**Vrijstaande volledig gerenoveerde en verduurzaamde jaren '30 woning met parkeren op eigen terrein, royale tuin, multifunctionele schuur en vrij uitzicht op molen "Oog in 't Zeil".**

Karakter, ruimte en hedendaags wooncomfort komen samen in deze sfeervolle vrijstaande jaren '30 woning. De woning is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd, opnieuw ingedeeld en aan de achterzijde uitgebouwd. Hierdoor is een verrassend ruime en lichte woning ontstaan met een hoogwaardige en duurzame afwerking en modern wooncomfort.

De combinatie van karakter, moderne voorzieningen en de unieke ligging met uitzicht op de karakteristieke korenmolen "Oog in 't Zeil" en de historische boomgaard aan de voorzijde – gelegen in een archeologisch waardevol gebied en binnen het beschermd dorpsgezicht – maakt deze woning tot een bijzonder aantrekkelijke plek om te wonen.

## Indeling

### Begane grond

Via de strak aangelegde voortuin met bestrating en sierhekwerk bereikt u de entree van de woning. U komt binnen in een royale hal met trapopgang naar de verdieping, een ruim toilet, een praktische garderoberuimte en toegang tot de leefruimte op de begane grond.

De woonkamer is ruim en sfeervol en beschikt over twee praktische inbouwprovisiekasten, waarvan één kast tevens de meterkast bevat.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken met alle benodigde inbouwapparatuur. Deze lichte ruimte staat dankzij de openslaande deuren met hoge raampartijen tot aan het plafond direct in verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Aan de voorzijde van de woning kijkt u uit op een historische boomgaard, waar binnenkort weer schapen zullen grazen – een bijzonder vrij en landelijk uitzicht.

De begane grond kenmerkt zich door hoge plafonds, strak gestuukte wanden en plafonds en een verzorgde afwerking. De vloer is voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een comfortabele en aangename leefomgeving.

## **Eerste verdieping**

Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet bevinden. De overloop loopt van de voor- naar de achterzijde van de woning en geeft toegang tot de verschillende vertrekken.

Deze verdieping is voorzien van dakkapellen aan beide zijden over de volledige breedte van de woning, waardoor de kamers ruim aanvoelen en er veel natuurlijke lichtinval is. De verdieping is daarnaast afgewerkt met strak gestuukte wanden en plafonds en een laminaatvloer.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers, beide met toegang tot een kleine vliering, ideaal voor extra bergruimte.

Vervolgens bevindt zich aan de hal de badkamer, voorzien van een wastafelmeubel en een inloepdouche.

Daarnaast is er een separaat toilet, waarin tevens de opstelling van de cv-installatie en de mechanische ventilatie zijn geplaatst. Ook is hier een wasmachineaansluiting aanwezig.

Aan het einde van de hal, aan de achterzijde van de woning, bevindt zich de derde slaapkamer, een volwaardige kamer met een praktische inbouwkast voor kleding.

## **Tuin en buitenruimte**

De voor-, zij- en achtertuin zijn fraai en onderhoudsvriendelijk aangelegd met stijlvolle bestrating. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De voortuin en een deel van de zijtuin zijn afgewerkt met een sierhekwerk, wat zorgt voor een verzorgde en karaktervolle uitstraling van de woning.

Ter hoogte van de achtertuin zorgen moderne houten schuttingen, uitgevoerd in zwarte rabatdelen, voor een rustige en stijlvolle uitstraling en tegelijkertijd voor veel privacy. In de achtertuin bevindt zich een royale houten schuur, uitgevoerd in dezelfde fraaie uitstraling als de schuttingen. Deze multifunctionele ruimte is geschikt voor uiteenlopende doeleinden zoals hobbyruimte, werkplek of ontspanningsruimte.

De schuur beschikt onder andere over een bar, een glazen schuifpui naar de tuin, een ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, extra bergruimte en een separaat toilet. Achter op het perceel bevindt zich tevens een recent gerealiseerd houten hok, dat buitenom toegankelijk is en zorgt voor een nette en praktische plaats voor de afvalcontainers.

Op het dak van deze schuur liggen 17 zonnepanelen (2022).

## Renovatie en vernieuwingen

De woning is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd en opnieuw ingedeeld, waarbij veel aandacht is besteed aan comfort, duurzaamheid en afwerking. Onder andere zijn de volgende vernieuwingen uitgevoerd:

- Uitbouw volledig geïsoleerd
- Dak vernieuwd en geïsoleerd
- Westgevel voorzien van gevelisolatie
- Nieuwe en geïsoleerde begane grondvloer met vloerverwarming
- Nieuwe houten kozijnen met HR++ beglazing
- Nieuwe meterkast
- Vaillant cv-installatie (2017)
- Mitsubishi airconditioning (2022), voorzien van wifi-module, voor koelen en duurzaam verwarmen in alle ruimtes van het huis
- 17 zonnepanelen op het dak van de schuur (2022)
- Mechanische ventilatie (2025)
- Buitengevels rondom gestuukt
- Borstwering recent afgewerkt met hardsteen
- Zinken regenpijpen

### Bijzonderheden

- Bouwjaar: ca. 1935 – volledig gerenoveerd in 2017/ 2018
- Woonoppervlakte: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Multifunctionele houten schuur: ca. 48 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 369 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 260 m<sup>2</sup>
- Energielabel: A

### Tot slot

Bent u op zoek naar een karaktervolle vrijstaande woning met veel ruimte, comfort en een unieke ligging in het dorp Cothen? Dan is Dorpsstraat 39 absoluut een bezichtiging waard. Tijdens een bezichtiging ervaart u pas echt de ruimte, het comfort en het bijzondere uitzicht op molen “Oog in ’t Zeil”.

Ik nodig u van harte uit om deze bijzondere woning te komen bekijken.

## Ligging en bereikbaarheid

De woning is gelegen in het charmante dorp Cothen, bekend om zijn landelijke karakter en de ligging aan de Kromme Rijn.

In de directe omgeving bevinden zich onder andere het historische Kasteel Rhijnestein en fraaie wandel- en fietsroutes langs de rivier.

Via de nabijgelegen N229 zijn omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar en zijn steden als Utrecht en Amersfoort goed aan te rijden. Ook de A12 is op korte afstand bereikbaar, waardoor de woning gunstig ligt ten opzichte van de Randstad.

Het historische centrum van Wijk bij Duurstede ligt op korte afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en voorzieningen.

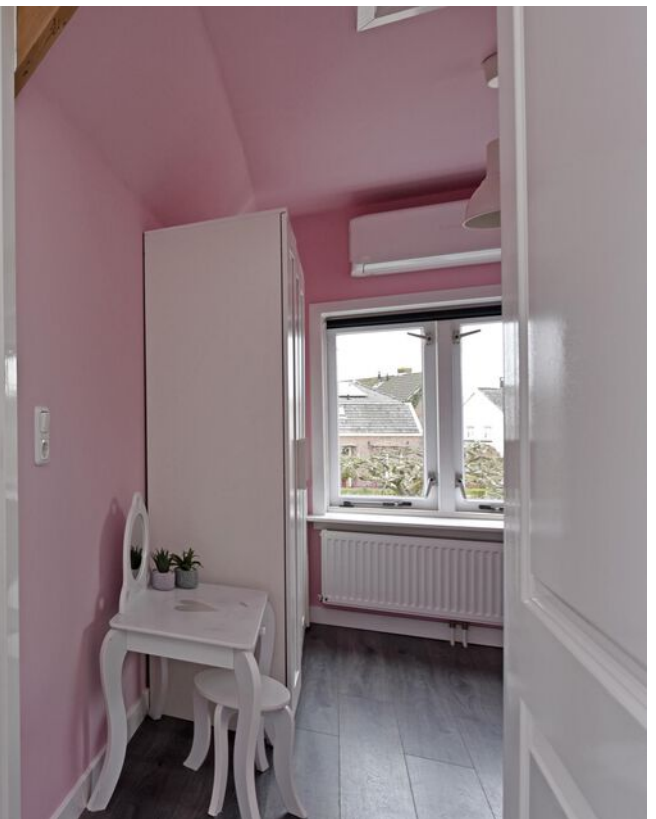
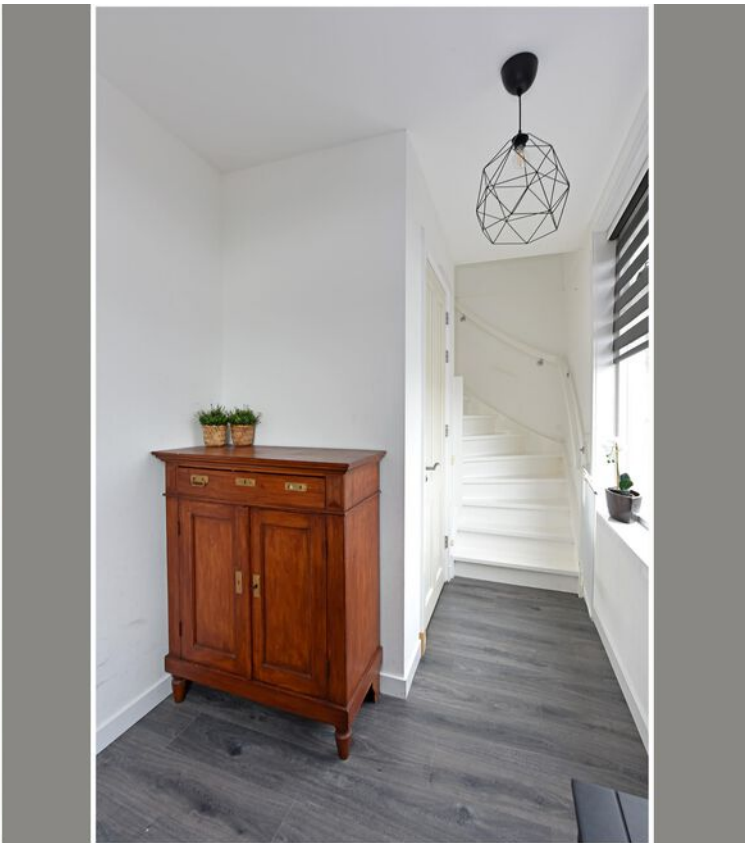
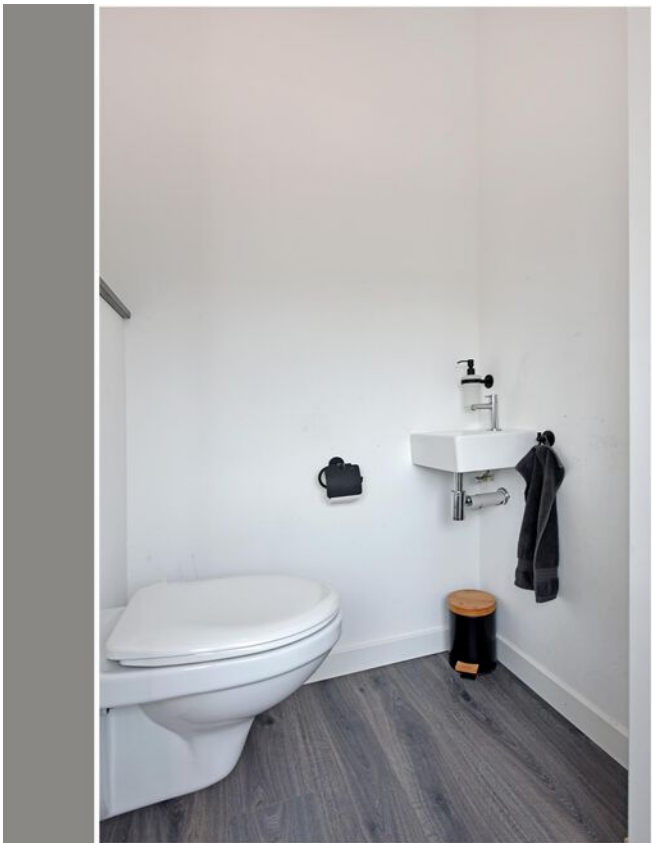
In de directe omgeving bevinden zich basisscholen, kinderdagverblijven en sportvoorzieningen. Daarnaast zijn een buurtsuper en een gezellig eetcafé op korte afstand van de woning te vinden.

























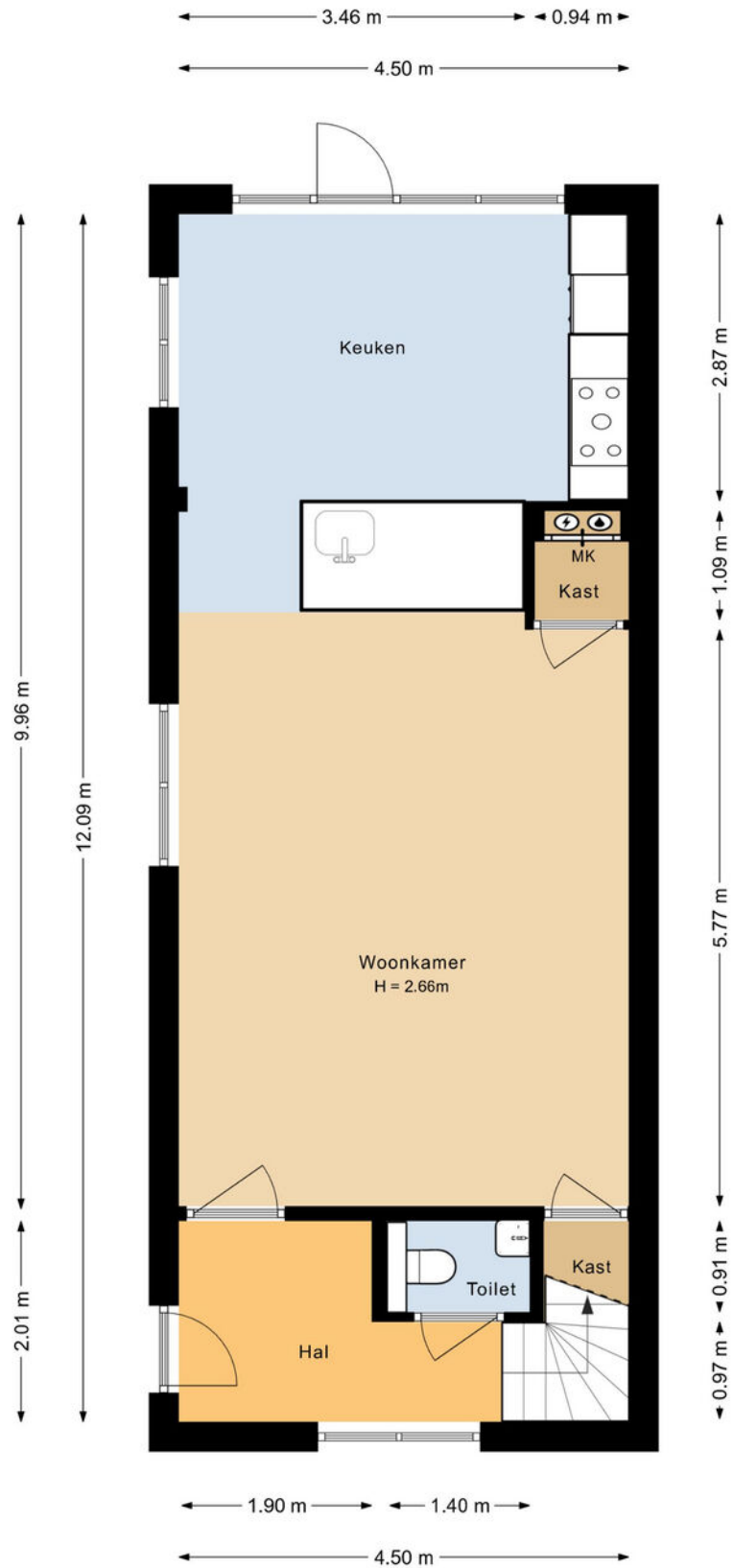








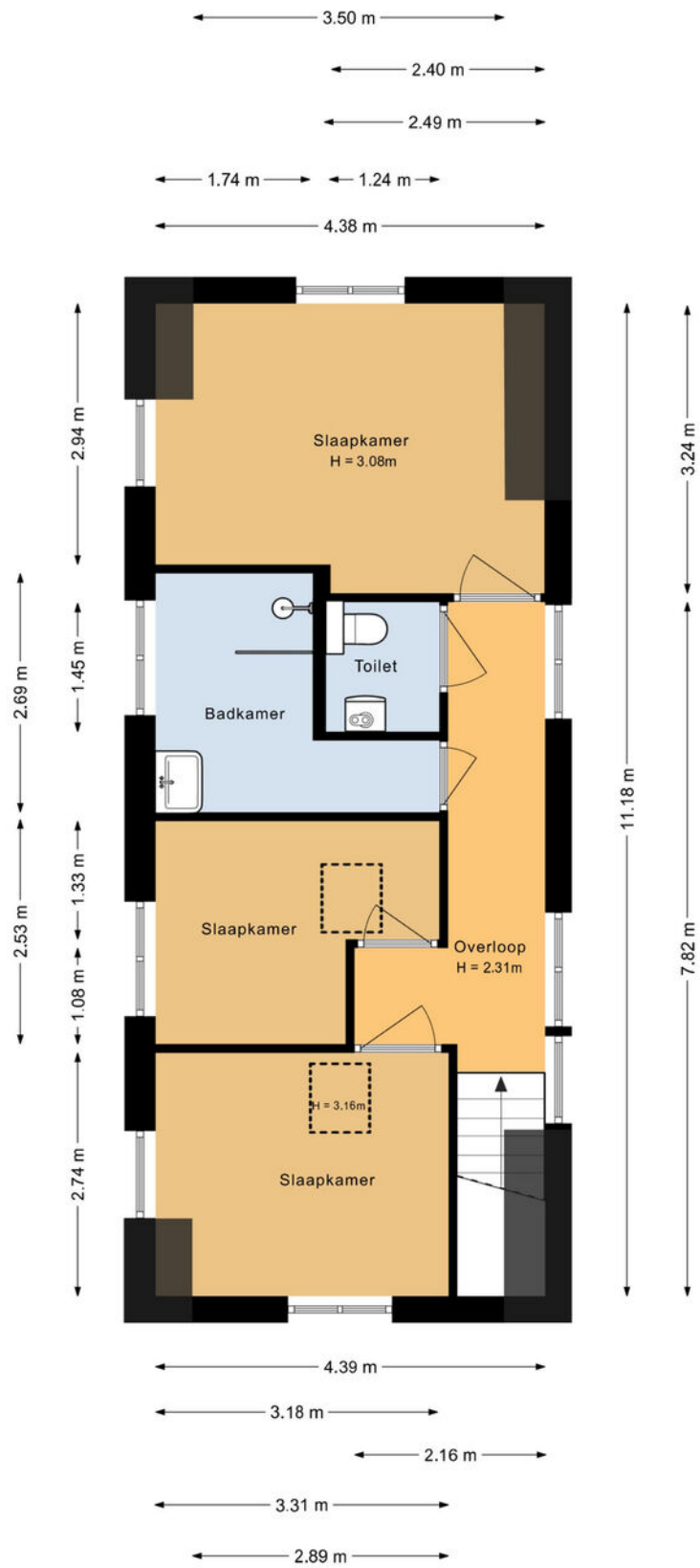
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



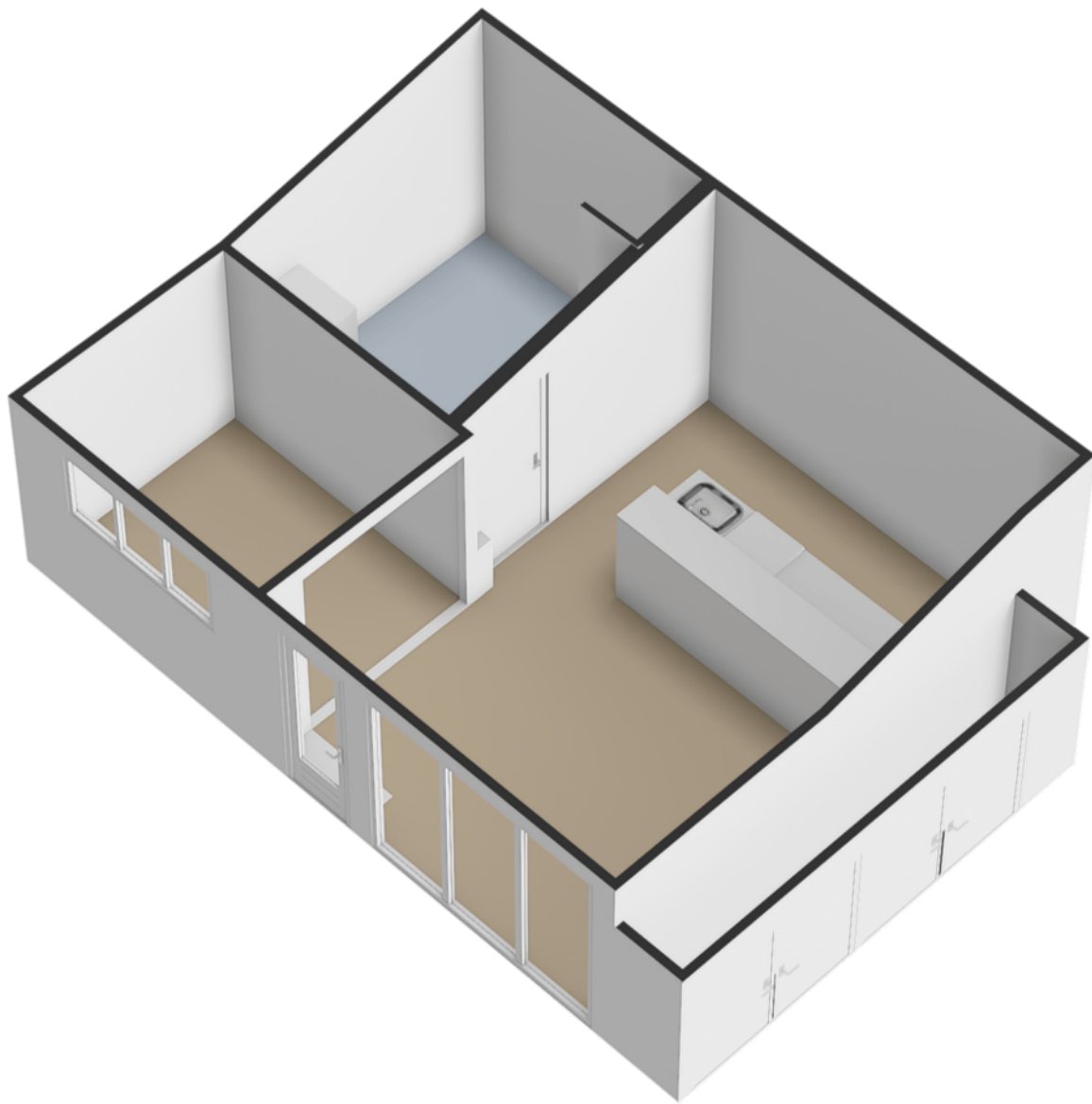
# Plattegrond



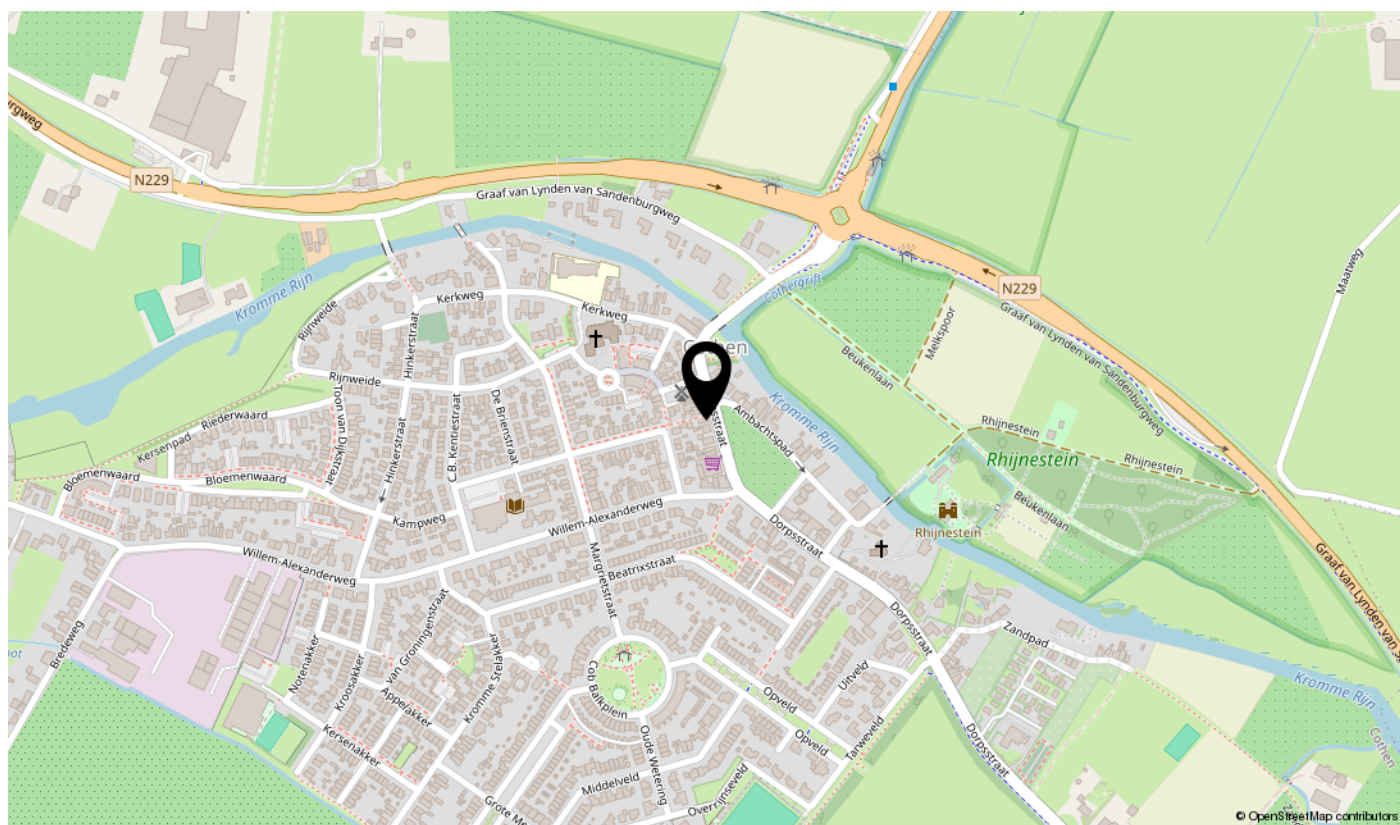
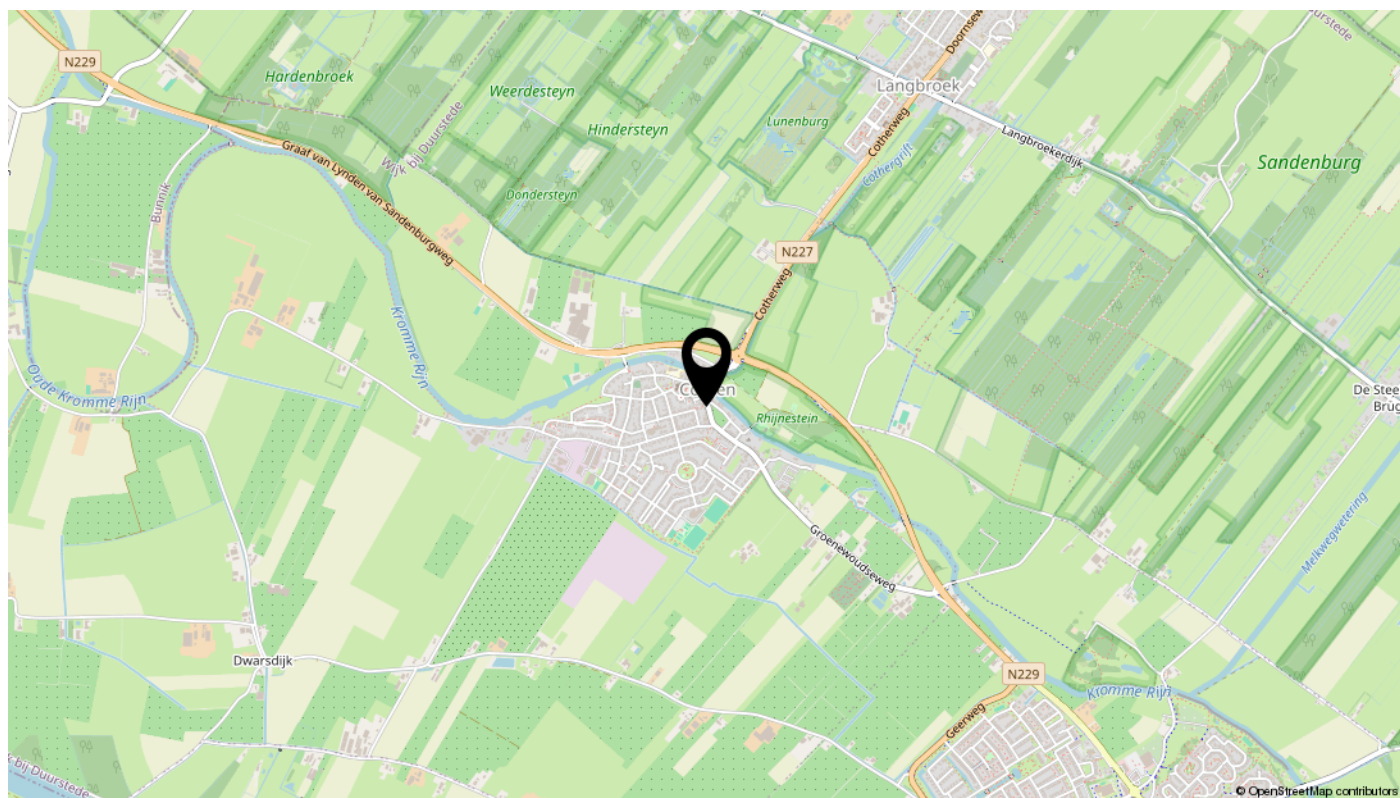
# Plattegrond



# Plattegrond



# Locatie



Bekijk deze woning online!

[www.vanloonmakelaardij.nl](http://www.vanloonmakelaardij.nl)



Dorpsstraat 39, Cothen



**Scan deze code**  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



# interesse

in deze charmante vrijstaande woning?



  
**VANLOON**  
MAKELAARDIJ

06-51001230 | [info@vanloonmakelaardij.nl](mailto:info@vanloonmakelaardij.nl) | [www.vanloonmakelaardij.nl](http://www.vanloonmakelaardij.nl)