

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

HOOGewaARD 119

KOUDEKERK A/D RIJN



VRAAGPRIJS € 295.000,-- K.K.

**DE IDEALE START IN EEN GROENE BUURT - COMFORTABEL WONEN EN VOLOP  
POTENTIE**

- Verzorgde woning in een groene omgeving
- Ruime achtertuin
- Rustige ligging
- Alle overige voorzieningen in de directe nabijheid
- Voldoende parkeergelegenheid

## KADASTER

Gemeente Koudekerk aan den Rijn, sectie B, nummer 5254, groot 1 are 3 centiare, nummer 5251, 3 centiare

## ENERGIELABEL



De woning 2396 AM- 119 Koudekerk aan den Rijn heeft een energielabel **G**

Het energielabel is geldig tot **03-11-2035**

Lees meer op [www.energielabel.nl/woningen](http://www.energielabel.nl/woningen)

## ALGEMEEN

Zodra u de woning binnenstapt, merkt u direct hoe praktisch en prettig de indeling is. Aan de rechterzijde bevindt zich de keuken met een houten aanrechtblad. Vanuit hier heeft u toegang tot zowel de woonkamer als de volledig betegelde badkamer, voorzien van een douche, douchedeur en toilet. Recht vooruit leidt de trap naar de slaapkamer op de eerste verdieping. De woning is door en door keurig afgewerkt en volledig gestukt. De grote ramen laten veel daglicht binnen en geven de ruimtes een open en ruimtelijk gevoel. De woning biedt voldoende ruimte voor het realiseren van een eethoek, waar je eenvoudig een gezellige plek kunt creëren. Omdat de woning momenteel leeg staat, krijgt u alle ruimte om de mogelijkheden goed te bekijken en direct te zien hoe u het geheel naar uw eigen smaak kunt inrichten. Ook buiten is het genieten. De tuin is deels betegeld en deels voorzien van gras, waardoor er een mooie balans is tussen groen en onderhoudsgemak. Er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek om te ontspannen, en dankzij de ligging van de zon is er op elk moment van de dag een zonnig plekje te vinden.

## INDELING

### Begane grond

Zodra u de woning betreedt, ervaart u meteen hoe prettig en doordacht de indeling is. Aan de rechterkant vindt u de keuken, voorzien van een houten werkblad en bijpassende achterwanden. Terwijl u hier staat te koken, kijkt u uit over de groene tuin, waar ruimte is voor een comfortabele zithoek om heerlijk te ontspannen. Dankzij de gunstige zonligging is er gedurende de hele dag wel een zonnig plekje te vinden. Een praktische berging in de tuin biedt bovendien extra bergruimte voor fietsen en andere spullen.

De woning is keurig onderhouden en volledig gestukt, wat zorgt voor een frisse, moderne uitstraling. Vanuit de keuken loopt u door naar de woonkamer en de badkamer, uitgerust met een douche en toilet. De trap recht vooruit, brengt u naar de slaapkamer op de eerste verdieping.

De woonkamer ademt rust en comfort. De zachte kleurstellingen en natuurlijke materialen geven de ruimte een warme en uitnodigende sfeer. Grote ramen laten veel daglicht binnen en versterken het open en ruimtelijke gevoel, een perfecte plek om te ontspannen.

De eethoek vormt een gezellige plek waar u samenkomt voor een maaltijd, een kop koffie of een goed gesprek. Een fijne ruimte waar comfort en huiselijkheid samenkomen.

### 1<sup>e</sup> verdieping

Via de trap in de keuken bereikt u de 1e verdieping, waar een ruime en sfeervolle slaapkamer op u wacht. Authentieke houten balken geven de kamer karakter, terwijl de moderne afwerking voor rust en overzicht zorgt. Dankzij de twee ramen stroomt natuurlijk licht door de ruimte, waardoor de kamer open en luchtig aanvoelt. Een perfecte plek om te ontspannen.

## AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	52,80 m <sup>2</sup>
- Overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
- Externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>
- Totale bebouwing	52,80 m <sup>2</sup>

Bruto inhoud	
- Wonen	200,31 m <sup>3</sup>
- Overige in pandige ruimte	0 m <sup>3</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m <sup>3</sup>
- Externe bergruimte	0 m <sup>3</sup>
- Totale bebouwing	200,31 m <sup>3</sup>

## BIJZONDERHEDEN

- Goed onderhouden woning
- Woning gerenoveerd in 2011 en pannendak gerenoveerd in 2021
- Cv-ketel uit 2011
- Royale slaapkamer
- Deels voorzien van dubbel glas
- In een rustige straat en speeltuintjes om de hoek
- Volledig gestukt
- Ruimte tuin met veel groen en privacy
- Voldoende parkeergelegenheid, scholen en winkels in de omgeving
- Uitstekende verbindingen naar omliggende steden

### 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. Het nen2580 meetrapport wordt aan de koopakte gekoppeld.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







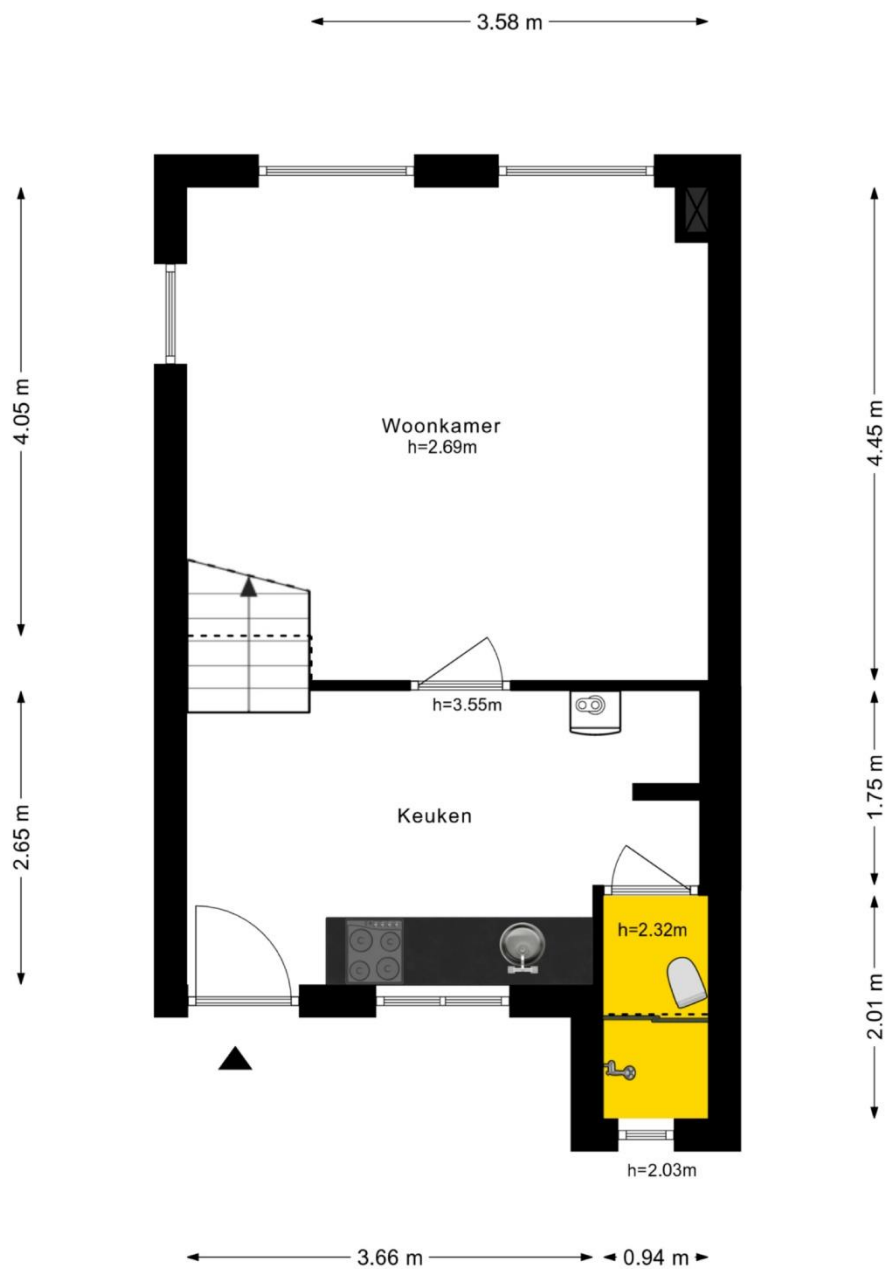










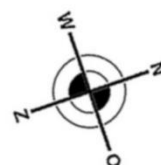


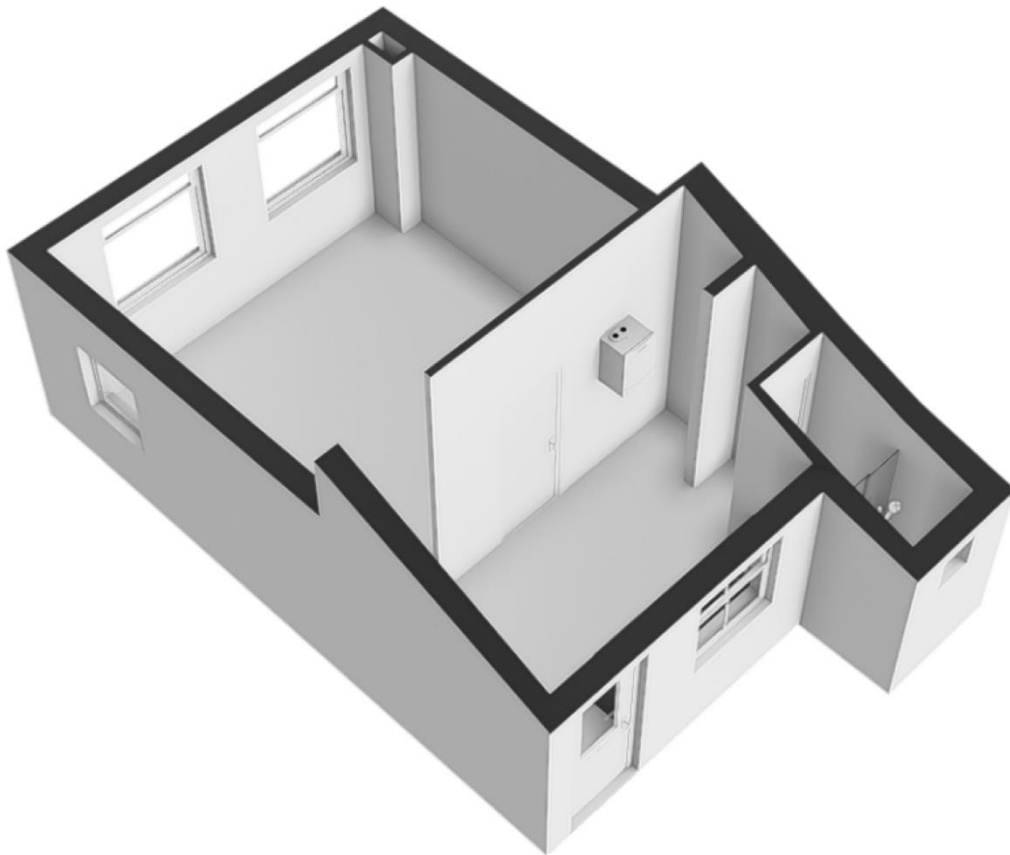
Begane Grond



Hoogwaard 119, Koudekerk aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
www.vastgoedmedia.com.



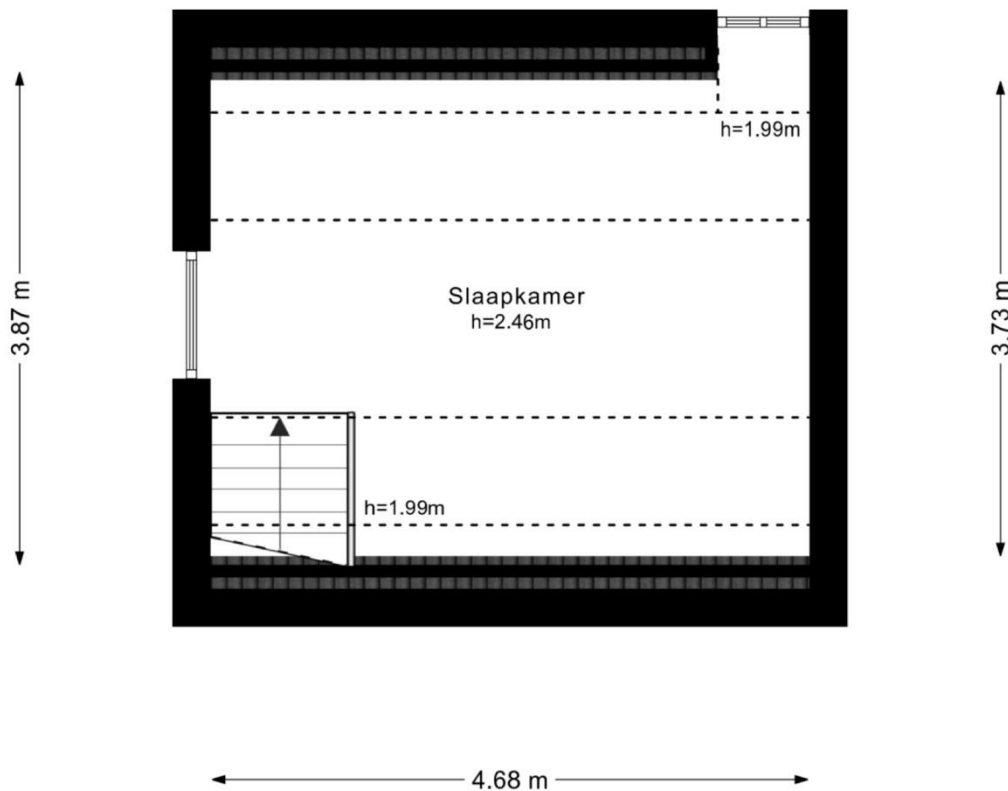


Begane Grond



## Hoogwaard 119, Koudekerk aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

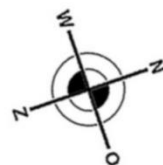


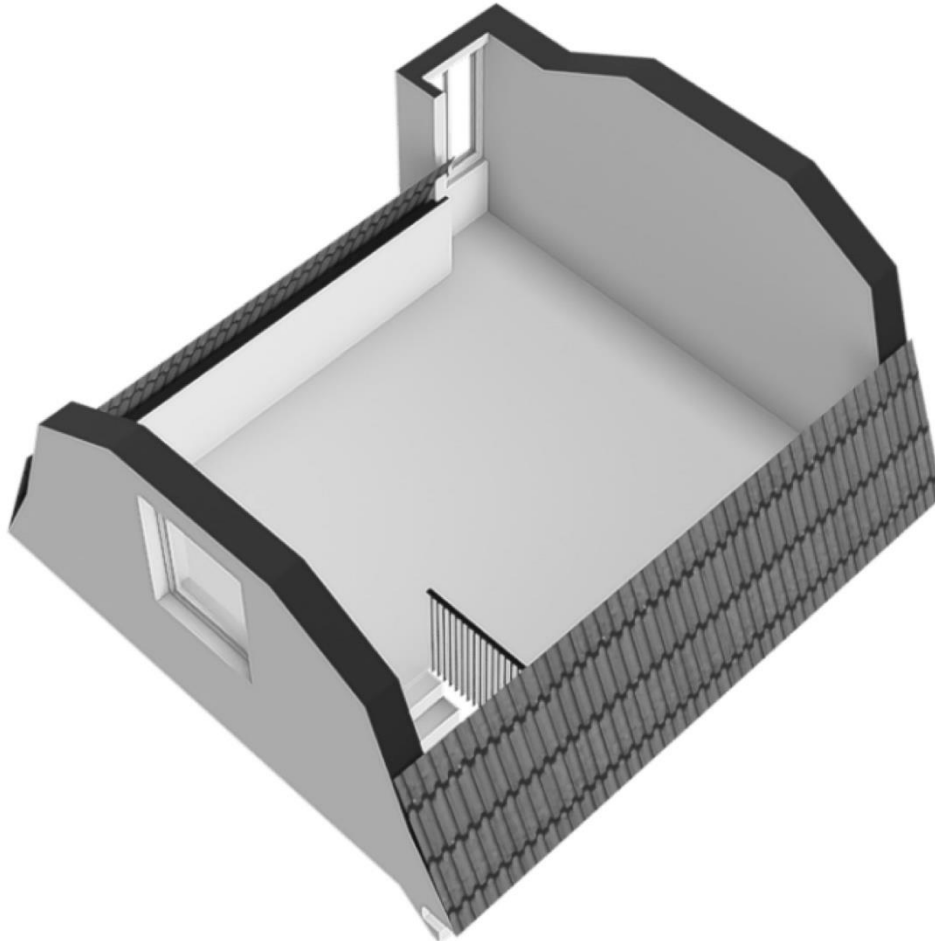
1e Verdieping



Hoogwaard 119, Koudekerk aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
www.vastgoedmedia.com.



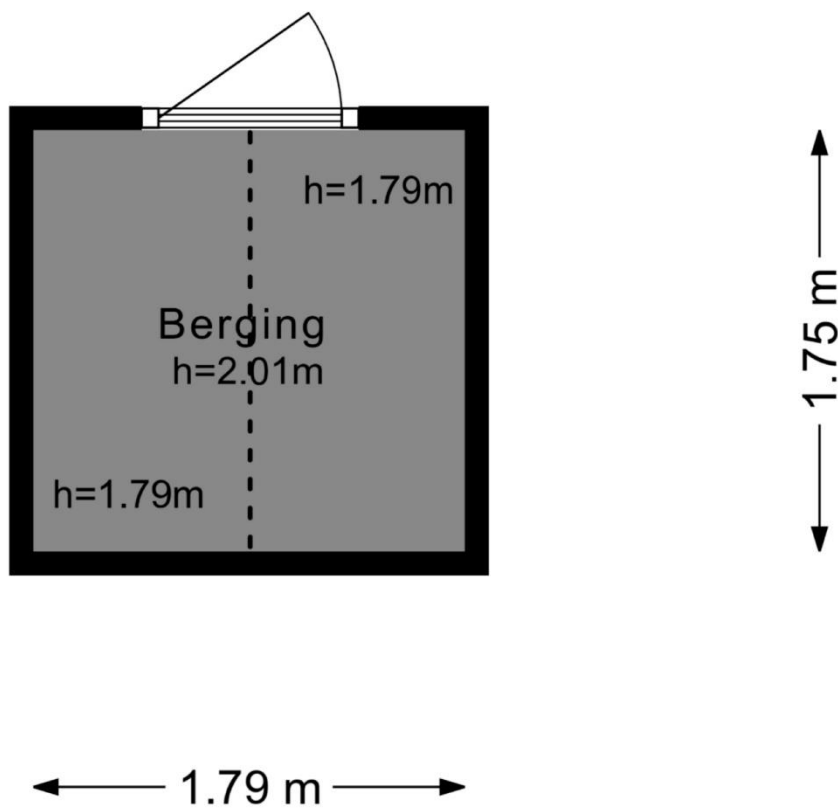


1e Verdieping



## Hoogewaard 119, Koudekerk aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

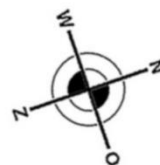


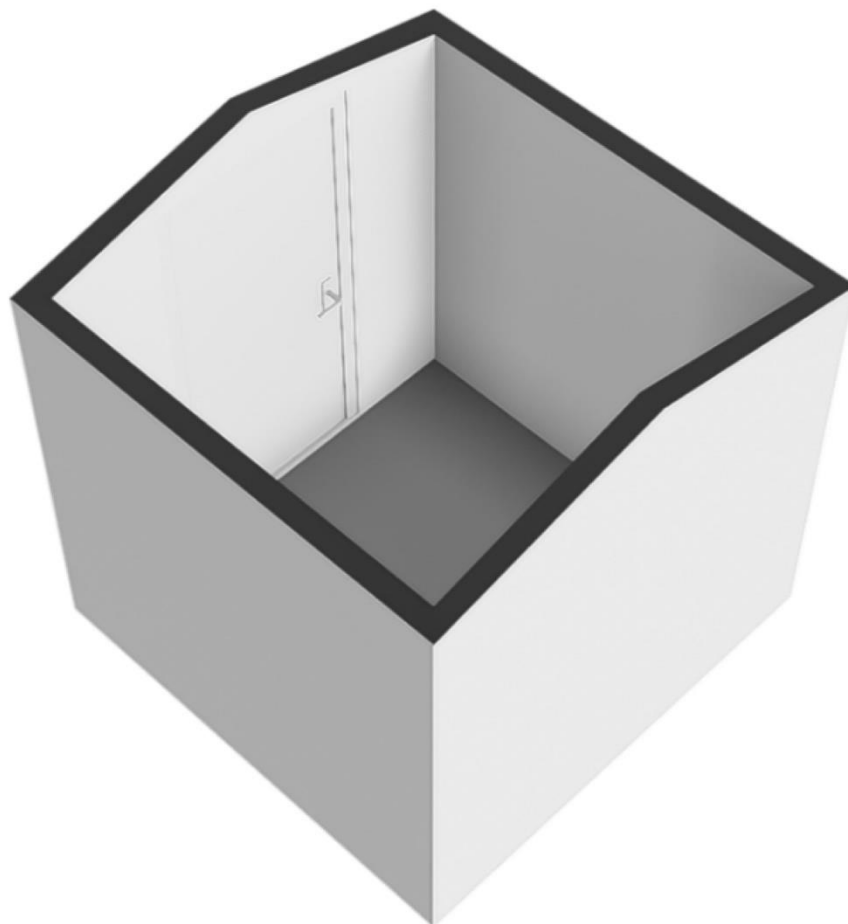
Berging



Hoogwaard 119, Koudekerk aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
www.vastgoedmedia.com.



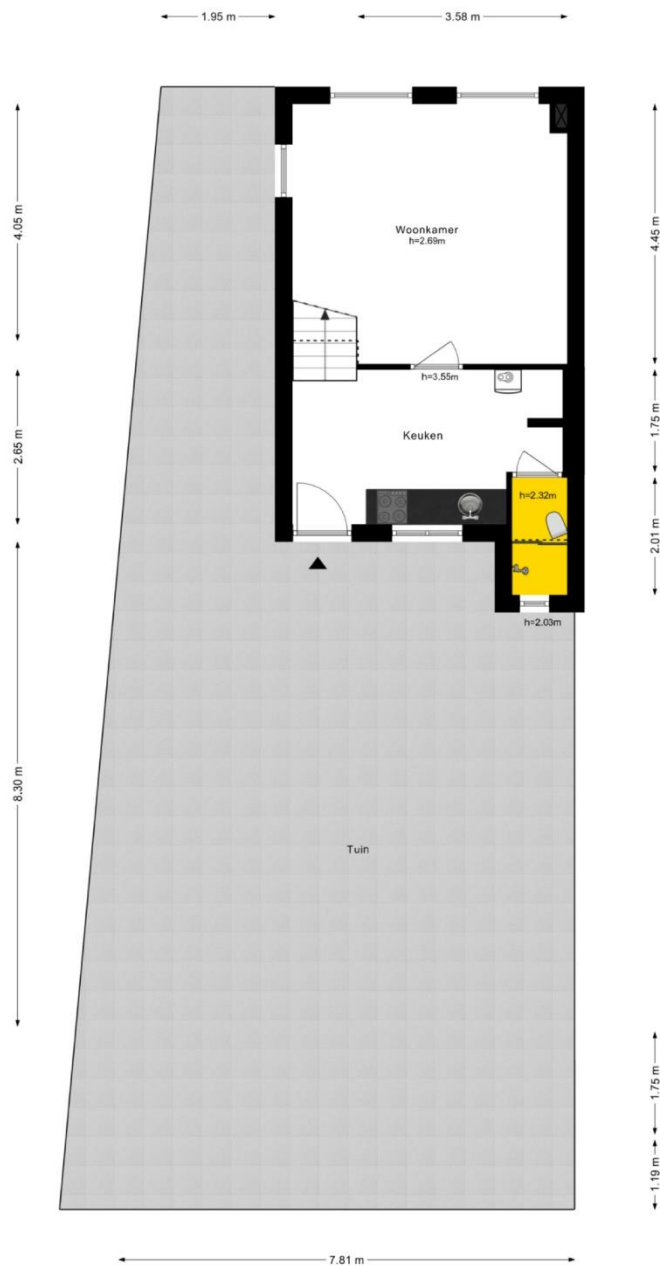


Berging



## Hoogewaard 119, Koudekerk aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

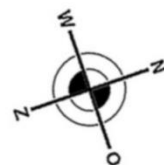


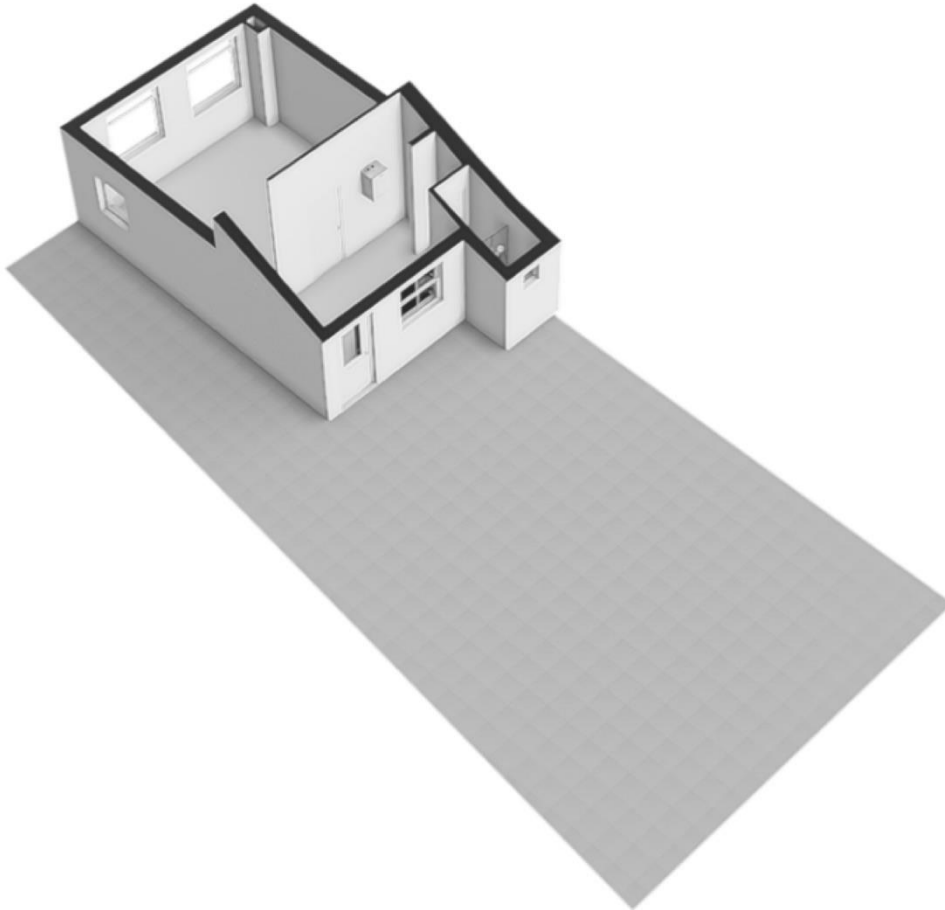
Perceel



## Hoogwaard 119, Koudekerk aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).





Perceel



## Hoogwaard 119, Koudekerk aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).