

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

HOOGewaARD 48

KOUDEKERK A/D RIJN



VRAAGPRIJS

€ 650.000,-- K.K.

**EEN LICHTe, COMFORTABELE WOONOMGEVING AAN HET WATER,
GEMAAKT OM VAN TE GENIETEN!**

- Direct gelegen aan de Oude Rijn met vrij uitzicht
- Doorlopende leefruimte met visgraatvloer en haard
- Slaapkamer met balkon aan de waterzijde
- Royale badkamer met bad, inlopdouche en dubbele wastafel
- Vergunning voor plankier en vaste ligplaats pleziervaartuig

KADASTER

Gemeente Koudekerk aan den Rijn, sectie B, nummer 2146, groot 116m²

ENERGIELABEL



De woning **2396 AD** heeft een energielabel **E**

Het energielabel is geldig tot **12-11-2030**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Koudekerk aan den Rijn is een dorp waar de maat nog overzichtelijk is en het landschap dichtbij blijft. Gelegen langs de Oude Rijn, tussen Alphen aan den Rijn en Leiden, combineert het een rustige woonomgeving met een goede bereikbaarheid richting de Randstad.

Het dorp heeft een eigen karakter, met een mix van historische lintbebouwing langs het water en meer eigentijdse woonstraten. Dagelijkse voorzieningen zoals winkels, basisscholen en sportverenigingen zijn aanwezig, terwijl het grotere aanbod van Alphen aan den Rijn en Leiden binnen korte afstand ligt.

De omgeving wordt gekenmerkt door het Groene Hart: open polders, water en weidse vergezichten. Een gebied dat uitnodigt tot fietsen, wandelen en varen, maar tegelijk praktisch blijft voor wie dagelijks onderweg is. Precies die combinatie maakt Koudekerk aan den Rijn tot een plek waar rust en bereikbaarheid vanzelf samenkomen.

INDELING

Aan de Oude Rijn ontvouwt deze woning zich in alle rust. Niet als een statement, maar als een zorgvuldig gecomponeerd geheel waarin verhoudingen kloppen en het uitzicht de hoofdrol speelt. Het water ligt hier niet op afstand, maar vormt een vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven zichtbaar, voelbaar, altijd in beweging.

De begane grond is opgezet als één doorlopende leefruimte, waar licht en zichtlijnen de ruimte structureren. De visgraatvloer brengt warmte en ritme, terwijl de grote pui aan de achterzijde het buitenleven naar binnen trekt. Zodra de deuren openen, verandert de kamer in een verlengde van de tuin. Het water, de lucht, het geluid van passerende boten het is er allemaal, zonder dat het nadrukkelijk wordt.

De haard is subtiel verankerd in de ruimte. Geen blikvanger, maar een vanzelfsprekend middelpunt waar de dag vertraagt. De zithoek en eethoek vinden ieder hun eigen plek, zonder de openheid te verliezen. Op warme dagen zorgt de aanwezige airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat, zonder dat dit afbreuk doet aan de rustige sfeer van de ruimte.

Aan de voorzijde ligt de keuken. Compact en doordacht, met klassieke lijnen en een rustige materialisatie. Hier kook je met zicht op de straat, terwijl de woning zich naar achteren opent richting het water. Een prettige balans tussen beslotenheid en perspectief.

Op de verdieping verandert de beleving. Onder de kap ontstaat een meer intieme sfeer, waarbij het licht via de achterzijde blijft domineren. Ook hier is airconditioning aanwezig, wat zorgt voor comfort gedurende alle seizoenen. De slaapkamer opent zich naar de loggia een beschutte plek met uitzicht over de rivier. De badkamer is royaal opgezet en in lijn met de rest van de woning: helder, functioneel en comfortabel. Een combinatie van ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel zorgt voor een vanzelfsprekende dagelijkse luxe, zonder nadruk.

Buiten wordt het verhaal compleet.

De tuin ligt direct aan het water en is ingericht met een rustige vanzelfsprekendheid. Grind, groen en strakke lijnen zorgen voor een kalm beeld, terwijl de ligging continu verandert met het licht en de seizoenen. Onder de markies ontstaat een beschutte zitplek waar binnen en buiten in elkaar overlopen. Hier zit je niet simpelweg in de tuin hier zit je aan dé Oude Rijn. Wat deze plek extra bijzonder maakt, is dat het gebruik van het water hier niet alleen beleefd wordt, maar ook is gefaciliteerd. De huidige eigenaar beschikt over een vergunning van de Provincie Zuid-Holland voor een plankier van circa 7 bij 2 meter, gecombineerd met toestemming voor een vaste ligplaats voor een pleziervaartuig, inclusief twee meerpalen. Daarmee krijgt het wonen aan het water hier een praktische dimensie, niet alleen kijken, maar ook gebruiken.

De architectuur aan de achterzijde geeft de woning karakter. Het balkon onder de kap vormt een herkenbaar element en versterkt de relatie met het water. De voorzijde blijft ingetogen en voegt zich moeiteloos in het straatbeeld.

BIJZONDERHEDEN

- Direct gelegen aan de Oude Rijn met vrij uitzicht
- Doorlopende leefruimte met visgraatvloer en haard
- Airconditioning in woonkamer en slaapkamer
- Slaapkamer met balkon aan de waterzijde
- Royale badkamer met bad en inloopdouche
- Vergunning voor plankier en vaste ligplaats pleziervaartuig
- Tuin aan het water.
- Compleet gerenoveerd in 2000/2001 aannemer De Boer Hazerswoude Dorp
- Schilderwerk 2023
- Cv-ketel Rhemea uit 2016 onderhoud 2026 door technisch installatie bedrijf T.I.P de Boer Hazerswoude
- Precario nota Provincie Zuid-Holland €120,-

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	101 m ²
- Overige inpandige ruimte	0 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	12 m ²
- Externe bergruimte	0 m ²
- Totale bebouwing	113 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	135 m ³
- Overige inpandige ruimte	0 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	22 m ³
- Externe bergruimte	0 m ³
- Totale bebouwing	417 m ³

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.



Prins Hendrikstraat 224 ■ 2400AP Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■ www.hollandwest.nl
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.















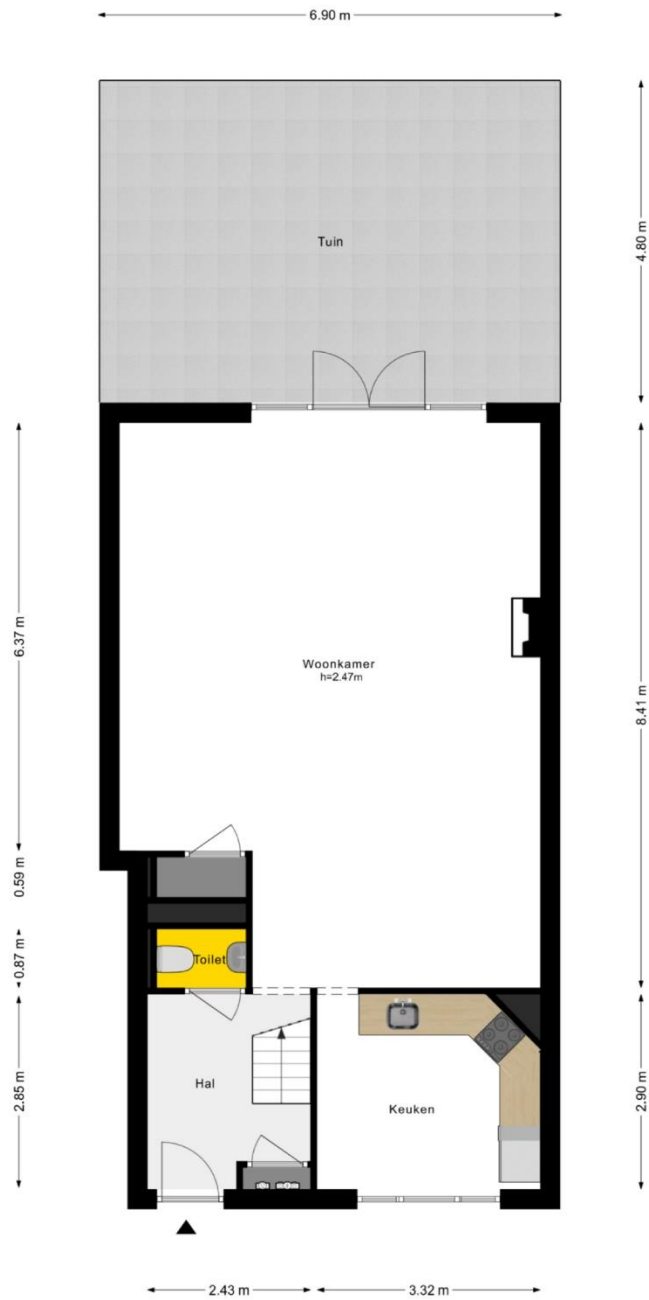










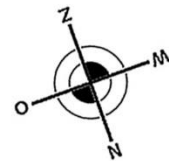


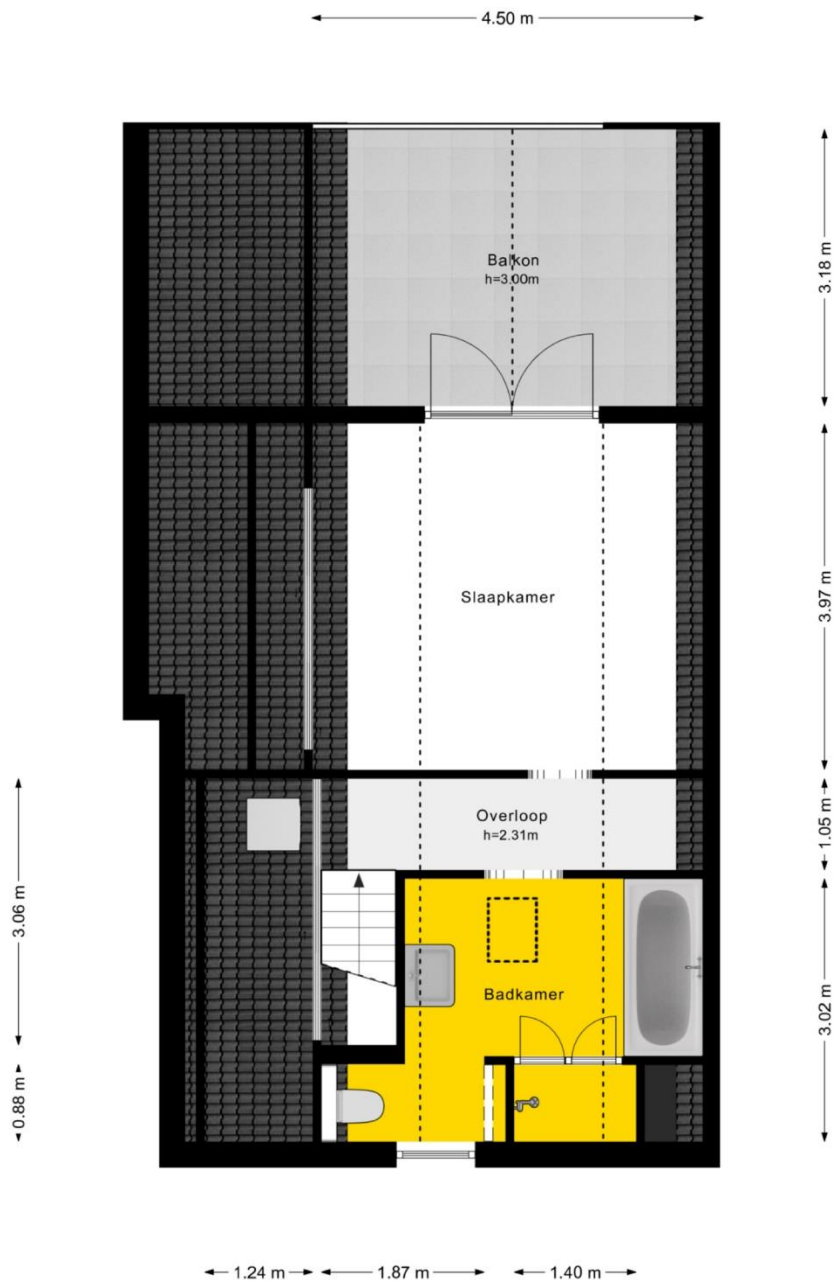
Perceel



Hoogwaard 48, Koudekerk aan den Rijn

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



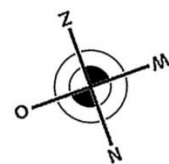


1e Verdieping




Hoogwaard 48, Koudekerk aan den Rijn

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





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Koudekerk aan den Rijn</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2146</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

