

## De Kwekerij 8, Koudekerk aan den Rijn



Royale 2-onder-1 kapwoning met carport.

- Energielabel A
- Royale woonkamer met aparte ruimte voor werkkruimte/tv kamer
- 4 slaapkamers
- Eigen oprit
- Sfeervolle tuin achter te bereiken via de zijingang

Vraagprijs € 655.000,- k.k.



# Omschrijving

Deze 2/1- kapwoning ligt op korte afstand van de winkels in het leuke dorp Koudekerk a/d Rijn. Koudekerk heeft een kleinschalig winkelaanbod, diverse actieve sportverenigingen, lagere school, een leuk open lucht zwembad voor de zomer en voor de winter een schaatsbaan. U fietst direct de polder in. Recreatie begint hier in uw achtertuin. Voor meer supermarkten, middelbare scholen, theater e.d. woont u op korte (fiets)afstand van Alphen aan den Rijn en Leiden. Via de N11 zijn Leiden, Den Haag, Schiphol e.d. snel bereikbaar.

## Indeling

Via de voortuin met oprit, waar u de auto op eigen terrein kunt parkeren en waar tevens een praktische berging voor fietsen is gerealiseerd, bereikt u de voordeur aan de voorzijde van de woning.

U komt binnen in een royale hal met toiletruimte, meterkast, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de ruime woonkamer, die beschikt over een praktische inbouwkast onder de trap.

Aansluitend bevindt zich een aparte werkruimte, die tevens uitstekend te gebruiken is als tv-kamer of hobbyruimte. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van veel lichtinval en een fraai uitzicht op de tuin. Ook vanuit de woonkamer heeft u een prettig zicht op de achtertuin, wat bijdraagt aan het ruimtelijke en open karakter van de woning.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, combimagnetron en oven. De aanwezigheid van een raam zorgt voor een aangename lichtinval en een prettige werksfeer.

## 1e verdieping

De overloop biedt toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde.

De volledig betegelde badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een wastafelmeubel, een inloopdouche en een hangend toilet.

## 2e verdieping

De tweede verdieping beschikt over een ruime slaapkamer met wastafel en een praktische walk-in closet. Daarnaast is er een separate wasruimte aanwezig met opstelplaats voor de wasmachine en droger, evenals de omvormer van de zonnepanelen.

## Tuin

De royale achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Aan de woning bevindt zich een overkapping, waardoor u ook bij minder weer comfortabel buiten kunt zitten. De tuin beschikt over een houten berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap.

Praktisch is de aanwezigheid van een achterom via het zijpad, wat het onderhoud of herinrichten van de tuin eenvoudig maakt. Daarnaast is er aan de voorzijde van de woning een extra berging aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen.

## Bijzonderheden:

- 2x Airconditioning
- 9 Zonnepanelen
- Buitenschilderwerk ca 2024 gedaan
- Overkapping in de tuin ca. 4 jaar oud.
- Parkeergelegenheid op eigen erf

Bent u op zoek naar een royale, 2-onder-1 kapwoning in een mooie omgeving?  
Maak dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging!

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

# Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 655.000,- k.k.
<b>Soort</b>	Woonhuis
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Energieklasse</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	490 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	202 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	124 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	Herenhuis
<b>Bouwjaar</b>	2011
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd

# Locatie

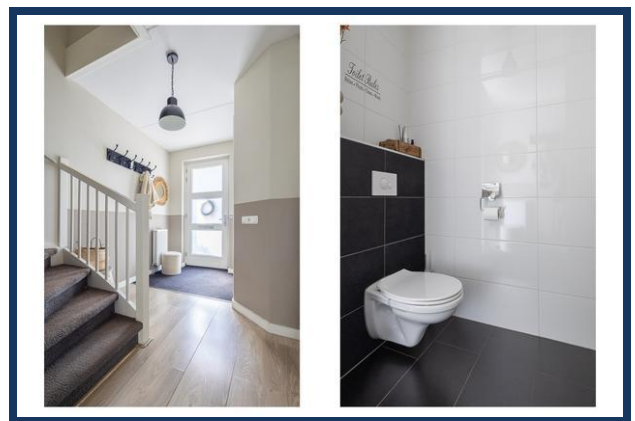
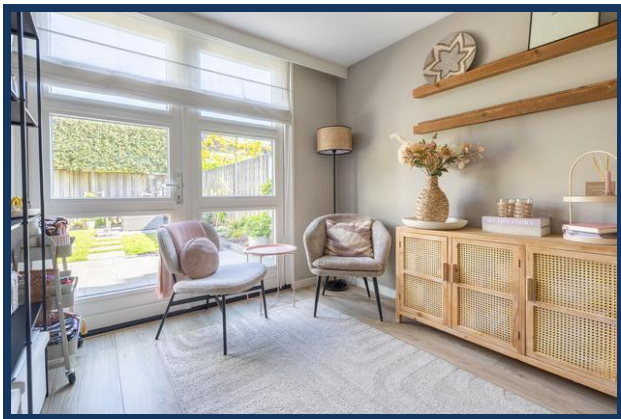
De Kwekerij 8  
2396 DC KOUDEKERK AAN DEN RIJN



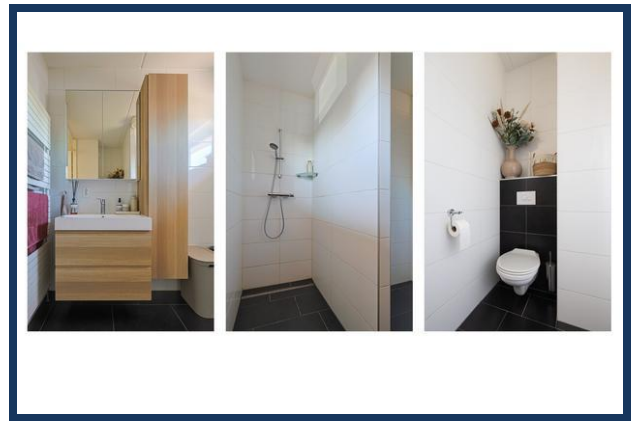
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



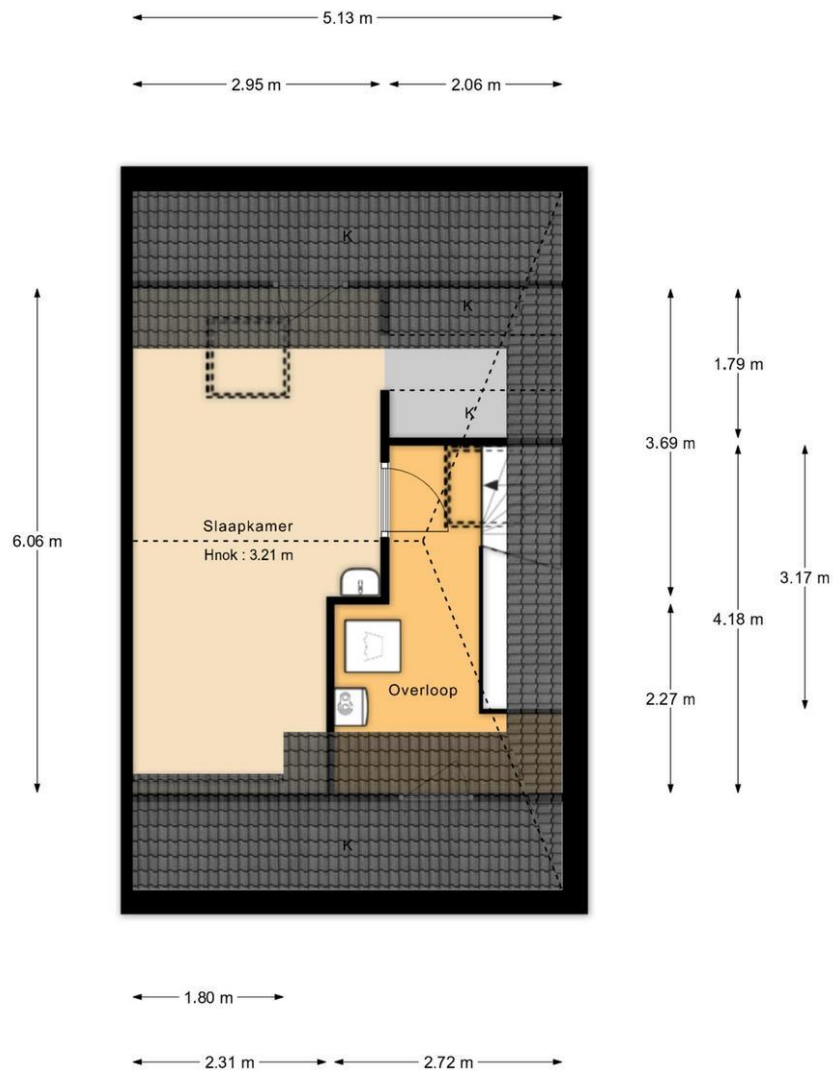


Eerste verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

Tweede verdieping

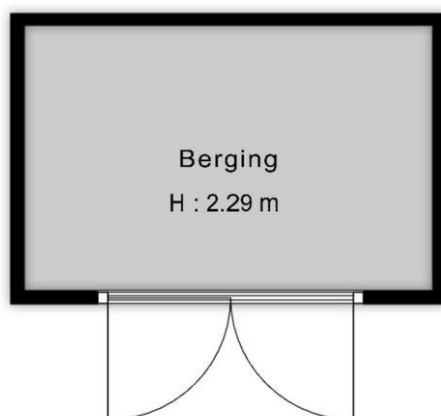


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

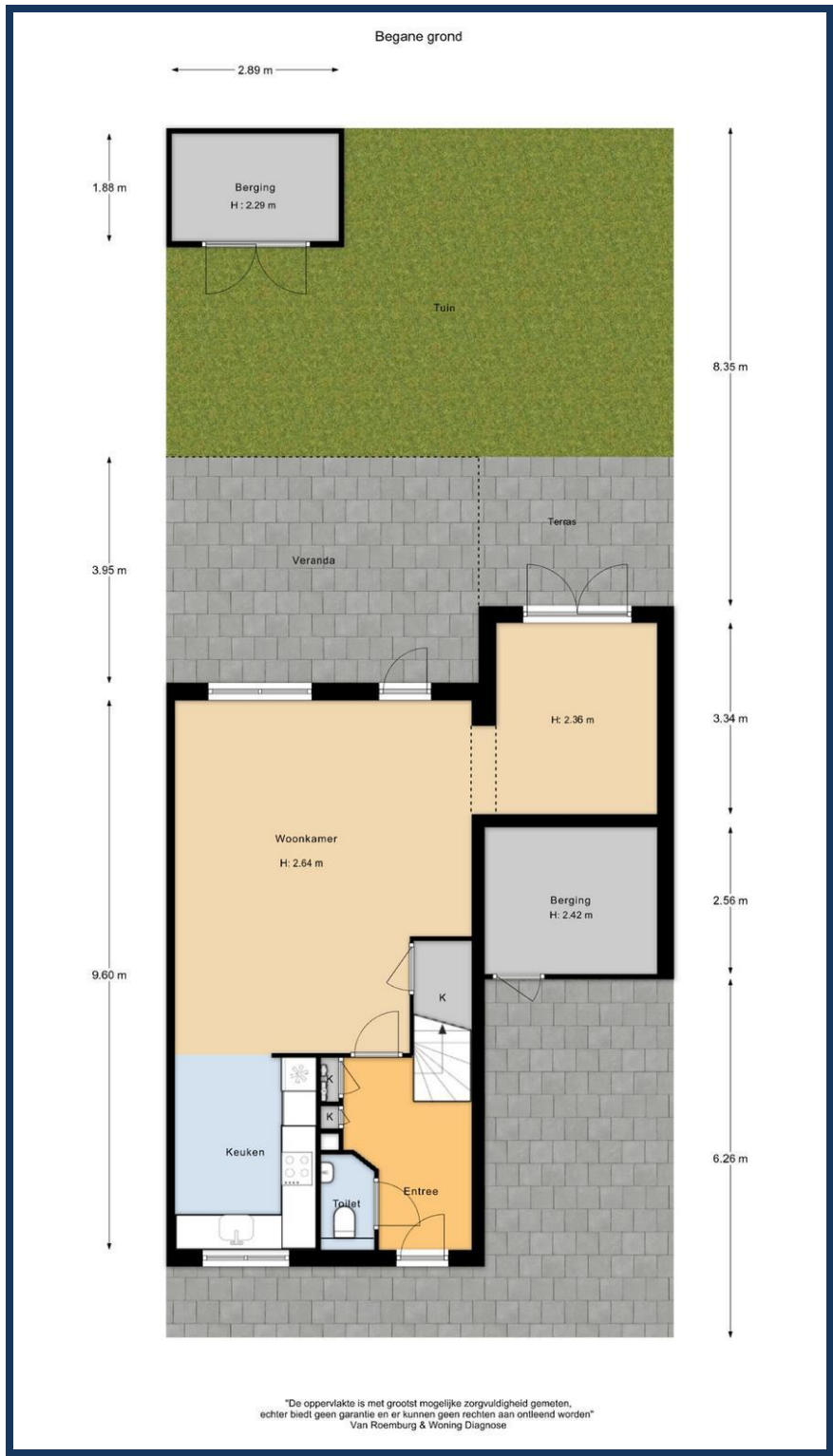
Begane grond

← 2.89 m →


↑  
1.88 m  
↓



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roenburg & Woning Diagnose





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Koudekerk aan den Rijn Sectie B Perceel 4853</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 databankrecht.

## **Meest gestelde vragen**

### **Wat te doen na de bezichtiging?**

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### **Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

### **Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

### **Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. 4.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?** Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.



**Alphen aan den Rijn**  
Raoul Wallenbergplein 21  
2404 ND  
Tel.: 0172 47 26 51

**Ter Aar**  
Wilgenpad 1  
2461 DZ  
Tel.: 0172 52 10 10

[www.deerenberg.nl](http://www.deerenberg.nl)  
[makelaardij@deerenberg.nl](mailto:makelaardij@deerenberg.nl)

