

Woonhuis te koop



KOUDEKERK AAN DEN RIJN
Den Tollstraat 42

Vraagprijs € 595.000 k.k.



0172 - 473 351 | alphen@drieman.nl
www.driemanalphenaandenrijn.nl

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	238 m ²
Inhoud	565 m ³
Overige inpandige ruimte	25 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²
Externe bergruimte	2 m ²
Tuindiepte	1000 cm
Tuinbreedte	1000 cm
Tuin ligging	zuidwest
Bouwjaar	1968

✓ Aantal kamers	5
✓ Aantal slaapkamers	4
✓ Ligging object	aan rustige weg, in woonwijk
✓ Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
✓ Energie label	B

Omschrijving

Geschakelde 2-onder-1-kapwoning met ruime garage, royale tuin en dakterras op het zuidwesten!

Stap binnen in deze fijne en goed verzorgde eengezinswoning met vier slaapkamers, een riante garage en een gunstige ligging. In deze woning voelt u zich meteen thuis, de huidige bewoners hebben de woning altijd goed onderhouden en ook de voor- en achtertuin zijn met liefde onderhouden.

Deze twee-onder-een-kapwoning ligt in het sfeervolle en landelijk gelegen dorp Koudekerk aan den Rijn. Koudekerk aan den Rijn biedt onder meer een basisschool, kinderopvang, een supermarkt, verschillende (vers)winkels, sportverenigingen en een buitenzwembad. Tevens heeft u uitstekende fietsmogelijkheden, zo bent u via de Landlustweg of de Lagewaard binnen no-time in het prachtige polderlandschap van het Groene Hart.

Koudekerk heeft een uitstekende verbinding, binnen enkele autominuten en met de bus naar onder meer Alphen aan den Rijn, Leiderdorp en Leiden. De nabijgelegen N11 zorgt voor een goede verbinding met vele grote steden in de Randstad. Dit – in combinatie met de kenmerken en de potentie van de woning – maakt het tot een fijn huis voor het hele gezin!

Kom de woning bezichtigen, ontdek de woning én de mooie omgeving.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de fraai aangelegde voortuin is de overdekte entree, de garage en de deur naar de keuken te bereiken. Via de entree komt u binnen in de hal met meterkast en toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een staand toilet met fonteintje. Vanuit de hal is er toegang naar de garage en naar de ruime tussenhal met garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de tussenhal komt u binnen in de gezellige, tuingerichte woonkamer met parketvloer. De woonkamer heeft een open haard en een grote schuifpui wat zorgt voor veel lichtinval en een mooi uitzicht op de achtertuin. Tevens is er een elektrisch zonneschermbaan aanwezig.

Via de woonkamer komt u in de eveneens lichte keuken, deze is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. De keuken is gesitueerd aan de voorzijde. U kunt via de buitendeur van de keuken de voorzijde van de woning bereiken zodat u gemakkelijk de boodschappen in de keuken kunt plaatsen.

De keuken bestaat uit twee tegenover elkaar gelegen rechte delen en zijn beide voorzien van een natuurstenen aanrechtblad. In de keuken treft u de volgende apparatuur aan:

- vaatwasser (Siemens, ca. 3 jaar oud),
- 5-pits gaskookplaat,
- afzuigkap,
- combimagnetron,
- 1,5 spoelbak en
- koelkast.

Tuin

Aan de voorzijde van de woning kunt u gebruik maken van de eigen oprit. Daarbij is er openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving. De voortuin is royaal en groen opgezet.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime zonnige tuin gelegen op het zuidwesten en deze heeft een achterom. De achtertuin is ruim 10 meter breed en heeft een speelse indeling met een terras en diverse beplantingen en bomen. De achtertuin biedt gedurende een groot deel van de dag volop zon, waardoor het een heerlijke plek is om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. Daarnaast trekt de tuin volop leven aan: o.a. vogels en egeltjes komen hier graag op bezoek.

Vanuit de achtertuin kunt u ook de garage bereiken. Tevens is er een extra houten berging aanwezig, ideaal voor uw tuingereedschap.

Garage

De riante garage is voorzien van een elektrische kanteldeur, wasmachine-aansluiting en vanuit hier heeft u toegang naar de voortuin, hal en achtertuin. Op het dak van de garage liggen 4 zonnepanelen en op het dak van de woning liggen nog eens 5 zonnepanelen.

Eerste verdieping

Via de wenteltrap in de tussenhal bereikt u de ruime overloop met toegang tot de slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer één is gelegen aan de voorzijde. Slaapkamer twee en drie bevinden zich aan de achterzijde van de woning, waarvan de ouderslaapkamer voorzien is van een praktische schuifkast en een elektrisch zonneschermbord.

De nette badkamer is voorzien van een ligbad, toilet, douchecabine en dubbele wastafel met meubel. Daarnaast is hier een raam aanwezig wat zorgt voor een fijne lichtinval.

Deze gehele verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Tweede verdieping

Middels een wenteltrap bereikt u de overloop van de tweede verdieping. Ook deze verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Op de overloop treft u de Nefit C.V.-ketel (2020) aan en vanuit hier bereikt u de vierde slaapkamer en het royale dakterras op het zuidwesten. Hier kunt u 's avonds heerlijk genieten van de ondergaande zon. Daarnaast is hier een elektrisch zonneschermbord aanwezig welke bedienbaar is vanuit de woonkamer.

Op deze verdieping is er onder het schuine dak veel bergruimte aanwezig.

Het is eventueel mogelijk om deze verdieping uit te breiden, door het plaatsen van een dakkapel of het verkleinen van het dakterras (toestemming gemeente nodig).

Bijzonderheden:

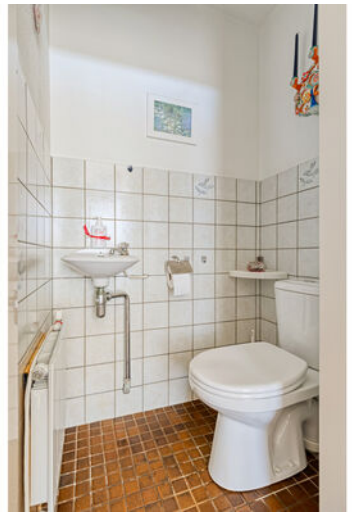
- Geschakelde 2-onder-1 kapwoning
- 4 slaapkamers
- Royale garage
- Deels kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- 9 zonnepanelen
- Ruime achtertuin en dakterras op het zuidwesten
- Energielabel B

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio Alphen aan den Rijn en omgeving vindt u op Funda.

Deze informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Mochten er onverhoopt onjuistheden staan vermeld dan wordt onzerzijds echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.





















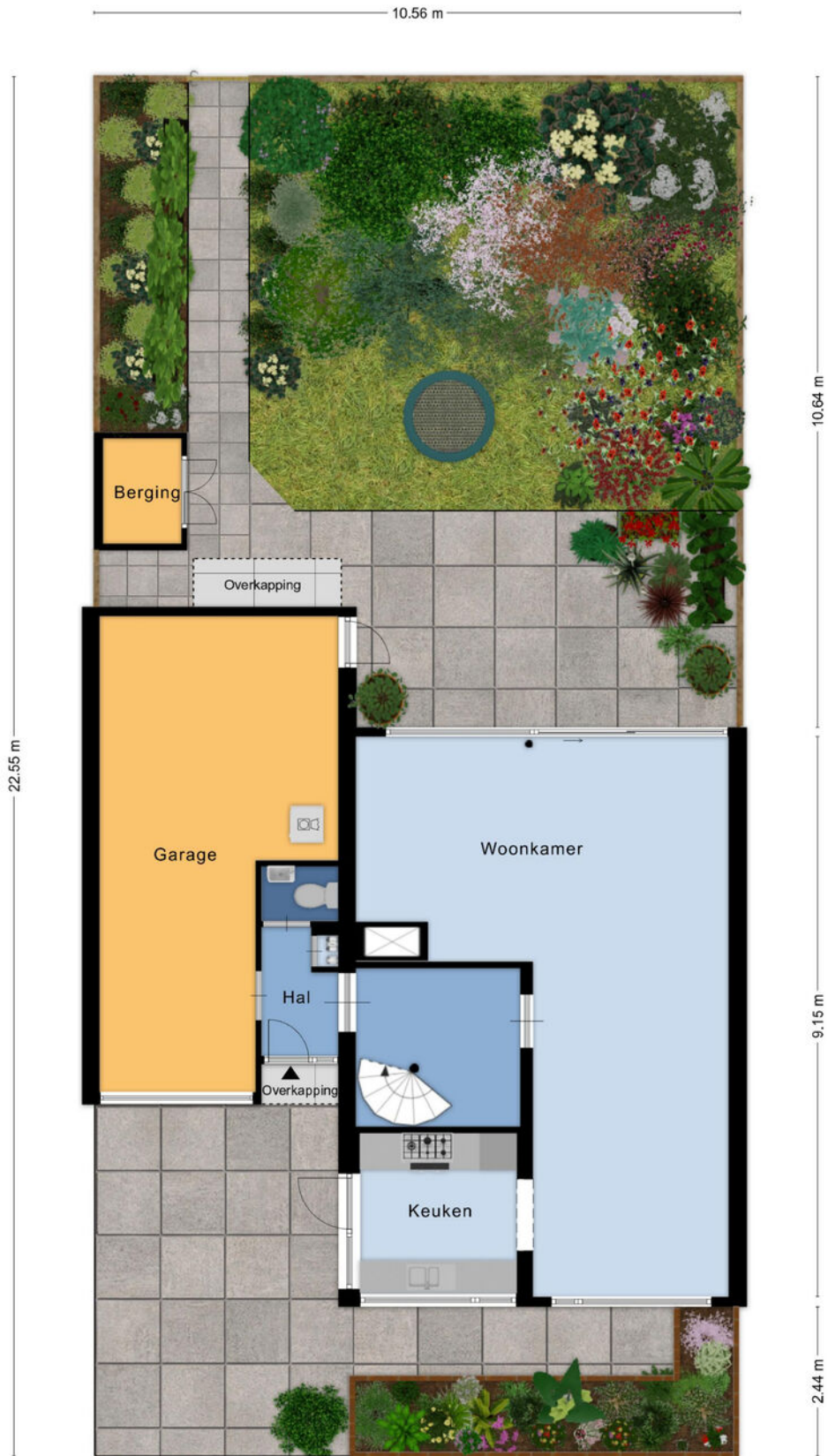




Plattegrond



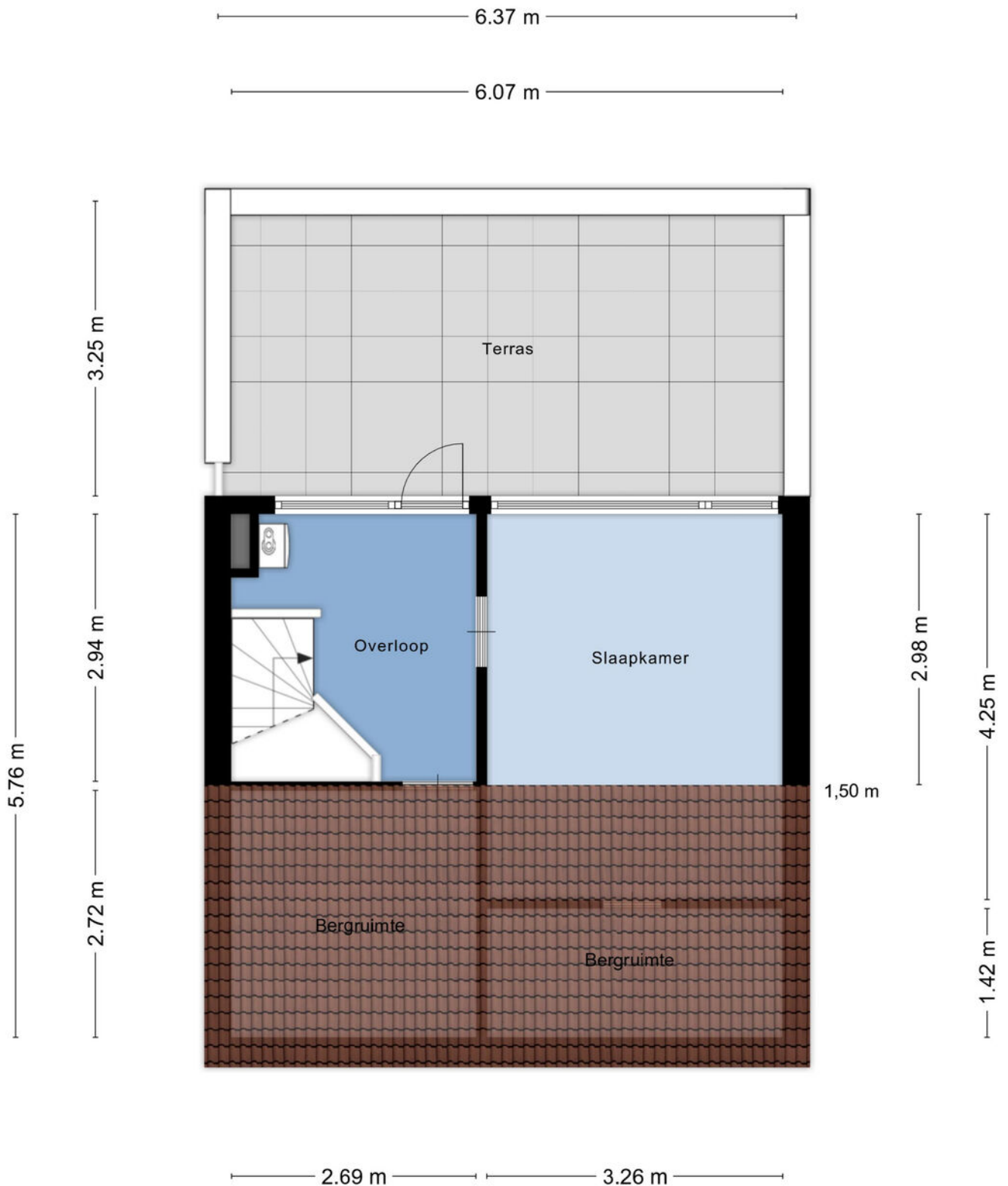
Plattegrond



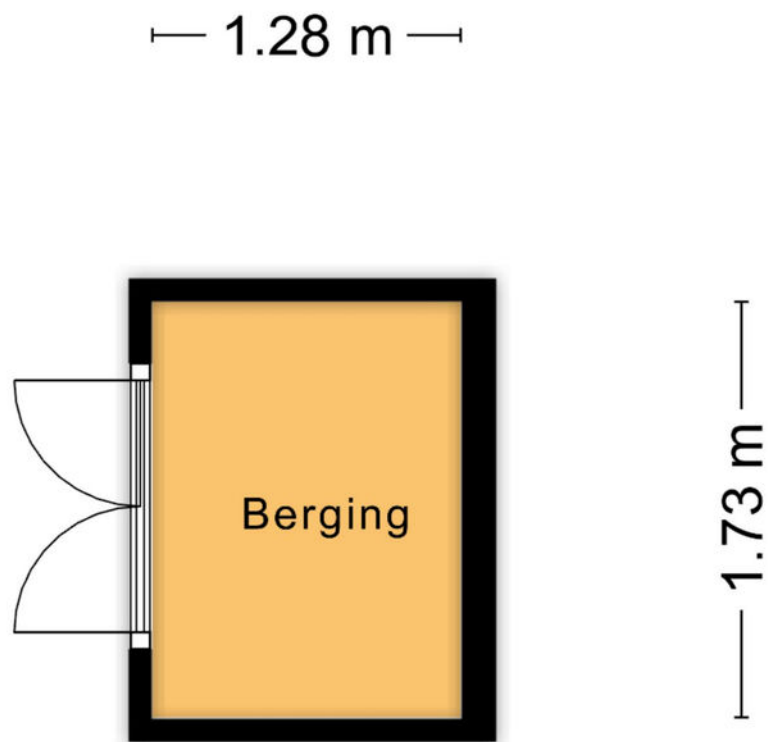
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JH-



0 5 10 15 20 25m

12345
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

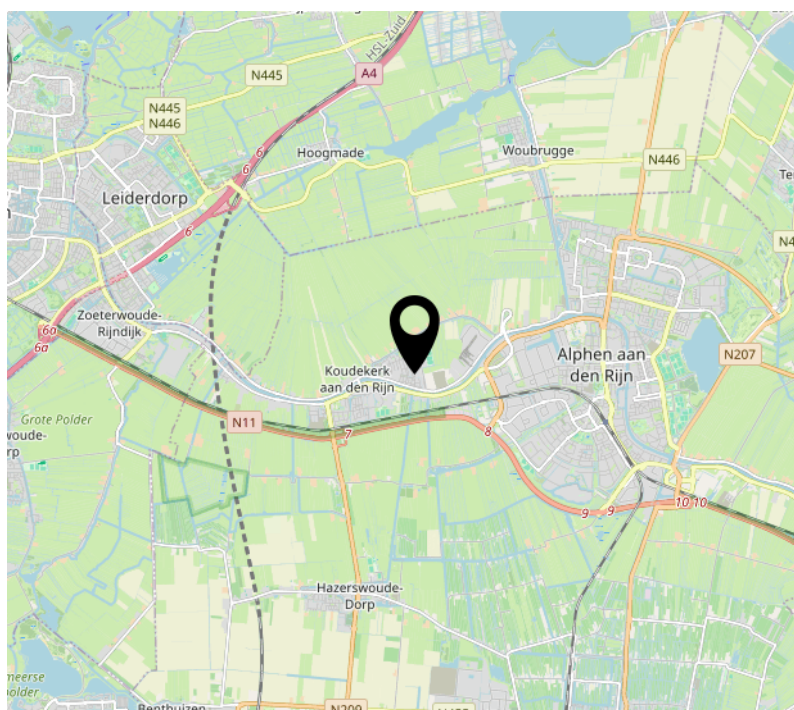
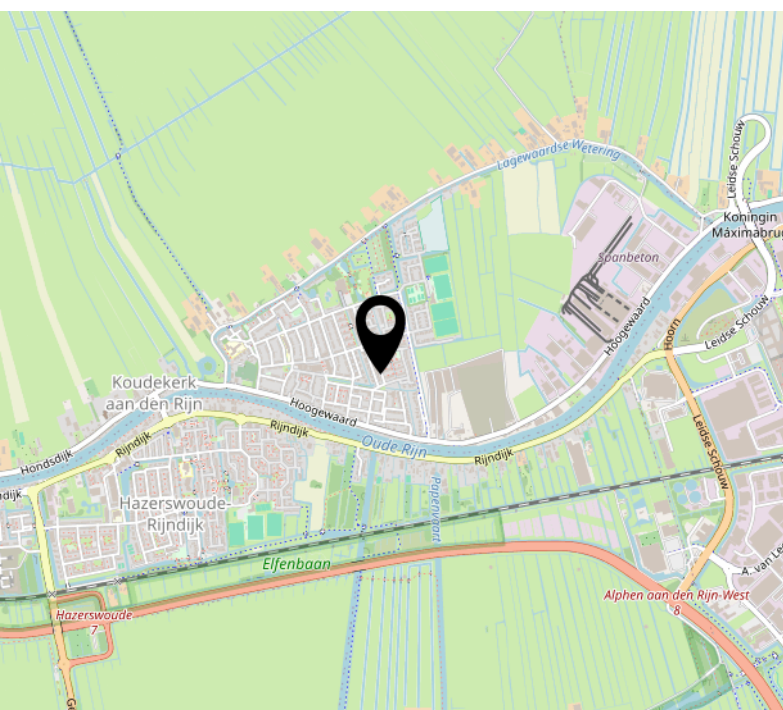
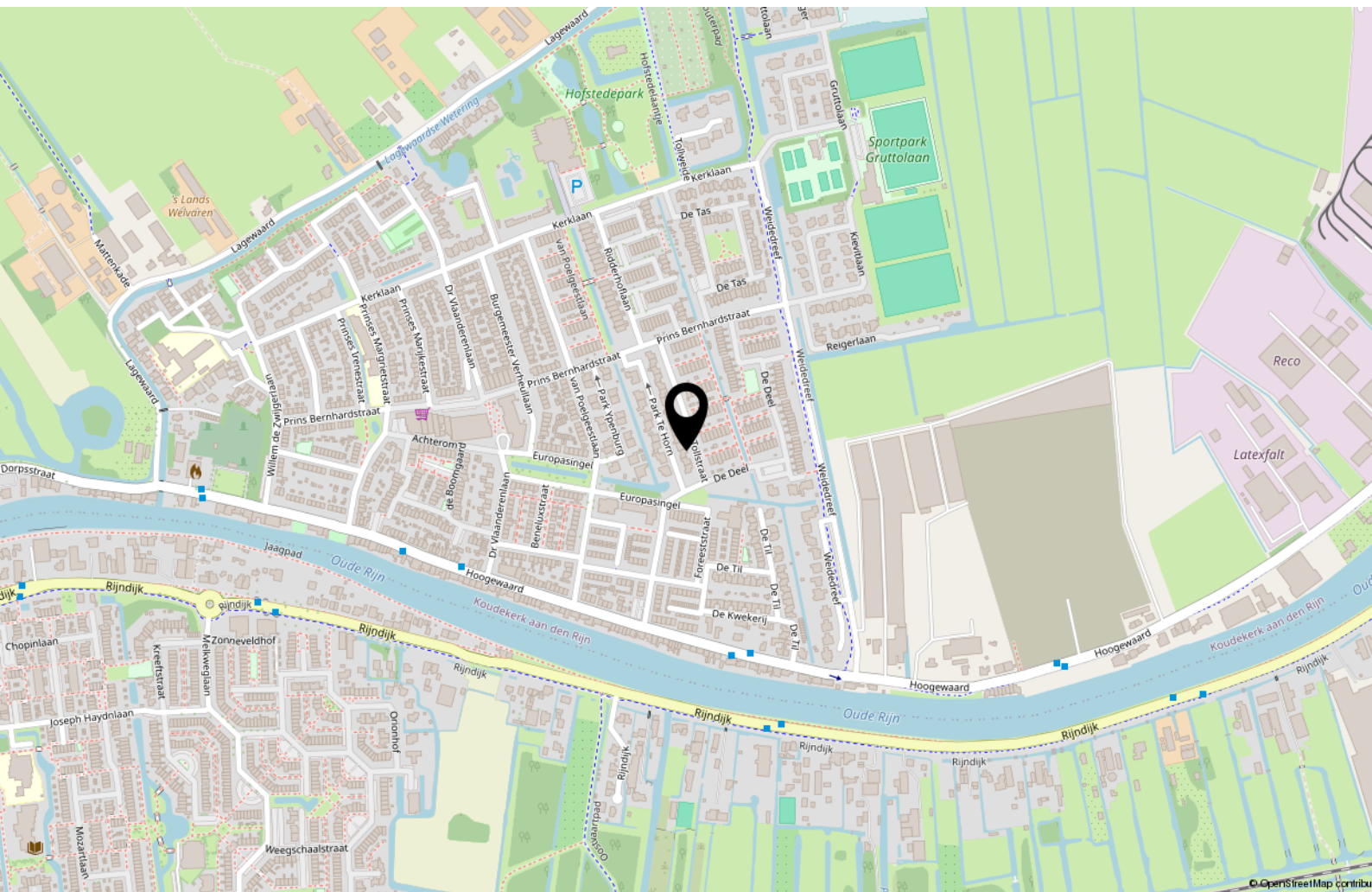
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Koudekerk aan den Rijn
Sectie B
Perceel 3355

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.

kadaster

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
- TL buizen	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten garage	X			
- Schuifkast ouder slaapkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages		X		
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- 1e verdieping overgordijnen+ vitrage + rorolgordijn		X		
- luxaflex voorkamer + zolder overgordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Luxaflex	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Zonwering begane grond, eerste en tweede etage	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Vaste planten	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Regenton groot en composton	X			
- Bankje en boogje	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Over ons

Al ruim 40 jaar verkopen wij met veel plezier woningen in Alphen aan den Rijn en omstreken. Huizenkopers zien wij vaak terug als zij opnieuw een woning zoeken; een duidelijk teken van waardering! Kwaliteit en een tevreden klant staan bij ons dan ook centraal. Bent u dus op zoek naar een makelaar om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen? Bij Drieman helpen wij u graag.

Ons verkoopteam bestaat uit de makelaars Anouk Groenendijk, Gerben Hak en Nick van Veen. Femke Veenstra assisteert hen hierbij en zorgt op kantoor samen met Jeanet Hooftman en Annely Aartman voor de ontvangst, informatieverstrekking en de administratieve ondersteuning. Lisette Kuit en Gerben Hak verzorgen de taxaties voor ons kantoor.

Het Drieman team.

Onze klanten aan het woord:

"Ik vond vanaf het begin al dat het klikte met de makelaar, het gaf een goed gevoel"

*"Klantvriendelijke en zeer behulpzame makelaar.
Zou deze makelaar zeker aanraden bij vrienden en familie"*

"Zeer deskundige, gemotiveerde begeleiding ervaren bij de verkoop van mijn huis. Van harte aanbevelen!"



Informatie voor de aspirant-koper

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De onderliggende juridische problematiek is echter complex en leent zich er niet toe om in een bijlage als deze volledig te worden uiteengezet. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid en aan de verstrekte informatie kan dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen heeft, verzoeken wij u zich te wenden tot één van onze medewerkers.

Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. 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.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra beschikbare informatie toezenden zoals:

- eigendomsbewijs van de woning;
- door verkoper ingevulde NVM Vragenlijst deel B;
- kadastraal uittreksel;
- mogelijk een bouwtechnisch rapport, indien het woonhuis bouwkundig is gekeurd.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:

- akte van splitsing en reglement van splitsing
- financiële stukken en notulen van de Vereniging van Eigenaars
- indien aanwezig het huishoudelijk reglement

De inspectie van de woning is door de makelaar gedaan op basis van visuele aspecten. Heeft u reden tot twijfel, dan kunt u ervoor kiezen een eigen aankoopmakelaar mee te nemen en/of de woning bouwkundig te laten keuren.

Biedingen

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, schriftelijk of per mail worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden

aangegeven:

- de koopsom die u wilt bieden
- per welke datum u de woning wilt aanvaarden
- of u roerende goederen wilt overnemen
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Let op; u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U moet dit bij uw bod melden. Ook over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Informatie voor de aspirant-koper

Voorwaarden bij aankoop van een woning

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Drieman Garantiemakelaars volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast wordt er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden bij ons op kantoor. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, de koop ongedaan te maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Notariskeuze

Koper mag bepalen bij welk notariskantoor de juridische levering zal plaatsvinden. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de koopakte geeft koper zijn keuze door aan Drieman Garantiemakelaars. Indien het een notariskantoor betreft buiten onze regio / de woonplaats van verkoper, zullen eventuele bijkomende kosten die verkoper moet maken voor bijvoorbeeld een notariële volmacht, voor rekening van koper komen.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte



Vestiging Alphen a/d Rijn

Anne Frankkade 25
2406 DH Alphen aan den Rijn
Tel: 0172 - 473 351
alphen@drieman.nl



Vestiging Woerden

Meulmansweg 1
3441 AT Woerden
Tel: 0348-431919
woerden@drieman.nl



Vestiging Bodegraven

Marktstraat 6
2411 BE Bodegraven
Tel: 0172 - 460800
bodegraven@drieman.nl



Vestiging Leiderdorp

Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp
Tel: 71- 820 00 20
leiderdorp@drieman.nl



Vestiging Nieuwkoop

Achterweg 54
2421 EB Nieuwkoop
Tel: 0172-571522
nieuwkoop@drieman.nl

Van een Garantiemakelaar mag u meer verwachten.

www.drieman.nl

