

# NOGB

De Nederlandse Onroerend Goed Beurs  
· Makelaars sinds 1991 ·



## Koudelaan 14, Lage vuursche

Vraagprijs: € 2.300.000 k.k.

[www.koudelaan14.nl](http://www.koudelaan14.nl)



WELKOM AAN DE  
**Koudelaan 14**



VRAAGPRIJS

€ 2.300.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

297 m<sup>2</sup>



PERCEELOPPERVLAKTE

2869 m<sup>2</sup>



AANTAL KAMERS

12 (5 slaapkamers)



BOUWJAAR

1938



ENERGIELABEL

C

Exclusief wonen midden in het groen. Een verborgen parel aan de rand van Lage Vuursche

Aan een lommerrijk en uiterst rustig, voor auto's doodlopend, laantje, verscholen tussen het groen en omgeven door natuur, bevindt zich deze karaktervolle vrijstaande villa op een uitzonderlijk perceel van maar liefst 2.833 m<sup>2</sup>.

Een zeldzame combinatie van ruimte, privacy, charme en hedendaags wooncomfort maakt deze residentie tot een bijzonder aantrekkelijk familiehuis op een van de mooiste locaties van de omgeving.

De villa ligt volledig vrij op het perceel en wordt omringd door een prachtig aangelegde tuin met volwassen beplanting, sfeervolle doorkijkjes en meerdere zonneterrassen. Dankzij de centrale ligging van de woning op het perceel geniet u vanuit vrijwel iedere ruimte van een panoramisch uitzicht op het omliggende groen en een optimale lichtinval gedurende de dag.

Een bijzonder element vormt het vrijstaande multifunctionele guesthouse van circa 69 m<sup>2</sup>, dat zich uitstekend leent als gastenverblijf, kantoor aan huis, atelier, praktijkruimte of zelfstandige woonvoorziening.

In 2022 is de hoofdwooning volledig gestript, voorzien van nieuwe ramen, kozijnen, deuren. Is compleet geïsoleerd en naar hedendaagse maatstaven met het oog op duurzaamheid en comfort gebracht, waardoor de villa het karakter van een sfeervolle landelijke woning combineert met het comfort en de kwaliteit van modern wonen.

De oude bijkeuken is daarin niet meegenomen en is in stand gebleven.

### Indeling

De entree geeft toegang tot een zeer royale ontvangthal die direct de warme en uitnodigende sfeer van de woning weerspiegelt. In het hart van de woning bevindt zich de ruime leefkeuken, uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur en een sfeervolle gesloten gashaard. De aangrenzende eetkamer vormt een heerlijke plek voor lange diners en staat via openslaande deuren in directe verbinding met de veranda. Een heerlijke plek om in alle seizoenen van de tuin en de rust te genieten. Vanuit de keuken direct toegang via 2 schuifdeuren naar de zeer royale woon/tv kamer en vanuit daar toegang tot de nieuwe bijkeuken. Een badkamer met wastafel, en toilet, vaste kasten en ruimte voor de wasmachine en droger.

Aan de tegenovergelegen zijde van de villa, binnendoor bereikbaar, bevindt zich een tweede, volledig uitgeruste keuken. Aangrenzend bevindt zich een fitnessruimte, dat zich tevens uitstekend leent voor het gebruik als wellnessruimte, atelier of kantoor aan huis.

### Verdieping

Op de verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, waaronder een royale master bedroom met vaste kasten. De stijlvolle badkamer is uitgevoerd in een lichte, elegante kleurstelling en beschikt over een ligbad, separate douche en wastafel. Een separaat toilet, bidet en wastafel maakt de bovenste verdieping in z'n geheel af.



Via een tussenhal bereikt u de technische ruimte met\* cv-installatie. Een vlizotrap biedt toegang tot een verrassend ruime bergvliering die zich uitstrekt over vrijwel de gehele woning.

### Guesthouse

Het vrijstaande guesthouse biedt een unieke aanvulling op het woonprogramma. Hier bevinden zich een sfeervolle woonruimte met open keuken met eiland, open haard en houten vloer, twee slaapkamers, een complete badkamer en een indrukwekkende stahoge wijnkelder/bergruimte. Aan de zijkant geniet u van een royale overkapping welke zorgt voor extra gebruiksmogelijkheden.

### Buitenleven

De tuin vormt een waar privélandschap waarin rust, ruimte en natuur centraal staan. Volwassen bomen, groene hagen en zorgvuldig aangelegde terrassen creëren een sfeer van exclusiviteit en geborgenheid. Dankzij de twee toegangswegen, de royale parkeergelegenheid op eigen terrein en de carport voor twee auto's is ook het praktische comfort uitstekend verzorgd.

### Locatie

De Koudelaan is een idyllisch laantje dat uitkomt in de uitgestrekte bossen en natuurgebieden rond Lage Vuursche. Vanuit de woning wandelt of fietst u direct de natuur in, terwijl voorzieningen, scholen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. Een unieke woonomgeving voor wie rust, privacy en natuur wil combineren met een uitstekende bereikbaarheid.

### Kenmerken

- \* Vrijstaande villa op een perceel van 2.833 m<sup>2</sup>
- \* Netto gebruiksoppervlakte circa 270 m<sup>2</sup>
- \* Hoofdwoning volledig gerenoveerd, geïsoleerd en gemoderniseerd in 2022
- \* Gehele huis is voorzien van vloerverwarming
- \* Multifunctioneel (gerenoveerd) guesthouse van circa 69 m<sup>2</sup>
- \* Sfeervolle veranda en meerdere terrassen
- \* Carport voor twee auto's
- \* Maximale privacy en vrij uitzicht rondom
- \* Gelegen aan een van de meest geliefde locaties nabij Lage Vuursche

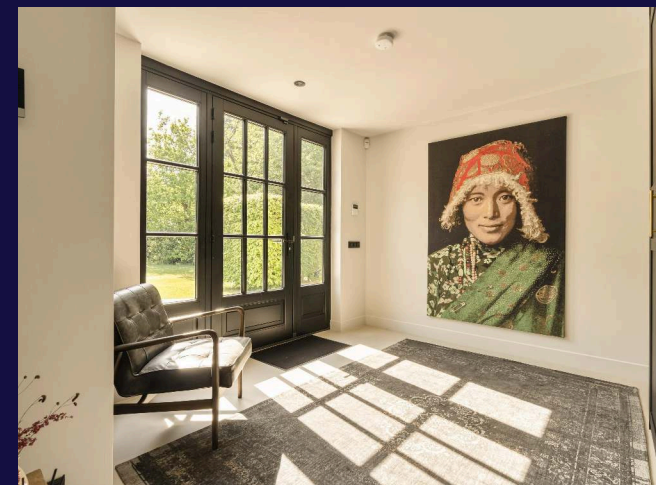
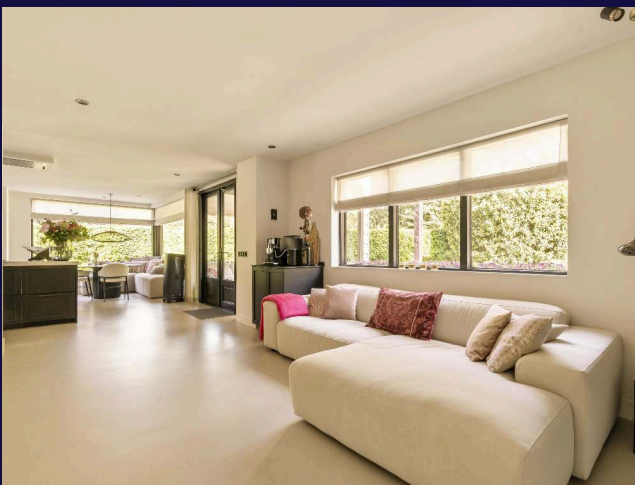
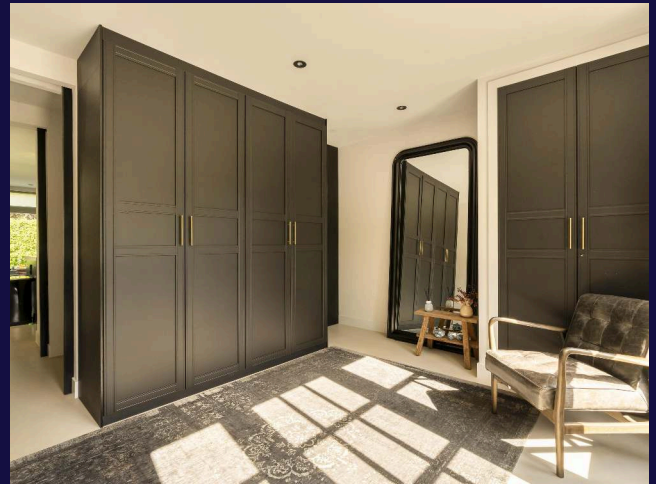
Een uitzonderlijke residentie voor wie op zoek is naar een stijlvolle en karaktervolle woning, omringd door natuur, met alle ruimte om te wonen, werken en genieten op hoog niveau.

Wij maken graag een afspraak om dit uitzonderlijke huis aan u te laten zien!

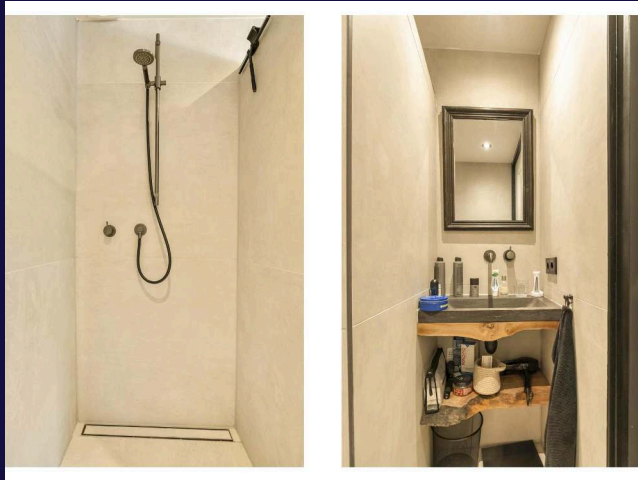




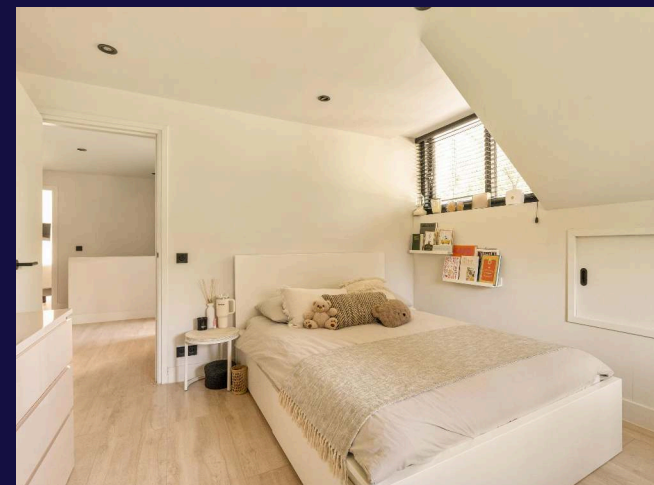
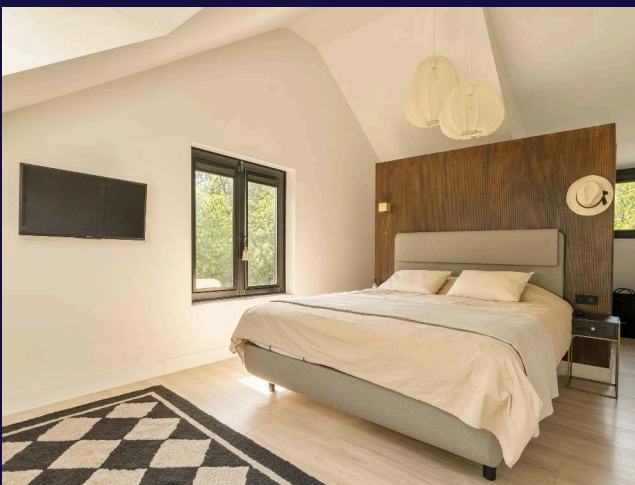




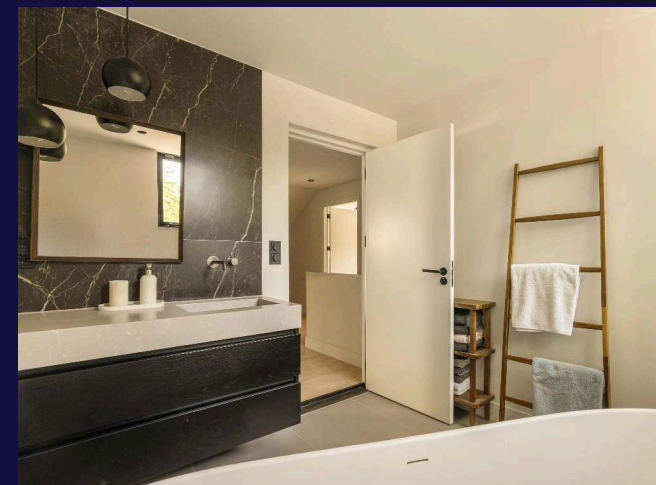
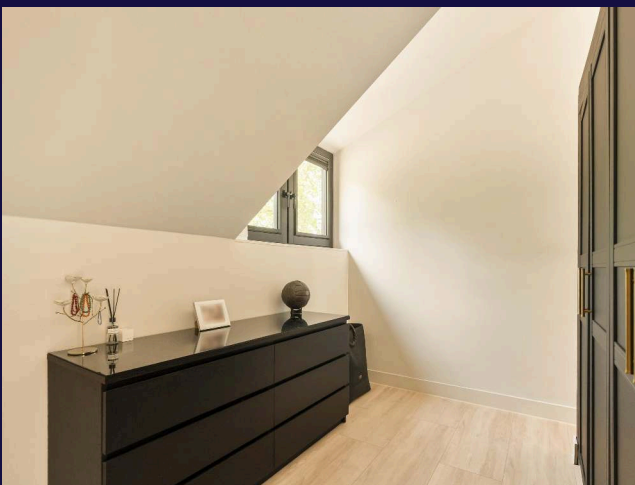
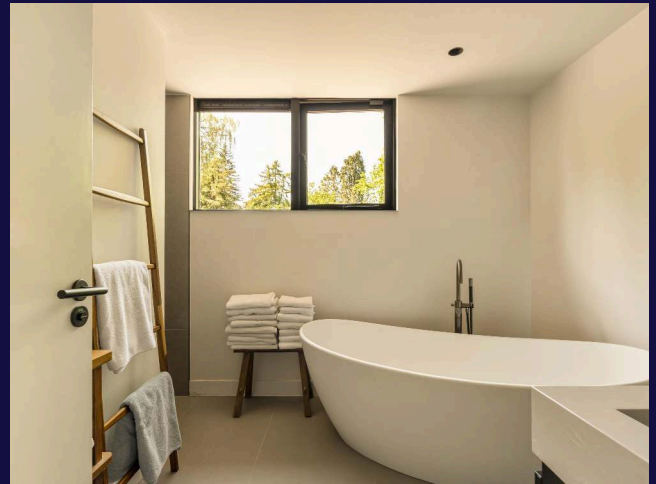
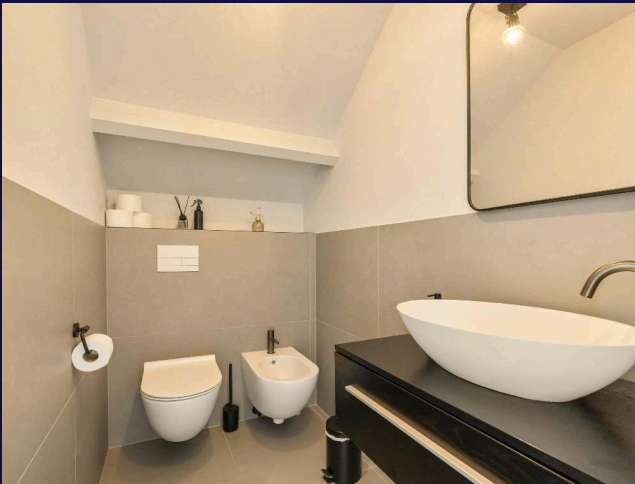








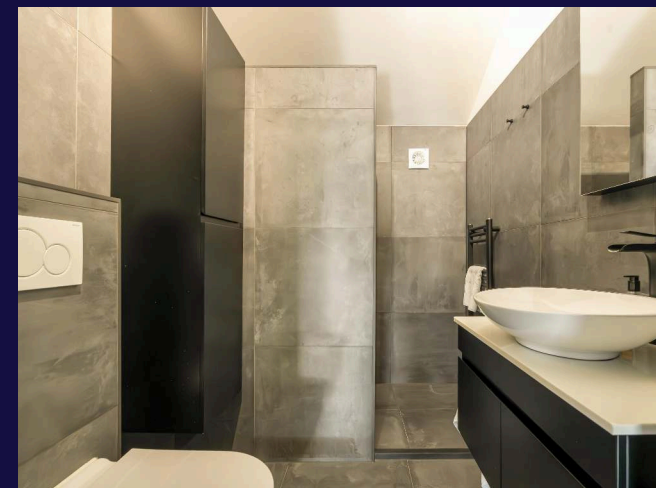


















# NOGB

De Nederlandse Onroerend Goed Beurs  
· Makelaars sinds 1991 ·



Over ons

## Wij zijn de NOGB

Wij begeleiden kopers, verkopers én verhuurders met deskundigheid en persoonlijk contact van A tot Z. Of het gaat om bestaande koopwoningen, nieuwbouw of vastgoedbeheer. Wij bieden een duidelijke aanpak gericht op snel succes. Dag én avond bereikbaar, zeven dagen per week. Rogier begeleidt u persoonlijk zodat u precies weet waar u aan toe bent.

- ✓ **Persoonlijke Aanpak**
- ✓ **Hoge Kwaliteit Service**
- ✓ **7 Dagen Bereikbaar**

**Peperstraat 9 A, 1411 PX Naarden**

**+31 35 203 12 55 | [info@nogb.nl](mailto:info@nogb.nl)**

# NOGB

De Nederlandse Onroerend Goed Beurs

· Makelaars sinds 1991 ·