

Woonhuis te koop



KOUDEKERK AAN DEN RIJN
De Til 44

Vraagprijs € 799.000 k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte	191 m ²
Perceeloppervlakte	409 m ²
Inhoud	678 m ³
Gebouwegebonden buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Tuindiepte	1100 cm
Tuinbreedte	1450 cm
Tuin ligging	oost
Bouwjaar	1993

- ✓ Aantal kamers 5
- ✓ Aantal slaapkamers 4
- ✓ Ligging object aan water, in woonwijk, beschutte ligging
- ✓ Verwarming c.v.-ketel, warmtepomp
- ✓ Isolatie volledig geïsoleerd
- ✓ Energie label A

Omschrijving

Half vrijstaande woning met royale tuin met veel zon en privacy en parkeergelegenheid op eigen terrein!

Op zoek naar meer ruimte in en om de woning? Kom dan zeker kijken bij deze moderne half vrijstaande woning met 409 m² grond en energielabel A! Hier heeft u een heerlijk ruime en sfeervolle woonverdieping en 4 goede slaap-/werkkamers met eventueel een mogelijkheid voor een 5e slaapkamer. Samen met een rustige ligging en een royale tuin maakt dit een fantastische eengezinswoning!

De huidige eigenaren hebben goed voor de woning gezorgd en regelmatig vernieuwingen aangebracht. Zo is de woning voorzien van modern sanitair, een moderne keuken en een fraaie pvc-vloer met vloerverwarming. De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing en de woning beschikt over 18 zonnepanelen en een warmtepomp die is aangesloten op de vloerverwarming.

Wonen in De Til is wonen in een rustige doodlopende straat met voldoende parkeergelegenheid. In de buurt is een speeltuintje en een leuke dierenweide. Koudekerk aan den Rijn is een sfeervol en landelijk gelegen dorp met onder meer een basisschool, kinderopvang, een supermarkt, verschillende (vers)winkels, sportverenigingen en een buitenzwembad. Tevens zijn er 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!

Begane grond:

Via de voortuin komt u bij de entree van de woning. Hier is ook voldoende ruimte om 2 tot 3 auto's op eigen terrein te parkeren en is voor een deel overkapt. Vanuit de entree komt u in de hal met meterkast met 3 fase-aansluiting en moderne groepenkast, alarmcentrale en de toiletruimte. Het toilet is fraai afgewerkt met grote witte wandtegels, een zwevend toilet en een fontein in meubel. Als u via een glazen deur de woonkamer binnenstapt valt u meteen de enorme ruimte en licht op! Hier heeft u alle ruimte voor een grote eethoek, zodat u hier met een groot gezin of gasten kunt tafelen. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een heerlijke zithoek. Aan de achterzijde loopt de woning wat schuin weg, wat de kamer speels maakt en prachtig zicht geeft op de tuin. De diverse grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en sfeer. Daarnaast is er een gashaard voor extra sfeer en warmte in de koude maanden.

Net om het hoekje van de woonkamer treft u de keuken. De keuken is een Italiaanse keuken met hoogglans grijze fronten, een licht composiet aanrechtblad, een brede inductiekookplaat en cooker. De keuken is heerlijk ruim met veel bergruimte in lades en veel werkruimte. Door het verlengde blad is er ruimte ontstaan voor barkrukken. Ideaal voor wat gezelschap tijdens het koken of voor een snel ontbijt. Ook in de keuken treft u grote raampartijen, zodat u voldoende daglicht heeft en kunt genieten van de tuin. De vele ruimte en de uitgebreide apparatuur is ideaal voor de echt kookliefhebber!

Zowel de keuken als de woonkamer zijn voorzien van gespachtelde wanden en een fraaie pvc-vloer met vloerverwarming.

Vanuit de keuken komt u in de ruime bijkeuken/garage van ca 22 m². In deze ruimte met verwarming ligt eenzelfde pvc-vloer en er is een vaste bergkast waar u veel spullen kwijt kunt. Daarnaast vindt u hier een 2e keuken met veel kastruimte een afzuigkap, koel-/vriescombinatie en combi-magnetron. Ideaal als u voor een grote groep wilt koken of nare geuren uit uw keuken wilt hebben.

Buitenaf is deze ruimte te bereiken via een brede loopdeur en daarom kun je deze ruimte ook gebruiken voor het stallen van bijvoorbeeld een fiets of motor.

Via de schuifpui in de woonkamer is de prachtig aangelegde tuin bereikbaar.

Ook heeft u via de extra brede loopdeur naast de woning toegang tot de tuin.

De royale tuin (ca. 14,5 x 11 m.) is speels ingericht met fraaie bestrating, groenblijvende borders en niveaoverschillen. Onder de overkapping kunt u heerlijk in de schaduw en beschut van uw tuin genieten. Naast de woning is er ook nog een terras en de huidige eigenaren hebben hier nu een schommel staan. Achter in de tuin is er een lager gedeelte dat fraai is gelegen aan een waterpartij en groen. Hierdoor kunt u nog meer genieten van de natuur en is er veel privacy. Daarnaast is er in de tuin nog een aparte berging voor fietsen of tuingereedschap.

De tuin ligt op het oosten, maar door de grootte en de ligging kunt u hier tot 's-avonds laat van de zon genieten!

Eerste verdieping:

Via een vaste trap in de hal komt u op de overloop. Op deze verdieping zijn er 3 ruime slaapkamers en een badkamer. Aan de voorzijde is er een grote slaapkamer die oorspronkelijk is bedoeld als ouderslaapkamer. Aan de achterzijde is er een ruime slaapkamer met dakkapel en vaste kastenwand. Oorspronkelijk waren dit 2 slaapkamers en indien gewenst kan dit weer in de originele staat worden teruggebracht. Boven de bijkeuken/garage is er nog een 3e ruime slaapkamer. Meteen valt de ruim 4 meter hoge nok op die de kamer nog ruimtelijker maakt. Er is een dakvenster voor extra daglicht en een deur naar een balkon op het westen. Onder de schuine kap zijn er schotten gemaakt, waardoor er voldoende kastruimte is voor uw kleding. Indien gewenst kunt u in de hoge nok ook nog een bergvliering maken.

De moderne badkamer is fijn ruim, waardoor er voldoende plek is voor een inloofdouche, zwevend toilet, ligbad, groot wastafelmeubel en designradiator. De badkamer is afgewerkt met witte en antracietgrijze tegels.

Tweede verdieping:

De zolderverdieping is te bereiken via een vaste trap. Hier komt u direct in een open ruimte met hoge nok en een dakkapel (2004). Via het dakvenster en zijramen komt er extra daglicht naar binnen. Deze ruimte is nu in gebruik als hobbyruimte, maar is ook zeker geschikt als slaapkamer. Indien gewenst kan er zelfs een aparte voorzolder worden gemaakt. Daarnaast is er een afgesloten was-/bergruimte met opstelplaats voor de c.v.-ketel (2023) en de wasapparatuur. Onder de schuine kap is er veel bergruimte achter knieschotten en de verdieping is keurig verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer en behang.

Bijzonderheden:

- Royale half vrijstaande woning in rustige straat.
- Mogelijkheid om 2 tot 3 auto's te parkeren op eigen terrein.
- Royale en fraai aangelegde tuin met de hele dag wel een plek in de zon en veel privacy.
- Het schilderwerk is uitgevoerd in 2022 en 2026.
- Warmtepomp uit november 2022
- C.v.-ketel 2023
- Waterontharder uit 2023
- 18 zonnepanelen uit 2022
- Energielabel A

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.



















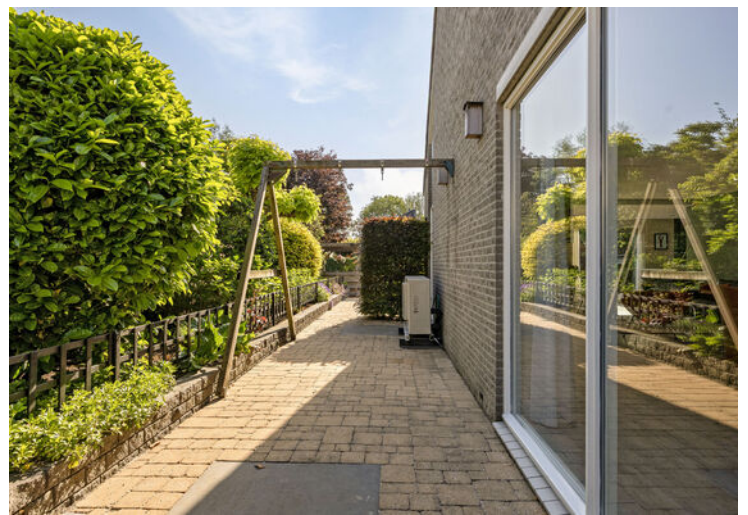














Plattegrond



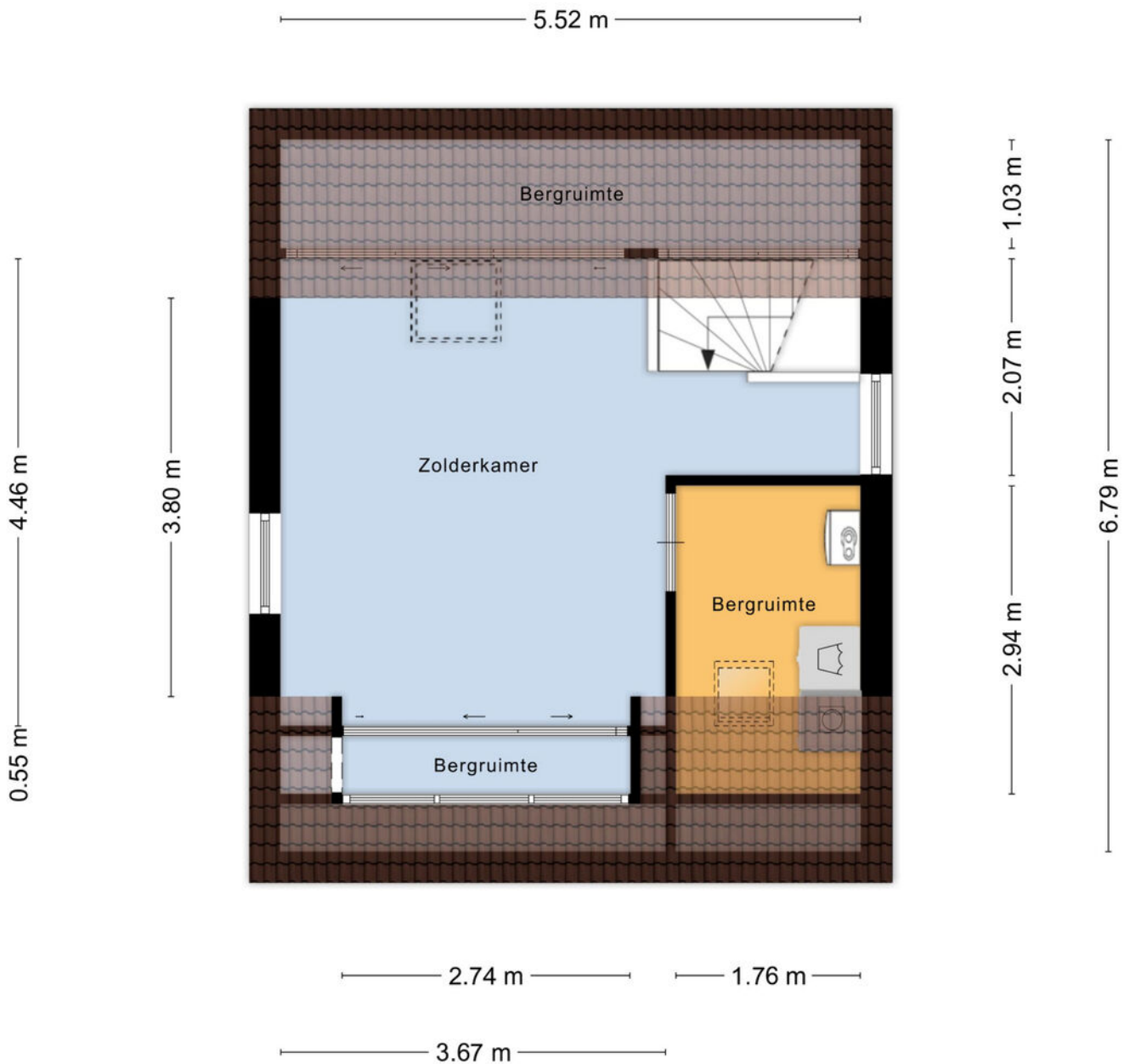
Plattegrond



Plattegrond

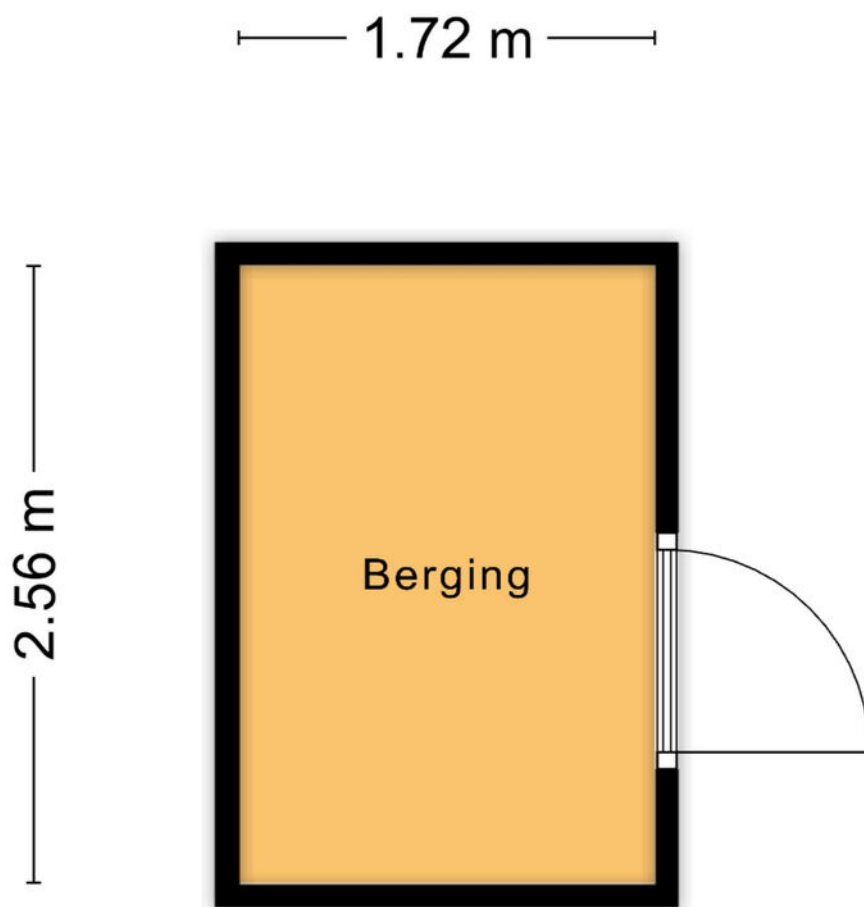


Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: AA/GH



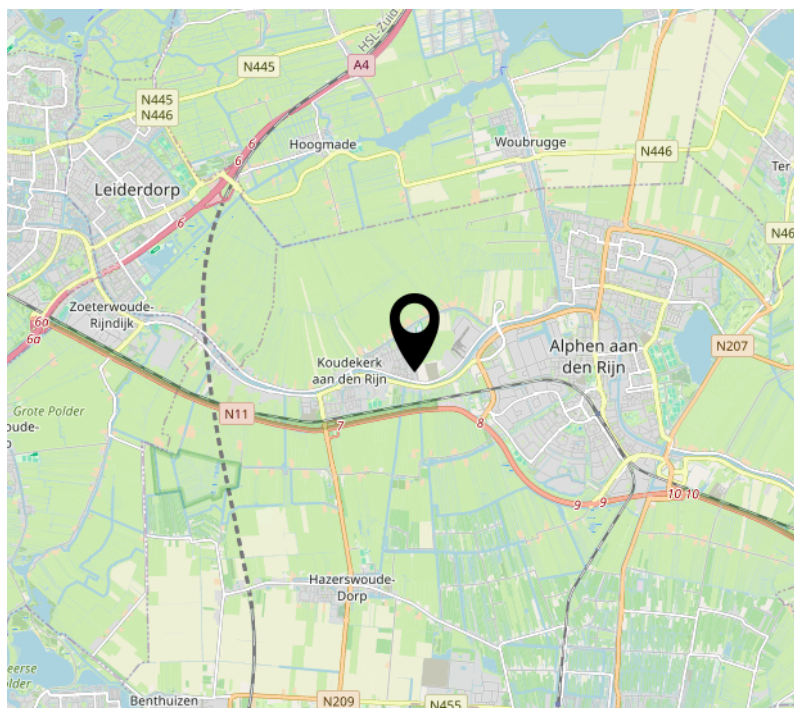
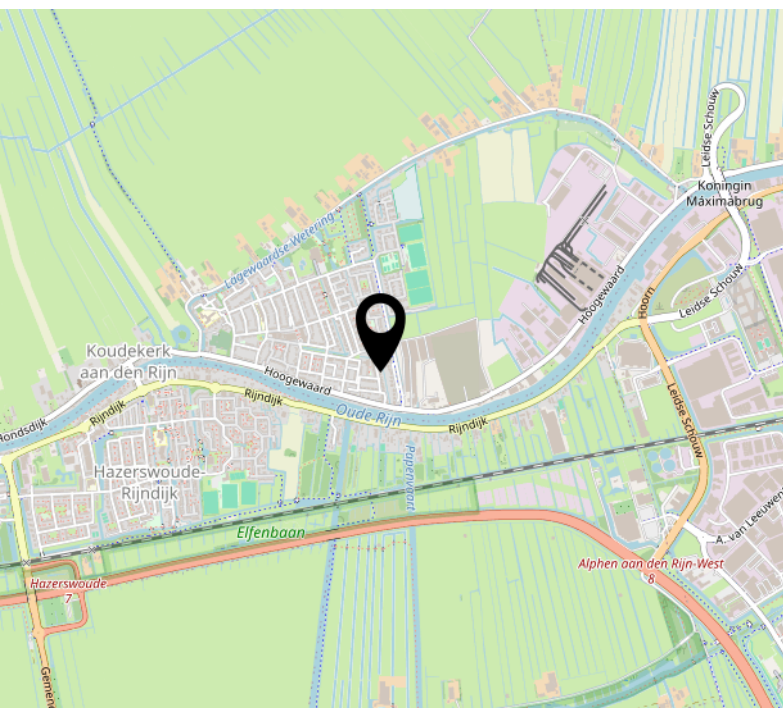
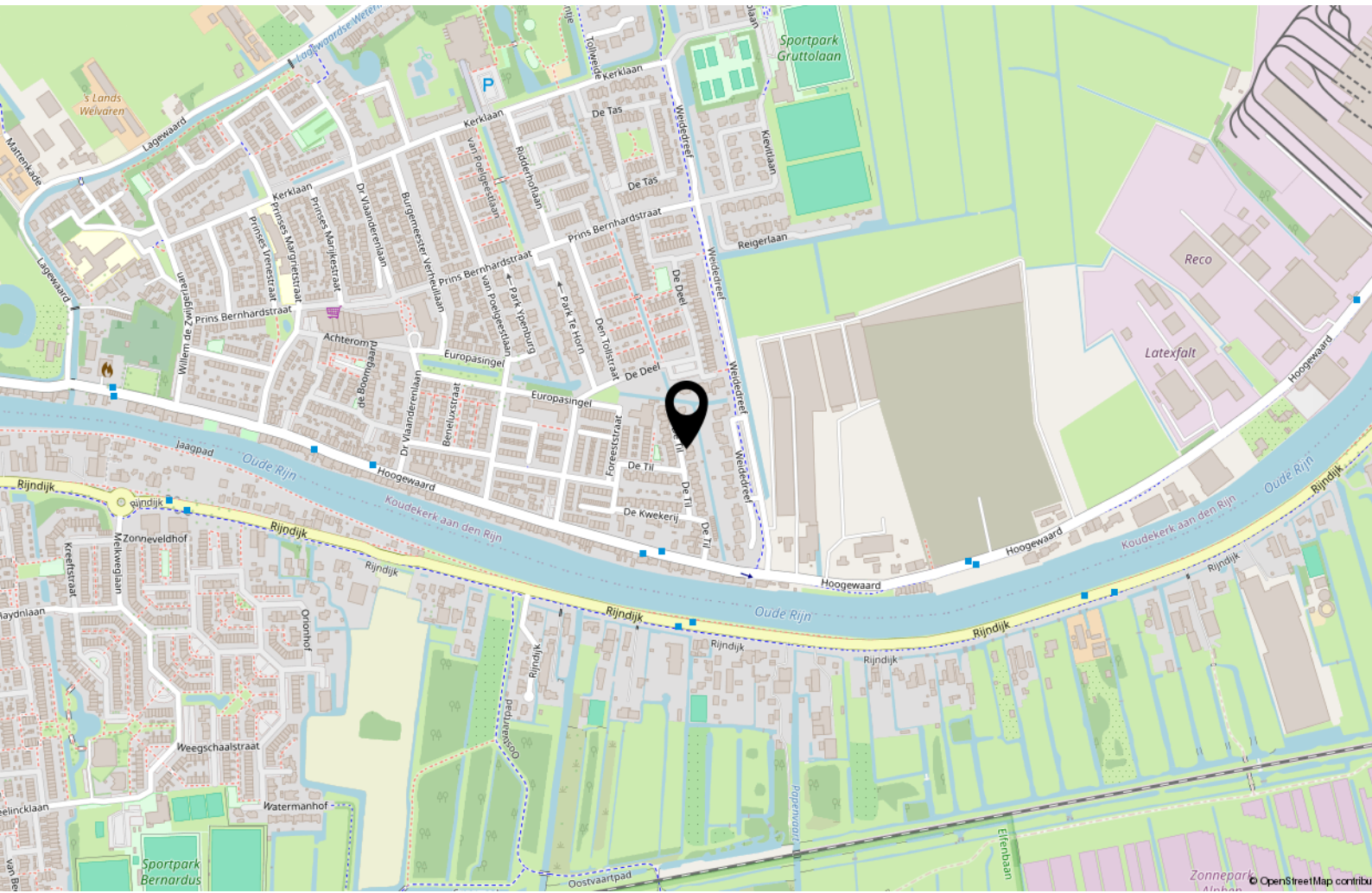
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Koudekerk aan den Rijn	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4470	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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		
- Led verlichting garage en tube zolder	X			
- Led verlichting 1e verdieping bureau en zolder werkbank		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Alle kledingkasten los en inbouw	X			
- Wandmeubels woonkamer en hal		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			

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			
- Kastje toilet	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			
-				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
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- Waterontharder	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Planten in pot en meubilair		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Hangende lampjes overkapping		X		
Tuin - Bebouwing				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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			
-				X
-				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 Annelly 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
- Notaris kosten 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:

- Notaris kosten 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

