





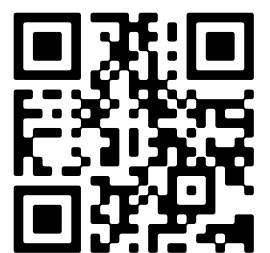


-  Hoeksedijk 1, Cothen
-  Vraagprijs: € 1.250.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 254 m<sup>2</sup>
-  Perceeloppervlakte: 1.515 m<sup>2</sup>
-  Kamers: 9 kamers (4 slaapkamers)
-  Energielabel: C



Scan Mij!

# Omschrijving

## Hoeksedijk 1, 3945 LG Cothen

Een royaal huis op een unieke plek in het buitengebied van de prachtige Kromme Rijnstreek!

Zoek een royaal huis met mogelijkheid voor dubbele bewoning zoals voor mantelzorg? Of vind je het gewoon fijn om die extra ruimte te hebben voor je biljarttafel? Het kan allemaal op de Hoeksedijk 1 en 1a te Cothen! Dit royale vrijstaande landhuis met aangebouwd kantoor, garage en serre, is gelegen op een kavel van 1515 m<sup>2</sup>, grenzend aan de boomgaarden en landerijen!

Wat een super toffe plek! Zo landelijk en toch super centraal gelegen tussen de driehoek Houten, Bunnik en Wijk bij Duurstede en op nog geen 16 km afstand van Utrecht!

Deze vrijstaande woning dateert uit 1961 maar is in 2000/2007 stijlvol verbouwd en gerenoveerd tot een royaal multifunctioneel woonhuis, met ideale mogelijkheden voor werken aan huis of mantelzorg. De oude varkensschuur is omgebouwd tot kantoorruimte met woongedeelte en gekoppeld aan het hoofdgebouw. Het resultaat: Een royaal woonhuis met goede mogelijkheden voor werken/kantoor aan huis, 8 kamers en 3 badkamers!

De heerlijke tuin rondom het huis is ingericht met meerdere terrassen, gazon vijverpartij aan de zuidzijde een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. De ruime garage is in spouw uitgevoerd en met betonnen vloer (inclusief smeerput) dus zeer geschikt voor een hobby als oldtimer of motor.

Kijk op [Hoeksedijk1.nl](http://Hoeksedijk1.nl) voor alle informatie!

### KENMERKEN:

Bouwjaar: 1961/2000

Woonoppervlakte: 256.70 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 45.40 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buitenruimte: 26.80m<sup>2</sup>

Inhoud woonhuis: 1122.54m<sup>3</sup>

Perceel: 1515 m<sup>2</sup>

### INDELING

Begane grond:

ENTREE via de zij-entree, hier kom je binnen in de hal met trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de eetkamer, de bijkeuken en de kantoorruimte.

De volwaardige bijkeuken van 10m<sup>2</sup> is praktisch ingericht met een witgoedopstelling en vaste kasten. De ruime eetkamer van 13.7m<sup>2</sup> beschikt over openslaande deuren naar de serre (17.7m<sup>2</sup>). De serre kan over de lengte opengeschoven worden middels een schuifpui. De zitkamer is bereikbaar vanuit de eetkamer. Deze zitkamer is 30.5m<sup>2</sup> en heeft op haar beurt openslaande deuren naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Vanuit de eetkamer bereik je de royale woonkamer van 36.4m<sup>2</sup> met open keuken, die is voorzien van alle gemakken. De keuken geeft eveneens toegang tot de bijkeuken en de centrale hal met de tweede trapopgang. In deze hal bevinden zich daarnaast een badkamer en een separate toiletruimte.

#### 1e Verdieping:

De eerste verdieping is bijzonder praktisch en speels ingedeeld dankzij de aanwezigheid van twee afzonderlijke trapopgangen, waardoor de verdieping als het ware in twee delen is opgesplitst.

Via de eerste trapopgang kom je uit op een royale vide. Vanuit hier is er toegang tot een tussenruimte van 6.5 m<sup>2</sup>, welke aansluit op de master bedroom van maar liefst 21.6 m<sup>2</sup>, een eigen badkamer en een berging. Deze indeling maakt dit gedeelte van de verdieping bij uitstek geschikt als comfortabele ouder- of gastenverdieping.

De tweede trapopgang komt uit aan de andere zijde van de verdieping. Dit gedeelte beschikt over drie slaapkamers van 12.5, 12.2 en 10.3m<sup>2</sup>. Ook bevindt zich hier een derde badkamer van 9.6m<sup>2</sup> en is daarmee ideaal als slaap- en badkamergedeelte voor bijvoorbeeld kinderen, logees of werken aan huis.

#### Vliering:

De zolderverdieping biedt opvallend veel bergruimte dankzij de royale afmetingen van 7.93 meter lang en 4.06 meter breed. Een ideale plek voor het opbergen van spullen die niet dagelijks nodig zijn, zoals seizoensgebonden items of koffers.

#### Kelder:

Onder de trap naar de verdieping bevindt zich een praktische kelder van 6.7 m<sup>2</sup>, ideaal voor het opbergen van extra voorraad en andere huishoudelijke spullen.

#### Schuur/ garage:

Bij de woning bevindt zich een royale garage van 29.6 m<sup>2</sup>, geschikt voor het stallen van één auto en met daarnaast volop ruimte voor extra opslag of hobbybenodigdheden.

#### Bijzonderheden:

- De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riool en glasvezelkabel.
- Bouwjaar 1961 en in 2000 gerenoveerd en verbouwd.
- Verwarming en warm water middels HR combiketel bouwjaar 1999.
- Extra Inventum bad boiler (80 liter in de badkamer achterzijde).
- Vloerverwarming en vrijstaande houtkachel in de woonkamer.
- Kunststof kozijnwerk met HR++ op eerste verdieping van 2007.
- Kunststof kozijnwerk met dubbele beglazing gedeeltelijk op de begane grond uit 2000.
- Serre vergunningsvrij aangebouwd in 2010.
- Meterkast met 10 groepen, 1 aardlek- en 1 hoofdschakelaar. Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs: € 1.250.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

## Bouw

Object type: Landhuis, vrijstaande woning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1961

Toegankelijkheid: Toegankelijk voor mensen met een beperking en toegankelijk voor ouderen

Soort dak: Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 254 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 1.515 m<sup>2</sup>

Inhoud: 1.122 m<sup>3</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: 27 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 9 kamers (4 slaapkamers)

Aantal badkamers: 3 badkamers en 1 apart toilet

Badkamervoorzieningen: Douche, wastafel, ligbad, 2 toiletten, wastafelmeubel, dubbele wastafel, en jacuzzi

Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een vliering

Voorzieningen: Dakraam, glasvezelkabel, rolluiken, en rookkanaal

## Energie

Energielabel: C

Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel

Cv ketel: Hr-combiketel (gas gestookt combiketel uit 1999, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen, open ligging en vrij uitzicht

Tuin: Tuin rondom

## Bergruimte

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

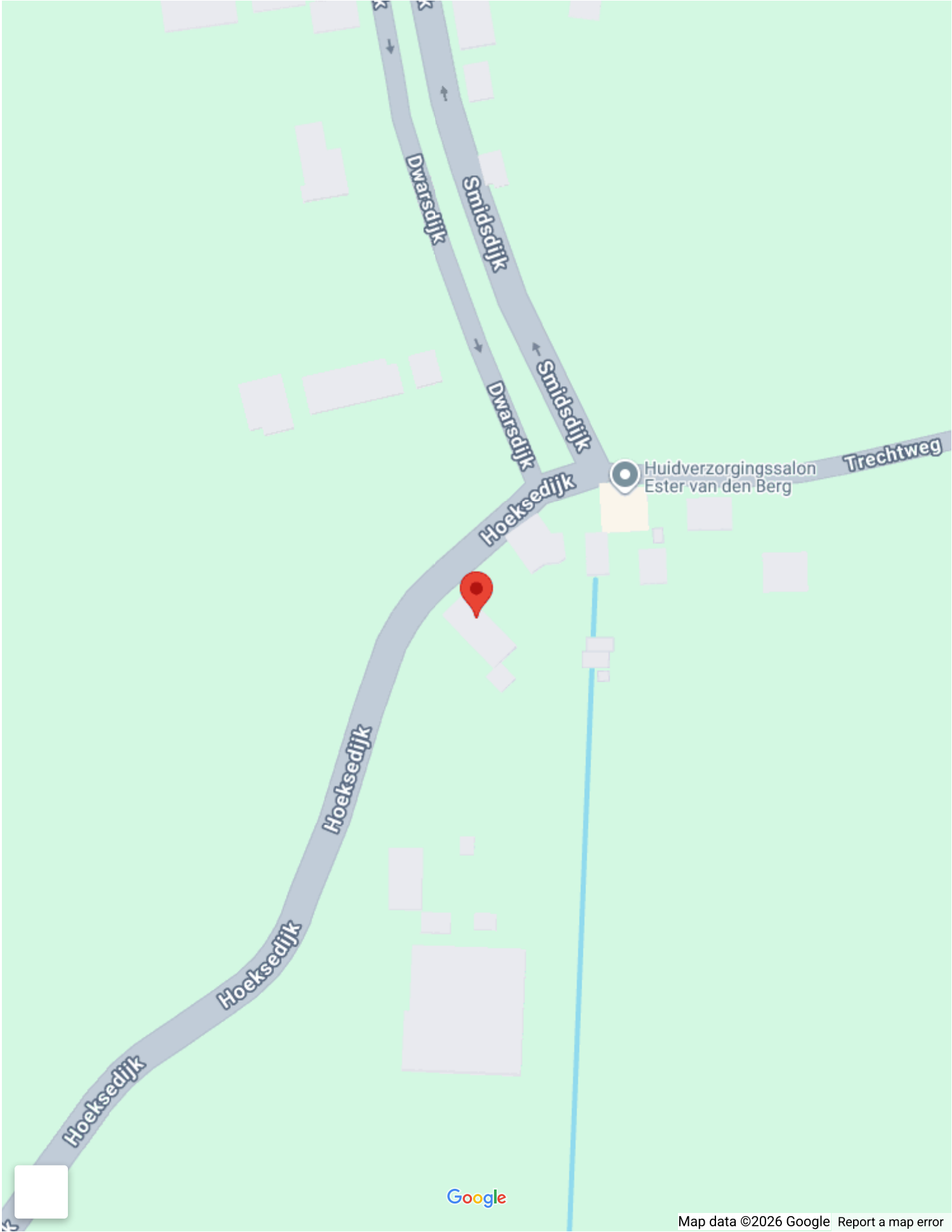
## Garage

Soort garage: Aangebouwde stenen garage

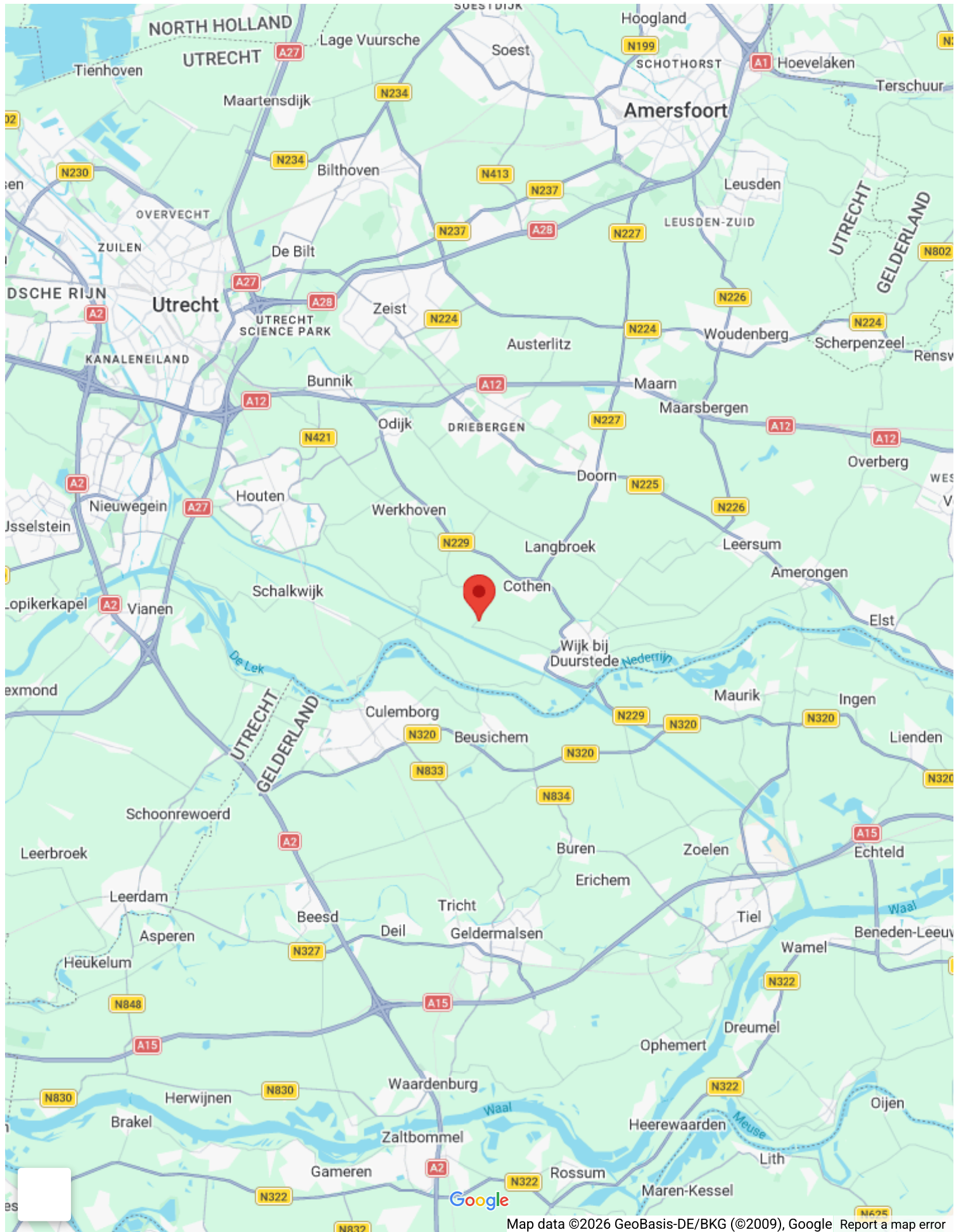
Capaciteit garage: 1 auto

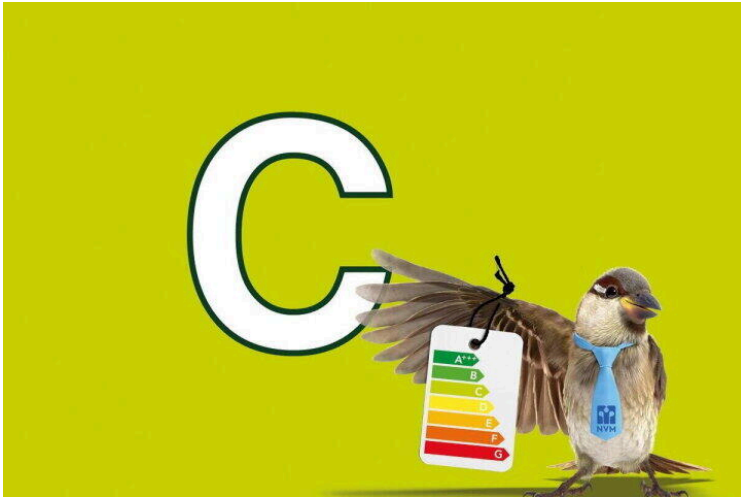
Voorzieningen garage: Elektra en verwarming

# Op de kaart



# Op de kaart

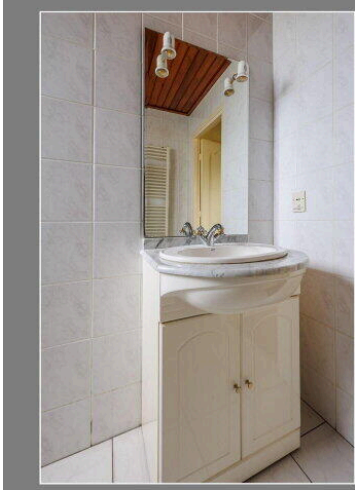




















**Hoeksedijk 1 - Cothen**  
**Begane Grond**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © www.ojobjecten.nl



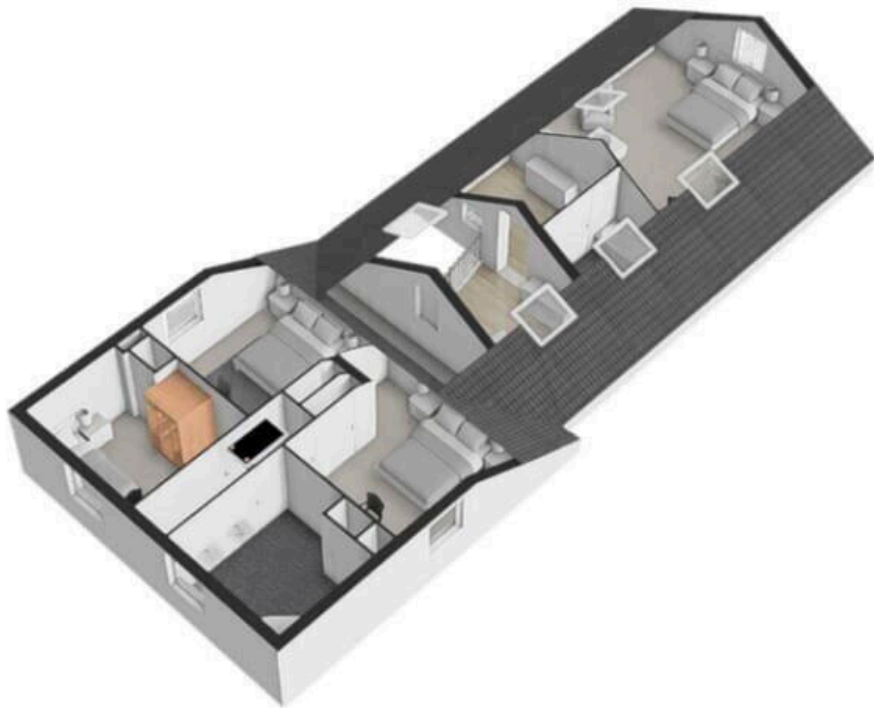


Hoeksedijk 1 - Cothen  
Eerste Verdieping



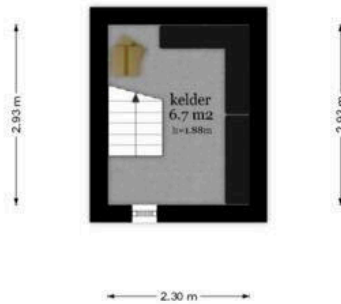
De plattengronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl





**Hoeksedijk 1 - Cothen  
Kelder**

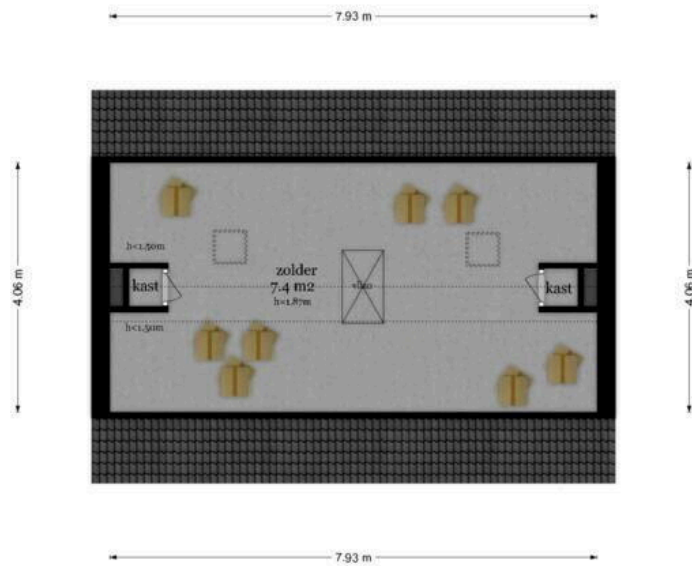
2.30 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl

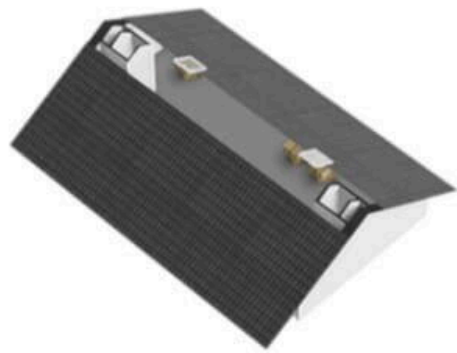


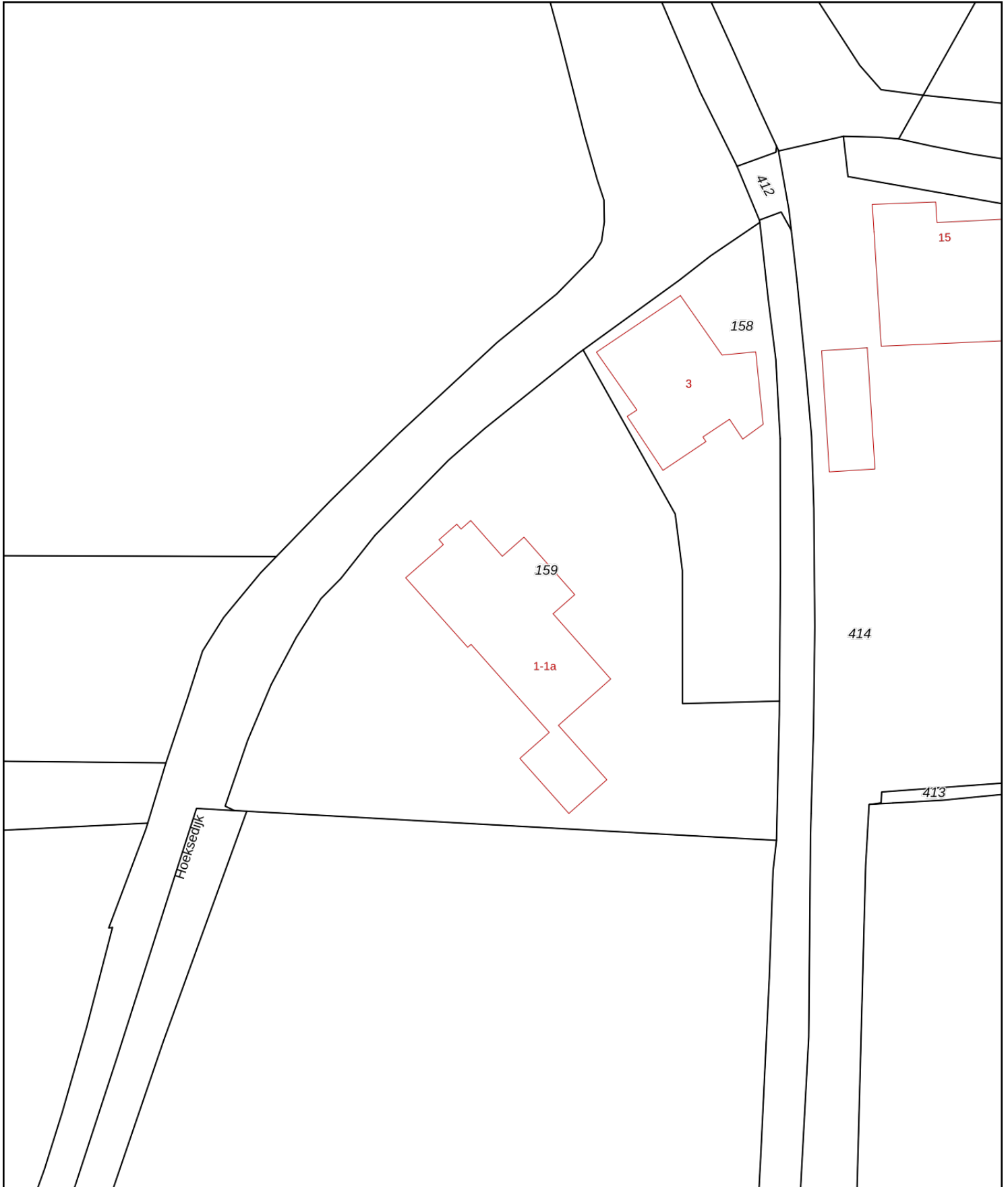
**Hoeksedijk 1 - Cothen  
Tweede Verdieping**




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.abjecten.nl







<p><b>12345</b> <b>25</b></p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Cothen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 159</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 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.

# Hoeksedijk 1

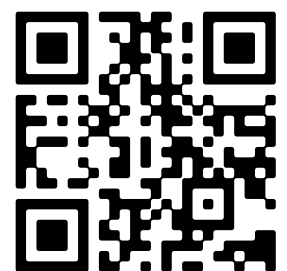
[www.hoeksedijk1.nl](http://www.hoeksedijk1.nl)



## ENTREE makelaars

Zandweg 7  
3962 EA, Wijk bij duurstede

[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)  
0343-575575



Scan Mij!