

Weidedreef 3, Koudekerk aan den Rijn



Zeer royale vrijstaande villa met garage, carport, 5 slaapkamers, op perceel van ruim 728 m2!

- Een ideaal gezinshuis met volop ruimte en privacy!
- Bijzondere indeling met indrukwekkend grote hal
- Moderne keuken met inbouwapp
- Ruime oprit voor meerdere auto's!
- Op korte afstand van Leiden, Den Haag, Schiphol

Vraagprijs € 1.090.000,- k.k.



Omschrijving

Deze villa 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.

Begane grond

Via de entree, voorzien van de meterkast, heb je toegang tot de inpandige garage. Vanuit de entree bereik je de royale ontvangsthall, die direct een ruimtelijke indruk maakt. De hal vormt het centrale punt van de woning en beschikt over een fraai trappenhuis naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een slaapkamer, die momenteel in gebruik is als studeer- of werkkamer. Aangrenzend vindt u een praktische inbouwkast. Deze ruimte was voorheen ingericht als badkamer, waardoor er desgewenst mogelijkheden zijn om de oorspronkelijke functie weer terug te brengen. Via een schuifpui heeft u vanuit deze kamer direct toegang tot de voortuin.

Naast deze ruimte bevindt zich het geheel betegelde toilet met fonteintje.

Aan de achterzijde van de woning ligt de royale woonkamer met een prachtig uitzicht op de fraai aangelegde achtertuin die gelegen is op westen. De sfeervolle doorkijkhaard vormt een natuurlijke afscheiding tussen het zitgedeelte, waardoor beide ruimtes profiteren van de warmte en uitstraling van de haard. Via een schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin.

Een bijzonder element van deze woning is de extra kamer op de verdieping, die vanuit het woongedeelte bereikbaar is via een vaste trap. Deze lichte werk- of hobbykamer beschikt over een schuifpui naar het balkon en biedt een prachtig uitzicht over de tuin. Dankzij de royale lichtinval en het groene uitzicht is dit een inspirerende plek om te werken, lezen of ontspannen.

Uiteraard is deze ruimte ook uitstekend geschikt als extra slaapkamer. In dat geval kan de kamer op de begane grond juist als werkkamer of hobbyruimte worden gebruikt, wat de woning extra flexibel maakt in gebruik.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de keuken, uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven en een magnetron, koelkast, vaatwasser en een fraai granieten aanrechtblad.

Aangrenzend bevindt zich de royale eetkamer, die voldoende ruimte biedt voor een grote eettafel en een prettig uitzicht heeft op de voortuin. Hierdoor vormt deze ruimte een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden.

Via een schuifpui in de keuken heeft u direct toegang tot de zij tuin. Samen met de schuifpuien vanuit de woonkamer en de kamer aan de voorzijde zorgt dit ervoor dat de tuin op meerdere plaatsen toegankelijk is. Hierdoor ontstaat een mooie verbinding tussen binnen en buiten en kunt u op elk moment van de dag optimaal genieten van de verschillende terrassen en het groen rondom de woning.

1e verdieping:

Via de royale overloop, met een fraai zicht op de hal beneden, heeft u toegang tot drie slaapkamers, en een werkkamer en de badkamer.

De badkamer heeft een speelse en ruime indeling en is voorzien van een inloofdouche, toilet, een royaal hoek bad en twee wastafels.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een bijzondere split-level werk-/slaapkamer. Deze sfeervolle ruimte beschikt over een openhaard en een schuifpui naar het balkon met een prachtig uitzicht op de achtertuin. Dankzij de royale lichtinval en de speelse indeling is dit een heerlijke ruimte om te werken, ontspannen of als slaapkamer te gebruiken.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer, voorzien van een dakkapel die zorgt voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Aan de voorzijde van de woning liggen nog twee slaapkamers. Beide kamers beschikken over een eigen vloering en hebben via een schuifpui toegang tot het woningbreed balkon aan de voorzijde. Vanaf het balkon heeft u een fraai uitzicht over de verzorgde voortuin en de rustige straat, wat bijdraagt aan het ruimtelijke gevoel van deze kamers.

Vanaf de overloop bereikt u met een vlizotrap de praktische bergzolder. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de combiketel uit 2015.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de garage met praktische bergvloering. De garage is voorzien van een stortbak, elektra, water en verwarming, waardoor deze niet alleen geschikt is voor het stallen van een auto, maar ook uitstekend dienst kan doen als hobbyruimte, werkplaats of extra bergruimte.

Voor de garage bevindt zich een ruime carport, waardoor uw twee auto's beschut geparkeerd kan worden. Daarnaast biedt de royale oprit voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Buiten:

Aan de tuin is door de huidige eigenaren bijzonder veel aandacht besteed. Het is een heerlijke plek om te verblijven en geeft direct een echt buitengevoel. De achtertuin grenst aan een sloot en biedt daardoor een fraaie, vrije ligging. Voor het opbergen van tuingereedschap is een praktische houten berging aanwezig.

Dankzij de gevarieerde beplanting met diverse bomen en struiken is hier een oase van rust, groen en privacy ontstaan. Door de royale afmetingen van de tuin is er op elk moment van de dag wel een fijne plek te vinden om van de zon of juist de schaduw te genieten.

Ook de voortuin is met veel zorg aangelegd en onderhouden. Vanuit de eetkamer heeft u een prettig uitzicht op het groen aan de voorzijde van de woning, wat bijdraagt aan het ruimtelijke en rustige karakter.

De woning is gelegen aan een rustige dood lopende parallelweg, waardoor u veilig en ontspannen naar buiten stapt zonder hinder van snel passerend verkeer. Dit maakt de ligging niet alleen prettig, maar ook bijzonder kindvriendelijk.

Bent u op zoek naar een royale vrijstaande villa met een unieke indeling, gelegen op een ruim perceel in een fijne woonomgeving? Dan nodigen wij u van harte uit voor een vrijblijvende bezichtiging. Ervaar zelf de ruimte, het comfort en de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

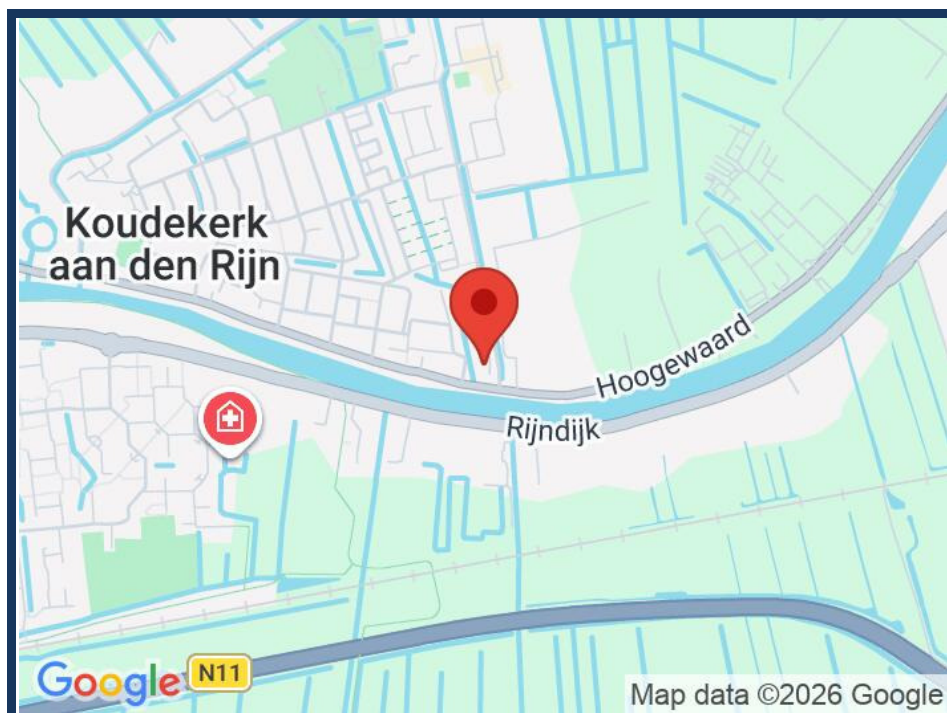
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

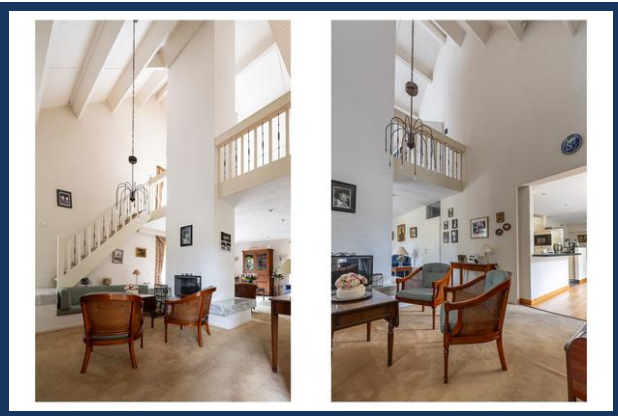
Vraagprijs	€ 1.090.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Energieklasse	C
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	855 m ³
Perceel oppervlakte	728 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	217 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1980
Ligging	Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie

Locatie

Weidedreef 3
2396 JA KOUDEKERK AAN DEN RIJN



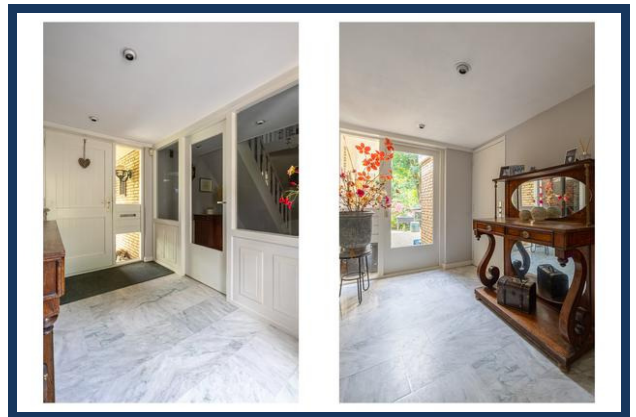
Foto's



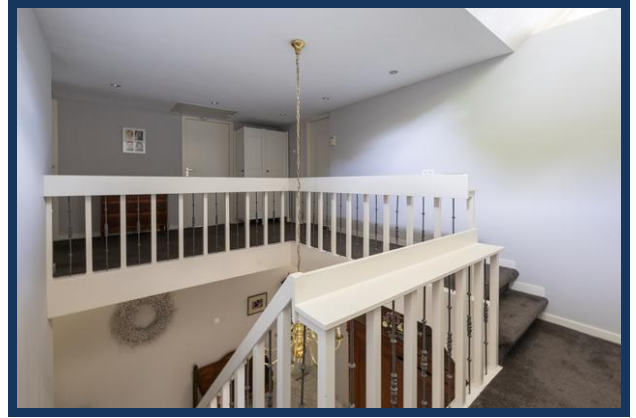
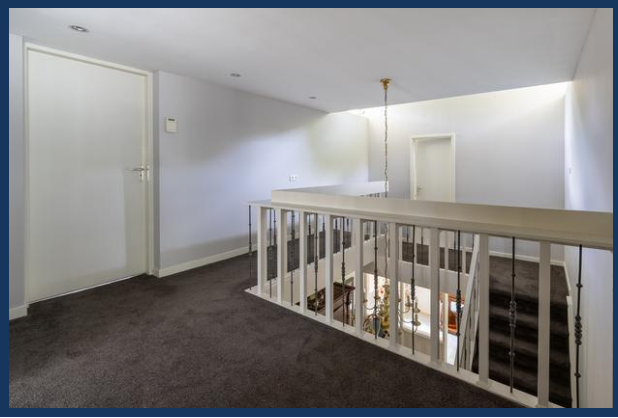
Foto's



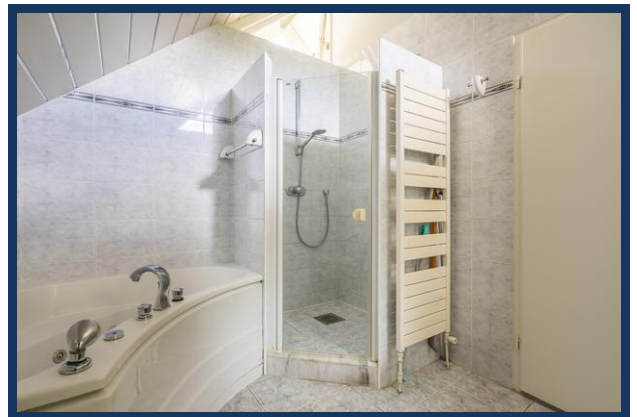
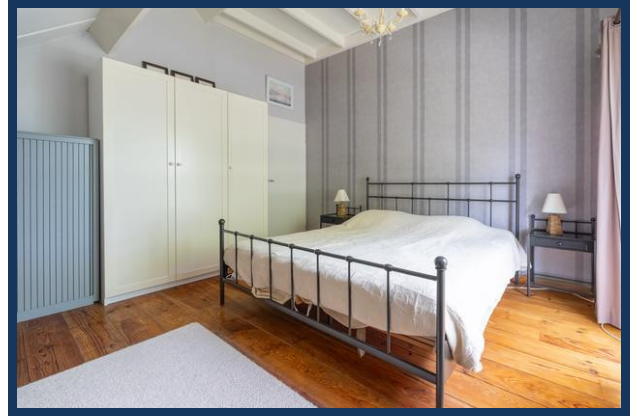
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



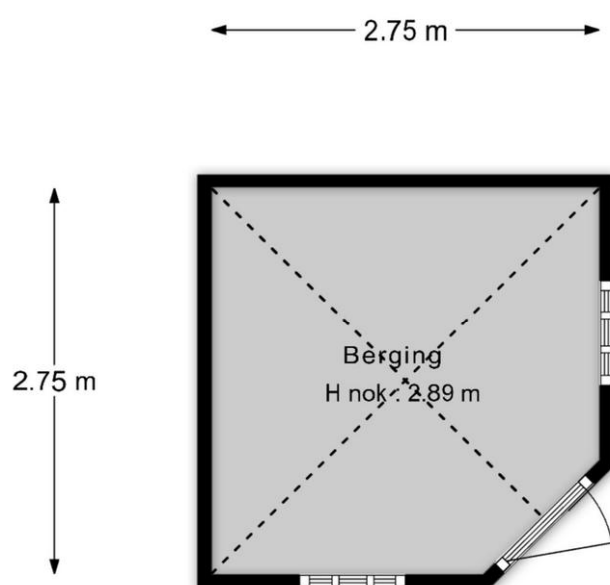


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Koudekerk aan den Rijn
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	B
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	3727
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 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 databankrecht.	





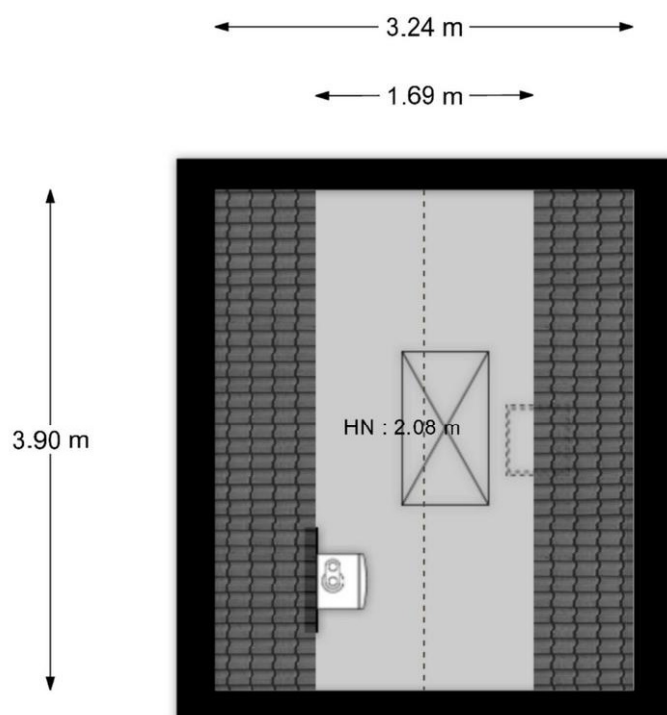
Begane grond



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



Vliering



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



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 SZ
Tel.: 0172 52 10 10

www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl

