



Molenplein 5, 3945 CZ Cothen

Vraagprijs € 545.000,- k.k.

Omschrijving

Wonen op een unieke plek, pal onder de molen van Cothen!

Op een wel heel bijzondere plek in het hart van Cothen staat deze charmante 2-onder-1-kapwoning aan het sfeervolle Molenplein. Een rustig en karakteristiek pleintje midden in het dorp, met de molen letterlijk als indrukwekkende buurman. Een plek waar dorps wonen, sfeer en ruimte op een mooie manier samenkomen.

Molenplein 5 beschikt over een eigen oprit, een zeer ruime garage met hoge nok en een heerlijk verzorgde achtertuin. Binnen vind je een gezellige woonkamer met open haard en openslaande deuren naar de tuin, een nette keuken en maar liefst vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen.

De achtertuin is met veel aandacht aangelegd en biedt verschillende fijne plekjes. Met meerdere zitjes, een gezellige vijver en een overkapping is er altijd wel een geschikte plek in de zon of juist in de schaduw.

Een fijn huis op een plek die je niet vaak tegenkomt!

Kenmerken:

- Bouwjaar: 1987
- Woonoppervlakte: ca. 94 m²
- Inhoud: ca. 318 m³
- Garage: ca. 19 m²
- Perceeloppervlakte: 200 m²

INDELING

Begane grond:

Eigen oprit met plek voor 2 auto's, nette voortuin en de entree van de woning. De woonkamer is een gezellige leefruimte met veel sfeer, mede door de massief eiken vloer. Het zijraam zorgt voor extra lichtinval en de open haard vormt een warm middelpunt in de kamer. Aan de achterzijde geven openslaande deuren direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten prettig in elkaar overlopen. De nette keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur en Quooker, biedt een fijne plek om te koken en maakt de begane grond compleet.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers en overloop zijn voorzien van vloerbedekking, de badkamer is neutraal afgewerkt, voorzien van vloerverwarming en mechanische ventilatie. Tussen de 1e en 2e verdieping hangt een airco.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, waardoor de woning ook voor een groter gezin of thuiswerkers verrassend veel ruimte biedt. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelplaats van de cv-ketel.

Buiten:

De achtertuin is verzorgd aangelegd en heeft een gezellige uitstraling. Dankzij de verschillende zitjes kun je gedurende de dag steeds een fijn plekje opzoeken. De vijver geeft de tuin extra sfeer en onder de overkapping kun je ook op minder zonnige dagen heerlijk buiten zitten.



Een absoluut pluspunt is de zeer ruime garage. Dankzij de grote en de hoge nok is hier volop ruimte voor bijvoorbeeld een auto, fietsen, opslag, een werkbank of hobbyruimte. De oprit beschikt over openslaande deuren met toegang tot de tuin en garage.

Locatie:

En dan de ligging: die maakt Molenplein 5 echt bijzonder. De woning staat aan een rustig en sfeervol pleintje midden in Cothen, direct onder de karakteristieke molen. Een unieke setting die zorgt voor een prachtig dorps karakter.

Vanuit de woning zijn de voorzieningen van Cothen gemakkelijk bereikbaar en ook de groene omgeving rondom het dorp ligt binnen handbereik. Tegelijkertijd zijn plaatsen als Wijk bij Duurstede, met sfeervolle historische binnenstad, een ruim aanbod aan winkels en sportvoorzieningen, én Utrecht goed bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

- Unieke ligging pal onder de molen
- Intergas cv-ketel uit 2025
- Buitenschilderwerk is in 2023 uitgevoerd, namelijk: gehele achterzijde, ramen bovenzijde en het overige is door de schilder bijgewerkt
- Airco uit 2019
- Keuken geplaatst in 2019
- Badkamer vernieuwd in 2012
- Overkapping geplaatst in 2012

Volop mogelijkheden

De woning biedt volop mogelijkheden om in de toekomst verder uit te breiden. Zo zijn bij diverse woningen in de omgeving uitbouwen en dakkapellen gerealiseerd. Ook de ruime garage met hoge nok biedt potentie als bijvoorbeeld extra woonruimte, atelier of werkplek. Daarmee kan de woning eenvoudig meegroeien met toekomstige woonwensen.

Eventuele aanpassingen zijn afhankelijk van de geldende regelgeving en benodigde vergunningen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 545.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: 318 m ³
Perceel oppervlakte	: 200 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 94 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1987
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 95 m ²
Garage	: Vrijstaand steen
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Locatie

Molenplein 5
3945 CZ COTHEN



Foto's



Foto's



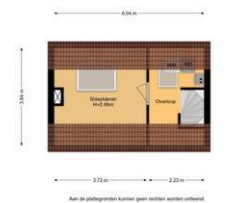
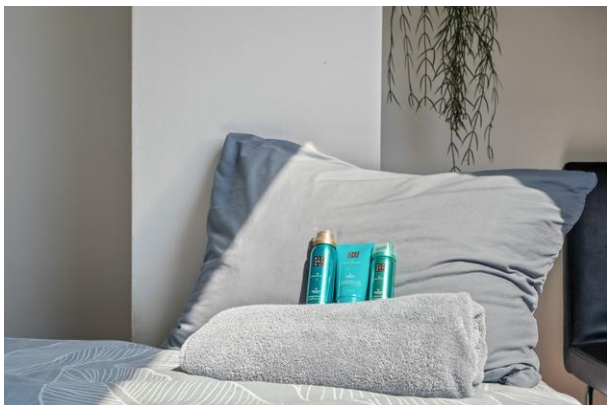
Foto's



Foto's



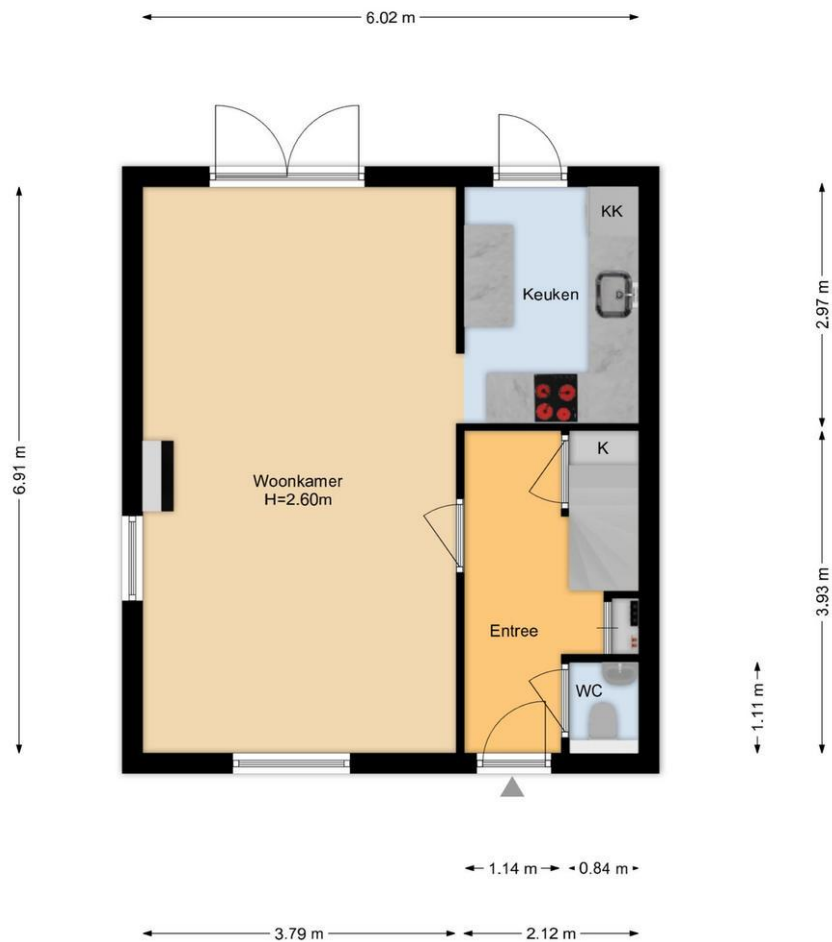
Foto's



Foto's

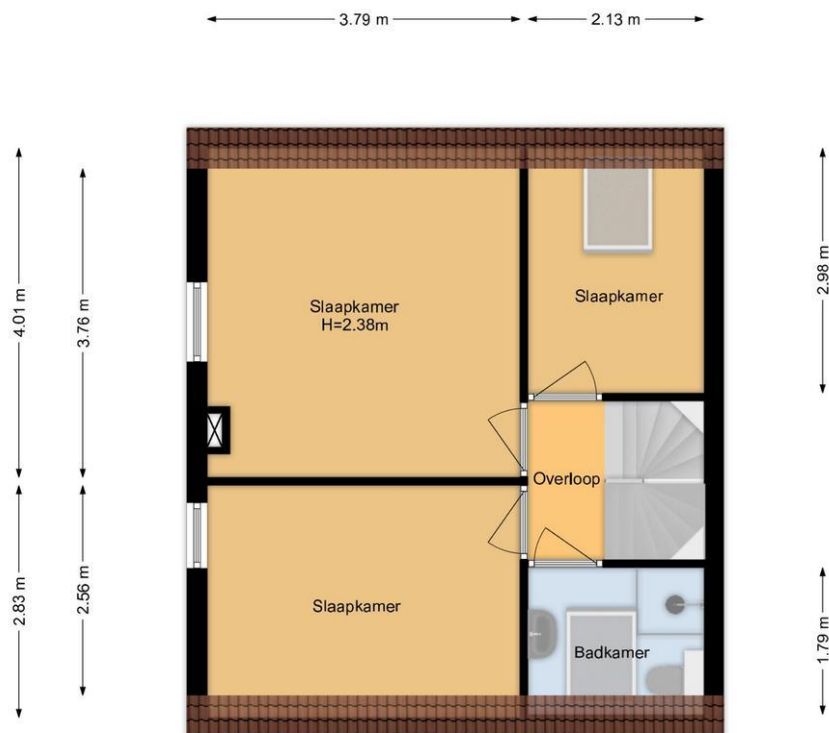


Plattegrond



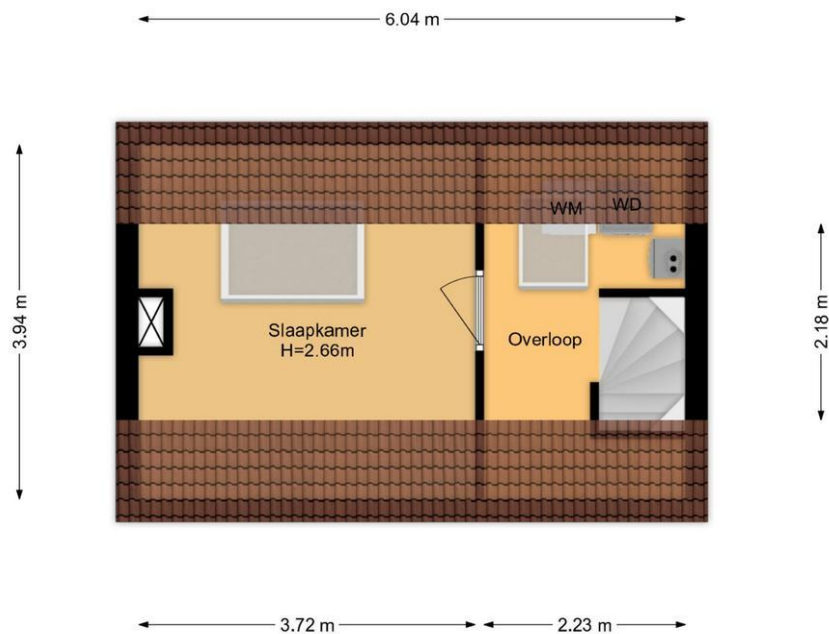
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



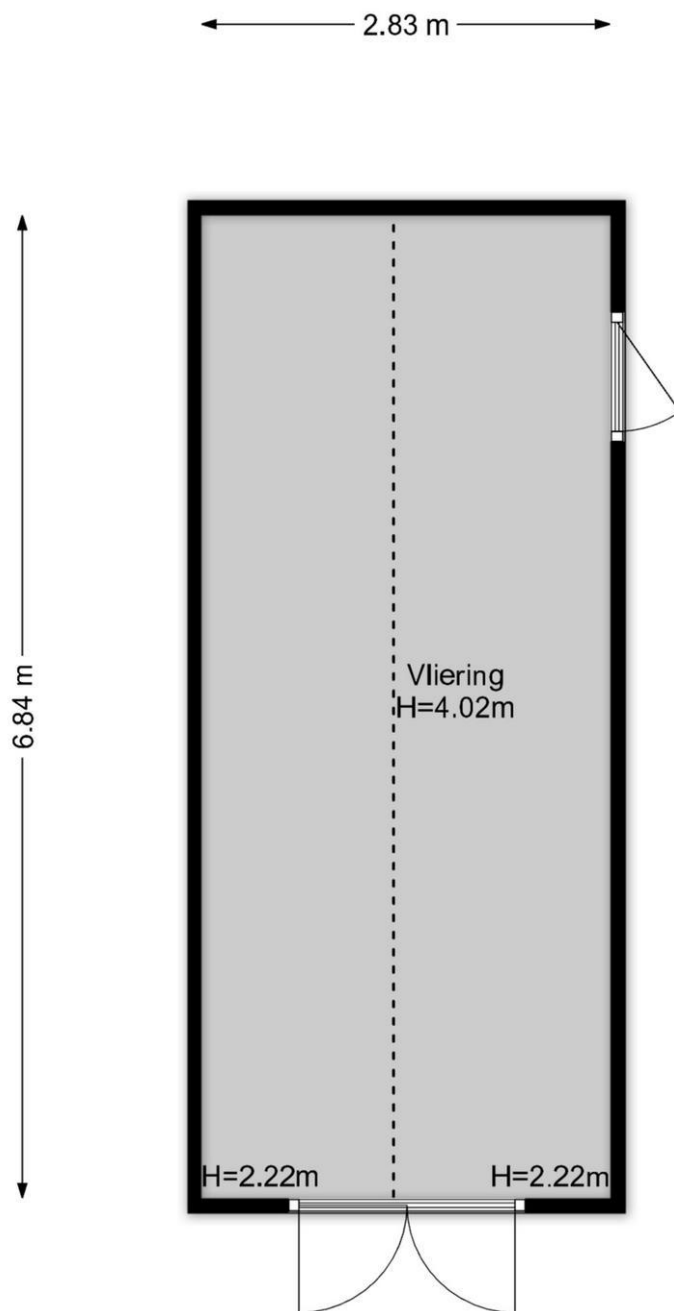
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.