

Hoogewaard 150, Koudekerk aan den Rijn



Aan de Oude Rijn gelegen Villa met garage.

- Zonnige tuin/terras en dakterras op het zuiden
- Woonkamer met openhaard en marmer vloer met vloerverwarming
- 4 ruime (slaap)kamers + 1 hobbykamer
- Garage vanuit de woning te bereiken
- Vrij uitzicht aan de voor -en achterzijde

€ 855.000,- k.k.



Omschrijving

Deze fraaie vrijstaande Villa, (uitsluitend geschakeld via de garage) ligt in een rustige 30-km-zone, op korte afstand van winkels, diverse supermarkten, scholen en openbaar vervoer.

Koudekerk aan den Rijn is een sfeervol en prettig dorp met een gunstige ligging ten opzichte van Alphen aan den Rijn en Leiden. Beide steden zijn via de N11 en de omliggende wegen snel bereikbaar. Het dorp beschikt bovendien over diverse sportvoorzieningen, waaronder tennisbanen, voetbalvelden en een ruim openluchtzwembad.

Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken. Binnen enkele minuten wandelt of fietst u de uitgestrekte polder in, waar rust, ruimte en groen samenkomen. Zo combineert deze woning landelijk wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De indeling is als volgt:

Via de entree komt u binnen in de royale hal, die toegang biedt tot de meterkast, garderobe en het toilet. Vanuit de hal leidt de trap naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de stijlvolle open keuken met kookeiland: een heerlijke plek waar koken en gezellig samenzijn centraal staan. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, Quooker en combioven/magnetron.

Vanuit de keuken loopt u rechtstreeks door naar de praktische bijkeuken. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van voorraad en andere spullen en beschikt over een uitstortgootsteen en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Dankzij de buitendeur is de bijkeuken direct bereikbaar vanaf de oprit, waardoor u bijvoorbeeld de boodschappen eenvoudig vanuit de auto naar binnen brengt.

De bijkeuken biedt tevens toegang tot de ruime inpandige garage. Deze is voorzien van een elektrische kanteldeur en een deur naar de achtertuin. In combinatie met de eigen oprit biedt de garage volop mogelijkheden voor het stallen van een auto of fietsen en het creëren van extra berg-, klus- of hobbyruimte.

Een praktisch pluspunt is het pad langs de garage, waardoor u de voor- en achterzijde van de woning eenvoudig buitenom kunt bereiken. Dit is bijzonder handig voor het onderhouden van de tuin en het terras.

De royale, tuingerichte woonkamer is een heerlijke plek om te ontspannen. De sfeervolle open haard met warmte terugwinunit zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid. Dankzij de twee grote schuifpuien stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en geniet u van een prachtig uitzicht op het terras en het water. In de zomer varen de bootjes rustig voorbij, wat zorgt voor een bijzonder sfeervol en levendig decor.

De schuifpuien creëren bovendien een mooie verbinding met de zonnige terras/achtertuin op het zuiden. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie marmeren vloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming: een stijlvolle combinatie die bijdraagt aan het luxe en aangename wooncomfort.

1e verdieping:

De ruime overloop biedt toegang tot het separate, wandcloset en de royale badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, aparte douchecabine en een wastafel.

Aan de achterzijde bevinden zich twee royale slaapkamers, beide voorzien van een praktische inloopkast en een grote schuifpui naar het zonnige dakterras op het zuiden. Een heerlijke plek om volop van de zon en het buitenleven te genieten.

Aan de voorzijde ligt een derde, eveneens royale slaapkamer. Deze kamer beschikt over een vaste kastenwand en biedt via een deur toegang tot het balkon.

Boven de garage bevindt zich bovendien een riante kamer.

Deze veelzijdige kamer leent zich uitstekend als thuiswerkplek, hobbykamer of extra slaapkamer en beschikt daarnaast over een praktische bergverdeling. De wanden op deze verdieping zijn afgewerkt met spachtelputz.

2e verdieping:

Op deze verdieping bevindt zich een royale slaapkamer met praktische bergruimte en de opstelling van de cv-ketel Remeha Avanta ace 35ccb5 combi comfort uit 2024.

Dankzij de in 2015 geplaatste dakkapel, die zich over vrijwel de volledige breedte van de zolder uitstrekt, is hier een verrassend ruime en lichte verdieping ontstaan. De royale afmetingen, het prachtige uitzicht en de vele gebruiksmogelijkheden maken deze verdieping tot een echte meerwaarde van de woning.

Buiten: De fraai aangelegde tuin vormt een heerlijke plek aan het water. Het half overdekte terras, de millboard vlonders, sfeervolle buitenverlichting en aanlegplaats zorgen voor een luxe en ontspannen buitenbeleving. Zowel in de tuin als op het dakterras kunt u de hele dag genieten van de zon, het water en het prachtige uitzicht. Vanaf de aanlegplaats vaart u rechtstreeks naar verschillende recreatieplassen in de omgeving, waaronder het Braassemermeer en de Kagerplassen. Een unieke woonplek voor liefhebbers van varen, rust en wonen aan het water.

Bijzonderheden:

- De woning is uitsluitend via de garage geschakeld met de naastgelegen woning huis nummer 154.
- 12 zonnepanelen (2021)
- Op diverse plaatsen zijn elektrische rolluiken aangebracht
- Energielabel B (geldig tot 26-08-2036)
- Laadpaal en stopcontact aanwezig op de oprit waardoor er elektrische auto geladen kan worden
- Volledig vernieuwde groepenkast met 3 fasen in 2021
- Schilderwerk buitenkozijnen en buitenmuren 2026
- Direct achter de woning is ruimte om een boot aan te leggen. Het gebruik, eventuele vergunningen en verschuldigde precariorechten dienen door koper bij de bevoegde instantie te worden geverifieerd. Mogelijkheden hiervoor worden bij de bezichtiging desgewenst toegelicht.

Bent u enthousiast geworden? Maak een afspraak voor een bezichtiging!

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.

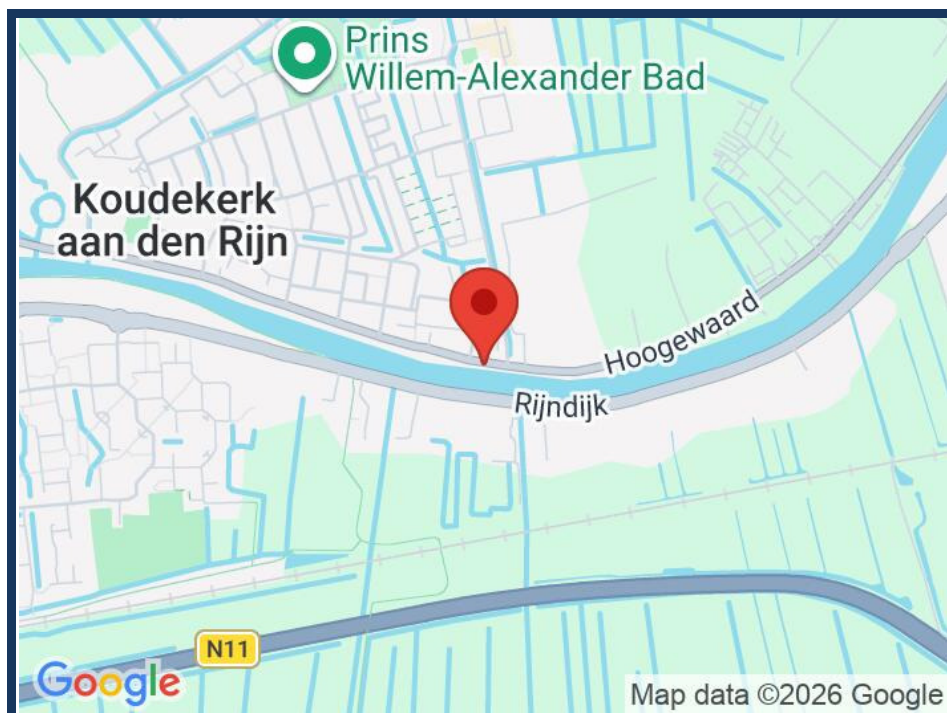
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Soort	€ 855.000,- k.k.
Type woning	Woonhuis
Energieklasse	Geschakelde woning
Aantal kamers	B
Inhoud woning	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	639 m ³
Gebruiksoppervlakte	186 m ²
woonfunctie	178 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1984
Ligging	Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, aan vaarwater
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Hoogewaard 150
2396 AN KOUDEKERK AAN DEN RIJN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



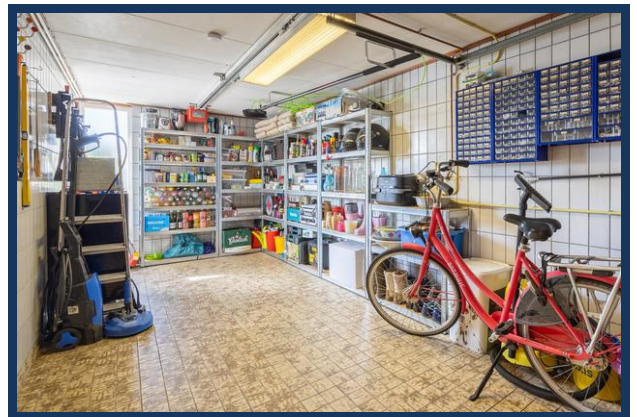
Foto's



Foto's



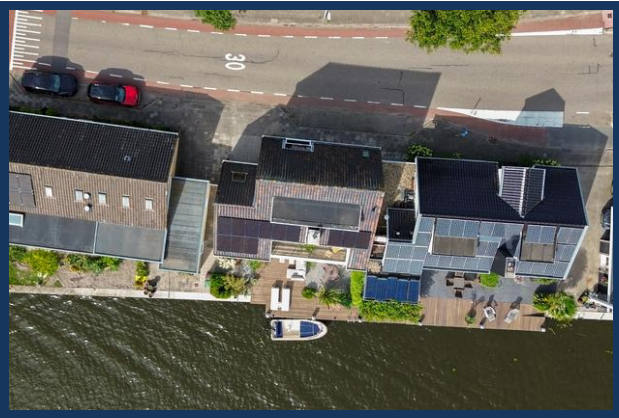
Foto's

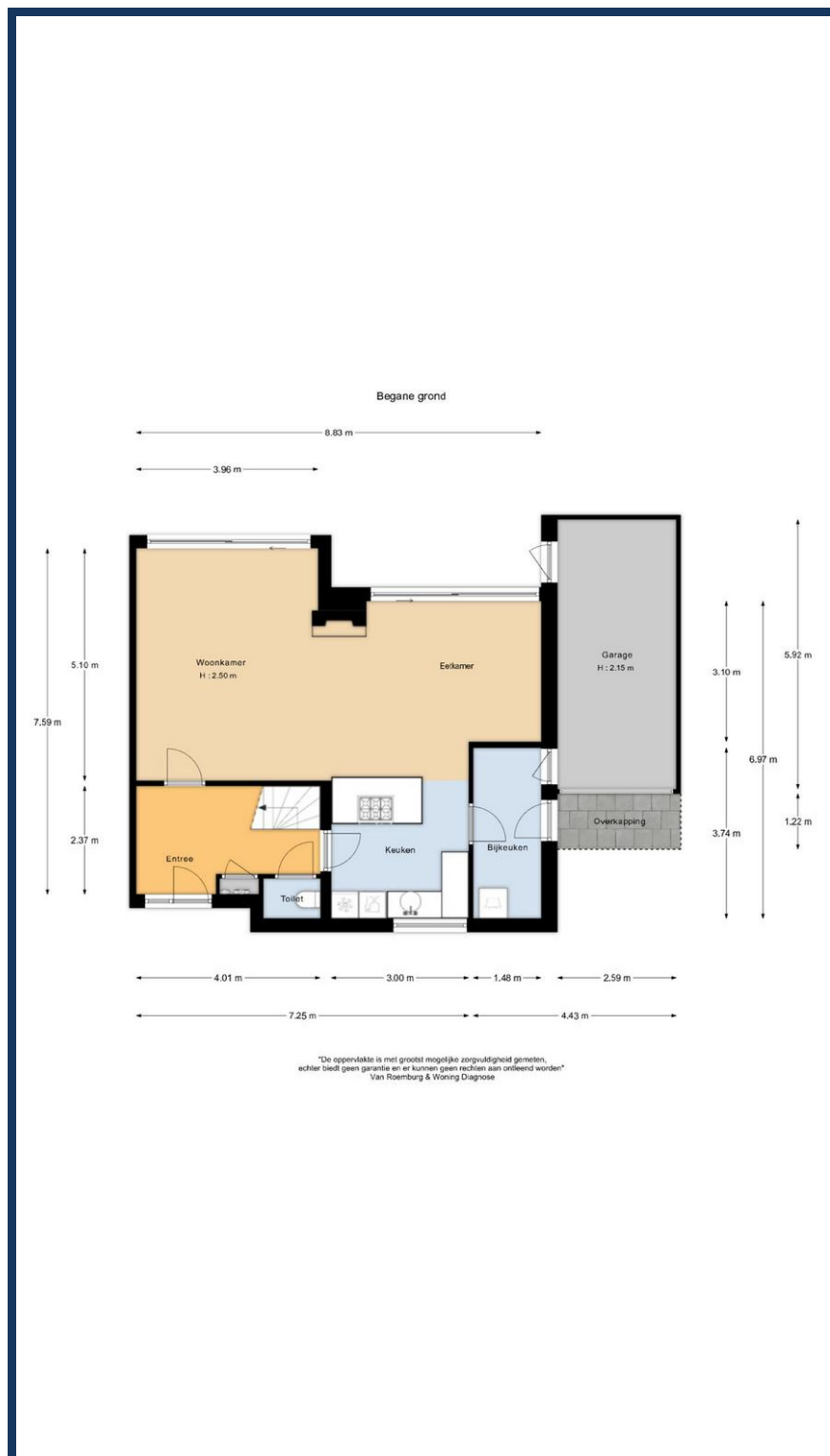


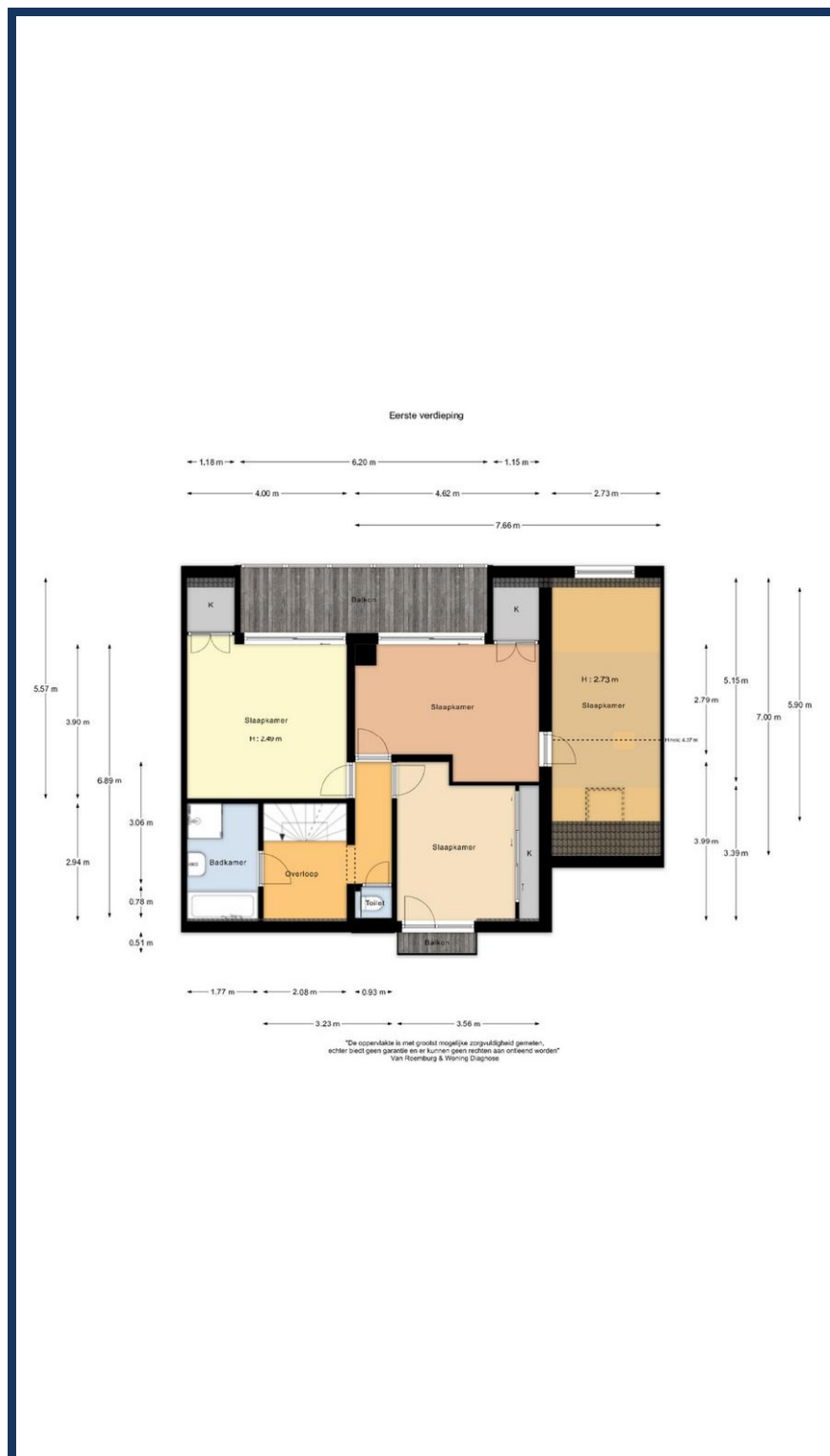
Foto's

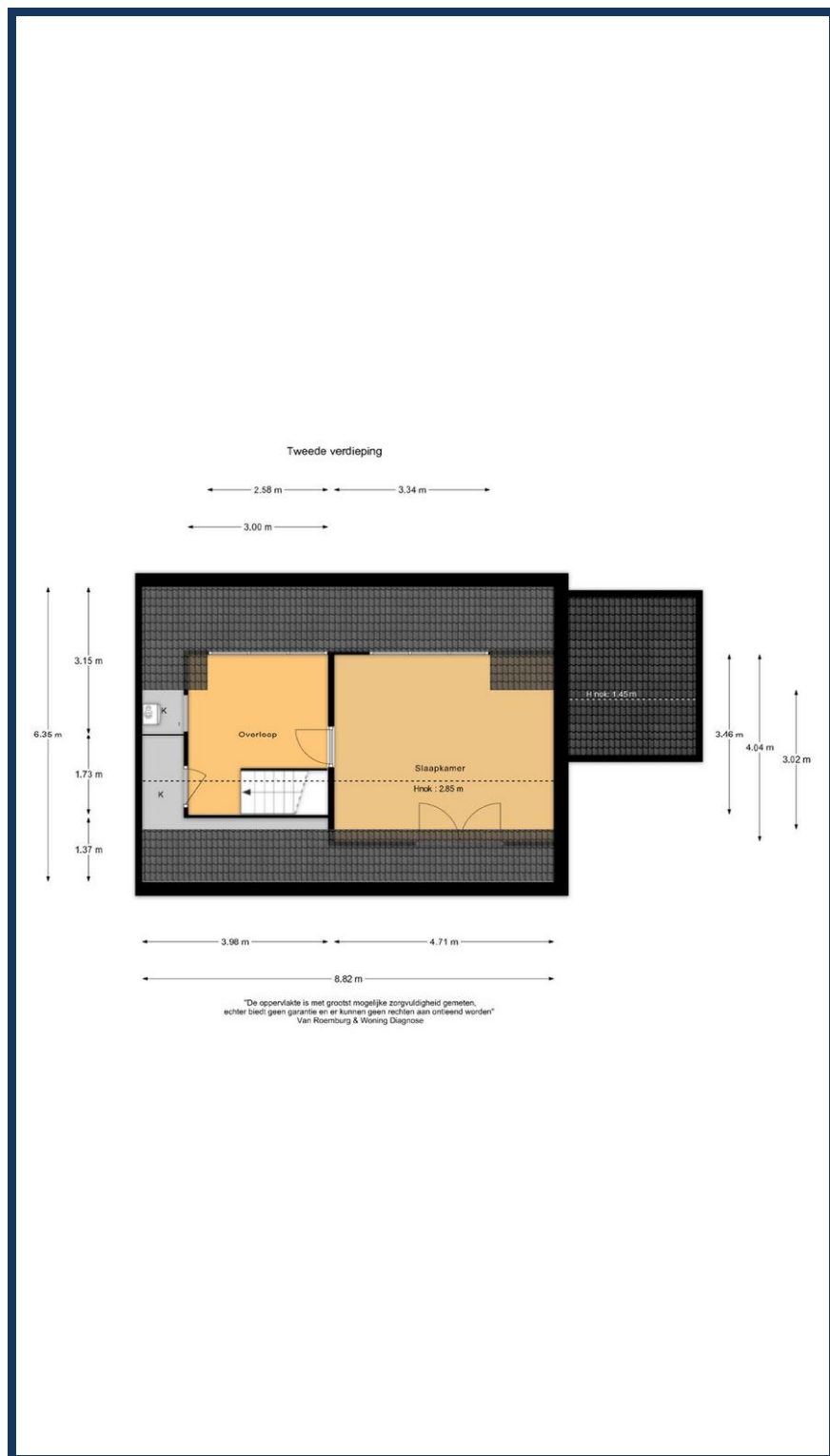


Foto's









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



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Koudekerk aan den Rijn
Sectie B
Perceel 3950



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 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.

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 DZ
Tel.: 0172 52 10 10

www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl

