CAROLE
VAN DEN BOGERD



Cothen, Appelakker 21
VRAAGPRIJS € 495.000,- k.k.

NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • TEL 06 22 333 667 • E-MAIL info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

Verrassend ruime tussenwoning met serre, zonnige tuin en 4 slaapkamers!

Aan een rustige, brede straat in een kindvriendelijke woonomgeving ligt deze goed onderhouden en verrassend ruime tussenwoning. De woning beschikt over een fraaie serre, een diepe en zonnige achtertuin op het zuidwesten met vrijstaande stenen berging en een praktische achterom. Gebouwd in 1981 en door de jaren heen met zorg onderhouden – een fijn gezinshuis waar je je direct thuis voelt.

Wonen in Cothen
Cothen combineert het beste van twee werelden: landelijk wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het dorp heeft een directe busverbinding richting Utrecht en Amersfoort en de A12 is binnen circa 15 autominuten bereikbaar. Daarnaast is de omgeving ideaal voor natuurliefhebbers. Maak prachtige wandel- en fietstochten door de uitgestrekte weilanden, fruitboomgaarden en langs de Kromme Rijn, of geniet van de nabijgelegen bos- en natuurgebieden. Voor uitgebreidere voorzieningen liggen Wijk bij Duurstede en Doorn op korte afstand.

BESCHRIJVING

Begane grond
Via de entree kom je in de ruime hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. De lichte en sfeervolle woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde ligt de leefkeuken met moderne open keuken in U-opstelling (2018), voorzien van onder andere een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en koel-/vriescombinatie.
Vanuit de keuken heb je toegang tot de fraaie serre, een heerlijke plek om al vroeg in het jaar van de zon te genieten. De zonnige achtertuin ligt op het zuidwesten en beschikt over een vrijstaande stenen berging met elektra en een achterom.





CAROLE
VAN DEN BOGERD













NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)

CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A





BESCHRIJVING

Eerste verdieping
Overloop met toegang tot de slaapkamer aan de voorzijde en de modern ingerichte badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers.





CAROLE
VAN DEN BOGERD













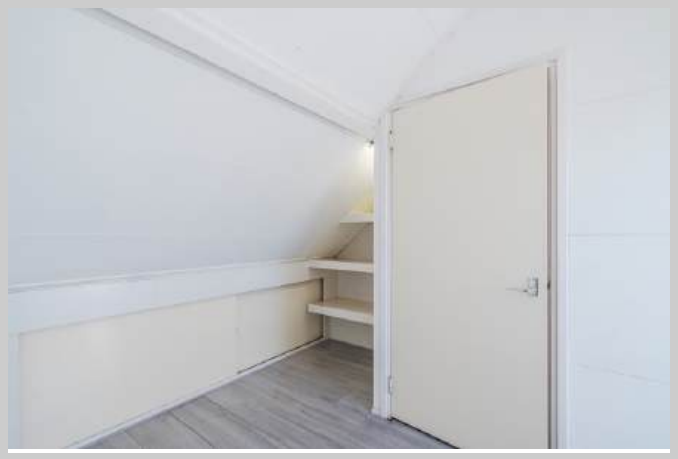
NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

BESCHRIJVING

Tweede verdieping

Ruime zolderverdieping met dakraam, opstelplaats voor de cv-ketel en aansluitingen voor wasapparatuur. Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer met extra bergruimte.









BESCHRIJVING

Buitenruimte
De woning beschikt over een fraaie serre, een diepe en zonnige achtertuin op het zuidwesten met vrijstaande stenen berging en een praktische achterom.










Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1981
- Woonoppervlakte: circa 118 m²
- Perceeloppervlakte: 158 m²
- Energielabel: A
- In totaal 8 zonnepanelen
- Verwarming en warm water via HR-combiketel Nefit CW5 (2024)
- Keuken vernieuwd in 2011
    - Inductiekookplaat vernieuwd in 2024
    - Combi-magnetron vernieuwd in 2025
- Badkamer vernieuwd in oktober 2019
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022 door professioneel schildersbedrijf
- Vrijstaande stenen berging met elektra

Ontdek deze fijne gezinswoning waar ruimte, sfeer en comfort samenkomen.
Nieuwsgierig geworden? Neem contact met ons op voor een bezichtiging – je bent van harte welkom!

CAROLE VAN DEN BOGERD

Cothen
Appelakker 21

Voorwaarden

Informatieplicht
De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door het kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om mij te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande inte- resse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij deze brochure is toegevoegd.

Onderzoeksplicht
De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeks- plicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering/hypotheek
Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop.

Na de bezichtiging
De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Ik stel daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kan ik samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u bij mij informeren.

Onderhandelen
Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan mij doorgeven. Mocht u uw bod aan mij per e-mail willen doorgeven dan verzoek ik u dat via uw move-account uit te brengen zodat dit in het biedingsproces wordt vastgelegd in het Biedlogboek. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zal ik zorgdragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Waarborgsom of bankgarantie
Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

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 koop 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’.

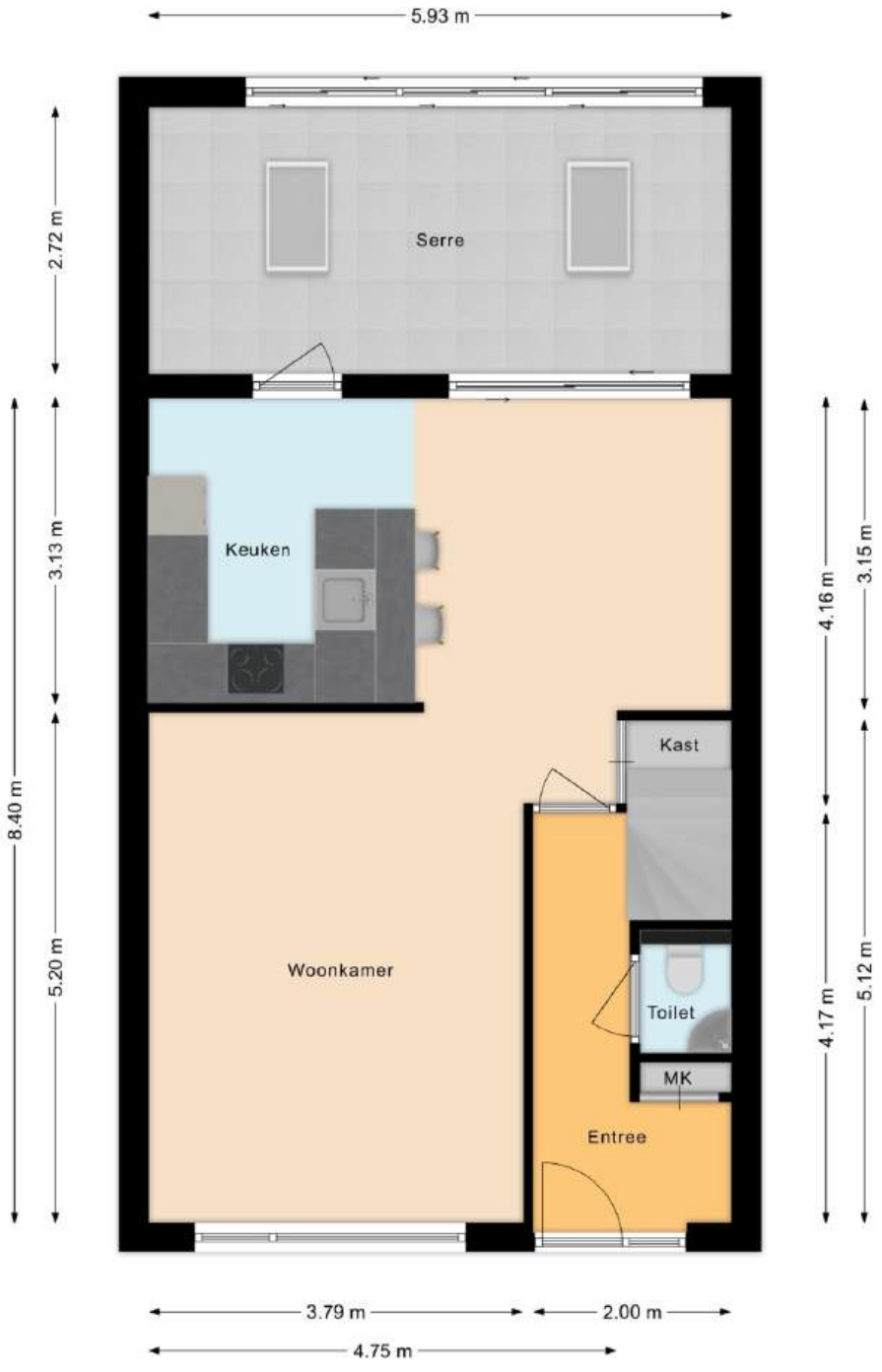
Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontlenen. Nadere informatie is te verkrijgen via telefoonnummer 06-22333667

CAROLE
VAN DEN BOGERD



NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

CAROLE
VAN DEN BOGERD

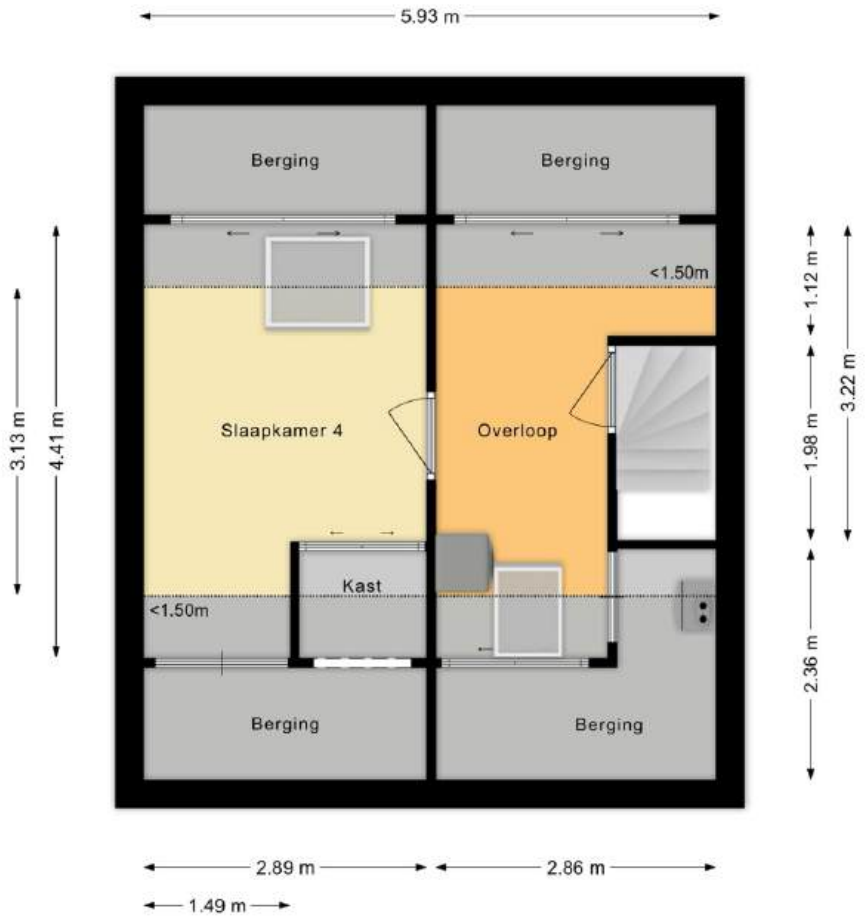


NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A

CAROLE
VAN DEN BOGERD



NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A



NVM REGISTER MAKELAAR EN TAXATEUR (RM/RT)
CAROLE VAN DEN BOGERD • Galenus 4 • 3962 MC Wijk bij Duurstede • **TEL** 06 22 333 667 • **E-MAIL** info@carolevandenbogerd.nl
WEBSITE carolevandenbogerd.nl • KVK 51673290 • BTW-nummer NL001574359B20 • IBAN NL08INGB0005976628 • BIC INGBNL2A