

TE KOOP

info@yvonne-segaar.nl
www.yvonne-segaar.nl

Dr. Vlaanderenlaan 31 Koudekerk aan den Rijn

Garage een must? Dan is deze woning dé perfecte keuze!!



- ruim perceel
- garage
- eigen parkeerruimte
- goed onderhouden
- moderne keuken en sanitair
- 8 zonnepanelen

Vraagprijs € 539.000,- k.k.

Tel. 071 34 166 36

Verkoop • Aankoop
Taxatie • Hypotheek

YVONNE  **SEGAAR**
makelaars



funda
powered by nvm





Begane grond: entree hal/gang. In deze ruimte treft u een modern, uitgevoerde meterkast, de trapopgang naar de 1e etage, een trapkast en de moderne toiletruimte. Vervolgens komen we in de woonkamer, waar het daglicht u al tegemoet straalt, door de grote raampartijen aan de voorzijde en de opslaande deuren aan de achterzijde van de woning. De woonkamer is sfeervol mede door de aanwezige houtkachel, welke ter overname is, en de glad gestuukte wandafwerking.

Aansluitend de open keuken. Deze keuken heeft een U-vormige kastinrichting, compleet met inbouwapparatuur, zoals: een prachtige 90 cm kookunit (Smeg) met een 6 pits gaskookplaat en een 90 cm elektrische oven, daarboven een rvs afzuigkap, verder nog een combi magnetron/oven, een vaatwasser, een Quooker en de koelkast met vriesvak plus het natuurstenen werkblad maken het geheel compleet.

Op de vloer liggen fraaie grote tegels met vloerverwarming.



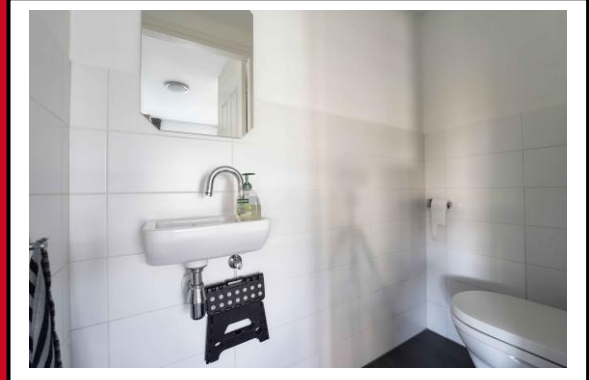


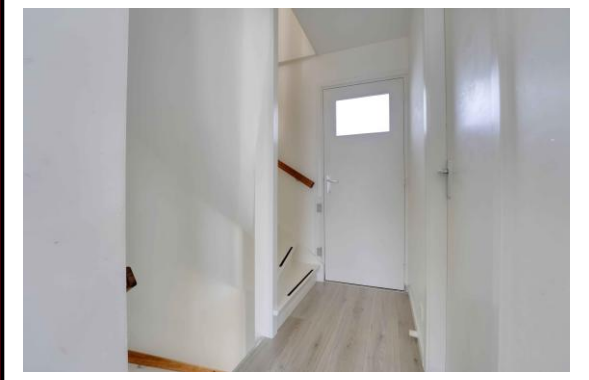
1^e etage: vanuit de overloop toegang tot alle ruimten op deze verdieping zoals de twee (voorheen drie) slaapkamers. Een royale badkamer. Deze is modern, geheel betegeld en compleet ingericht met een inloopdouche, ligbad, 2e toilet en een wastafelmeubel. Tot slot de separate wasruimte. Handig om de was onzichtbaar te maken.

2^e etage: ook hier een ruime overloop met prettig lichtinval door het dakraam op uw werkplek. op de overloop bovengekomen daglicht door het aanwezige Velux dakraam, de CV kast, bergruimte en toegang tot de derde slaapkamer. Deze kamer met extra ruimte door de dakkapel is modern afwerkt en bergruimte aanwezig.

Buiten: de voortuin met daarnaast de oprit voor de garage en parkeerruimte voor twee auto's. Via de oprit toegang tot de achtertuin, welke tuin gelegen op het oosten.

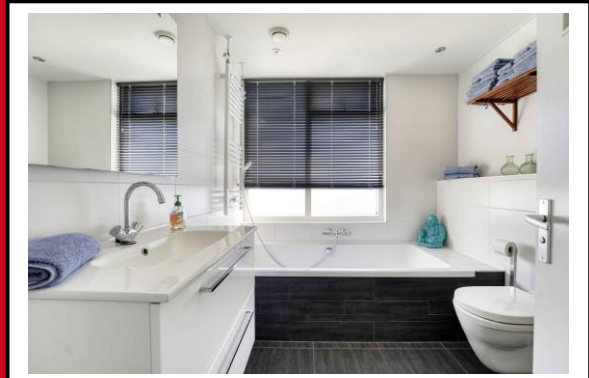
Garage: op het dak liggen de 8 zonnepanelen, verder is de garage voorzien van elektra en een elektrisch bedienbare garagedeur.

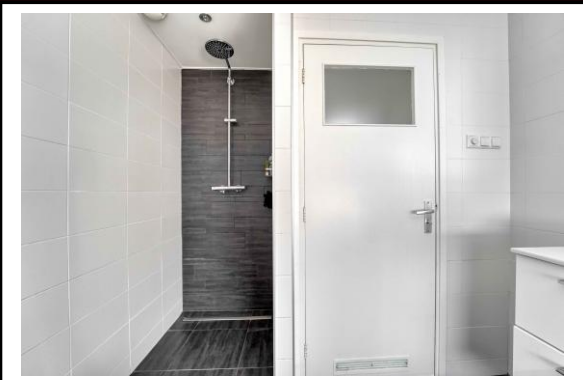




Bijzonderheden:

- kosten gas, water en elektra € 185,= per maand
- gemeentelijke heffingen 2026 € 1.137,= per jaar
- bouwjaar 1968
- perceelgrootte 197 m²
- inhoud 354 m³
- woonoppervlakte 105 m²
- zonnepanelen uit 2023
- complete elektra vervangen 2016
- slaapkamers verwarmd via airco's
- energielabel B geldig tot 30-09-2036

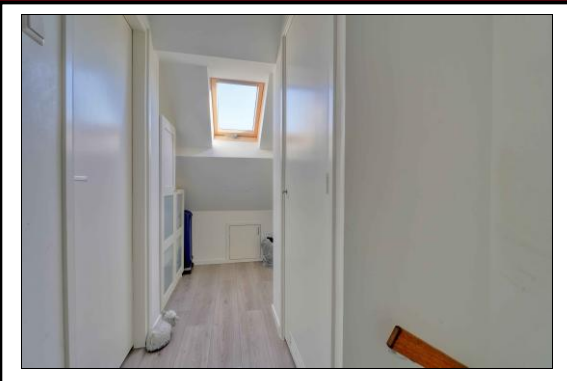


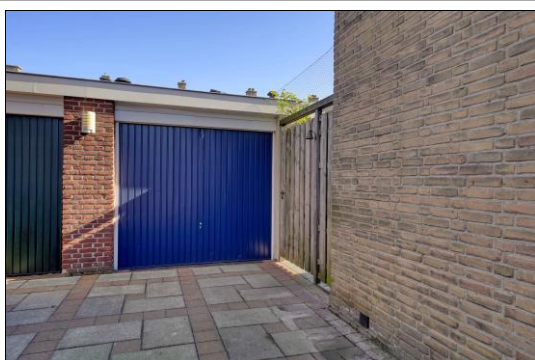
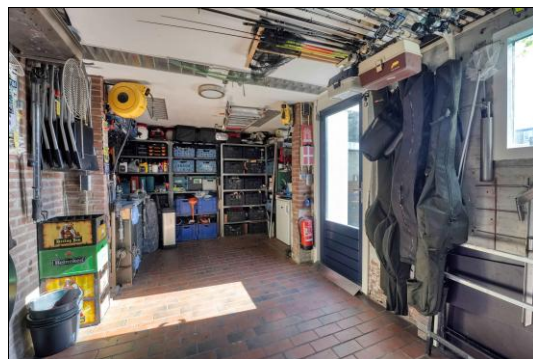
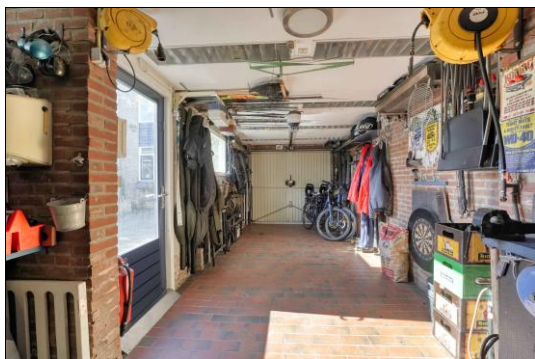
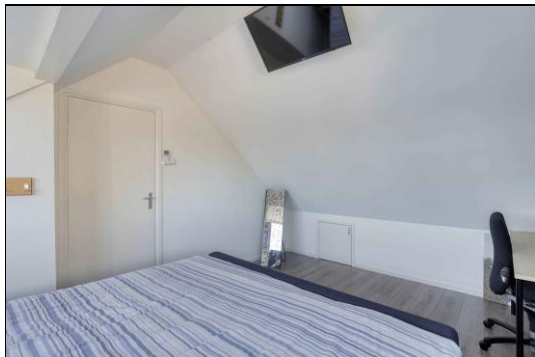


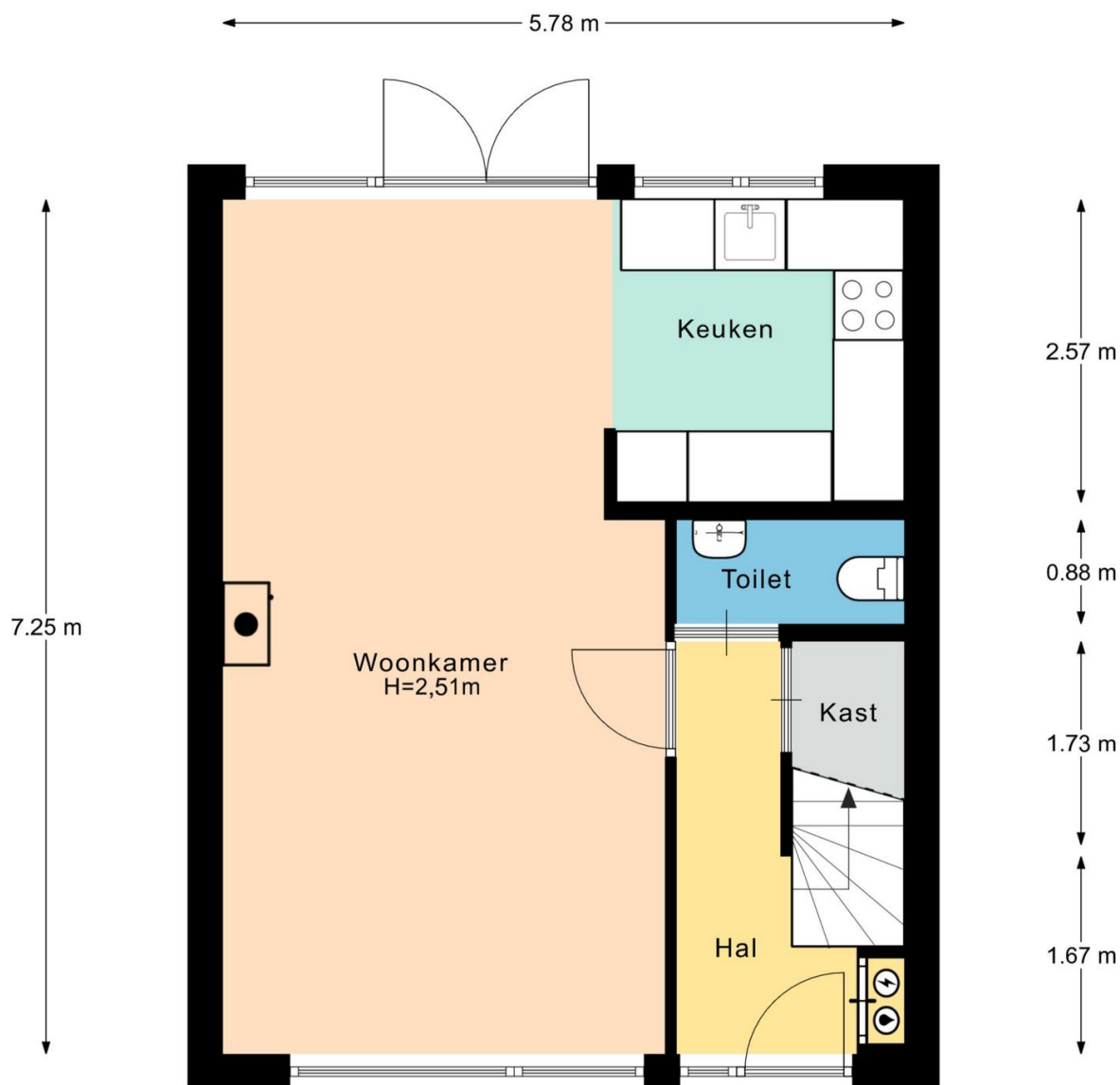
Afmetingen verwijzen u naar de toegevoegde plattegronden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

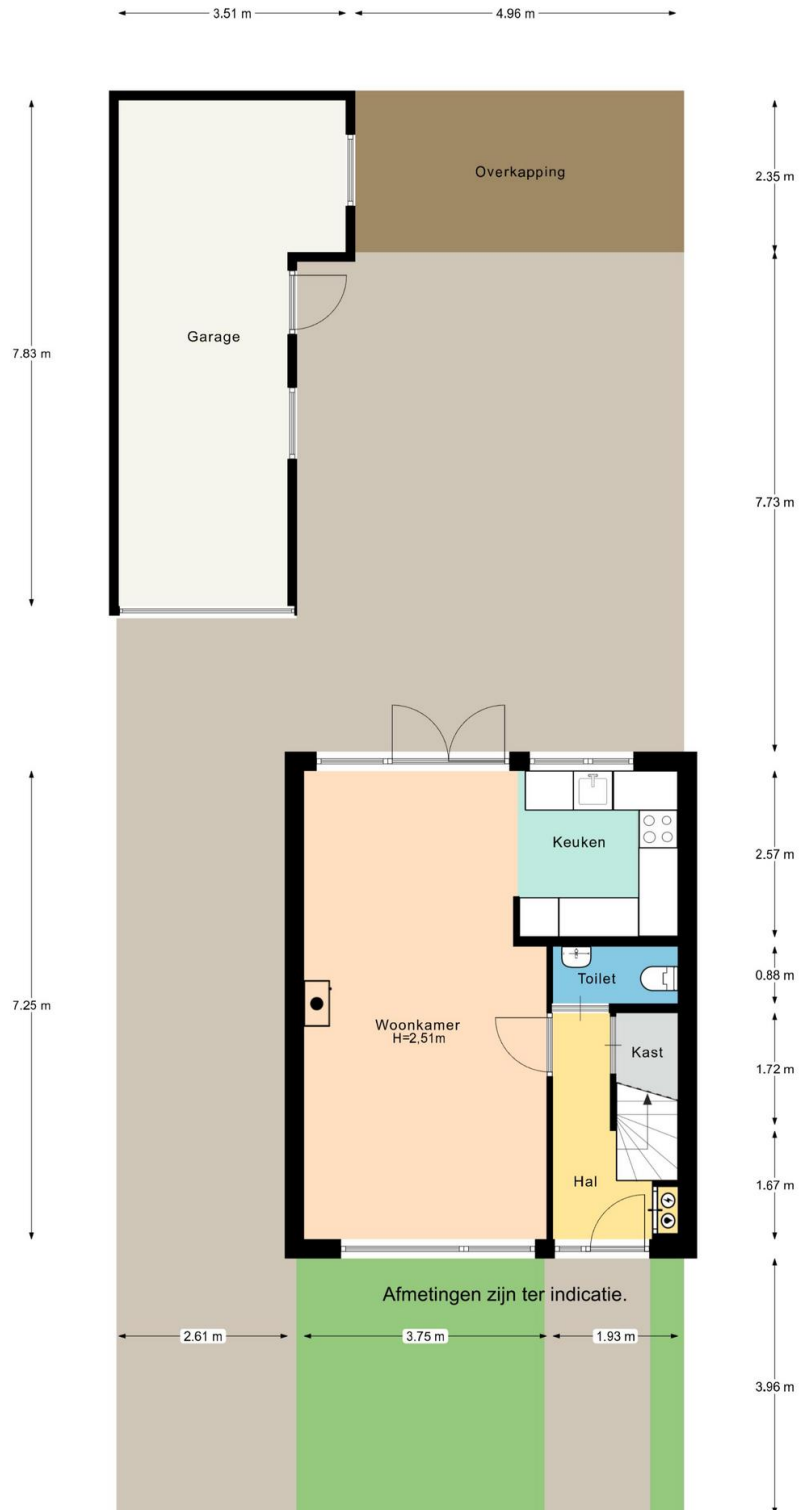
Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



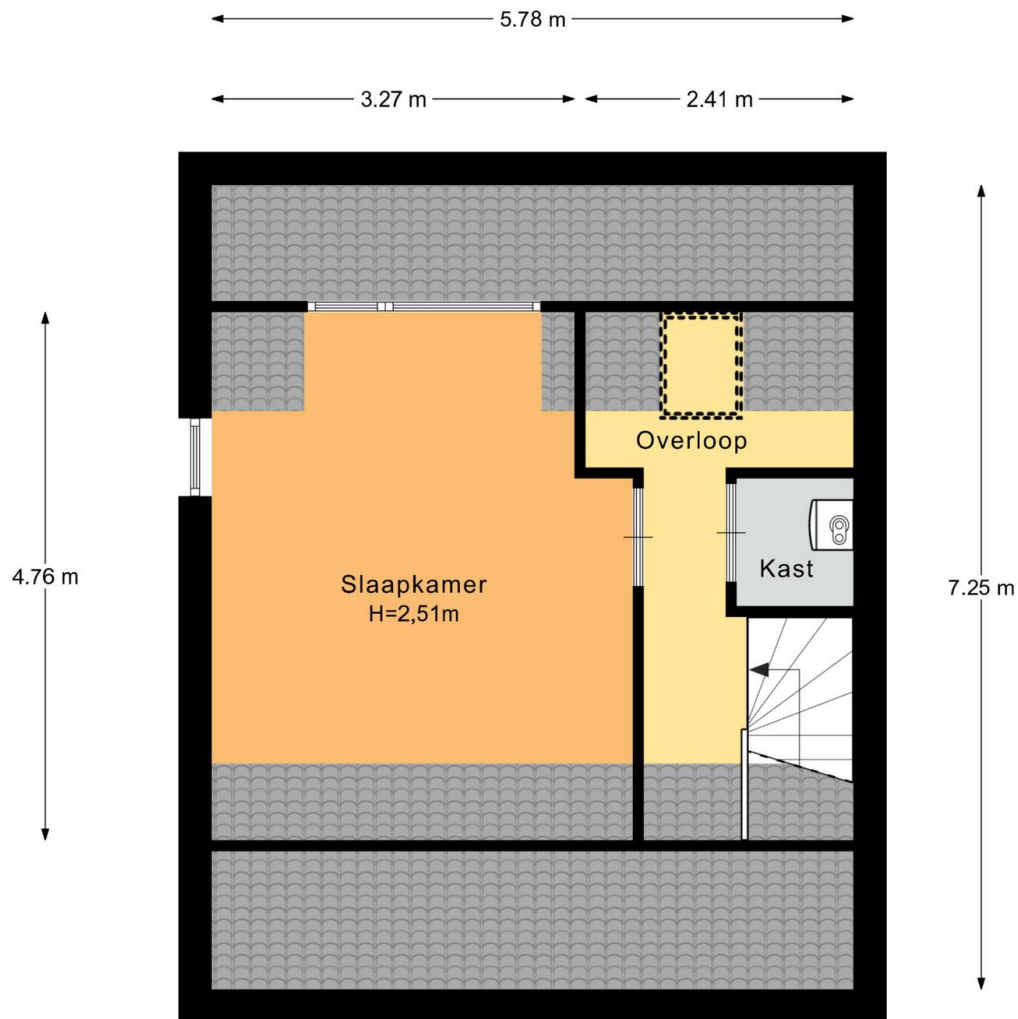




Afmetingen zijn ter indicatie.







Afmetingen zijn ter indicatie.

3.79 m 1.89 m



Deze woning heeft energielabel

B

188,65 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



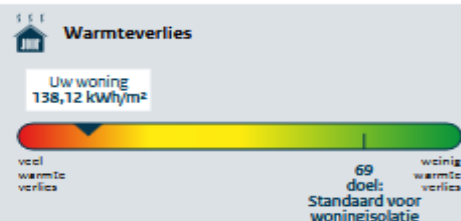
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Koeling aanwezig
	Zonnepanelen	2.721 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 41,64

Aandeel hernieuwbare energie [%] 14,3

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Dr. Vlaanderenlaan 31
2396GV Koudekerk aan den Rijn

Bouwjaar
1968

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
103 m²



Energieadviseur
F.M. Stolk





Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Naam: E. Koning
 Adres te verkopen woning: Dr Vlaanderenlaan 31, 2396 GV Koudekerk aan den Rijn
 Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Wonen				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– magnetron	☒	☐	☐	☐
– oven	☒	☐	☐	☐
– combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– koelkast	☐	☐	☐	☒
– vriezer	☐	☐	☐	☒
– koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– toilet	☒	☐	☐	☐
– toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– ligbad	☒	☐	☐	☐
– jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– wastafel	☒	☐	☐	☐
– wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– planchet	☐	☐	☐	☒
– toiletkast	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieurinstallaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken



Kinder hut	☐	☐	☒	☐
<i>Overig</i>				
Overig tuin, te weten:				
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
<i>Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?</i>				
CV/geiser/boiler	☐	☐	☐	☒
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☐	☐	☒
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☒
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Voor akkoord

