

TE KOOP



Hoogewaard 95
2396 AK Koudekerk Aan Den Rijn

€ 375.000 k.k.

Vraagprijs	€ 375.000 k.k.
Status	Verkocht
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Eengezinswoning, eindwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1968
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Ligging	In woonwijk
Oppervlakte	111m ²
Perceel	149m ²
Inhoud	384m ³
Kamers	5
Slaapkamers	4
Badkamers	1
Verdiepingen	3
Voorzieningen	Dakraam
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, driedubbel glas
Warm water	C.v.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	(2015, combi-ketel, eigendom)
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	Noordoost, 66m ² , 550×1200cm
Schuur	Vrijstaand steen
Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Verrassend ruime eindwoning met 4 slaapkamers, kunststof kozijnwerk met triple beglazing én mogelijkheid op eigen terrein te parkeren.

De huidige eigenaar heeft de afgelopen jaren de woning op diverse punten gemoderniseerd en verbeterd. Zo zijn in 2021 kunststof kozijnen geplaatst met triple beglazing, zijn de spouwmuren in 2022 geïsoleerd, zijn er airco's geplaatst in 2022, is er in 2021 dakisolatie geplaatst en de keuken vernieuwd.

De woning bevindt zich in het betrekkelijk rustige Koudekerk aan den Rijn. Je vindt alle benodigde voorzieningen zoals supermarkten, gezellige restaurants en winkels binnen vijf minuten loopafstand. Ook is de bereikbaarheid uitstekend met het openbaar vervoer (bushaltes) en diverse uitvalswegen (N11 en N209) in de directe nabijheid.

Graag geven wij een indruk van de woning:

Zodra je thuiskomt is er plek voor 1 á 2 auto's om op eigen terrein te parkeren.

Via de hal, met toiletruimte en vernieuwde meterkast (hier zijn voorbereidingen aanwezig voor 3-fase), bereik je de keuken en woonkamer. De fijne doorzonwoonkamer beschikt zowel voor-als achter over grote raampartijen waardoor er altijd een fijne hoeveelheid lichtinval aanwezig is. De woonkamer heeft een openhaard en is voorzien van airco welke voor verkoeling en warmte zorgt. Vanuit de woonkamer heb je zicht op de half open keuken welke in 2021 vernieuwd is. De keuken is voorzien van grijze en witte hoogglans fronten. Qua inbouwapparatuur is er een keramische kookplaat met afzuigkap, vaatwasmachine (45 cm) en een koel/vriescombinatie.

Terug naar de hal bereiken we via de trapopgang, met een zijraam in de gevel, de eerste verdieping welke ruimte biedt aan 3 slaapkamers. De slaapkamers zijn allen van een mooi formaat en bieden genoeg ruimte. De geheel betegelde badkamer is afgewerkt met een douchecabine, 2e toilet en een wastafelmeubel.

Via een afsluitbare trap (handig voor het geluid en warmte) gaan we naar de tweede verdieping. Op de voorzolder zijn de aansluitingen voor de wasmachine, droger en c.v.-ketel. Lichtinval komt binnen door het (vernieuwde) veluxdakraam. Deze verdieping heeft op dit moment een slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde. Meer slaapkamers nodig? Op eenvoudige wijze kan je het muurtje verzetten en er 2 slaapkamers creëren.

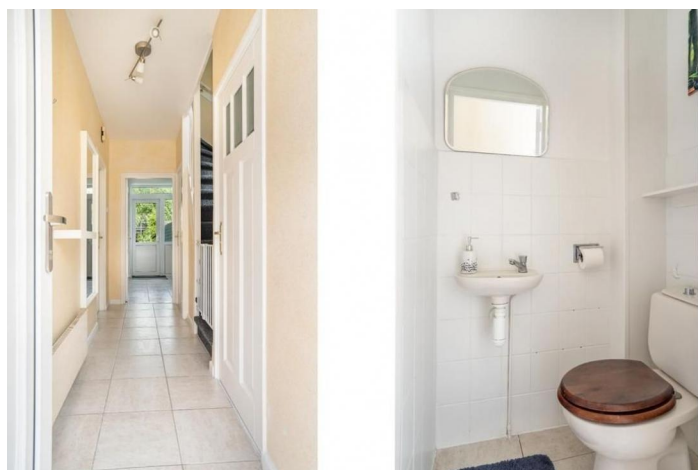
Als laatst hebben we de fijne achtertuin welke op noordoosten is gelegen. Door de diepte heb je altijd een plekje om in of uit de zon te gaan zitten. De tuin met niveauverschil heeft een berging, overkapping (ideaal om fietsen/motor onder te stallen) en een achterom. Ook staat er een kersenboom, pruimenboom en druiven waardoor je uit eigen tuin fruit hebt!

Bijzonderheden:

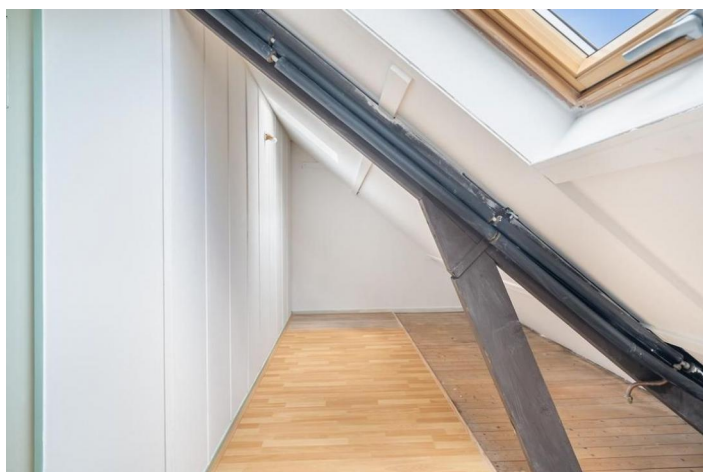
- Comfortabel woonoppervlakte van ca 111 m²;
- Kunststof kozijnwerk met triple beglazing;
- Spouwmuur- en dakisolatie;
- Parkeren op eigen terrein;
- Airco's (voor koeling en warmte) geplaatst in 2022;
- Vernieuwde meterkast (met voorbereidingen om inductiekookplaat te plaatsen);
- C.v.-combiketel uit 2015;

- Openbare school De Rijnschans en Hoogvliet op 5 minuutjes loopafstand;

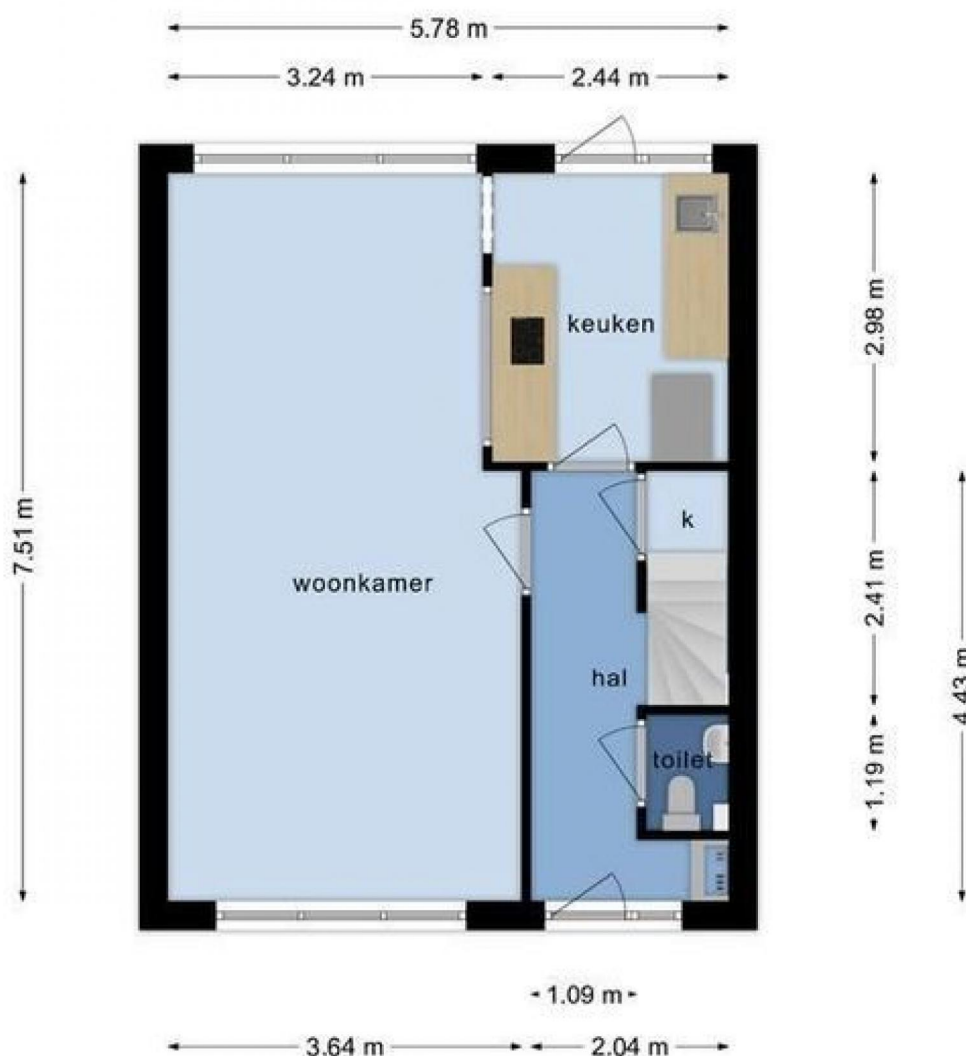












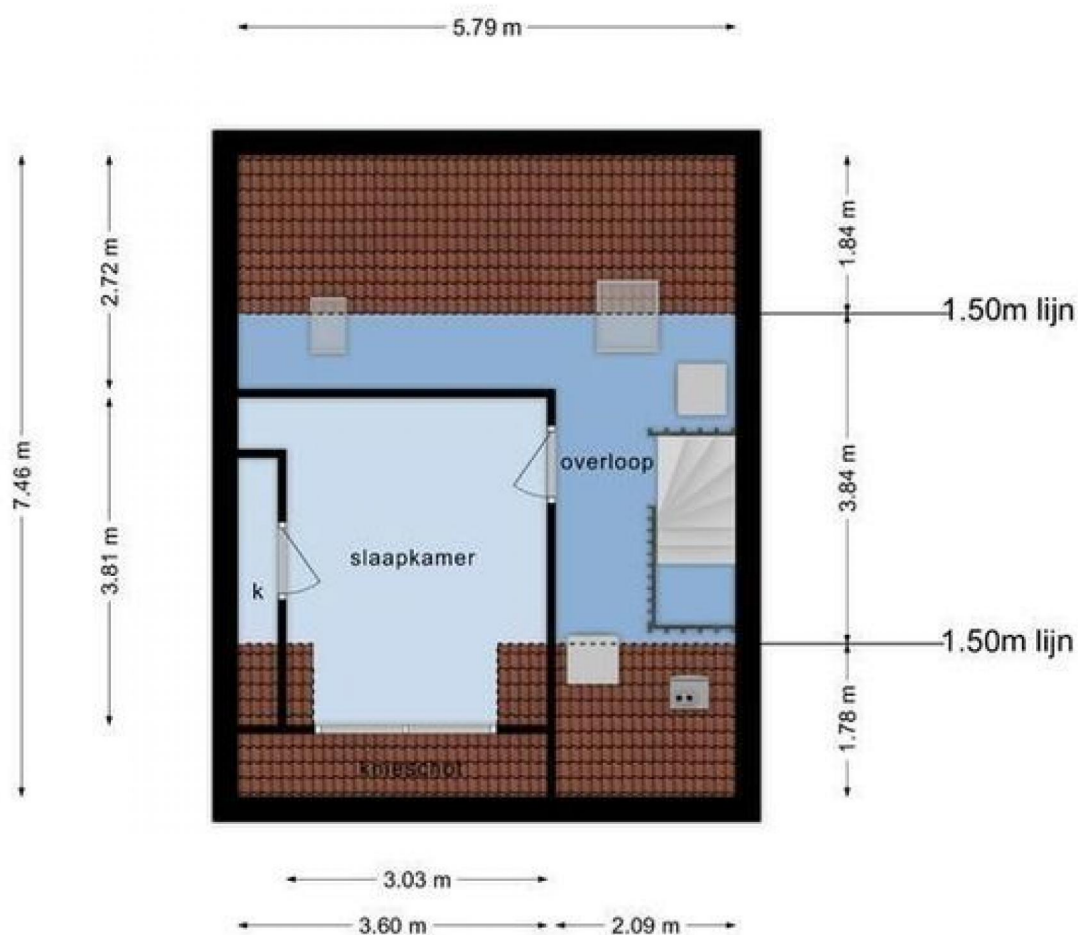
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



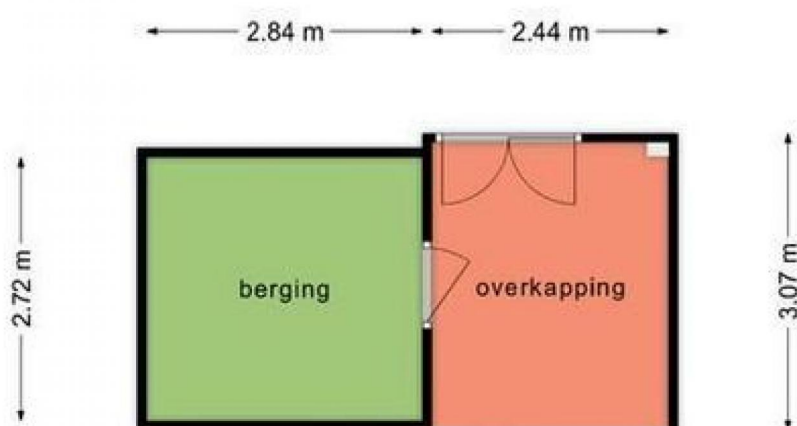
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Woon4You Makelaars en Taxateurs

Woon4You Makelaars is een gevestigde naam in de regio door onze jarenlange ervaring als aankoopmakelaar. Vanaf begin 2022 hebben we naast onze vertrouwde aankoopteam ook een professionele verkoopafdeling. Hiermee beantwoorden we aan de groeiende vraag van onze relaties om het gehele verhuisproces (dat wil zeggen aankoop en verkoop) onder een vertrouwd dak te kunnen uitvoeren. Daarom gaan wij verder onder de naam Woon4You Makelaars en Taxateurs en zetten we al onze kennis en ervaring elke dag opnieuw en met veel plezier in voor de aankoop óf verkoop van jouw woning. Eens kennismaken? Kom gerust langs bij één van onze drie vestigingen.



Persoonlijke aandacht



Jarenlange ervaring



Alle kennis is huis



Groot netwerk

Diensten

Wij bieden jou die zekerheid.

Aankopen

Woon4You is een gespecialiseerde aankoopmakelaar en een onmisbare schakel bij het kopen van een woning. Wij geven jou als potentiële koper een reëel beeld van de marktwaarde en maken een gepersonaliseerd plan voor een succesvolle aankoop. Veel mensen realiseren zich niet dat de verkopende partij een professional aan zijn zijde heeft staan die uitsluitend de belangen van de verkoper behartigt. Waarom jij als koper dan niet? Bovendien is Woon4You een geregistreerd NVM-makelaar: Een garantie voor adequate marktkennis, deskundigheid en ruime ervaring.

Verkopen

Door onze ervaring als aankoopmakelaar weten onze experts zich perfect in te leven in de wensen en eisen van potentiële kopers. Met deze kennis kunnen wij je uitstekend adviseren en begeleiden in het verkooptraject. We weten waar de kijker naar op zoek is en waar de onderhandelingsruimte ligt. Hier spelen wij slim op in om voor jou de beste deal te realiseren. Zo kun jij je zorgeloos voorbereiden op de aanstaande verhuizing.

Taxaties

Heb je een NWWI gevalideerd taxatierapport nodig voor de aankoop van jouw nieuwe woning, een verbouwing of overbrugging? Schakel dan één van de taxateurs van Woon4You Makelaars en Taxateurs in. Onze experts hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt van het Groene Hart, Haarlemmermeer en de gehele Bollenstreek. Onze taxateurs zijn NWWI en Vastgoedcert gecertificeerd en onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM. Zo ben jij verzekerd van een snelle, vakkundige afhandeling en een compleet en gevalideerd taxatierapport voor jouw (nieuwe) woning.

Woon4You

Wij zien de kansen en mogelijkheden bij de verkoop of aankoop van jouw woning, van de Bollenstreek tot diep in het Groene Hart.

Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d
2406 CM
T. 0172 55 10 10
E. alphen@woon4you.nl

Lisse

Haven 2a
2161 HK
T. 0252 23 44 83
E. info@woon4you.nl

Woerden (alleen op afspraak)

Meulmansweg 47
3441 AT
T. 0348 74 83 01
E. woerden@woon4you.nl

Team Woon4You

Omdat we de kracht en kennis in huis hebben



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Nick van der Horst



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Frank van der Zalm



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Janneke Dobbe-Loeffen



Commerciële binnendienst medewerkster

Vanessa Brederode - van Dun



NVM Makelaar-Kandidaat

Marcel Guidemond



NVM Makelaar-Kandidaat

Soraya Verhaar



Het netwerk en de locaties

Met onze drie vestigingen in de Bollenstreek en het Groene Hart vinden wij altijd de juiste woning voor jou. Onze makelaars en binnendienst teams kennen de omgeving en kijken verder dan jouw initiële zoekopdracht. Wij zijn actief in de regio's Alphen aan den Rijn, Lisse, Woerden, het Groene Hart, Leiden, de gehele Duin- en Bollenstreek en de woon-/werk driehoek Hoofddorp-Nieuw Vennep-Aalsmeer. Al onze collega's hebben de juiste opleiding en certificering om jou de aankoopbegeleiding van de hoogste kwaliteit te bieden.

Woon4You

Wij zien de kansen en mogelijkheden bij de verkoop of aankoop van jouw woning, van de Bollenstreek tot diep in het Groene Hart.

Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d
2406 CM
T. 0172 55 10 10
E. alphen@woon4you.nl

Lisse

Haven 2a
2161 HK
T. 0252 23 44 83
E. info@woon4you.nl

Woerden (alleen op afspraak)

Meulmansweg 47
3441 AT
T. 0348 74 83 01
E. woerden@woon4you.nl