

TE KOOP



WILLEM-ALEXANDERWEG 44

COTHEN

VRAAGPRIJS € 600.000 K.K.





KENMERKEN



| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| BOUWJAAR | 1972 |
| WOONOPPERVLAKTE | 144 M ² |
| PERCEELOPPERVLAKTE | 390 M ² |
| INHOUD | 567 M ³ |
| AANTAL KAMERS | 5 |
| AANTAL SLAAPKAMERS | 4 |
| SOORT WONING | EENGEZINSWONING |
| AANTAL WOONLAGEN | 3 |
| ISOLATIE | VOLLEDIG GEÏSOLEERD |
| ENERGIELABEL | B |
| VERWARMING | C.V.-KETEL |
| WARM WATER | C.V.-KETEL |
| EXTERNE BERGRUIMTE | 16 M ² |
| TUIN OPPERVLAKTE | 133 M ² |
| TYPE TUIN | ACHTERTUIN, VOORTUIN, ZIJTUIN |

OMSCHRIJVING

Stijlvol afgewerkte 2-onder-1-kap woning met extra slaapkamer en badkamer op de begane grond, ruim perceel en oprit voor meerdere auto's!

Op een leuke, centrale locatie langs de Willem-Alexanderweg in het kleine en gezellige Cothen. De woning biedt een stijlvol en lichte woonkamer met open haard, moderne woonkeuken, omgebouwde garage tot slaapkamer met douche en toilet, op de verdieping 4 goede slaapkamers, inbandige ruime badkamer en open bergzolder met dakramen! De woning is gelegen op een perceel van 390 m² met oprit geschikt voor meerdere auto's en een heerlijke tuin!

Cothen ligt centraal in de Kromme Rijnstreek en is onder andere bekend door de kersenteelt. In het dorp zijn buurtwinkels, bushalte en scholen binnen loopafstand en er zijn volop fiets- en wandelmogelijkheden in het Kromme Rijngebied. Er is een goede verbinding met Wijk bij Duurstede, Zeist, Utrecht en de Rijkswegen A12 en A27.

KENMERKEN:

Woonoppervlakte: 144 m²

Overige inbandige oppervlakte: 12 m²

Inhoud 557 m³

Perceelgrootte 390 m²

Bouwjaar 1972

Energielabel B

INDELING:

Begane grond: Overdekte ENTREE, bereikbaar via de voortuin met ruime parkeergelegenheid. Hal met trapopgang naar de verdieping, de meterkast en het toilet. De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd, circa 22 m² groot en voorzien van een gezellige openhaard. Door de grote raampartij een goede lichtinval hiermee een fraaie kamer en suite deuren naar de keuken. Voor warme dagen zijn de elektrisch bedienbare screens een aangename uitkomst om het koel te houden in de woning.

Aansluitend de woonkeuken aan de achterzijde van de woning met een hoogglans witte inbouwkeuken L-opstelling voorzien van 5-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser. De woonkamer en de keuken zijn

samen circa 49 m² groot en voorzien van een mooie eiken houtenvloer die vanuit de kruipruimte is geïsoleerd. Vanuit de keuken is een buitenom en overdekt de slaapkamer met badkamer te bereiken van circa 18 m² (voorheen garage). Deze unit is gelijkvloers en eventueel geschikt voor mindervaliden. Daarmee ook geschikt voor een praktijk aan huis, mantelzorg of werkkamer.

De ruime achtertuin van circa 130 m² is gelegen op het noord/noordoosten en aangelegd met diverse borders, rozenbogen, overdekt terras maar ook pergola met schaduwdoek en meerdere fruitbomen.

In de tuin staat een geïsoleerde houten tuinhuis dat perfect gebruikt kan worden voor opslag of hobby activiteiten.

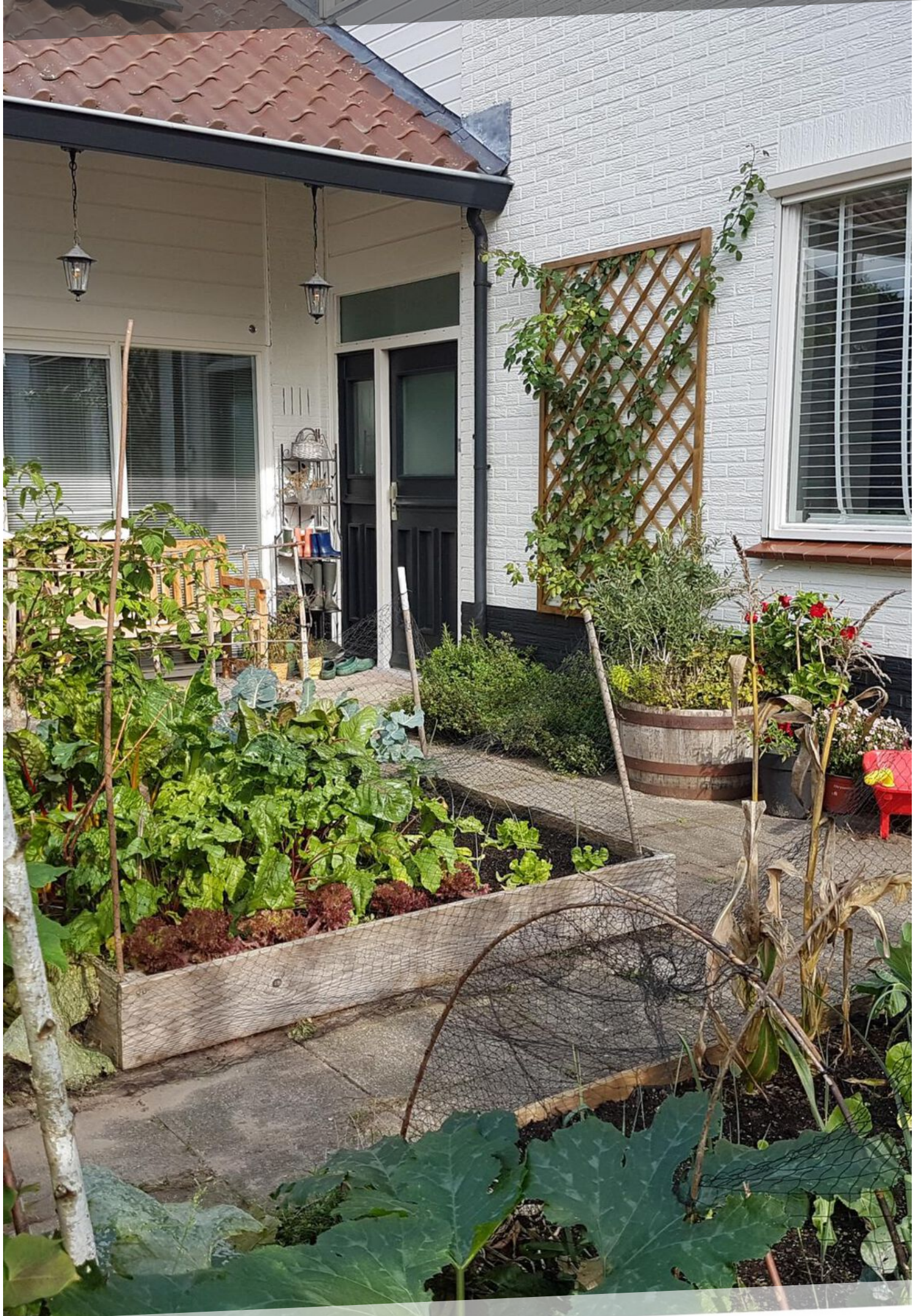
1e Verdieping: Overloop met toegang tot de 4 ruime slaapkamers en de badkamer. De ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning is circa 18 m² groot en voorzien van een brede dakkapel met zonnescrims. De slaapkamers aan de achterzijde circa 7 en 9 m² groot, de kamer van 9 m² geeft toegang tot een balkon. De slaapkamer boven de voormalig garage is circa 18 m² groot met een dakraam. De inbandige en volledig betegelde badkamer is ingericht met ligbad, douchecabine, zwevend toilet en dubbele wastafel.

2e Verdieping: Vaste trap naar de bergzolder met 3 dakramen, veel bergruimte en eventueel ruimte voor het realiseren van een extra slaapkamer. Tevens dient deze ruimte opstelplaats voor de was- en droogmachine en cv-ketel.

OMSCHRIJVING

BIJZONDERHEDEN:

- De woning is goed onderhouden.
- Goede locatie nabij diverse voorzieningen.
- Ruime slaapkamers.
- Geschikt voor mindervaliden.
- Extra slaap- en badkamer gerealiseerd in de voormalige garage.
- Schilderwerk buitengevel 2022
- Vloerisolatie 2020
- Spouw isolatie 2022
- 16 zonnepanelen 2020
- CV vernieuwd 2021
- Voorzijde woning is voorzien van zonnescreefs.
- Meterkast 12 groepen met aardlek; in 2018 vernieuwd.
- Voorbereidingen zijn gedaan voor een uitbouw aan de achterzijde.
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (Vaillant).
- Alle dagelijkse voorzieningen in het dorp aanwezig, zoals een bakker, slager, supermarkt, sportverenigingen, scholen en dagopvang voor kinderen.































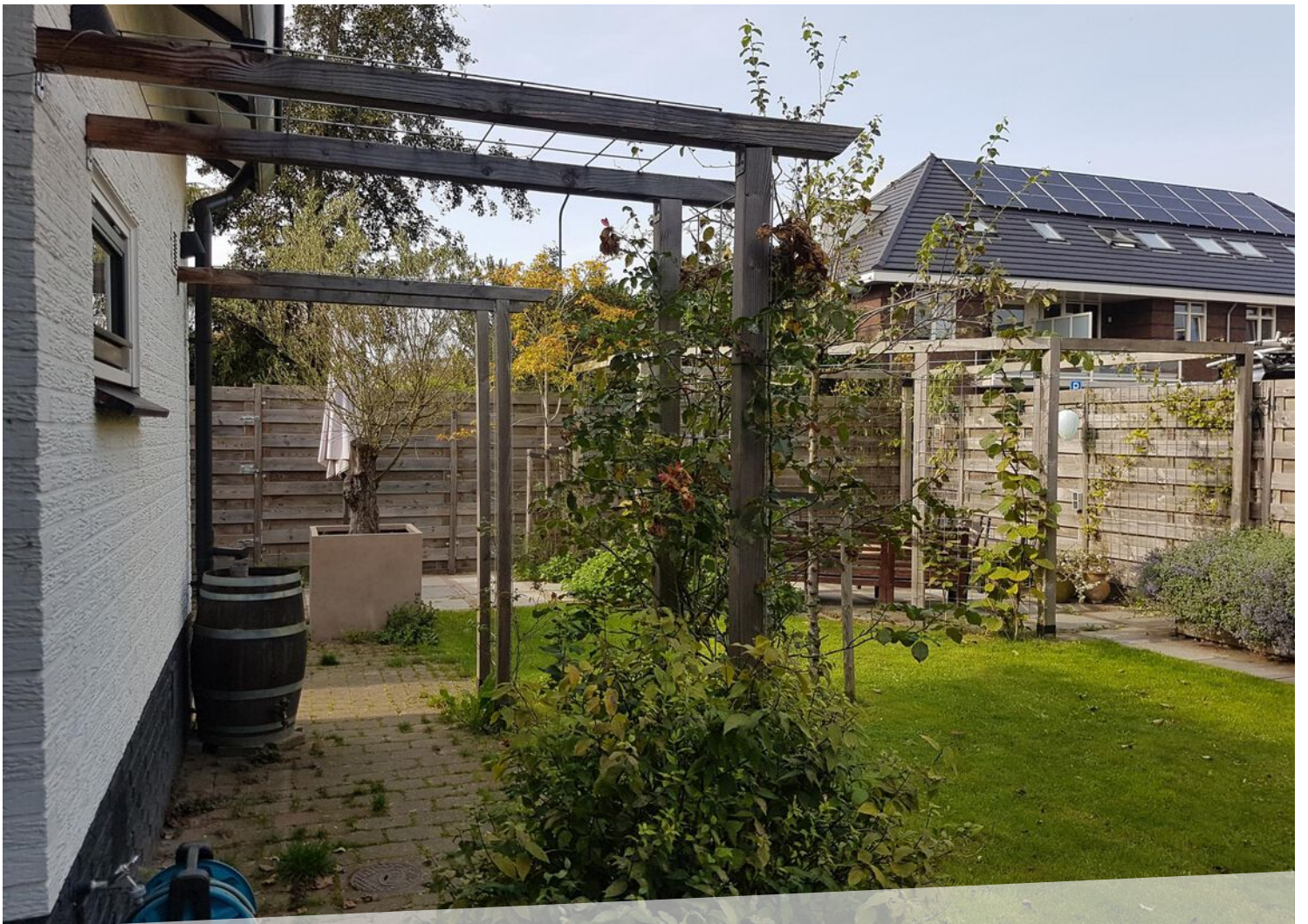






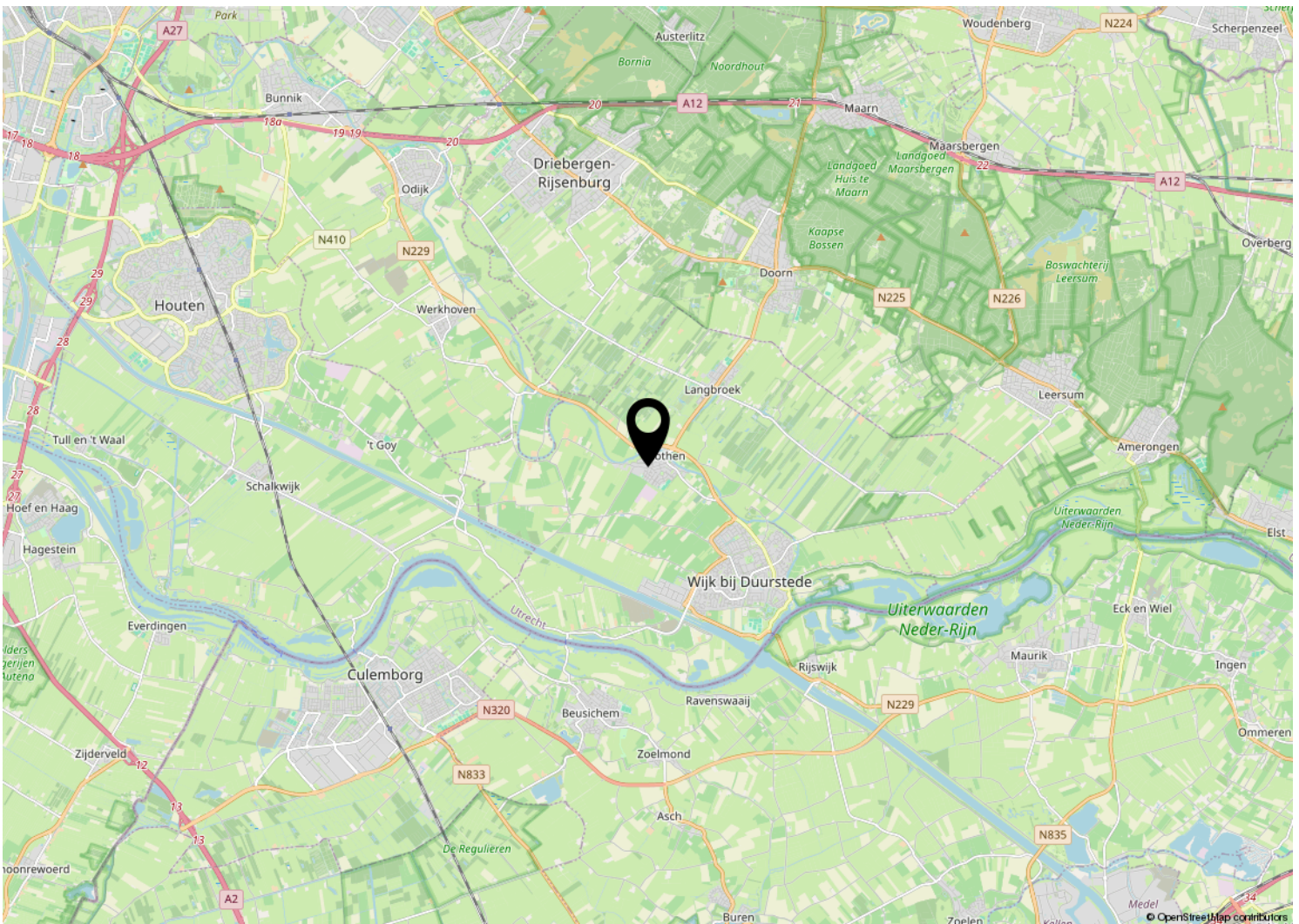
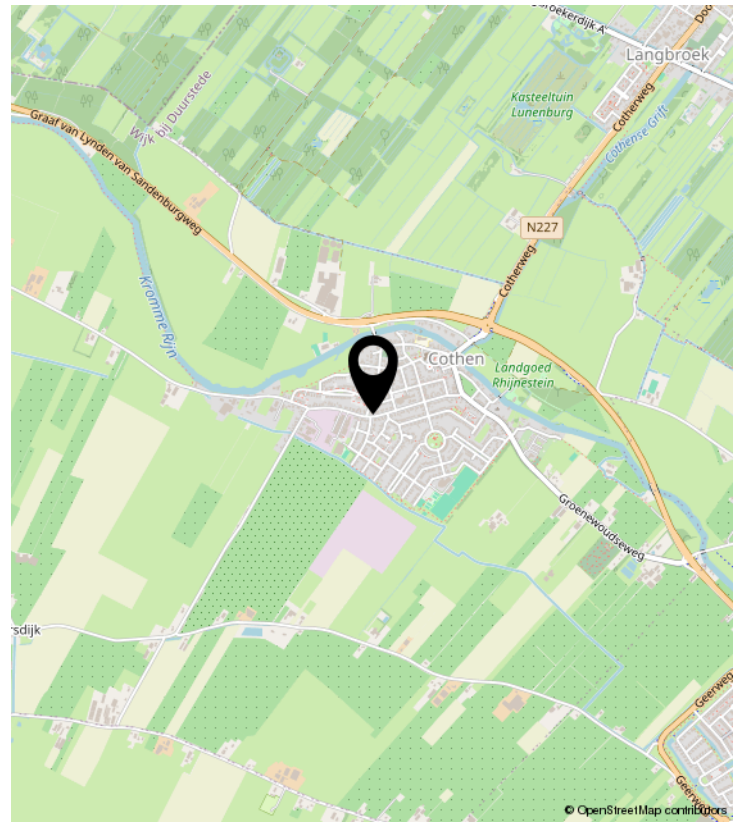
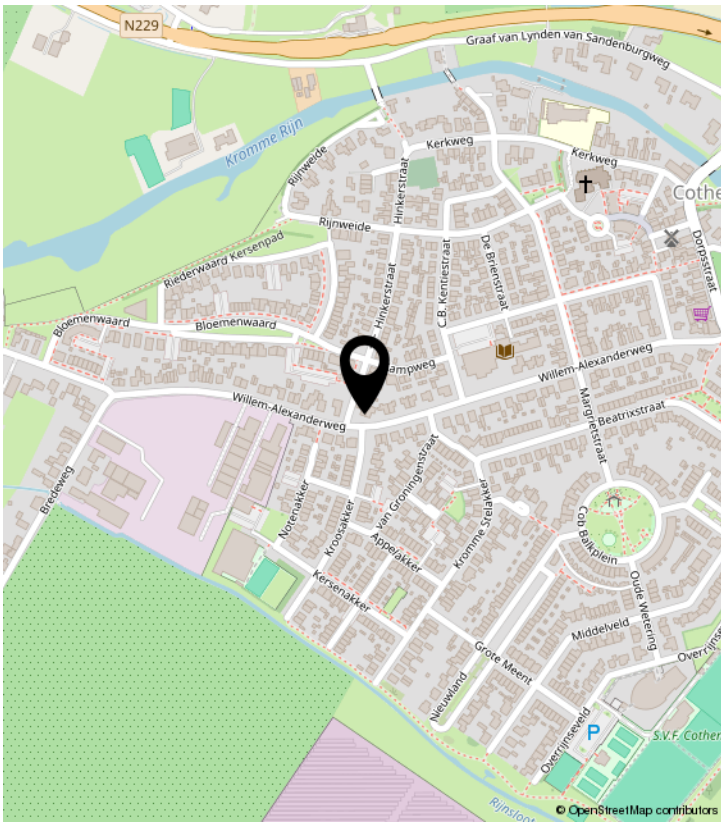








LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

Alexanderweg 44 - Cothen Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Alexanderweg 44 - Cothen Begane Grond



PLATTEGROND



PLATTEGROND

Alexanderweg 44 - Cothen Eerste Verdieping

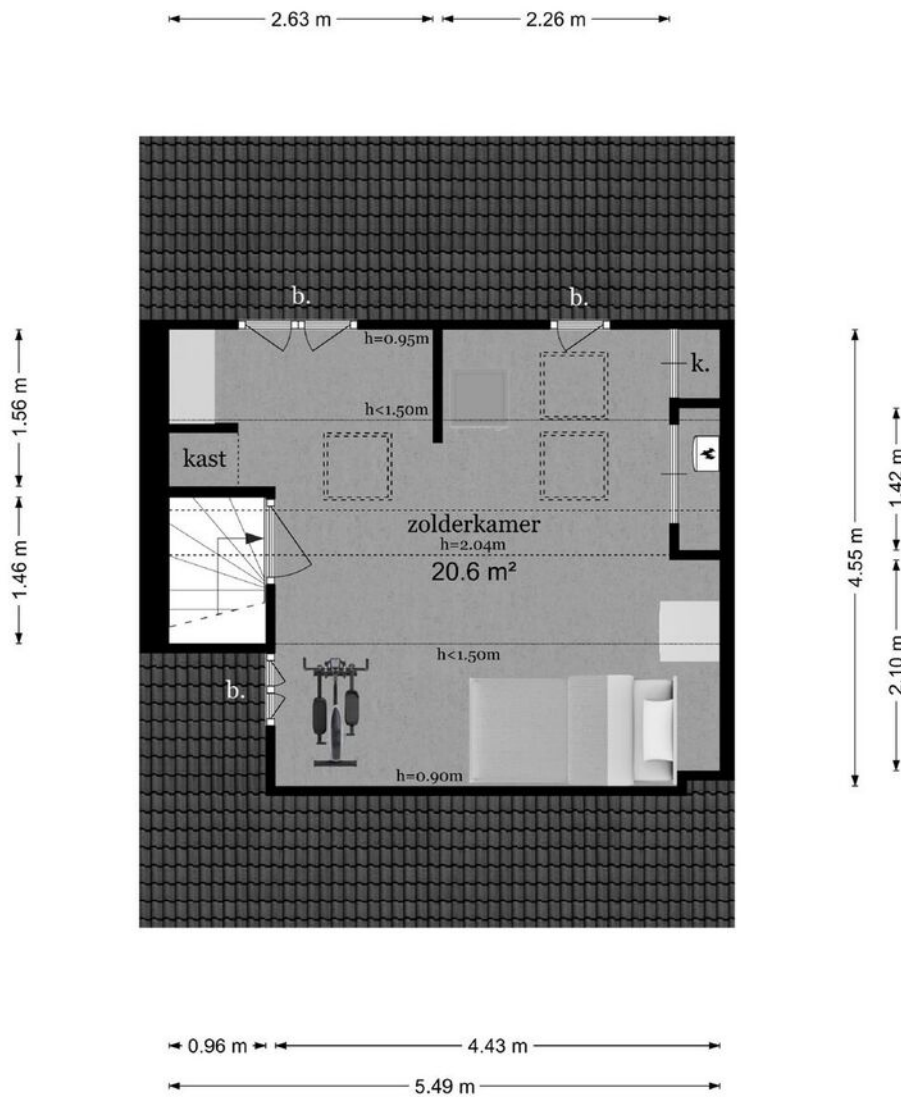


PLATTEGROND



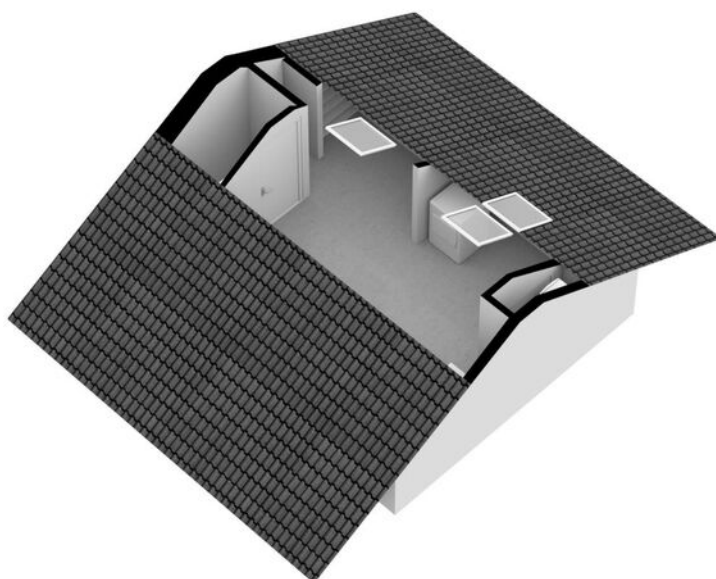
PLATTEGROND

Alexanderweg 44 - Cothen Tweede Verdieping



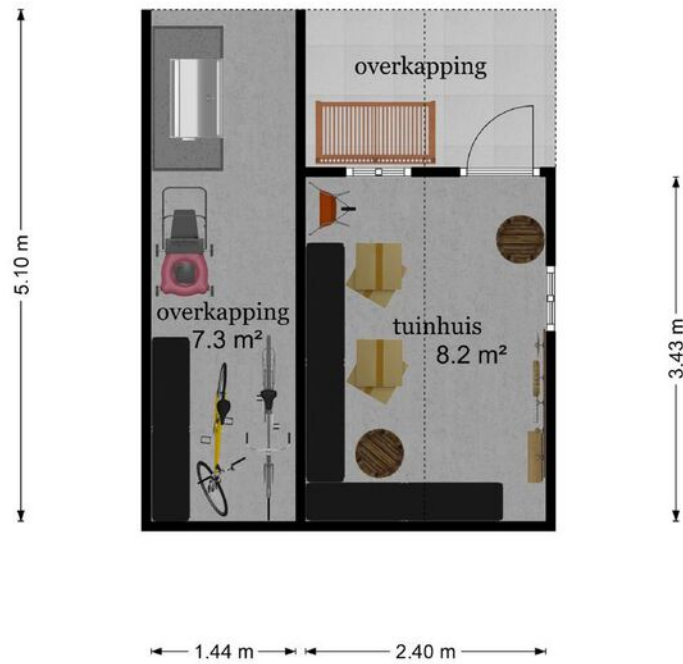
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



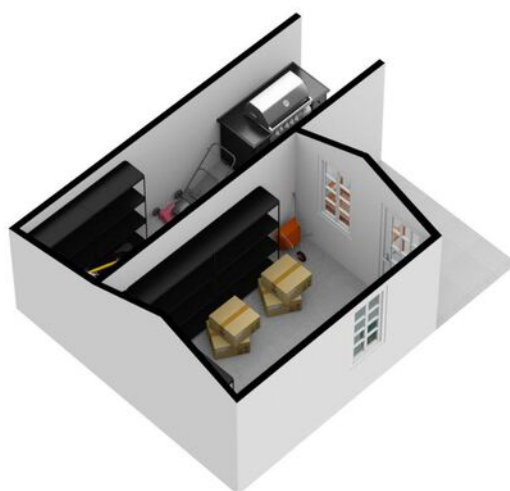
PLATTEGROND

Alexanderweg 44 - Cothen Tuinhuis



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



| | | |
|---|--|---|
| <p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Cothen Sectie B Perceel 1334</p> <p>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 databankenrecht.</p> |  |
|---|--|---|

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - Interieur | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | | |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | | | | X |
| (Gas)kachels | | | | X |
| Designradiator(en) | X | | | |
| Radiatorafwerking | X | | | |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | | |
| - Lantaarnpaal | | | X | |
| - | | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - Kasten op slaapkamers | | X | | |
| - | | | | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | X | | | |
| - overgordijnen | | | | X |
| - vitrages | | | | X |
| - rolgordijnen | | | | X |
| - lamellen | X | | | |
| - jaloezieën | X | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | | | | X |
| - parketvloer | X | | | |
| - houten vloer(delen) | | | | X |
| - laminaat | X | | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - plavuizen | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | | | | X |
| - schilderij ophangstelsel | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Keuken | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | | | | X |
| - (gas)fornuis | | | X | |
| - afzuigkap | X | | | |
| - magnetron | X | | | |
| - oven | | | | X |
| - combi-oven/combimagnetron | | | X | |
| - koelkast | | | | X |
| - vriezer | | | | X |
| - koel-vriescombinatie | X | | | |
| - vaatwasser | X | | | |
| - Quooker | | | | X |
| - koffiezetapparaat | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Sanitair/sauna | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | | |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | X | | | |
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |
| - douche (cabine/scherm) | | | | X |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | | | | X |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | X | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Brievenbus | | | | X |
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | | | X | |
| Alarminstallatie | | | X | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |
| Rookmelders | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | | | | X |
| Screens | X | | | |
| Rolluiken | | | | X |
| Zonwering buiten | | | | X |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | | X | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | X |
| Waterslot wasautomaat | | X | | |
| Zonnepanelen | X | | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | X | | | |
| - geiser | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Tuin - Inrichting | | | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | | | X | |
| | | | | X |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | | | | X |
| | | | | X |
| Tuin - Bebouwing | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | | |
| (Broei)kas | | X | | |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | | | | X |
| - vlaggenmast(houder) | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Overig - Contracten | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |



ENTREE MAKELAARS

Zandweg 7 | 3962 EA Wijk Bij Duurstede

0343-575575 | wbd@entreemakelaars.nl |

www.entreemakelaars.nl

ENTREE makelaars

Bedankt voor uw interesse in deze woning, uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening.

Is deze woning het woonhuis van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor de woning, nodigen wij u graag uit om het woonhuis (nog) een keer te bezoeken, maar ook als u geen interesse heeft horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee!

Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die úw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

ENTREE makelaars. Het NVM-makelaarskantoor met oog voor de regio.

Entree makelaars verzekert u van kennis, kunde en precieze details. Dit geldt zowel voor vraag als aanbod. Het resultaat? Succesvol verkopen. Succesvol aankopen. Daarbij spreken wij duidelijke taal. Over onze tarieven, voorwaarden en visie informeren wij u graag bij een kennismakingsgesprek.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.