

TE KOOP



MGR LE BLANCSTRAAT 19

COTHEN

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.

 **ENTREE**
makelaars
Kromme Rijnstreek

0343-575575 | wbd@entreemakelaars.nl | www.entreemakelaars.nl



KENMERKEN



BOUWJAAR	1965
WOONOPPERVLAKTE	116 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	219 M ²
INHOUD	494 M ³
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
AANTAL WOONLAGEN	3
ISOLATIE	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE
ENERGIELABEL	C
VERWARMING	C.V.-KETEL
WARM WATER	C.V.-KETEL
TUIN OPPERVLAKTE	140 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN, ZIJTUIN

OMSCHRIJVING

Charmante en goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning met uitbouw, garage en oprit op ruim perceel van 219 m²!

Mis deze kans niet!

Dit leuke huis biedt je op de begane grond een mooie leefruimte met veel lichtinval en vrij zicht, een aangebouwde keuken, ruime garage. Op de verdiepingen zijn 4 slaapkamers, badkamer, dakterras en een dakkapel gesitueerd. Rondom het huis is een lekkere tuin met gunstige zonligging!

Door de garage die vanuit huis inpandig bereikbaar is, heb je als zelfstandig ondernemer of als auto-/motorliefhebber/hobbyist een uitstekende werkruimte!

Het geheel is gelegen op een mooie plek aan een rustige straat vlakbij Kromme Rijn en de dorpskern met onder andere de fraaie molen 'Oog in 't Zeil', een supermarkt, 2 basisscholen en andere voorzieningen.

Bouwjaar: 1965

Inhoud: 493,70 m³

Woonoppervlakte: 115,8 m²

Garage: 18,6 m²

Perceelgrootte: 219 m²

Energielabel: C

Indeling

Begane grond: ENTREE, hal met trapopgang naar 1e verdieping, trapkast met groepenkast en de toiletruimte. Vanuit de hal bereik je de lichte en uitgebouwde woonkamer van 36,3 m² met fraaie laminaatvloer en lichte wanden. Aansluitend een aangebouwde keuken (2002) met 4-pits gasplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar voor eventuele wasmachine – en/of drogeropstelling en deur naar de tuin. Vanuit de bijkeuken is ook inpandige toegang naar de ruime garage van 18,6 m². De garage is voorzien van elektrisch bedienbare sectional-deur en raampartij. Er is een eigen oprit voor de garage met plek voor 1 auto.

Er is een zonnig terras aan de achterzijde van het huis gelegen op het zuiden. Het grootste deel van de tuin is aan de zijkant van de woning met een ligging op het westen, eveneens met een zonnig terras met aansluitend keurig aangelegde tuin.

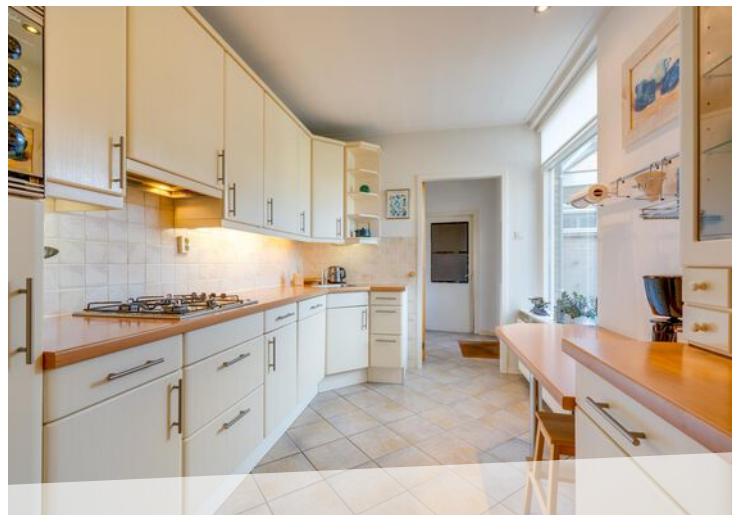
1e Verdieping: Overloop met toegang naar 3 slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer van 12,1 m² een eigen dakterras/balkon heeft. De andere 2 kamers zijn 10,7 en 7,2 m² groot. De betegelde badkamer is ingericht met wastafelmeubel en douche. Op deze woonlaag zijn meerder inbouwkasten aanwezig.

2e Verdieping: Middels vaste trap bereikbare zolderverdieping bestaande uit overloop met dakraam en bergruimte, aansluitend een ruime 4e slaapkamer van 12,7 m² met dakkapel en eveneens bergruimte in kasten en schotten.

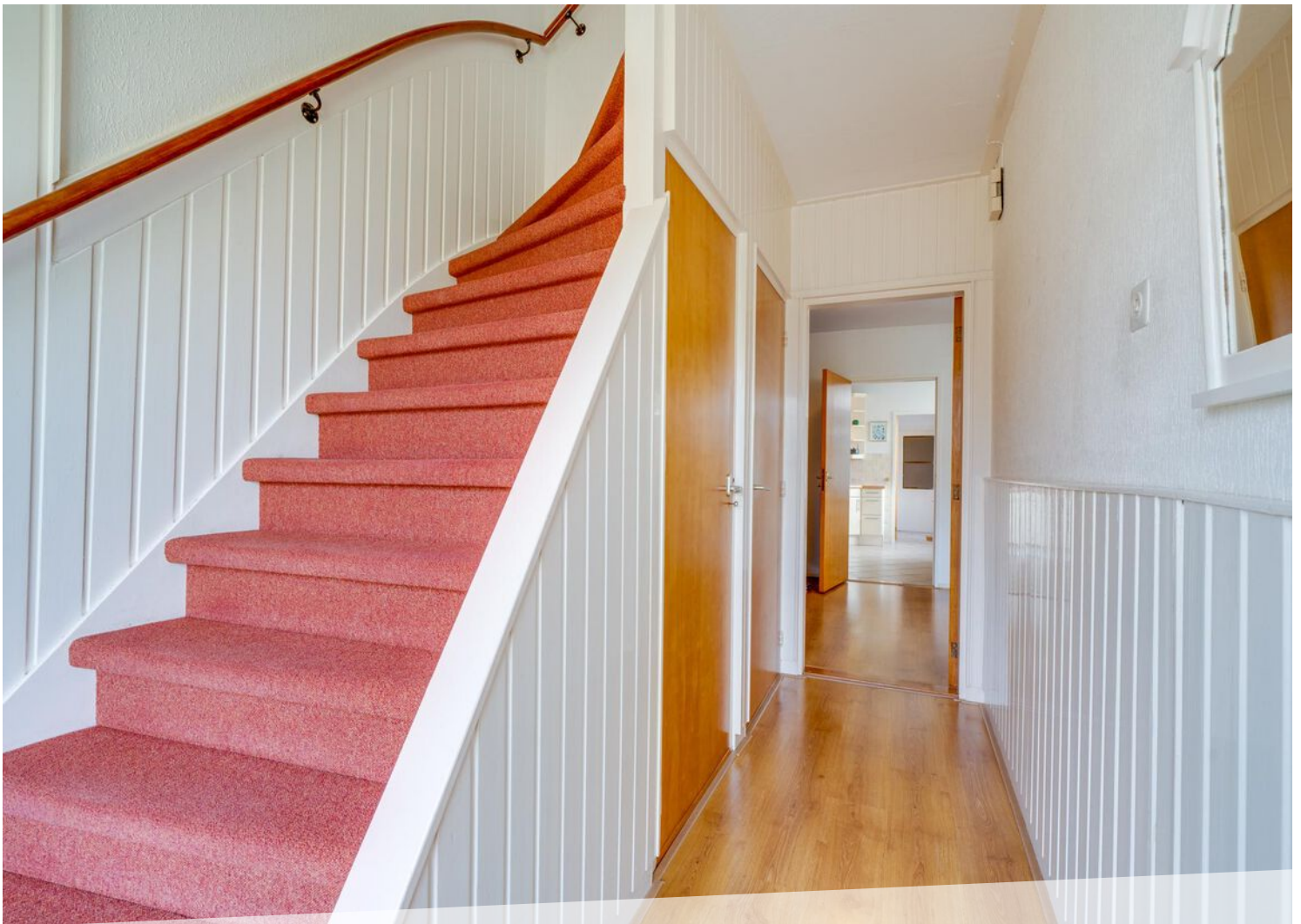
Bijzonderheden:

- De gevels en de begane grondvloer zijn professioneel na-geïsoleerd in 2019 met garantie.
- Voorts dakisolatie aanwezig alsmede grotendeels dubbele beglazing.
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Buitenschilderwerk 2023.
- Garagedak bitumen vernieuwd in 2017.
- Warm water en verwarming middels HR combiketel Excellent uit 2000.
- Praktische bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting.
- Ideale ruime garage en eigen oprit!























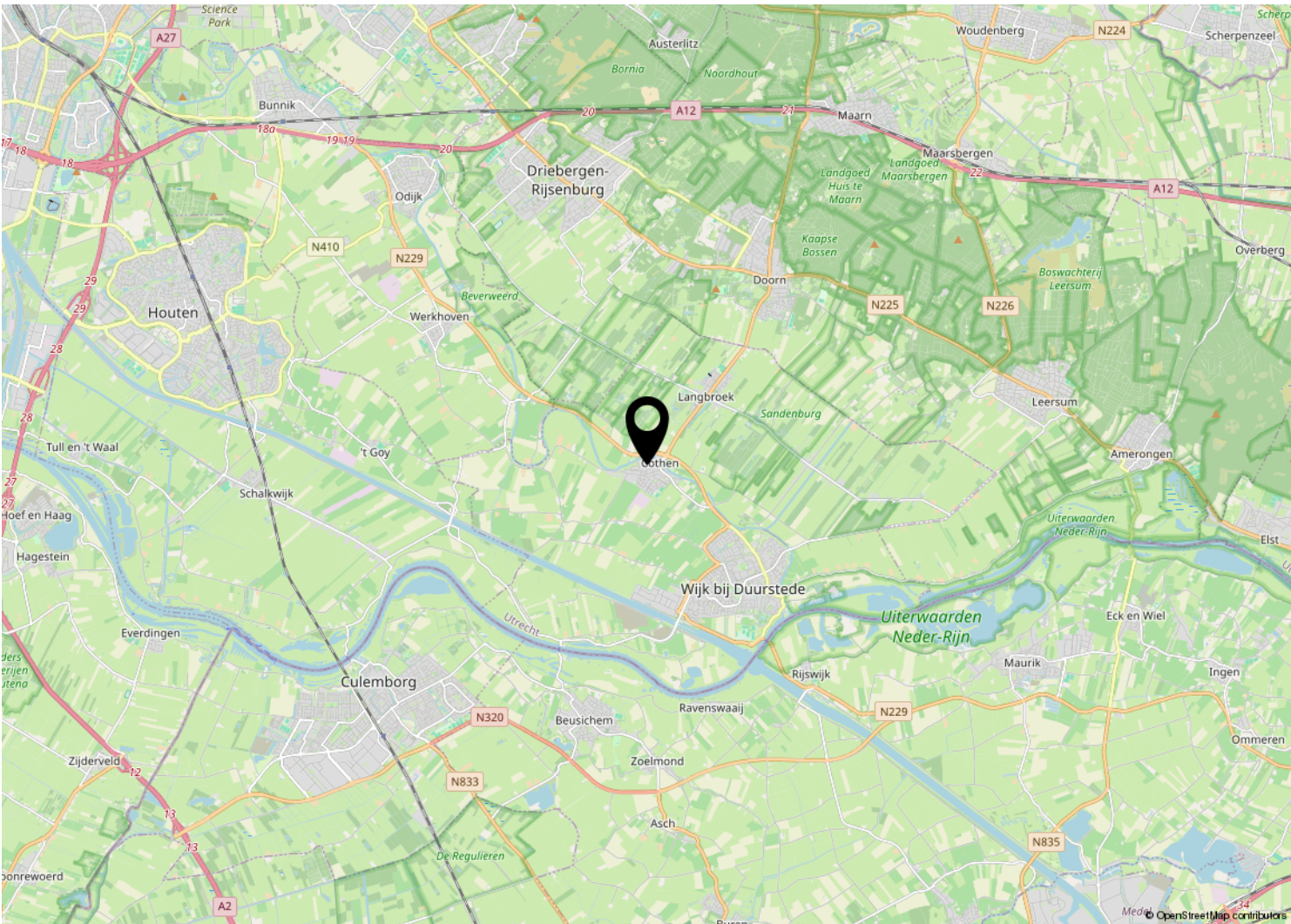
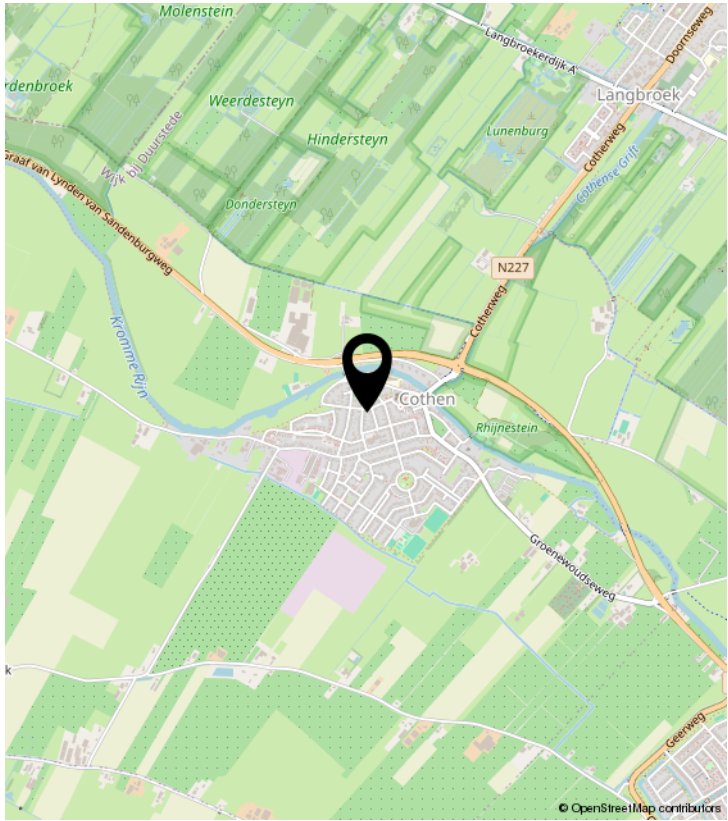
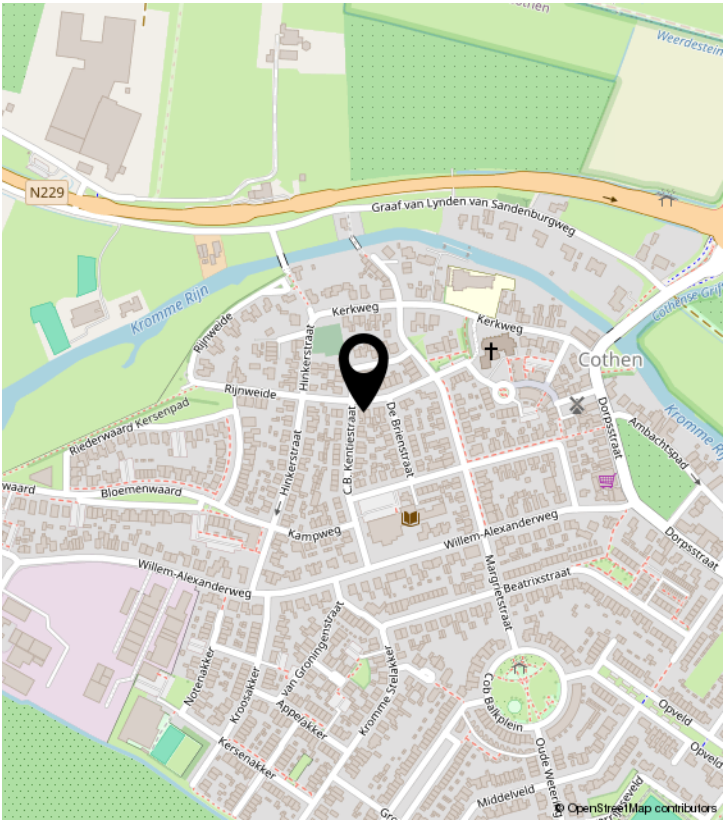








LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

Monseigneur Le Blancstraat 19 - Cothen
Eerste Verdieping

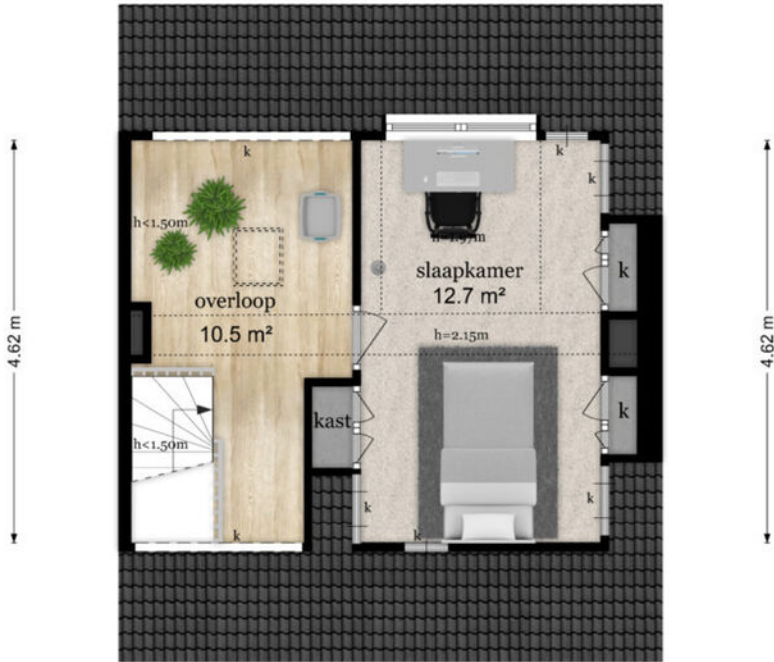


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Monseigneur Le Blancstraat 19 - Cothen
Tweede Verdieping

2.54 m 2.75 m



1.98 m 5.39 m

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cothen

Sectie B

Perceel 1150

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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
- TL verlichting voorkamer	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kelderplanken	X			
- Kast kleine kamer	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			
- Servieskast	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/schermb)	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
Parasol (zweef) met voet			X	
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Voordeur	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
informereren 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 uw belangen
behartigt gedurende het aankoopproces.

ENTREE makelaar. 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 kennismaking.

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