

Hoogewaard 2a, Koudekerk aan den Rijn



VRAAGPRIJS: € 875.000,- k.k.





Bijzonder charmante woning gelegen op riant perceel langs de Oude Rijn

Deze karakteristieke, nagenoeg vrijstaande woning is gelegen op een royaal kavel van 725 m², heeft een woonoppervlakte van maar liefst 245 m² en als 'unique selling point' de prachtige ligging langs de Oude Rijn met een eigen oever van zo'n 38 meter lengte.

De woning is gelegen op de grens van Hazerswoude Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn. Op 5 minuten lopen treft u o.a. een supermarkt, de bakker en de slager. Terwijl de woning letterlijk grenst aan het Groene Hart, bent u met de auto in slechts enkele minuten op de A4 (Den Haag-Amsterdam) of de N11 (Leiden-Utrecht). Alle faciliteiten van Leiderdorp, Leiden en Alphen a/d Rijn zijn eveneens eenvoudig bereikbaar op 3-7 km afstand.

De woning dient gerenoveerd te worden; daarmee is bij de prijsvorming rekening gehouden. De locatie, de ruimte en de charme van de woning rechtvaardigen echter de benodigde investering.





INDELING

Begane grond:

Entree in het midden van de woning met vertrekken aan beide zijden van de gang. Bij binnenkomst links komt u in de voormalige wachtkamer met aansluitend een tweede kamer (thans in gebruik als berging). Hier zou u een fijne kantoor- of atelierruimte van kunnen maken, of bijvoorbeeld een 'family room' of speelkamer. Aan de rechterzijde ligt de woonkamer en suite met fraaie schouw, de originele en-suitedeuren en schuifpanelen aan de binnenzijde voor de ramen en vanuit de woonkamer openslaande deuren naar de fantastische tuin. De aangrenzende serre is volledig van glas en het voelt alsof u bijna op het water zit wanneer u daar uw kopje koffie drinkt. Ook vanuit de serre kunt u zo de tuin in. Aan het einde van de gang bevindt zich een toilet, een extra werkkamer en een eenvoudige keuken. Deze werkkamer en keuken zouden mooi samengevoegd kunnen worden tot een fijne leefkeuken aan het water.







Eerste verdieping:

Overloop met toilet. Drie ruime slaapkamers, ieder met wastafel, plus aan de voorzijde een ruime kamer met bergruimte, een natte ruimte voor wasmachine en droger en een ruime badkamer met dubbele wastafel, bad en douche. Een losse trap geeft toegang tot de ruime bergverlating.

Tuin:

De tuin op het zuidwesten is fantastisch qua ligging en ruimte; hier kunnen kinderen naar hartenlust spelen en genieten van de ligging aan het water. Aan het einde van de tuin bevindt zich een oprit voor meerdere auto's, plus een houten buitenberging.

Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1890
Inhoud:	953 m ³
Woonopp.:	245 m ²
Perceelgrootte:	725 m ²
Energie label:	E
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 875.000,- k.k.



**Op de eerste
verdieping vindt
u drie ruime
slaapkamers**

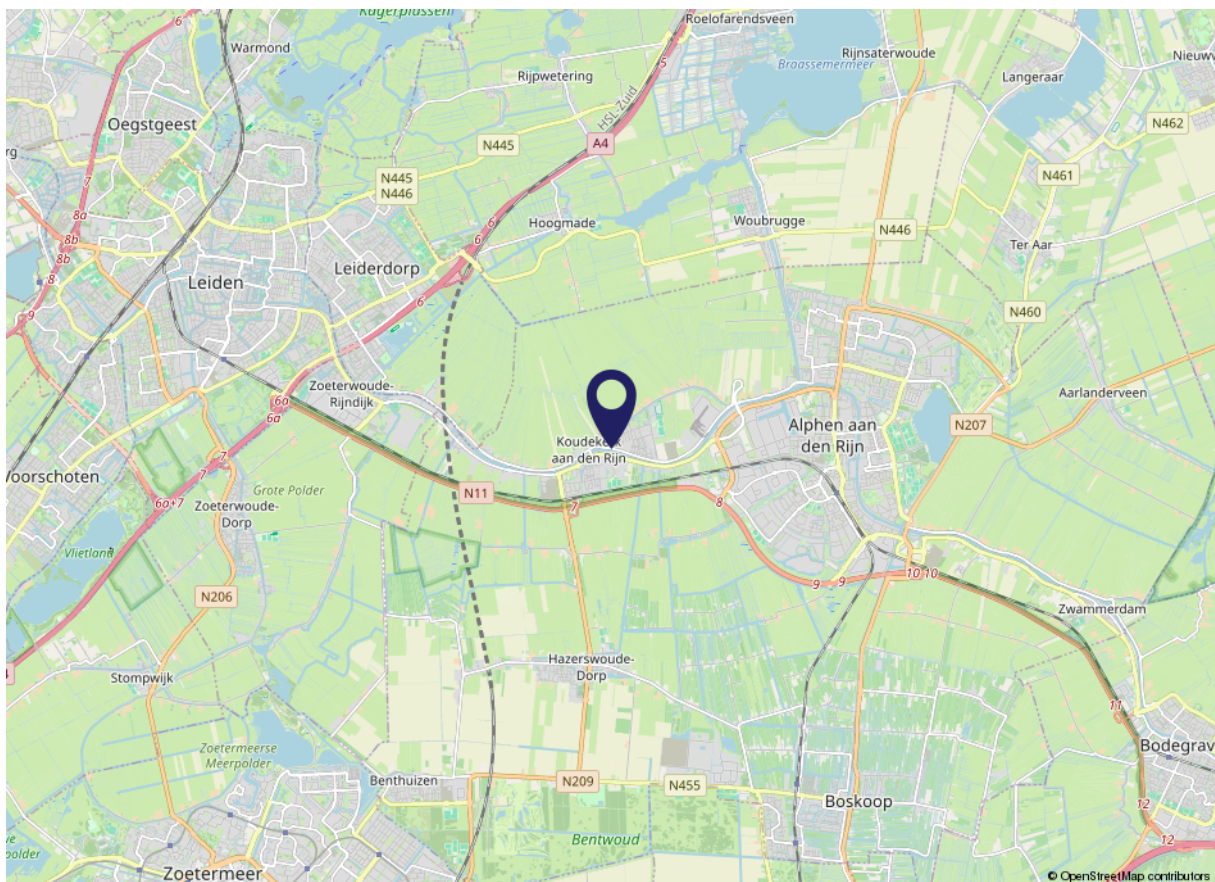
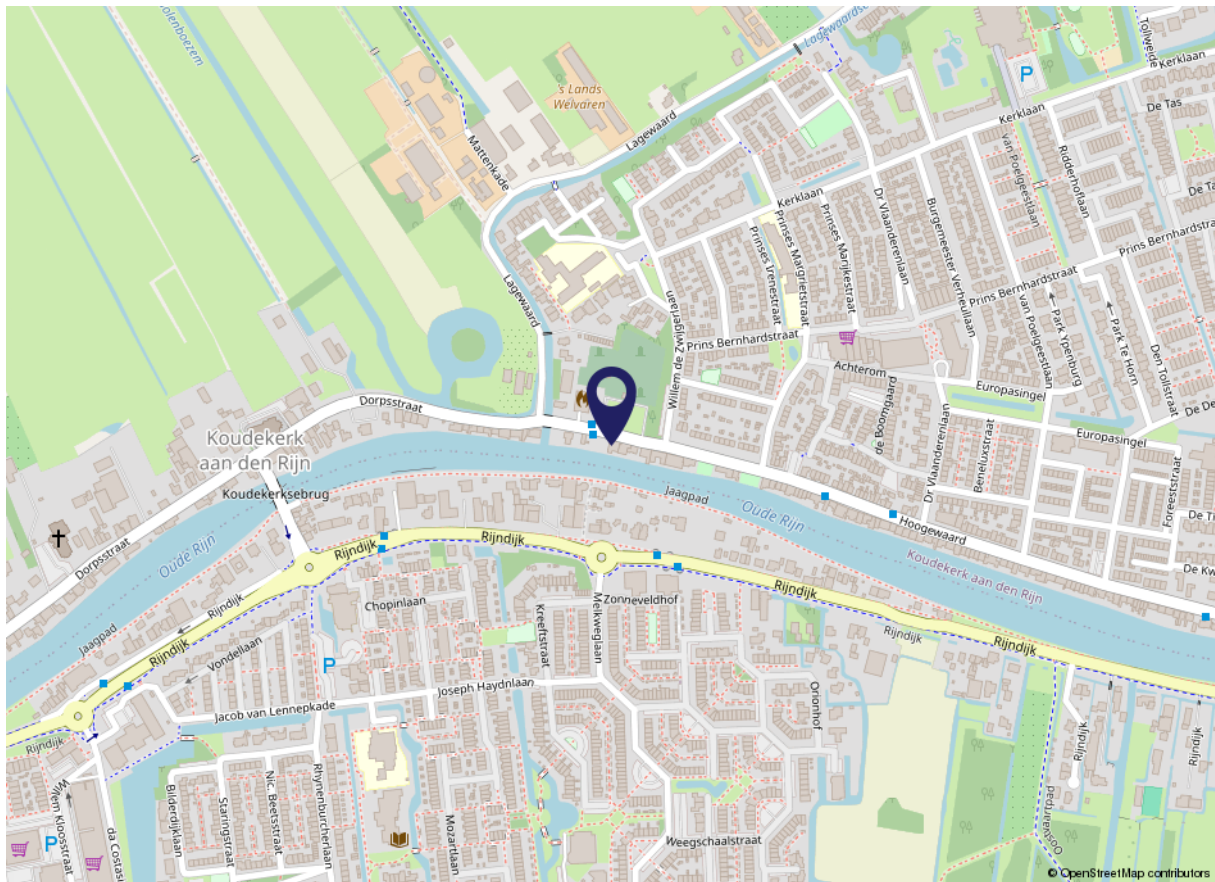






**Prachtige ligging
langs de Oude Rijn
met een eigen oever
van zo'n 38 meter**







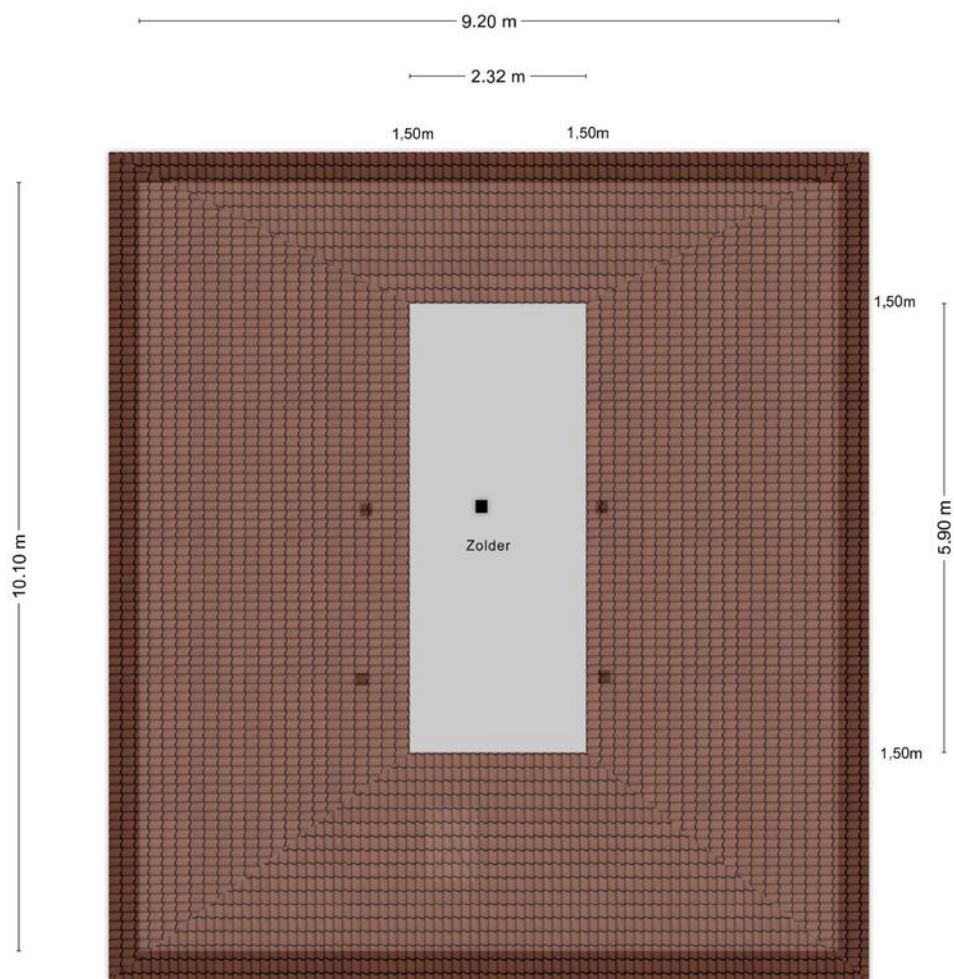
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2020 www.vrijheid.nl



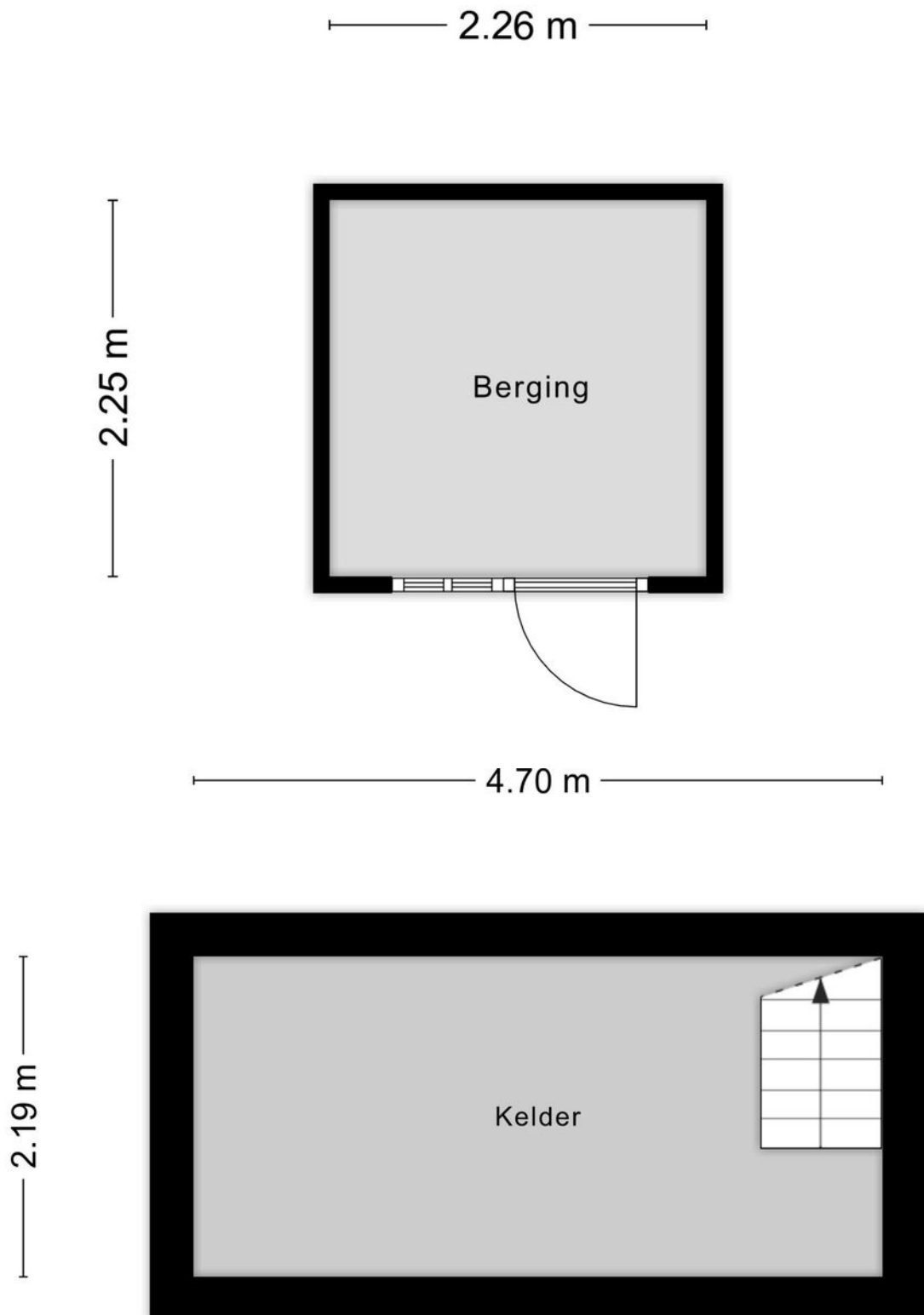
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Over ons

Ons specialisme

Wij houden van Leiden, de bollenstreek en 't Groene Hart. Het is een van de mooiste gebieden van ons land. De monumentale gebouwen, de indrukwekkende geschiedenis, de levendige wijken, de zee zo dichtbij, de vele rivieren en meren; we koesteren het. Als mens. Als makelaars. Wij kennen de unieke locaties en de betere huizen in deze bevoorrechte én dichtbevolkte regio als geen ander. Het is niet toevallig ons specialisme.

Onze passie

Wij houden van dingen die kloppen: goed licht, bijzondere architectuur, duurzame techniek, een mooi uitzicht en authentieke details. Dat hebben we vaak met onze opdrachtgevers gemeen en zien we terug in onze regio. Al sinds 2003 helpen we mensen die de verkoop van hun huis aan ons toevertrouwen. Of we begeleiden hen in hun zoektocht naar dat ene passende huis in die nog steeds overspannen markt. Dat is ons vak. En tegelijkertijd onze passie. Zie Graal Makelaardij als een bijzondere speciaalzaak, waar je toewijding vindt, kennis en kwaliteit.

Onze ambitie

Wij houden van resultaten. We scoren de juiste vraag/aanbod match gebaseerd op grondige big data analyses en slimme inzet van online marketing en social media. Onze persoonlijke betrokkenheid vinden we overigens minstens zo belangrijk. Net zoals het contact met de mensen voor wie we werken. Opdrachtgevers mogen rekenen op een intensieve begeleiding en eerlijk advies in iedere fase van het aan- en verkoopproces. Ons uitgebreide netwerk en ons lidmaatschap van de NVM helpen ons daarbij.



Wim Graal



Michiel de Jong



Charlotte Verschueren



Denise Kremer

Woning bezichtigd. Wat nu?

De verkoper heeft zijn huis voor u opengesteld en is (net als wij) benieuwd wat u ervan vond. Een telefoontje of e-mail van uw kant wordt dan ook zéér op prijs gesteld.

Indien u belangstelling heeft voor de woning kunt u overwegen een bod uit te brengen. Het is altijd aan te raden om hiervoor een deskundige in te schakelen, zoals uw eigen NVM makelaar.

Bij een bieding kunnen de volgende zaken van belang zijn: de hoogte van het bod, eventuele roerende zaken, de datum van oplevering en overige ontbindende voorwaarden.

Indien er meerdere biedingen uit zijn gebracht informeert de verkopend makelaar hoe er in deze situatie gehandeld wordt.

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000

E info@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

Wat onze klanten zeggen(*):

“Wim was erg goed bereikbaar, behulpzaam en kundig; hij was helder over de te volgen strategie en duidelijk over te maken afwegingen.”

G. Bonsel

“Bij Graal makelaardij werken kundige en service gerichte mensen, heel fijn! Je kan zelf met het volste vertrouwen alles los laten.”

J. Lubbe

“Michiel is vriendelijk, prettig in de omgang. Hij doet wat hij zegt en zegt wat hij doet.”

H. Schaap

“Begeleiding in alle opzichten prettig en deskundig, zowel van Wim Graal als van zijn medewerkers. Zeer aan te bevelen.”

P. Wormer

(*) Bron: Beoordelingen Funda.



De inhoud van deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Graal Makelaardij accepteert geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden in de verstrekte informatie

Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



Graag tot ziens!

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000

E info@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

