

TE KOOP



Dorpsstraat 17
2396 HA Koudekerk Aan Den Rijn

€ 1.250.000 k.k.

Vraagprijs	€ 1.250.000 k.k.
Status	Verkocht
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1800
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Bijzonderheden	Monumentaal pand, monument, beschermd stads- of dorpgezicht
Oppervlakte	342m ²
Perceel	4.344m ²
Overig	61m ²
Inhoud	1.495m ³
Kamers	12
Slaapkamers	5
Badkamers	2
Verdiepingen	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Warm water	C.v.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Nefit top line hrc 45 (2016, combi-ketel, eigendom)
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Achtertuint	Noordwest, 3760m ² , 4700×8000cm
Schuur	Vrijstaand steen
Soort garage	Vrijstaand steen, vrijstaand hout
Capaciteit	5
Afmetingen	238m ²

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

Prachtige authentieke en karakteristieke monumentale woonboerderij genaamd "Withorst" met bijgebouwen inpandige kantoorruimte en groot erf aan de rand van het beschermde Groene Hart, dichtbij alle voorzieningen en met de gemoedelijkheid van een klein dorp.

Het dorp Koudekerk, aan de historische Oude Rijn, tevens ooit de noordgrens van het Romeinse Rijk, heeft een kasteelruïne, ophaalbrug, kerken en kroeg op de hoek. Voor de dagelijkse behoeften heeft Koudekerk een supermarkt en verder een kapper, bakker, snackbar en sporthal. De steden Leiden en Alphen aan den Rijn liggen op fietsafstand en via de N11 bent u zo in Den Haag, Amsterdam of Utrecht. Vanuit Alphen is het met de snelbus 470 maar 30 minuten naar Schiphol. Via de N209 bent u zo in Zoetermeer of Rotterdam.

Het eeuwenoude hoofdgebouw is een Rijksmonument en ouder dan wat officieel staat geregistreerd. Honderd jaar geleden is de kleine koeienstal aan achterzijde uitgebouwd met 7 meter tot een stal van ca. 10 bij 10 meter met hooizolder. Deze ruimte is 24 jaar geleden geconverteerd naar twee moderne kantoorruimtes en met eigen ingangen, van in totaal 100 m², met vloerverwarming. De kantoren delen een kleine keuken (pantry) en een toilet. De zolder boven het kantoor is 33 m² en in gebruik als archief. In het kantoor is ruimte voor een vaste trap naar deze zolder.

De voorste helft van de boerderij is een ruime gezinswoning met gezellige woonkeuken, een 'mooie kamer' (woonkamer), een kelder, opkamer, wasruimte, twee moderne badkamers, twee aparte toiletten en vier slaapkamers.

Vanuit de ruime hal kunt u linksaf naar de kantoren of rechtsaf naar het woongedeelte, maar de kantoren zijn ook via het ruime achtererf bereikbaar. Uw klanten kunnen daar parkeren.

Dit object is zeer geschikt voor zelfstandige ondernemers met een opgroeiend gezin. Lagere scholen zijn op loopafstand en daarna gaan de kinderen op de fiets naar één van de vele middelbare scholen in Alphen aan den Rijn of Leiden.

Details per ruimte in het hoofdgebouw, de boerderij:

Entree

De entree is een ruime hal en geeft toegang naar de kantoren links of naar de woonkeuken rechts. Er is genoeg ruimte voor het maken van een brede trap naar de eerste verdieping, wat ooit een plan was.

Woonkeuken

De gezellige woonkeuken heeft een monumentale tegelvloer een grote los fornuis met oven op gas en de meterkast. Vanaf de eettafel heeft u door een groot raam zicht op de bloemen in de zij-tuin en op het daarnaast gelegen kerkplein. Omdat ook het grindpad hier langs loopt, houdt u altijd goed zicht op wie er het erf op komt. Vanuit de keuken kunt u linksaf de wasruimte in, de tweede deur linksaf naar het trappenhuis, rechtdoor naar de 'mooie kamer' of rechtsaf door de voordeur naar buiten.

Bijkeuken

De bijkeuken is in gebruik als wasruimte en heeft een tegelvloer. Er hangen twee ketels, één voor de vloerverwarming van de kantoren en één voor de CV van het woonhuis. Verder staat er een wasmachine, vrieskast en spoelbak. Een groot raam kijkt uit op de smalle

strook tuin die langs de rechtergevel loopt. Deze ruimte was 30 jaar geleden in gebruik als slaapkamer. Eventueel is deze ruimte toegankelijk te maken vanuit de entree via een extra deur.

Mooie kamer

De woonkamer, traditioneel de 'mooie kamer' genoemd, heeft een houten vloer op schelpen en een schouw. Twee grote paneelramen met oud glas geven zicht op de voortuin en de levendige Dorpsstraat, alsmede een trapje die toegang geeft tot de opkamer.

Opkamer

Houten vloer met bureau en zicht op de Dorpsstraat. Vanuit de opkamer kun je linksaf naar het trappenhuis, waar je halverwege de trap binnenkomt. De opkamervloer rustte vroeger op het gewelf van de kelder, maar daaroverheen is bij de renovatie 20 jaar geleden een stalen balk gelegd.

Het trappenhuis geeft, vanuit de keuken binnenkomend, links toegang tot de kleine badkamer. Rechtdoor is er een deur naar het toilet en rechts gaat de trap naar de eerste verdieping. Rechts voorbij de trap zijn een paar treden die onder de trap naar de kelder gaan.

Kleine badkamer

Volledig betegelde ruime inloopdouche met wastafel en mechanische afzuiging.

Eerste toilet

Tegelvloer met toilet en wastafel. Omdat de trap boven het toilet omhoog draait is het plafond deels verlaagd en mooi met de ronding mee gestuct.

Kelder

Karakteristieke gewelfde kelder waar ooit kaas werd gemaakt, met monumentale tegelvloer.

1e etage:

Vanuit het trappenhuis komt u middels een open trap op de overloop. Hier is links een trapje naar het ruime opkamer-dak dat naar een groot panelenraam in de voorgevel loopt. Links daarnaast is een inloopkast. De overloop geeft toegang tot 4 ruime slaapkamers, een voorzolder, een badkamer en het tweede toilet. De badkamer heeft een douchecabine, ligbad en twee wastafels.

2e etage:

Vanuit de voorzolder komt u middels een trap op de royale zolder. Door de omvang van de zolder zijn er tal van mogelijkheden met de ruimte. Een leuk detail zijn de zichtbare houten balken. Dit geeft de ruimte een landelijke en karakteristieke uitstraling.

Rondom de boerderij treft u een heerlijke tuin met een schitterend uitzicht over het polderlandschap. Via de inrit bereik u het erf met ruime parkeer gelegenheid. Tevens staan er enkele bijgebouwen waar nu tuingeredschap, fietsen en auto's droog staan en de oude hooiberg is een heerlijke plaats van 7 bij 7 meter om in de schaduw te zitten als het buiten warm is. De schuren hebben op zichzelf weinig waarde, maar als bouwvolume bieden ze geweldige kansen. Er is zo veel ruimte dat er potentieel woningbouw mogelijk is, zonder de beschermde polder aan te tasten. Dit object biedt u heerlijk vrij wonen eventueel in combinatie met bedrijf aan huis.

Aan deze projectinformatie kunnen geen aansprakelijkheden of rechten ontleend worden en deze geeft slechts een globale omschrijving van het geheel.

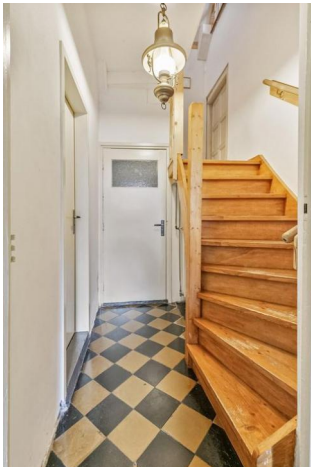
Enthousiast! Bel ons voor meer informatie en het plannen van een bezichtiging.













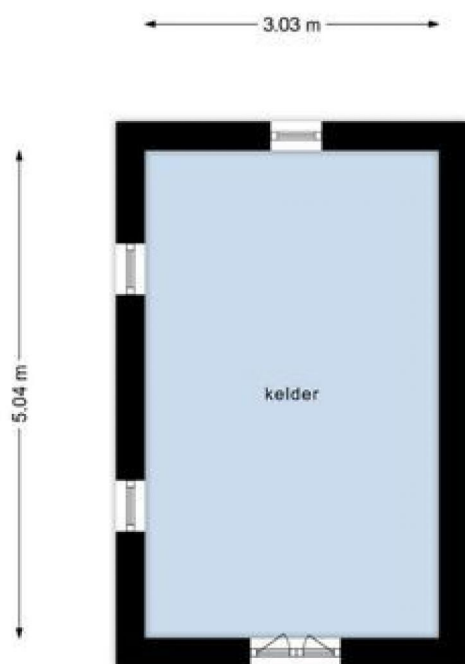






Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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



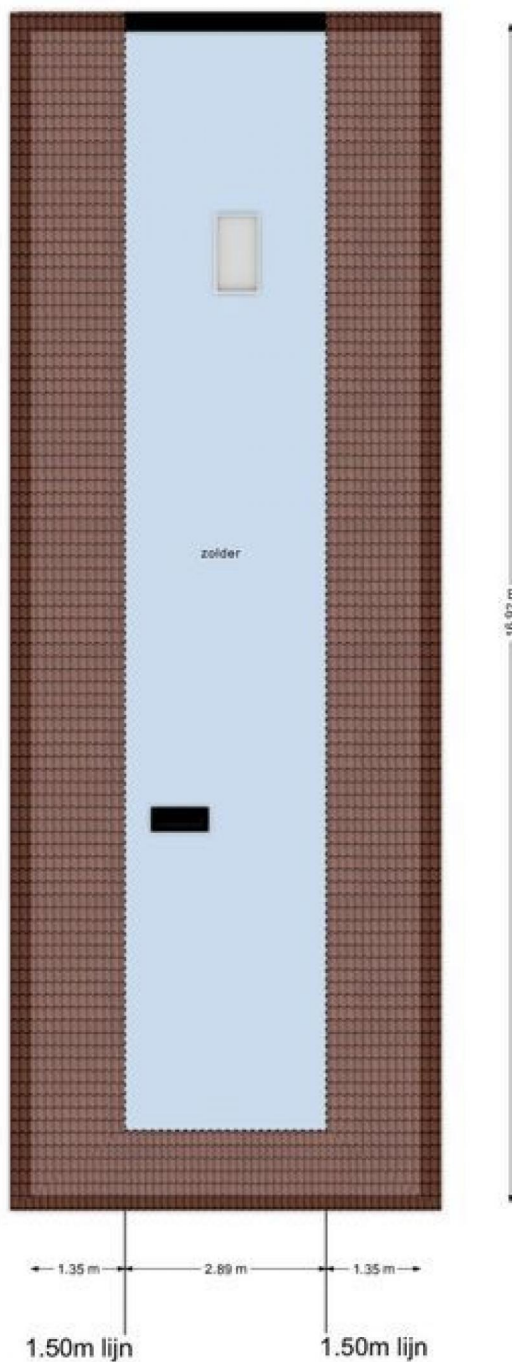
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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



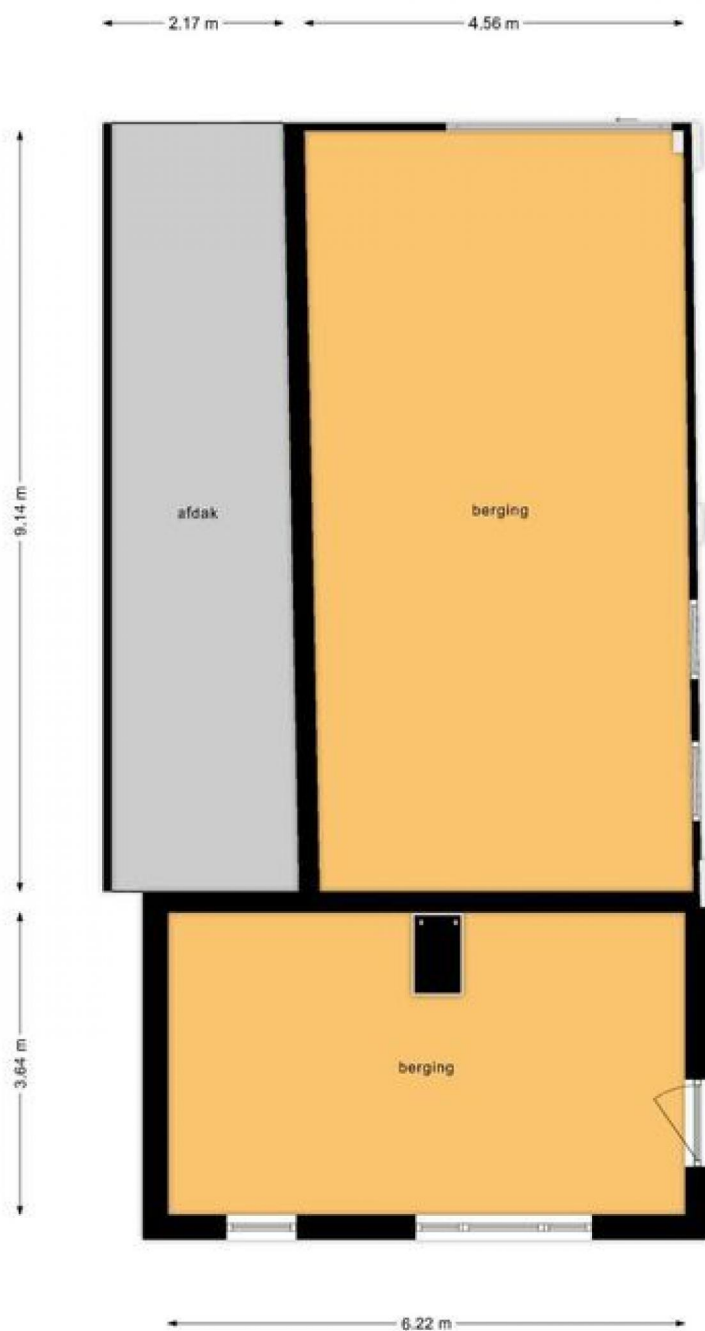
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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



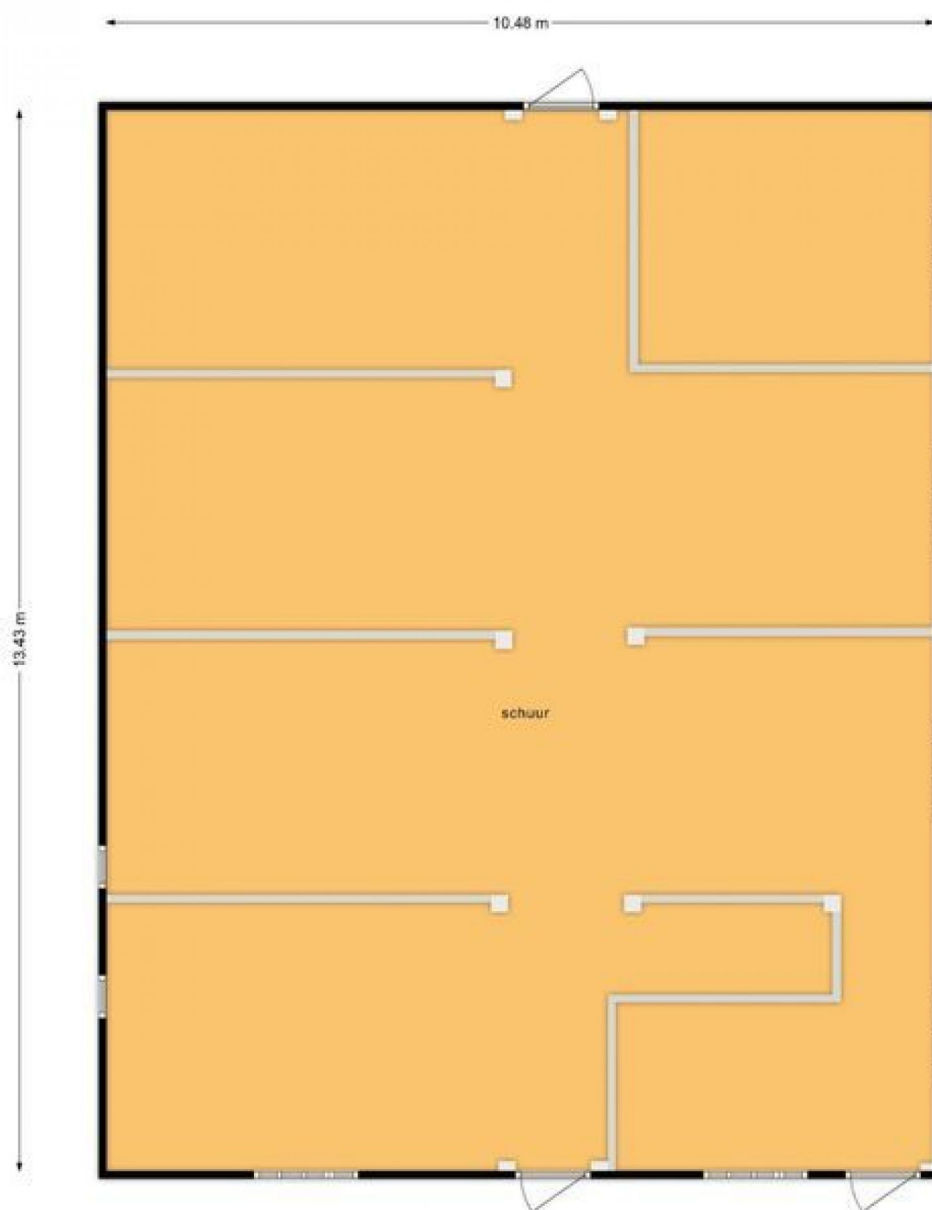
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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



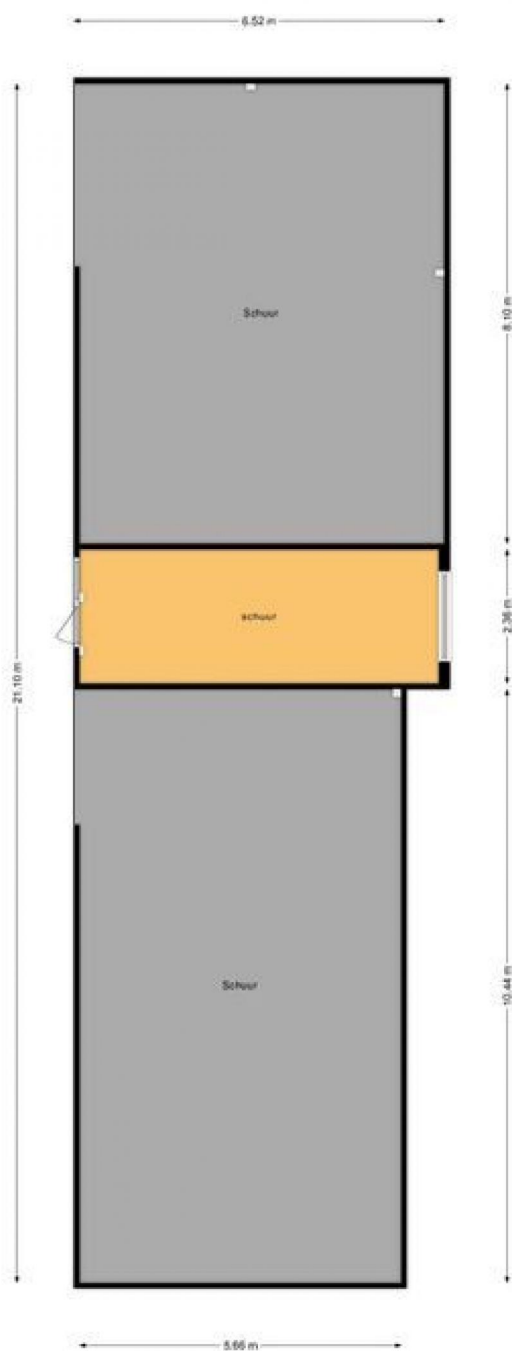
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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 marktwaaarde 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