



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

COTHEN, GROENEWOUDSEWEG 3 A

Vrijstaand woonhuis met paardenfaciliteiten en kantoor aan huis

WWW.DRIEKLOMP.NL



PITTORESK COTHEN

Heerlijk vrij gelegen, aan de rand van het pittoreske Cothen, ligt deze royale gezinswoning op een perceel van 9.460 m². Met een aangebouwd kantoor, vrij uitzicht over de weilanden en een rijbak, paddock en paardenstal, is dit een plek waar veel mogelijk is!



ENERGIELABEL A+

Met drie slaapkamers (mogelijkheid voor vier), twee badkamers, een gezellige keuken en royale eet- en woonkamer en een aangebouwd kantoor / tweede living, biedt deze woning ruimte voor het hele gezin. Het vrijstaande huis heeft een energielabel A+ dankzij de duurzame voorzieningen zoals een warmtepomp en 31 zonnepanelen.

Cothen is met zijn ligging aan de Kromme Rijn van oudsher een pittoresk dorp in de provincie Utrecht, gelegen op circa 20 autominuten van de stad Utrecht. Het dorp heeft winkels voor de dagelijkse boodschappen, lagere scholen en kinderopvang en uitstekende sportvoorzieningen voor o.a. tennis, handbal en voetbal. Ook Wijk bij Duurstede, met divers winkelaanbod, een gezellige binnenstad met diverse horeca- en recreatiemogelijkheden en het bekende Revis lyceum, ligt op fietsafstand en is vanuit Cothen goed bereikbaar. Nationaal Park De Utrechtse Heuvelrug en de Nederrijn zijn plekken om heerlijk in te recreëren, de Kaapse bossen liggen op slechts 6 km. Het prachtige wandelgebied van Kasteel Sandenburg ligt op loopafstand van Cothen. De woning is goed bereikbaar via de A12 (afslag Bunnik of Leersum), A27 en diverse N-wegen.







KENMERKEN

Bouwjaar	1999
Woonoppervlakte	ca. 231 m ²
Inhoud	ca. 965 m ³
Overige inpandige ruimte	ca. 33 m ²
Externe bergruimte	ca. 37 m ²
Perceeloppervlakte	9.460 m ²
Energie label	A+



BEGANE GROND

Via de overdekte entree komt u in de royale hal met trapopgang, toilet en garderobe. De L-vormige woonkamer met vloerverwarming en hoogrendement tegelkachel, houtgestookt, is via luxe dubbele stalen schuifdeuren verbonden met de eetkamer. Beide kamers hebben openslaande deuren naar het zij- en achterterras. De landelijke keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en een vrijstaand Steel kookfornuis met vijf pits inductiekookplaat en oven. Aangrenzend vindt u de bijkeuken met binnen unit van de hybride warmtepomp met cv-combiketel, wasmachine- en drogeraansluitingen en toegang tot de voor- en achtertuin. Vanuit de bijkeuken bereikt u het aangebouwde bijgebouw, momenteel in gebruik als kantoor, maar eenvoudig om te bouwen tot een gastenverblijf.











EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers (waarvan één eenvoudig op te delen is in twee) en twee badkamers. De master bedroom heeft een inloopkast en uitzicht over eigen grond tot aan de Utrechtse Heuvelrug. De lichte badkamer is voorzien van een ligbad, twee wastafels met meubel en toilet. De tweede badkamer heeft een douche en wastafel, eveneens met vloerverwarming. De zolderberging is bereikbaar via een vlizotrap.









BIJGEBOUW

De oprit van 25 meter heeft drie parkeervakken. Voor het bijgebouw is er parkeerruimte voor twee auto's.

Het aangebouwde bijgebouw is momenteel in gebruik als kantoor, maar eenvoudig om te bouwen tot een gastenverblijf. De begane grond heeft een massief eiken vloer en openslaande deuren aan voor- en achterzijde met daarmee een enorme lichtinval. Middels een eenvoudige trap is de verdieping bereikbaar die mogelijkheid biedt voor een extra slaapkamer.

Naast het bijgebouw is een berging met de buitenunit van de warmtepomp en plaats voor fietsen en tuingereedschap.







TUIN

De siertuin met vaste planten aan de voorzijde en borders achter, zorgen voor een sfeervolle omgeving rondom het huis. Verschillende beukenhagen in de achtertuin creëren gezellige hoekjes, zoals bij de vijver en de paardenstal. De tuin is omsloten door leibomen en heggen, waarmee volledige privacy is gewaarborgd. In de voortuin is een toegangspoort naar de zijtuin waarmee met de auto en trailer of aanhanger het weiland achter bereikbaar is.



PAARDEN AAN HUIS

Achterin de tuin bevindt zich een goed uitgeruste paardenstal (5 x 4,4 m) met zolder, aangebouwde ponystal, paarden poetsplaats met koud en warm water en een overkapping voor de opslag van hooi en stro. De stallen hebben vrije uitloop naar de paddock van ca. 105 m² met gedraineerde zandbodem. Daarnaast is er een afsluitbare werkplaats/zadelkamer.

Direct achter de tuin ligt het weiland van ca. 60 x 120 m aan de achterzijde begrensd door een meidoornhaag, voorzien van een landhek en een achterom naar het Zandpad. Dit wandelpad sluit na 50 meter aan op het dorp en maakt deel uit van de wandelroute Kromme Rijn. De uitstekende zavelbodem van het weiland kent zijn eeuwenoude oorsprong in de ligging nabij de Kromme Rijn en is het hele jaar goed begaanbaar. In het weiland bevindt zich een paardenbak van 20 x 40 m, die dankzij de zandbodem met kokosvezel bij alle weersomstandigheden te berijden is. Het weiland is rondom voorzien van schriklint en er loopt een privé wandelpad rondom het weiland.



BIJZONDERHEDEN

- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Mogelijkheid voor combinatie van wonen en werken of een mantelzorgsituatie;
- Woonhuis voorzien van vloerverwarming op de begane grond;
- Hybride warmtepomp (2023) met buffervat en cv-combiketel;
- 31 zonnepanelen (2022);
- Energielabel A+.





BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



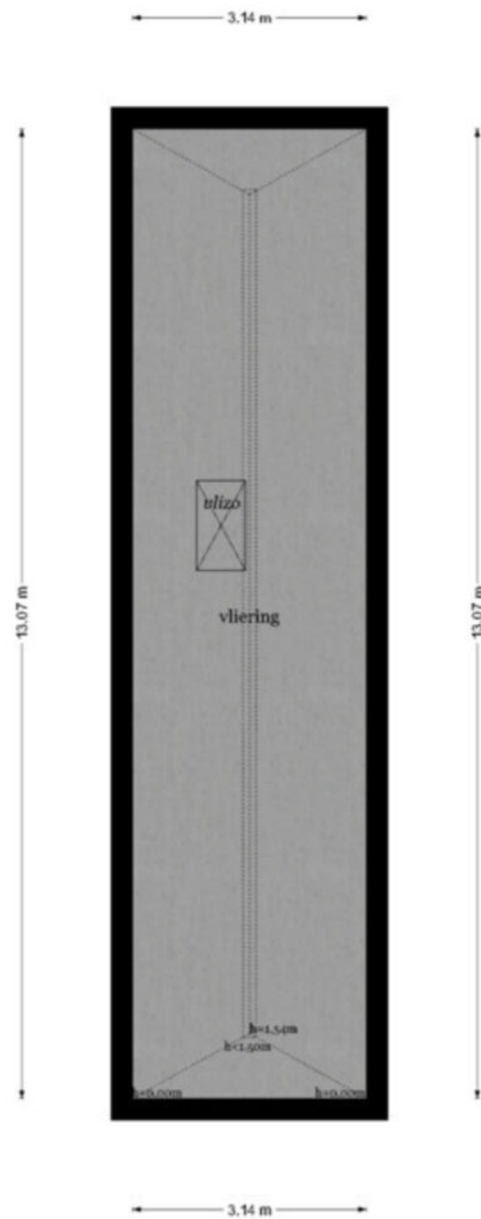
VERDIEPING BIJGEBOUW

Groenewoudseweg 3a - Cothen
Eerste Verdieping II

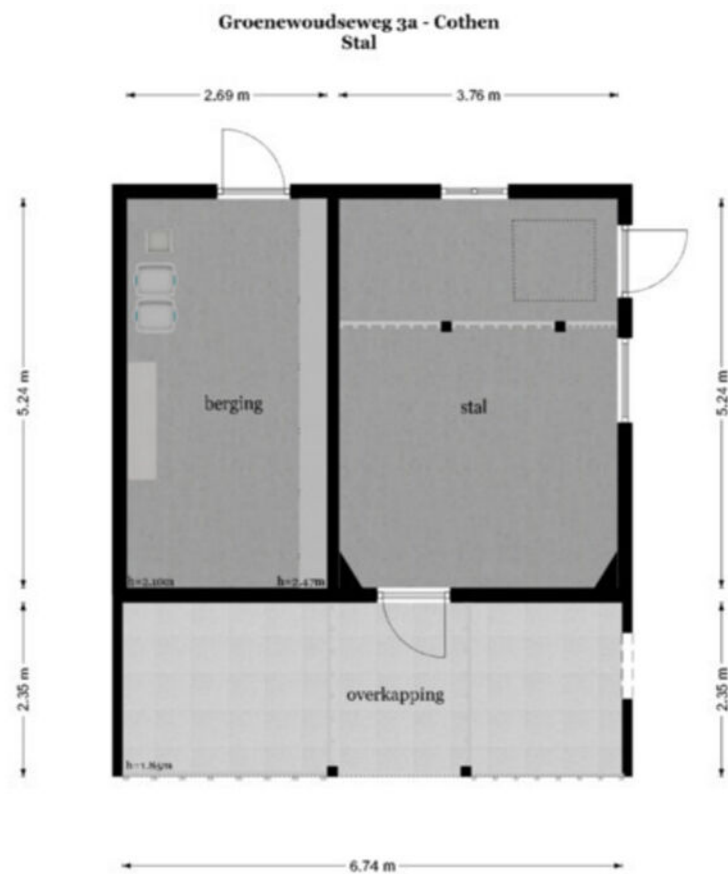


De plattegronden zijn geproduceerd voor positionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.abjoteren.nl

VLIERING



STAL



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

OVERZICHT PERCEEL



KADASTRALE KAART



**Groenewoudseweg 3
a, Cothen**

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 15-8-2024
Schaal: 1: 1033



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wettelijk verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL