



## **Bloemenwaard 1 A, 3945 HA Cothen**

**Vraagprijs € 325.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Op zoek naar een verrassende, goed gelegen, onderhoudsarme woning (energielabel A!) met voor- en achtertuin, gelegen in een mooie landelijke omgeving en toch middenin het land? Wees welkom bij de Bloemenwaard 1a in Cothen. De woning maakt deel uit van het in 2019 gerealiseerde project De Gaarden, dat bestond uit 12 moderne en zeer energiezuinige appartementen variërend van tussenwoningen, begane grond appartementen en maisonnettes. De groene en rustige jonge woonwijk "De Kamp" is parkachtig opgezet, heeft een leuke speeltuin voor de kinderen en is gelegen nabij het kleinschalige natuurgebied van de Kromme Rijn. In de nabije omgeving is lopend of per fiets te bereiken de scholen, kinderdagverblijven, sportverenigingen en directe dagelijkse winkelvoorzieningen zoals supermarkt, bakker en slager. Voor de stadse voorzieningen kun je naar Wijk bij Duurstede, 5 minuten met de auto. Goede verbinding met Utrecht (circa 20 km), Zeist (circa 10 km), Leersum (circa 10 km) en de A12 (circa 10 km).

- Bouwjaar: 2019;
- Inhoud 249 m<sup>3</sup>;
- Woonoppervlakte 61 m<sup>2</sup> + 8 m<sup>2</sup> overig in pandige ruimte (zolderverdieping);
- Centrale verwarming middels combi-ketel Intergas (2019), er is een warmte terugwinsysteem op het afvoerwater van de douche;
- Bijdrage Vereniging van Eigenaars per maand: € 90,= per maand;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing;
- Energielabel: A.

### Indeling:

Begane grond: voortuin, entree, hal, toilet met fontein, meterkast, L-vormige keuken voorzien van keukenblok en koel-/vriescombinatie, oven, 5 pits gaskookplaat en afzuigkap, tuingerichte woonkamer voorzien van strakke wanden, nette pvc-vloer (visgraatmotief) en deur naar de tuin, provisieruimte, trapopgang, de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming; Tuin: Op het zonnige zuidwesten gelegen voorzien van buitenkraan, berging met elektra en achterom.

1e etage: overloop, twee slaapkamers, moderne badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel, aansluitingen voor het witgoed. Bergkast op de overloop;

Zolder: via vlizotrap naar sta-hoge zolderruimte in gebruik als berg- en stookruimte.

### Bijzonderheden:

- De woning beschikt over een op het zonnige zuidwesten gelegen, onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin met houten berging en een achterom;
- Uitgerust met 4 zonnepanelen;
- Geen dakkapel aanwezig, wel toestemming vanuit de VVE;
- Aangesloten op het glasvezelnetwerk;
- De woning is gebouwd met Woningborg Garantiecertificaat;
- Gelegen in kindvriendelijke woonomgeving met scholen, speeltuinen en sportverenigingen op korte afstand;
- Uitstekende staat van onderhoud, instap-klaar;
- Voldoende openbare parkeermogelijkheden.

Ben je starter of juist op zoek naar iets kleiner, dan is deze woning een hele interessante optie! Deze woning verdient zeker een bezichtiging!

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort appartement</b>	Beneden + Bovenwoning
<b>Open portiek</b>	Nee
<b>Bouwjaar</b>	2019

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	3 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	2 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	249 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	61 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	21 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand hout
<b>Kabel</b>	Nee
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energielabel</b>	A
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	516
<b>Tuin breedte (cm)</b>	361
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Zuid, West
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd

## Foto's



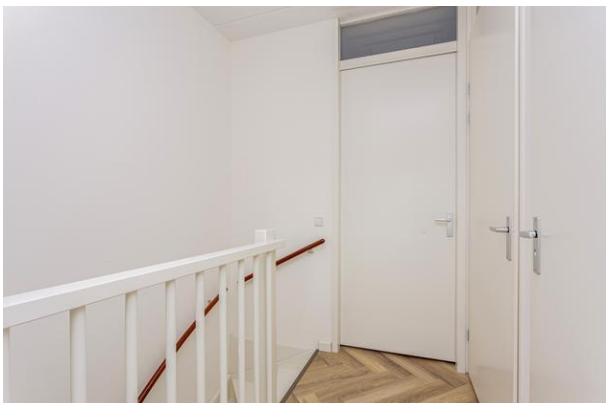
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



**Bloemenwaard 1 A - 3945 HA Cothen**

**Beumer & Dirksen**  
Zandweg 2  
3962 EC, WIJK BIJ DUURSTEDEN  
Tel: 0343-578866  
E-mail: [wijk@beumer.nl](mailto:wijk@beumer.nl)  
[www.beumer.nl](http://www.beumer.nl)

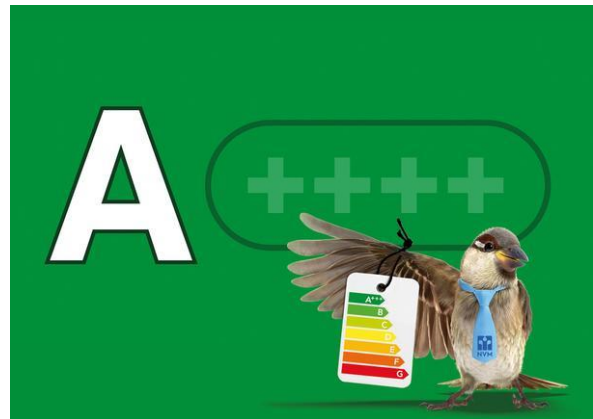


## Foto's

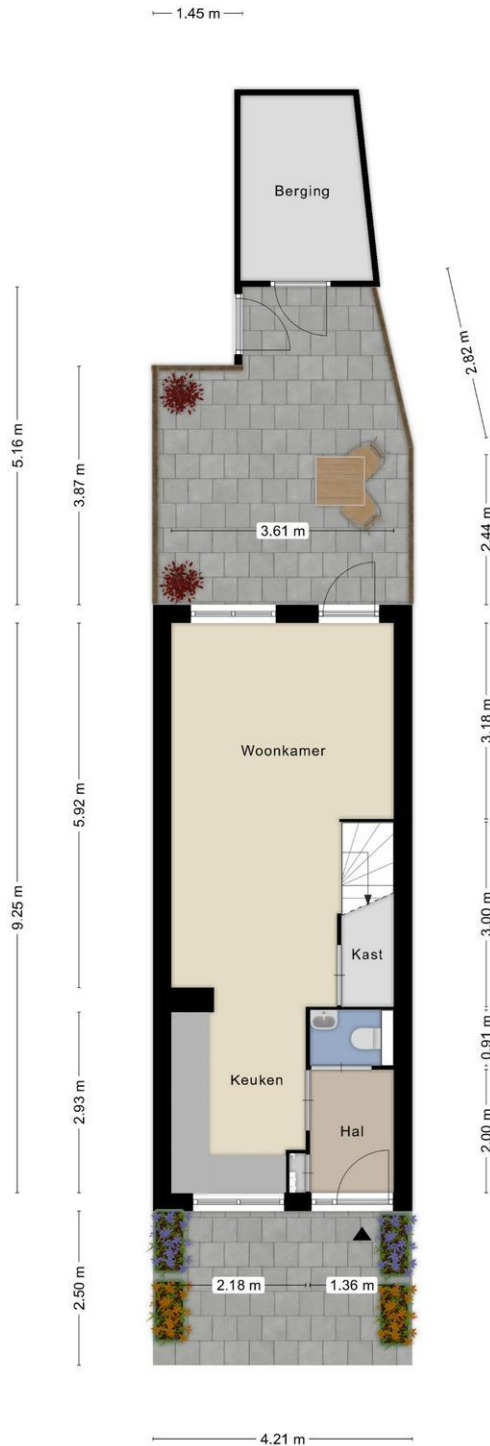


**Interesse  
in dit huis?**

Schakel nu een  
NVM-aankoopmakelaar in



## Begane grond & tuin

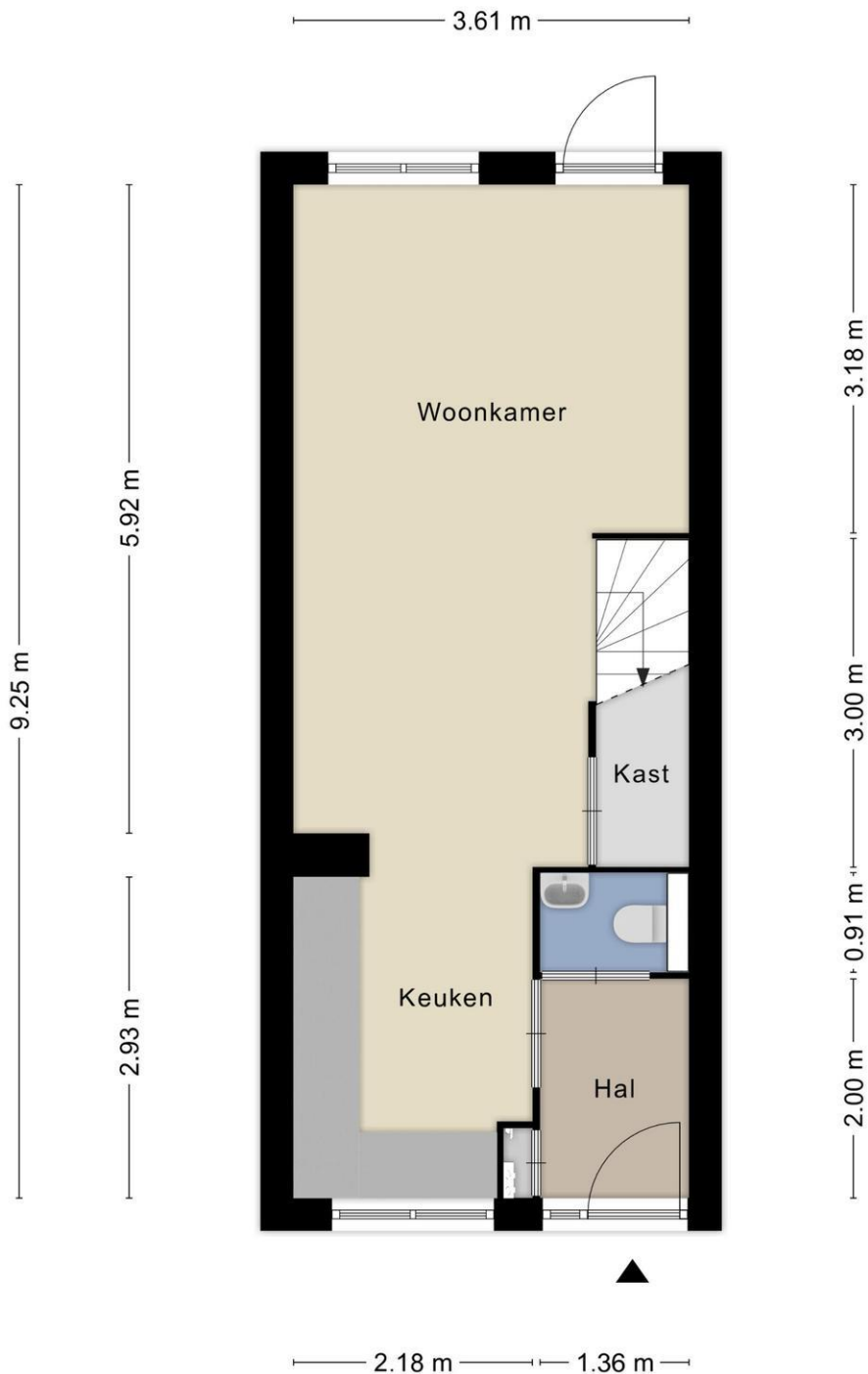


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

Bloemenwaard 1 A - 3945 HA Cothen

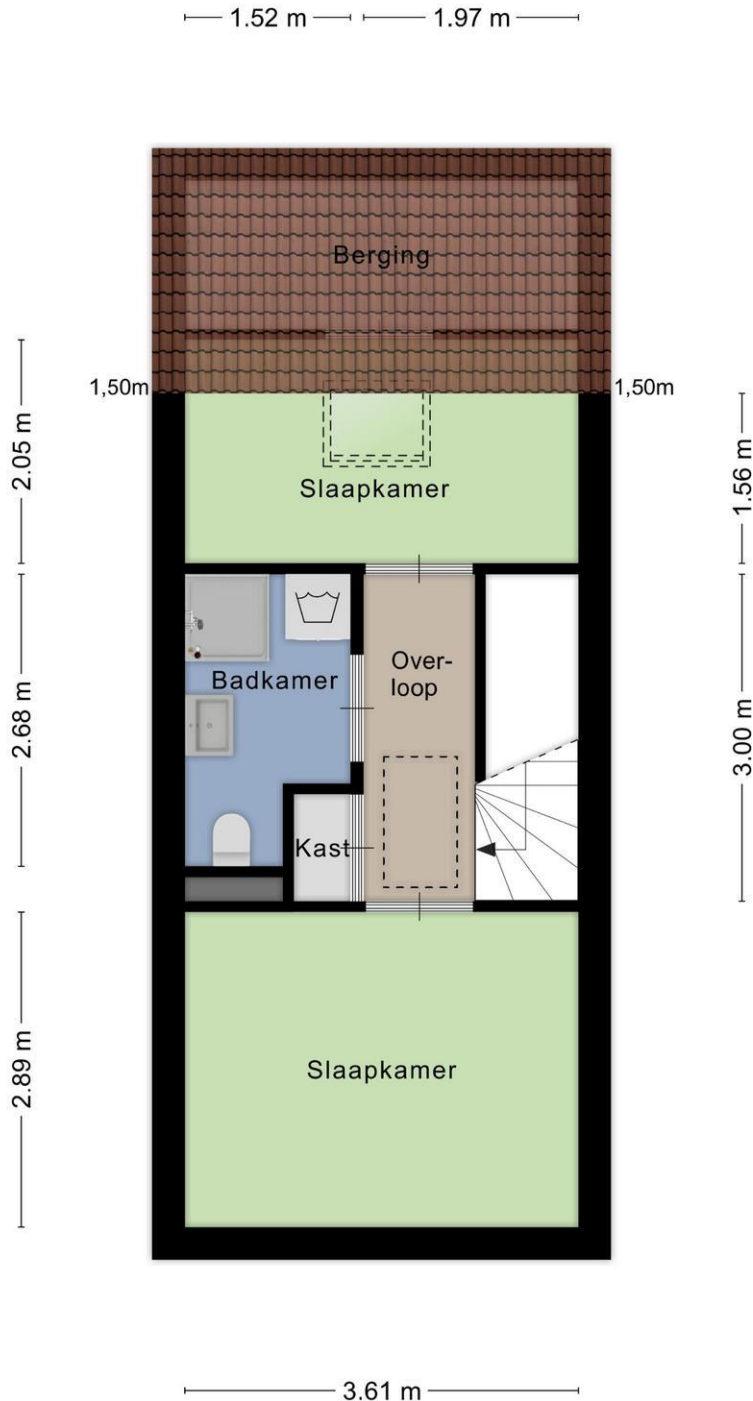
**Beumer & Dirksen**  
Zandweg 2  
3962 EC, WIJK BIJ DUURSTED  
Tel: 0343-578866  
E-mail: [wijk@beumer.nl](mailto:wijk@beumer.nl)  
[www.beumer.nl](http://www.beumer.nl)

## Begane grond



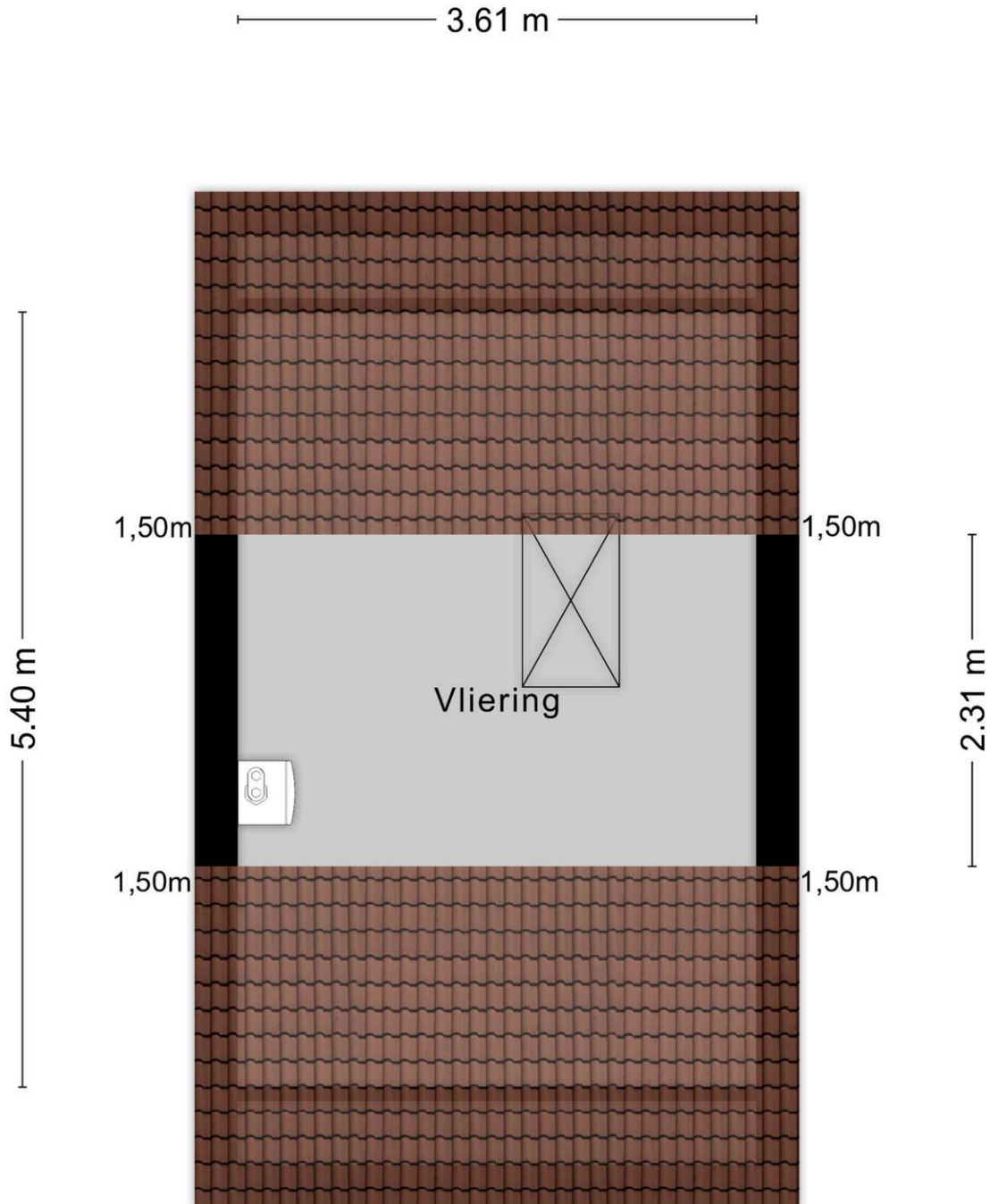
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Eerste verdieping



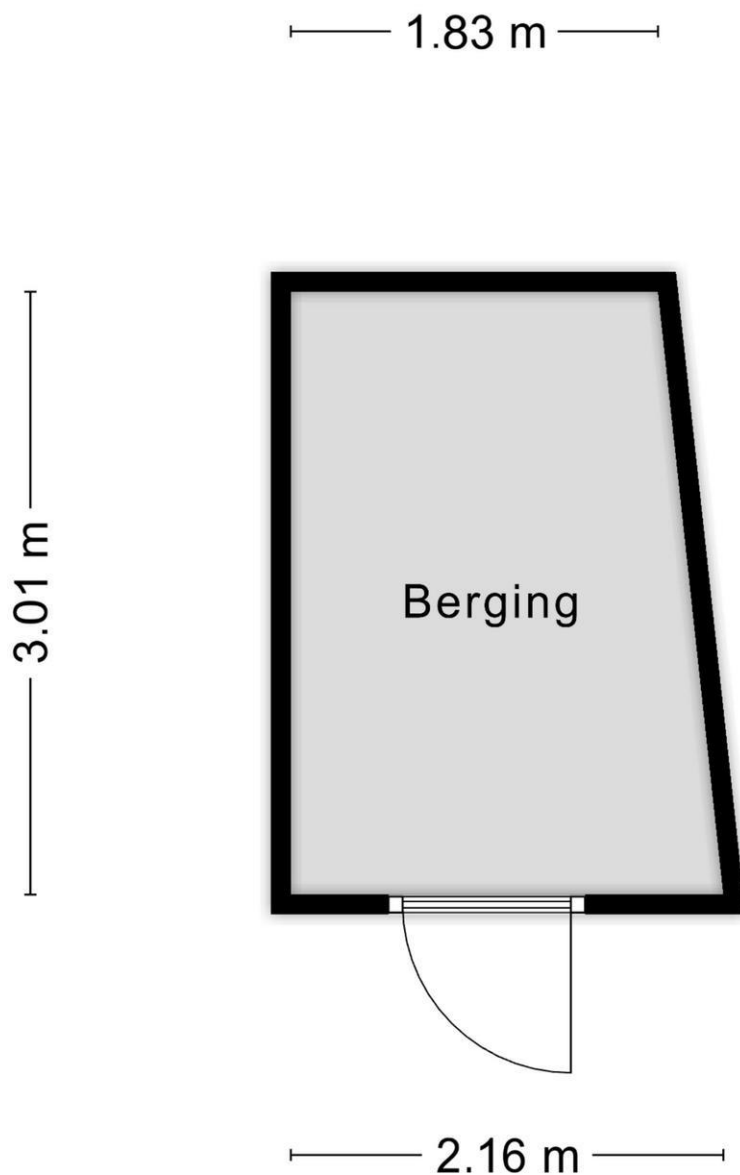
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## **Kadastrale gegevens**

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Soort

Bloemenwaard 1 A

3945 HA Cothen

Cothen

B / 2597



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Bloemenwaard 1 A
Postcode / plaats	3945 HA Cothen
Provincie	Utrecht



**Bloemenwaard 1 A - 3945 HA Cothen**

**Beumer & Dirksen**  
Zandweg 2  
3962 EC, WIJK BIJ DUURSTEDE  
Tel: 0343-578866  
E-mail: [wijk@beumer.nl](mailto:wijk@beumer.nl)  
[www.beumer.nl](http://www.beumer.nl)