



**Kerkweg 45**  
**2481 KB Woubrugge**  
**€ 995.000 c.b.**



## All features in a row

### Transfer

Asking price	€ 995.000 c.b.
Offered since	10 jul 2024
Status	available
Acceptance	in consultation

### Construction

Property category	house
Property type	villa
Property sub type	detached house
Framework	hardwood, tilt-and-turn windows

### Layout

Number of rooms	
Number of bathrooms	3
Number of toilets	3
Basement	no
Attic	no
Garage	none

### Area and content

Plot area (m <sup>2</sup> )	622
Living area (m <sup>2</sup> )	237
Content (m <sup>3</sup> )	880



## Location

Location **sheltered position, rurally located, on a busy road, country side, unobstructed view**

## **garden around**

Surface area (m<sup>2</sup>) **500**

Width (m) **25**

Length (m) **20**

Orientation **southwest**

Maintenance **beautifully landscaped**

Rear access **yes**

## Energy

Heating **central, individual oven, gas, partly floor heating, solar collectors**

Type of hot water **combiboiler, central heating**

Glass **partially double, high-efficiency glass, double, superinsulating**

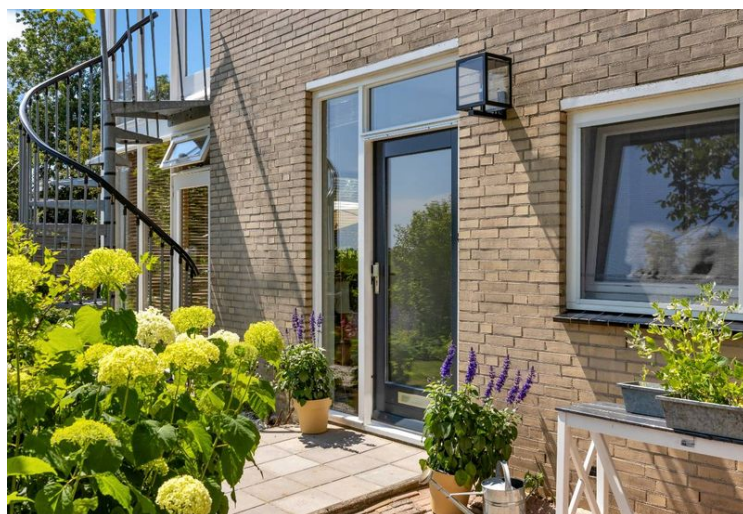
Insulation **roof, floor, wall, complete**

## Energy label

Energy label **B, expire date: 14 aug 2033**



# Kerkweg 45 in focus





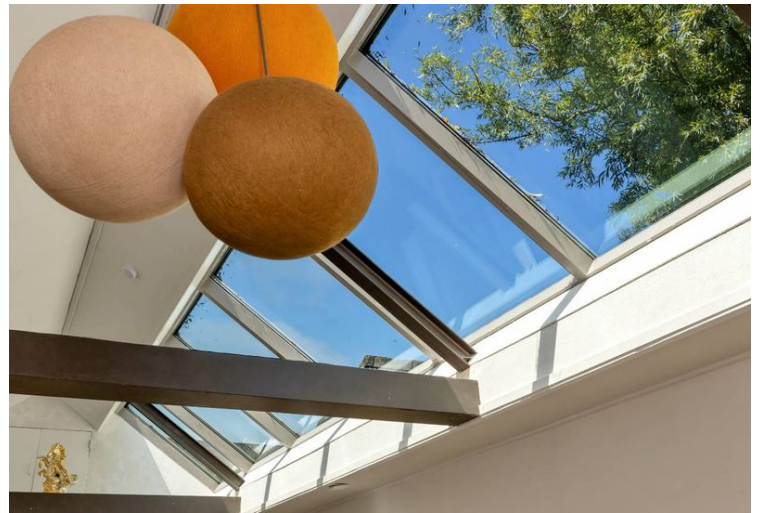








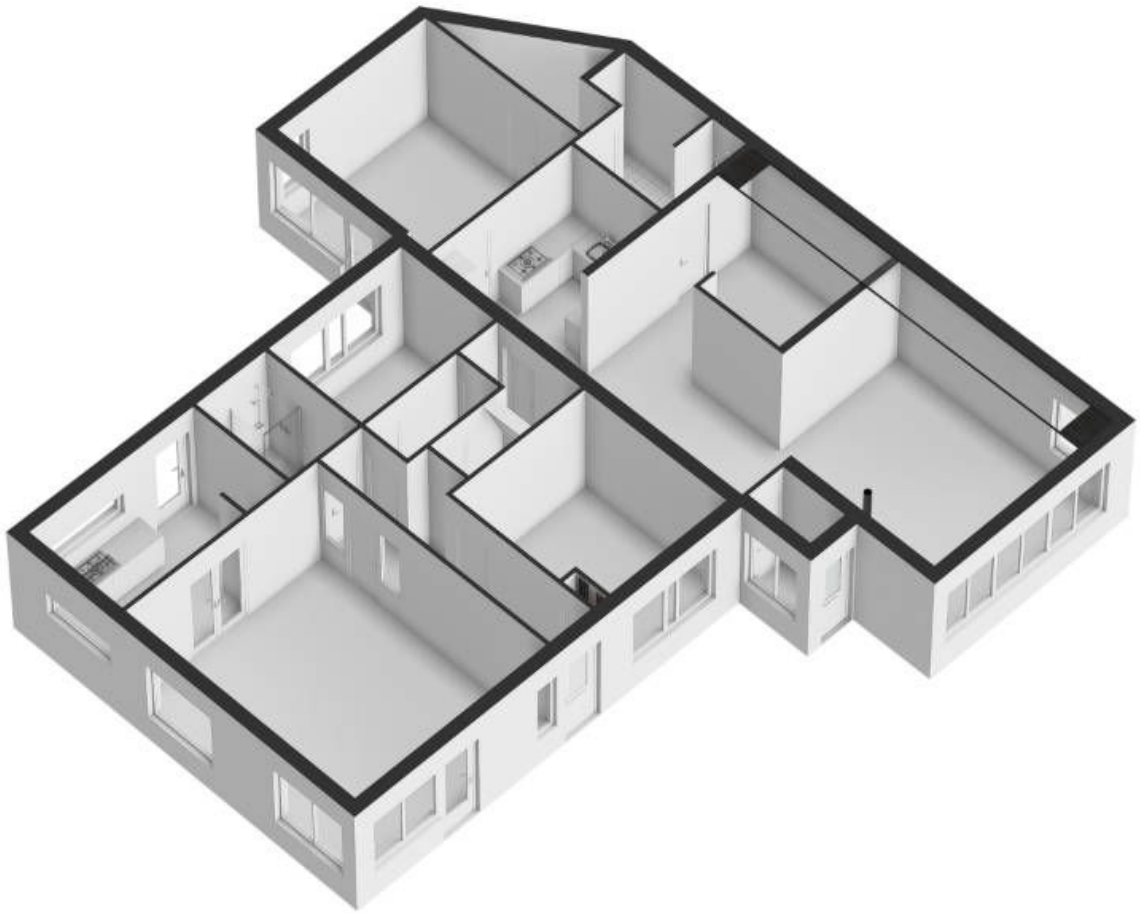


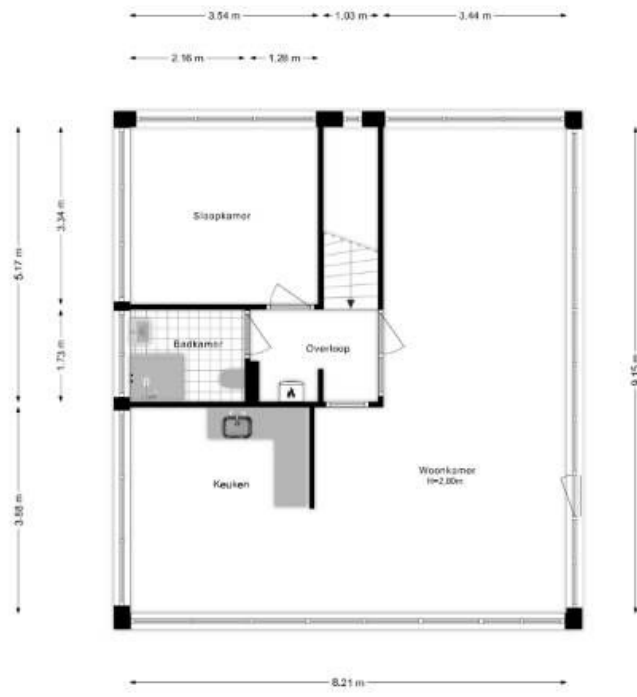


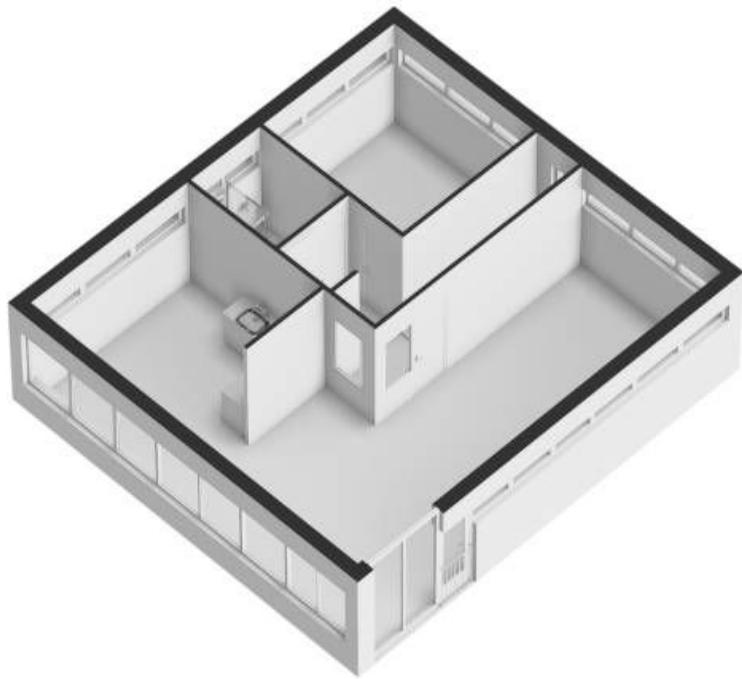




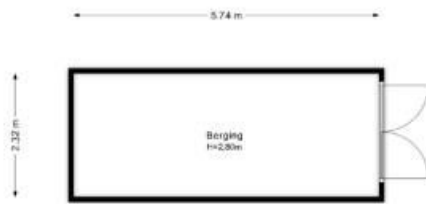




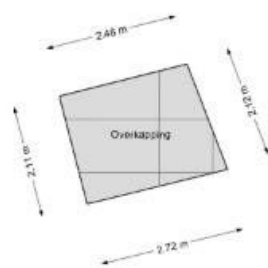
















## Omschrijving Kerkweg 45

Te Koop: Kerkweg 45, Woubrugge – Een Prachtig Landelijk Paradijs

Adres: Kerkweg 45, Woubrugge

Prijs: 995.000 euro (vraagprijs betreft een bieden vanaf prijs)

Type woning: Vrijstaande woning

Omschrijving:

Welkom bij Kerkweg 45, tussen Hoogmade en Woubrugge - Zoekt u een twee-generatiewoning omgeven door weiland en met water dichtbij, dan is dit wellicht uw droomhuis! Maar ook voor bedrijf of praktijk aan huis, atelier of zelfs bewoning door drie partijen, is dit huis uitermate geschikt.

Of, zoekt u gewoon een royaal huis met veel ruimte op de begane grond, dan bent u ook aan het goede adres.

Kortom, dit is een woning met heel veel mogelijkheden.

Tel daarbij op het panoramische uitzicht, een grote tuin en de uitzonderlijke architectuur, en u begrijpt dat dit een bijzonder object betreft.

Kenmerken van de woning:

- Landelijke ligging: Gelegen in het Groene Hart, biedt deze woning een prachtig panoramisch uitzicht op de omliggende weilanden. Een perfecte plek om te genieten van de schoonheid van het platteland.
- Ruim perceel: Deze villa staat op een perceel van 622 m<sup>2</sup>, hetgeen garant staat voor een groot gevoel van vrijheid. U hoort geen burens, hooguit een verwaald schaap. De vruchtbare grond nodigt uit om uw lievelingsplanten te laten groeien. In de mooi aangelegde tuin staat al een vijgenboom en ook appels, frambozen, kersen en walnoten kunt u elk jaar oogsten.

Verder is er ruimte voor drie auto's op eigen terrein.

- Vrijstaande woning met bijgebouw: Deze charmante, onder architectuur gebouwde woning biedt volop privacy en een gevoel van ruimte. De indeling is praktisch en gezellig, met veel lichtinval en sfeervolle details. De diagonale nok maakt dat de eerste verdieping aan één kant 4,5 meter hoog is!





## Omschrijving Kerkweg 45

Naast de hoofdwoning is in 1996 een atelier gebouwd, met een lange lichtstraat in het dak. Later is deze ruimte verbouwd tot een volwaardig appartement met eigen CV ketel, tussenmeters, slaapkamer, badkamer en volledig ingerichte keuken.

- Moderne voorzieningen: Ondanks de landelijke ligging zijn alle voorzieningen snel bereikbaar. De woning is goed onderhouden en is voorzien van alle gemakken die het leven aangenaam maken. Zo zorgt de vloerverwarming bijvoorbeeld voor behaaglijke warmte in beide gebouwen. De 18 zonnepanelen en uitstekende isolatie zorgen voor een laag energieverbruik. De woning heeft Energielabel B.

- Uitstekende bereikbaarheid: Woubrugge is centraal gelegen, met goede verbindingen naar steden zoals Leiden, Alphen aan den Rijn, Den Haag en Amsterdam. Bovendien stopt de bus naar Leiden CS vlak om de hoek!

Hierdoor combineer je het beste van twee werelden: rustig wonen met de dynamiek van de stad.

Indeling van het hoofdgebouw:

- Begane grond: Met de voordeur in het midden, heeft u bij binnenkomst de woonkamer aan uw linkerhand, met de keuken, door klapdeuren gescheiden, erachter. De keuken is voorzien van alle apparatuur en heeft een wasmachine-aansluiting.

Na de voordeur rechts is een fijne slaapkamer op het Oosten, en naast de moderne badkamer met toilet en douche, bevindt zich nog een tweede slaapkamer.

Vanuit de hal is er een afsluitbare doorgang naar het bijgebouw, en ook naar de eerste verdieping, via de vaste trap.

- Eerste verdieping: Deze woonlaag zal u zeker verrassen. Een multifunctionele ruimte met een adembenemend uitzicht rondom. Een royale ruimte met een hoog oplopend plafond. Laat uw fantasie de vrije loop, hier kunt u uw vrienden ontvangen, werken, eten, slapen, schilderen, yoga doen, het is aan u. Een keukenblok, aparte slaapkamer en badkamer met douche en toilet maken het tot een geheel dat ook onafhankelijk gebruikt kan worden. Behalve via de vaste trap, is deze verdieping ook toegankelijk via een wenteltrap aan de voorkant van het huis.





## Omschrijving Kerkweg 45

### - Bijgebouw:

Via een tochtportaal betreedt u het voormalige atelier met lichtstraat. Achter de volledig uitgeruste keuken bevindt zich een royale slaapkamer van waaruit u toegang heeft tot een buitenterras. Achter de moderne badkamer vindt u een praktische bijkeuken met wasmachine-aansluiting. Dit bijgebouw is in 2023 volledig geïsoleerd en gemoderniseerd. Het glas van de lichtstraat is vervangen door HR++ zonwerend glas.

### Buitenruimte:

Aan de rand van het perceel is een overdekte fietsenstalling en een grote schuur. Drie auto's kunnen op eigen terrein geparkeerd worden. De tuin is goed onderhouden en behalve sierstruiken staan er volwassen fruitbomen, zoals o.a. een vijgen-, walnoten-, appel- en kersenboom.

De tuin rondom de woning is een waar paradijs voor natuurliefhebbers. Hier kun je genieten van het buitenleven, barbecueën met vrienden en familie, of gewoon ontspannen met een goed boek en een glas wijn. De weilanden rondom de woning zorgen voor een adembenemend uitzicht en een gevoel van ruimte en vrijheid.

### Samenvatting:

Kerkweg 45 in Woubrugge is de perfecte plek voor wie op zoek is naar een vrijstaande woning in een landelijke setting. Hier geniet je dagelijks van de rust en de natuur, zonder concessies te doen aan comfort en gemak. Al met al biedt deze woning alles wat u nodig heeft om te ontsnappen aan de drukte van het dagelijks leven en te genieten van het goede leven op het platteland.

### Interesse?

Voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen, neem contact op met ons kantoor. We verwelkomen u graag om deze prachtige woning met eigen ogen te komen bewonderen.

Wacht niet te lang, want een unieke kans als deze komt zelden voorbij!

English below:





## Omschrijving Kerkweg 45

For Sale: Kerkweg 45, Woubrugge – A Rural Paradise

Address: Kerkweg 45, Woubrugge

Price: 995,000 euros (asking price concerns a bidding starting price)

Type of property: Detached house

Description:

Welcome to Kerkweg 45, between Hoogmade and Woubrugge - If you are looking for a two-generation home surrounded by meadows and with water nearby, then this may be your dream home! However, this house is also ideal for a home business or practice, studio or even occupancy by three parties.

Or, if you are just looking for a spacious house with lots of space on the ground floor, then you have also come to the right place.

In short, this is a house with many possibilities.

Add to this the panoramic view, a large garden and the exceptional architecture, and you understand that this is a special property.

Features of the house:

- Rural location: Located in the Green Heart, this house offers a beautiful panoramic view of the surrounding meadows. A perfect place to enjoy the beauty of the countryside.

- Spacious plot: This villa is located on a plot of 622 m<sup>2</sup>, which guarantees a great feeling of freedom. You don't hear any neighbors, at most a lost sheep. The fertile soil invites you to grow your favorite plants. There is already a fig tree in the beautifully landscaped garden and you can also harvest apples, raspberries, cherries and walnuts every year.

There is space for three cars on the property.

- Detached house with outbuilding: This charming, architecturally built house offers plenty of privacy and a feeling of space. The layout is practical and cozy, with lots of light and attractive details. The diagonal ridge means that the first floor is 4.5 meters high on one side!







## Omschrijving Kerkweg 45

A studio was built next to the main house in 1996, with a long skylight in the roof. This space was later converted into a full-fledged apartment with its own central heating boiler, intermediate meters, bedroom, bathroom and fully equipped kitchen.

- Modern facilities: Despite the rural location, all facilities are quickly accessible. The house is well maintained and equipped with all amenities that make life pleasant. For example, the underfloor heating provides comfortable warmth in both buildings. The 18 solar panels and excellent insulation ensure low energy consumption. The house has Energy Label B.
- Excellent accessibility: Woubrugge is centrally located, with good connections to cities such as Leiden, Alphen aan den Rijn, The Hague and Amsterdam. Moreover, the bus to Leiden CS stops just around the corner!

This allows you to combine the best of both worlds: quiet living with the dynamics of the city.

Layout of the main building:

- Ground floor: With the front door in the middle, upon entering you have the living room on your left, with the kitchen, separated by folding doors, behind it. The kitchen is complete with washing machine connection and kitchen appliances. After the front door on the right is a nice bedroom facing east, and next to the modern bathroom with toilet and shower there is a second bedroom. From the hall there is a lockable passage to the outbuilding, and also to the first floor, via the staircase.
- First floor: This floor will certainly surprise you. A multifunctional space with breathtaking views all around. A spacious room with a high ceiling. Let your imagination run wild, here you can receive your friends, work, eat, sleep, paint, do yoga, it's up to you. A kitchenette, separate bedroom and bathroom with shower and toilet make it a whole that can also be used independently. In addition to the fixed staircase, this floor is also accessible via a spiral staircase at the front of the house.

- Outbuilding:





## Omschrijving Kerkweg 45

You enter the former studio with skylight through a tour portal. Behind the fully equipped kitchen there is a spacious bedroom from which you have access to an outdoor terrace. Behind the modern bathroom you will find a practical utility room with washing machine connection. This outbuilding was fully insulated and modernized in 2023. The glass of the skylight has been replaced by HR++ sun-resistant glass.

Outdoor area:

At the edge of the plot there is a covered bicycle shed and a large shed. Three cars can be parked on site. The garden is well maintained and, in addition to ornamental shrubs, there are mature fruit trees, including a fig, walnut, apple and cherry tree.

The garden surrounding the house is a true paradise for nature lovers. Here you can enjoy the outdoors, have a barbecue with friends and family, or simply relax with a good book and a glass of wine. The meadows surrounding the house provide a breathtaking view and a feeling of space and freedom.

Resume:

Kerkweg 45 in Woubrugge is the perfect place for those looking for a detached house in a rural setting. Here you can enjoy the peace and nature every day, without making any concessions to comfort and convenience. All in all, this home offers...





Huisportaal.nl  
Vestdijk 180  
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00  
Email: [info@huisportaal.nl](mailto:info@huisportaal.nl)  
Website: [www.huisportaal.nl](http://www.huisportaal.nl)

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03  
BTW: 8576.40.471.B.01  
KVK Eindhoven: 68903162