



EXCLUSIEVE VERKOOP

**ROYAAL, DUURZAAM, LANDELIJKE  
SCHUURWONING AAN DE  
NIJENDIJK TE COTHEN**

# ROYAAL EN DUURZAAM WONEN IN LANDELIJKE SCHUURWONING

In de landelijke omgeving van de Kromme Rijnstreek is een fraai plan ontworpen voor herontwikkeling. Nijendijk is de nieuwe naam voor deze herontwikkeling. Een boeren knooperf gelegen op prachtige locatie aan de Dwarsdijk in Cothen. Centraal gelegen tussen Houten, Bunnik en Wijk bij Duurstede en op 16 km afstand van Utrecht.

Een perfecte combinatie van karakteristiek, stijlvol en duurzaam wonen op een absolute toplocatie!

Deze prachtige schuurwoning is geheel naar eigen smaak en comfort te realiseren. Het geheel wordt opgeleverd in 2026 en staat op een prachtig kavel (B) van circa 3.148 m<sup>2</sup>.

Deze A+++ woning wordt gebouwd in fraaie schuurwoning-stijl, die aansluit op het (boeren) knooperf met de bestaande monumentale boerderij en de nog te realiseren hooischaar en kapschuurwoning.

De exclusieve vrijstaande woning biedt op de begane grond al bijna 105 m<sup>2</sup> aan leefruimte, geheel naar persoonlijke voorkeur in te delen. In dit ontwerp is rekening gehouden met een royale living, open woonkeuken, centrale voorzieningen zoals hal, toilet en bijkeuken. Aan de achterzijde van het huis is door de groot raampartij in de living een panoramische uitzicht op de achtertuin. Op de eerste verdieping zijn er 3 royale slaapkamers en een luxueuze badkamer naar wens.



## PRIJS

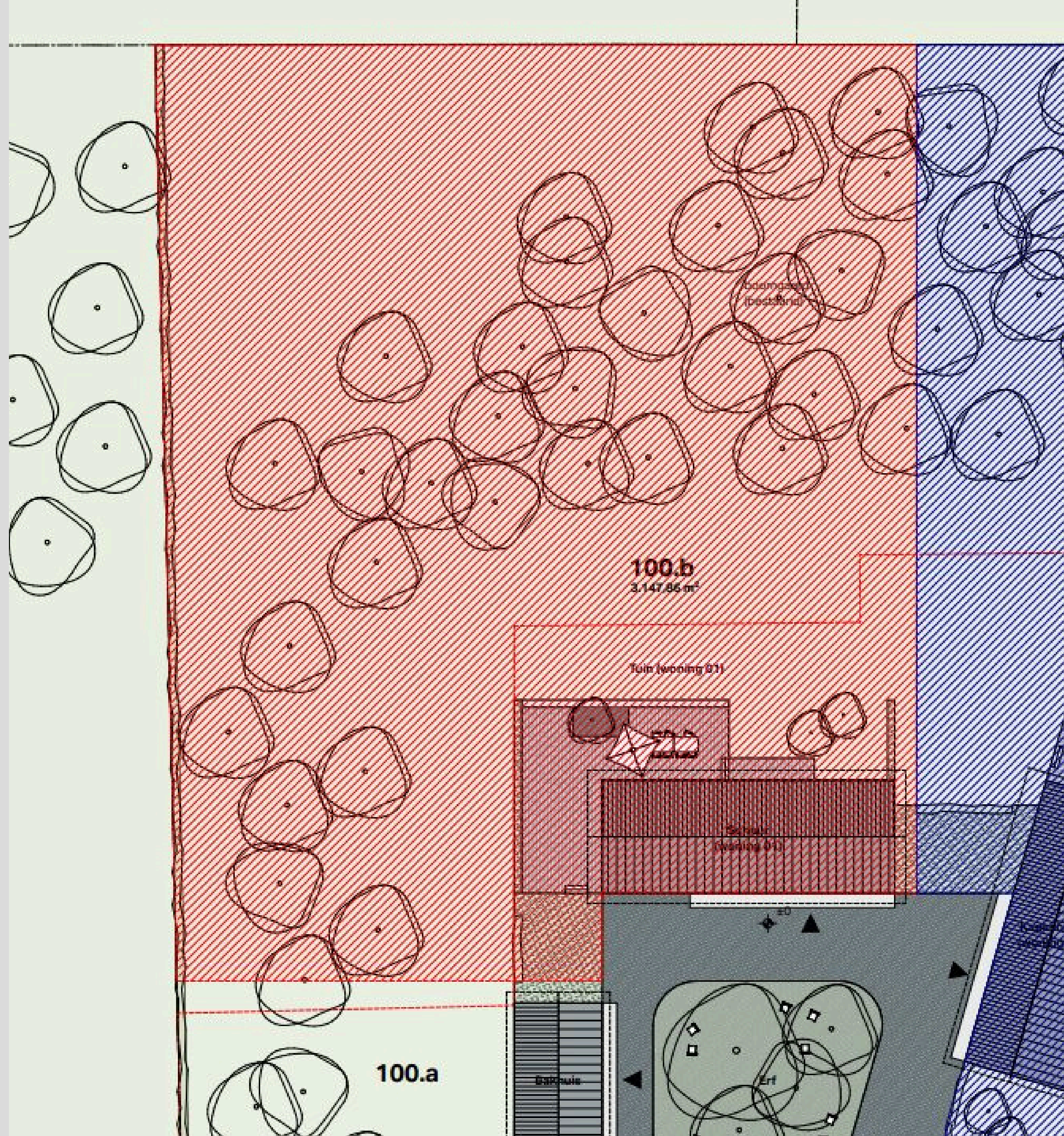
Vraagprijs € 1.225.000,- v.o.n. met een perceel oppervlakte van circa 3.148 m<sup>2</sup>

## INTERESSE

Op basis van deze vraagprijs heeft u de mogelijkheid om een bod te doen op de kavel met woning.

U kunt uw bod in combinatie met eventuele voorwaarden per mail sturen naar [wbd@entreamakelaars.nl](mailto:wbd@entreamakelaars.nl) voorzien van uw naam, adres, mailadres en telefoonnummer of vul ons contactformulier in op de website en vermeld daarbij het kenmerk "NIJENDIJK".

Eventuele optie voorwaarden voor koper:  
-onder voorbehoud financiering







## HET PLAN

**Op de locatie aan de Dwarsdijk maken de bedrijfshallen plaats voor 2 royale bouwkavels met de bestemming Wonen.**

**Door deze ontwikkeling wordt het erf ingericht als een Knooperf met een aantal woongerelateerde gebouwen.**

**Bij een Knooperf zijn de verschillende erven door middel van een centraal erf met beplanting of een karakteristiek bouwwerk als middelpunt met elkaar verbonden.**

**Hierdoor ontstaat er een landschap met een knipoog naar de landelijke en historische uitstraling, maar wel met hedendaagse wooncomfort en rekening houdend met onze woon/werkwensen.**

### **De Boerderij**

Het eigenlijke hoofdgebouw, de huidige karakteristieke boerderij blijft behouden met het herkenbare voorhuis en het achterhuis / de deel. Deze boerderij zal worden gesplitst naar 2 half vrijstaande woningen en is in dit stadium (nog) niet te koop.

### **De Hooiberg**

Door het karakteristieke uiterlijk is de hooiberg het meest in het oog springende bijgebouw. Door de hoog uitstekende roedes en de kap is het gebouw vanuit het landschap goed herkenbaar. De hooiberg behoort dichtbij de achtergevel van de Boerderij en zal onderdeel van de boerderij worden als bijgebouw/berging.

### **De Schuur / Kavel B Kavelgrootte circa 3.148 m<sup>2</sup>.**

De schuurwoning is een afgeleide van het hoofdgebouw; de boerderij. Het is een groot volume met een rechthoekige vorm als basis. De gevels zijn van baksteen en het dak van keramische dakpannen. De woning mag een inhoud hebben van maximaal 800 m<sup>3</sup> (exclusief ondergrondse bouwwerken, inclusief garage/berging.)

### **De Kapschuur / Kavel C (REEDS VERKOCHT) Kavelgrootte circa 1.939 m<sup>2</sup>.**

De kapschuur is een groot, eenvoudig, maar stoer volume. Het gebouw heeft een rechthoekige vorm en geen doorbrekingen in het dakvolume. De asymmetrische zadeldakvorm hangt samen met de positie binnen het ensemble. De hoge goothoogte is georiënteerd op het erf en de lage goothoogte is aan het landschap gesitueerd. De kapschuur staat hiermee altijd op de overgang van erf naar landschap. Grote deurpartijen/gevelopeningen op de hoge, lange zijde. De gevels bestaan uit één kleur(tint) uit het kleurenpalet van aardetinten. Materialisatie bestaat uit hout en glas. Het dak is van keramische pannen of plaatmateriaal met golf of roeven. De woning mag een inhoud hebben van maximaal 800 m<sup>3</sup> (exclusief ondergrondse bouwwerken, inclusief garage/berging. Exclusief ondergrondse bouwwerken).



### **Inrichting, beplanting en ecologie**

Boomgaard/wei blijft landschappelijk ingericht met kruiden- en faunarijk grasland. Hobbymatig beweiden is mogelijk. Geen permanente verharding/verdichting van de bodem in de boomgaard. De sloten hebben groene, natuurlijke oevers, al dan niet versterkt met wilgentenen. Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.

### **Het Bakhuis**

Het bakhuis is een klein, losstaand en eenvoudig bijgebouw op het erf en zal onderdeel van de boerderij worden als bijgebouw/berging.

### **Het Erf**

Ontsluiting van alle gebouwen via één informeel erfpad aan de Kapelleweg. Het gezamenlijke binnenterrein van het knooperf wordt een mandelig terrein, waar elke toekomstige bewoner 1/4 van in eigendom verkrijgt.

Het binnenterrein wordt op kosten van de toekomstige eigenaren ingericht conform schets/impressie architect: Grind, bomen en groen.



### **Beeldkwaliteit/nota ruimtelijke kwaliteit**

In deze aanbiedingstekst zijn enkele criteria benoemd welke van belang zijn over de gewenste beeldkwaliteit voor de kavels. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de Ruimtelijke onderbouwing Dwarsdijk 5 Cothen van het bestemmingsplan.

## BIJZONDERHEDEN

- Deze koopsom is indicatief en op basis van de impressies en plattegronden uit de presentatie. U kunt de woning vergoten tot maximaal 800 m<sup>3</sup> (exclusief ondergrondse bouwwerken).
- Ruim perceel van circa 3.148 m<sup>2</sup>.
- Aanbouw achter (optie).
- Mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken zoals carport, serre en of bijgebouw.
- Energielabel A+++.
- Luchtwarmtepompinstallatie (7 kW) met 200 ltr. boiler en geluidsarme buitenunit.
- 10 Zonnepanelen.
- Centraal balansventilatiesysteem, HR-unit, capaciteit 400 m<sup>3</sup>/u.
- Vloerverwarming begane grond (incl. passieve koeling) en badkamer.
- Convectorradiatoren in slaapkamers verdieping (incl. passieve koeling).
- Afwerkingsniveau is op maat af te stemmen.
- Luxe badkamer en keuken op maat.
- Parkeren op eigen terrein (geschikt voor meerdere auto's).
- Veel privacy.
- Levensloopbestendige woning of een kantoor aan huis? Dit behoort tot de mogelijkheden en is bespreekbaar.
- Traditionele bouwwijze met o.a. betonnen vloeren, hardhouten kozijnen, hoogwaardige materialen en volledig geïsoleerd.
- Oplevering 2026.
- De perceelgrootte is indicatief en dient nog door het kadaster te worden uitgemeten, de uitmetingskosten zijn voor rekening van verkoper.
- De woning met kavel wordt Vrij op Naam geleverd. Dit betekent dat je geen kosten hebt voor notaris, (overdrachts)belasting of kadaster. Vraag bij de makelaar naar de conceptakte en de condities.
- Het gezamenlijke binnenterrein van het knooperf wordt een mandelig terrein, waar u als toekomstige bewoner 1/4 van in eigendom verkrijgt. Het binnenterrein wordt op kosten van de 4 eigenaren ingericht.
- De verkoop is onder voorbehoud van gunning verkoper.
- In verband met de energietransitie is het volgende bekend: Op de gemeentelijke grens van Houten aan de rand van het Amsterdams Rijnkanaal beoogt de gemeente Houten het plaatsen van 4 windturbines. Ook vinden onderzoeken plaats voor een zonneveld aan de Kapelleweg bij de gemeente Wijk bij Duurstede.
- De artist impressions en de plattegronden zijn ter illustratie en inclusief diverse opties. De interieurimpressies van de woningstijl, afwerking en inrichting zijn een hulpmiddel om een indruk te geven van de mogelijkheden en maken geen onderdeel uit van de aanschaf van de woning. Aan de afbeeldingen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## HISTORIE

Dwarsdijk, vroeger ook wel aangeduid als Nijendijk, vormt samen met de Hoeksedijk en de Smidsdijk een buurtschap in het buitengebied van de gemeente Wijk bij Duurstede en heeft een rijke historie.

De naam Dwarsdijk is ontstaan omdat de buurtschap aan een Dwarsdijk tussen de stroomruggen van de Kromme Rijn en de Lek ligt. In vroegere tijden lag hier een Romeinse nederzetting. Nadien heeft een kapel op de hoek van de Smidsdijk en Kapelleweg gestaan, deze werd in de 18e eeuw afgebroken. Het gebied rond de Dwarsdijk had een eigen gerecht, maar werd later bij Cothen gevoegd.

## OMGEVING

Het pittoreske dorp Cothen ligt op slechts 1,5 km afstand en wordt gekenmerkt door haar karakteristieke molen Oog in 't Zeil, de historische boomgaard waar regelmatig schapen grazen en veel recreatiepaden langs de oevers van de Kromme Rijn. Het dorp biedt een scala aan voorzieningen zoals scholen, kinderdagverblijven, sportaccommodaties, supermarkt, bakker en cafetaria.

Op een kleine 4 km afstand ligt Wijk bij Duurstede met een gezellige binnenstad waar horecavoorzieningen, winkels en verrassende straatjes te vinden zijn. In Wijk bij Duurstede zijn diverse basisscholen en een middelbare school gevestigd.

Het uitgestrekte Kromme Rijngebied is gevarieerd met voornamelijk fruitteelt afgewisseld met veeteelt en akkerbouw. Er zijn veel recreatiemogelijkheden en ook de bossen van de Utrechtse Heuvelrug zijn dichtbij. Uitvalswegen naar A12 en A27 zijn op 10 tot 15 autominuten afstand.





# VOORBEELD SCHUURWONING



# VOORBEELD SCHUURWONING



Voorgevel



Rechtergevel

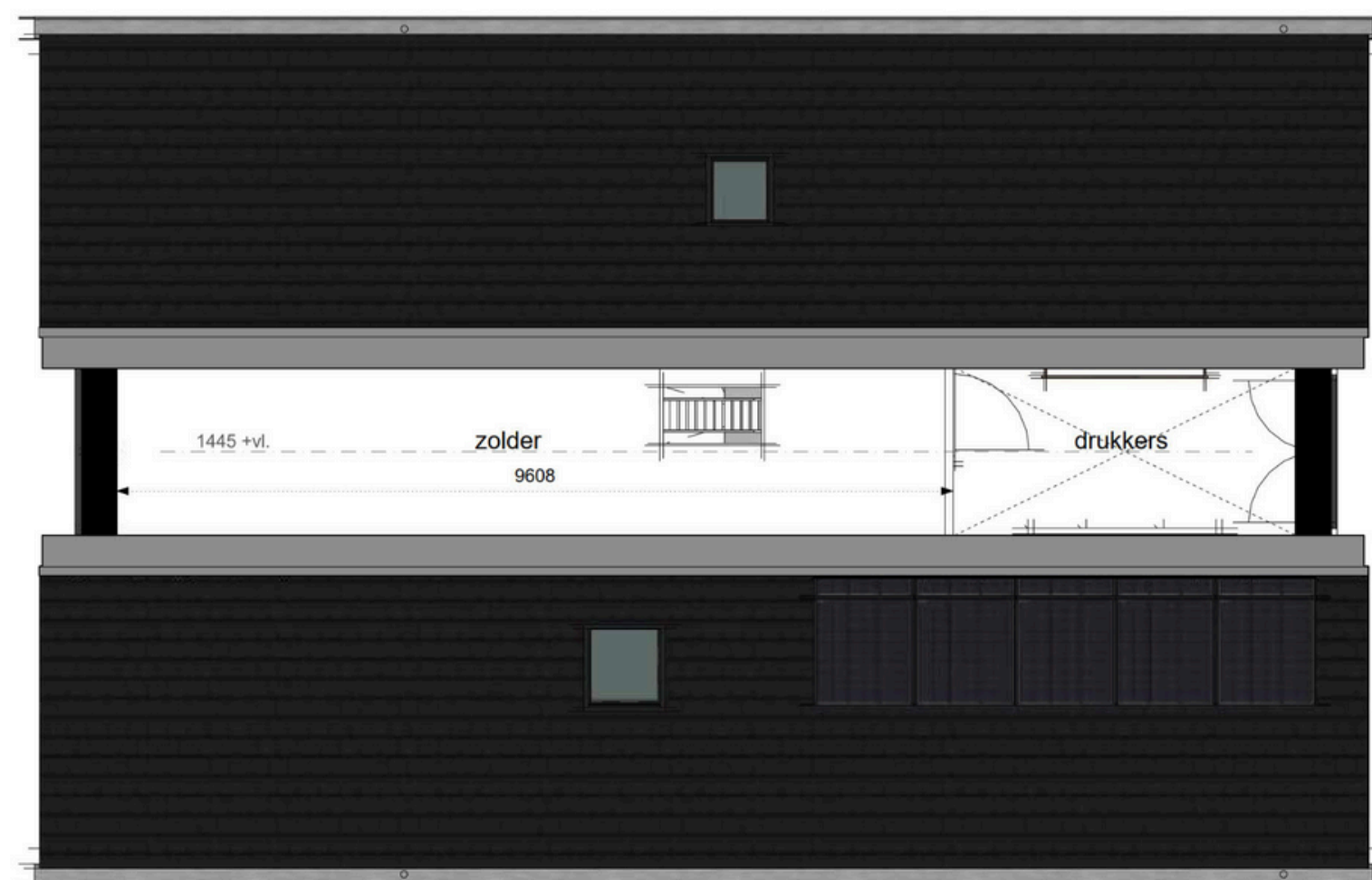
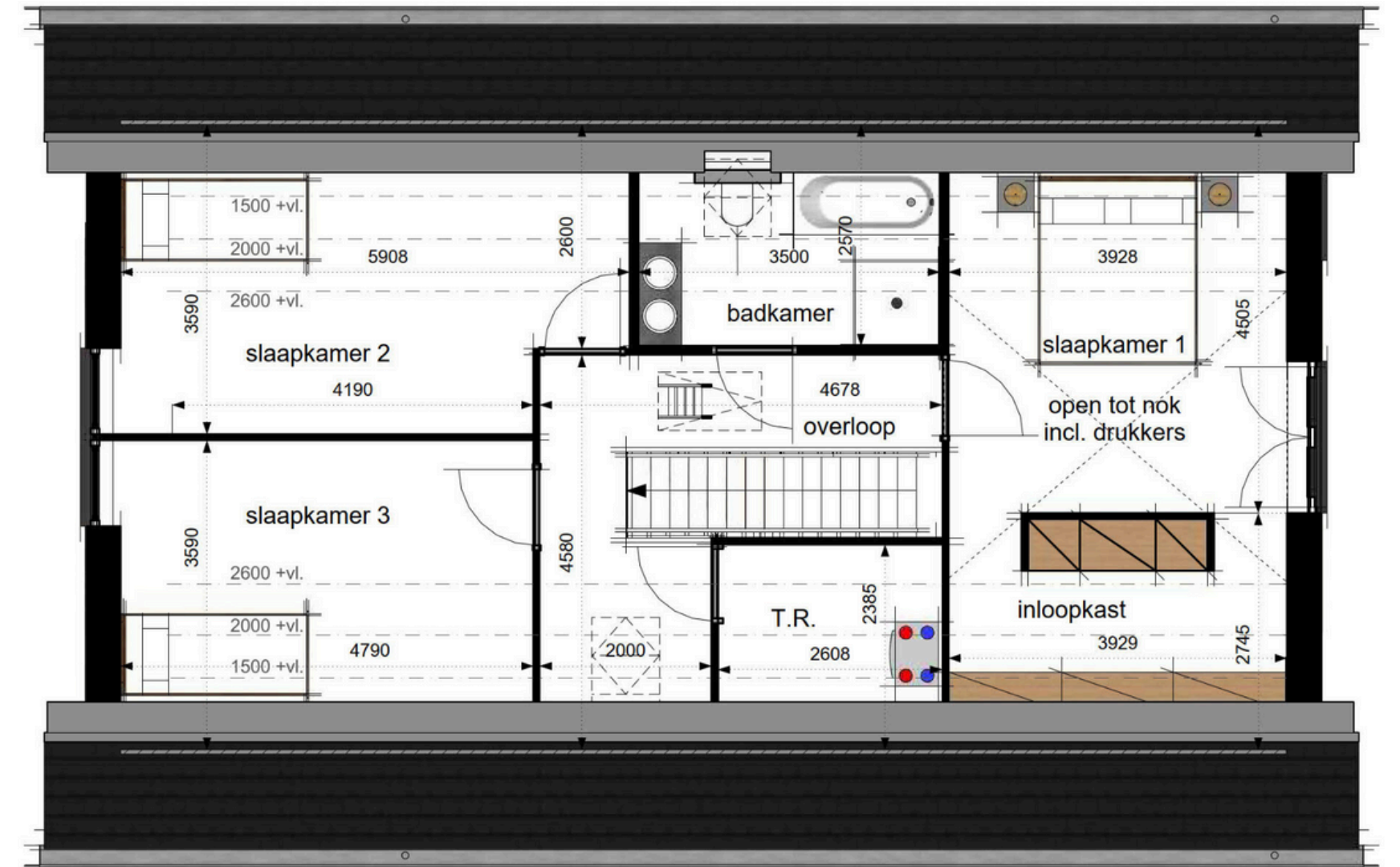
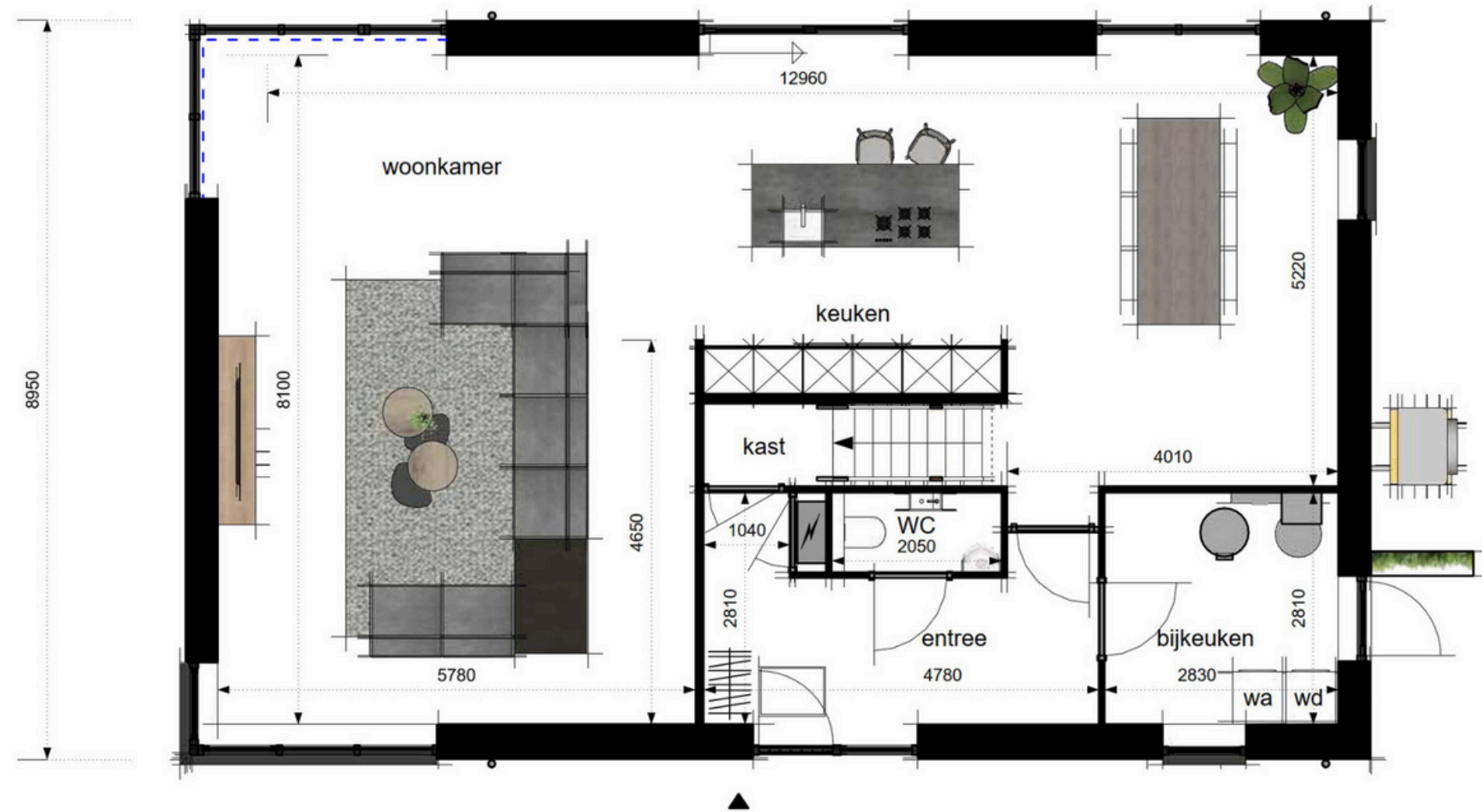


Achtergevel

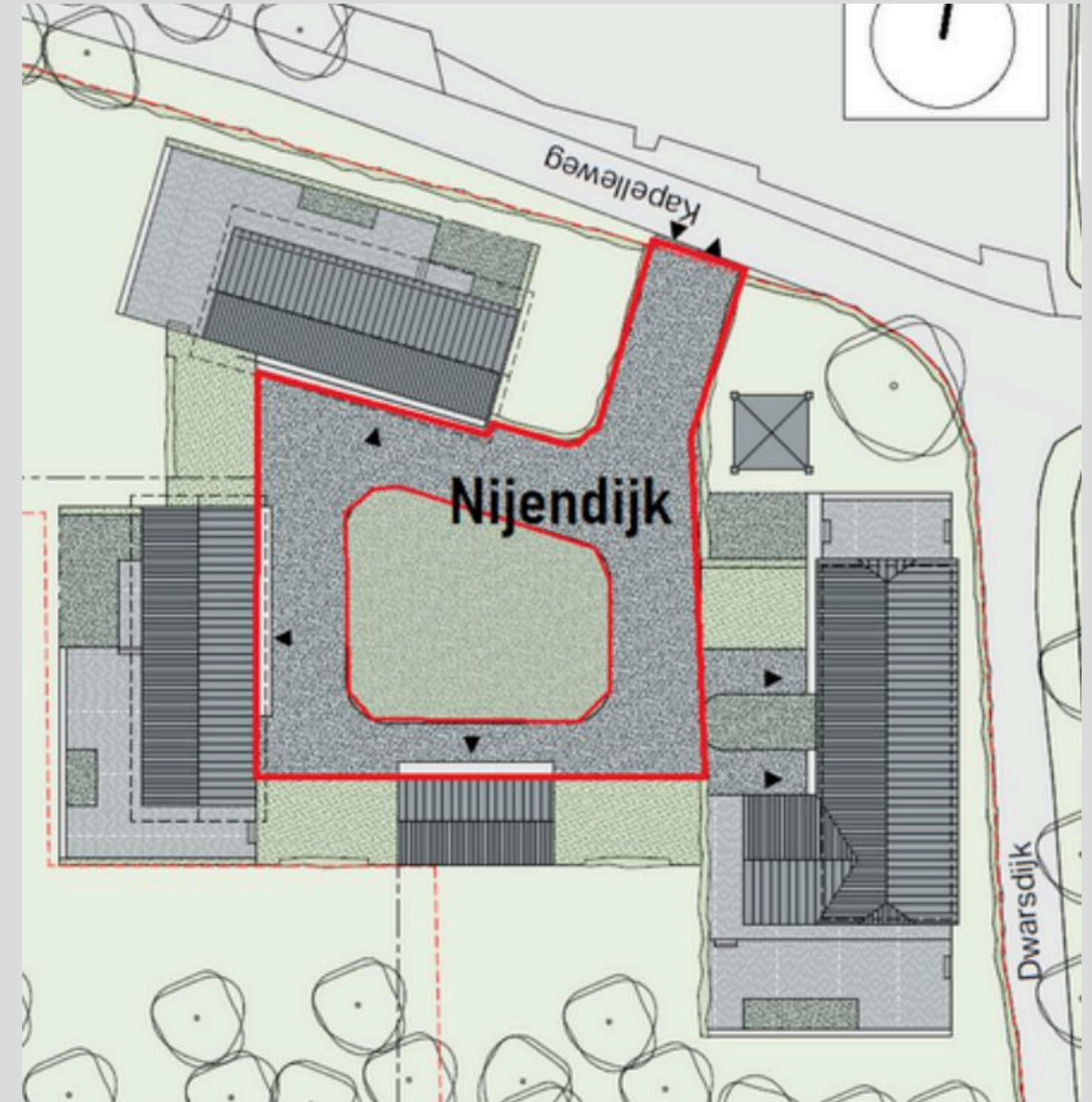
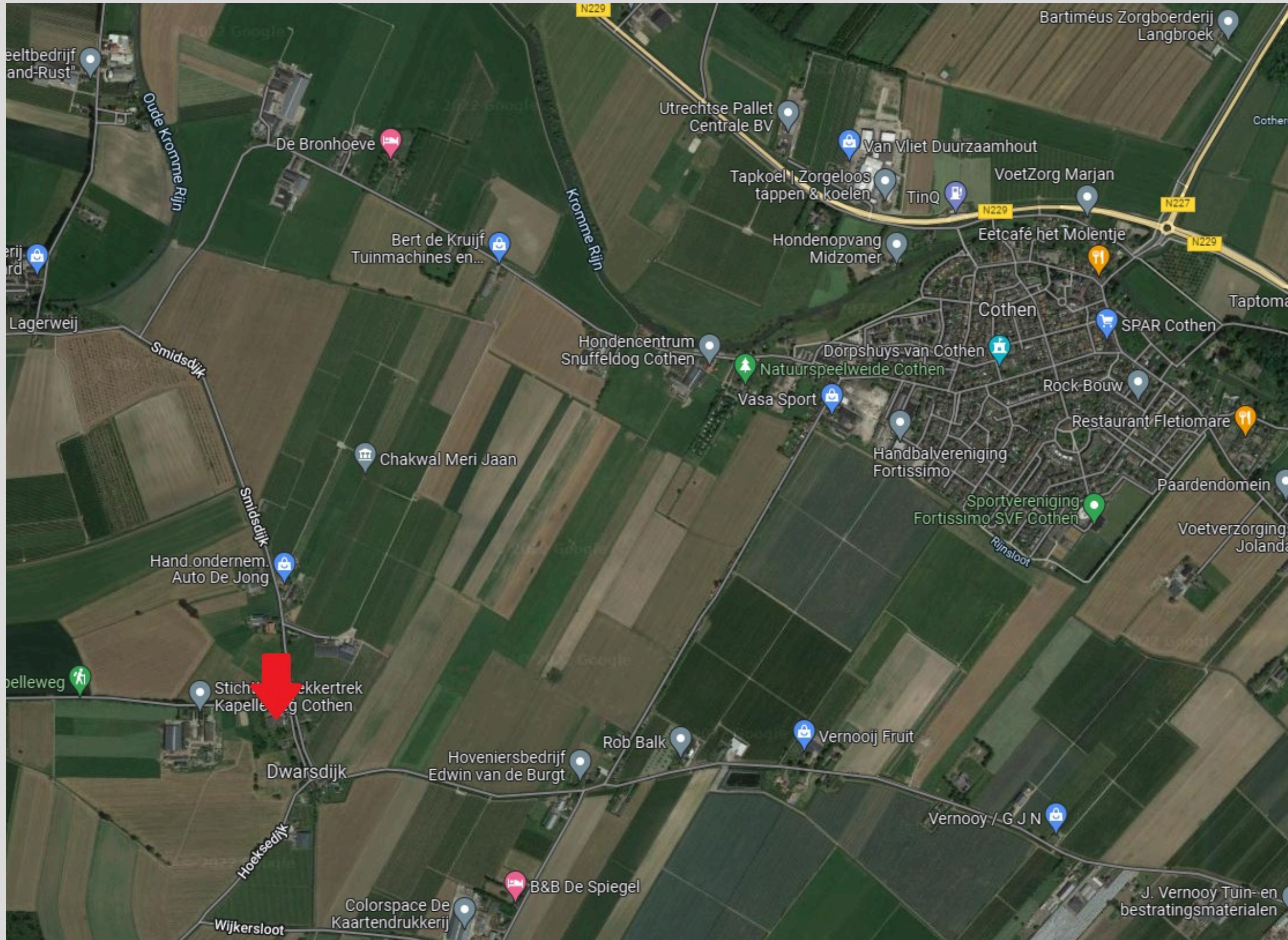


Linkergevel

# VOORBEELD SCHUURWONING



# LOCATIE NIJENDIJK TE COTHEN



## ENTREE makelaars

Het NVM-makelaarskantoor met oog voor de regio. Deze makelaar kijkt, ontmoet, beleeft en ziet deze regio met eigen ogen. Met liefde voor het gebied met haar rijke cultuur en historie en voor de prachtige landgoederen die er staan. Dit buiten van Utrecht biedt zoveel moois met de uiterwaarden van de Lek, de jaargetijden van bloesem en de pluk van kersen en appels tot het brede scala aan recreatie- en sportmogelijkheden. Hier voelen wij ons thuis.

Wij staan middenin het gebied, spreken met de bewoners, ontmoeten de mensen en leven mee met elke nieuwe fase in het leven. Elk huis vertelt zijn eigen verhaal.

Entree makelaars verzekert u van kennis, kunde en precieze details. Dit geldt zowel voor vraag als aanbod. Het resultaat? Succesvol verkopen. Succesvol aankopen. Daarbij spreken wij duidelijke taal. Over onze tarieven, voorwaarden en visie informeren wij u graag bij een kennismakingsgesprek. Welkom bij ENTREE makelaars.

***Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.***



### **ENTREE makelaars Kromme Rijnstreek**

Zandweg 7

3962 EA, Wijk bij Duurstede

Tel: 0343-575575

E-mail: [wbd@entreemakelaars.nl](mailto:wbd@entreemakelaars.nl)

[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)

