



Poeldijk 1 b
2375 NE Rijpwetering

€ 2.750.000 k.k.

Price	€ 2.750.000 k.k.
Decoration	Fully furnished
Status	Available
Acceptance	Directly
House type	Houseboat, detached house, water house
Build type	Existing
Year of construction	1957
Maintenance inside	Good
Maintenance outside	Good
Location	On the waterfront, clear view, open location, near waterway
Particulars	Elderly accessible
Living surface	232m ²
Plot surface	2.405m ²
Other surface	22m ²
Volume	580m ³
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Floors	1
Facilities	Outside sun screen
Hot water	Central heating
Heating	Central heating
Furnace	(owned)
Garden	Garden all round
Shed	Free standing, wood

does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.

POELDIJK 1B TE RIJPWETERING

Een uitzonderlijk privé locatie aan de Kagerplassen - wonen, recreëren en genieten op een niveau dat zelden beschikbaar komt

Aan de idyllische Koppoel, onderdeel van de geliefde Kagerplassen, bevindt zich één van de meest bijzondere woonlocaties van Nederland. Een unieke combinatie van water, natuur, privacy en vrijheid, gelegen op een royaal perceel van circa 2.405 m² eigen grond met een imposante woonboot, een multifunctioneel bijgebouw, diverse aanlegplaatsen en een schitterende ligging direct aan het open vaarwater.

Dit is geen woning. Dit is een levensstijl.

Hier wordt u iedere ochtend wakker met uitzicht over het water, omringd door rust, natuur en het geluid van kabbelende golven. Tegelijkertijd bevinden steden als Leiden, Amsterdam, Schiphol en Den Haag zich op comfortabele afstand, waardoor deze locatie het beste van twee werelden combineert: absolute rust en uitstekende bereikbaarheid.

Een unieke woonomgeving

De woonboot vormt het hart van het geheel en biedt een bijzondere woonbeleving die nergens mee te vergelijken is. Door de split-level indeling, de royale maatvoering en de directe verbinding met het water ontstaat een sfeer van ruimte, vrijheid en ontspanning.

Aangrenzend bevindt zich een sfeervolle wintertuin/serre die het buitenleven gedurende alle seizoenen naar binnen haalt. Grote glaspartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een panoramisch uitzicht over de omliggende tuin en het water.

De omliggende tuin vormt een groen privéparadijs waar rust, privacy en recreatie centraal staan. Dankzij de royale afmetingen zijn er talloze mogelijkheden voor liefhebbers van tuinieren, watersport, ontspanning of het ontvangen van gasten.

Multifunctioneel bijgebouw

Een absolute meerwaarde vormt het in 2000/2001 gerealiseerde, hoogwaardige tweelaagse bijgebouw. Dit gebouw biedt een indrukwekkende hoeveelheid extra ruimte en leent zich uitstekend voor uiteenlopende doeleinden zoals:

gastenverblijf;
kantoor aan huis;
atelier;
hobbyruimte;
wellness;
fitnessruimte;
opslag;
gecombineerde woon-werkfunctie.

De mogelijkheden zijn vrijwel onbeperkt en kunnen volledig worden afgestemd op de wensen van de toekomstige eigenaar.

Een paradijs voor watersportliefhebbers

Het object beschikt over meerdere eigen aanlegplaatsen, een gastensteiger en directe toegang tot het uitgestrekte vaargebied van de Kagerplassen. Vanuit uw eigen tuin vaart u rechtstreeks richting Leiden, de Braassem, de Ringvaart, Amsterdam en de omliggende

plassen.

Een dergelijke combinatie van woonkwaliteit en vaarmogelijkheden wordt slechts zelden aangeboden.

Volop potentie

De bestemming "Wonen" is verdeeld over drie afzonderlijke bestemmingsvlakken, waarvan één momenteel onbenut is. Dit biedt mogelijk interessante kansen voor verdere optimalisatie of uitbreiding, uiteraard afhankelijk van vergunningen en nader onderzoek door koper.

Daarnaast worden momenteel door Kodde Architecten diverse inspirerende renovatie- en optimalisatievoorstellen uitgewerkt, die inzicht geven in de toekomstige mogelijkheden van deze uitzonderlijke locatie.

Recent uitgevoerd onderhoud

De huidige eigenaar heeft de locatie met veel zorg onderhouden. In 2025 zijn onder meer uitgevoerd:

- professioneel schilderwerk van woonboot en bijgebouw;
- toepassing van een exclusieve Farrow & Ball kleurstelling;
- renovatie en verfraaiing van de tuin;
- gedeeltelijke vernieuwing van de buitenverlichting;
- vernieuwing van de gastensteiger.

Hierdoor presenteert het geheel zich verzorgd en sfeervol, terwijl er tegelijkertijd ruimte blijft om het object volledig naar eigen smaak en wensen verder te ontwikkelen.

Kenmerken:

- Unieke ligging direct aan de Kagerplassen;
- Circa 2.405 m² eigen grond;
- Royale woonboot met split-level indeling;
- Wintertuin / serre;
- Multifunctioneel tweelaags bijgebouw;
- Diverse aanlegplaatsen;
- Eigen gastensteiger;
- Extra schuur;
- Parkeerterrein voor circa 6 à 7 auto's;
- Uitstekende privacy;
- Veel potentie voor uitbreiding en optimalisatie;
- Vrij uitzicht over water en natuur;
- Volle eigendom van grond en opstallen.

Bestemming

Het object heeft een woonbestemming conform het geldende bestemmingsplan. De bestemming is verdeeld over drie afzonderlijke bestemmingsvlakken, waarvan één momenteel niet wordt benut. Geïnteresseerden dienen de mogelijkheden hiervan zelfstandig te onderzoeken.

Oplevering

Vrij van huur en gebruik.

Verkoop geschiedt op basis van het principe "as is, where is". Een ouderdomsclausule en asbestclausule zullen onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst.

Gunning

Deze bijzondere locatie bevindt zich al generaties lang binnen dezelfde familie en wordt uitsluitend verkocht onder voorbehoud van gunning door verkoper.

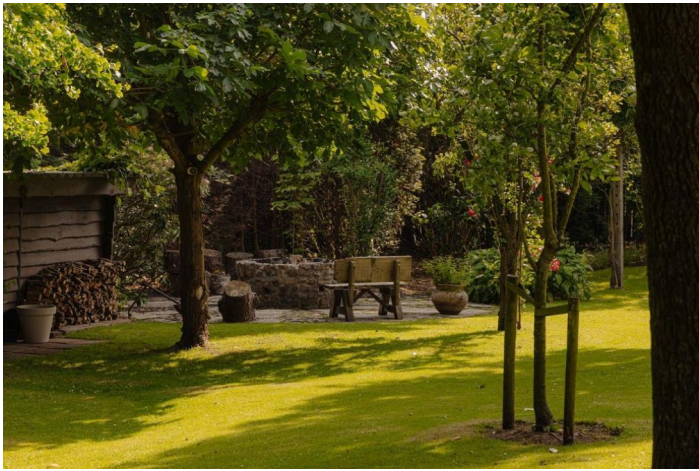
Residence Makelaars

Zelden komt een locatie beschikbaar die wonen, recreëren, watersport, privacy en ontwikkelingspotentie op zo'n uitzonderlijke wijze weet te combineren. Poeldijk 1B biedt een unieke kans voor liefhebbers van het buitenleven die op zoek zijn naar iets wat eenvoudigweg niet te reproduceren is.

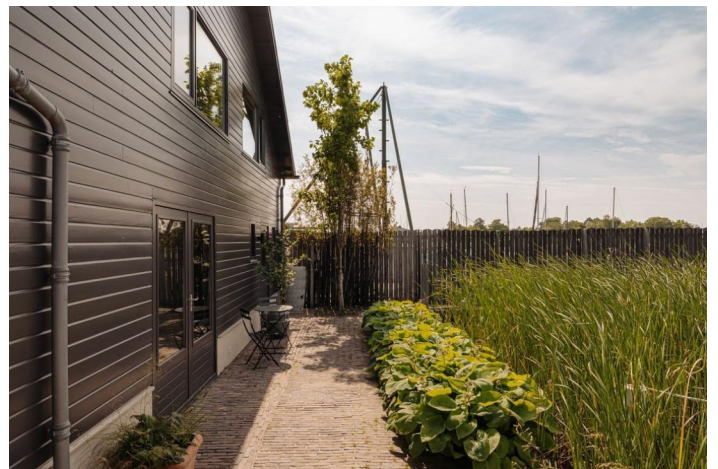
Een verborgen parel aan de Kagerplassen. Een plek om te wonen, te genieten en generaties lang te koesteren.

Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid door Residence Makelaars is samengesteld, kunnen onjuistheden, onvolledigheden of tussentijdse wijzigingen niet worden uitgesloten. Geïnteresseerden worden uitdrukkelijk in de gelegenheid gesteld alle voor hen relevante informatie zelfstandig te verifiëren. Residence Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze presentatie.



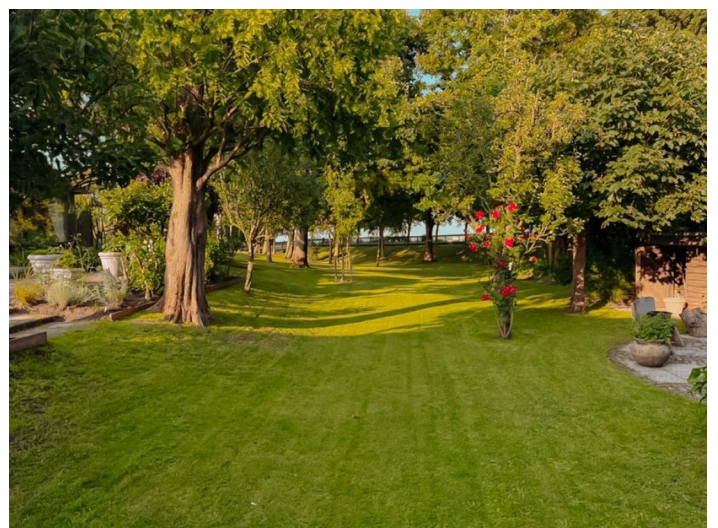
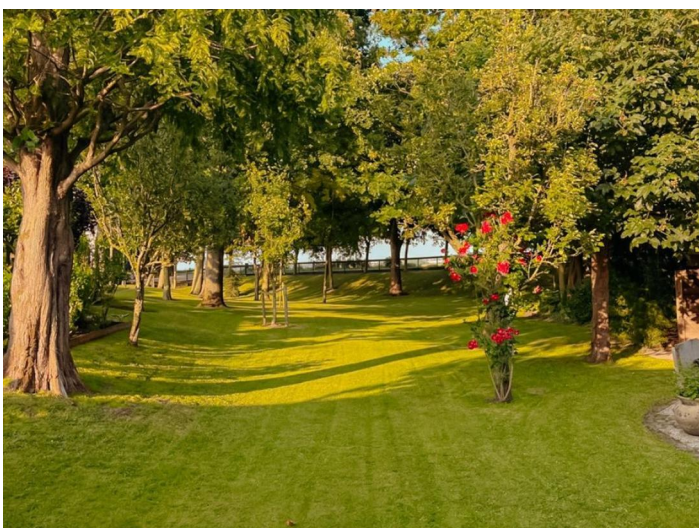


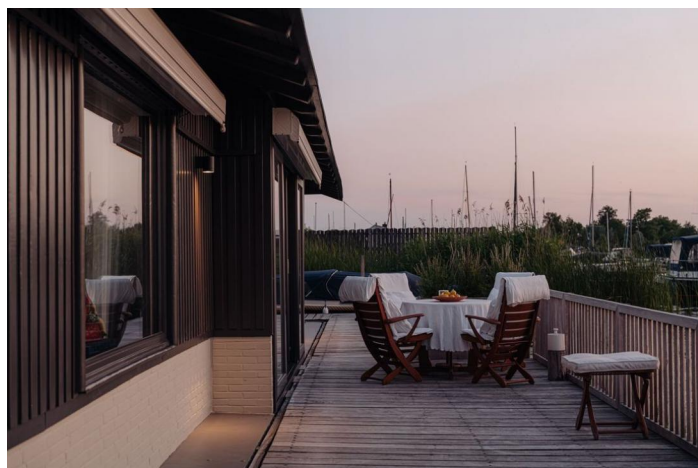
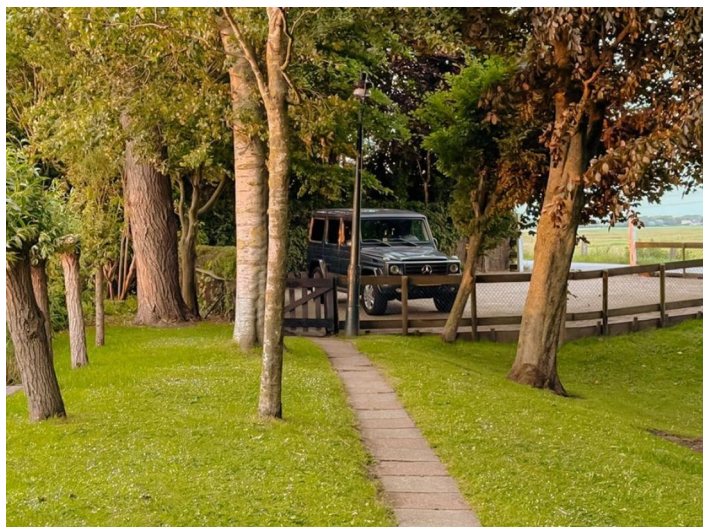




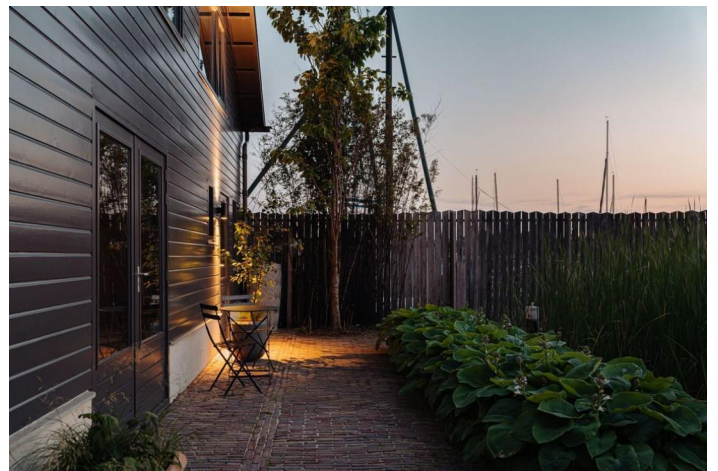
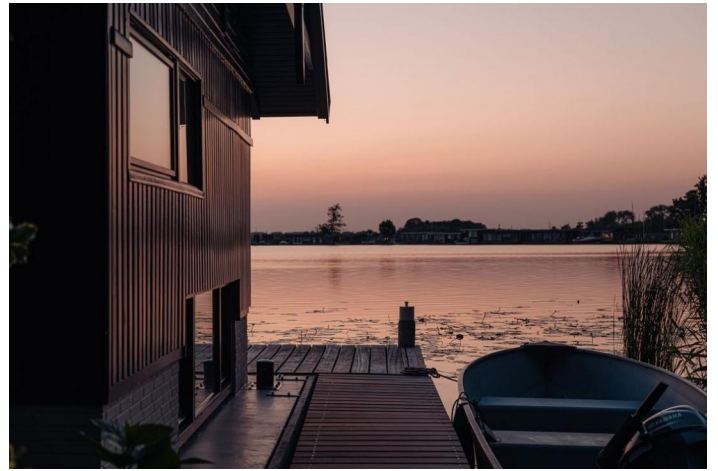




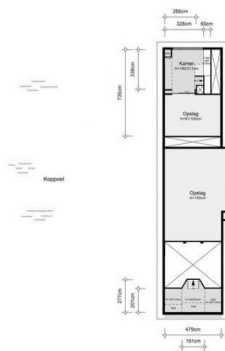








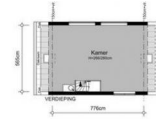




NEN 2560 / NVM - BDM		INCL.
GEBRUIKSPERMITTE Wonen	n.v.t.	
OVERIGE VERBODENDE Wonen	11,83 m ² + 10,74 m ²	
GEBRUIKSPERMITTE Buitengebied	n.v.t.	
OVERIGE VERBODENDE Buitengebied	n.v.t.	

**POELDIJK 1B te RIJPWETERING
WOONBOOT LAGE DEEL**

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



NEN 2560 / NVM - BDM		INCL.
GEBRUIKSPERMITTE Wonen	54,56 m ² + 43,84 m ²	
OVERIGE VERBODENDE Wonen	n.v.t.	
GEBRUIKSPERMITTE Buitengebied	n.v.t.	
OVERIGE VERBODENDE Buitengebied	n.v.t.	

**POELDIJK 1B te RIJPWETERING
BIJGEBOUW**

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

