



Vraagprijs  
€ 850.000 k.k.

**92**

**NIEUWENDIJK**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
D

**BOUWJAAR:**  
1931

**WOONOPPERVLAKTE:**  
102 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
380 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
507 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Wonen in één van de meest geliefde straten van Woerden? Kijk dan niet verder dan deze vrijstaande woning met royale berging! De woning is uitgebreid met een aanbouw op de begane grond, een erker en vier dakkapellen. De tuin is circa 35(!) meter diep met een aangebouwde royale berging en parkeermogelijkheid op eigen terrein. Verder kun je genieten van een lichte woonkamer met erker, een open keuken, kelder, drie slaapkamers en een royale badkamer. En vergeet de 14 zonnepanelen niet. Kortom: een buitenkans! Zien we je binnenkort?

De woning is gelegen op een populaire locatie in Woerden. De omgeving wordt gekenmerkt door karakteristieke woningen aan brede lanen met veel groen. Er zijn veel voorzieningen in de buurt zoals het zwembad, sportgelegenheden, diverse basisscholen en middelbare scholen. Verder zijn de uitvalswegen richting de A12 en N11 dichtbij en ben je binnen enkele minuten fietsen in het centrum van Woerden. Ook station Woerden bereik je in een handomdraai.

## Indeling

### Begane grond:

De auto kan op eigen terrein geparkeerd worden op de oprit, afgewerkt met grind. Via de authentieke voordeur bereik je de entree met een Portugese tegelvloer, de trapopgang naar boven, de deur naar de kelder, het toilet en toegang naar de woonruimte.

De royale woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een erker en een schouw. De wanden en plafonds zijn gestuct en de vloer is afgewerkt met eiken houten vloerdelen. Het zijraam zorgt voor extra veel lichtinval.

De aanbouw aan de achterzijde is lager gelegen en bereikbaar met een trapje. Hier bevinden zich de woonkeuken en aansluitend de bijkeuken. De woonkeuken is uitgerust met een grijze Belgische hardstenen tegelvloer, een lichtkoepel en openslaande deuren naar de tuin.

De keuken is langs één zijde opgesteld en voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- Gaskookplaat
- Afzuigkap
- Vaatwasser
- Oven
- Koel-vriescombinatie

In de bijkeuken zijn achter een vaste schuifkastenwand de opstelplaats van de wasmachine/droger en de CV-ketel te vinden. Daarnaast is er een deur naar de inpandige berging.

### Verdieping:

De overloop is praktisch ingericht en heeft een luik naar de bovengelegen vliering. Aan de voorzijde van de woning zijn twee slaapkamers gelegen, wat momenteel is ingericht als één slaapkamer. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde. De naastgelegen badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, dubbele wastafelmeubel en tweede toilet. Alle kamers zijn voorzien van een dakkapel.

### Berging:

De aangebouwde berging is van een royaal formaat (26 m<sup>2</sup>) en heeft een vaste trap naar de bovengelegen bergzolder. Daarnaast is de berging voorzien van elektra, wateraansluiting en een motorbrug. De ideale ruimte voor het uitoefenen van een hobby, klussen of het stallen van de fietsen en motoren. Vanuit de berging heb je openslaande deuren naar de overkapping.

# OMSCHRIJVING

## Tuin:

De diepe achtertuin is uniek. Gezien de afmeting en de situering van het perceel is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. Het hek in het midden van de tuin verdeelt het gazon en het terras van elkaar. Daarnaast kun je onder de overkapping gezellige uurtjes doorbrengen, zelfs wanneer het weer minder is.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1931
- Woonoppervlak: ca. 102 m<sup>2</sup>
- Berging: ca. 26 m<sup>2</sup>
- Perceel: 507 m<sup>2</sup>
- Glas-in-lood ramen bij de entree
- Nagenoeg geheel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas
- Er zijn vier dakkapellen geplaatst in 1992
- Buitenschilderwerk is gedaan in 2020
- Dakbedekking van de keuken is vernieuwd in 2023
- De gevels in de aanbouw zijn geïsoleerd
- Voorzien van dak- en vloerisolatie
- Vloerverwarming in de woonkamer, keuken en bijkeuken
- Er zijn 14 zonnepanelen geplaatst in 2018
- HR CV-ketel 2024
- Voorzien van energielabel B
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Royale berging met vliering
- Ligging aan een groene laan met voornamelijk karakteristieke woningen
- Oplevering in overleg

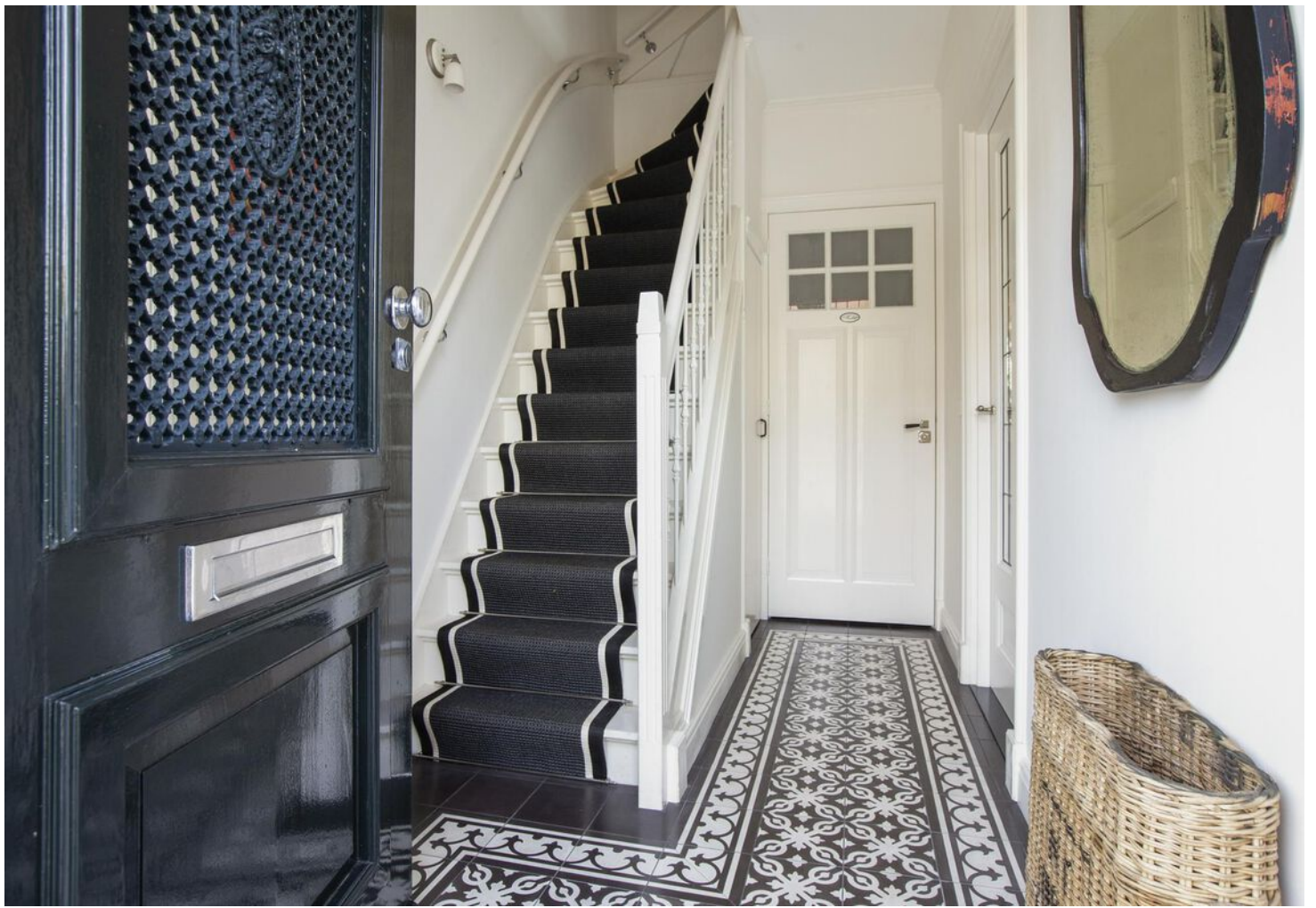
Wil je een afspraak maken om deze karakteristieke eengezinswoning op een toplocatie te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.



92

"Vrijstaande  
en moderne  
woning met  
royale tuin"



























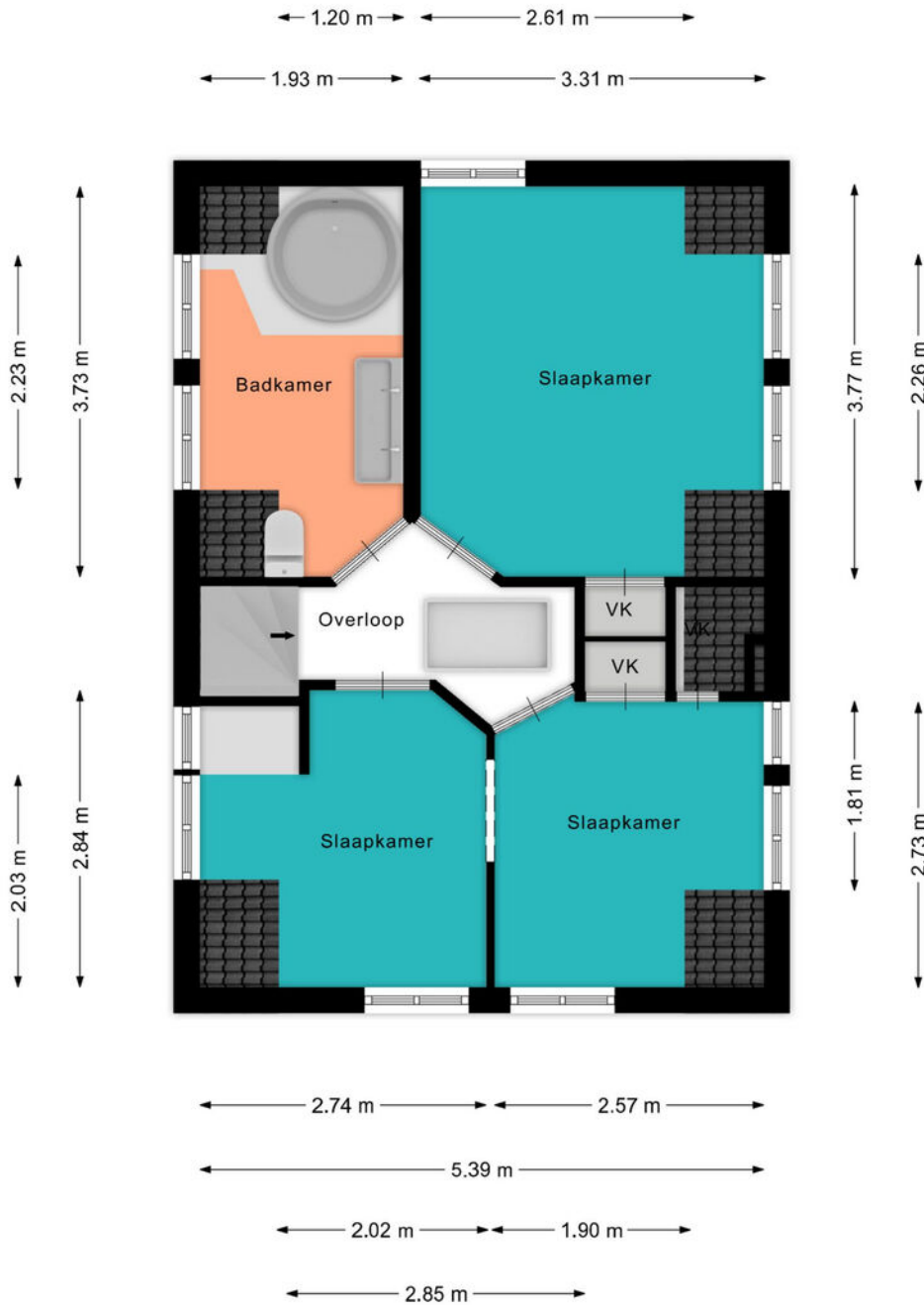




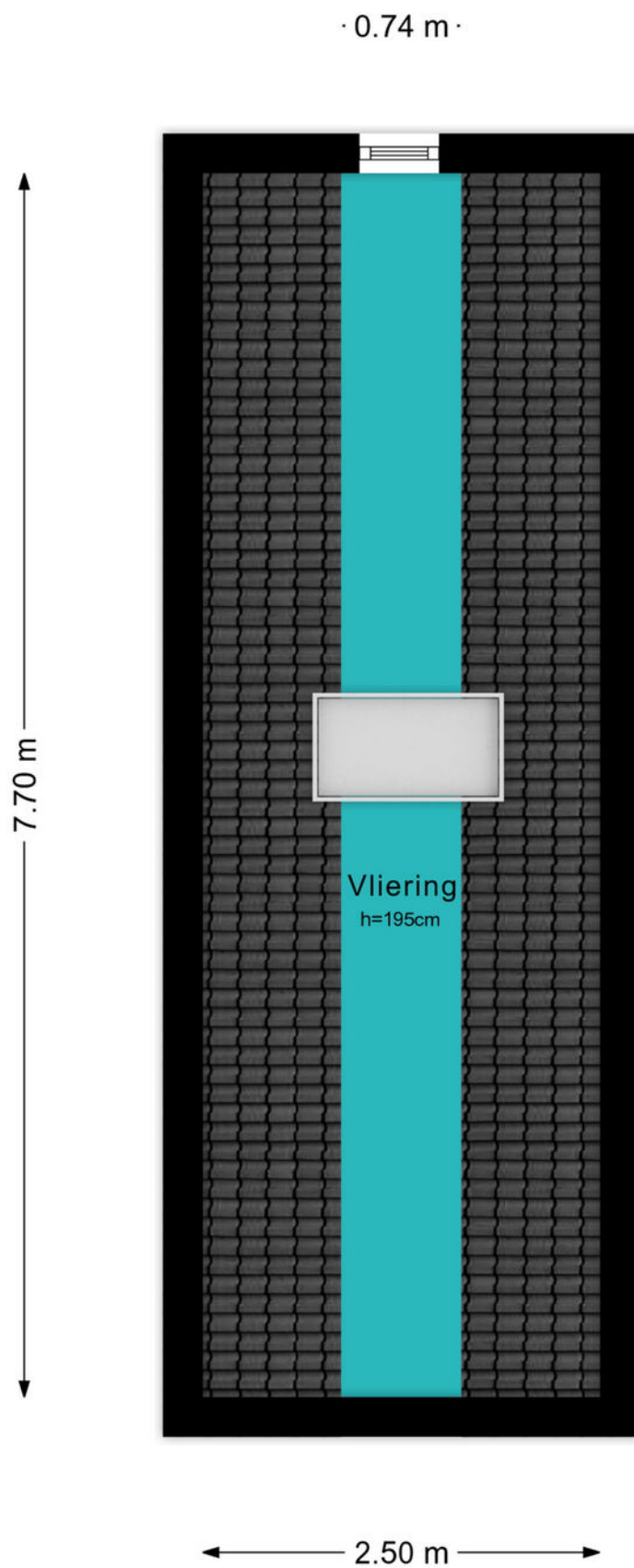
# PLATTEGROND



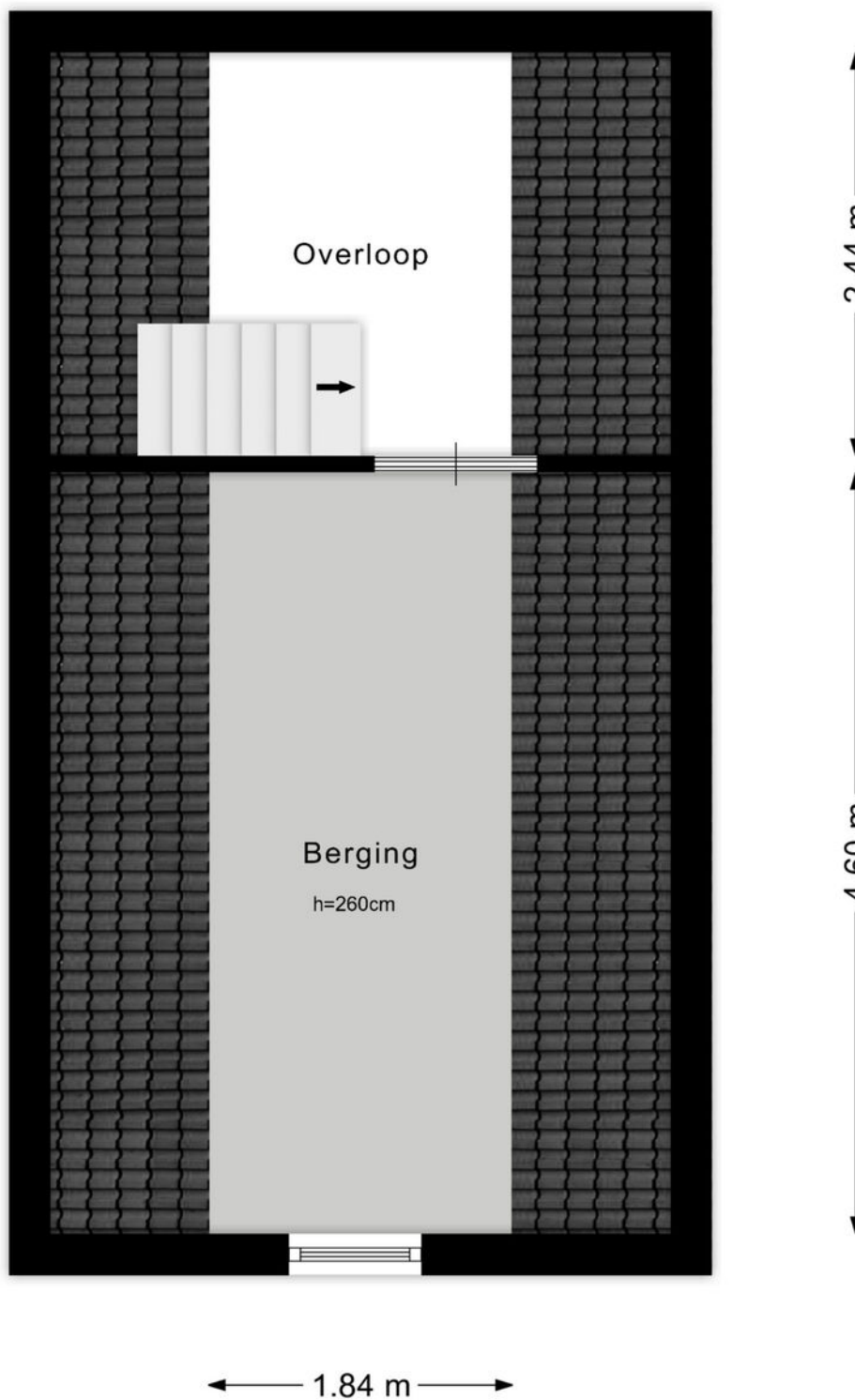
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

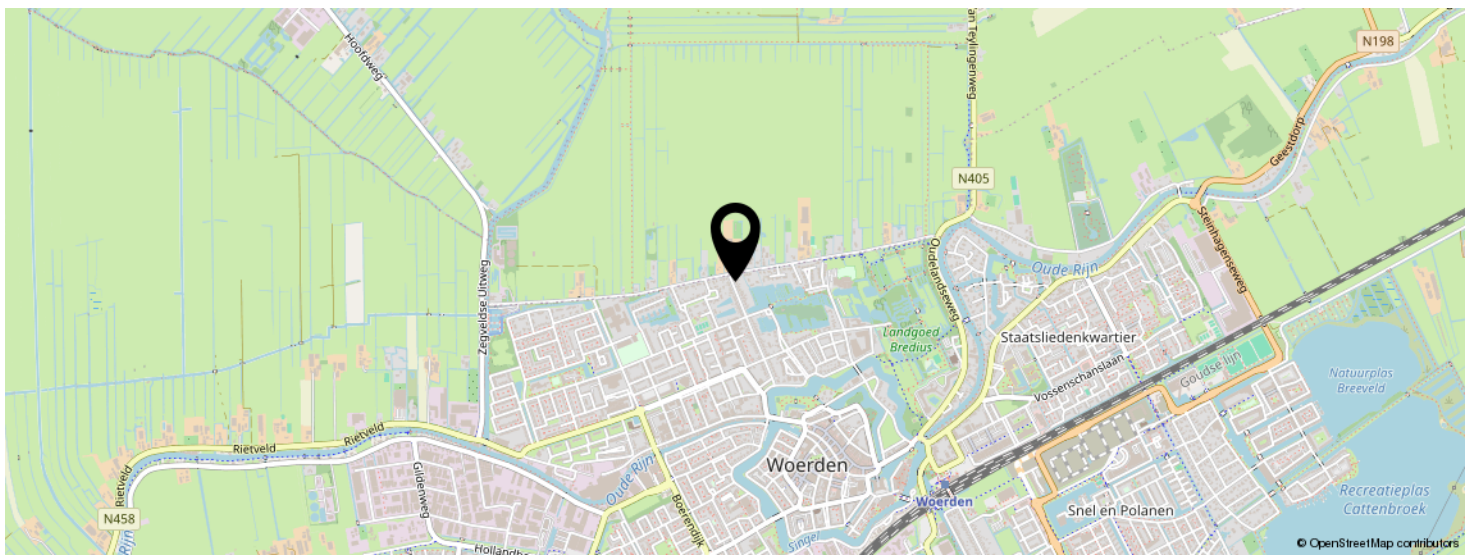
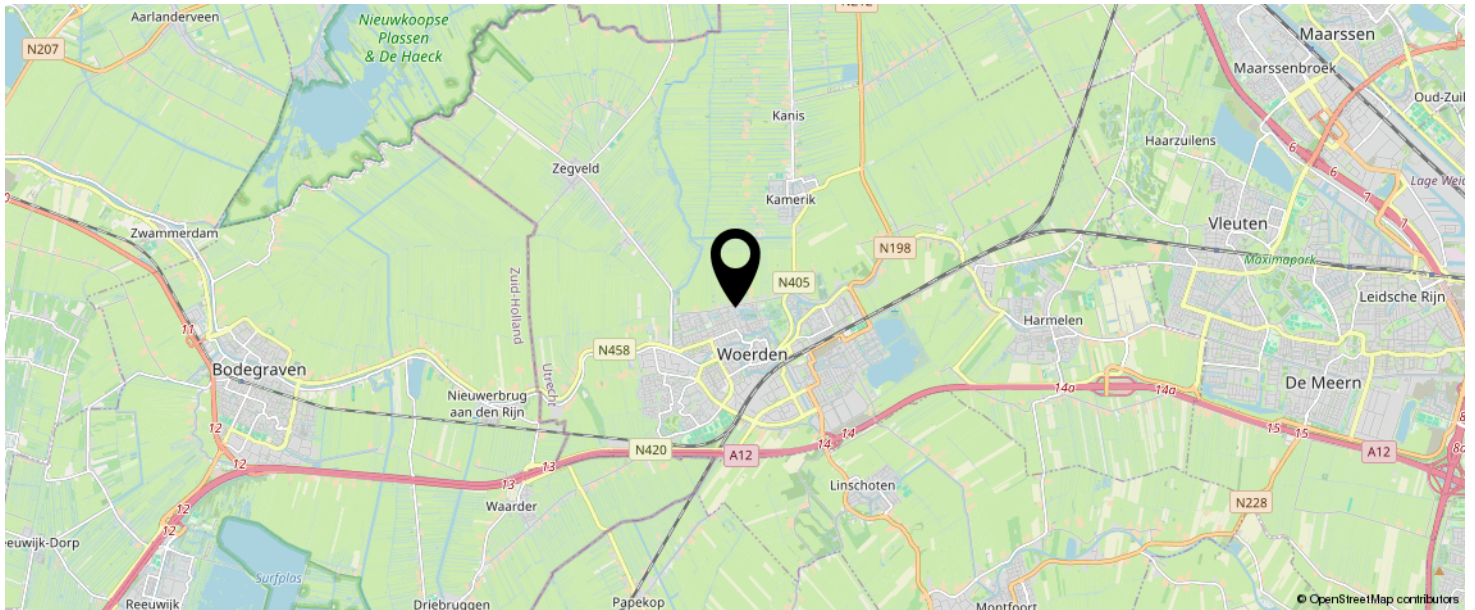
Uw referentie: ---



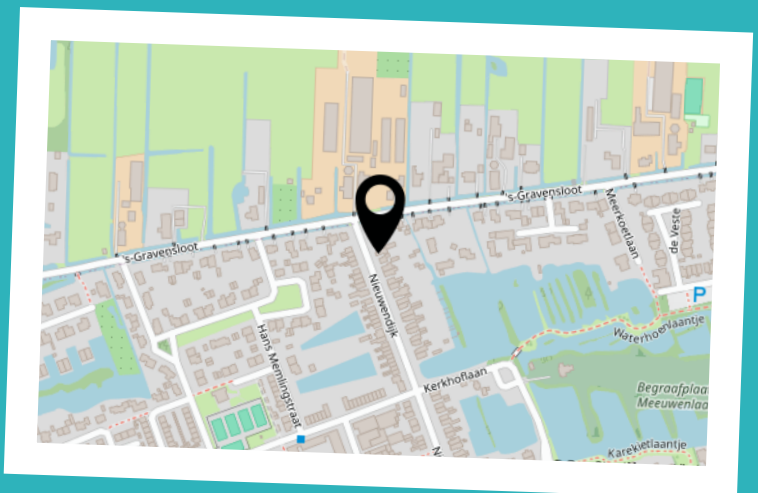
0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden Sectie B Perceel 3040</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



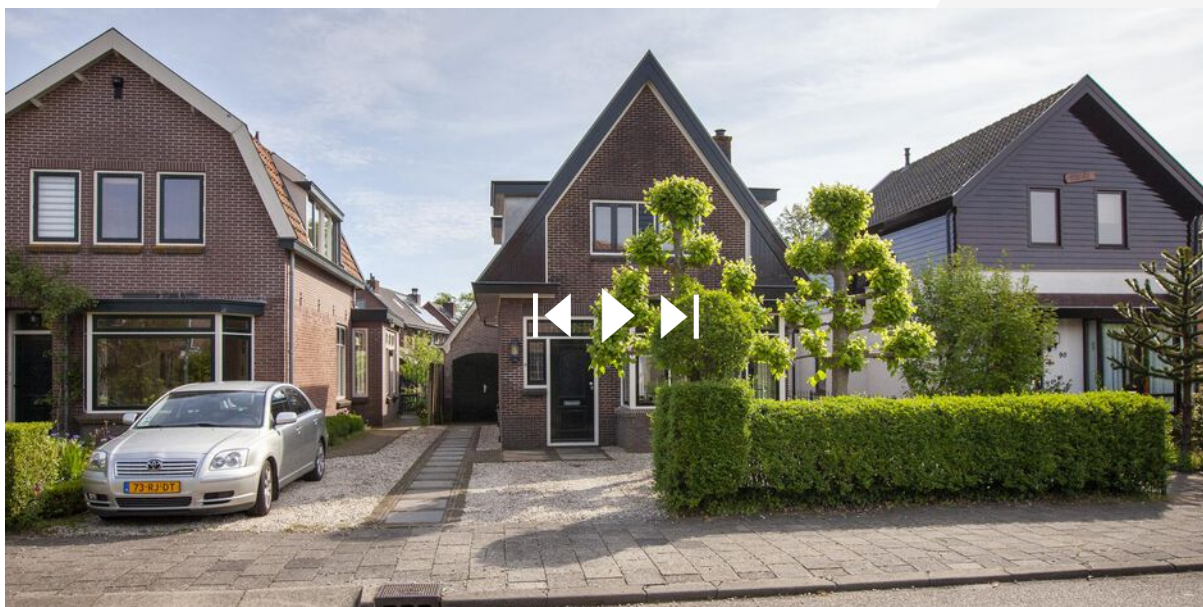


# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/nieuwendijk-92](http://lindamakelaardij.nl/nieuwendijk-92)



Nieuwendijk 92, Woerden



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel		X		
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)		X		
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek		X		
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**Linda Makelaardij B.V.**

Johan v Oldenbarneveltlaan 22

3445 AE, Woerden

0348 – 75 22 30

[info@lindamakelaardij.nl](mailto:info@lindamakelaardij.nl)

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



**LiNDA**  
MAKELAARDIJ