



Vraagprijs  
€ 325.000 k.k.

**26**

**DE EEM**

**WOERDEN**



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
benedenwoning

**ENERGIELABEL:**  
B

**BOUWJAAR:**  
1980

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

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

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



# OMSCHRIJVING

My home is my castle maar nu met kasteeltuin!  
Kom kijken bij deze sfeervolle split-level kasteel(beneden)woning met een grote achtertuin, twee slaapkamers, een ruime woonkamer met een open keuken en complete badkamer. Stal de spullen en de fietsen in de inpandige berging. Het appartement is gelegen aan een brede, autovrije wandelstaat. Aan de voor- en achterkant is er vrij uitzicht en het winkelcentrum is op loopafstand. Waar wacht je nog op?

De wijk Molenvliet heeft tal van faciliteiten zoals een eigen winkelcentrum, wijkpark, sportvelden en basisscholen. Verder zijn de uitvalswegen richting de A12 en N11 dichtbij en ben je met 10 minuten fietsen in het centrum van Woerden. Ook het station bereik je in een handomdraai.

## Indeling

### Woonverdieping:

Via de entree kom je in de hal met de meterkast, de deur naar de inpandige berging en middels een kleine verhoging heb je toegang tot de sfeervolle woonkamer. In het verlengde van de woonkamer is de keuken en eethoek te vinden. De keuken is langs één zijde opgesteld en voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- 4pits-gaskookplaat
- Afzuigkap
- Combi-oven
- Vaatwasser
- Koelkast met vriesvak

Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin. De tuin is ingericht met een terras, groenbordersperkjes, grind en sierbestrating. Hier heb je een vrij uitzicht kan je genieten van de ochtend- en middagzon.

### Niveau -1:

Via een kleine trap zijn de inpandige badkamer en de slaapkamer bereikbaar. In de slaapkamer is ruimte om een tweepersoonsbed en een

kastenwand te plaatsen. Middels een kleine hal, waar de wasapparatuur zich bevindt, bereik je de licht betegelde badkamer. Deze is voorzien van een:

- Douchecabine
- Toilet
- Wastafel

### Niveau 1:

Vanaf de trapopgang kom je op de open verdieping. Deze ruimte kan worden afgesloten en ingericht worden als tweede slaapkamer. Daarnaast vind je hier ook de vaste kast met de opstelplaats van de mechanische ventilatie en de CV-ketel.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1980
- Woonoppervlakte: ca 62 m2
- Berging inpandig: ca 6 m2
- De keuken dateert uit 2014
- Buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2021
- Mechanische ventilatie box vernieuwd 2023
- De woning is voorzien van dubbelglas
- Er is spouwmuurisolatie toegepast
- CV-ketel 2012
- Energielabel B
- Slapende Vereniging van Eigenaren
- Opstalverzekering en inschrijving in de kamer van koophandel aanwezig
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze benedenwoning met zonnige tuin en twee slaapkamers te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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



The image shows the exterior of a brick house. A prominent feature is a blue door with a white frame and a textured glass panel, set within a brick archway. To the left of the door is a concrete pillar supporting a small overhang. A small potted tree sits on a wooden table next to the door. The house number '26' is visible on the brick wall. To the right, there is an arched window with a metal grille and a small plant growing on a trellis. A teal semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text. The ground is paved with grey bricks in a herringbone pattern. A set of concrete steps leads up to the right side of the house.

**"Sfeervolle  
split-level  
kasteel  
woning"**



































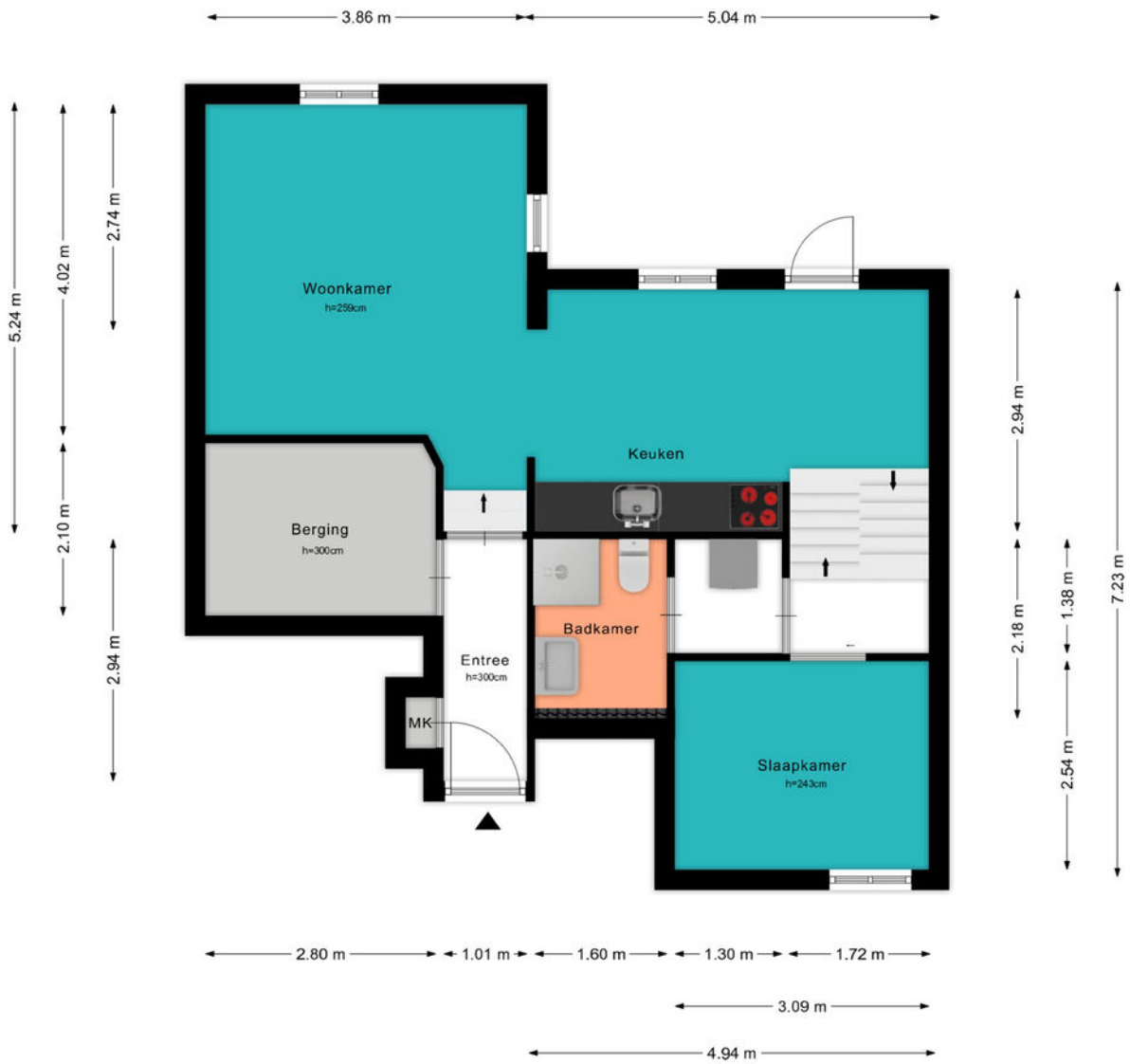






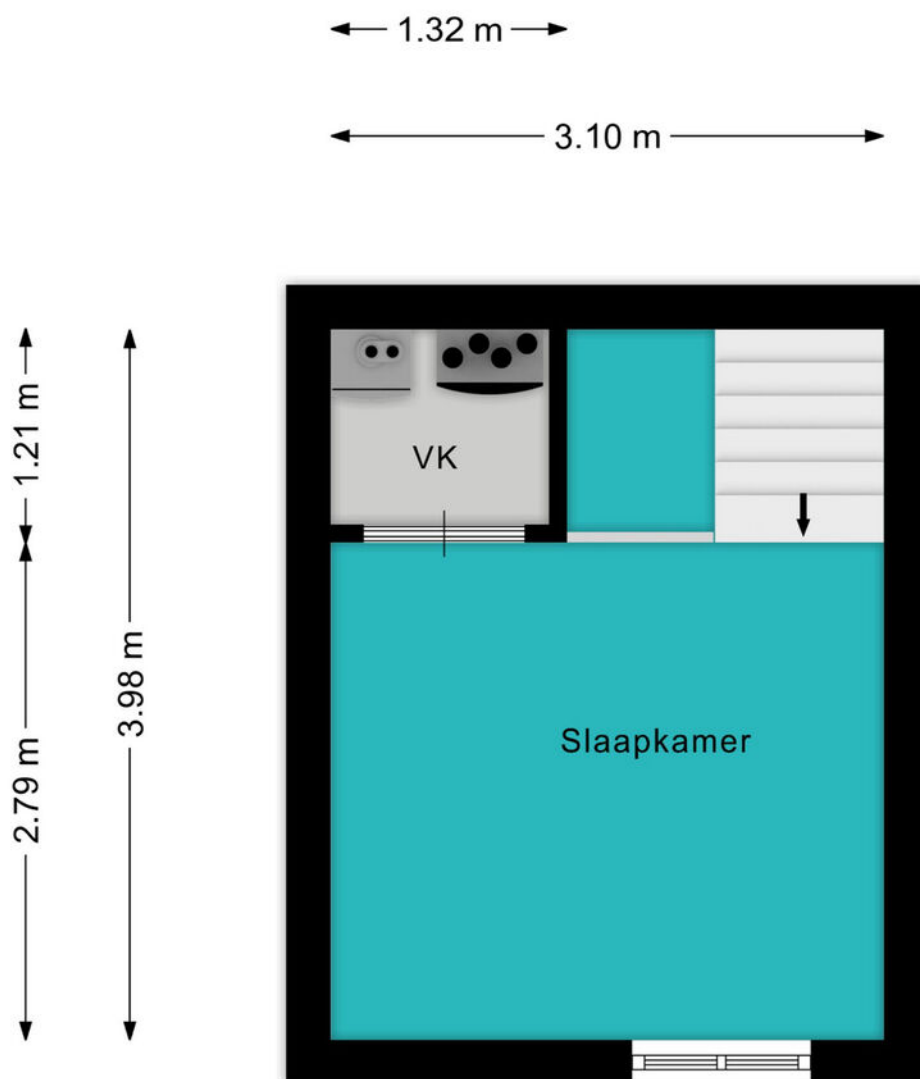


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND






# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden Sectie D Perceel 182</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>	
--	--	---



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/de-eem-26](https://lindamakelaardij.nl/de-eem-26)



de Eem 26, Woerden

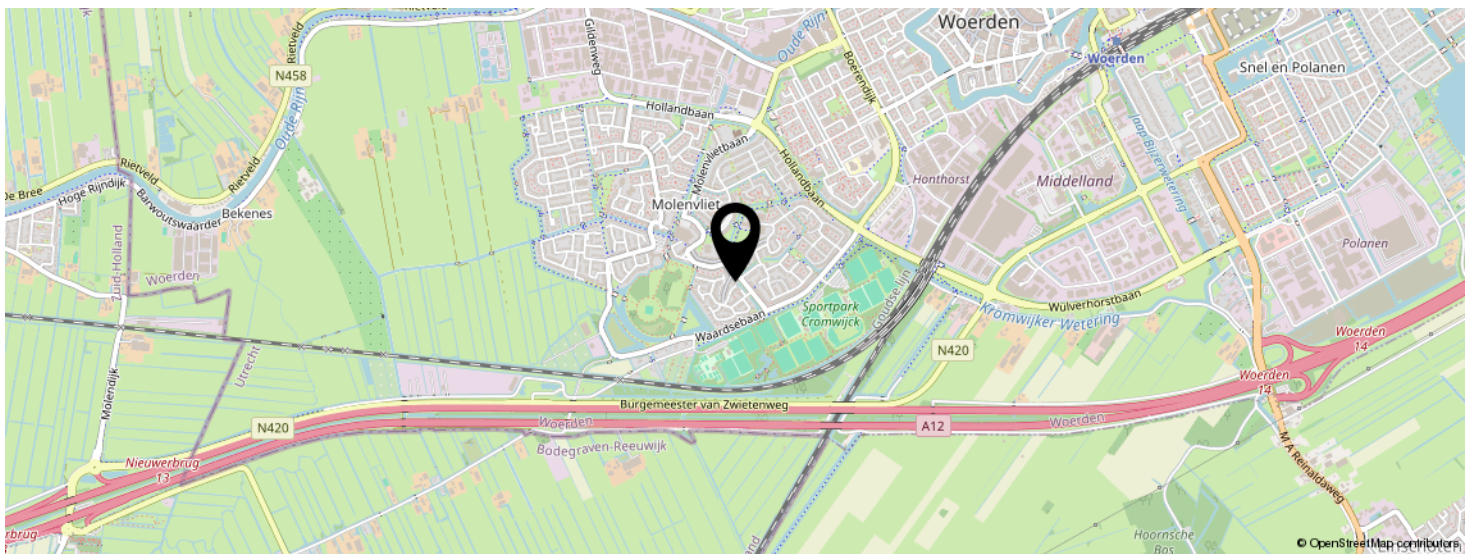
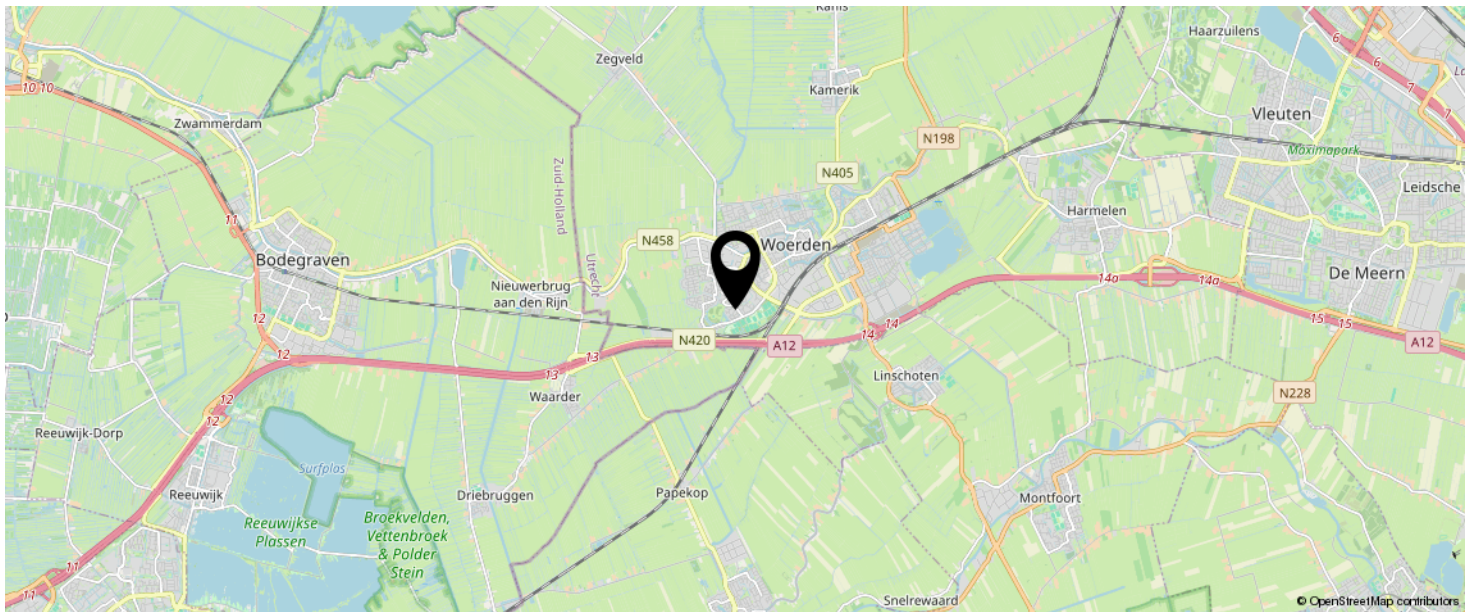


SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!

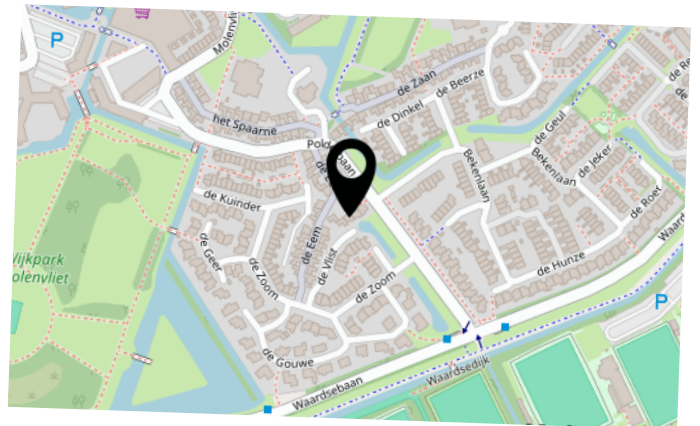




# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**





# 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				
- garderobe kast in slaapkamer			X	
- auping bed 2 meter bij 1.40			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
- wasmachine			X	
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- opbergsysteem in de berging	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