



Vraagprijs  
€ 475.000 k.k.

**93**

**NIEUWENDIJK**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
C

**BOUWJAAR:**  
1930

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

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

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
109 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Prachtig wonen aan de Nieuwendijk met een steiger direct aan het water. Zwemmen, suppen, vissen en varen het kan allemaal bij deze karakteristieke jaren `30 woning met vrij uitzicht over het voormalige natuurzwembad "het Tournoysbad". Naast een mooie ligging biedt deze woning licht, ruimte en een praktische indeling. De diepe tuin ligt aan het water en op het zuidwesten zodat je lang buitenshuis kunt vertoeven. Door de ligging aan de rand van het centrum heb je een perfecte match tussen rust en de levendigheid van de stad met het station binnen handbereik. Een sfeervol thuis!

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:

Verzorgde voortuin met een stoepje naar de voordeur. De lichte hal is voorzien van de meterkast, de deur naar de woonruimte en de trapopgang naar boven. De woonkamer is sfeervol ingericht met een grenen houten vloer, een gestucte schouw en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. Aan de achterkant is de woonkamer wat breder en aansluitend kom je in de open keuken met een overgang naar de aanbouw. De keuken in hoekopstelling is uitgevoerd met lichte kasten en enige inbouwapparatuur.

Aansluitend is er in de aanbouw een deur naar de achtertuin, toegang naar de toiletruimte en een klein trapje naar de aangebouwde houten berging. De berging is voorzien van elektra, water, verwarming en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

### Verdieping:

De overloop heeft een luik met een vlizotrap naar de bergzolder. De woningbrede slaapkamer aan de achterzijde heeft een dakkapel, een schuifkastenwand en op maat gemaakte kasten onder de schuine wand. Vanaf hier heb je een mooi uitzicht over het water. De tweede slaapkamer met een gedeelte dakkapel ligt aan de voorzijde met uitzicht over de karakteristieke straat.

De licht betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met een dubbele kraan, een hoekdouche met een thermostaatkraan, een tweede toilet en een handdoekenradiator.

### Tuin:

In de diepe achtertuin op het zuidwesten is het heerlijk toeven. Er is zijn diverse terrassen en een breed hardhouten steiger aan het water. Via de achterom is de straat aan de voorkant te bereiken.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.


# OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1930
- Woonoppervlakte: ca 83 m<sup>2</sup>
- Berging: ca 8 m<sup>2</sup>
- Perceel: 109 m<sup>2</sup> + ca 11 m<sup>2</sup> huurgrond
- Voorzien van hardhouten kozijnen met gedeeltelijk HR++ glas
- Volledig voorzien van dubbelglas, dakisolatie en bodemisolatie kruipruimte
- Buitenschilderwerk 2022
- Dakbedekking alle platte daken vernieuwd in 2022
- De aangebouwde berging is in 2022 vernieuwd
- Meterkast vernieuwd 2022
- HR CV-ketel uit 2016
- Mogelijkheid voor het realiseren van een extra kamer door een dakopbouw
- Huur € 60,- per jaar voor de ca 11 m<sup>2</sup> gemeentegrond wat in gebruik is
- Energielabel C
- Oplevering in overleg

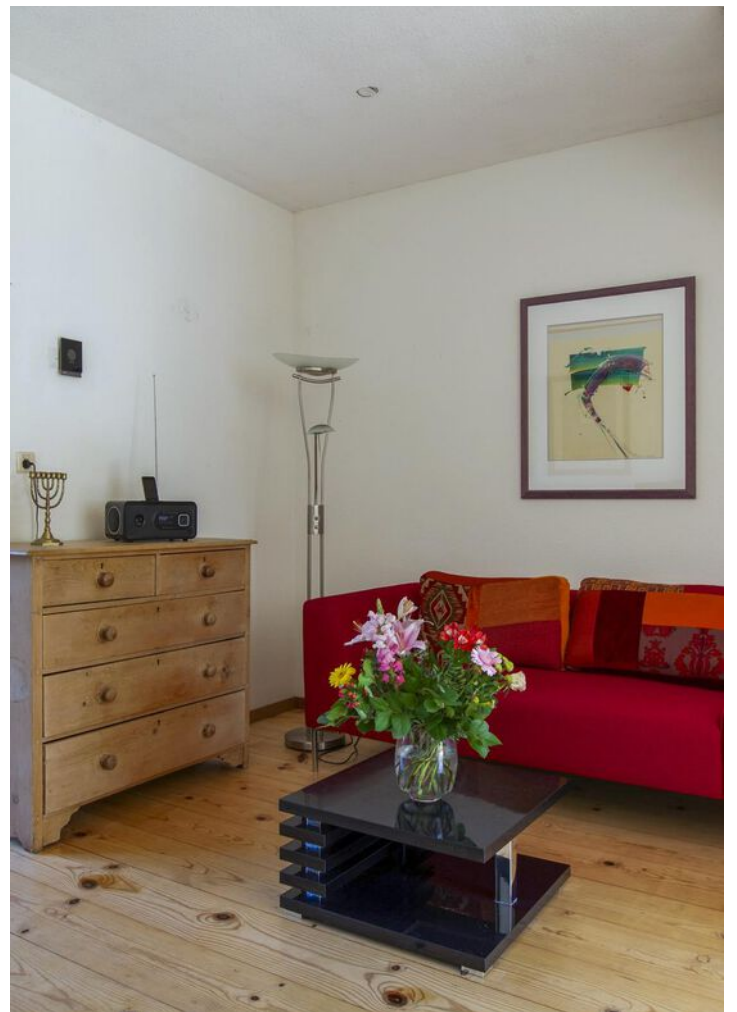
Wil je een afspraak maken om deze karakteristieke jaren '30 tussenwoning aan het water te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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



"Jaren '30  
woning met  
steiger aan  
het water"

























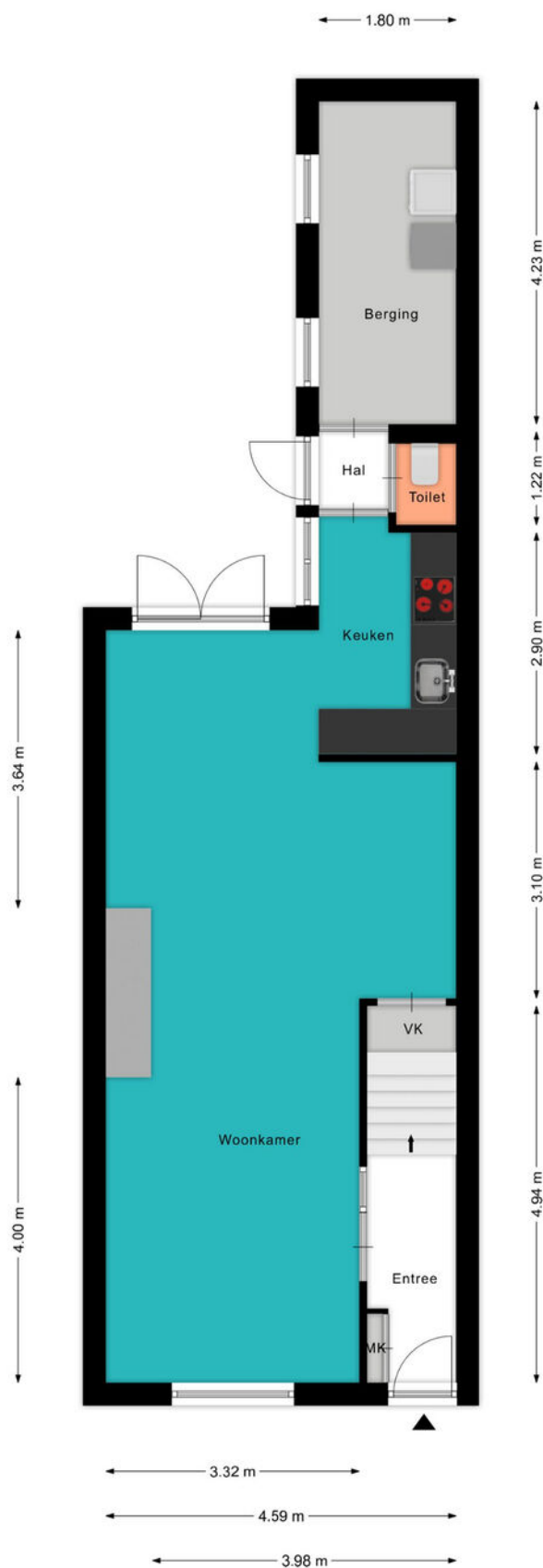




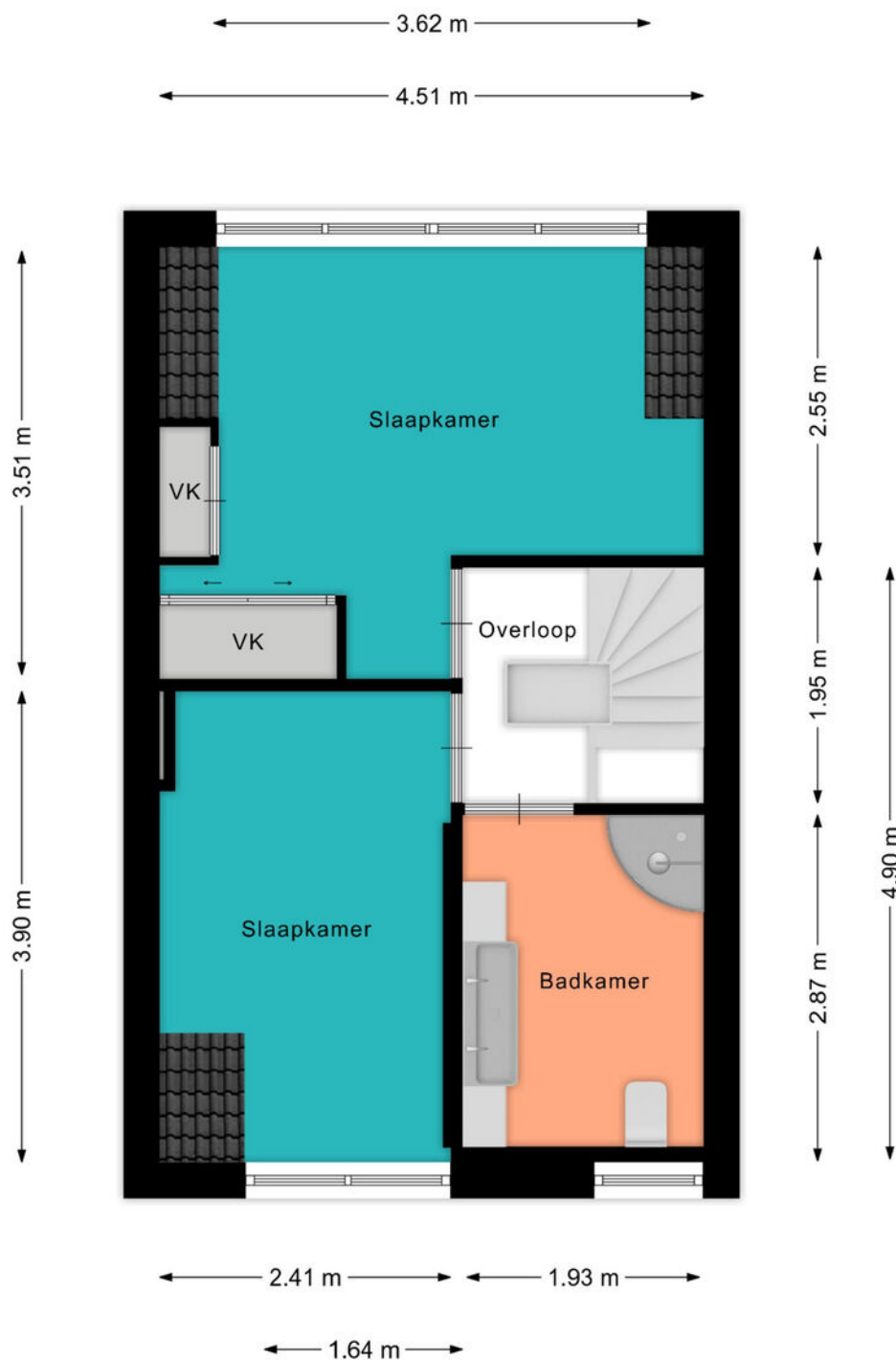




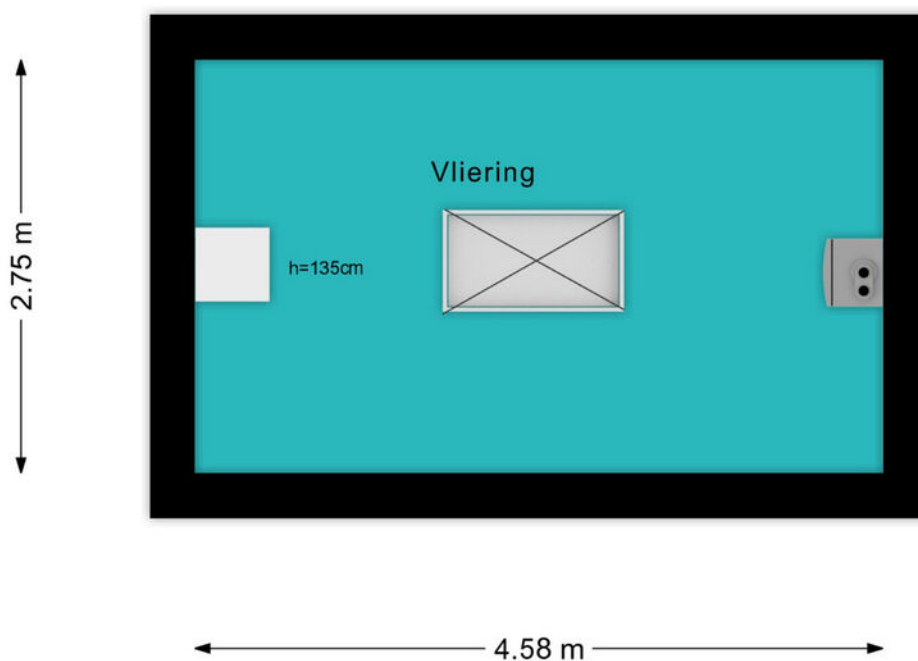
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



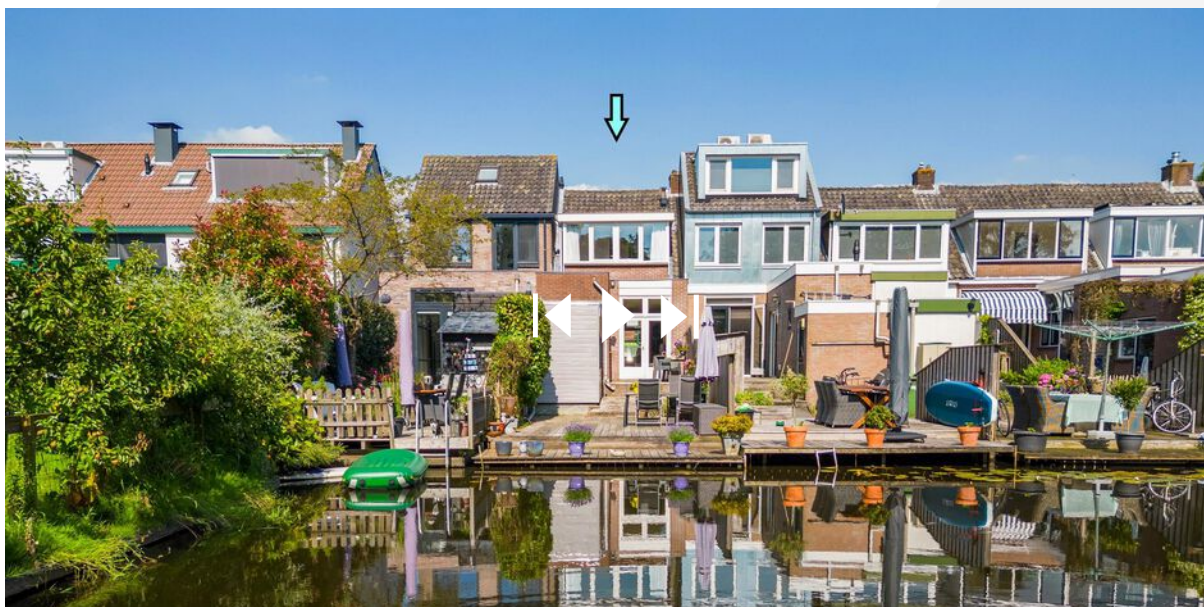
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden Sectie B Perceel 2801</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/nieuwendijk-93](http://lindamakelaardij.nl/nieuwendijk-93)



Nieuwendijk 93, Woerden

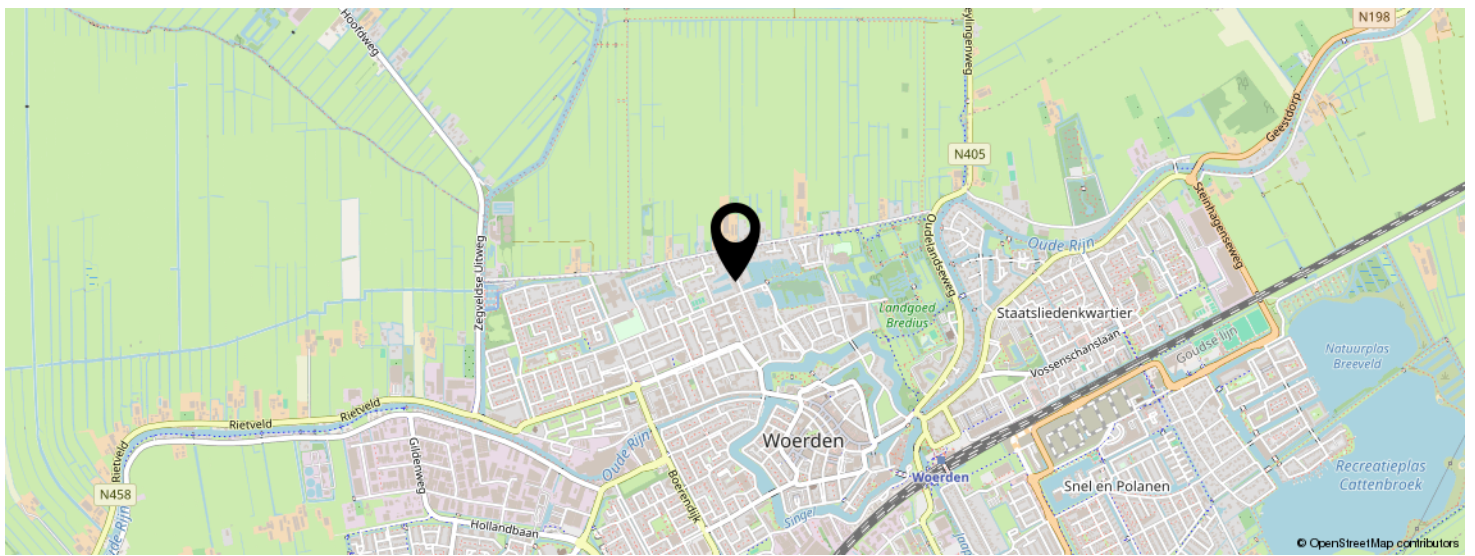
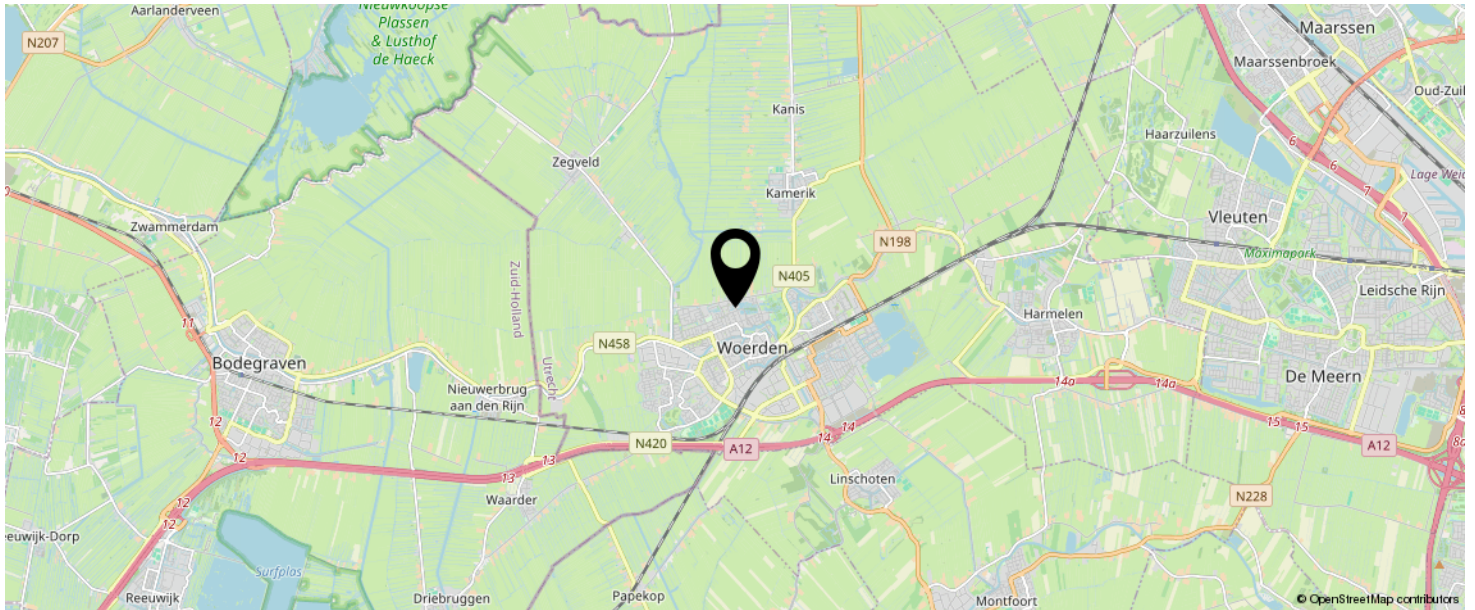


SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!





# 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				
- Losse kasten		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			
- toilethouder				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