



Vraagprijs  
€ 785.000 k.k.

**14**

**KAUKASUSSTRAAT**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
A+

**BOUWJAAR:**  
1999

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

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

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



# OMSCHRIJVING

Woonupgrade nodig? Kom dan kijken bij deze geschakelde 2-onder-1-kapwoning in Snel & Polanen met parkeren op eigen terrein, een garage, dakterras en royale tuin met veranda. De woning zit vol potentie en beschikt over een grote woonkamer, een open keuken aan de voorzijde, vier ruime slaapkamers, een vergrote badkamer en veel bergruimte. Parkeren kan op eigen terrein en op het dakterras of in de brede tuin kun je heerlijk van de zon genieten. Zien wij je binnenkort?

Snel & Polanen is een groene en ruim opgezette woonwijk, populair onder verschillende doelgroepen. Er zijn diverse type woningen aanwezig met verschillende architectuurstijlen. Daarnaast vind je veel voorzieningen in deze wijk zoals basisscholen en middelbare scholen, het station, sportvelden, een wijkpark, winkelcentrum Snel & Polanen en uitvalswegen.

## Indeling

### Begane grond:

De voortuin heeft een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en is afgewerkt met sierstraatwerk. Tevens is er een buitenkraan en een aansluiting voor een oplaadpunt voor de auto aanwezig. De brede hal is voorzien van een open trap met een vaste kast. De toiletruimte en meterkast zijn in de hal te vinden net als de deur naar de aangebouwde bijkeuken met garage en de toegang naar het woongedeelte.

De woonkamer is riant en licht door de schuifpui naar de tuin. Aansluitend is de open keuken aan de voorzijde te bereiken met voldoende ruimte voor een eettafel. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk lichtinval.

De keuken heeft een kookeiland en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- 4-Pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging

- Koelkast
- Combi-oven
- Vaatwasser
- Quooker
- Koffiezetapparaat (ter overname)

De gehele begane grond vloer is voorzien van vloerverwarming.

### Garage:

De garage is aangebouwd en bereikbaar via de oprit naast de woning. De garage heeft een geïsoleerde, elektrische roldeur aan de voorzijde en een deur aan de achterzijde naar de tuin. De bijkeuken en garage zijn ook binnendoor bereikbaar vanuit de hal.

### 1e Verdieping:

Via de overloop heb je toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers en aan de voorzijde is een woningbrede slaapkamer te vinden met een schuifkast (blijft achter).

De tussengelegen badkamer is ruim van opzet en voorzien van een:

- Douche
- Ligbad
- Wastafelmeubel met een dubbele kraan
- Tweede toilet
- Handdoekenradiator
- Elektrische vloerverwarming

### 2e Verdieping:

Via de open trap kom je op de overloop met een raam en toegang naar de vierde slaapkamer. In deze slaapkamer is een vaste kast aanwezig met de opstelplaats voor de HR CV-ketel, de unit van de mechanische ventilatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Tevens vind je hier ook een wastafelmeubel, een inloopkast, airconditioning en een schuifpui naar het grote dakterras gelegen op het noordoosten met een mooi uitzicht over de wijk.

# OMSCHRIJVING

## Tuin:

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en hier kun je gedurende de dag volop van de zon genieten. De ruime opzet van de tuin biedt mogelijkheden om diverse zitgedeeltes te creëren. Bij minder weer is de veranda de ideale plek. De combinatie van de strakke bestrating en de groene beplanting maken de tuin tot een plek om te genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een buitenkraan aanwezig en hangt er aan de achtergevel een elektrisch zonnesherm.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1999
- Woonoppervlakte: ca 160 m<sup>2</sup>
- Garage: ca 16 m<sup>2</sup>
- Dakterras: ca 14 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 259 m<sup>2</sup>
- De achtertuin is opnieuw aangelegd in 2016
- Buitenschilderwerk donkere delen uitgevoerd in 2024
- Buitenschilderwerk lichte delen onderhoud gepleegd in 2024
- Nieuwe keuken geplaatst in 2020
- De trappen zijn gerenoveerd in 2023
- De 1e en 2e verdieping heeft elektrische rolluiken aan de voor- en achterzijde
- De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van nieuwe laminaatvloeren in 2023
- De masterbedroom is voorzien van een nieuwe vloerbedekking in 2023
- Plavuizen vloer met vloerverwarming op de begane grond (bijverwarming)
- De pomp van de vloerverwarming is vernieuwd in 2020
- De radiatoren op de begane grond zijn vernieuwd in 2020
- Er zijn 23 zonnepanelen geïnstalleerd op het dak in 2020
- Meterkast is uitgebreid met een 3-fase aansluiting in 2020
- Aansluiting voor een auto oplaadpunt aanwezig

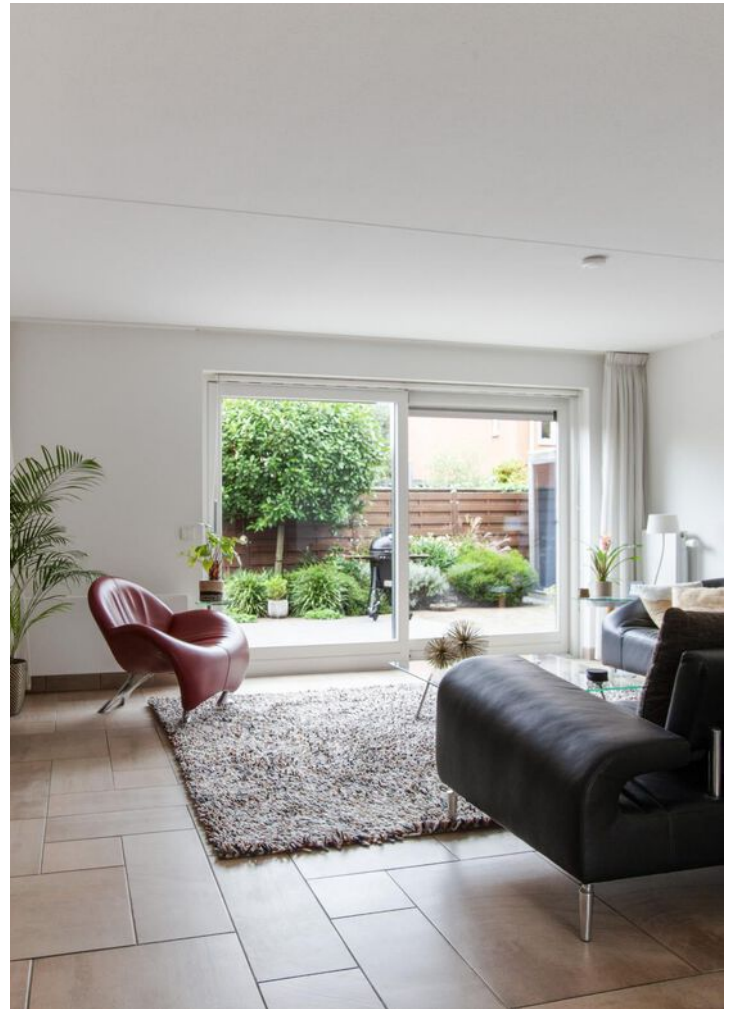
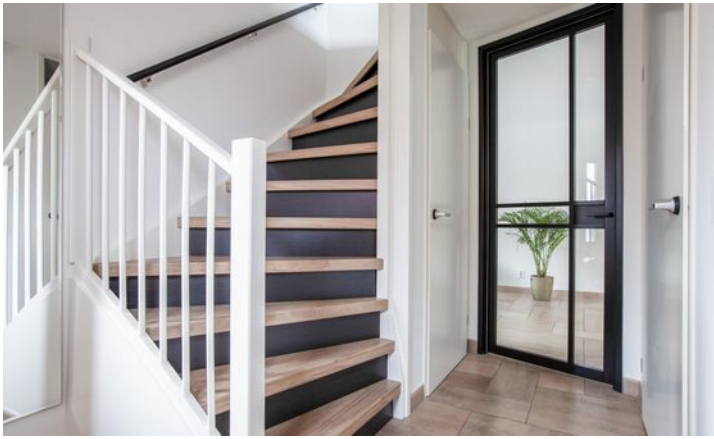
- De dakbedekking van de garage is vervangen in 2024
- HR CV-ketel en unit van de mechanische ventilatie zijn vernieuwd in 2012
- Volledig geïsoleerde woning
- Voorzien van energielabel A+
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze ruime geschakelde 2-onder-1-kapwoning met garage, grote tuin en dakterras te komen bekijken? Neem dan snel contact op.

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



"Duurzame  
en strak  
afgewerkte  
woning"



























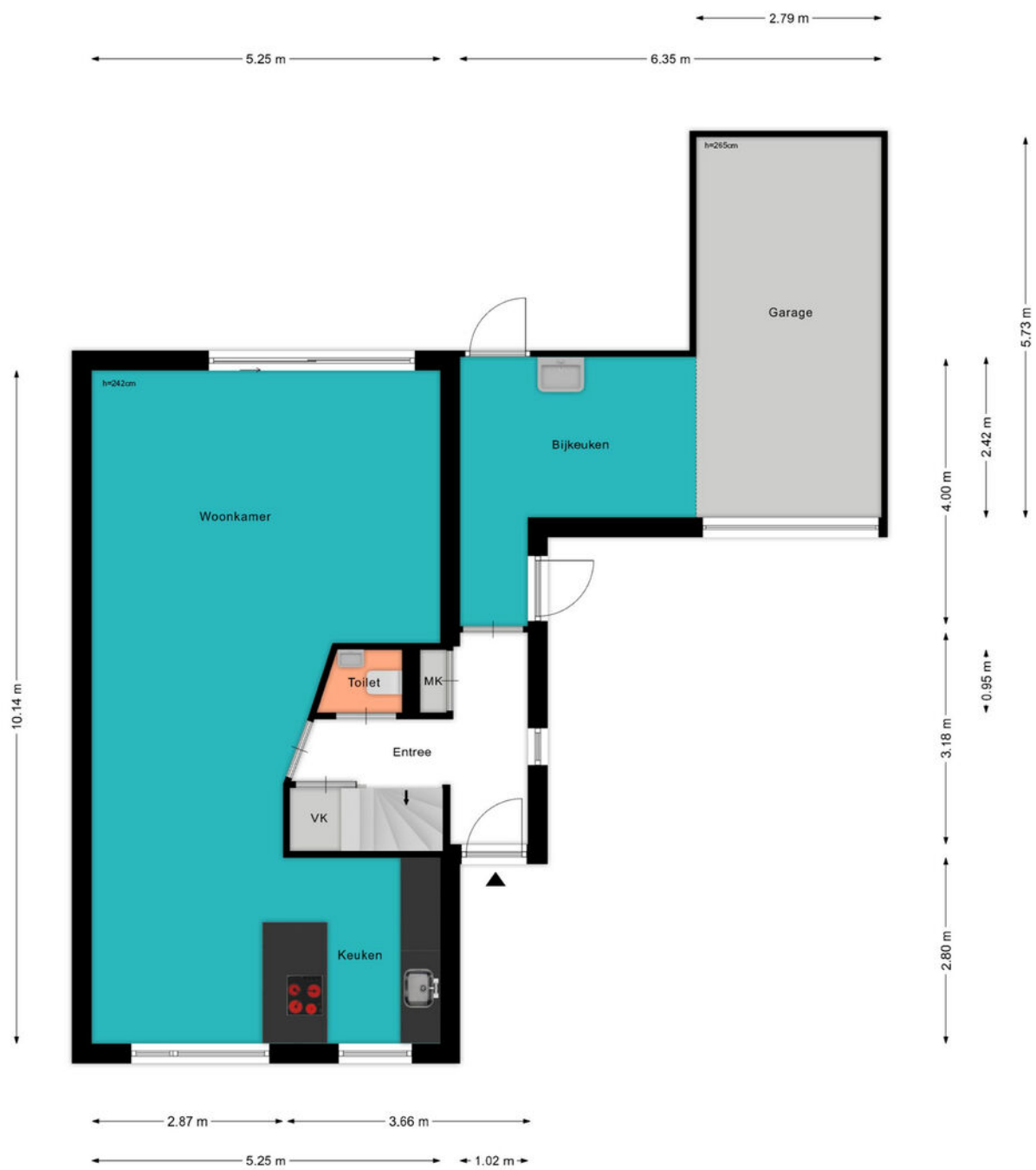




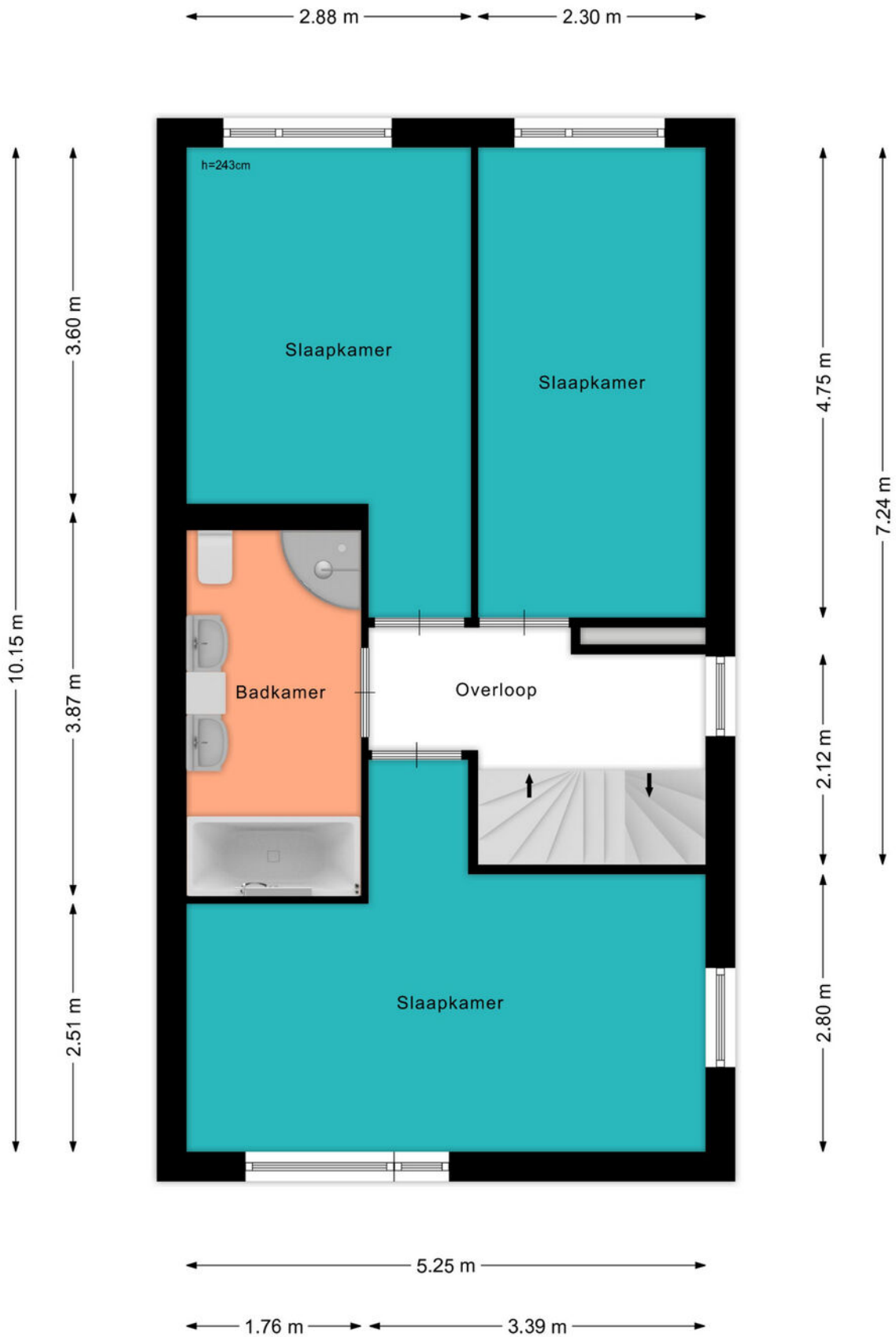




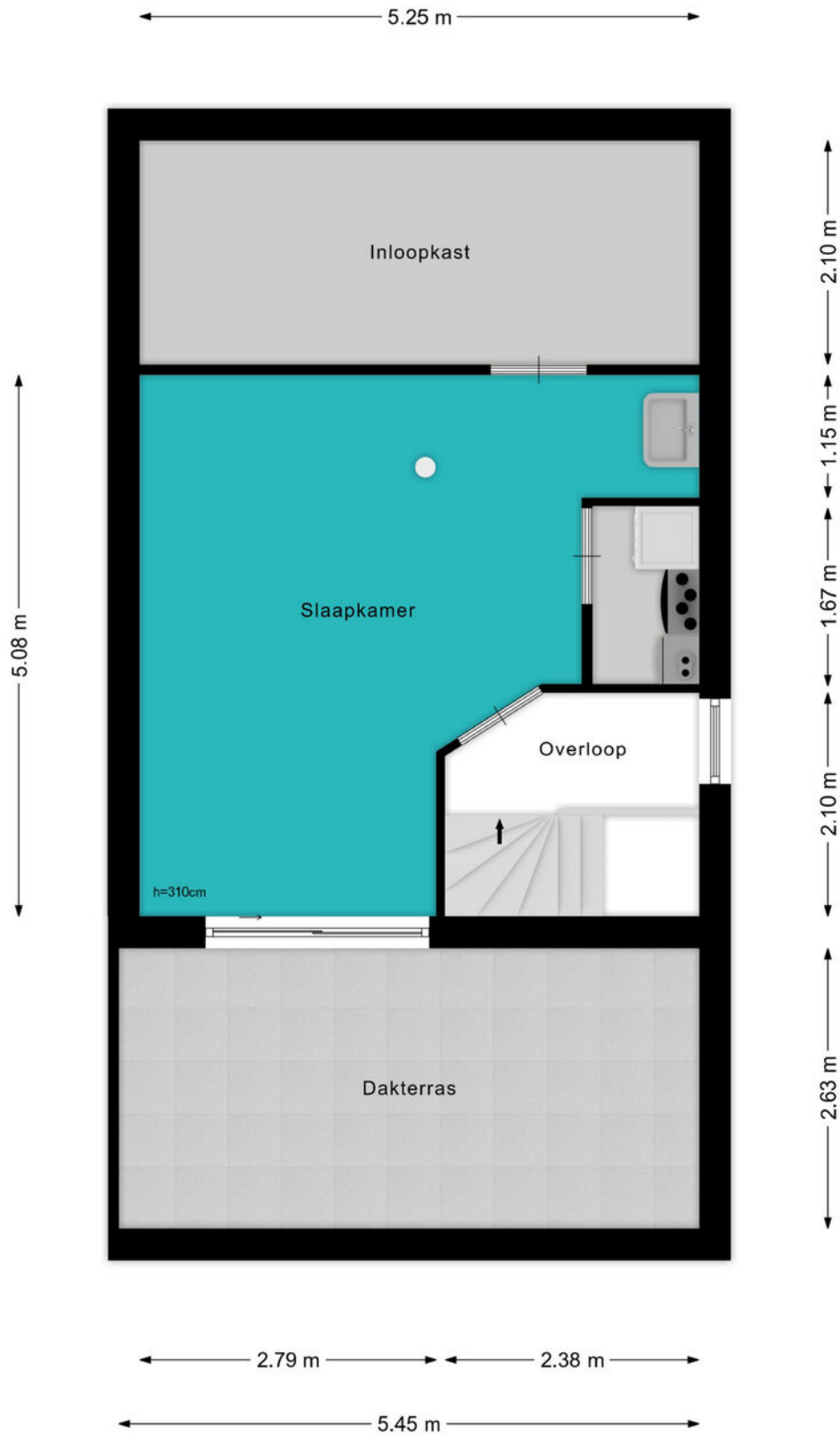
# PLATTEGROND



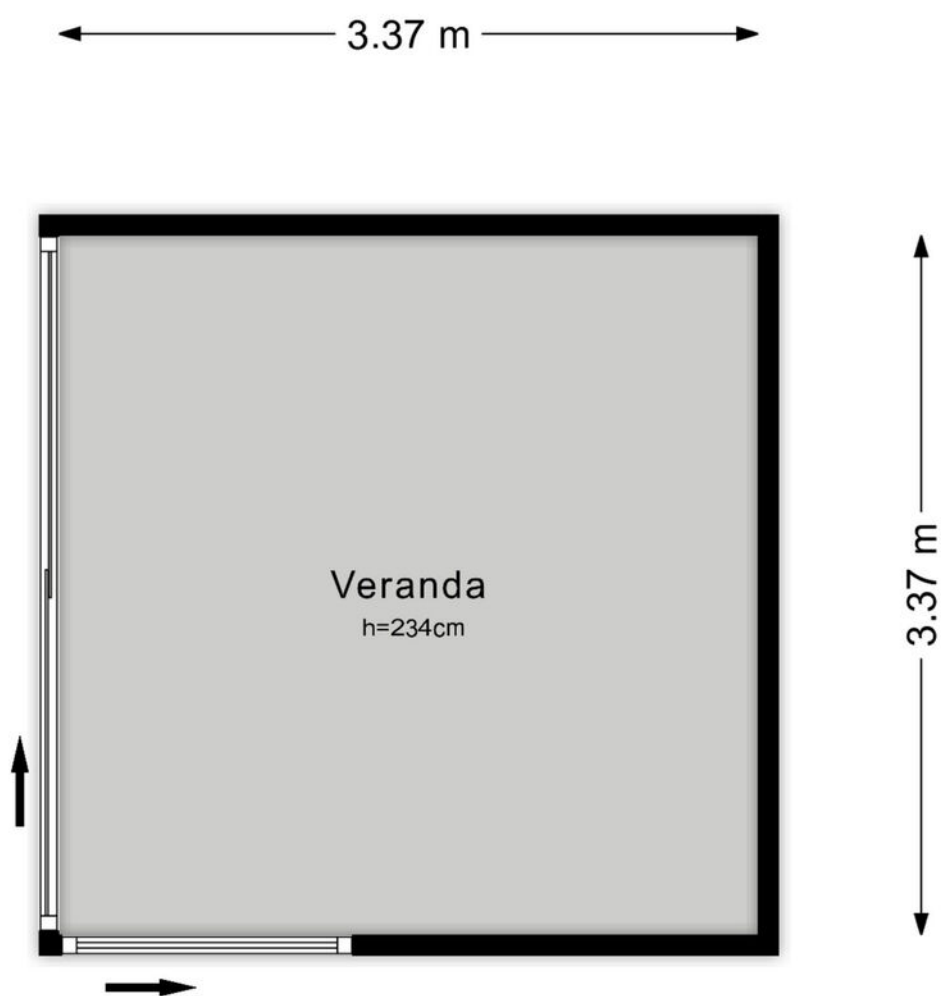
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND









# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Woerden
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	6300
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/kaukasusstraat-14](https://lindamakelaardij.nl/kaukasusstraat-14)



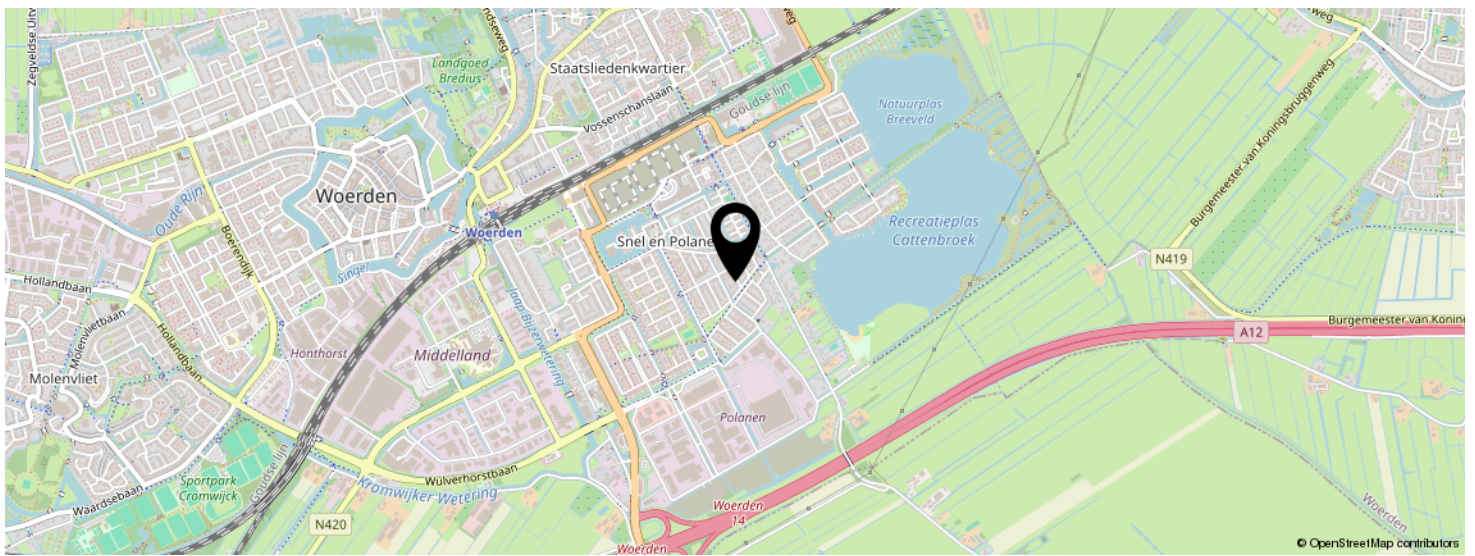
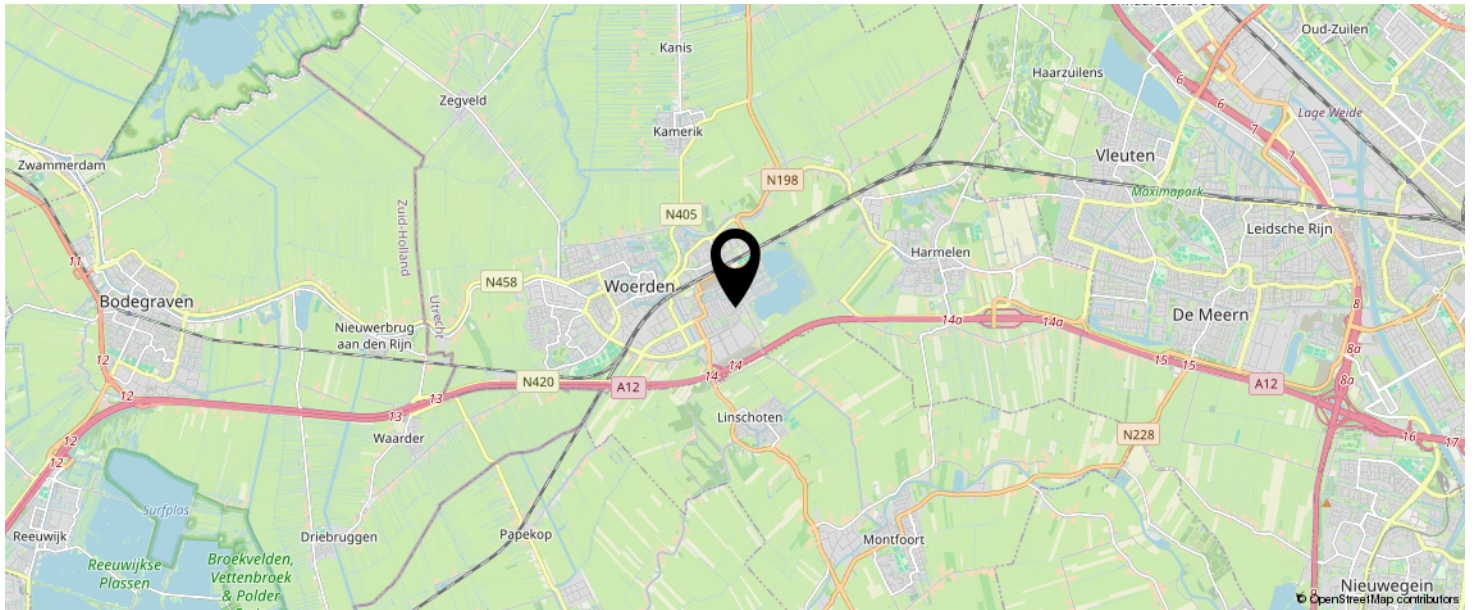
Kaukasusstraat 14, Woerden



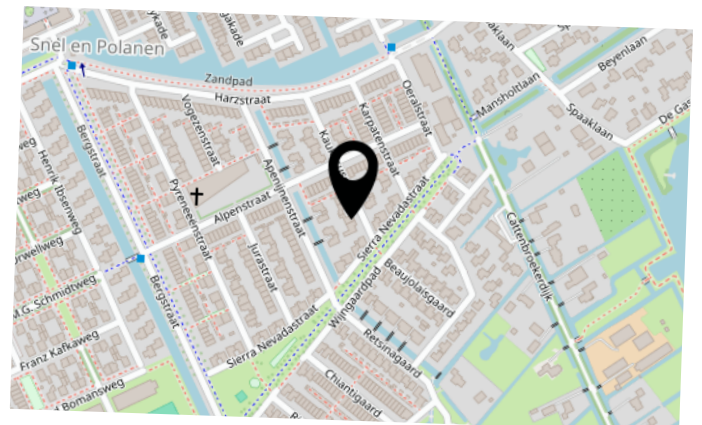
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# 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				
- Kast met spiegeldeuren in de grote slaapkamer	X			
- Overige kasten en TV meubel		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Jaloezieën keuken/eetkamer		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.
- Vriezer en koelkast in de berging		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				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			
- Wastafelmeubel op de zolderverdieping	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.
Domotica systemen		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			
Losse potten met beplanting		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
Interieur tuinhuis		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