



Vraagprijs  
€ 550.000 k.k.

**4 24**

**HOGES RIJNDIJK**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
2011

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

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

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



# OMSCHRIJVING

Wat een ruimte! Dit 3-laags herenhuis uit 2011 met vier goede slaapkamers geeft je het comfort waar je naar op zoek bent. De lichte living met openslaande deuren naar de achtertuin, de open keuken aan de voorzijde en de royale badkamer met een inloopdouche en een ligbad toveren een lach op jouw gezicht! Je kunt twee auto's overdekt parkeren in de afgesloten parkeergarage en de kids kunnen spelen in de gemeenschappelijke binnentuin. Waar wacht je nog op?

De woning maakt onderdeel uit van het complex "Heeren van Woerden" gelegen langs de Oude Rijn en dichtbij de binnenstad van Woerden. De omgeving is ingericht met appartementen, herenhuisen, split-level woningen, een grote gemeenschappelijke binnentuin en een ondergelegen parkeergarage. In een mum van tijd sta je in het centrum voorzien van winkels, gezellige horeca en het station. Via de Boerendijk ben je snel op de uitvalswegen richting de A12 en N11. Verder zijn er diverse scholen, kinderopvang en sportgelegenheden in de buurt. Ook suppen in de Rijn is een leuke activiteit dichtbij huis.

## Indeling

### Begane grond:

De voordeur is te bereiken via de gemeenschappelijke straat. Bij binnenkomst in de ruime hal vind je de garderobe, de meterkast, een moderne toiletruimte, de trapopgang en een praktische trapkast. De industriële taatsdeur leidt je naar de living. Het zitgedeelte aan de achterzijde staat in verbinding met de ruime, open keuken aan de voorzijde. De grote openslaande deuren in de achtergevel zorgen voor een goede lichtinval en bieden directe toegang tot de tuin. De sfeervolle haard creëert een extra warme en gastvrije sfeer. Daarnaast is de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming.

De keuken is in een U-vorm opgesteld en heeft aan opberg- en werkruimte geen gebrek.

De volgende inbouwapparatuur is aanwezig:

- 5-Pitsgaskookplaat met wokbrander
- Afzuigkap
- Vaatwasser
- Koel-vriescombinatie
- Stoomoven
- Oven
- Warmhoudlade

### 1e Verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie ruime slaapkamers en de complete badkamer bereikbaar.

De woningbrede masterbedroom aan de voorzijde beschikt over een vaste schuifkastenwand. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee goede slaapkamers met uitzicht op de achter- en gemeenschappelijke binnentuin.

De volledig betegelde badkamer is in pandig gelegen en voorzien van een:

- Inloopdouche
- Ligbad
- Tweede toilet
- Wastafelmeubel
- Badkamerkast
- Handdoekenradiator

### 2e Verdieping:

Op de ruime overloop van de tweede verdieping bevindt zich een praktisch keukenblok met werkblad en spoelbak. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de HR CV-ketel en de unit voor de mechanische ventilatie te vinden. Via een loopdeur in de pui bereik je het gezellige dakterras. De vierde, woningbrede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft twee grote dakramen in het achterdakvlak.

# OMSCHRIJVING

Tuin en parkeren:

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk en sfeervol aangelegd met een houten schutting, plantenbakken en biedt de ruimte om meerdere zithoeken te creëren. Vanuit de tuin heb je direct toegang tot de groene binnentuin, vanwaar je naar je eigen parkeerplaatsen of de ruime fietsenberging in de ondergelegen parkeergarage kunt lopen.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2011
- Woonoppervlakte: ca 128 m<sup>2</sup>
- Dakterras: ca 14 m<sup>2</sup>
- Berging: ca 5 m<sup>2</sup>
- Volledig geïsoleerde woning
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming
- Bio-ethanol haard aanwezig in de woonkamer
- De eerste verdieping is aan de voor- en achterzijde voorzien van rolluiken
- Tuin, dakterras, berging en twee privé parkeerplaatsen
- De garage is te openen d.m.v. een intercom vanuit de woning
- HR CV-ketel 2011
- Energielabel A
- Actieve Vereniging van Eigenaars
- Servicekosten circa € 159,- per maand
- Inbegrepen zijn de opstal- en glasverzekering, algemeen onderhoud en reserves, schilderwerk, onderhoud gemeenschappelijke beplanting en glasbewassing
- Oplevering in overleg

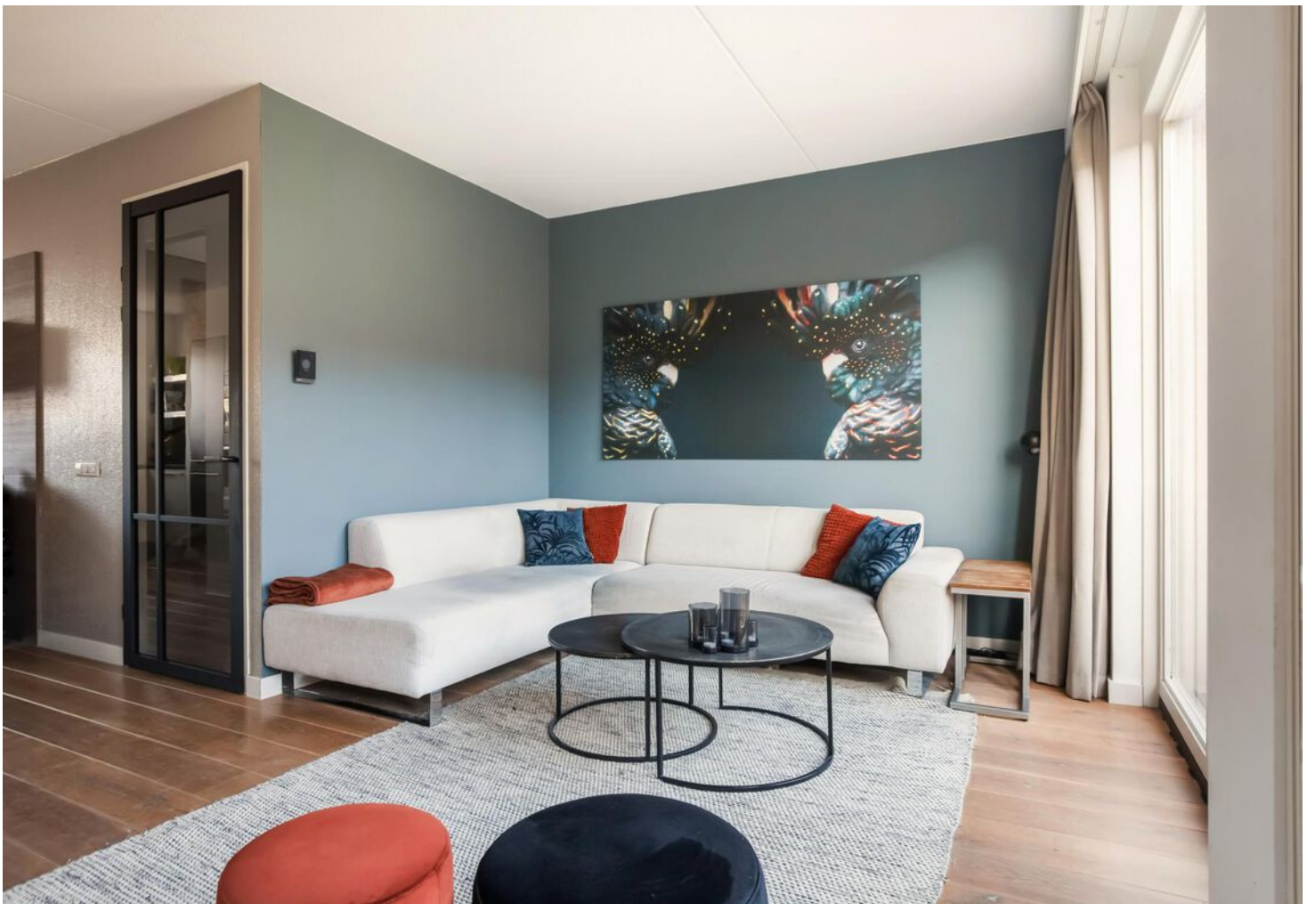
Wil je een afspraak maken om deze fijne eengezinswoning met twee privé parkeerplaatsen te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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



**"3-laags  
herenhuis uit  
2011 met een  
lichte living"**







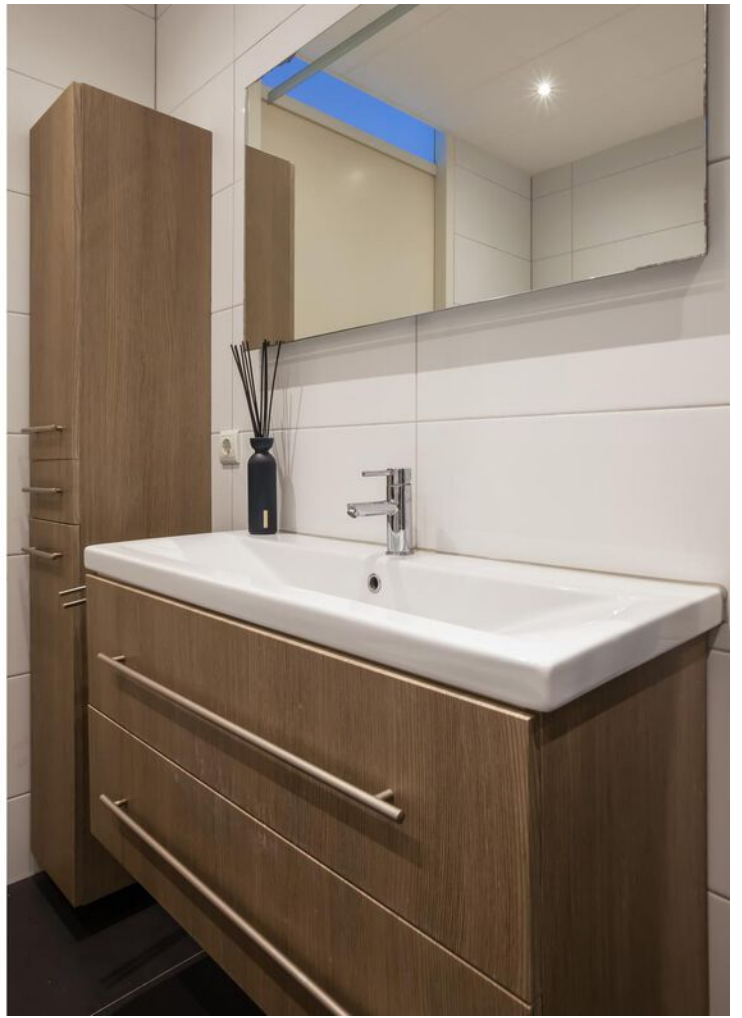




















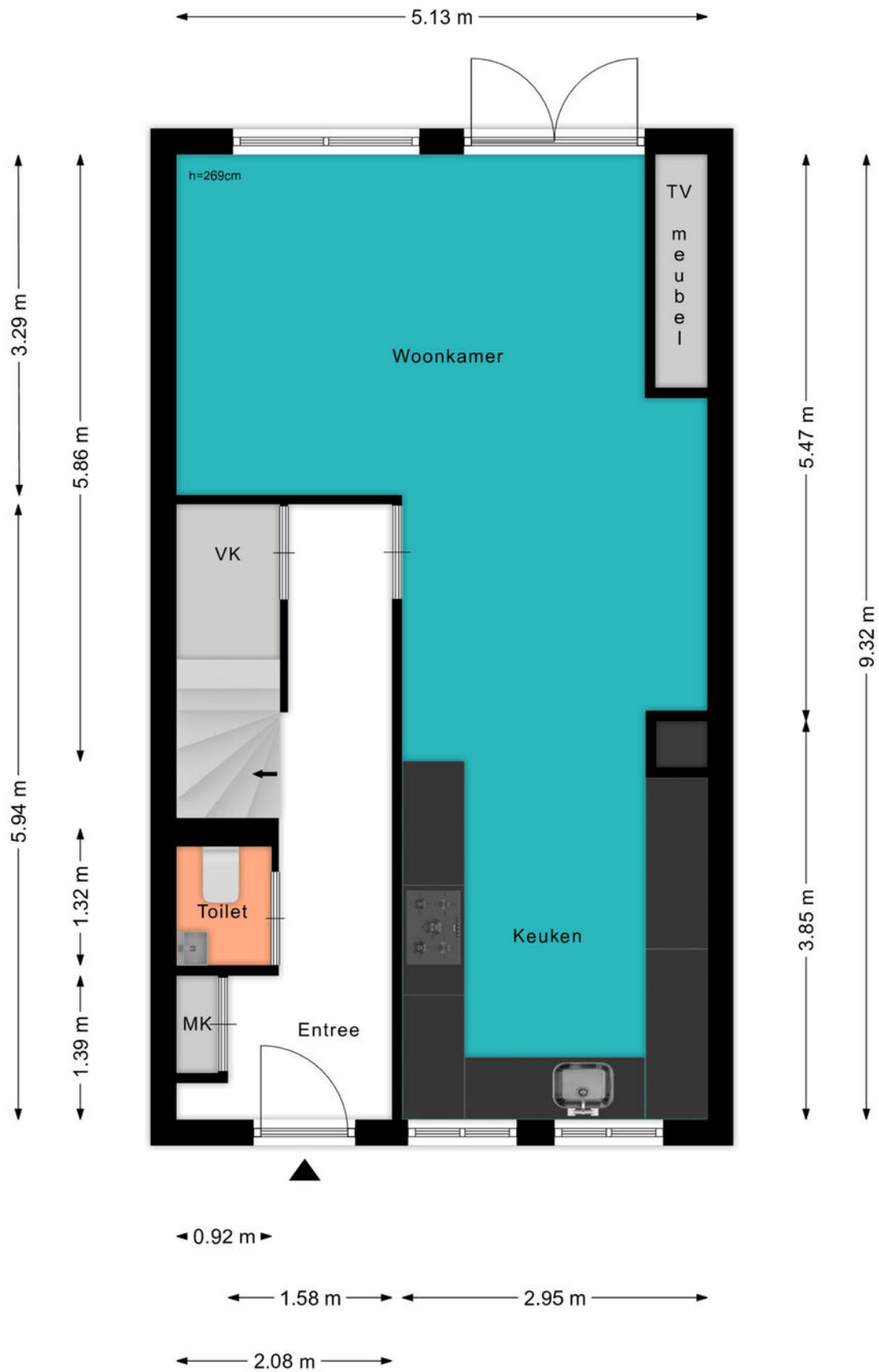




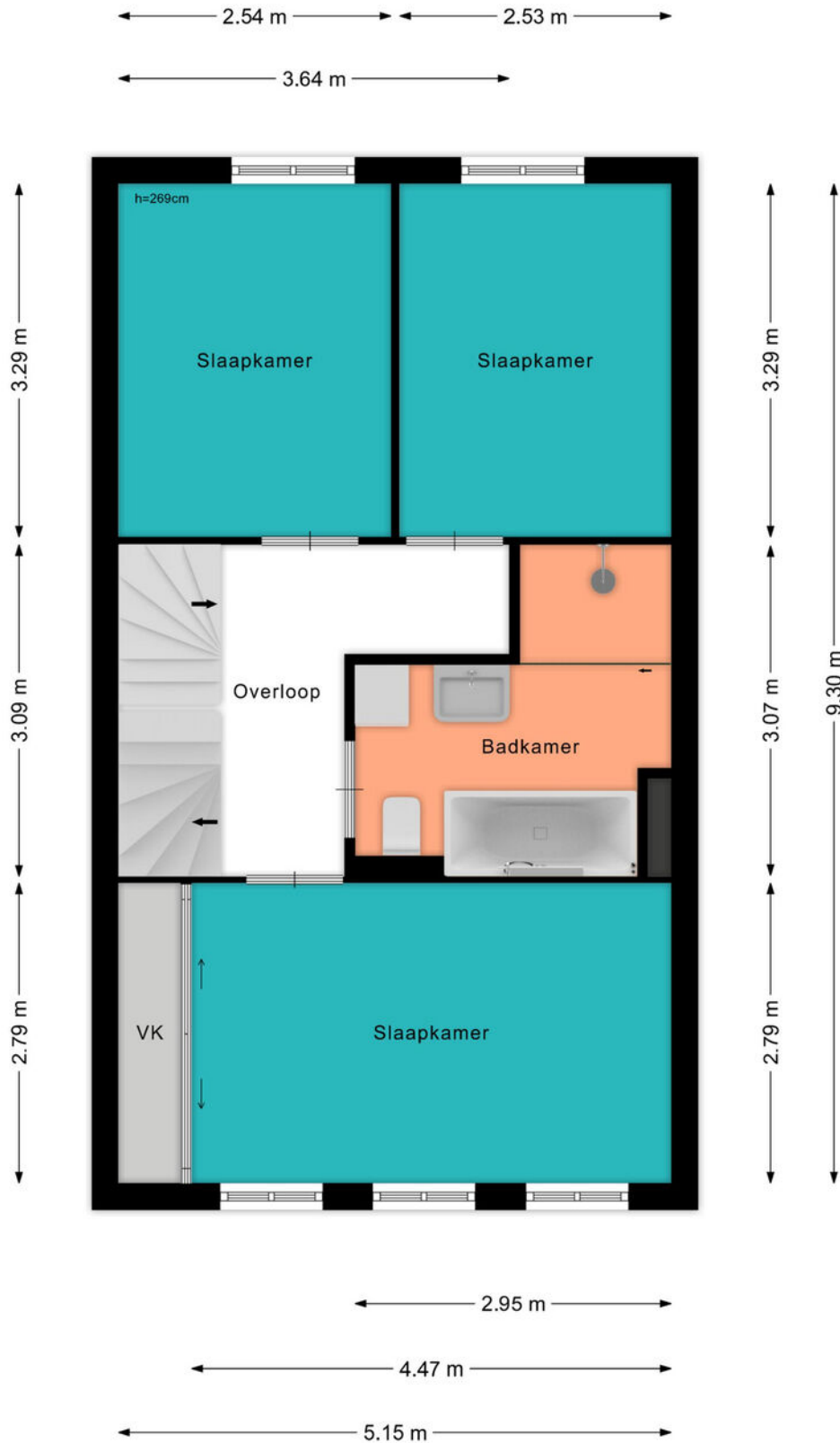




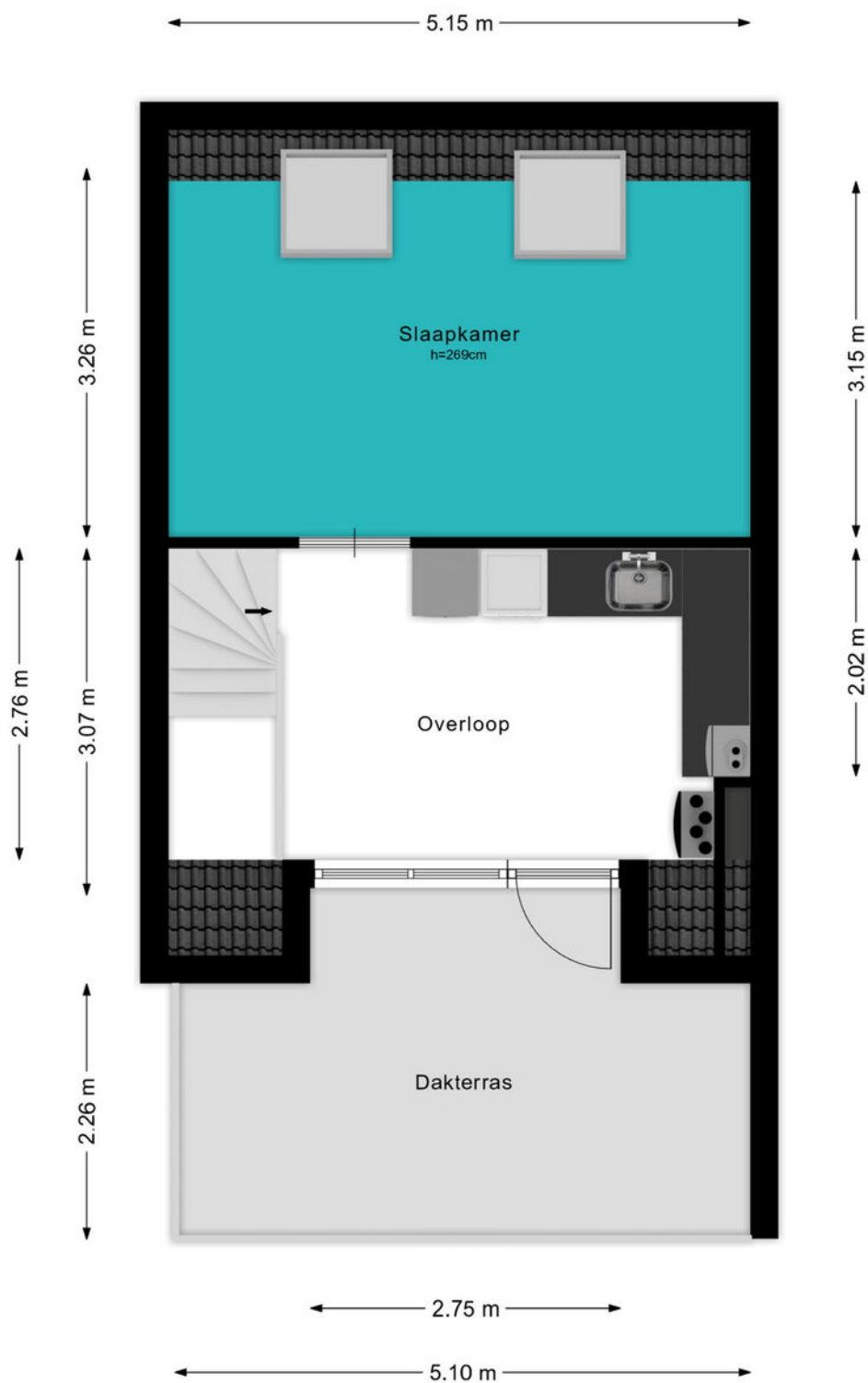
# PLATTEGROND



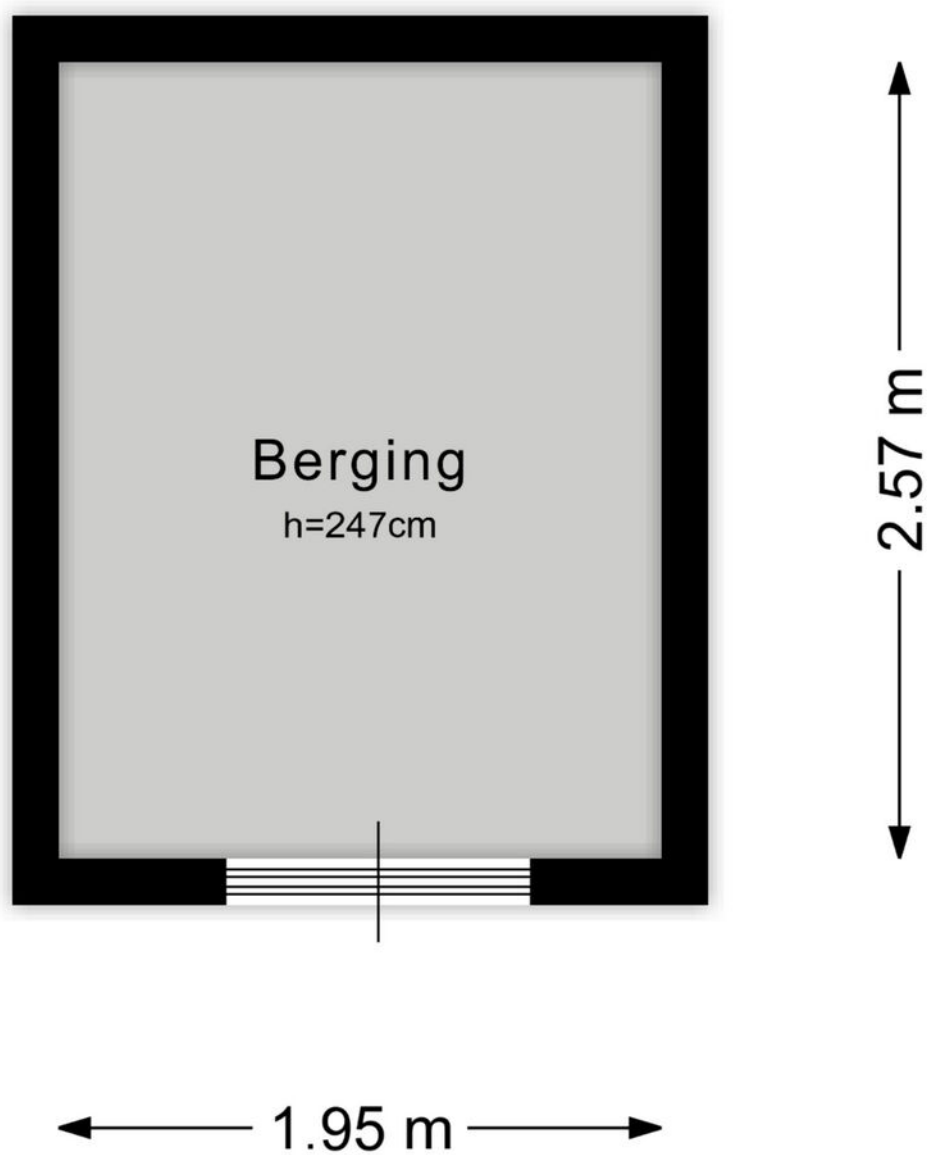
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



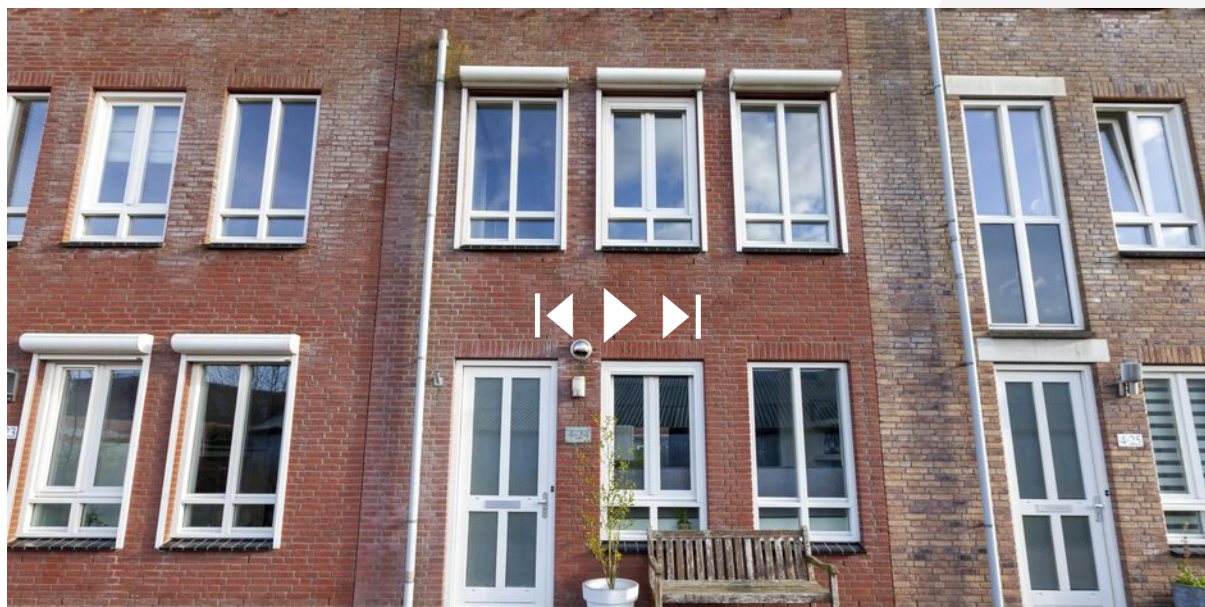


# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/hoge-rijndijk-4-24.nl](https://lindamakelaardij.nl/hoge-rijndijk-4-24.nl)



Hoge Rijndijk 4 24, Woerden



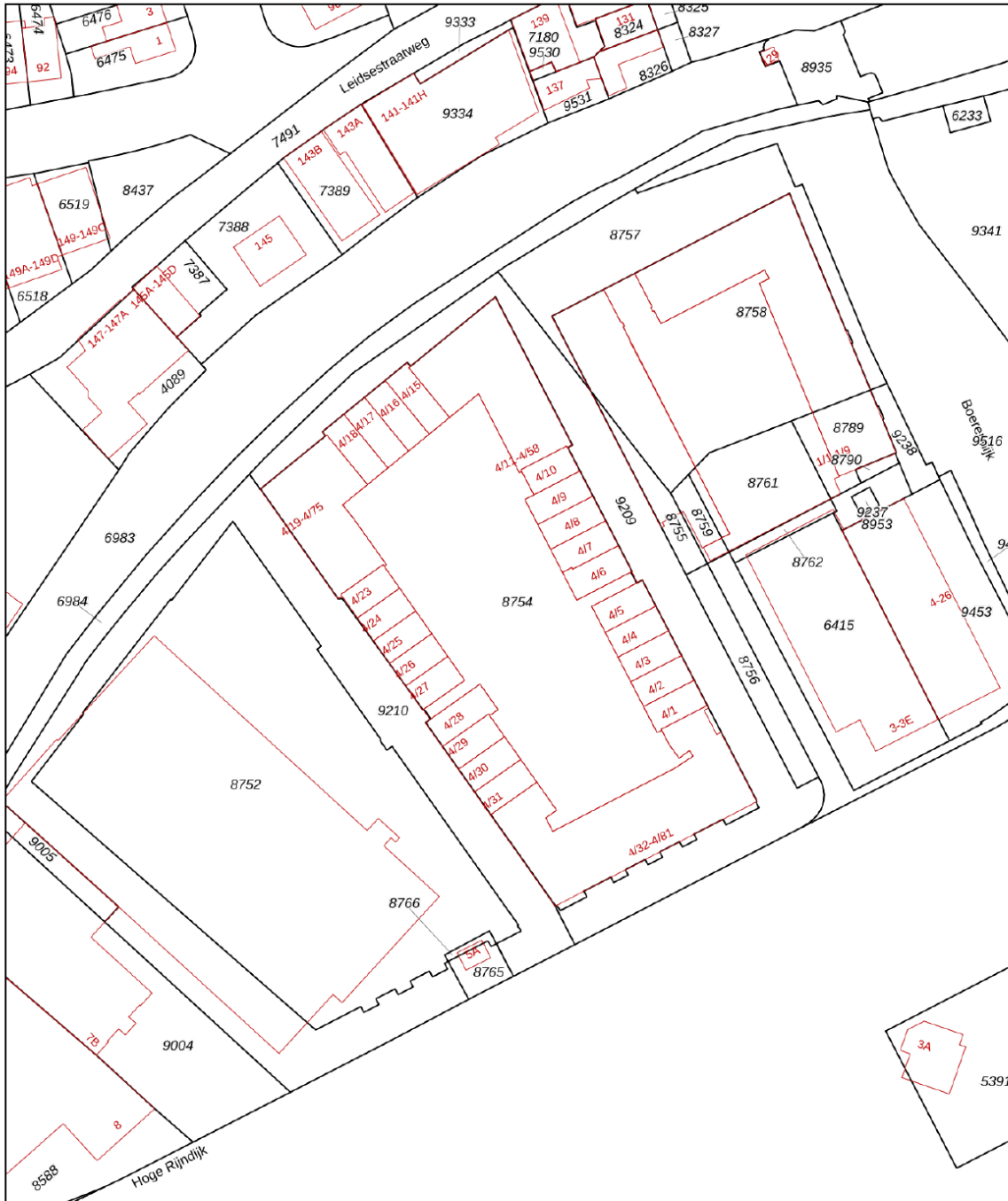
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



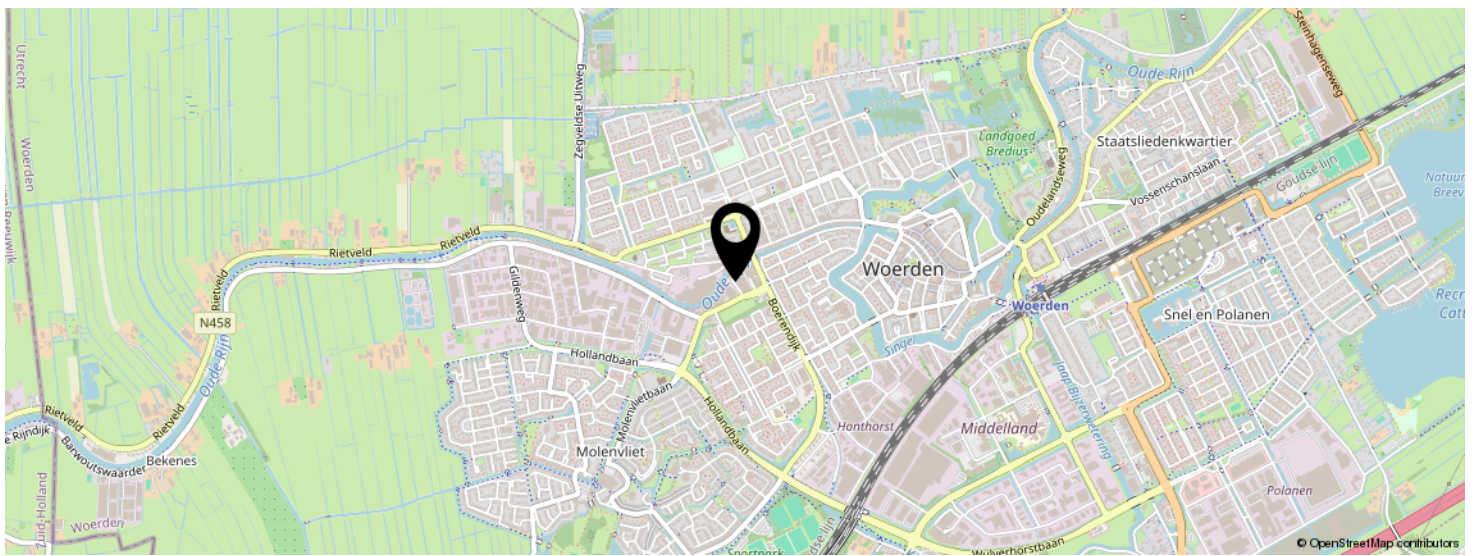
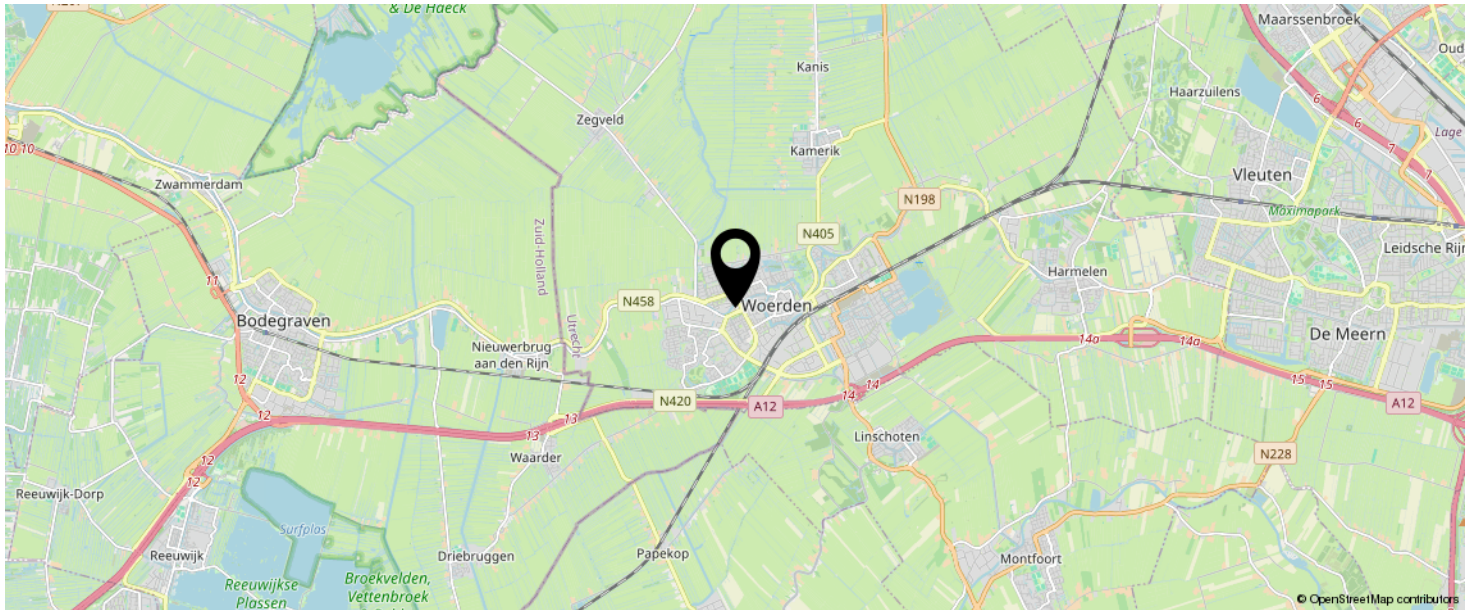
0 10 20 30 40 50m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 8754</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
---	---	--

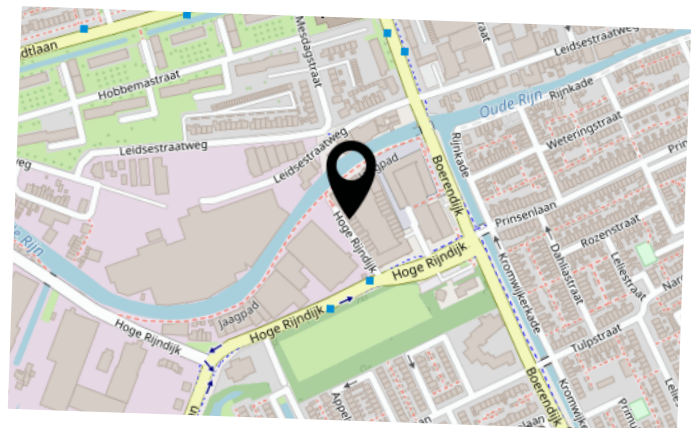


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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				
- Vaste witte kast in woonkamer	X			
- Televisie in inbouwkast (snoeren en beugel blijven achter)		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Plisse gordijnen (keuken)	X			
-				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Kastenwand op zolder (bruin/wit)			X	
- Hoge kasten op zolder (grijs/wit)			X	
- Knutseltafel op zolder			X	
- Vaste kastenwand grote slaapkamer	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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- koffiezetapparaat		X		
- Stoomoven	X			
- Warmhoud lade	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- Koelkast + vriezer op zolder		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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Handdoek rekje(s)	X			
- Kast in badkamer	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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				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
Grote bloembakken (zwarte bakken die als tegenwicht voor de schutting fungeren - 3 rechts / 2 links))	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



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Losse zwarte/grijze tuinkast + zwarte speelgoedbak		X		X
<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