



Vraagprijs
€ 500.000 k.k.

37

KLAPROOSWEIDE

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1986

WOONOPPERVLAKTE:
138 m²

INHOUD:
413 m³

PERCELOPPERVLAKE:
121 m²



OMSCHRIJVING

Alles wat je zoekt, onder één dak! Deze ruime woning ligt op een ideale locatie met het Wijkpark, een winkelcentrum en scholen om de hoek. Binnen geniet je van een royale woonkamer, een lichte keuken en een complete badkamer. Met maar liefst vijf ruime slaapkamers is er plek voor iedereen. Op de tweede verdieping vind je een aparte wasruimte en een balkon. Buiten is er een zonnige achtertuin op het zuiden en voor fietsen en tuinspullen is er een handige berging. Kom jij binnenkort een kijkje nemen?

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

Indeling

Begane grond:

Via de voortuin bereik je de overdekte entree. De hal is licht afgewerkt en voorzien van de garderobe, meterkast, de trap naar boven en een deur naar de woonkamer. De ruime living is verdeeld in een zithoek aan de achterzijde en een eethoek aan de voorzijde bij de keuken. In de zithoek is een sfeervolle openhaard aanwezig voor extra warmte en gezelligheid en via de loopdeur bereik je de tuin.

De keuken is opgesteld in een L-vorm en de volgende apparatuur is aanwezig:

- 6pits-gasfornuis met oven
- Afzuigkap
- Koelkast
- Vriezer
- Vaatwasser

1e Verdieping:

Vanaf de overloop bereik je drie slaapkamers en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer beslaat de volledige breedte van de woning en beschikt over een vaste schuifkastenwand. De andere twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde.

De tussengelegen badkamer is volledig betegeld en voorzien van een:

- Douche
- Ligbad
- Tweede toilet
- Wastafel
- Radiator

2e Verdieping:

Via de vaste trap kom je op de lichte en ruime overloop met toegang tot twee slaapkamers, een wasruimte, een vaste kast met de opstelplaats van de CV-ketel en het balkon.

De woningbrede slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kast en een dakraam. De vijfde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en heeft eveneens een dakraam. De tussenliggende kamer is momenteel in gebruik als wasruimte, maar kan omgebouwd worden tot een tweede badkamer.

Tuin:

De achtertuin is ingericht met sierbestrating en een groene beschutting aan beide zijden. Het elektrische zonnescherm aan de achtergevel biedt extra comfort op zonnige dagen. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging met elektra en er is een achterom aanwezig.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1986
- Woonoppervlakte: ca 138 m²
- Berging: ca 7 m²
- Dakterras: ca 2 m²
- Perceel: 121 m²
- De keuken dateert uit 2013
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Het dak van de woning is in 2015 volledig vervangen en geïsoleerd
- HR CV-ketel 2010
- De woning heeft energielabel B
- Parkeergelegenheid voor de deur
- Wijkpark ligt op loopafstand
- Oplevering in overleg

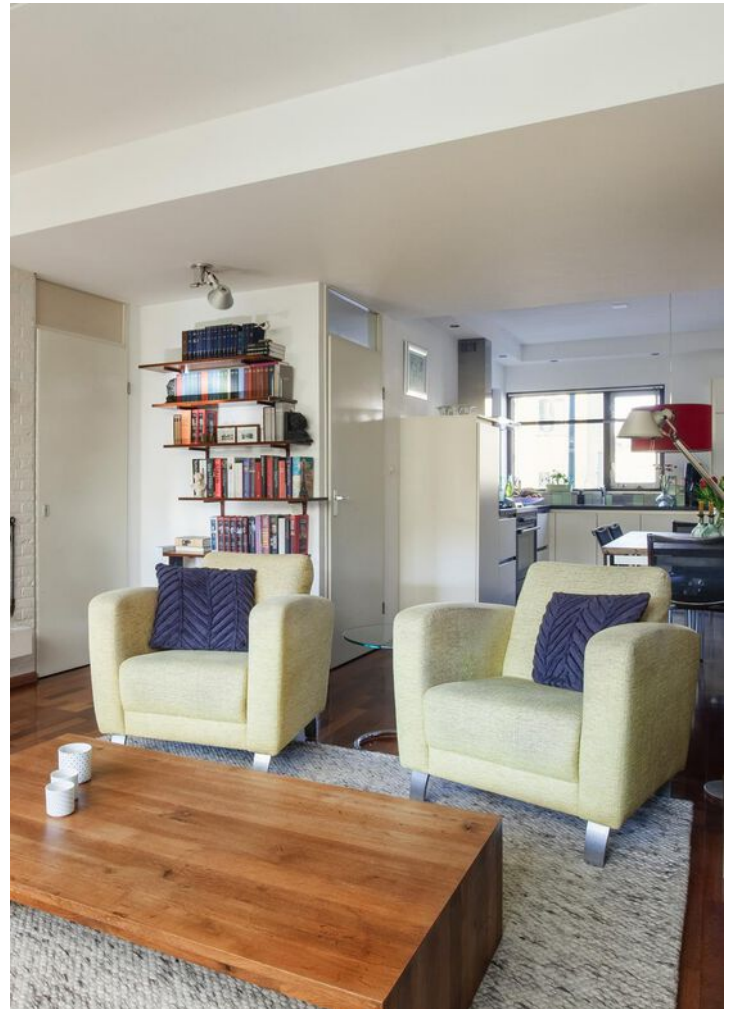
Wil je een afspraak maken om deze eengezinswoning met vijf slaapkamers te bekijken? Neem dan contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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

Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze brochure.

A photograph of a modern kitchen and dining area. The kitchen features white cabinetry, a black countertop, and a large window with a view of trees and buildings. A red pendant light hangs over a dining table with a white tablecloth and black chairs. A teal semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**"Ruime
woning met
maar liefst vijf
slaapkamers"**



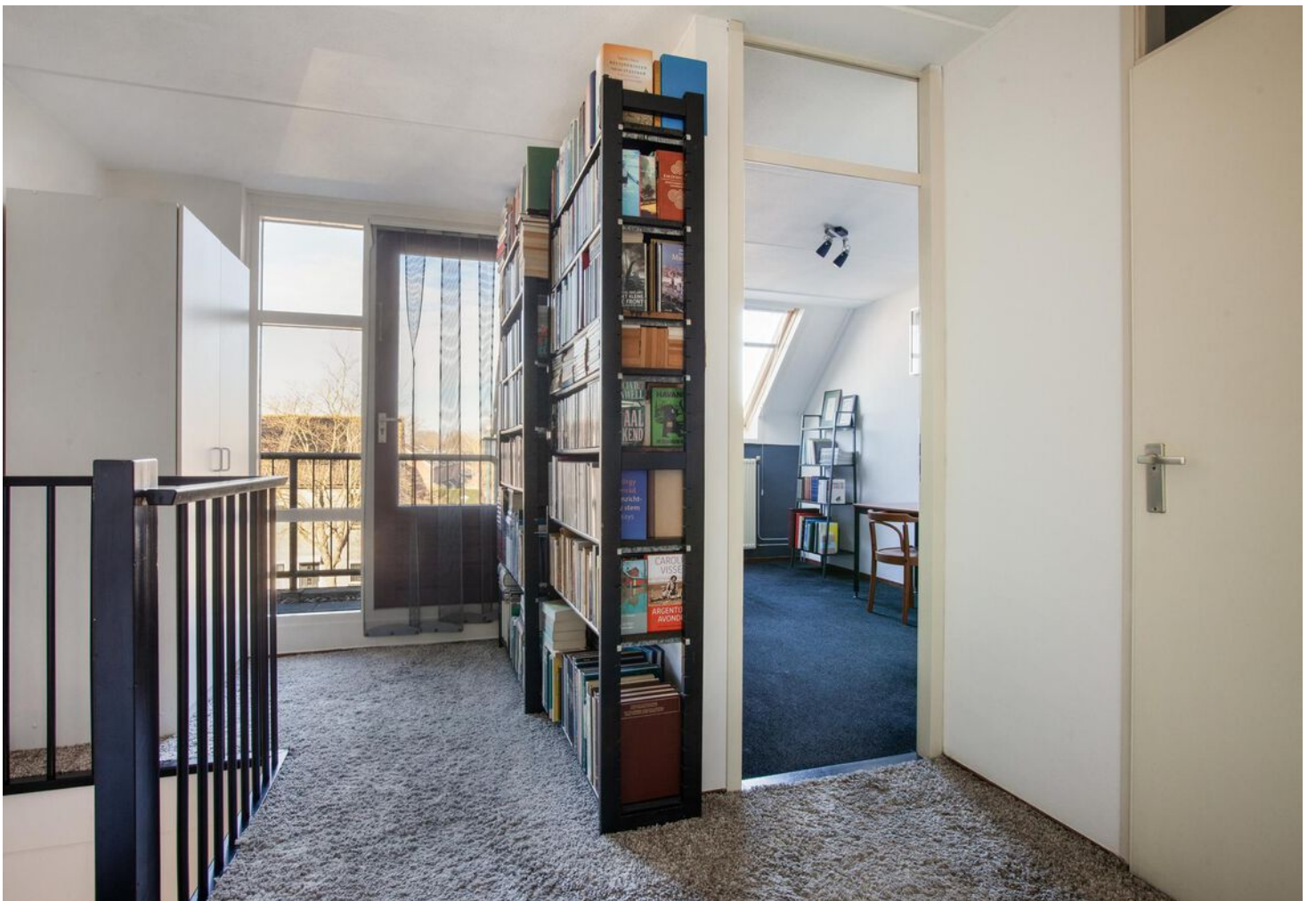


















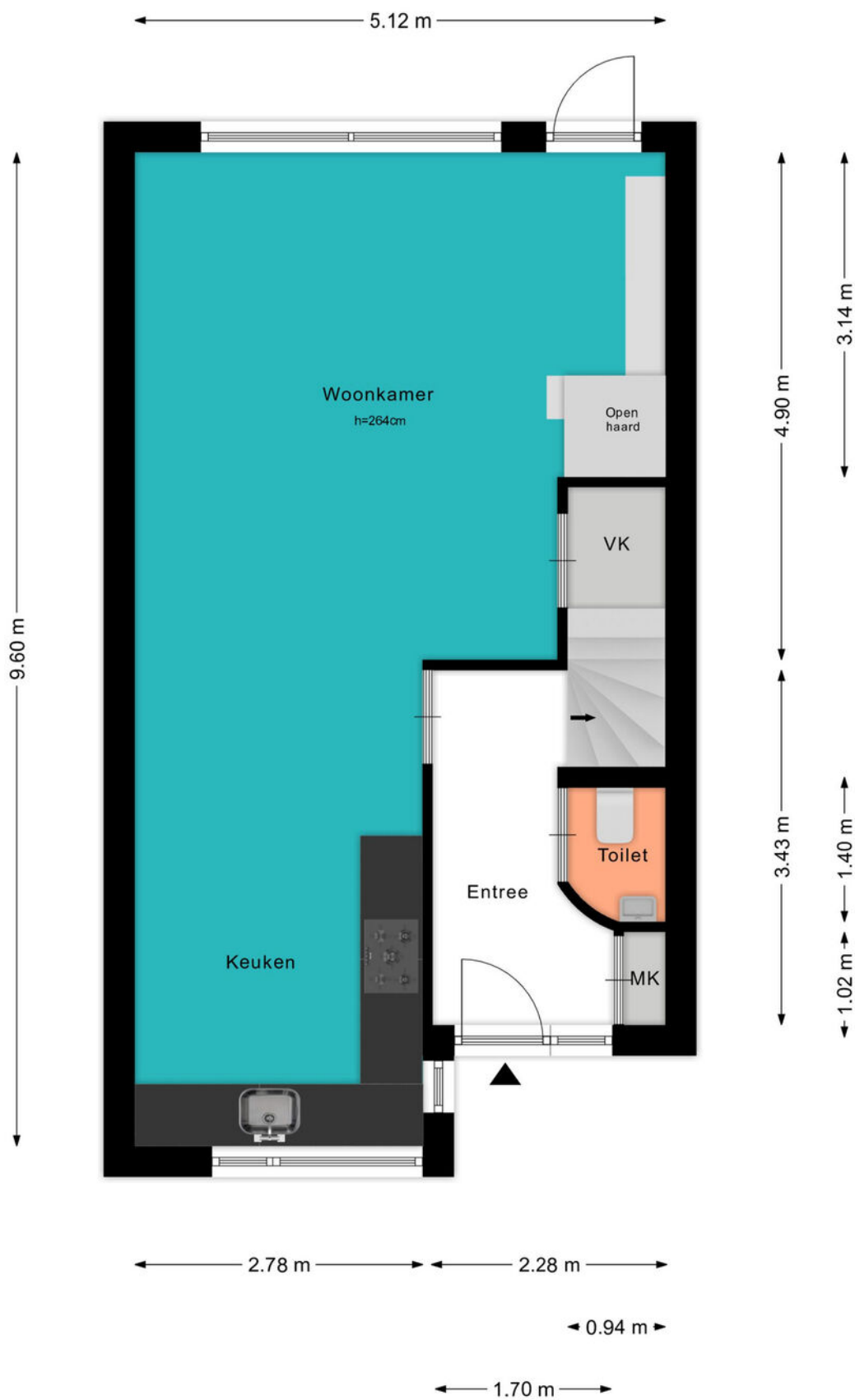








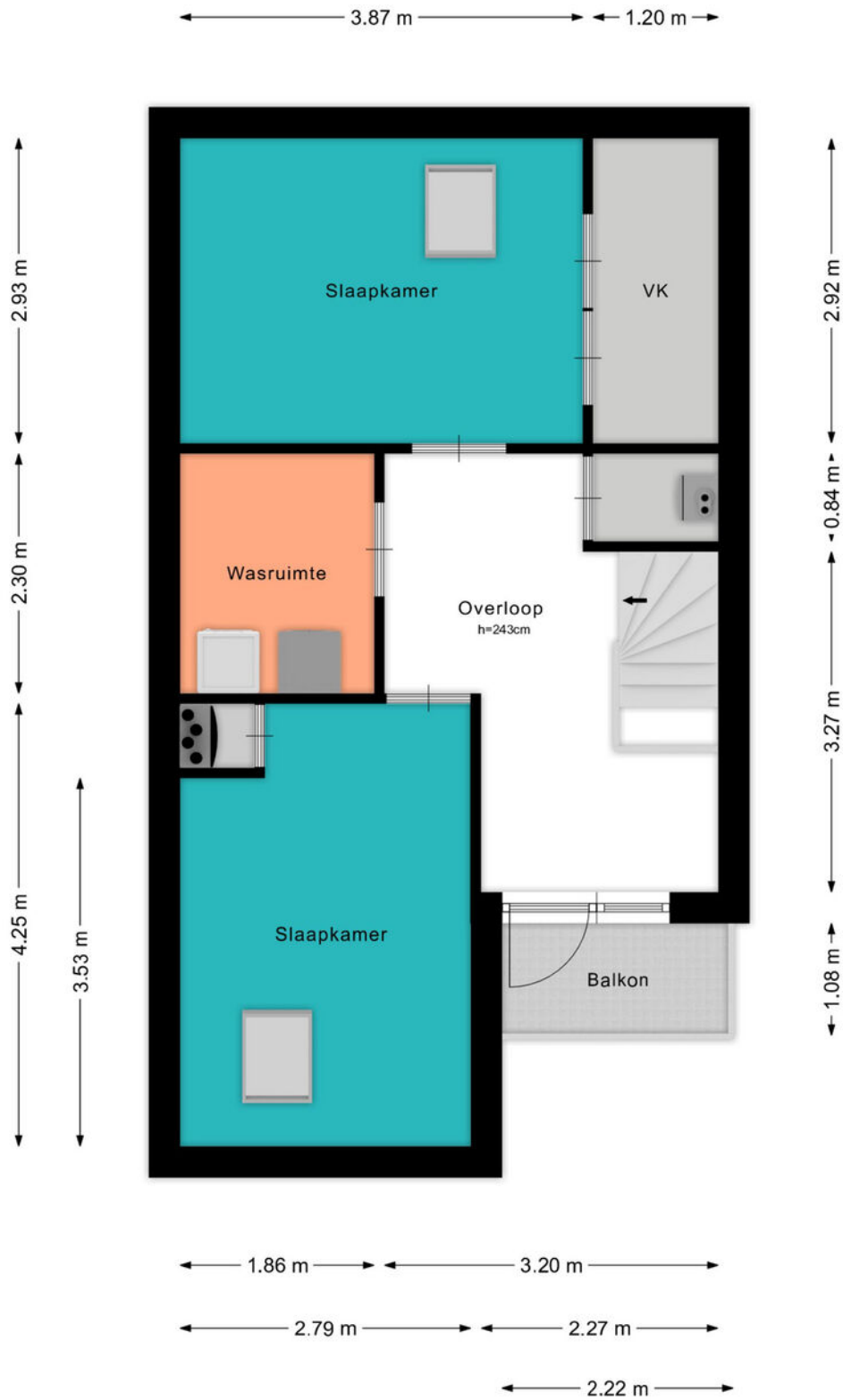
PLATTEGROND



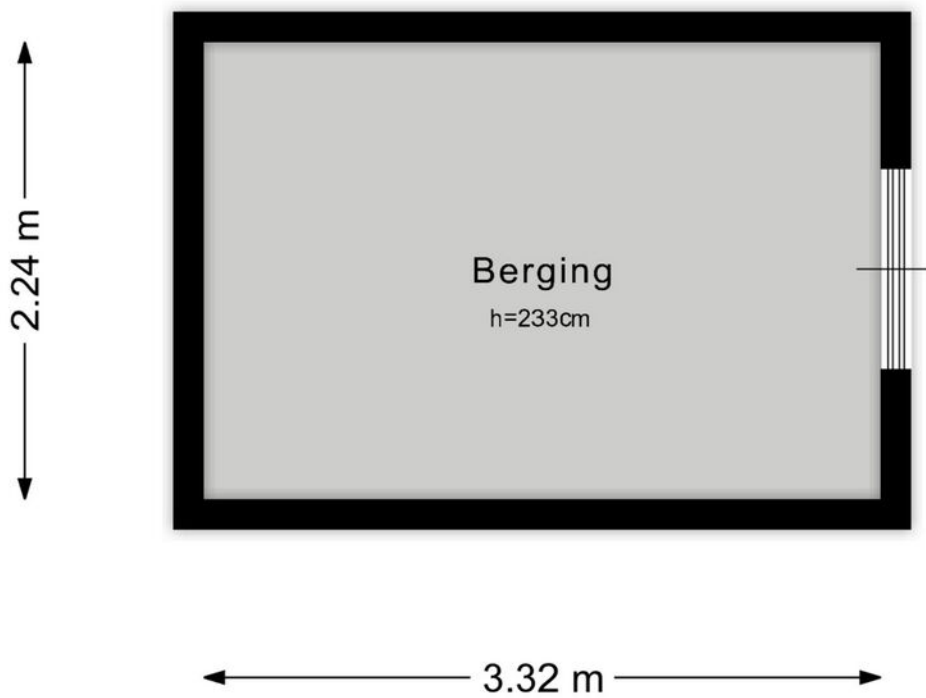
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

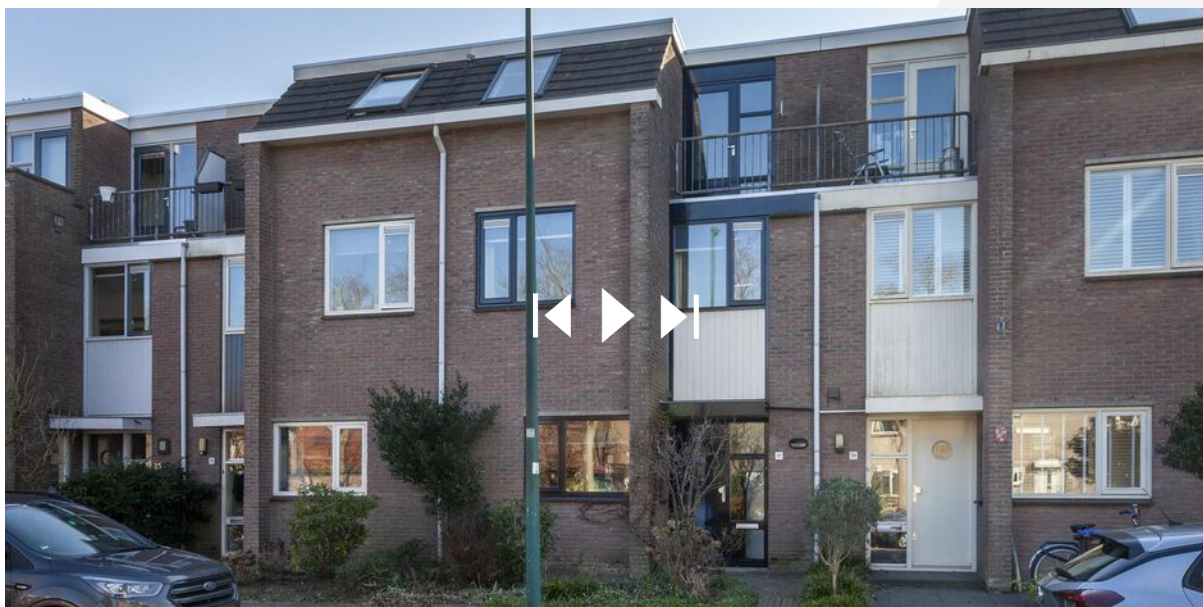


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/klaproosweide-37



Klaproosweide 37, Woerden



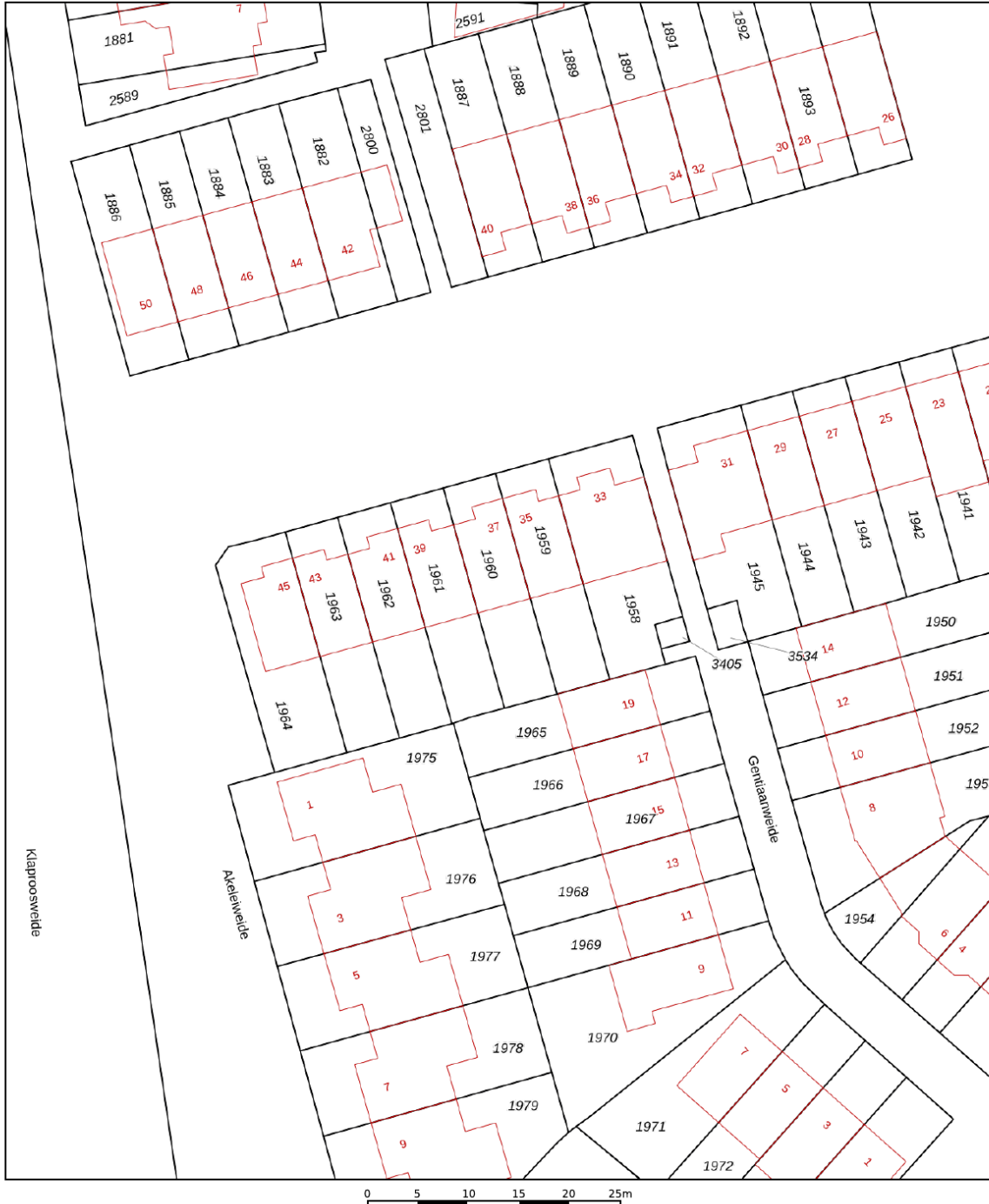
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!




KADASTRALE KAART

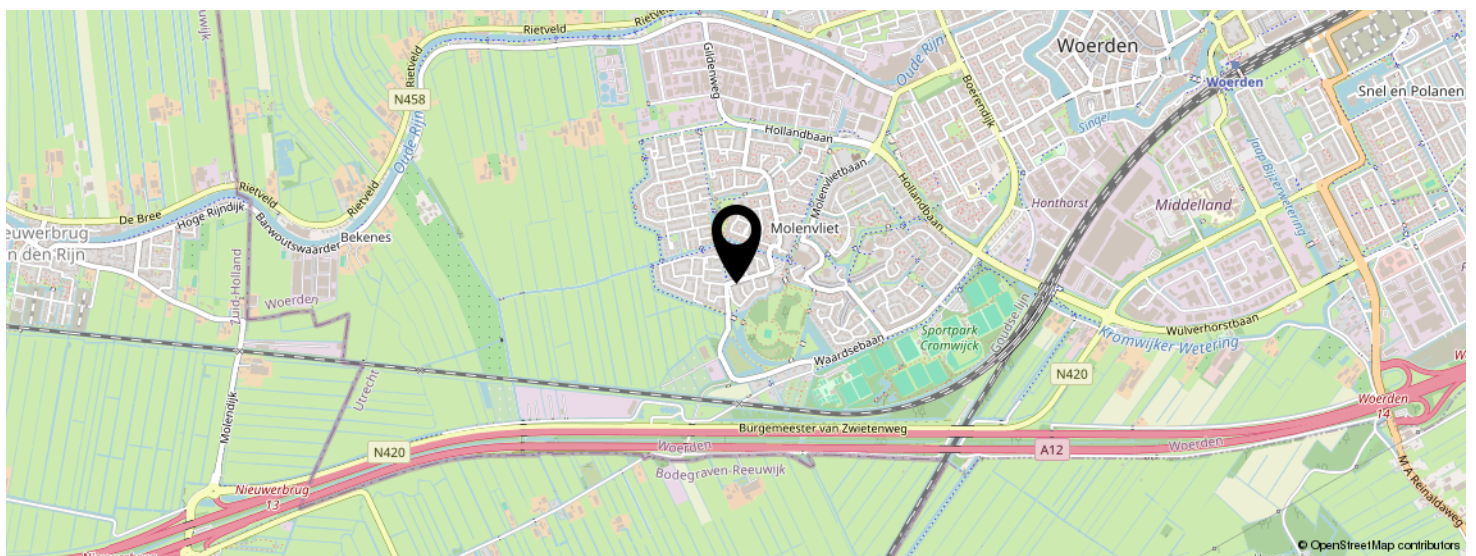
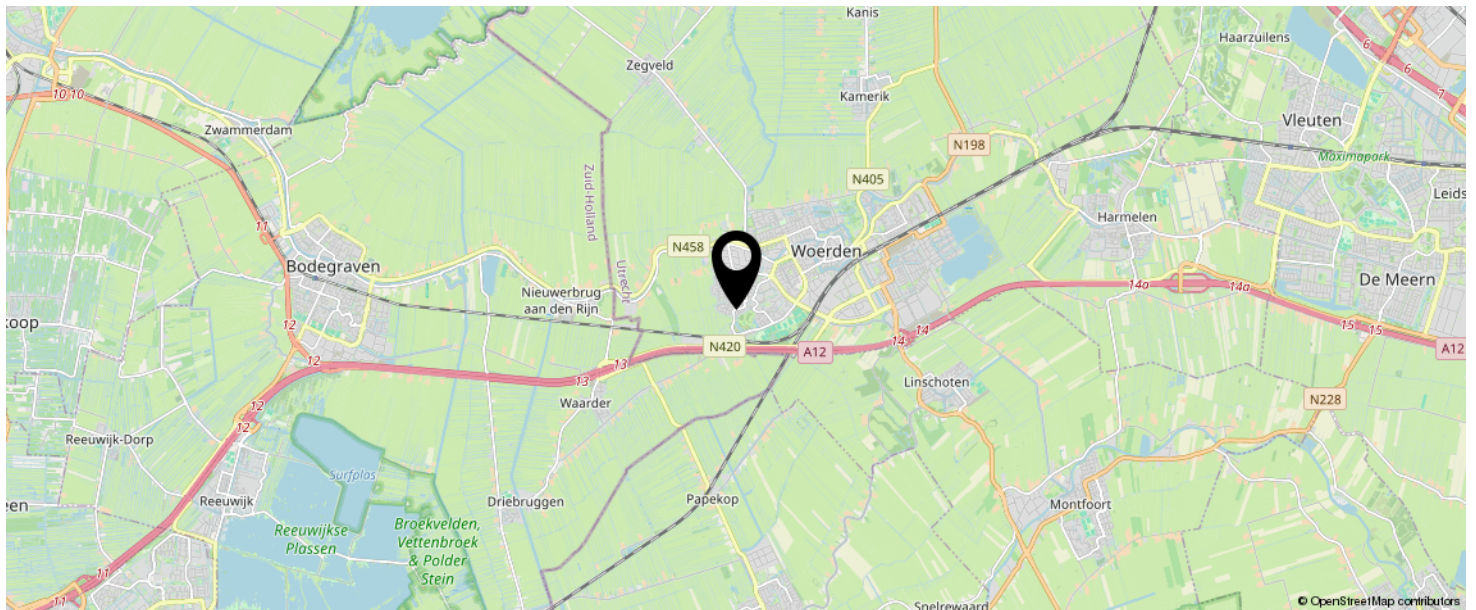
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

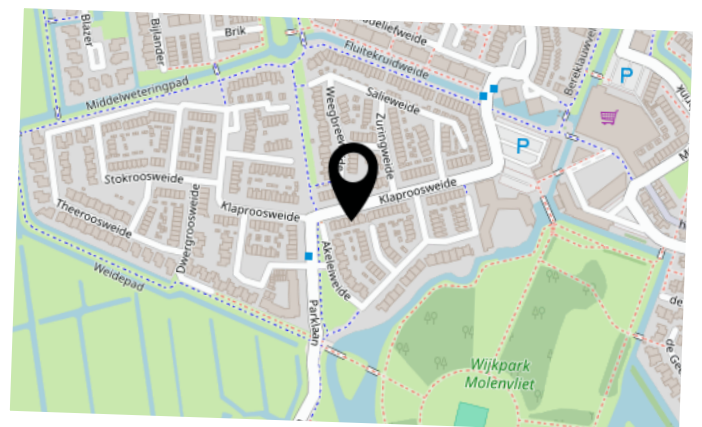


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden Sectie D Perceel 1960</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?**



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(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				
- kasten, legplanken		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
Woning - Keuken				
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
Woning - Sanitair/sauna				
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
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
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
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
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.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INFORMATIE VOOR KJKERS EN KOPERS

Bezichtiging en je reactie

Heb je interesse in deze woning of aanvullende vragen naar aanleiding van je bezichtiging? Neem dan contact met ons op. Mocht je niet willen bieden dan stellen de verkoper(s) en wij het op prijs dat je laat weten waarom je er vanaf afziet. Op deze manier voorkomen we dat verkoper zich afvraagt waarom je er niet mee verder gaat. Contact opnemen is altijd handig want wellicht kunnen we je helpen bij het vinden van een ander huis.

Verkoopmakelaar

Voor de woning die je hebt bekeken behartigen wij de belangen van de verkoper(s). Heb je ook verkoopplannen of wil je weten wat woning waard is? Neem dan contact met ons op om een afspraak te maken voor een vrijblijvend verkoop adviesgesprek.

Aankoopmakelaar

Als je interesse hebt in deze woning en daarbij een makelaar wilt inschakelen die jouw belangen behartigt, neem dan een eigen NVM-aankoopmakelaar in de arm. Als LINDA Makelaardij de woning niet in eigen aanbod heeft, kunnen wij je ook assisteren bij het aankoopproces. Het kopen van een huis doe je niet iedere dag. Veel punten spelen een rol om goed voorbereid de onderhandelingen in te gaan, zoals de locatie, bouwkundige staat en juridische zaken. Door onze jarenlange ervaring zijn wij in staat je uitstekend te begeleiden, ondersteunen en adviseren gedurende het gehele aankoopproces. Hierdoor bespaar je tijd en geld! Voor meer informatie en inzicht in de kosten kun je gerust contact met ons opnemen of onze website www.lindamakelaardij.nl bezoeken.

Rechten en plichten

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht waarbij de bijzonderheden van de woning, eventuele gebreken, vervuilde grond, ontwikkelingen in de buurt etc. moeten worden gemeld aan de koper.

Om de verkoper hierbij te helpen is er een NVM-vragenlijst opgesteld die de verkoper voor jou als geïnteresseerde heeft ingevuld. Als koper heb je een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren. De verkoper is niet altijd volledig op de hoogte van de staat en de omgeving van de woning.

Bod uitbrengen

Als je een bod wilt uitbrengen dan willen wij je graag goed informeren over de procedure. Via het Move account dat op voorhand voor je is aangemaakt kan jij of je aankopend makelaar een bod uitbrengen. Formuleer je bod zo compleet mogelijk. Het bod dient de volgende onderdelen te bevatten: prijs in euro's inclusief eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste opleverdatum. Gebruikelijke ontbindende voorwaarden zijn die van het verkrijgen van een financiering of het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring. Het kan zijn dat er meerdere biedingen worden uitgebracht op de woning. In dit geval bepaalt de verkoper dan wie de koper wordt. De verkoper heeft het recht om niet te gunnen of geen enkele bieding te kiezen. Vraag de makelaar naar het biedingsproces, dit kan verschillen per woning!

Vorbehoud van financiering

Bij het maken van een voorbehoud van financiering geef je aan dat je de woning wilt kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekking instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud kan voor een periode van circa zes tot acht weken gelden. Ook is het voorbehoud gelimiteerd in geld. Momenteel kan maximaal 100% van de koopsom worden opgenomen als voorbehoud. Bij het accepteren van dit voorbehoud zal de woning apart worden getaxeerd door een onafhankelijk taxateur.

INFORMATIE VOOR KJKERS EN KOPERS

Voorbehoud van een bouwtechnische keuring

Als er tussen koper en verkoper overeengekomen is dat er een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring wordt opgenomen, dan begeleiden wij het bezoek van de keurder en mag je hierbij aanwezig zijn. Je bent vrij om zelf een keuringsbureau uit te kiezen. Er wordt een termijn afgesproken tot wanneer je gebruik kan maken van dit voorbehoud. Ook kunnen er inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien je geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren, wordt dit in de koopovereenkomst vermeld. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een belangrijk onderdeel zijn geweest van de acceptatie van je bod door de verkoper.

Kosten koper

Naast dat je een woning koopt, betaal je daarnaast ook de kosten om deze woning in je eigendom te verkrijgen. De kosten die naast de koopsom de kosten koper vormen bestaan uit overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notariskosten voor het opstellen van de leveringsakte. Wanneer je een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, komen de kosten die je maakt om deze financiering te verkrijgen ook bij de kosten koper.

Koopovereenkomst

De Hoge Raad heeft bepaald dat een koopovereenkomst pas is gesloten als deze is ondertekend door beide partijen, kopende en verkopende partij. Dit geldt in de situatie als je als particulier koopt. Koop je als belegger of koopt je bedrijf en ga je de woning exploiteren? Dan is een mondeling akkoord voldoende en is de koop gesloten.

Inhoud koopovereenkomst

De model koopakte is opgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Hierin is onder meer een waarborgsom van 10% van de koopsom en een boeteclausule van 10% van de koopsom opgenomen.

De boeteclausule is voor het geval dat een gesloten koopovereenkomst onterecht wordt ontbonden. Bij verkoop van oudere woningen, worden de volgende artikelen opgenomen in de koopovereenkomst:

- Ouderdomsclausule

Bij oudere en/of te renoveren woningen kunnen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij een nieuwe woning. Hierbij worden bouwkundige gebreken geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven (woon)gebruik.

- Asbestclausule

Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, bestaat de kans op aanwezigheid van enige asbesthoudende materialen. De koper verkoper vrijwaart hierbij voor de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen. Bij te renoveren woningen, kunnen deze artikelen worden uitgebreid.

Andere op te nemen artikelen kunnen betrekking hebben op de fundering of op het nimmer bewoond hebben van een pand door verkopende partij. Verder wordt vermeld dat eventueel door koper uit te voeren verbouwingen/aanpassingen en de eventueel hiervoor benodigde omgevingsvergunning voor rekening en risico van de koper zijn.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst.

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

www.lindamakelaardij.nl



LINDA
MAKELAARDIJ