



Vraagprijs
€ 700.000 k.k.

70

VAN DER VALK BOUMANLAAN

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1930

WOONOPPERVLAKTE:
128 m²

INHOUD:
520 m³

PERCELOPPERVLAKE:
267 m²



OMSCHRIJVING

Dit is jouw kans op charmant en rustig wonen! Deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning aan de Van der Valk Boumanlaan biedt alles wat je zoekt: parkeergelegenheid op eigen terrein, een diepe zonnige tuin op het zuidwesten en een extra ruime berging. De ligging is ideaal, met het station en het gezellige centrum op loopafstand. Met prachtige authentieke details zoals glas-in-loodramen en originele voor- en en-suite deuren ademt de woning de charme van vroeger, gecombineerd met het comfort van nu. De woning is flink verduurzaamd met naast raam-, vloer- en gevelisolatie ook zonnepanelen, een WTW en een warmteboiler. 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, winkelcentrum Snel & Polanen en uitvalswegen. Kom je graag in de binnenstad van Woerden? Binnen een paar minuten ben je midden in het centrum met alle leuke winkels, restaurants en cafés.

Indeling

Begane grond:

De auto kan op eigen terrein worden geparkeerd op de oprit, die is afgewerkt met grind. Via de authentieke voordeur betreed je de hal, waar zich de trapopgang, de deur naar de trapkast met de meterkast, het toilet en de toegang tot de woonkamer bevinden.

De woonkamer is verdeeld in een voor-, tussen- en achterkamer. De voorkamer beschikt over een schouw en originele en-suite deuren die leiden naar de tussenkamer. Vanuit de tussenkamer is er een open doorgang naar de achterkamer, die tuingericht is en toegang biedt tot buiten. In de achterkamer is een dakkoepel aanwezig en daar bevindt zich ook de halfopen keuken in L-vorm.

Aan de tegenovergestelde zijde is een kastenwand geplaatst met een extra werkblad.

De keuken is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur:

- 4pits-gaskookplaat met wokbrander
- Afzuigkap
- Vaatwasser
- Koelkast
- Vriezer
- Combi-magnetron

1e Verdieping:

Vanaf de overloop bereik je de slaapkamer aan de voorzijde, deze is voorzien van een vaste kast onder de trap en openslaande deuren naar het balkon. De naastgelegen badkamer beschikt over een voor- en zijgevelraam en is uitgerust met een:

- Douche
- Tweede toilet
- Wastafelmeubel

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft een eigen wastafel. Via de aangrenzende kantooruimte is de opbouw bereikbaar, waar de technische ruimte is gesitueerd. Hier bevinden zich de opstelplaatsen voor de HR CV-ketel, de zonneboiler en de wasapparatuur. Daarnaast biedt de deur toegang tot het dak.

Zolder:

De afgesloten zolder biedt veel ruimte en beschikt over een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor extra licht en een ruimtelijk gevoel. Daarnaast is er aan de zijgevel een dakraam geplaatst, waardoor er nog meer natuurlijke lichtinval is. De zolder is ideaal voor het creëren van een extra kamer, hobbyruimte of als praktische opbergruimte voor spullen.

OMSCHRIJVING

Tuin:

De fraai aangelegde achtertuin is circa 17 meter diep en ligt op het zuidwesten, waardoor je hier de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is ingericht met sierbestrating en beplanting, wat zorgt voor een sfeervolle en groene buitenruimte. Achterin bevindt zich een houten overkapping en een ruime stenen berging met dubbele deuren, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap of andere benodigdheden. De oprit is bereikbaar via de zijkant van de woning en is afgesloten van de tuin met dubbele deuren, wat zorgt voor extra privacy.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1930
- Woonoppervlakte: ca 128 m²
- Garage ca: 22 m²
- Perceel: 267 m²
- De meterkast en keuken zijn vernieuwd in 2017
- Opbouw op de keuken is in 2017 gerealiseerd
- Serre is gebouwd in 1995
- Berging in de tuin is opnieuw gebouwd in 2022
- Dakvorsten en schoorsteenkap vernieuwd in 2002
- Dakkapel is geplaatst in 2002 en in 2016 na-geïsoleerd
- Begane grond vloer is in 1995 vervangen en geïsoleerd
- Dakisolatie in 2003 aangebracht zadeldak
- De spouwmuren zijn in 2020 na-geïsoleerd
- Cv-ketel 2008
- Zonneboiler 2017
- WTW-systeem aanwezig
- Vloerverwarming op de begane grond
- Zonnepanelen geplaatst in 2003, 2019 en 2022
- Parkeergelegenheid op eigen terrein en een extra ruime garage
- Energielabel A
- Ligging aan een groene laan met voornamelijk karakteristieke woningen
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze karakteristieke woning op loopafstand van het station en het centrum 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.



**"Stap binnen
in deze
charmante
woning"**



















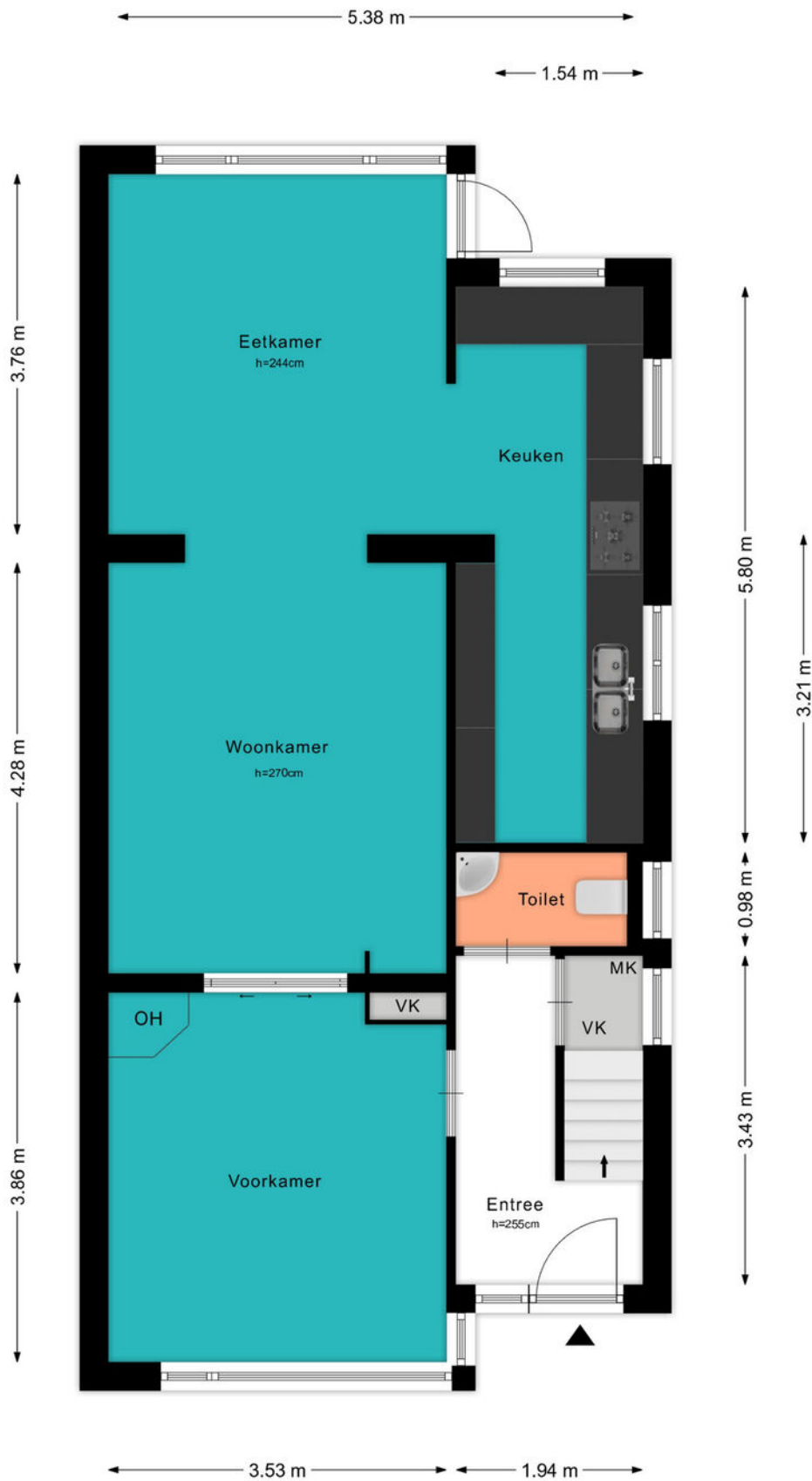




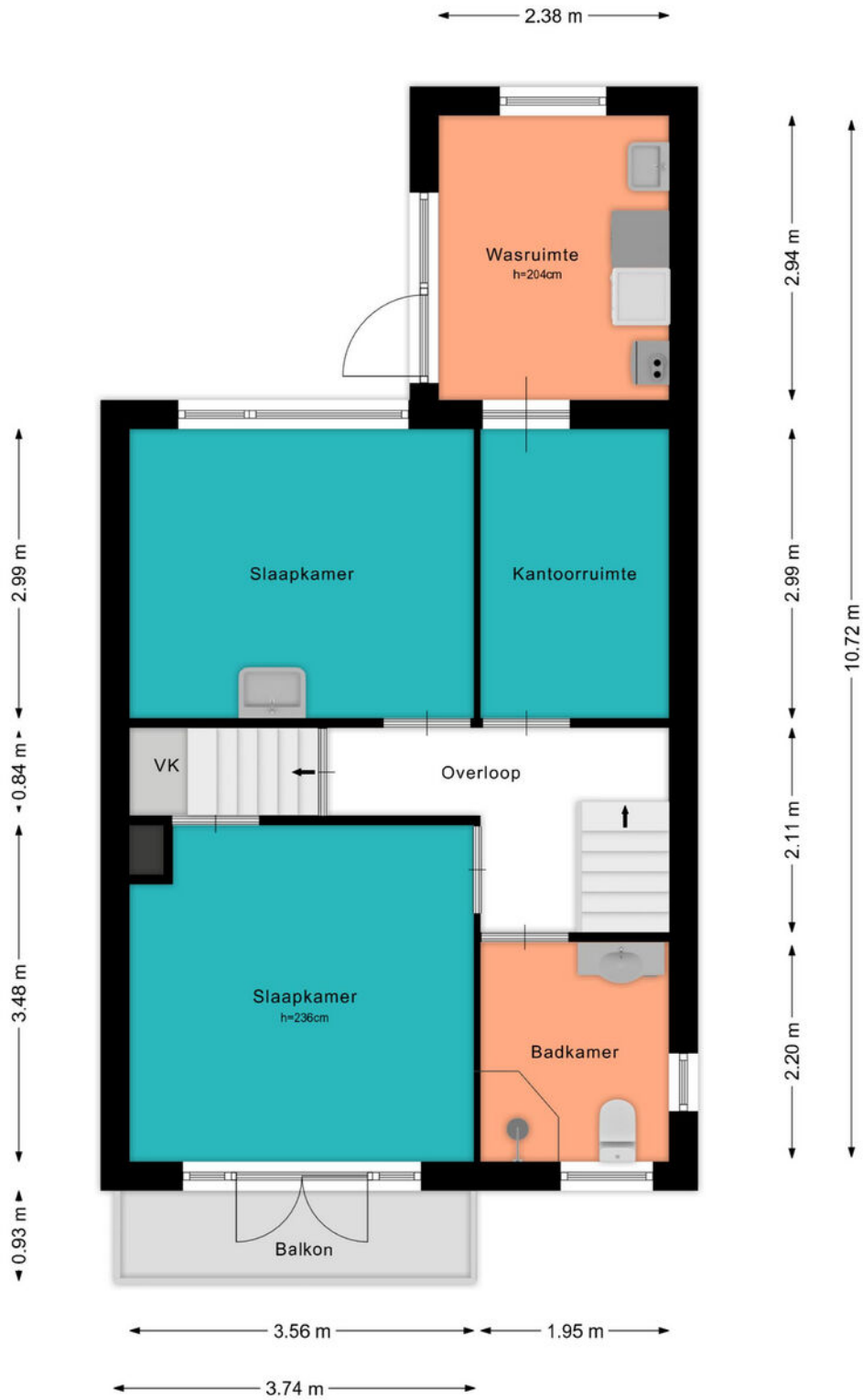




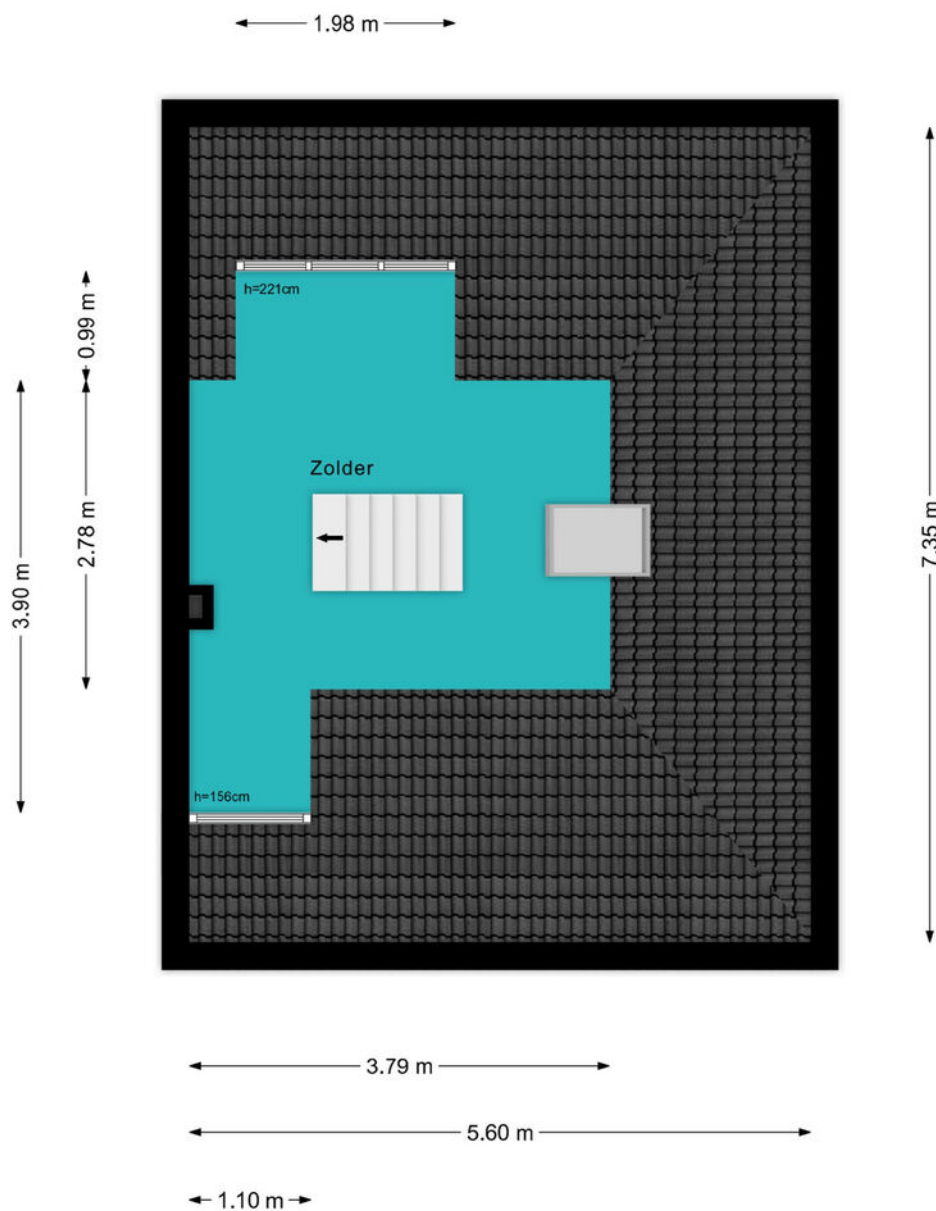
PLATTEGROND



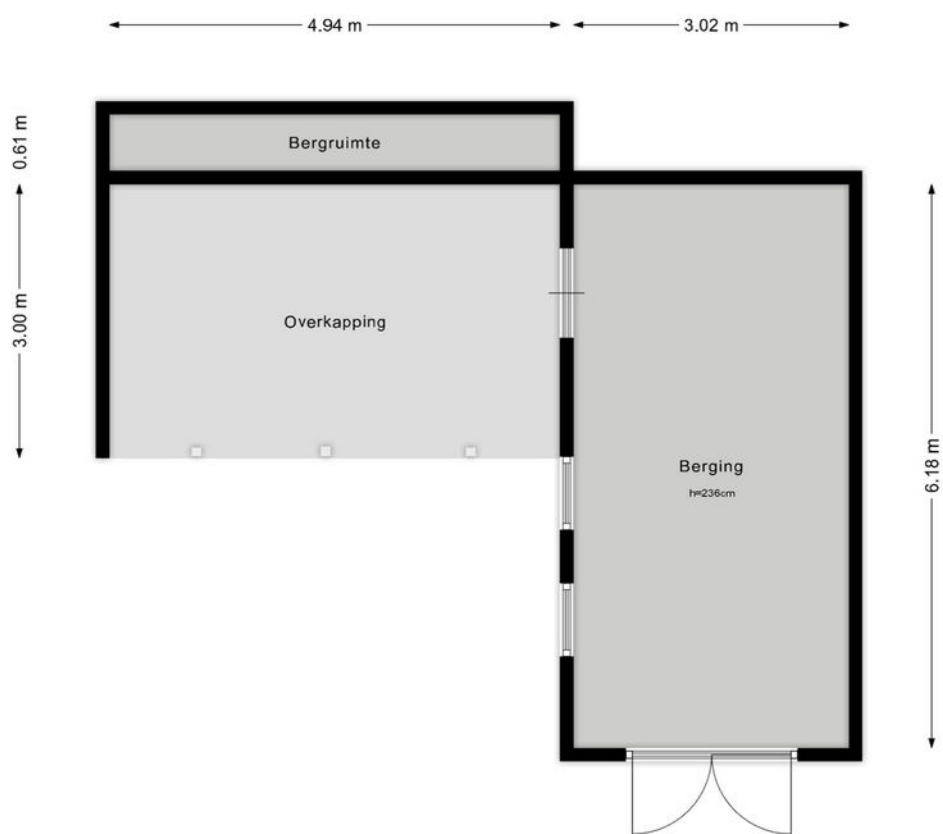
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



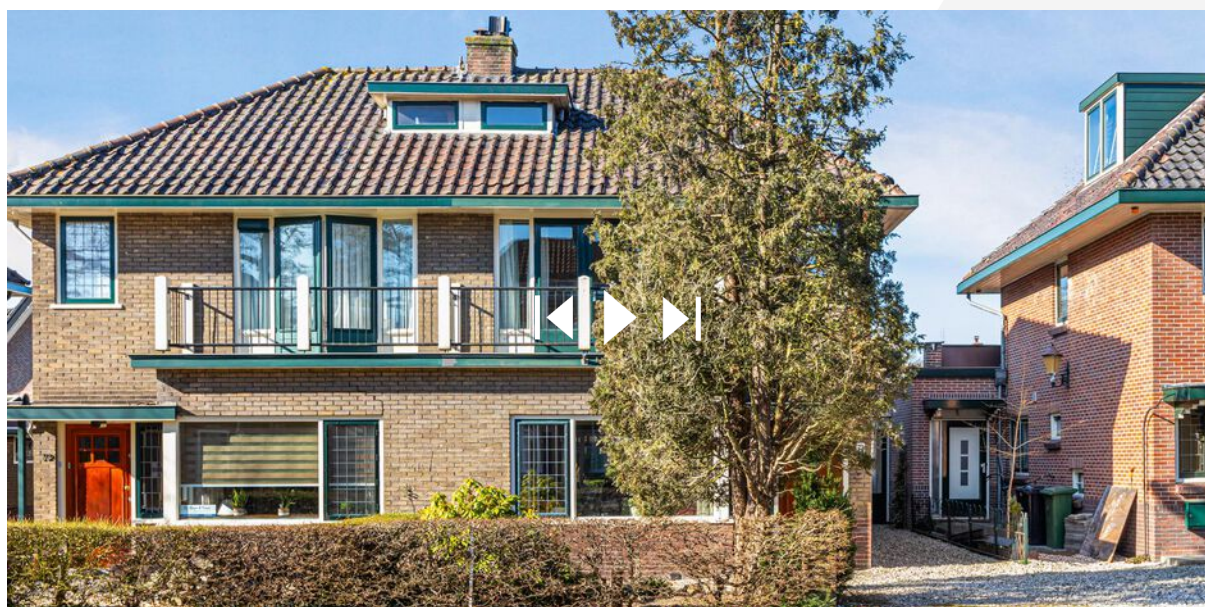
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden Sectie A Perceel 3104</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/van-der-valk-boumanlaan-70



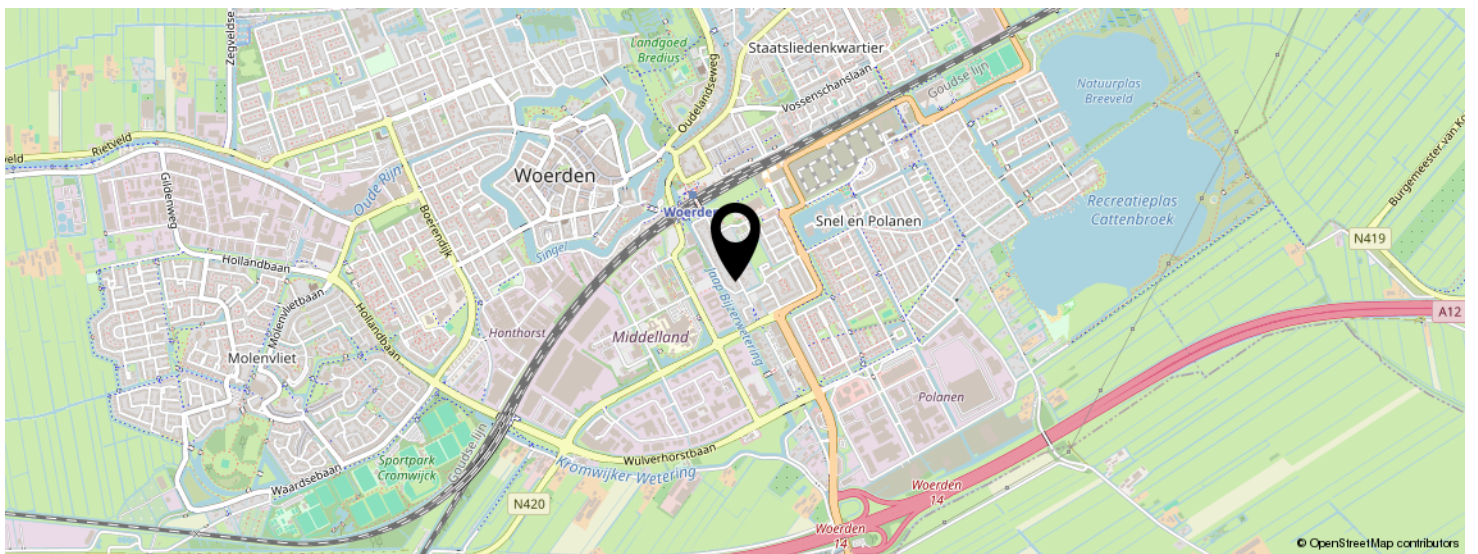
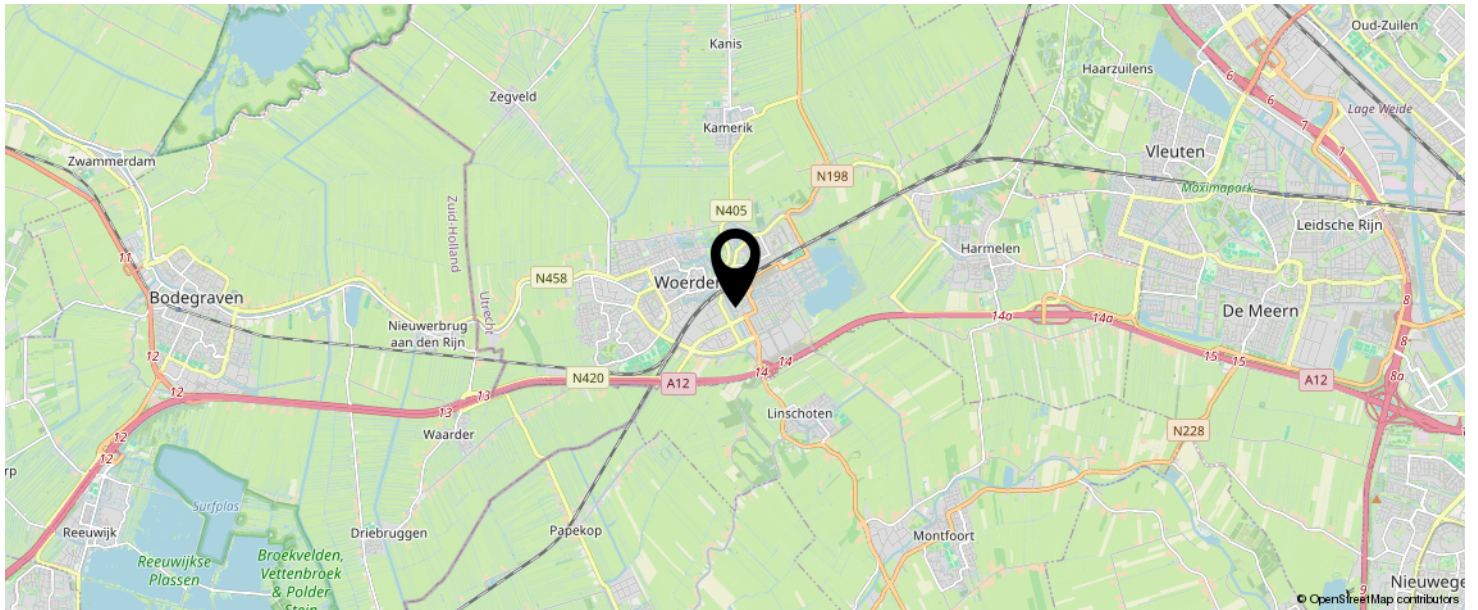
Van der Valk Boumanlaan 70, Woerden



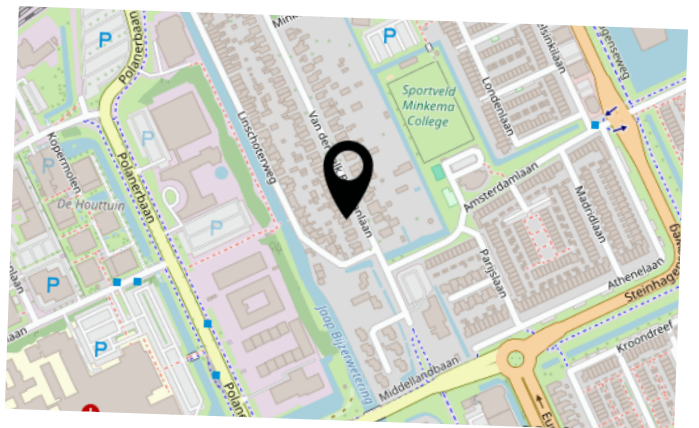
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
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				
- Lundia/Wedeka bedombouw en kast hoofdslaapkamer			X	
- Kasten in witgoedruimte/boilerruimte			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

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			
-				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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- koffiezetapparaat		X		
-				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			
- Foneinplancet en hoekkastje	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			
-				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

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
- Zonneboiler met warmwatervat	X			
- WTW-installatie	X			
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Alle voorzetramen, isolatiemateriaal	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
2 tuinbeelden en een aantal losse planten/potten gaan mee			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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Inventaris in kasten achtertuin en schuur (gereedschap) gaat deels mee/kan worden overgenomen			X	
-		X		
Overig - Contracten				
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

www.lindamakelaardij.nl



LINDA
MAKELAARDIJ