



Vraagprijs
€ 725.000 k.k.

13

UTRECHTSE STRAATWEG

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
herenhuis

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1918

WOONOPPERVLAKTE:
151 m²

INHOUD:
540 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
153 m²



OMSCHRIJVING

Wonen op een prachtige locatie aan de Oude Rijn in Woerden!

Dit charmante herenhuis bevindt zich op een bijzondere plek zeer nabij het stadscentrum van Woerden, waar je aan de achterzijde direct het water op stapt. De zonnige achtertuin biedt in de middag en avond een heerlijke plek om te genieten van het schitterende uitzicht over het water en het omliggende groen. De woning is gebouwd in 1918, ademt karakter en historie en heeft prachtige details zoals glas-in-loodramen, en-suite deuren, stijlvolle schouwen, klassieke paneeldeuren en hoge plafonds met ornamenten.

De woning is gelegen aan de Utrechtsestraatweg in het Staatsliedenkwartier aan de rand van de binnenstad en op loopafstand van het station. De wijk heeft meerdere faciliteiten zoals een supermarkt, basisscholen, diverse restaurants en een tennisvereniging. Verder zijn de uitvalswegen richting de A12 en N11 dichtbij en ben je in een mum van tijd in het Brediuspark en het centrum met winkels, restaurants en gezellige cafés.

Indeling:

De voortuin is sfeervol aangelegd met grind, boompjes en een heg. Bij binnenkomst via de klassieke voordeur bereik je via de vestibule de ruime hal. Aan het begin van de hal bevindt zich de toiletruimte, recht tegenover de sierlijke open trap. Onder de trap bevindt zich een deur naar de kelder, waar de wasapparatuur staat opgesteld, evenals de close-in boiler voor de keuken. Vanuit de hal zijn de lichte woonkamer, de eetkamer en de keuken te bereiken.

De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en beschikt over een authentieke erker en een sfeervolle open haard. Door de schuifdeuren met glas-in-lood kom je in de eetkamer. Aan weerszijden van de schuifdeuren zijn vaste kasten aanwezig en vanuit de eetkamer bereik je via de openslaande deuren de achtertuin.

De afgesloten keukenruimte ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een deur naar de achtertuin. De moderne keuken is opgesteld langs één zijde en is voorzien van een:

- 5-pits gaskookplaat
- Afzuigkap
- Vaatwasser (2021)
- Oven
- Close-in-boiler

1e Verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer te bereiken. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan de grote slaapkamer is voorzien van een inbouwkast. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, heeft eveneens een inbouwkast en openslaande deuren naar het balkon.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een:

- Ligbad met douche
- Tweede toilet
- Wastafel
- Handdoekenradiator

2e Verdieping:

Deze open verdieping is heerlijk licht en ruimtelijk dankzij maar liefst vijf grote dakramen en het kopgevelraam. De zichtbare spanten geven deze verdieping een sfeervol karakter. Bij de trapopgang bevindt zich de opstelplaats van de CV-ketel.

Tuin:

De zonnige achtertuin is sfeervol aangelegd met straatwerk en omringd door struiken en bloesembomen. De charmante berging, die in dezelfde stijl als het huis is gebouwd, heeft een pannendak en is voorzien van elektra. Direct achter het huis kun je genieten van het water van de Oude Rijn, waar je kunt zwemmen, varen of schaatsen.

OMSCHRIJVING

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1918
- Woonoppervlakte: ca 151 m²
- Kelder: ca 8 m²
- Berging: ca 5 m²
- Perceel: 153 m²
- De begane grondvloer is in 1997 geïsoleerd m.u.v. de keuken en de hal
- In 2003 zijn er nieuwe panlatten en isolatie aangebracht bij het dak op de 2e verdieping
- De keuken dateert uit 2005
- Volledig voorzien van dubbel glas m.u.v. glas-in-lood raampjes
- Buitenschilderwerk 2019
- HR CV-ketel 2022
- Energielabel C
- Ligging aan vaarwater
- Oplevering in overleg

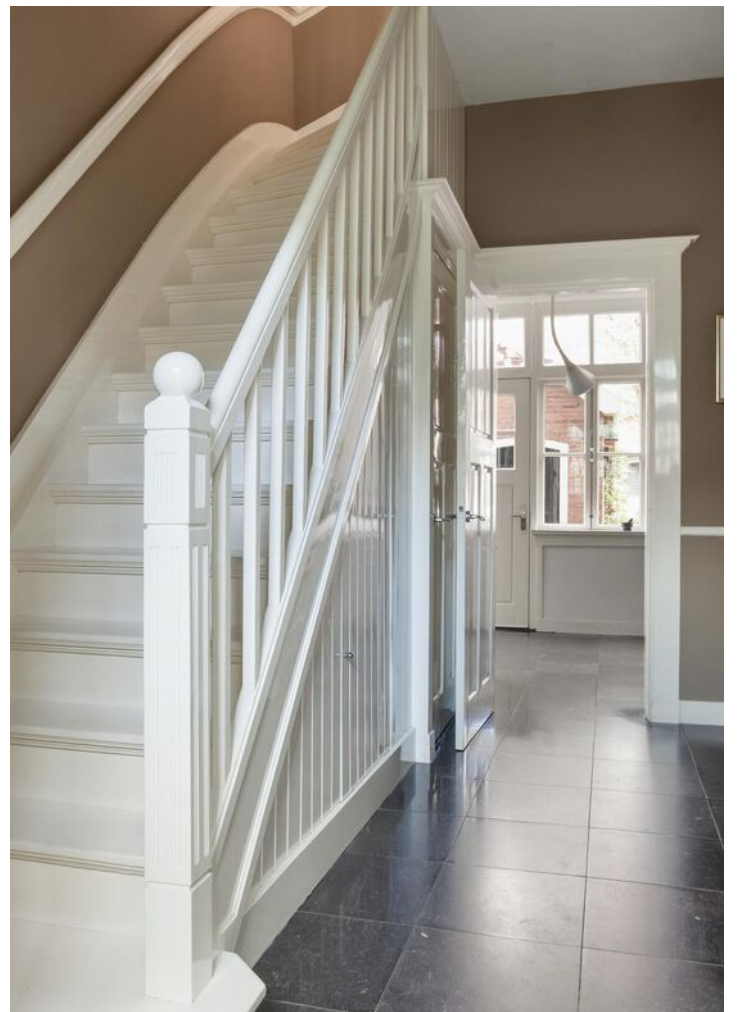
Wil je een afspraak maken om dit karakteristieke herenhuis op een toplocatie te bekijken? Neem dan contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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 tekst.



"Karakteristiek
herenhuis op
een perfecte
locatie"































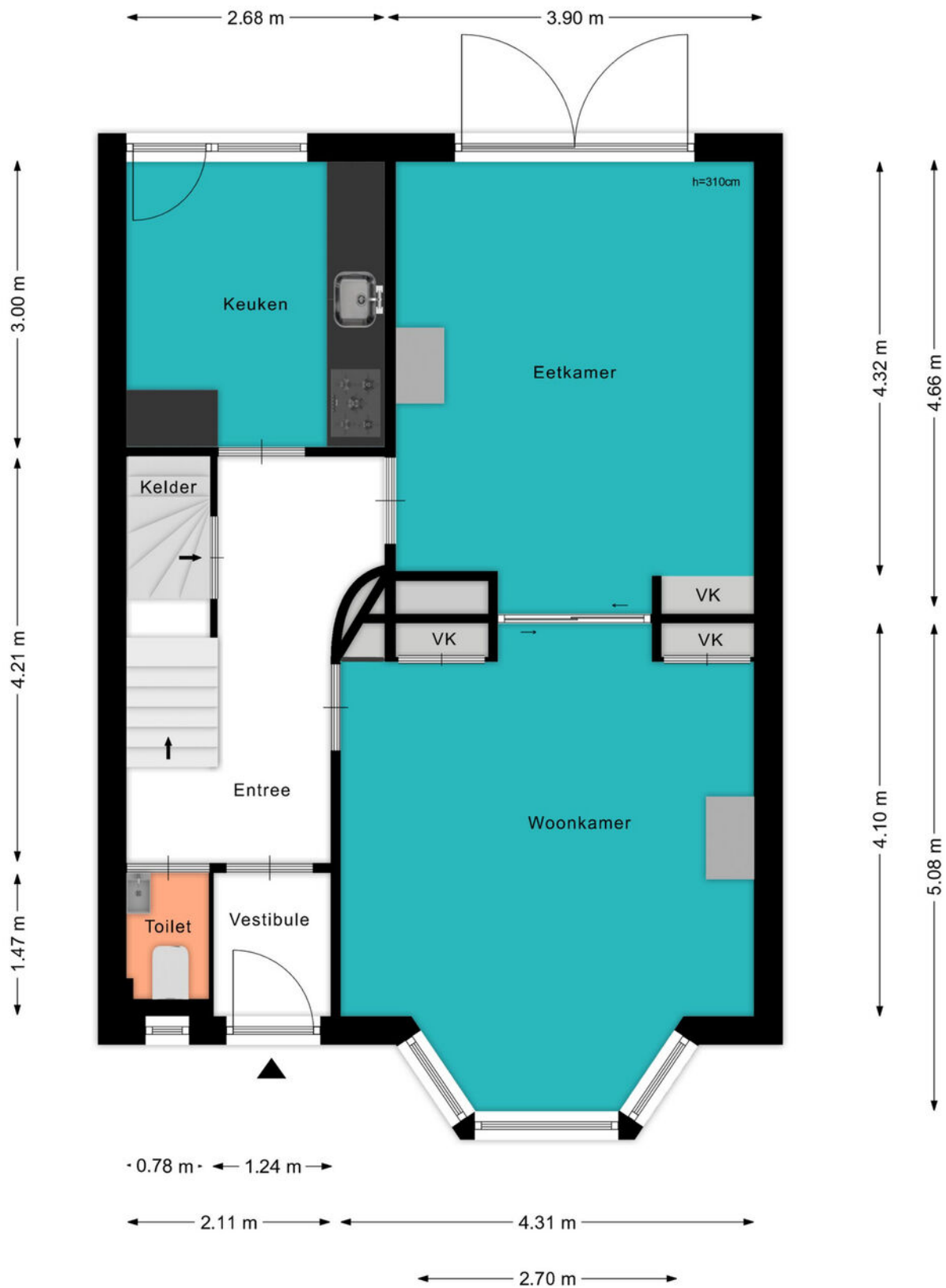








PLATTEGROND



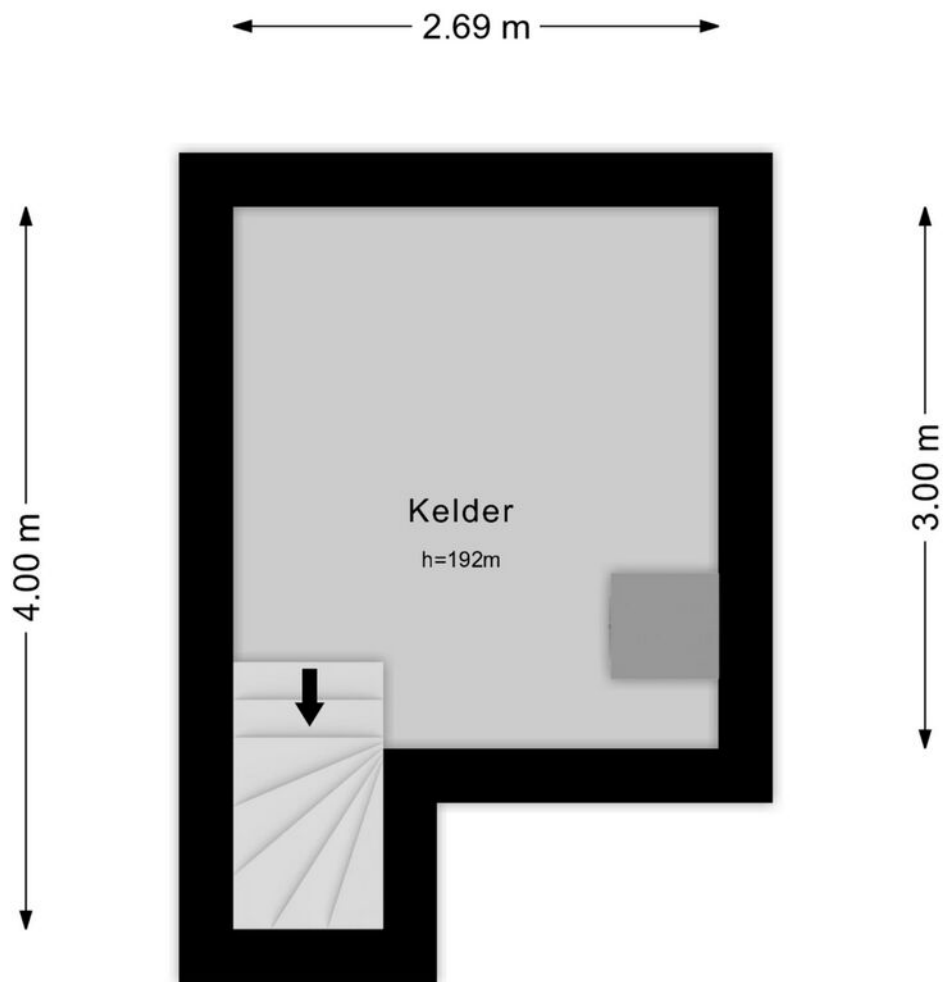
PLATTEGROND



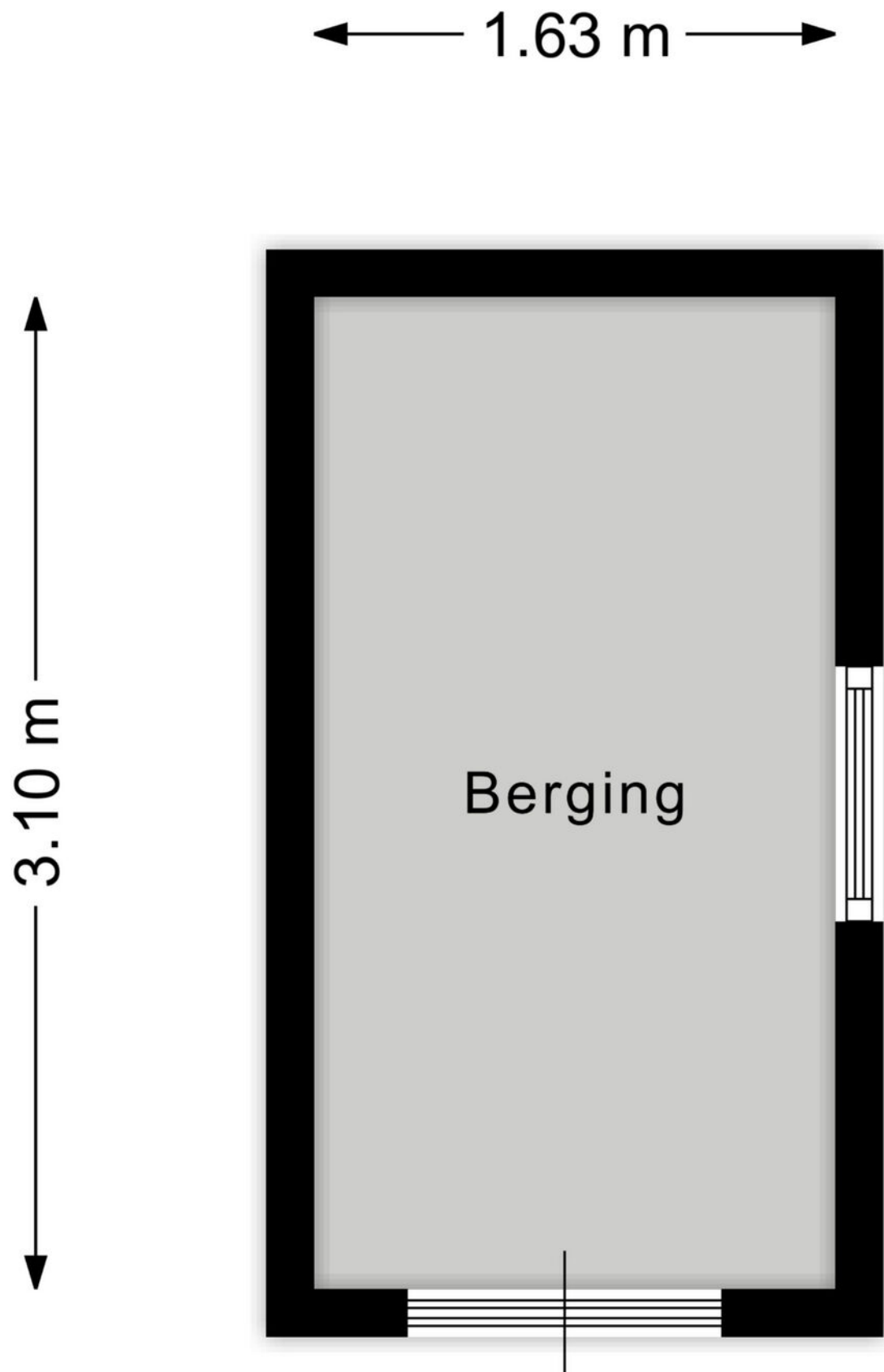
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/utrechtsestraatweg-13



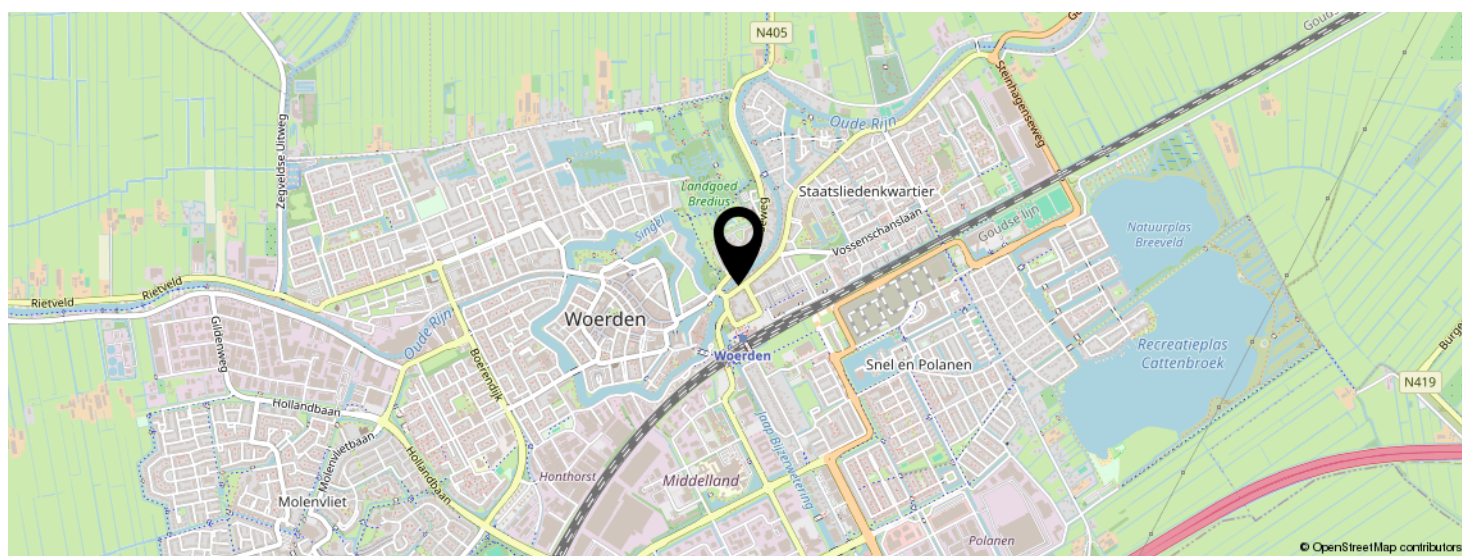
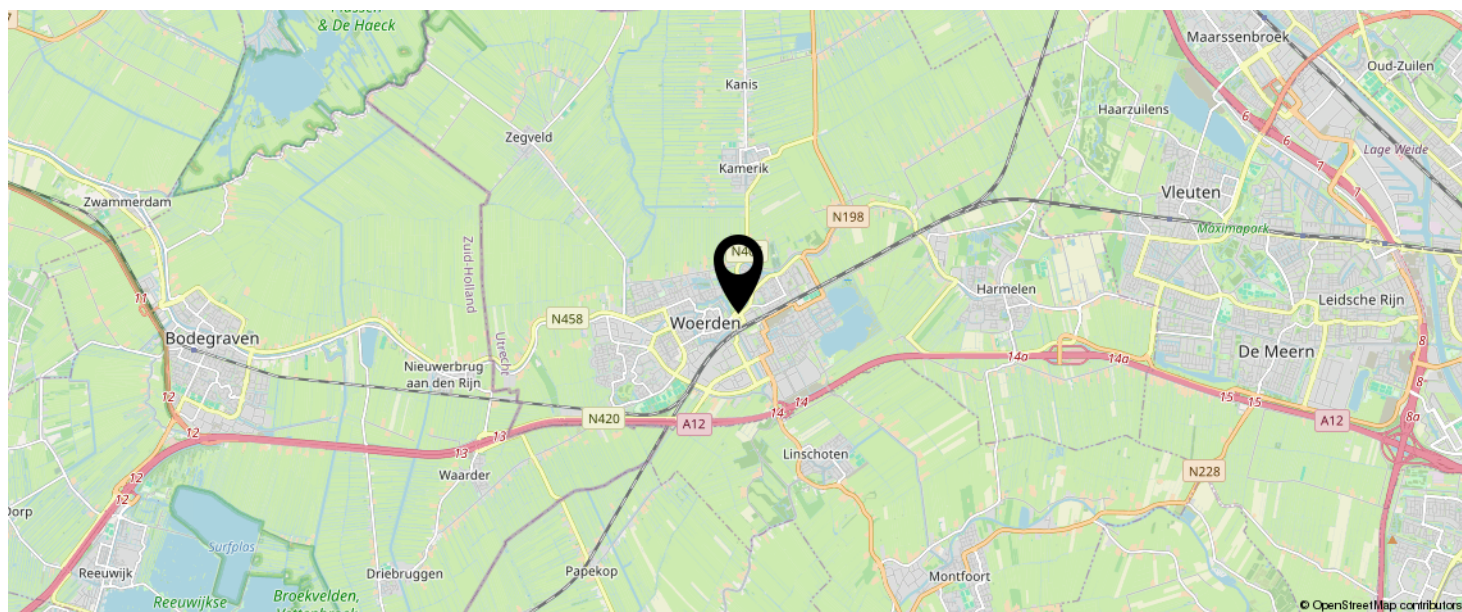
Utrechtsestraatweg 13, Woerden



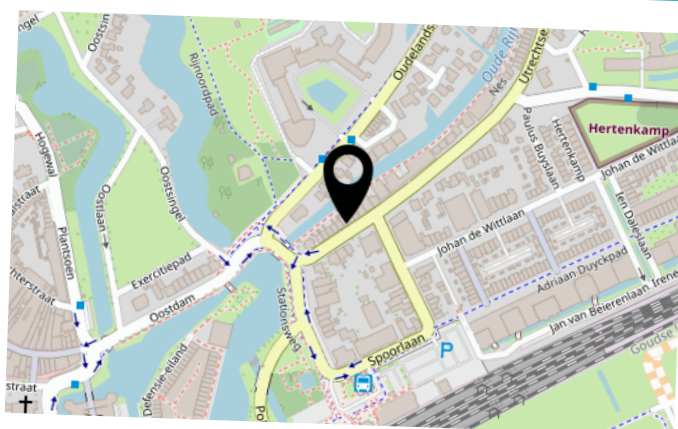
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



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				
- Kledingkast met schuifdeuren		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				

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