



Vraagprijs
€ 1.200.000 k.k.

22

CHAMPAGNEGAARD

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
2007

WOONOPPERVLAKTE:
193 m²

INHOUD:
750 m³

PERCELOPPERVLAKE:
546 m²



OMSCHRIJVING

Op zoek naar ruimte, rust én comfort? Deze vrijstaande woning met garage combineert het allemaal. Gelegen in een geliefde, rustige wijk en omringd door groen, geniet je hier van een royale woning op een ruim perceel. De oprit biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein, ideaal voor meerdere auto's. De woning is met zorg ingericht, met een ruime keuken, een lichte woonkamer van ca. 50 m², een erker en openslaande deuren naar de tuin. Boven bevinden zich vijf ruime slaapkamers en een ruime, complete badkamer. Dit is een woning die je niet wilt missen!

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

Indeling

Begane grond:

Via de recent aangelegde voortuin bereik je de oprit, die ruimte biedt voor het parkeren van meerdere auto's. De overdekte entree bevindt zich aan de zijkant van de woning. De royale hal is voorzien van een hardhouten trap en een nette tegelvloer. Hier vind je verder de toiletruimte, de meterkast, de berging met toegang tot de garage en de deur naar de woonkamer. De lichte woonkamer is bijzonder ruim en dankzij de grote ramen tot aan de vloer geniet je van een overvloed aan natuurlijk daglicht. De erker en de openslaande deuren zorgen daarnaast voor een sfeervol effect.

De nette keuken aan de achterzijde is in een U-vorm opgesteld en voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- 4-pits gaskookplaat
- Afzuigkap
- Vaatwasser (2023)
- Combimagnetron (2024)
- Koelkast

Garage:

De garage is bereikbaar via de oprit en is voorzien van een elektrische roldeur aan de voorzijde en een loopdeur naar de achtertuin. Via de berging in de woning is de garage ook binnendoor bereikbaar. De garage is verder voorzien van elektra en een laadpunt voor een elektrische auto.

1e Verdieping:

De ruime overloop geeft je toegang tot drie goede slaapkamers en de royale badkamer. De volledig betegelde badkamer is als volgt uitgerust:

- Inloopdouche
- Ligbad
- Dubbele wastafel
- Tweede toilet

2e Verdieping:

De overloop van de tweede verdieping heeft een luik naar de bergvliering waar de unit voor de mechanische ventilatie zich bevindt. Verder heb je op deze verdieping twee royale slaapkamers aan de voor- en achterzijde, gelegen over de volledige breedte van de woning. In de tussengelegen technische ruimte vind je de opstelplaats van de elektrische boiler, de CV-ketel, de aansluitpunten voor de wasmachine en droger en extra bergruimte.

OMSCHRIJVING

Tuin:

Zowel de voor- als achtertuin zijn strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd. De diepe en zonnige achtertuin biedt volop privacy en is perfect ingericht met groen, meerdere terrassen en sfeervolle buitenverlichting voor lange zomeravonden.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2007
- Woonoppervlakte: ca. 193 m²
- Garage: ca. 20 m²
- Perceel: 546 m²
- Volledig geïsoleerd
- Binnendeuren (paneeldeuren) en het hang- en sluitwerk zijn van hoogwaardige kwaliteit
- Buitenschilderwerk woning in 2021
- Begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming
- Gelegen op een royaal perceel met veel privacy
- HR CV-ketel 2023
- Energielabel B
- Oplevering in overleg

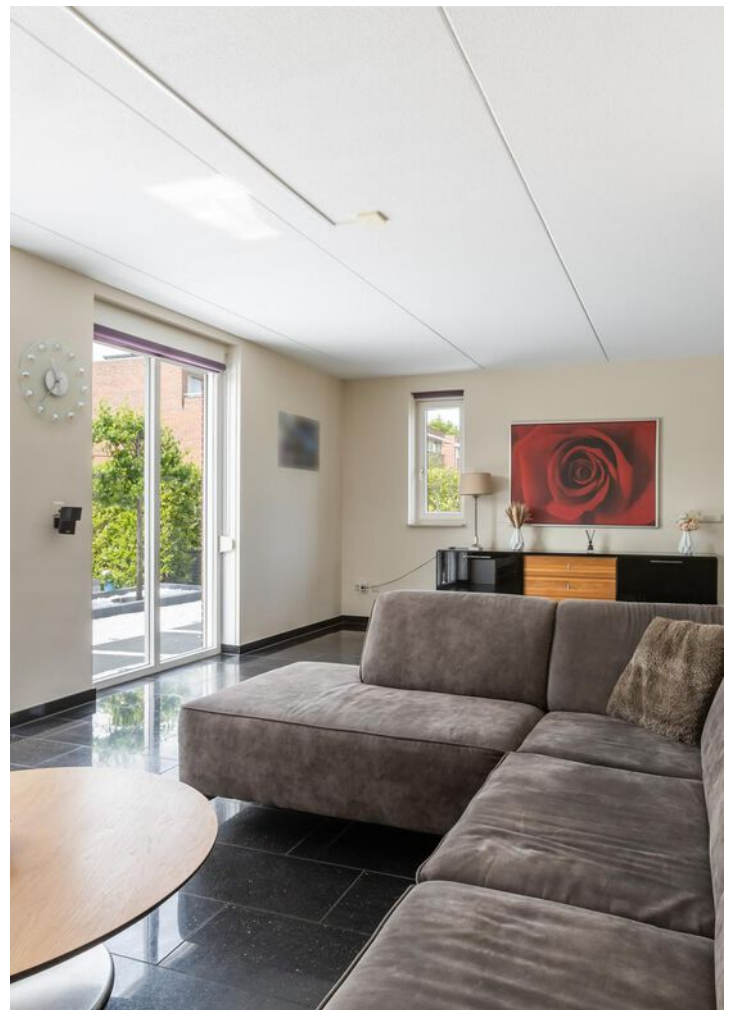
Wil je een afspraak maken om deze royale vrijstaande woning met garage te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

Het is aan te bevelen een 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, plattegronden en overige presentaties van deze woning.

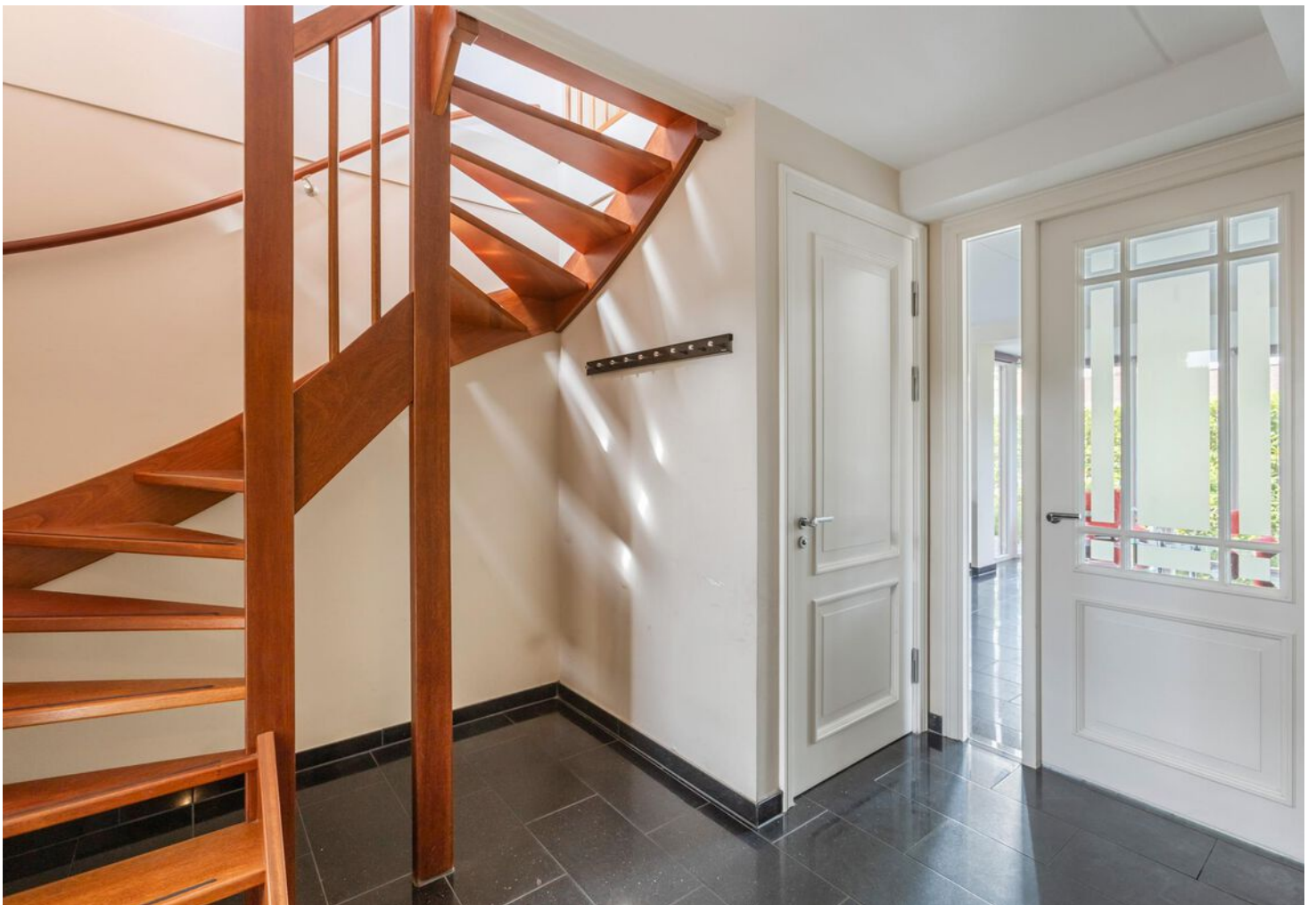
A photograph of a modern interior hallway. On the left is a white door. The floor is made of large, dark grey rectangular tiles. At the end of the hallway is a large glass door leading to a sunroom. The sunroom has a curved glass wall and contains two red armchairs and a glass coffee table. Outside the sunroom, there is a lush green garden. On the right side of the image, there is a decorative metal screen with a complex, repeating pattern. A teal semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**"Vrijstaande
woning met
garage en
royale tuin"**











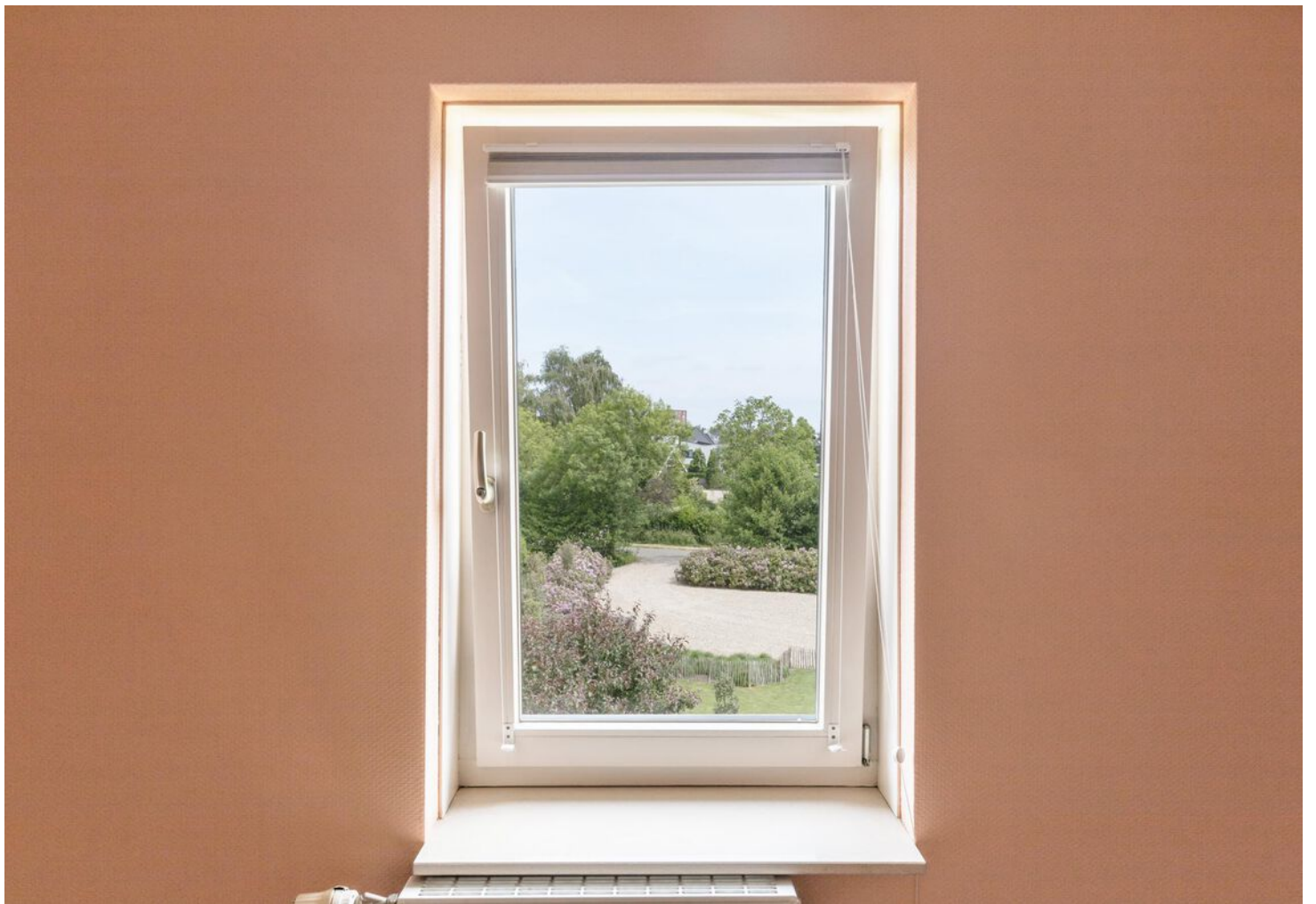






















PLATTEGROND



PLATTEGROND



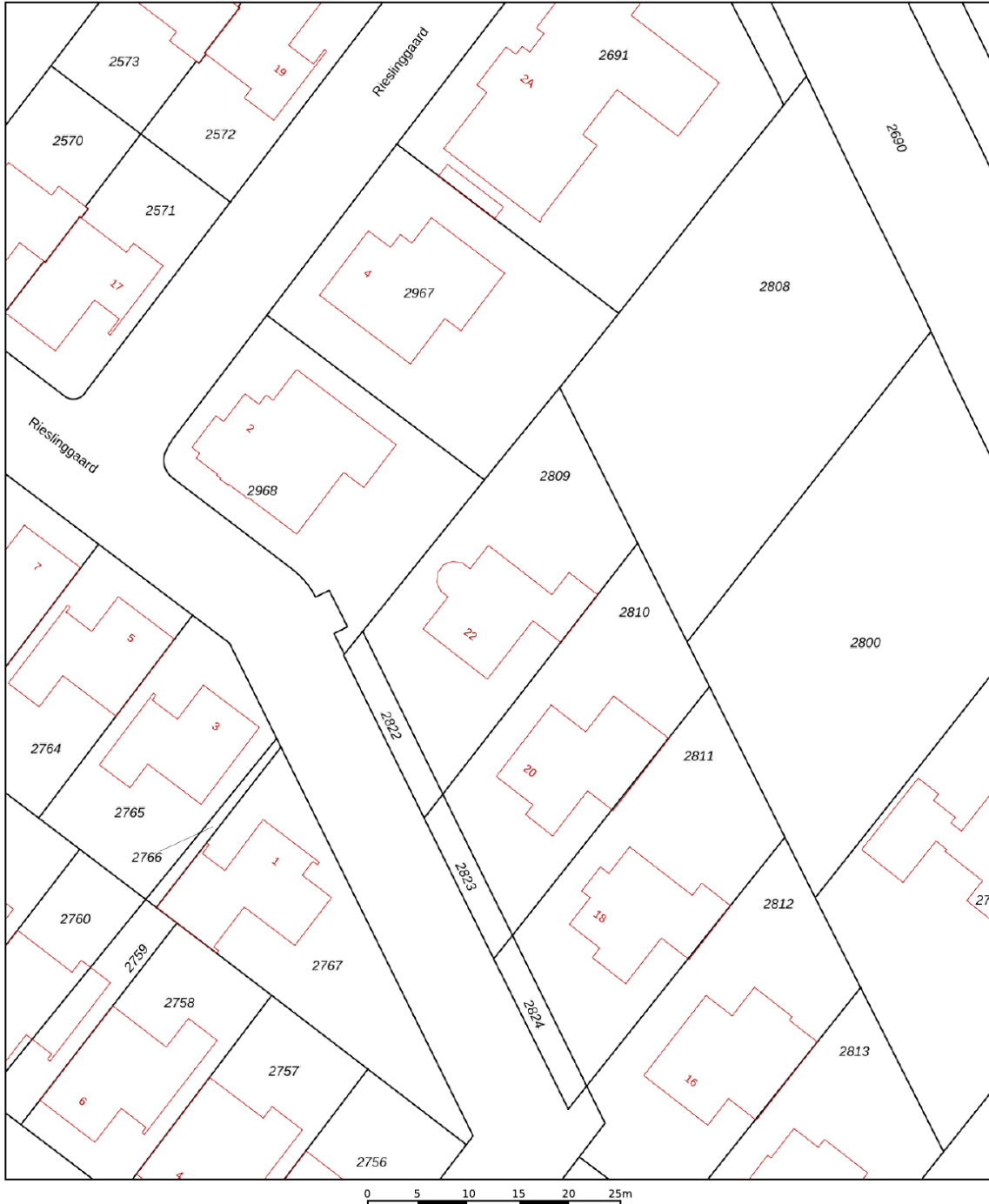
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

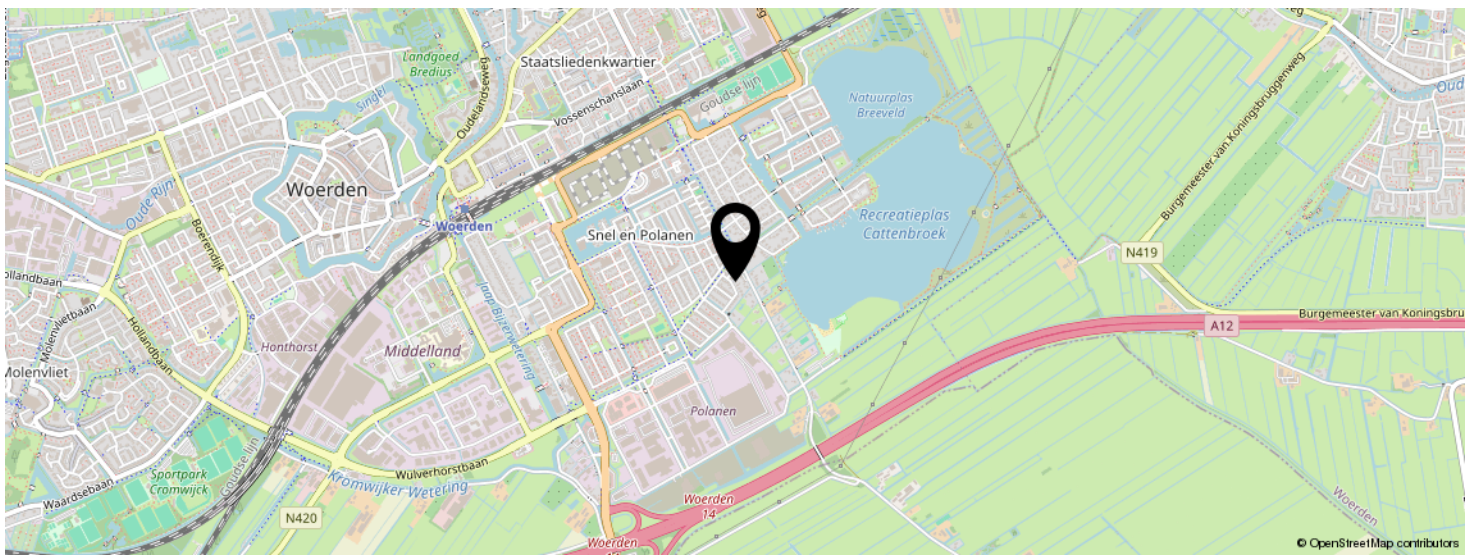
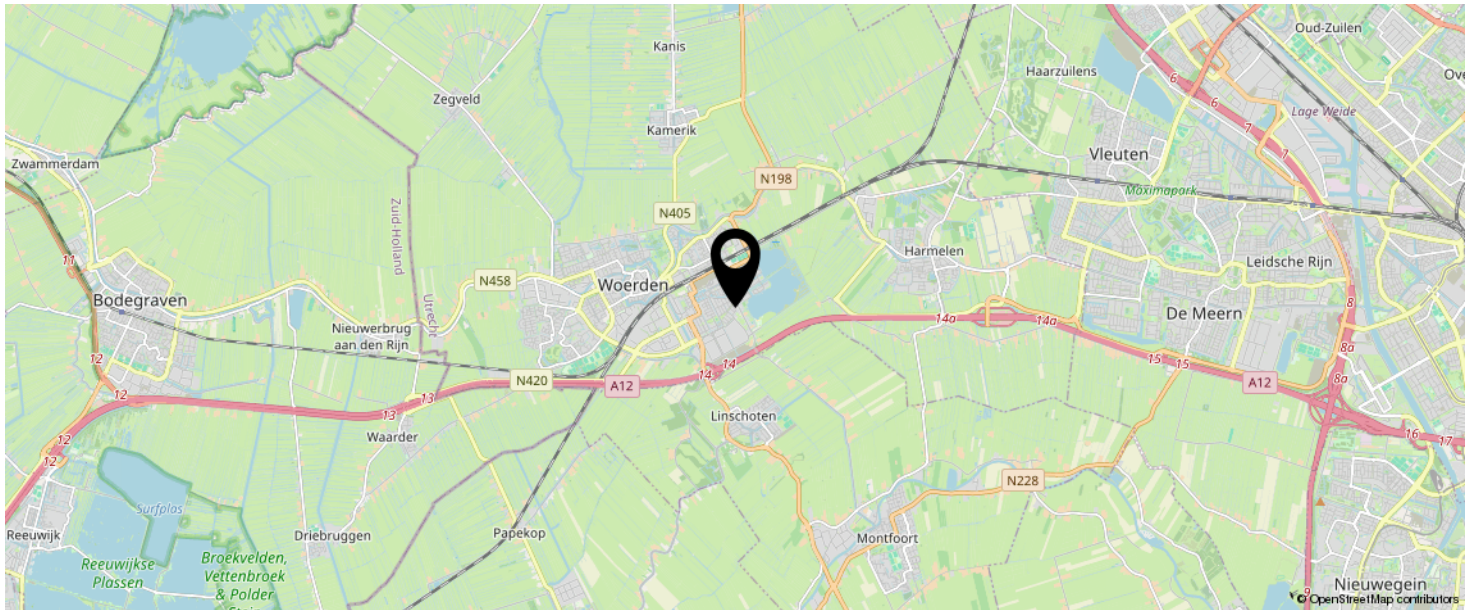
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

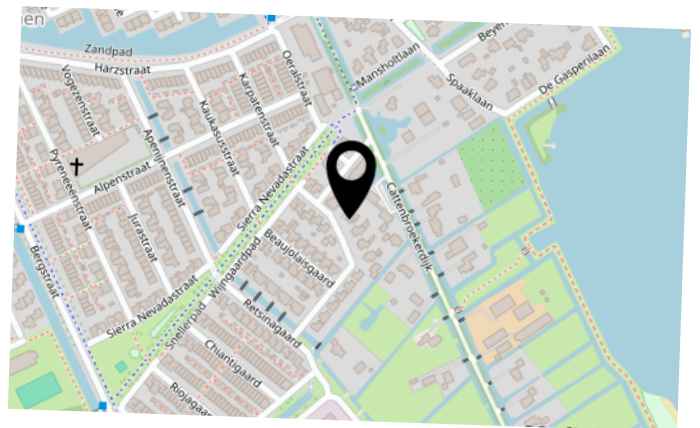


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Woerden E 2809	
—	Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2025 De bewaarder 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.		

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				
- Kledingkasten	X			
- Kast bijkeuken	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
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
- Robotgrasmaaier		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