



Vraagprijs
€ 1.150.000 k.k.

4

WAARDEDIJK

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1978

WOONOPPERVLAKTE:
291 m²

INHOUD:
1051 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
715 m²



OMSCHRIJVING

Robuuste vrijstaande woning op een mooie kavel van 715 m² met split-level elementen, zes slaapkamers en een riante living op de begane grond!

Welkom in deze comfortabele vrijstaande woning gelegen op een rustige en groene locatie aan de rand van Molenvliet. Het huis bestaat uit twee woonlagen en is verrassend ruim en licht. De riante begane grond heeft een woonkamer van ca 100 m² verdeeld in verschillende hoeken en vloerniveaus, twee slaapkamers, een grote keuken, bijkeuken annex sportruimte, een berging en mooi zich op de voor- en achtertuin. De verdieping heeft onder andere vier grote slaapkamers, twee badkamers en een hoge kap voor een extra ruimtelijk effect. Twee slaapkamers hebben een entresol met een vaste trap zodat er op een hoger niveau geslapen en gewerkt kan worden. De mooie tuin rondom geeft veel vrijheid, privacy en natuurlijk de mogelijkheid om overal van de zon te genieten. De eigen brug en oprit geven de mogelijkheid om meerdere auto's te parkeren. Kortom, een prachtige woning op een toplocatie!

De Waardsedijk is een rustige fiets- en wandelstraat waar auto's te gast zijn en uitsluitend bestemmingsverkeer is toegestaan. Deze opzet zorgt voor een veilige en rustige leefomgeving met een dorps karakter, midden in de stad. Wat deze locatie extra bijzonder maakt, is de combinatie van rust, groen en centrale ligging. Vanaf deze plek wandel of fiets je zo naar het gezellige stadscentrum van Woerden, met een breed aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen. Het NS-station ligt op korte afstand, evenals meerdere supermarkten, scholen en sportverenigingen. Ook de oprit naar de A12 is snel bereikbaar, wat zorgt voor uitstekende verbindingen richting Utrecht, Amsterdam en Den Haag. Sportliefhebbers kunnen hun hart ophalen in het nabijgelegen sportpark Molenvliet, waar onder andere voetbal-, hockey- en tennisverenigingen gevestigd zijn. Voor

ontspanning in de natuur liggen de uitgestrekte weilanden en recreatiegebieden van het Groene Hart om de hoek – ideaal voor wandelingen, fietstochten of een rondje hardlopen.

Begane grond:

Via de brug naar de oprit met plek voor meerdere auto's bereik je de entree aan de voorkant van het huis. In de lichte ontvangsthal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte en de hardhouten trap naar de verdieping. Vanuit hier stap je de indrukwekkende en zeer ruime living binnen. Deze bestaat uit meerdere vloerniveaus met onder meer een loungehoek met open haard, een schuifpui naar de tuin, voldoende ruimte voor extra zit- en leeshoeken, een grote eettafel en werkruimte. Via een tussenhal kom je bij de twee slaapkamers op de begane grond die ook als werk- of hobbykamers kunnen fungeren.

De open keuken grenst aan de zijgevel van het huis en is sfeervol ingericht met een bar, veel werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Er is een doorloop met een vaste kast met de verwarmingsapparatuur naar de bijkeuken annex sportruimte. Deze lichte ruimte is comfortabel ingericht met een dakkoepel een volledige glaspui aan de voorzijde van kunststof met een deur naar buiten en een laminaatvloer. De wasapparatuur is in deze ruimte opgesteld en verder is het ideaal voor sport, hobby of opbergen. Er is een scheidingsmuur naar de extra bergruimte aan de achterkant met een deur naar de tuin.

Verdieping:

De overloop biedt toegang tot vier slaapkamers, een tweede badkamer met een douche en wastafel, en de toiletruimte voor de verdieping. Aan de voorkant van het huis liggen twee slaapkamers, beide met een hoge kap en gevelramen. De slaapkamer aan de noordzijde heeft een deur naar een grote bergruimte. De slaapkamer aan de westzijde heeft een deur naar het balkon. De twee slaapkamers aan de

OMSCHRIJVING

achterzijde zijn beide uitgevoerd met een entresol en ook hoge gevelramen voor veel licht. De ouderslaapkamer, ook aan de westzijde heeft een inloopkledingkast, een deur naar het balkon, een trap naar de nieuw gebouwde entresol die ingericht is als werkruimte en toegang naar de badkamer ensuite. De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche en twee wastafelmeubels. De slaapkamer aan de noordzijde heeft een wastafelmeubel met een spiegel en een trap naar de entresol die ingericht is als slaapruiimte. Verder zijn er twee vaste kasten waarvan één met de opstelplaats van de elektrische boiler en er is een deur naar de riante bergruimte onder de schuine kap.

Tuin/berging/overkapping:

De fraaie tuin rondom de woning biedt volop privacy en is kindvriendelijk aangelegd. Dankzij de royale afmetingen en de ideale ligging van het perceel geniet je hier op elk moment van de dag van zon of schaduw. Er zijn diverse terrassen, veel groen en naast de woning is een kapschuur gebouwd voor de fietsen en tuinspullen. Deze tuin is de perfecte plek om in alle rust buiten te leven.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1978
- Woonoppervlakte: ca 191 m²
- Buitenberging: ca 5 m²
- Overkapping: ca 11 m²
- Perceel: 715 m²
- Tuin opnieuw aangelegd inclusief een kapschuur 2019
- Voorzien van 24 zonnepanelen
- Hardhouten- en deels kunststof kozijnen toegepast
- Buitenschilderwerk 2024
- Elektrische boiler 2018
- Heteluchtunit 2022
- HR CV-ketel 2013
- 2 slaapkamers begane grond 2023

- Energielabel B
- Oplevering in overleg

Wil jij deze unieke vrijstaande woning met speelse indeling en volop leefruimte zelf ervaren? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan de inhoud van deze tekst, plattegronden en/of andere presentaties op deze website.

Wij adviseren je een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen bij de aankoop van je nieuwe woning.

The image shows a bright, modern interior space, likely a living room or a large kitchen area. The floor is covered in large, light-colored square tiles. A white brick wall is visible on the left side. A large potted plant sits on the floor. In the background, there are large windows and doors that lead to an outdoor area with greenery. A teal-colored text box is overlaid on the right side of the image.

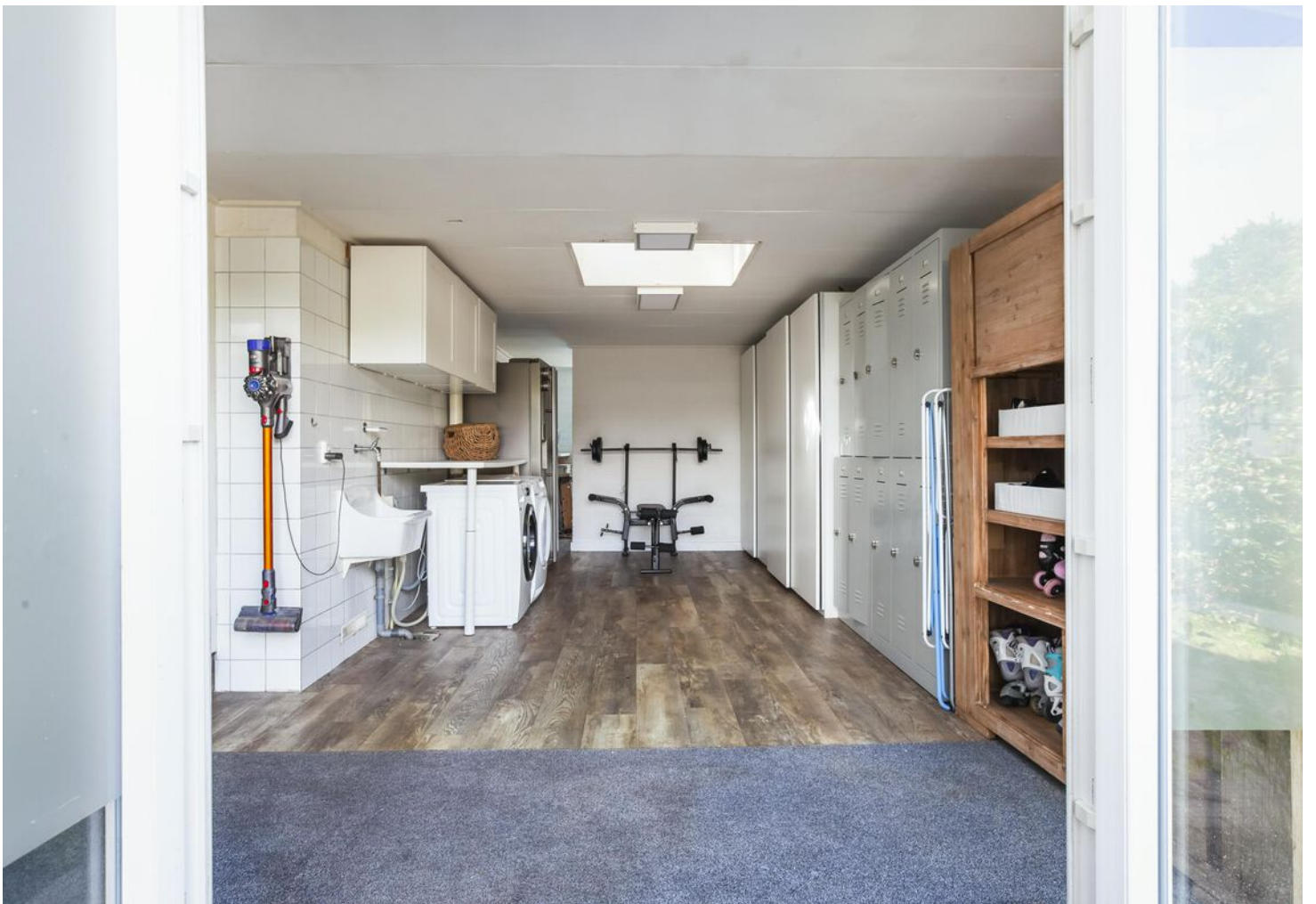
**"Robuuste en
comfortabele
vrijstaande
woning!"**













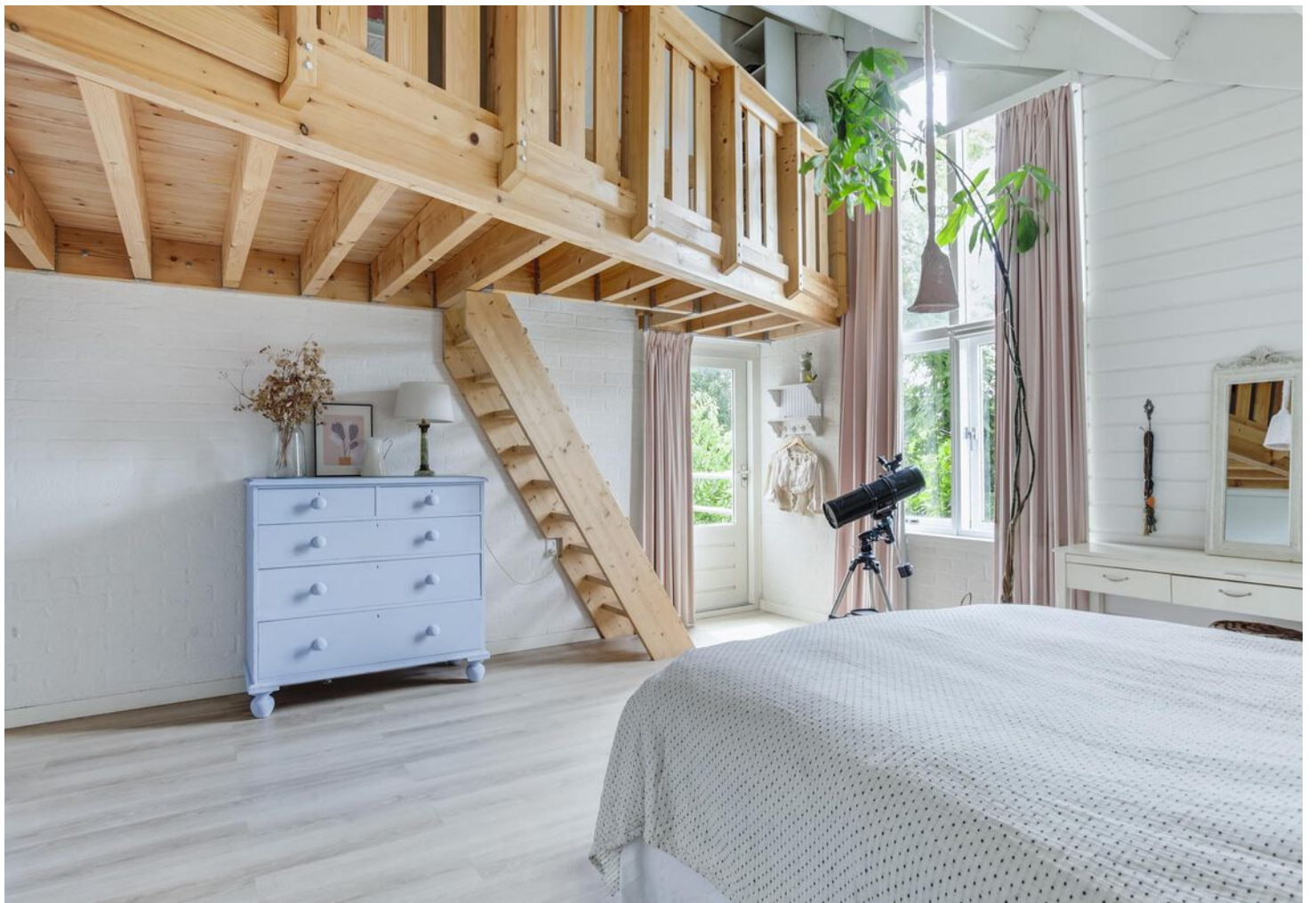










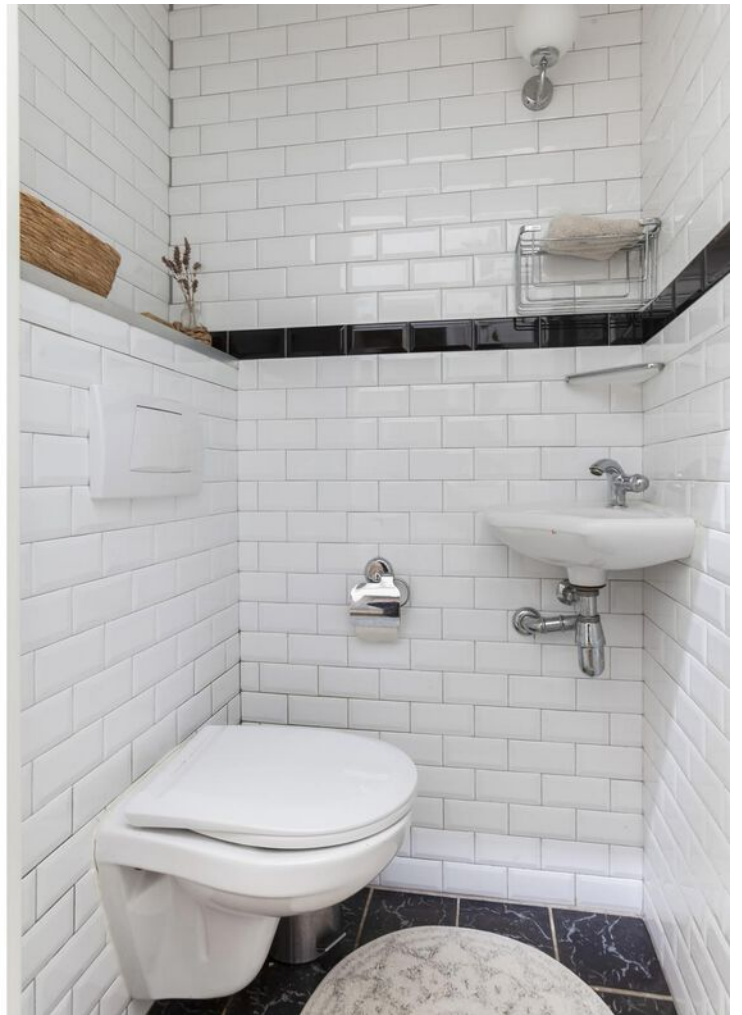


















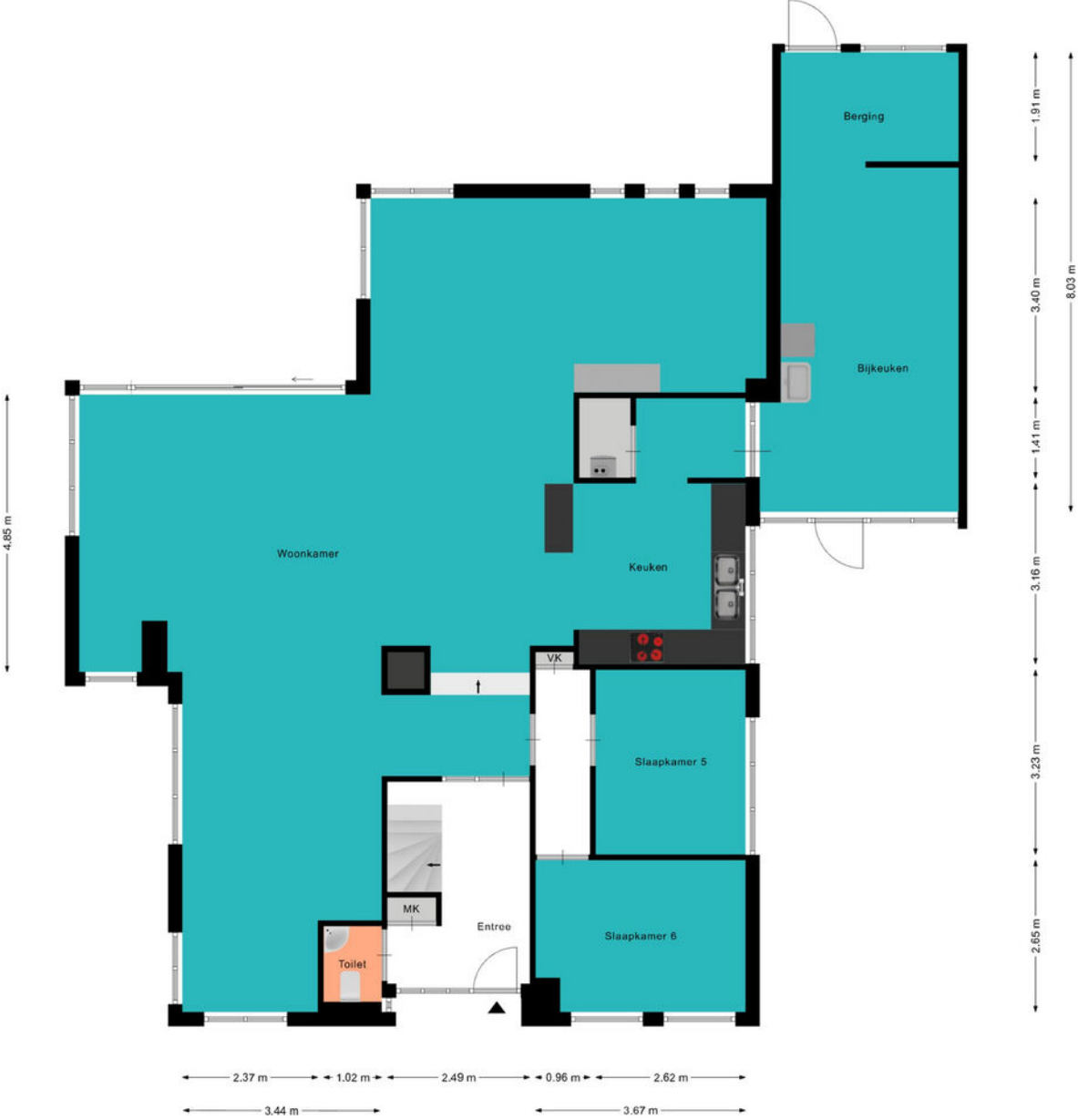








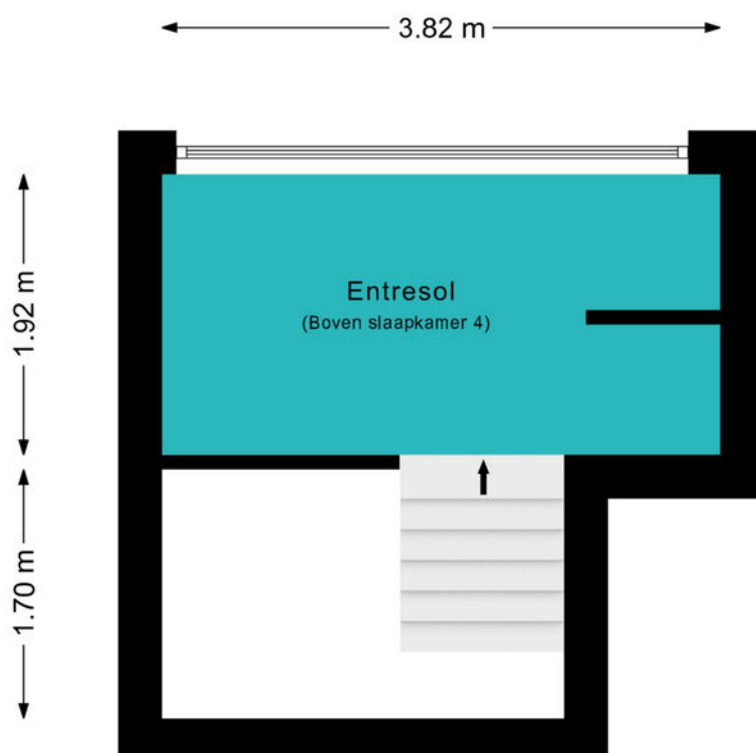
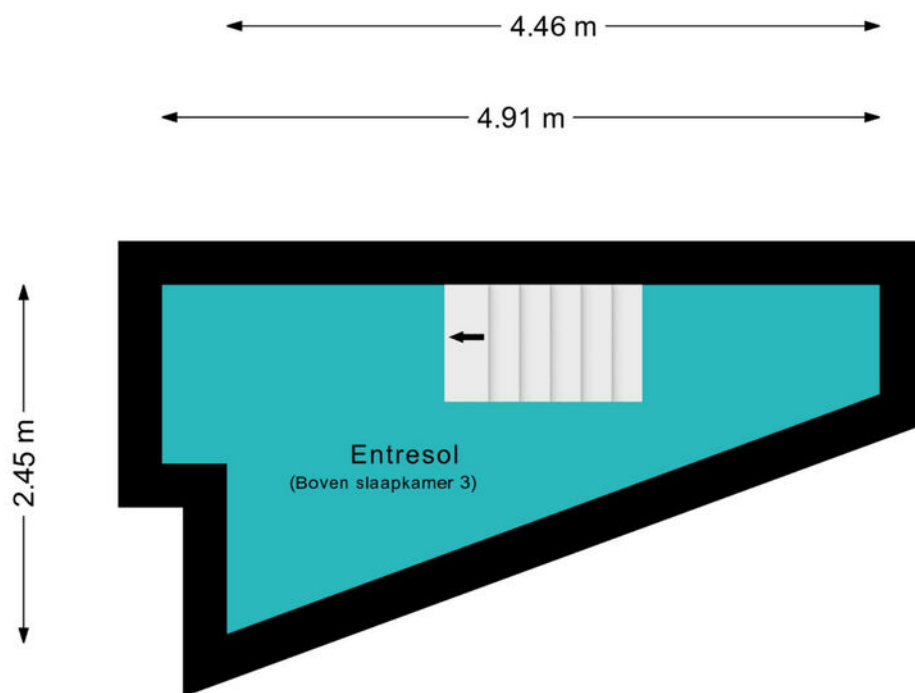
PLATTEGROND



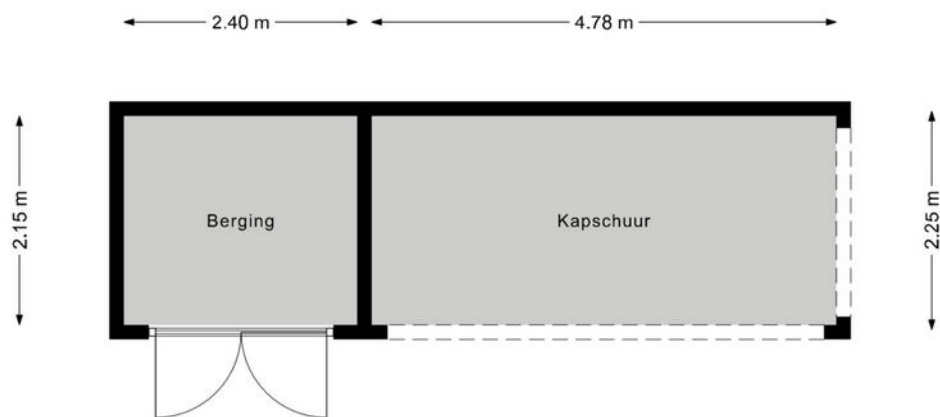
PLATTEGROND



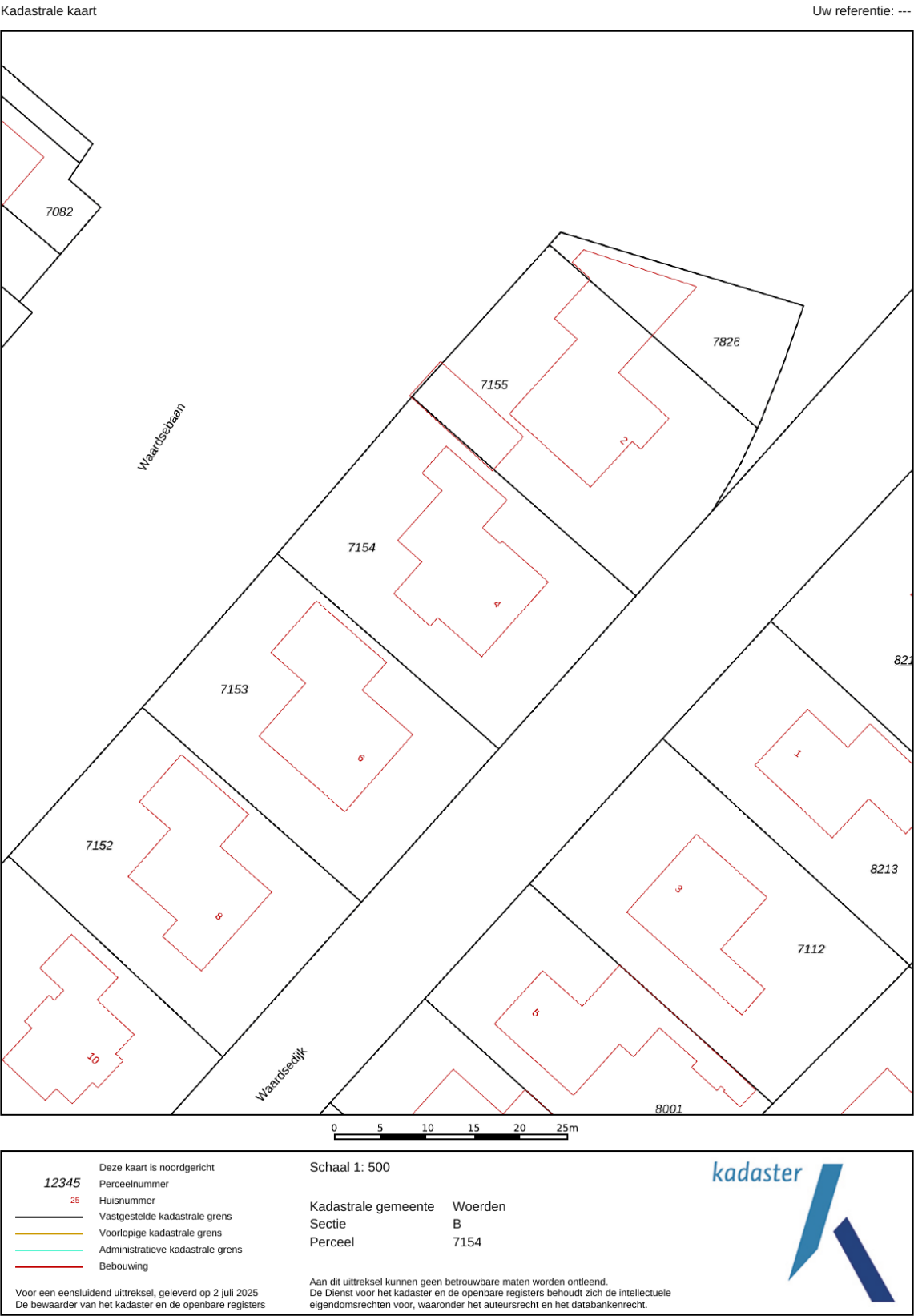
PLATTEGROND



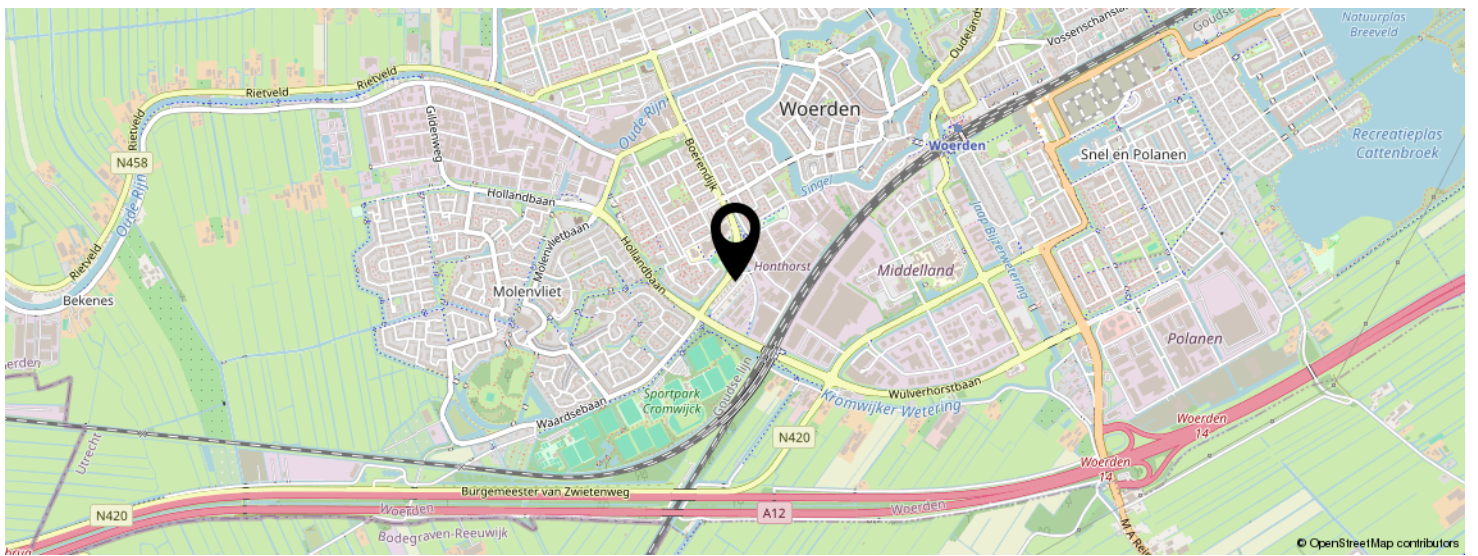
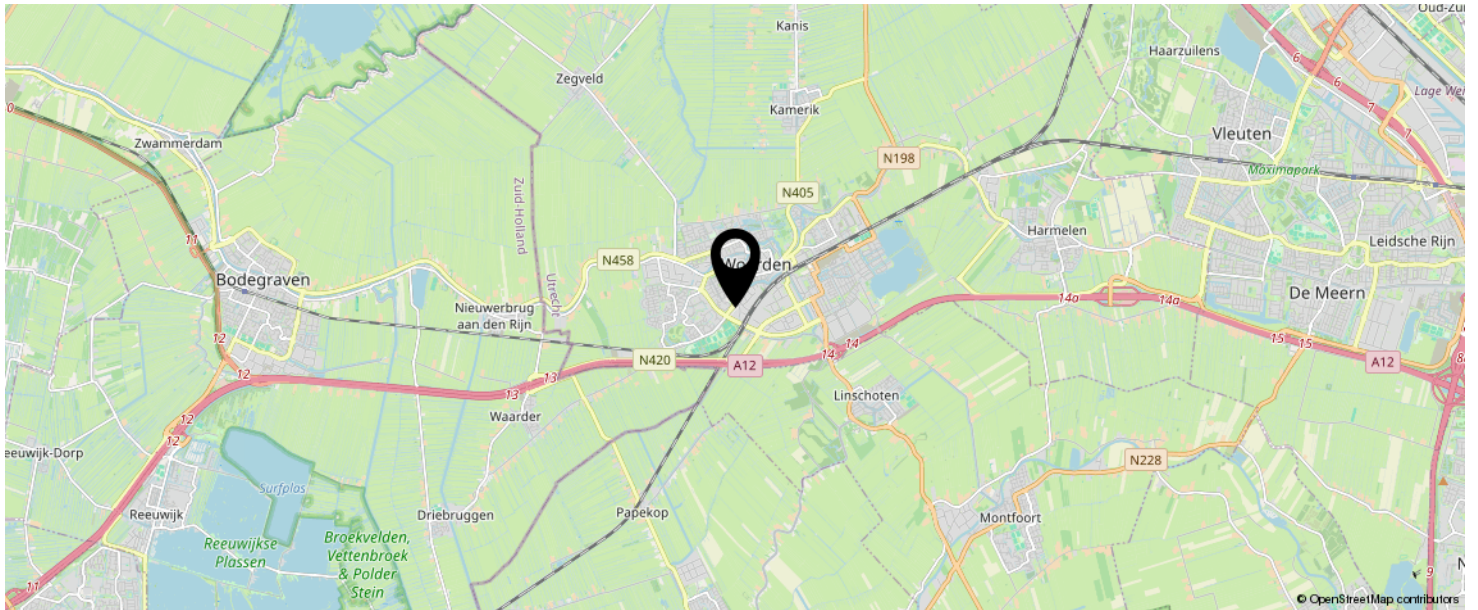
PLATTEGROND



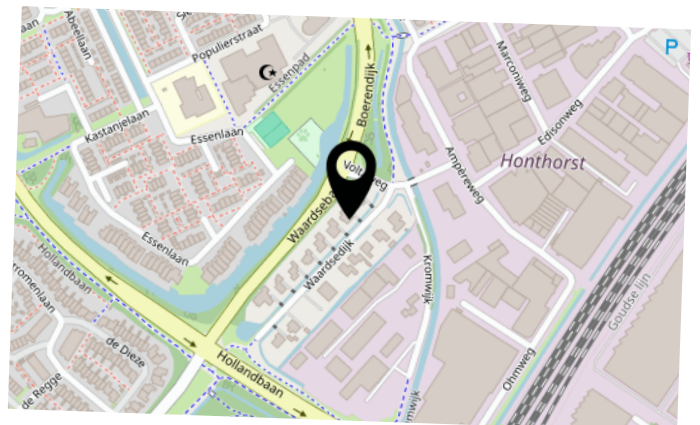
KADASTRALE KAART



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				
-				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