



Vraagprijs
€ 750.000 k.k.

45

HOGES RIJNDIJK

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
herenhuis

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
2011

WOONOPPERVLAKTE:
194 m²

INHOUD:
670 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
0 m²



OMSCHRIJVING

Loop jij hier straks stralend door je nieuwe woning? Dit charmante herenhuis met maar liefst vier woonlagen heeft alles in huis: vijf royale slaapkamers, twee badkamers, een souterrain en een zonnige tuin op het zuidwesten. De lichte woonkamer met open keuken nodigt uit tot gezellig samenzijn, dankzij de openslaande deuren en grote ramen in de achtergevel. In de ondergelegen parkeergarage vind je drie privéparkeerplaatsen. Kortom, de perfecte gezinswoning waar ruimte, licht en comfort samenkomen!

De woning maakt onderdeel uit van het complex "Heeren van Woerden" gelegen langs de Oude Rijn en dichtbij de binnenstad van Woerden. De omgeving is ingericht met appartementen, herenhuisen, split-level woningen, een grote gemeenschappelijke binnentuin en een ondergelegen parkeergarage. In een mum van tijd sta je in het centrum voorzien van winkels, gezellige horeca en het station. Via de Boerendijk ben je snel op de uitvalswegen richting de A12 en N11. Verder zijn er diverse scholen, kinderopvang en sportgelegenheden in de buurt. Ook suppen in de Rijn is een leuke activiteit dichtbij huis.

Indeling

Begane grond:

Vanaf de straat kom je via het bordes bij de voordeur van de woning. Bij binnenkomst in de ruime hal vind je de garderobe, de meterkast, een moderne toiletruimte en de trap naar het souterrain. De industriële taatsdeur leidt je naar de woonkamer met sfeervolle houtkachel. Het zitgedeelte aan de achterzijde staat in verbinding met de ruime, open keuken aan de voorzijde. De grote openslaande deuren in de achtergevel zorgen voor een goede lichtinval en bieden directe toegang tot de tuin.

De keuken is langs twee zijden opgesteld en heeft aan opberg- en werkruimte geen gebrek. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig:

- 4-pits gaskookplaat
- Afzuigkap
- Quooker
- Vaatwasser (2019)
- Combi-stoomoven
- Combi-magnetron
- Koel-vries combinatie

Souterrain en parkeergarage:

Deze veelzijdige ruimte kun je geheel naar wens inrichten: als werkkamer, extra slaapkamer, hobbyruimte of een fijne speelplek voor de kinderen. Vanaf de overloop heb je toegang tot de ruime berging en vanuit zowel de overloop als vanuit de berging bereik je de parkeergarage van het complex, waar je de beschikking hebt over drie privéparkeerplaatsen.

1e Verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en het tweede, separate toilet bereikbaar. De woningbrede slaapkamer aan de voorzijde heeft een vaste kast en aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers met uitzicht op de achter- en gemeenschappelijke binnentuin.

De complete en tussengelegen badkamer is voorzien van een:

- Inloopdouche
- Wastafelmeubel met spiegelkast
- Whirlpool
- Handdoekenradiator
- Vloerverwarming

OMSCHRIJVING

2e Verdieping:

De ruime overloop heeft een dakkoepel voor extra daglicht en vanuit hier heb je toegang tot twee woningbrede slaapkamers aan de voor- en achterzijde, de tweede badkamer en een royale berging. In de berging vind je de opstelplaats van de CV-ketel, de aansluitingen voor de wasapparatuur en de box voor de mechanische ventilatie. De tussengelegen badkamer heeft een inloopdouche, derde toilet en een wastafelmeubel met spiegelkast.

Tuin:

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met straatwerk en een groene omheining. Deze fijne buitenruimte biedt ruimte voor meerdere zithoeken. Vanuit de tuin heb je direct toegang tot de gezellige binnentuin.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2011
- Woonoppervlakte: ca 194 m²
- Tuin: ca 39 m²
- Volledig geïsoleerde woning
- Houten kozijnen met HR++ beglazing
- Waterontharder aanwezig
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming
- De badkamer op de eerste verdieping is voorzien van vloerverwarming
- Houtkachel aanwezig in de woonkamer
- Voorzien van glasvezelinternet
- Drie privéparkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage
- HR CV-ketel 2011
- Energielabel A
- Actieve Vereniging van Eigenaars, servicekosten ca. € 228,- per maand. Inbegrepen zijn de opstal- en glasverzekering, algemeen onderhoud en reserves, schilderwerk, onderhoud gemeenschappelijke beplanting en glasbewassing
- Oplevering in overleg

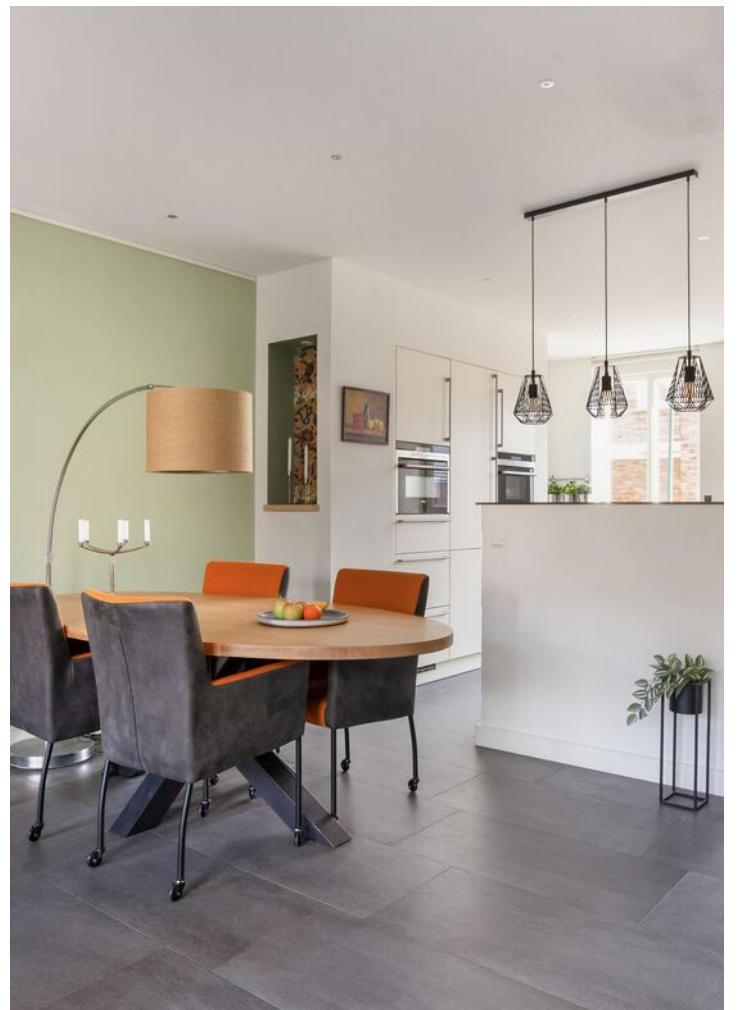
Wil je een afspraak maken om deze ideale gezinswoning met vijf slaapkamers en royale woonkamer te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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, plattegronden, foto's en overige presentaties.

A photograph of a red brick townhouse. The building features white-framed windows and a white-framed front door. A small set of concrete steps leads up to the door, which is flanked by a black metal railing. The house is situated on a brick-paved terrace. A teal-colored text box is overlaid on the right side of the image.

"Stap binnen
in dit 4-laagse
herenhuis met
zonnige tuin"





























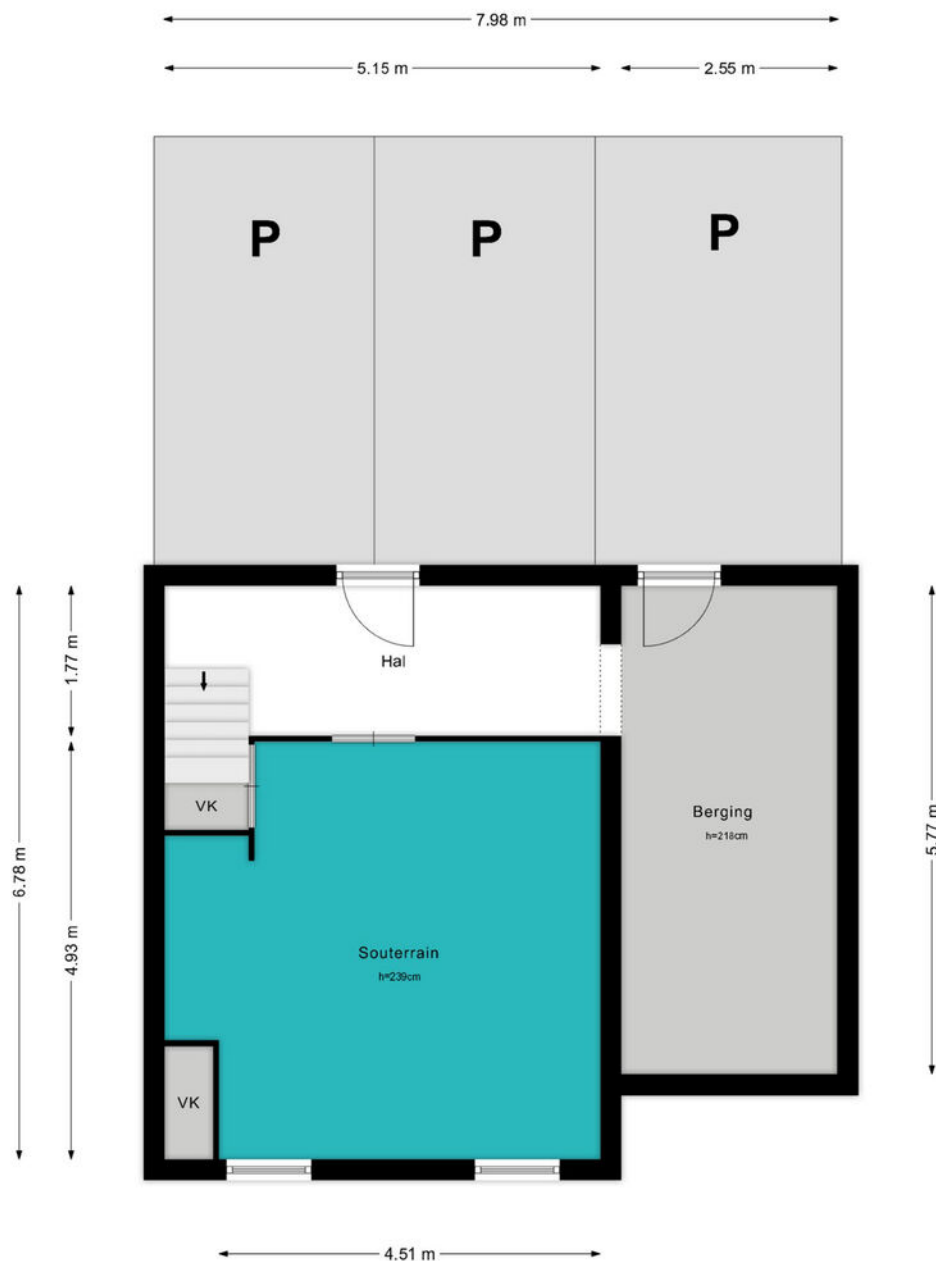




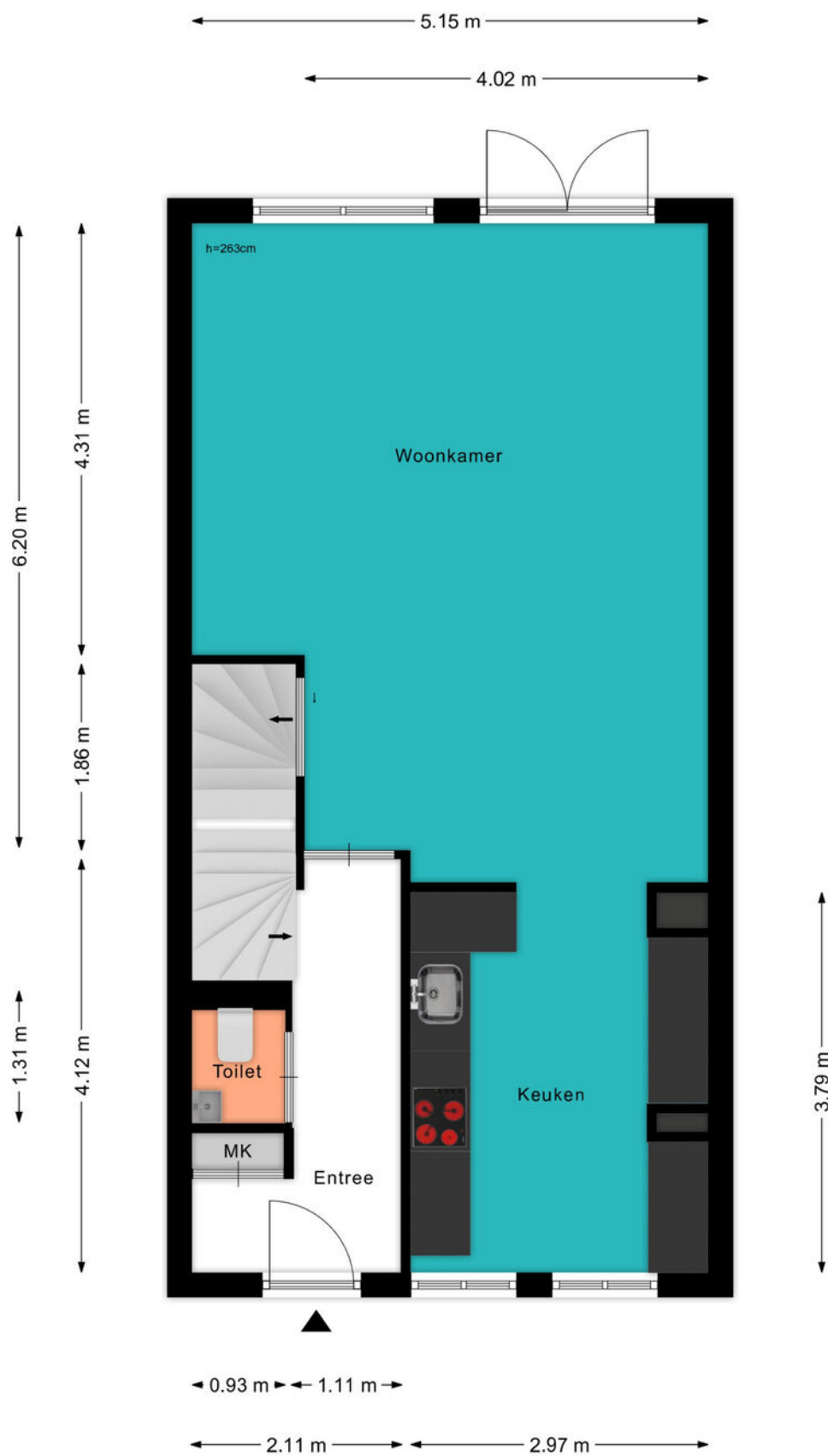




PLATTEGROND



PLATTEGROND



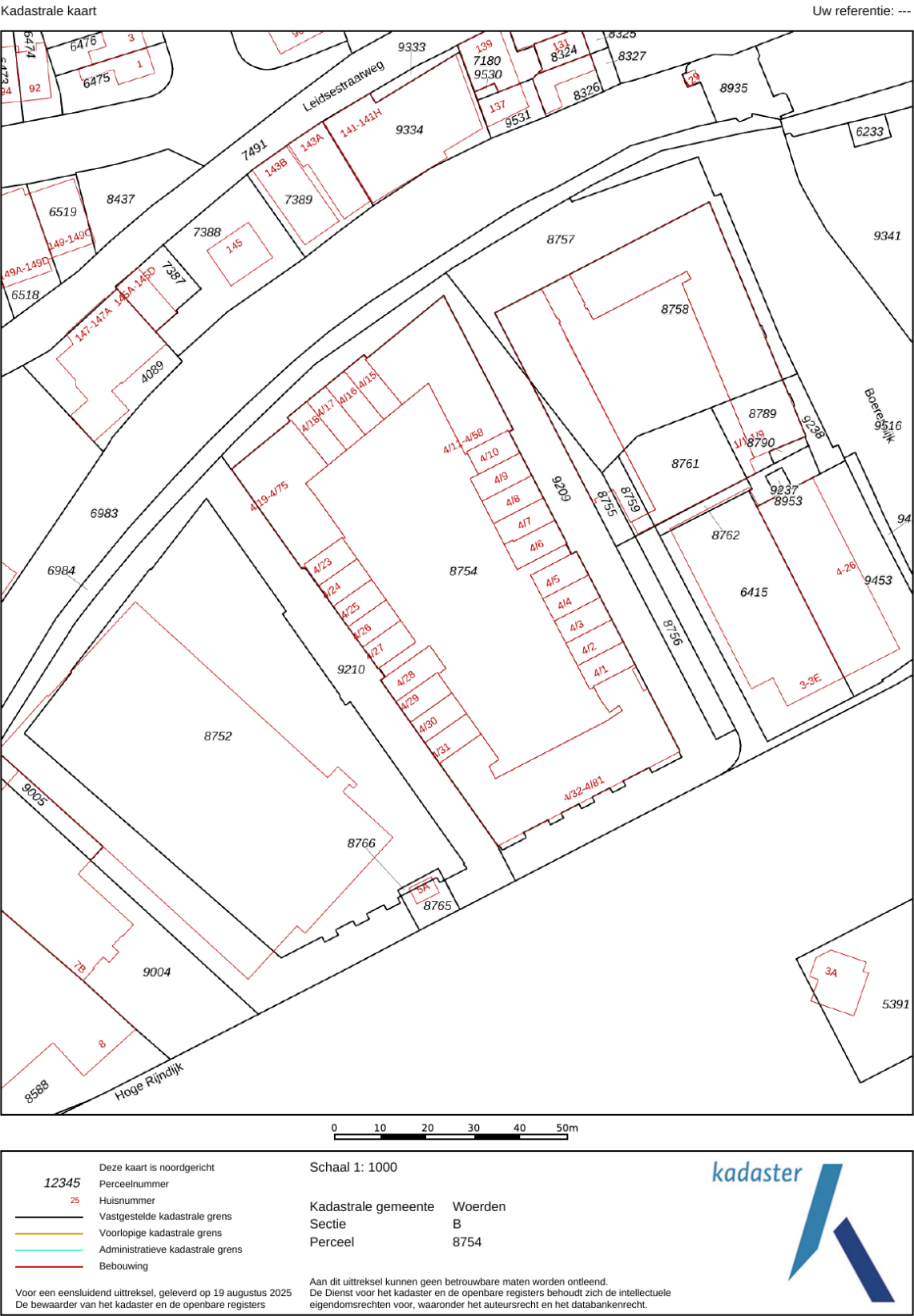
PLATTEGROND



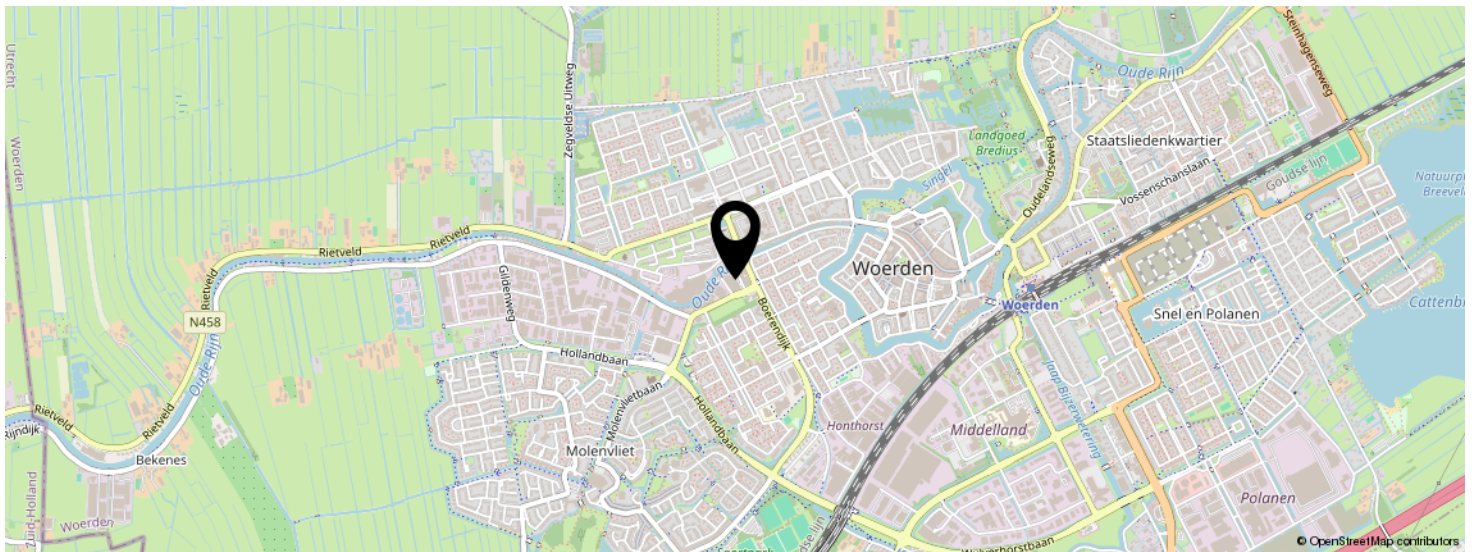
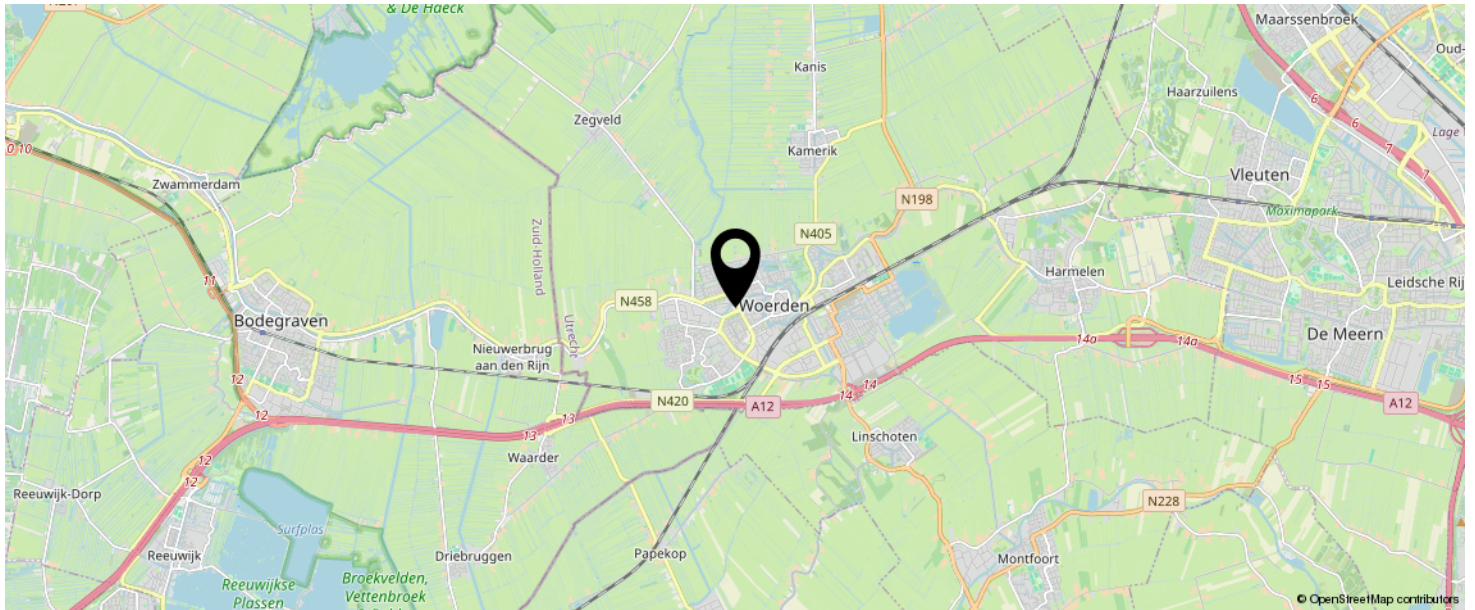
PLATTEGROND



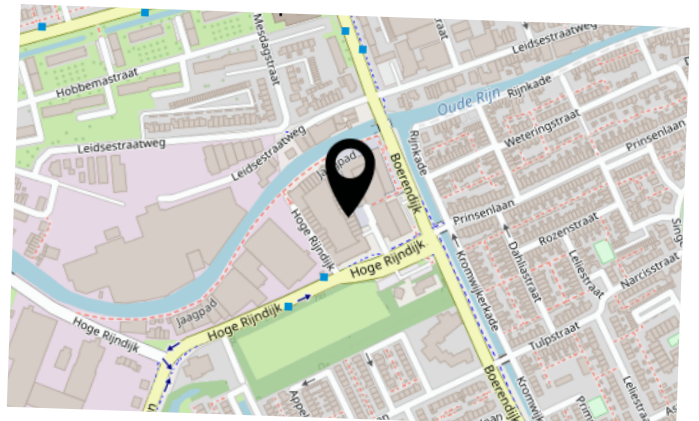
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?

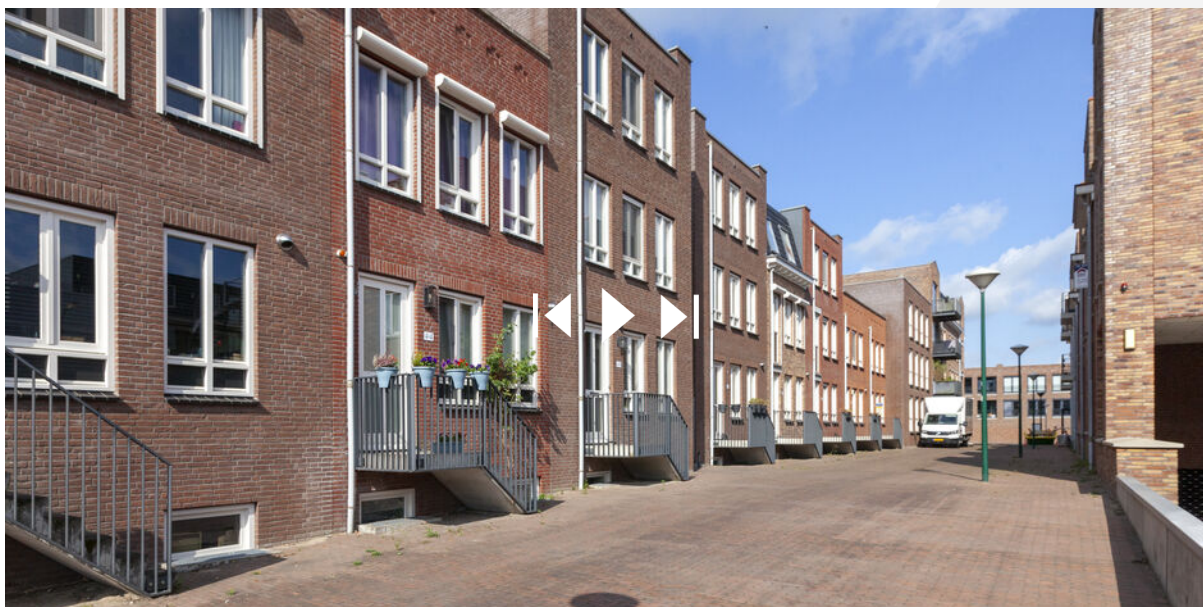


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/hoge-rijndijk-4-5



Hoge Rijndijk 4 5, Woerden



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



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				
- Boekenkast werkkamer	X			
- Kledingkasten met schuifdeuren werkkamer		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages	X			
- rolgordijnen		X		
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- plisse gordijnen woonkamer/keuken	X			
- vitrage werkkamer 1e verdieping	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			
- vaste inrichting wasbak excl. wasmachine	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
Keukenaccessories, te weten				
- wandverlichting keuken	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
- toilet 2e badkamer	X			
- wastafel, spiegelkast en planchet 2e badkamer	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.
waterontharder met zoutreservoir	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
Wandcontactdozen	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		
- schanskorf		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