



Vraagprijs
€ 765.000 k.k.

23

WIJNANT NUIJENSTRAAT

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1968

WOONOPPERVLAKTE:
148 m²

INHOUD:
450 m³

PERCELOPPERVLAKE:
226 m²



OMSCHRIJVING

Droom weg bij deze royale geschakelde 2-onder-1-kapwoning, gelegen op een perceel van maar liefst 226 m2 en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein! Verder beschikt de woning over een lichte, royale woonkamer met een charmante erker, veel ramen en openslaande deuren naar de tuin. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping verrast je met nog een riante slaapkamer, voorzien van een dakkapel en volop bergruimte onder de schuine kap. Buiten geniet je van een heerlijk brede en zonnige tuin op het zuiden, een perfecte plek om tot rust te komen. Ben jij de geluksvogel die zich binnenkort de eigenaar van deze woning mag noemen?

Het Schilderskwartier is een ruim opgezette woonwijk met veel groen, een jachthaven en speelvoorzieningen. Vanaf 2008 is er veel nieuw gebouwd en gerenoveerd binnen de wijk. Er zijn veel eigen faciliteiten zoals het winkelcentrum Tournoyveld, sportvelden, diverse basisscholen en een middelbare school. Verder zijn de uitvalswegen richting de A12 en N11 dichtbij en ben je binnen enkele minuten fietsen in het centrum van Woerden. Ook het station bereik je in een handomdraai.

Indeling

Begane grond:

Parkeer de auto gemakkelijk op de eigen oprit en via de voordeur in de zijgevel stap je de hal binnen. Hier is ruimte voor de jassen en schoenen. Verder vind je hier de meterkast, de trap naar boven, de toiletruimte en de deur naar de woonkamer. De woonkamer heeft een goede lichtinval door de grote raampartijen in de erker, het zijgevelraam en de openslaande deuren in de achtergevel.

De afgesloten keuken is gelegen in de voormalige garage. De keuken is in een U-vorm opgesteld, heeft veel werk- en opbergruimte en beschikt over de volgende apparatuur:

- Inductiekookplaat
- Koel-vriescombinatie
- Vaatwasser
- Oven en combi-oven
- Quooker

1e Verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar, twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer aan de achterzijde biedt direct toegang tot het woningbrede balkon. De slaapkamer aan de achterzijde en de grote slaapkamer aan de voorzijde beschikken over een vaste schuifkastenwand. De overloop beschikt over een vaste kast. Aan de achterzijde bevindt zich de badkamer en deze is uitgerust met een:

- Douche
- Ligbad
- Tweede toilet
- Wastafel
- Handdoekenradiator

2e Verdieping:

Via de vaste trap kom je op de overloop van de tweede verdieping. Hier krijg je toegang tot een vaste bergkast, de technische ruimte en de vierde slaapkamer. De technische ruimte heeft twee dakramen en hier vind je de CV-ketel, de warmtepomp, de aansluitingen voor de wasapparatuur en extra opbergruimte. De slaapkamer op deze verdieping is over de volledige lengte van de woning gelegen en beschikt over een dakkapel aan de achterzijde. Vanuit deze slaapkamer is er extra bergruimte aanwezig onder de schuine kap.

OMSCHRIJVING

Tuin en berging:

Ontdek de charme van deze groene tuin op het zuidoosten, met meerdere gezellige zitplekken. Deze uitnodigende buitenruimte vormt een ware oase van rust, perfect om te ontspannen of gezellige momenten door te brengen met familie en vrienden. Aan de keuken grenst een berging met een hoge nok. Achterin de tuin staat nog een royale berging, voorzien van elektra en sedumdak. Dankzij de poort is de steeg eenvoudig bereikbaar, ideaal om de fietsen in de berging te stallen.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1968
- Woonoppervlakte: ca 148 m²
- Externe bergruimte: ca 14 m²
- Perceel: 226 m²
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- Spouwmuurisolatie aangebracht in 2018
- Het dak is nageïsoleerd
- De begane grond vloer is volledig nageïsoleerd
- Vloerverwarming aanwezig op de begane grond en in de badkamer
- Dakkapel is gerenoveerd in 2023
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021/2022
- Meterkast uitgebreid in 2021
- De keuken is vernieuwd in 2021
- Er zijn 15 zonnepanelen geïnstalleerd in 2015
- HR CV-ketel uit 2021 met hybride warmtepomp uit 2023
- Energielabel A
- Kindvriendelijke ligging
- Oplevering in overleg

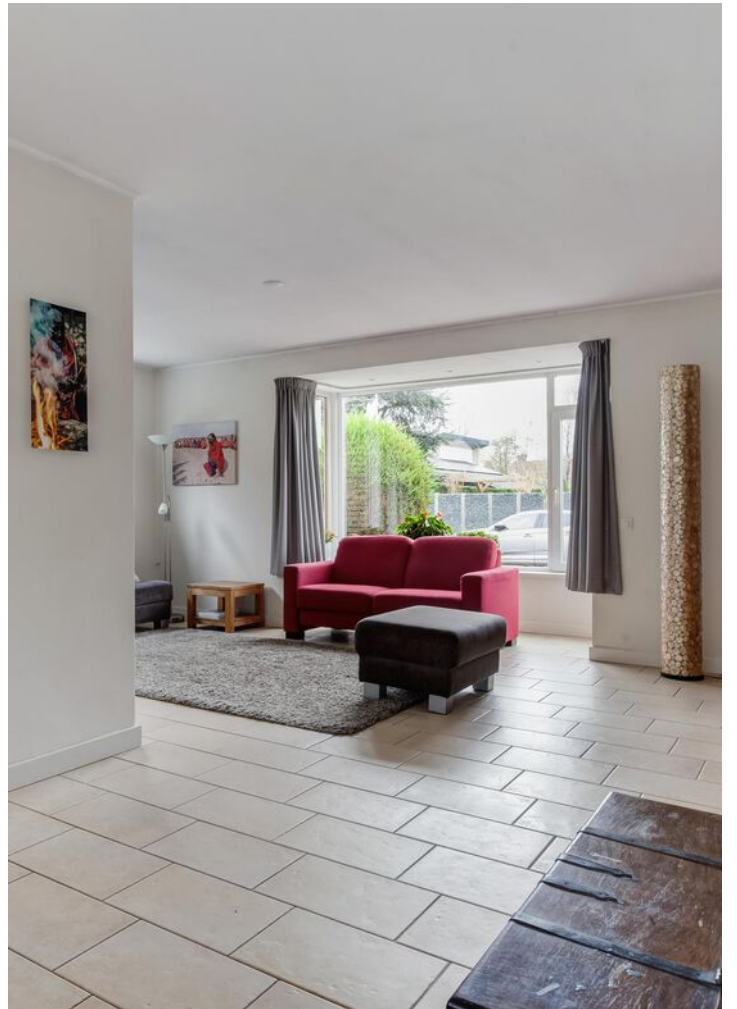
Wil je een afspraak maken om deze robuuste geschakelde 2-onder-1-kapwoning met zonnige tuin te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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 bright, minimalist interior space, likely a hallway or entrance. On the left, a light-colored wooden cabinet with three drawers stands against a white wall. Above the cabinet, a black metal coat rack is mounted. A white door is open, revealing a glimpse of another room with a framed picture on the wall. The floor is covered in large, light-colored square tiles. A teal-colored text box is overlaid on the right side of the image.

**"Stap binnen
in deze royale
woning met
zonnige tuin"**



























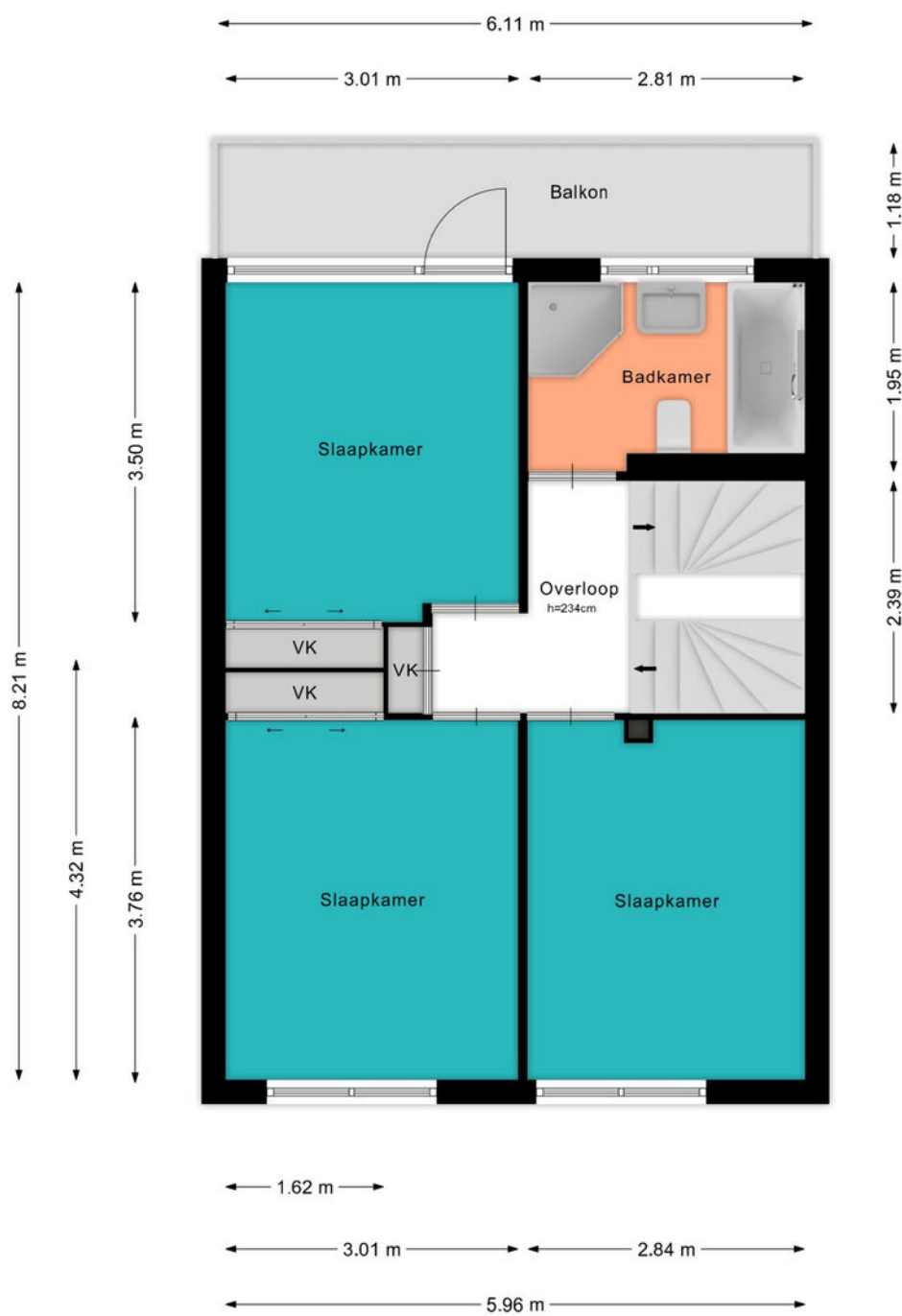




PLATTEGROND



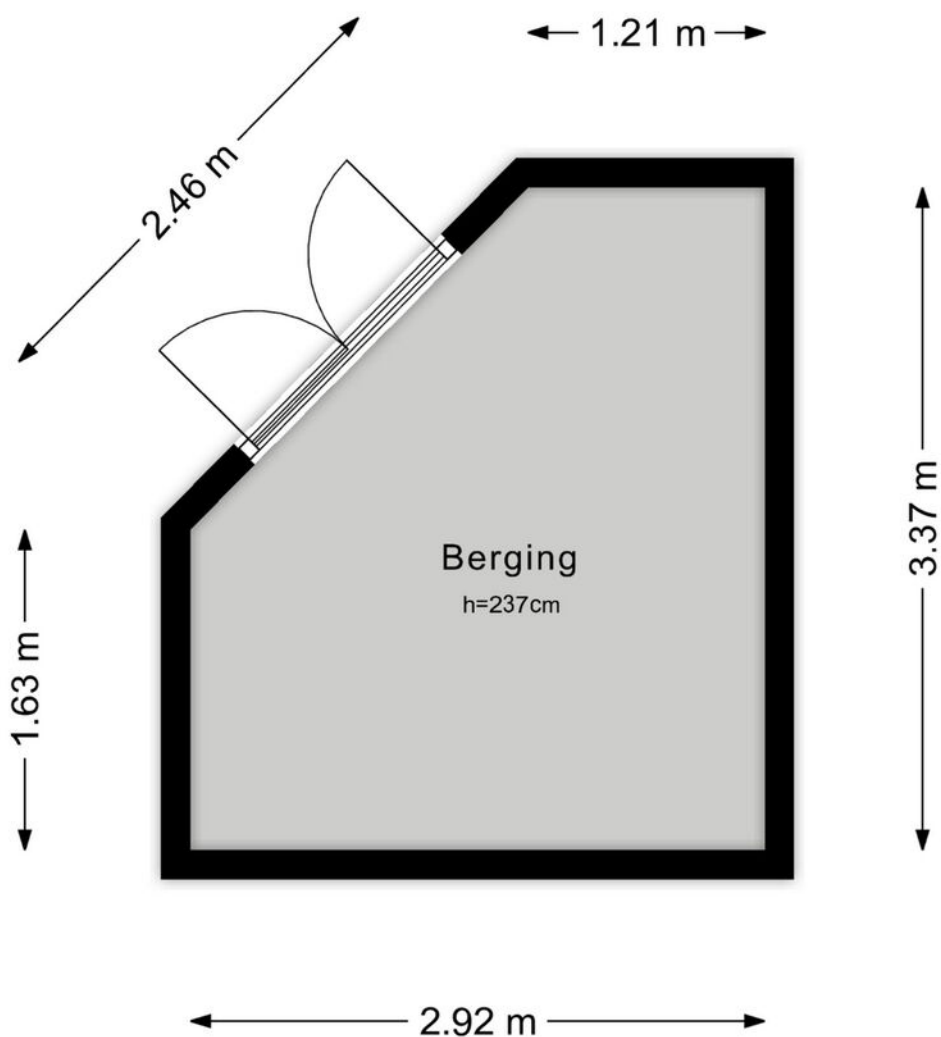
PLATTEGROND



PLATTEGROND



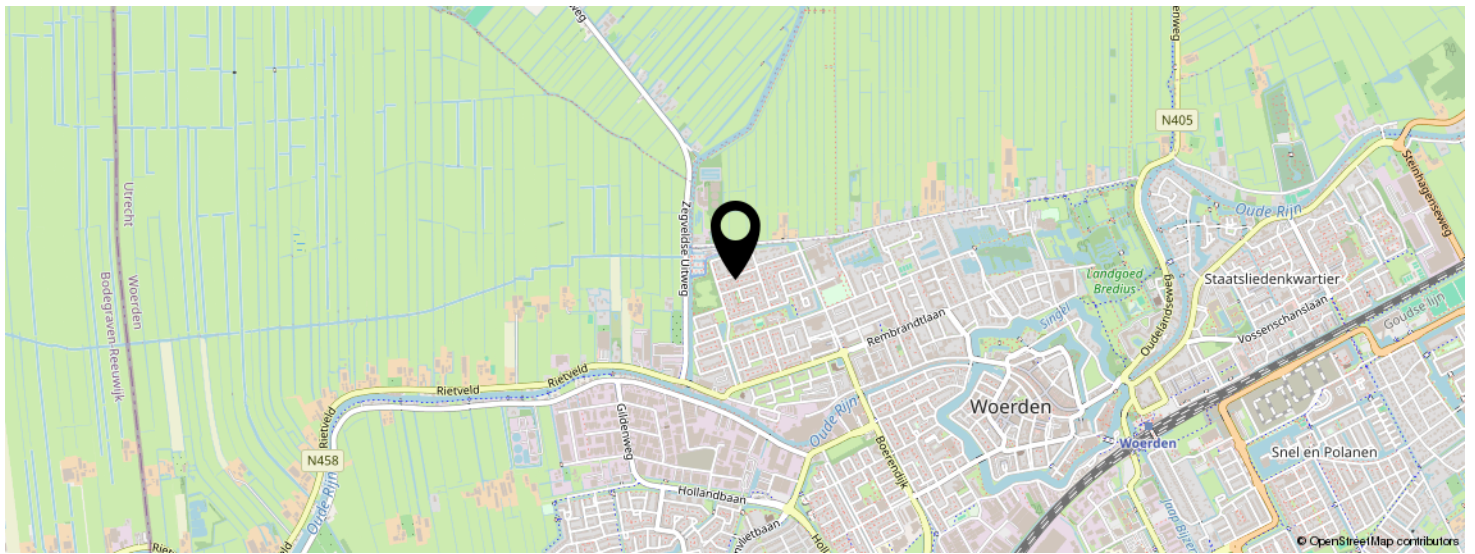
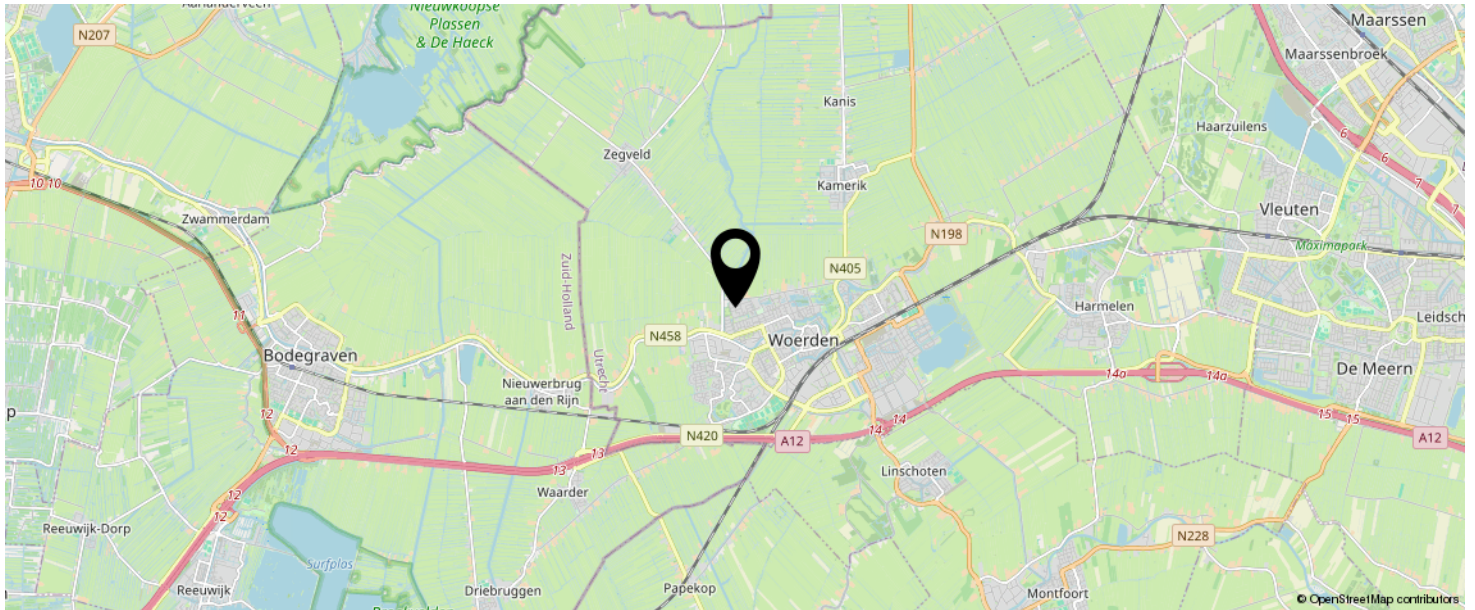
PLATTEGROND



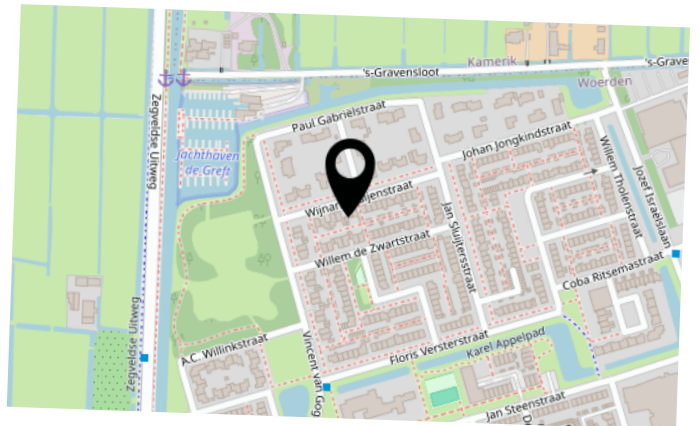
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/wijnant-nuijenstraat-23



Wijnant Nuijenstraat 23, 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				
- Losse kasten		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			
- Screen 1e etage	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
- Hybride warmtepomp binnen- en buitenunit	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