



Vraagprijs
€ 750.000 k.k.

9

DE HUNZE
WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A+

BOUWJAAR:
1979

WOONOPPERVLAKTE:
170 m²

INHOUD:
600 m³

PERCELOPPERVLAKE:
284 m²



OMSCHRIJVING

Een huis om bij weg te dromen! Deze energiezuinige geschakelde woning biedt alles wat je nodig hebt om fijn te wonen: ruimte, comfort en een speelse indeling. Met een ruime garage, parkeergelegenheid op eigen terrein, vier slaapkamers en twee badkamers is hier aan alles gedacht. Binnen vind je een royale living, een afgesloten keuken, een praktische bijkeuken en een kelder, ideaal voor extra bergruimte. De indeling is niet alleen praktisch, maar geeft het huis ook een uniek en karaktervol gevoel. Ook buiten is het volop genieten. Het riante dakterras en de brede, zonnige tuin op het zuidoosten bieden volop privacy en groen. Dit is wonen in Molenvliet op zijn best!

De wijk Molenvliet heeft tal van faciliteiten zoals een eigen winkelcentrum, wijkpark, sportvelden en basisscholen. Verder zijn de uitvalswegen richting de A12 en N11 dichtbij en ben je met 10 minuten fietsen in het centrum van Woerden. Ook het station bereik je in een handomdraai.

Indeling

Begane grond:

De auto parkeer je gemakkelijk op eigen terrein, voor de garage. Via de overdekte entree stap je de hal binnen, waar zich de meterkast bevindt en vanwaar je toegang hebt tot zowel de garage als de woonkamer.

Tegenover de entree is een praktische garderobehoek aanwezig, met aansluitend de toiletruimte. De woonkamer is speels ingedeeld met een zitgedeelte aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde met schuifpui naar de achtertuin. De open haard zorgt voor extra sfeer, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval. Vanuit het eetgedeelte bereik je via een schuifdeur de dichte keuken, die langs één wand is opgesteld. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie en magnetron.

De keuken met uitzicht op de tuin staat in verbinding met de bijkeuken, waar de cv-ketel met extra boilervat zijn opgesteld. Hier is een deur naar de achtertuin en vanuit de bijkeuken is tevens de garage binnendoor bereikbaar.

Via de trap met een royaal bordes in het midden van de woning bereik je de verdieping. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische kelder, ideaal voor het opbergen van voorraad.

Verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers aan de voorzijde, beide voorzien van een vide die bereikbaar is via een losse trap.

Boven de garage bevindt zich de derde slaapkamer, voorzien van een dakkapel en een wastafel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel, een separaat toilet en een royale overloop met ruimte voor vaste kasten.

De master bedroom is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een vaste schuifkastenwand. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het dakterras en de tweede badkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad en een wastafelmeubel met dubbele kraan. Aangrenzend bevindt zich een ruimte met de zonneboiler, de warmtepomp, de wasmachineaansluitingen en een deur naar het royale dakterras. Vanuit hier is de sauna bereikbaar, een heerlijke en luxe toevoeging aan het wooncomfort.

Tuin:

De sfeervolle tuin heeft een open ligging en een ideale situering op het zuidoosten. Je geniet hier van veel privacy en groen. De tuin is daarnaast ingericht met sierstraatwerk en grind. Een heerlijke plek om te ontspannen!

OMSCHRIJVING

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1979
- Woonoppervlakte: ca 170 m²
- Garage: ca 13 m²
- Perceel: 284 m²
- Kozijnen van aluminium, kunststof en hardhout met HR++ beglazing
- Voorzien van een dakraam voor passieve verwarming
- Vloerisolatie aangebracht in 2019
- Hybride warmtepomp uit 2024
- Airconditioning woonkamer 2019
- Geheel voorzien van vloerverwarming (m.u.v. garage, bijkeuken en toiletten)
- In totaal zijn er 41 zonnepanelen aanwezig, waarvan 12 PVT panelen
- Meterkast vervangen in 2019
- Glasvezel aanwezig
- HR CV-ketel uit 2013
- Energiezuinige woning met energielabel A+
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze speelse geschakelde woning met garage te komen 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, plattegronden, foto's en overige presentaties.

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



"Duurzame
woning met
een speelse
indeling"





































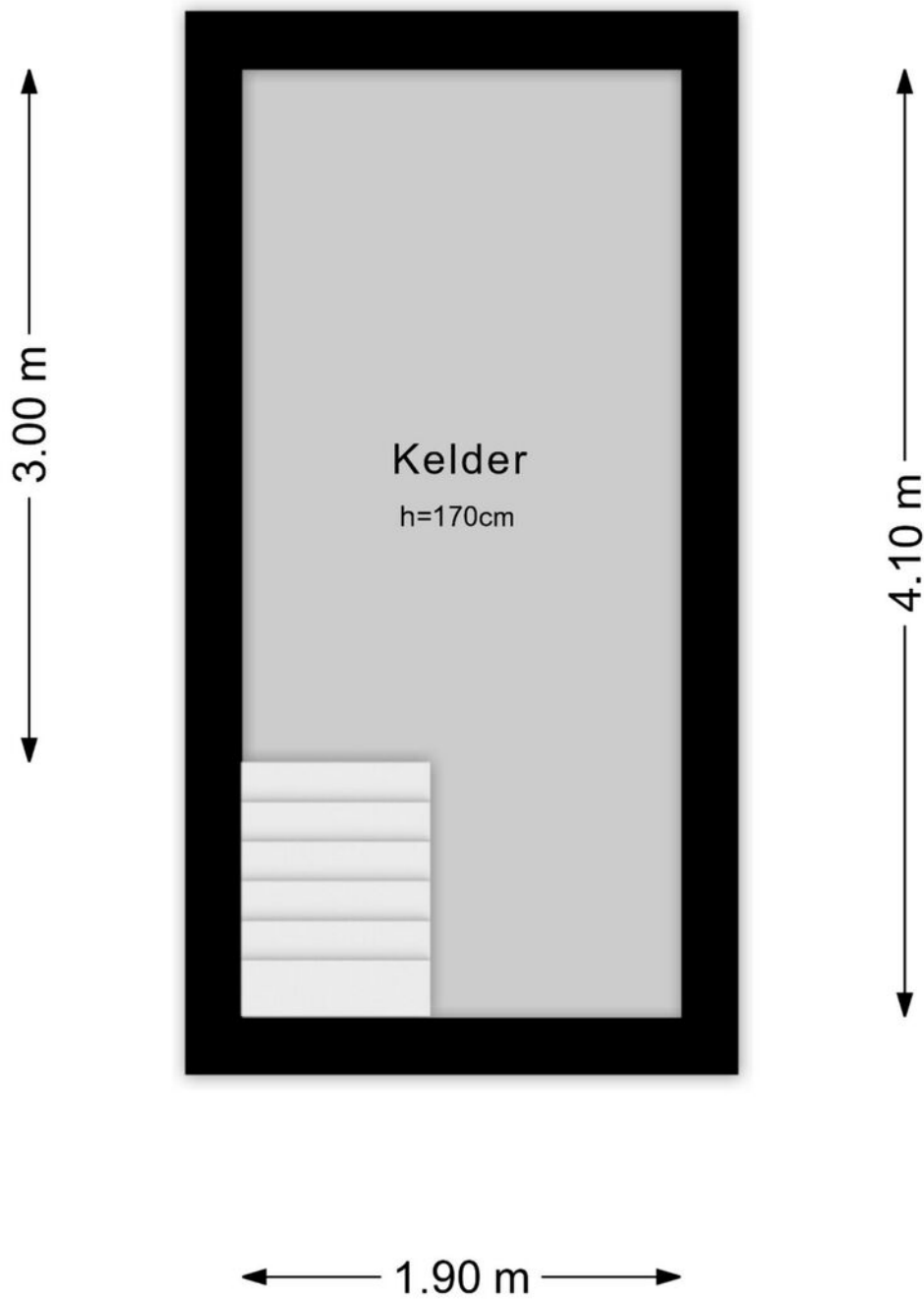
PLATTEGROND



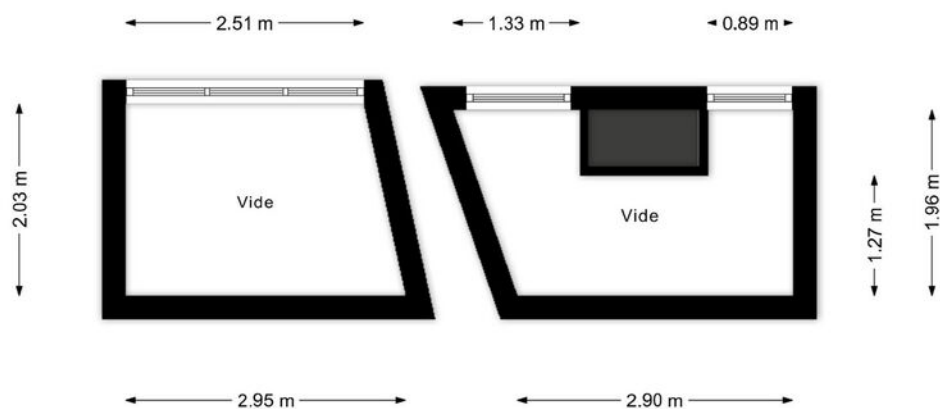
PLATTEGROND



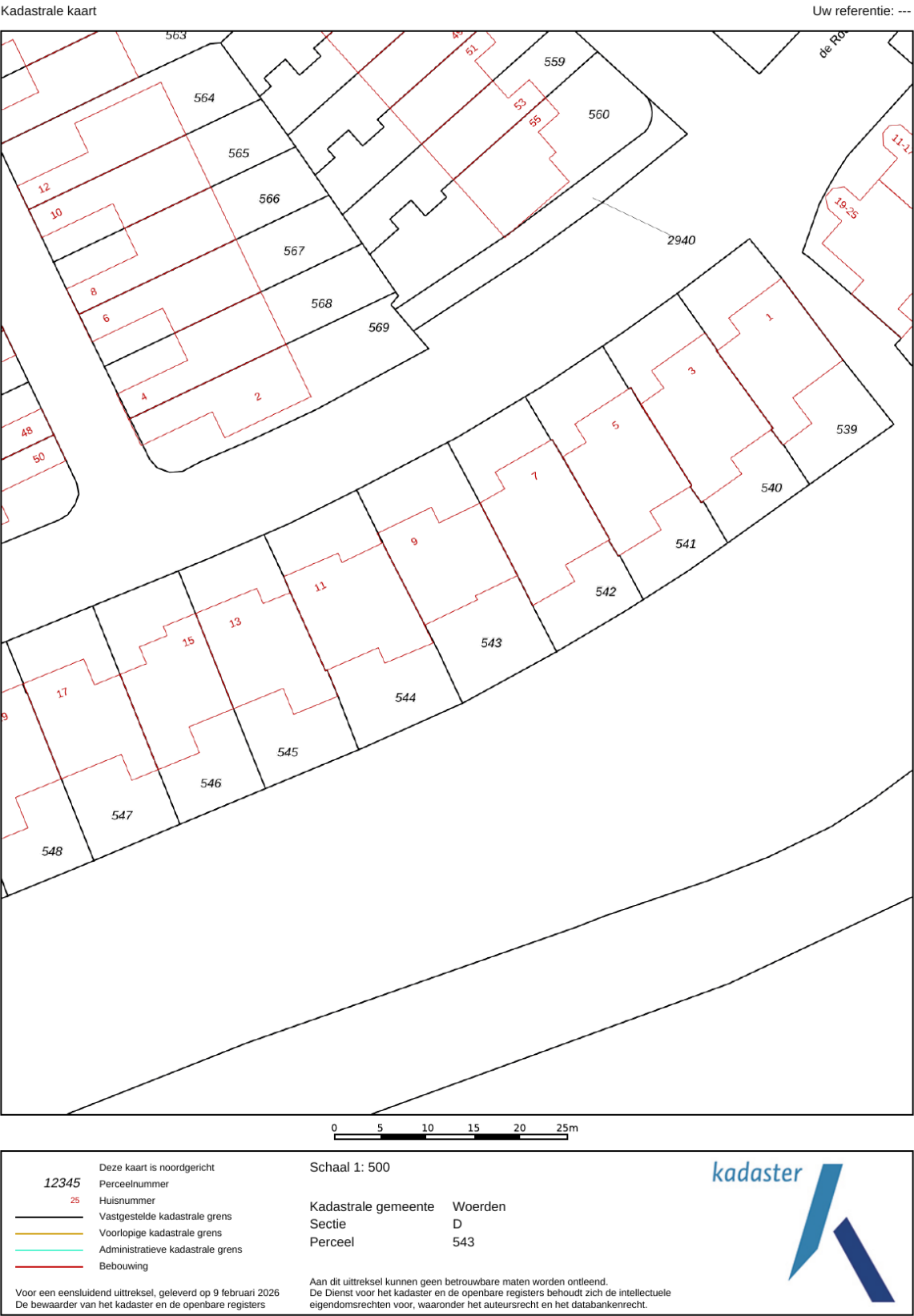
PLATTEGROND



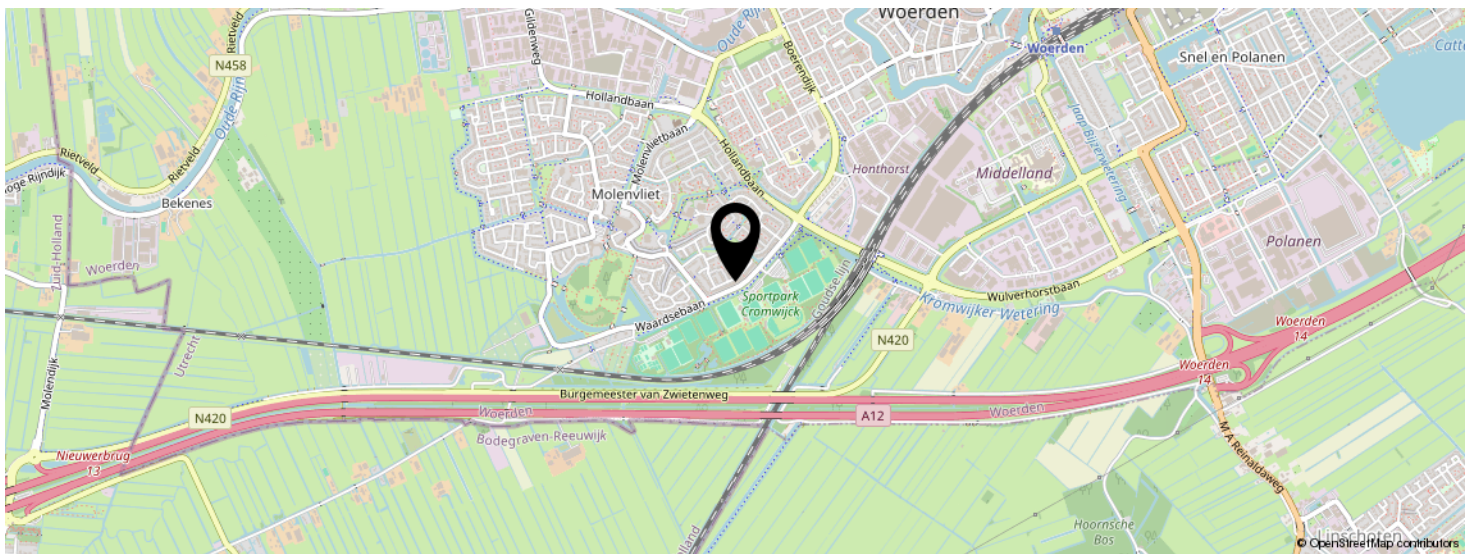
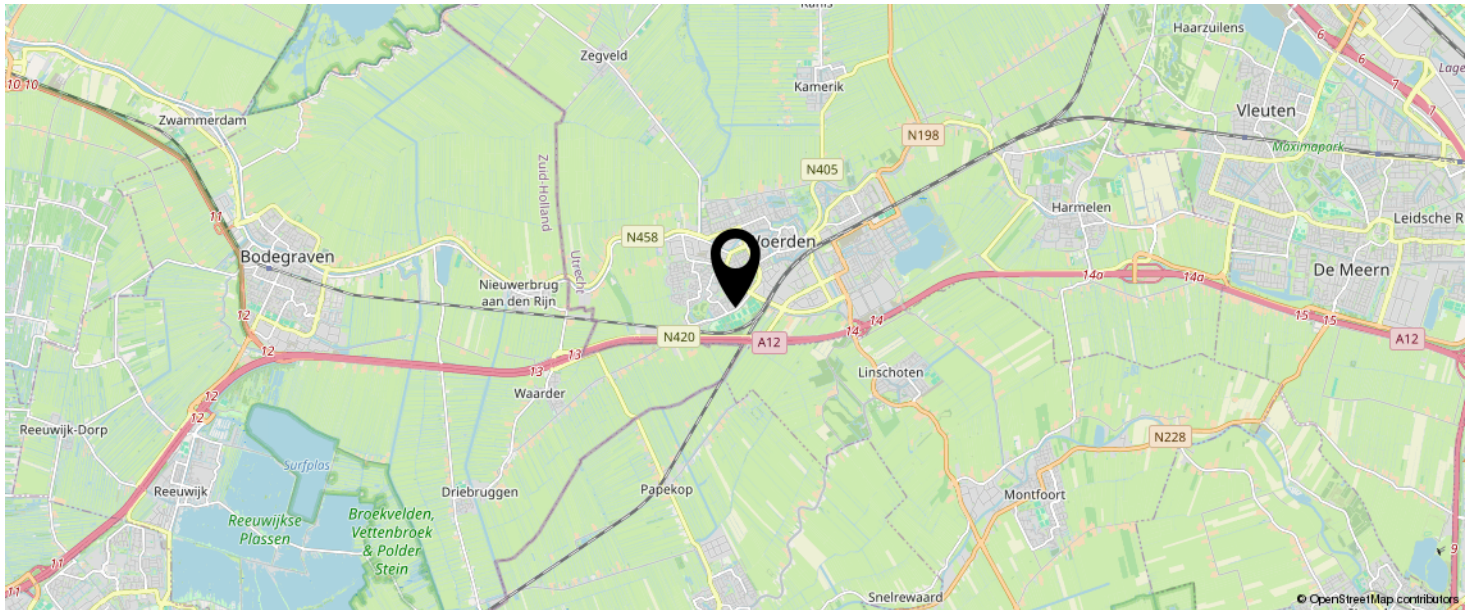
PLATTEGROND



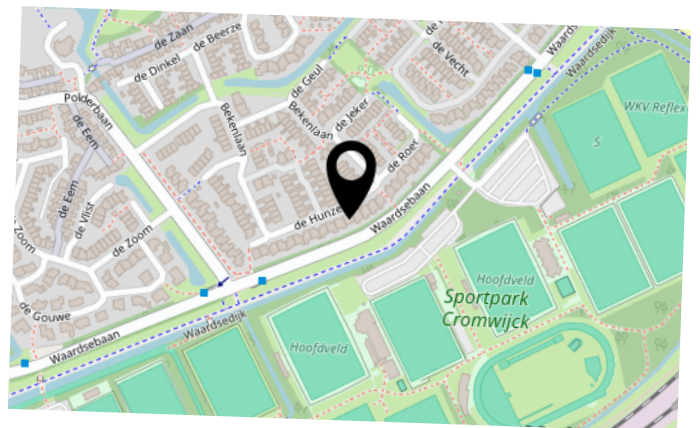
KADASTRALE KAART



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			
- Staande lamp op lage overloop mag gratis blijven staan			X	
- Drie Bollampen boven verhoging vergen stelling om te wijzigen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- 3 bamboe manden op maat gemaakt in voorkamer blijft achter	X			
- Wijnrek en legplanken en lamp in de kelder	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Horren zijn onderdeel van de kozijnen/deuren	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- Plisse verduistering bij de ramen aan de nok blijven hangen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- Uitloopmat in hal	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
- Stelling in garage, leg planken in garage, inloop kast en kelder	X			
- Boekenkast slaapkamer rechts, mag gratis blijven			X	
- Antieke grenen kast op hoge overloop mag gratis blijven			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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessories, te weten				
- Losse hoekkast in keuken mag gratis blijven staan			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren	X			
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Wit kastje in badkamer mag gratis blijven staan	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			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
waterton voor en achter	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				

LIJST VAN ZAKEN

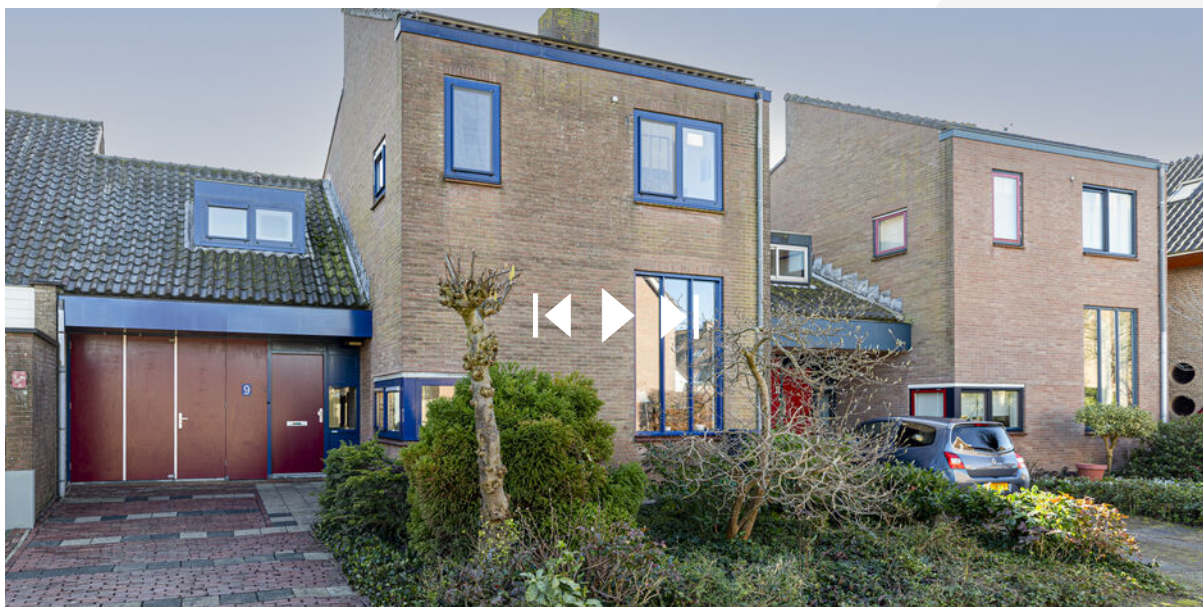
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Brandhout opslag van cortenstaal	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Parasol (ca 3 meter)	X			
- Drie vogelkastjes, 2 grote potten	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
Odido internet modem router en 2 repeaters		Gaat mee		

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/de-hunze-9



de Hunze 9, Woerden



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



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