



Vraagprijs
€ 375.000 k.k.

48

DE EEM

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
benedenwoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1980

WOONOPPERVLAKTE:
66 m²

INHOUD:
250 m³



OMSCHRIJVING

My home is my castle! Kom kijken bij deze sfeervolle split-level kasteel(beneden)woning met een achtertuin, twee slaapkamers, een ruime woonkamer met een open keuken en een complete badkamer. Stal je spullen in de inpandige berging en geniet dankzij de slimme indeling van de ruimte en het lichtinval. De achtertuin met achterom vormt een heerlijke plek om buiten te zitten en maakt het geheel compleet. Het winkelcentrum en het wijkpark bevinden zich op loopafstand. Pak jij deze kans?

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

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met de meterkast, de deur naar de inpandige berging en via een kleine verhoging bereik je de sfeervolle woonkamer. In de woonkamer is airconditioning aanwezig voor een optimaal binnenklimaat. De woonkamer staat in open verbinding met de eethoek en de moderne keuken, die in 2023 is vernieuwd. De keuken is langs één zijde opgesteld met een extra aanrechtblad en voorzien van een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en een koel-vriescombinatie.

Vanuit de keuken stap je direct de tuin in. De tuin is verzorgd aangelegd met een houten vlonder, gras, een nette schutting en beschikt over een poort naar de straat.

Niveau -1:

Via een trapje bereik je de slaapkamer en de badkamer. De ruime slaapkamer biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kastenwand. Middels een hal, waar de wasapparatuur zich bevindt, bereik je de licht betegelde badkamer.

Deze is compleet uitgevoerd met een douchecabine, toilet en wastafel.

Niveau 1:

Op de bovenste verdieping bevindt zich een open ruimte die eenvoudig kan worden afgesloten en ingericht als tweede slaapkamer, werk- of hobbykamer. Daarnaast is hier een vaste kast met de opstelplaats van de mechanische ventilatie en de CV-ketel.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1980
- Woonoppervlak: ca. 66 m²
- Oppervlak van de berging: ca. 6 m²
- Keuken vernieuwd in 2023
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
- Houten kozijnen met dubbel glas
- Mechanische ventilatiebox vernieuwd in 2023
- Airco in de woonkamer geplaatst in 2025
- CV-ketel uit 2014
- Energielabel C
- Vereniging van Eigenaars, servicekosten € 56,- per maand
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze benedenwoning met tuin en twee slaapkamers 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.

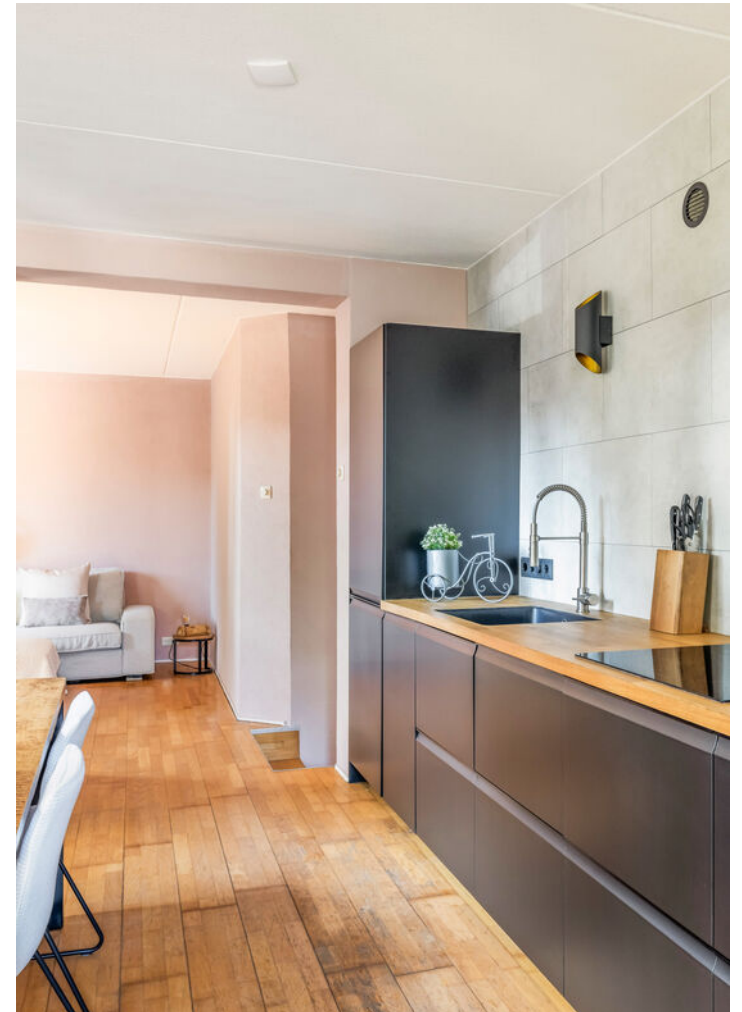
OMSCHRIJVING

Voor dit appartement 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.

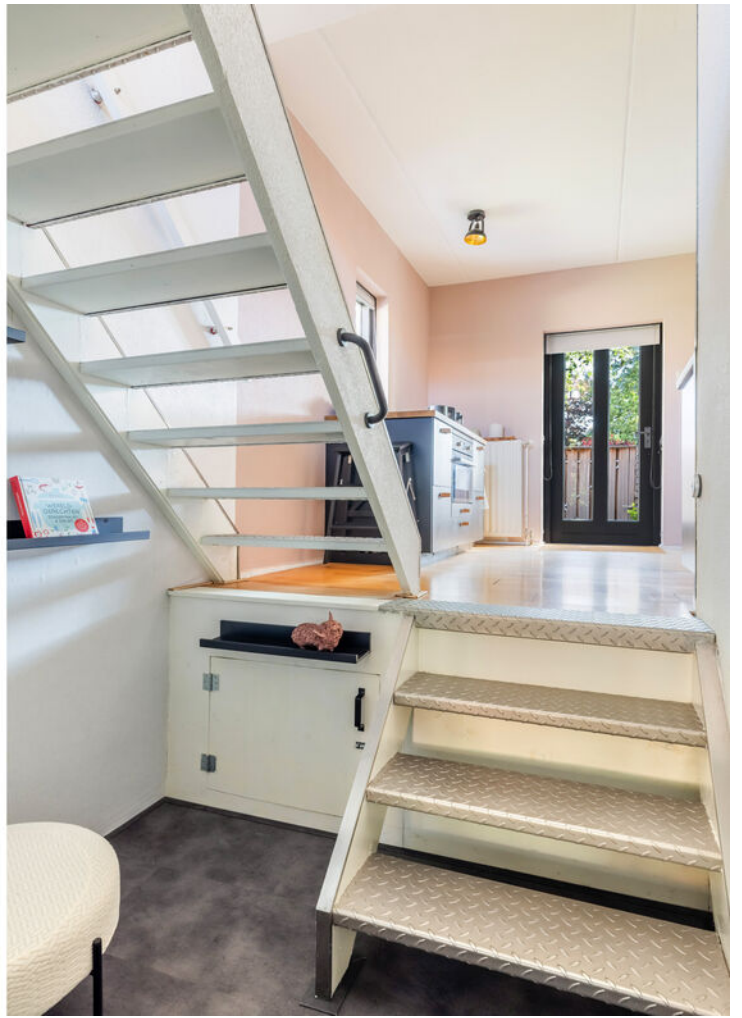
The image shows the exterior of a brick building. On the left, there is a dark wooden door with an arched top, set within a brick archway. Below the door is a large, square brick planter box filled with tall, feathery grasses. To the right of the planter is an open doorway leading into a dark interior. The building's facade is made of red bricks. A white pillar is visible on the right side of the frame. The ground in front is paved with grey bricks. A teal semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

"Woon uniek
in deze leuke
beneden-
woning"

























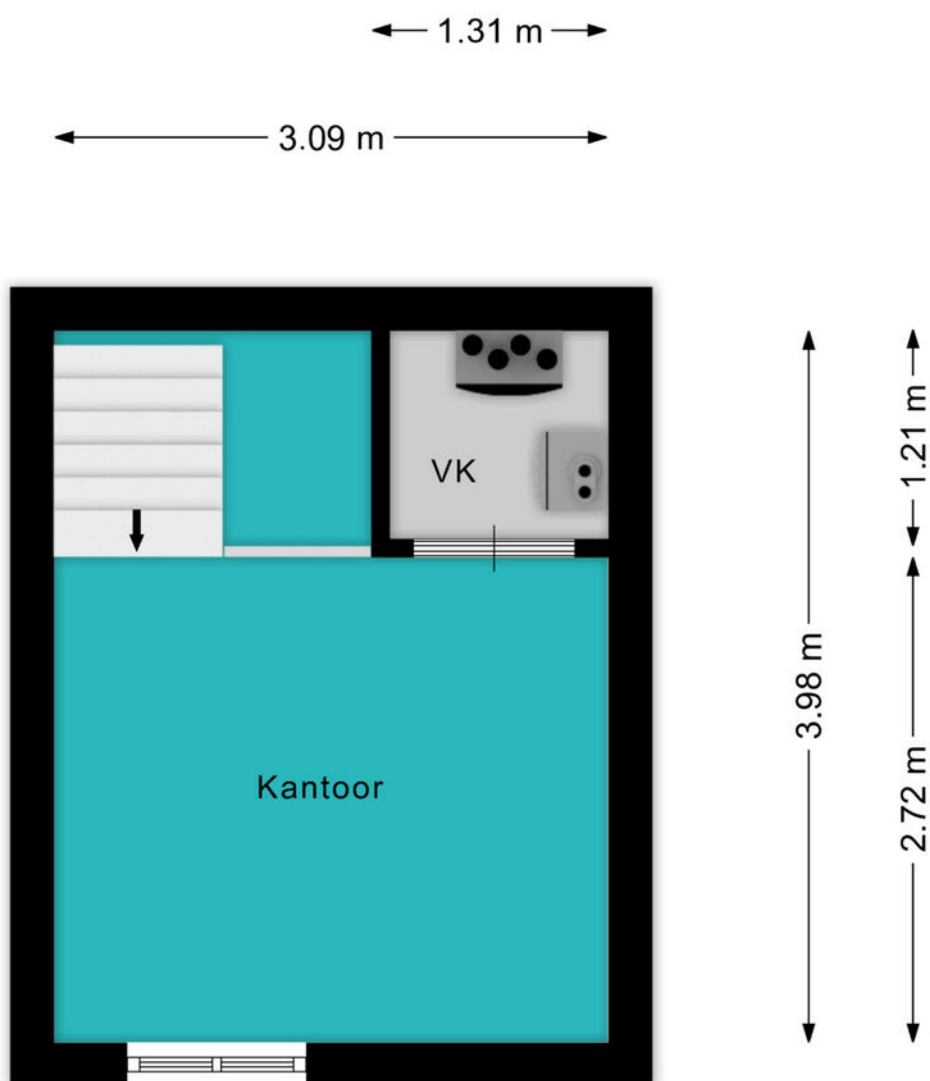
PLATTEGROND



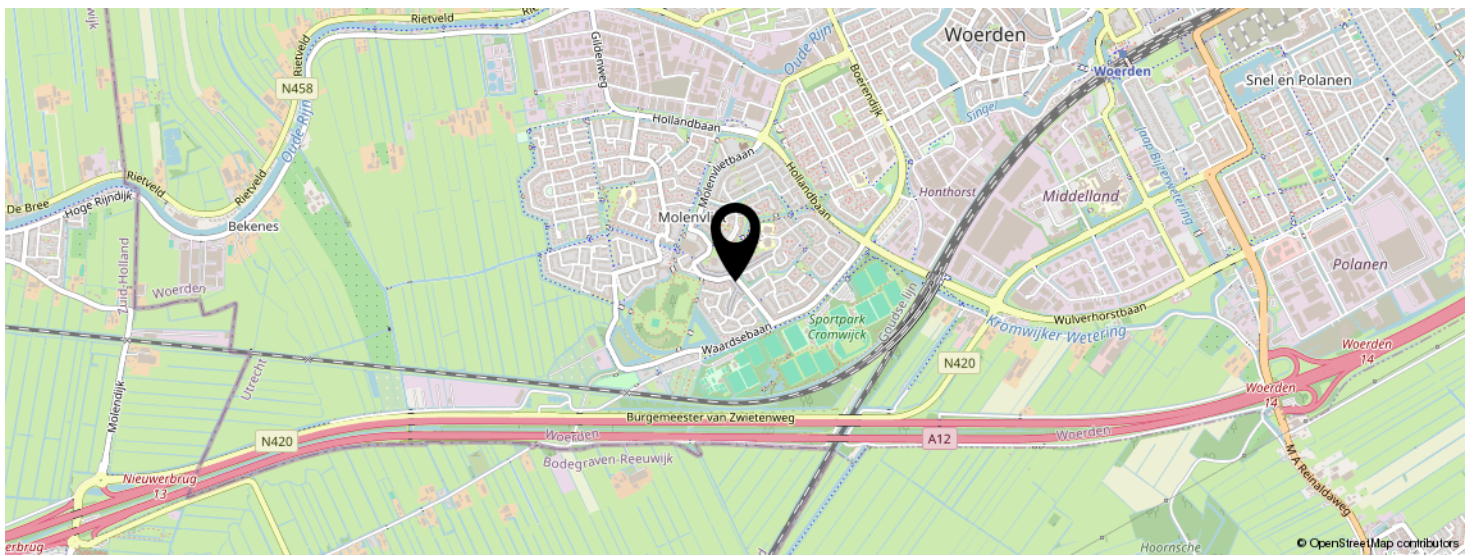
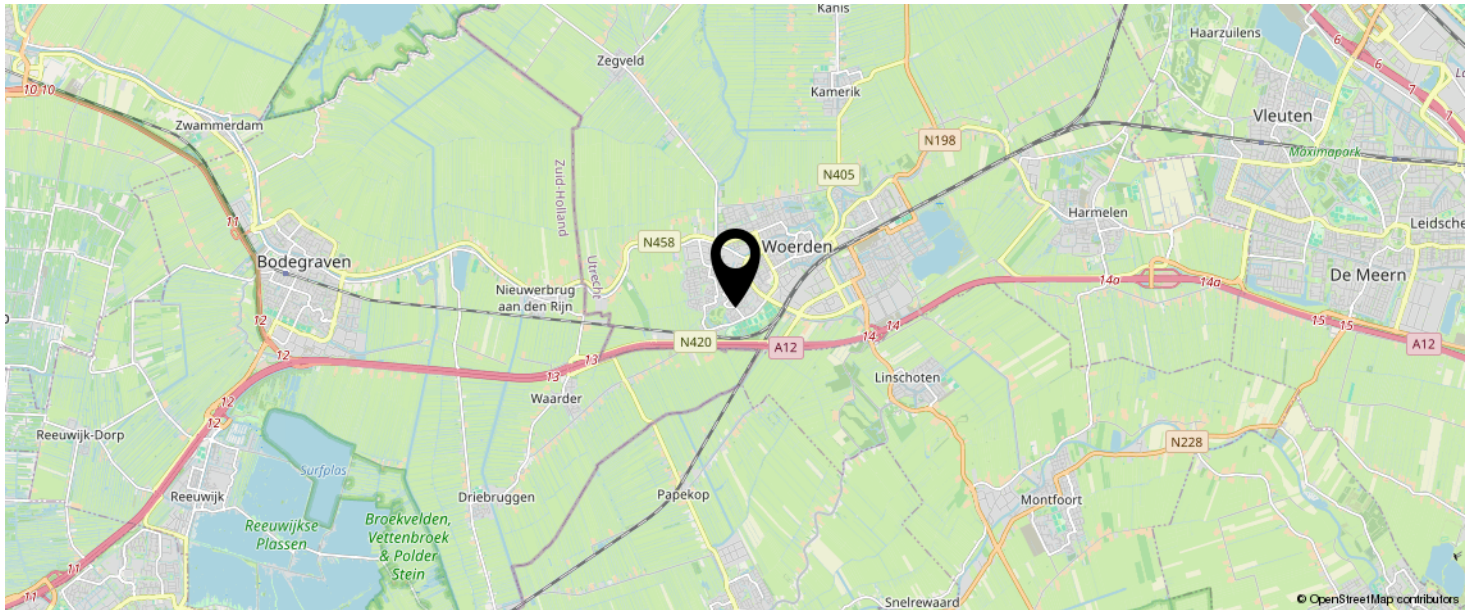
PLATTEGROND



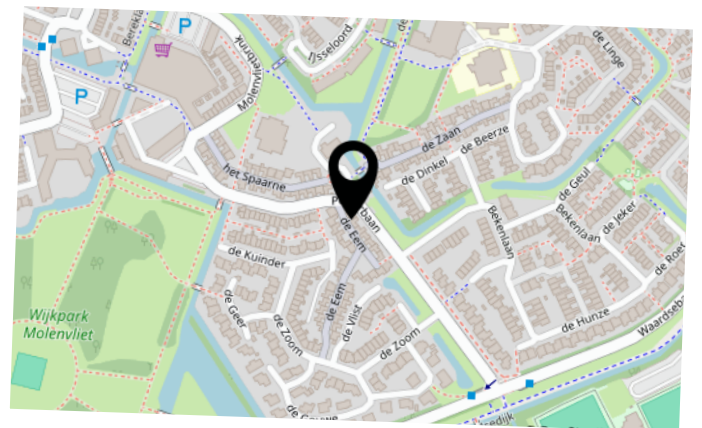
PLATTEGROND



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
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				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/de-eem-48



de Eem 48, 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