



Vraagprijs
€ 465.000 k.k.

10

DAHLIASTRAAT

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
D

BOUWJAAR:
1937

WOONOPPERVLAKTE:
92 m²

INHOUD:
330 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
102 m²



OMSCHRIJVING

Wil je rustig en sfeervol wonen, maar toch dichtbij het gezellige centrum van Woerden? Dan is deze karakteristieke jaren '30 eengezinswoning absoluut een kijkje waard! Naast een stijlvolle en strakke afwerking biedt deze woning heerlijk veel ruimte en een zonnige tuin op het zuidwesten. Dankzij de ligging vlakbij het centrum geniet je hier van het beste van twee werelden: de rust van thuis en de levendigheid van de stad op loopafstand. Dit wil je niet missen!

Dit leuke huis ligt aan de Dahliastraat in het populaire Bloemen- en Bomenkwartier, op korte afstand van de binnenstad van Woerden. De omgeving wordt gekenmerkt door karakteristieke woningen en gezellige straten. In een mum van tijd sta je in het centrum, waar je het station, diverse winkels en gezellige horecagelegenheden vindt. Via de Boerendijk ben je snel op de uitvalswegen richting de A12 en de N11.

Indeling

Begane grond:

Via de voortuin kom je in de hal, waar je de meterkast, de trapopgang, een handige trapkast en de toegang tot de woonkamer vindt. De woonkamer is heerlijk licht en sfeervol dankzij de houten vloer en de authentieke en-suite deuren met glas-in-lood. De hoge plafonds en de strakke afwerking zorgen hier voor een ruimtelijk gevoel.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die vanuit de woonkamer bereikbaar is. De keuken is geplaatst in een rechte opstelling en de volgende inbouwapparatuur is aanwezig:

- Inductiekookplaat
- Afzuigkap
- Combi-oven
- Koelkast
- Vaatwasser

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een tussenhall met toegang tot de achtertuin, de nette toiletruimte en de praktische wasruimte.

Eerste verdieping:

Op de overloop vind je de vaste trap naar de tweede verdieping en heb je toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een vaste kast. Aan de achterzijde bevinden zich de moderne badkamer en de tweede slaapkamer, die eveneens is voorzien van een praktische vaste kast. De badkamer is uitgerust met een ruime inloofdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

De open zolderverdieping is verrassend ruim en licht door het grote dakraam (2024). Deze ruimte is ideaal als speel- of hobbyzolder of als derde slaapkamer. Hier is tevens de opstelplaats van de CV-ketel netjes weggewerkt en vind je opbergruimte onder de schuine kap.

Tuin en berging:

De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de zon. De tuin is verzorgd en sfeervol aangelegd en achterin de tuin staat een berging, voorzien van elektra. Via de achterom kun je hier gemakkelijk de fietsen stallen en verder is er voldoende ruimte voor het opbergen van spullen.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1937
- Woonoppervlakte: ca. 92 m²
- Berging: ca. 4 m²
- Perceel: 102 m²
- Houten kozijnen met HR++ beglazing
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020
- Gevels van de uitbouw zijn geïsoleerd
- Plat dak van de uitbouw is vervangen in 2023
- Dakisolatie aangebracht in 2024
- HR CV-ketel 2022
- Meterkast en elektra vervangen in 2017
- Badkamer en keuken dateren uit 2017
- Strak afgewerkte wanden en plafonds
- Ligging op loopafstand van het centrum van Woerden
- Energielabel D
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze karakteristieke eengezinswoning op een toplocatie 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.

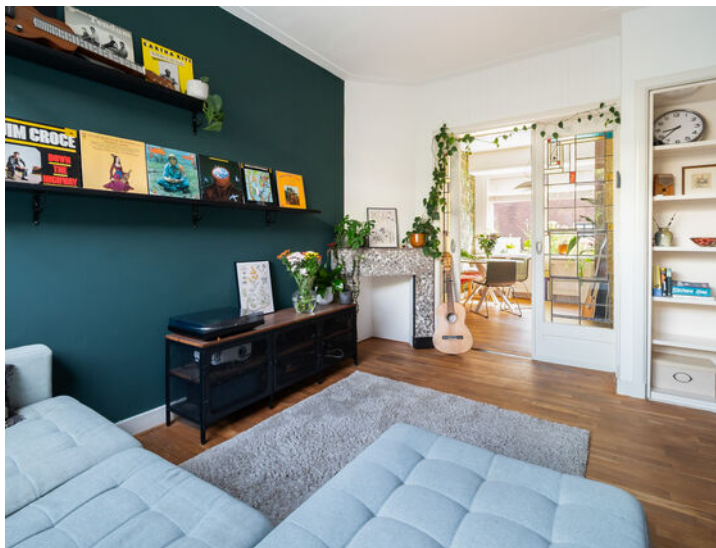
Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

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.



**"Karakteristiek
en modern
wonen in
Woerden!"**

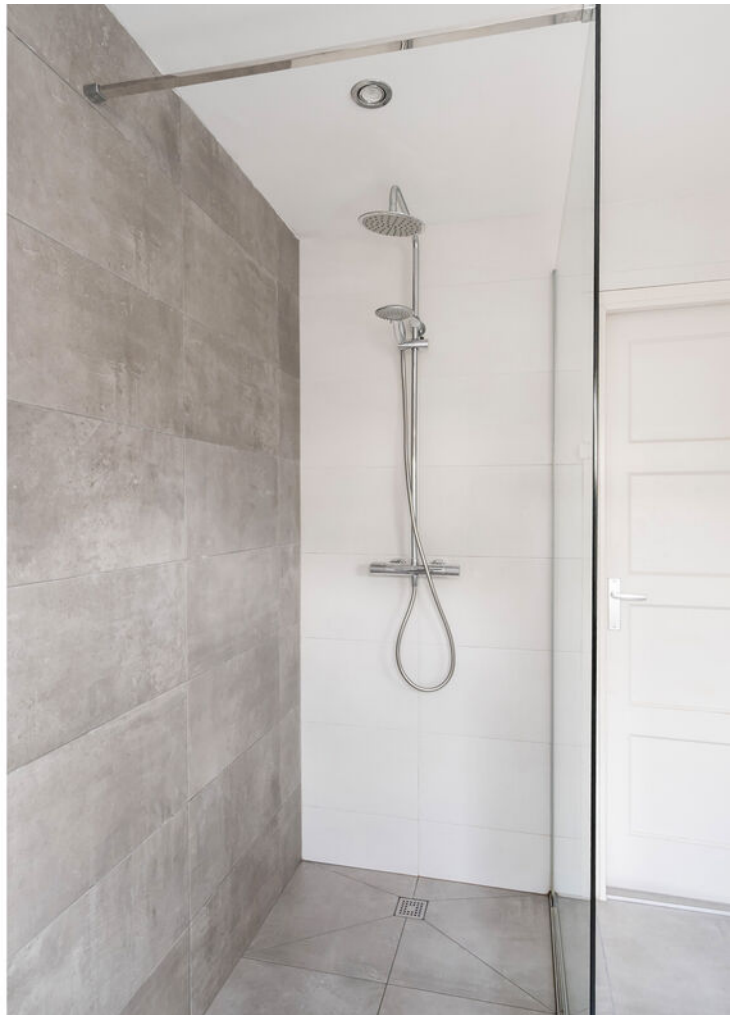






















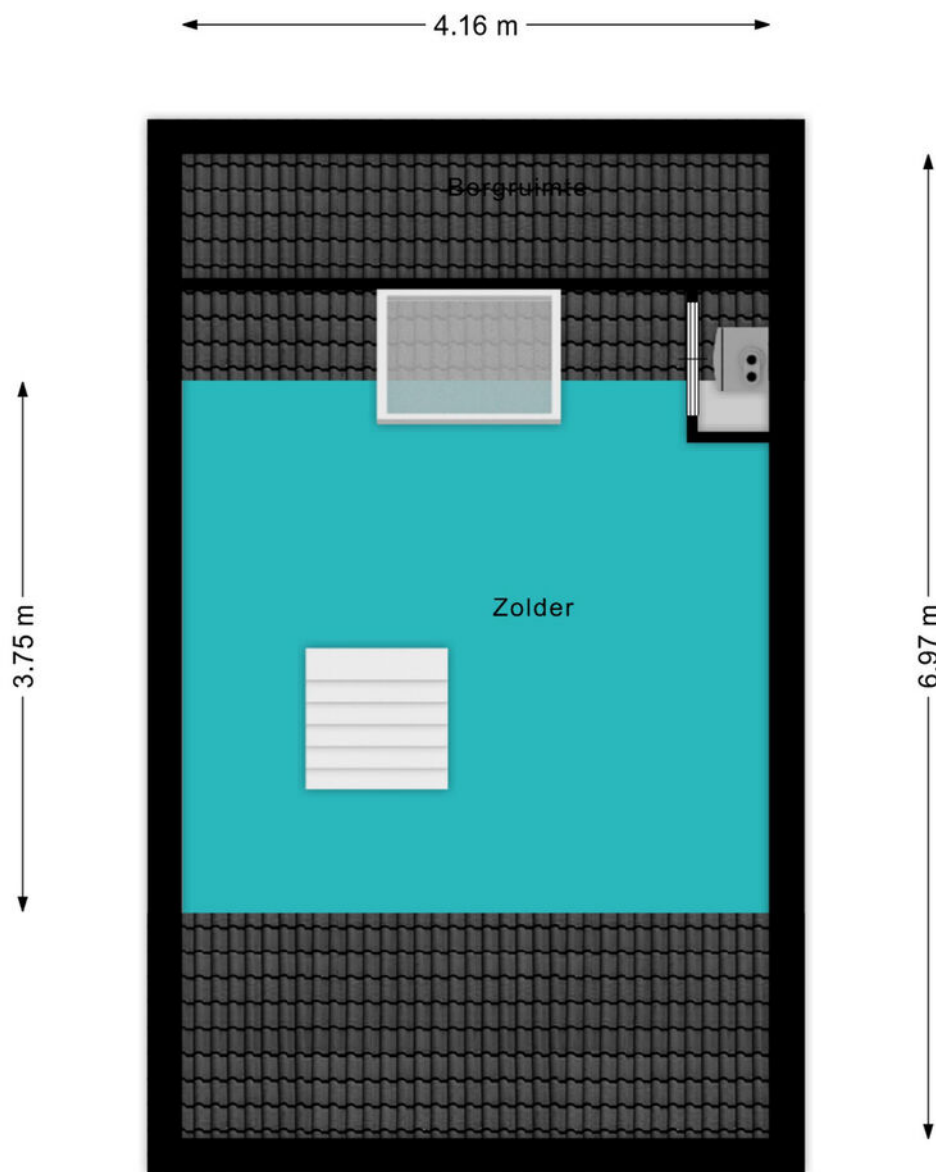
PLATTEGROND



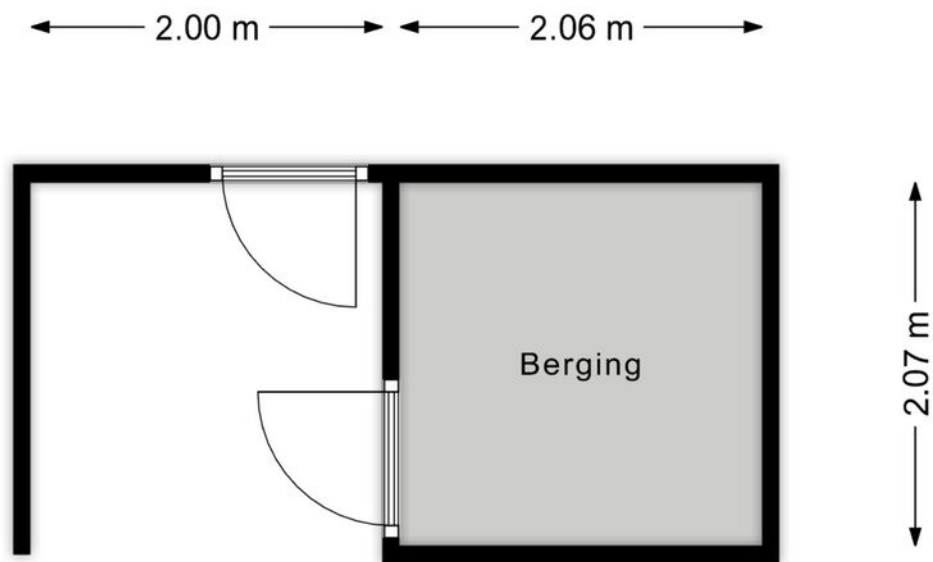
PLATTEGROND



PLATTEGROND

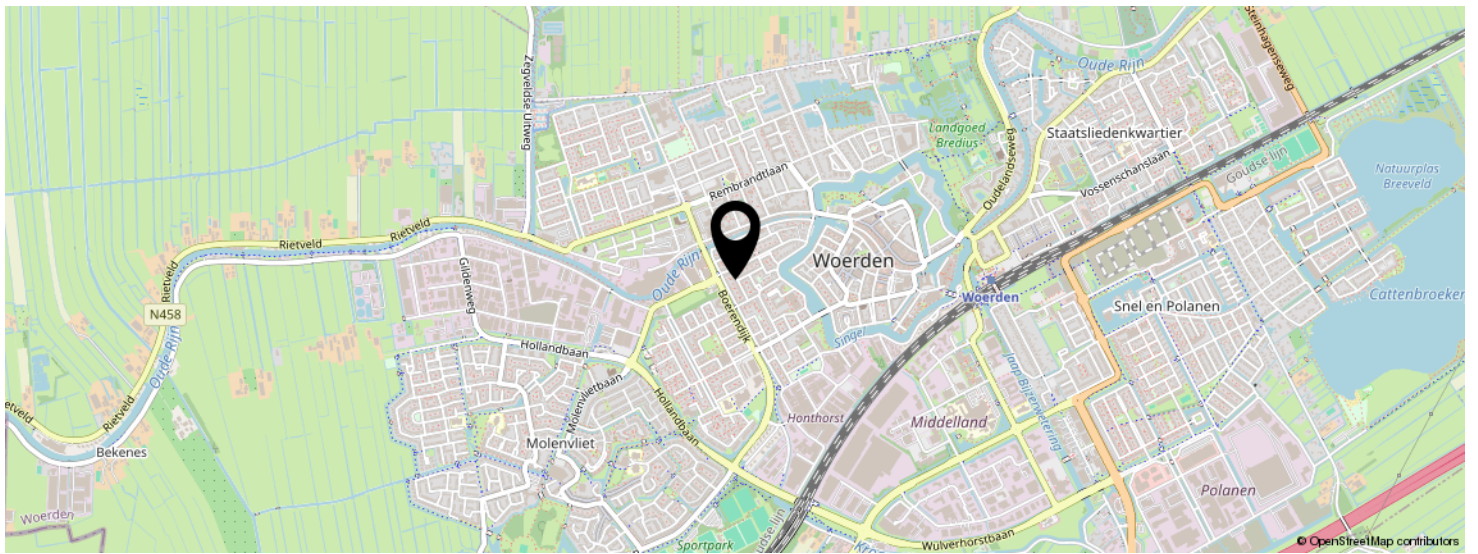
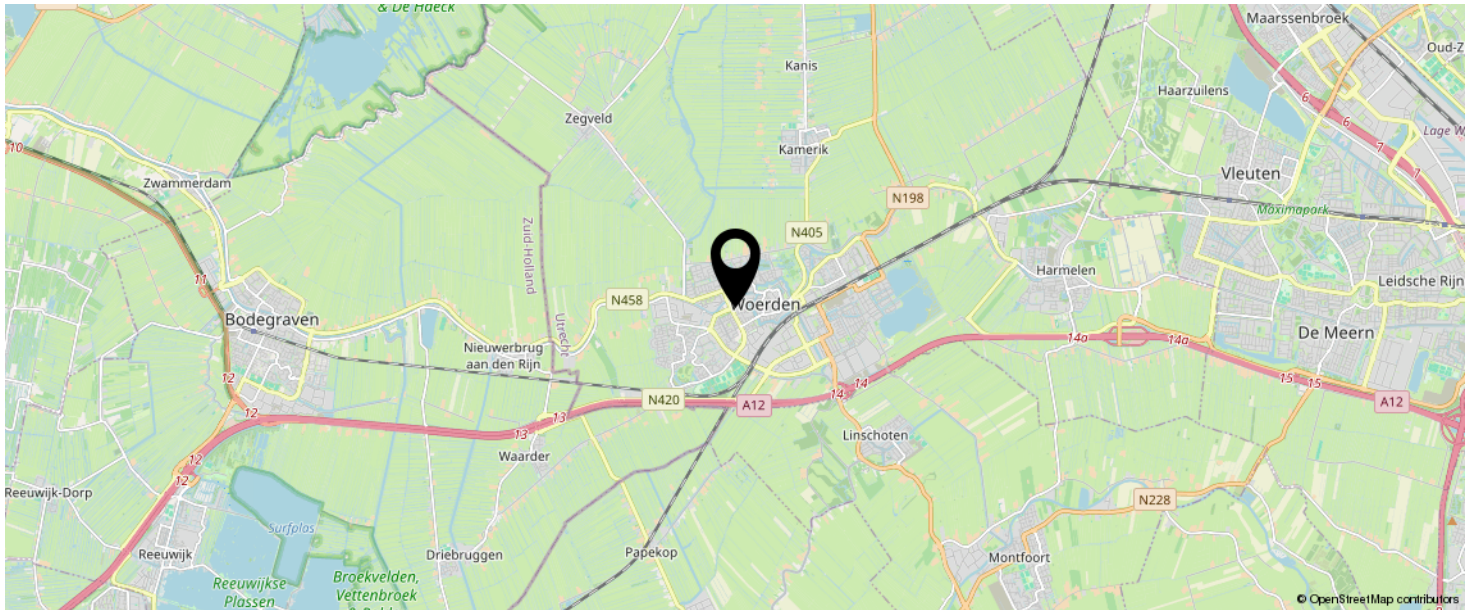


PLATTEGROND

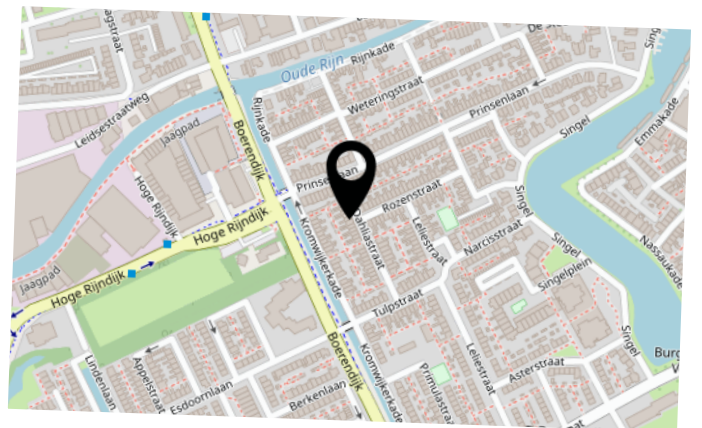


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Woerden Perceel B 4280	kadaster 
---	--	--	---

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				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/dahliastraat-10



Dahliastraat 10, 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