



WOERDEN
MAKELAARDIJ



AMSTERDAMLAAN 15 WOERDEN

VRAAGPRIJS € 725.000 K.K.

0348-416845

info@woerdenmakelaardij.nl

www.woerdenmakelaardij.nl

“ Ruime hoekwoning met 150 m² woonoppervlakte, zeer ruime garage en zonnige tuin nabij station en centrum! ”



KENMERKEN



BOUWJAAR
1994



WOONOPPERVLAKTE
151 M²



ENERGIELABEL
B



INHOUD
578 M³



PERCEELOPPERVLAKE
221 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Ruime hoekwoning met 150 m² woonoppervlakte, zeer ruime garage en zonnige tuin nabij station en centrum

Op zoek naar een lichte en ruime gezinswoning met volop leefruimte, een fijne tuin én een gunstige ligging? Deze royale hoekwoning in de populaire woonwijk Snel & Polanen heeft verrassend veel te bieden. Met circa 150 m² woonoppervlak, een uitgebouwde begane grond, vier slaapkamers, een ruime woonkeuken, complete moderne badkamer, ruime garage en een zonnige achtertuin op het zuidoosten is dit een woning waar je alle kanten mee op kunt.

De woning is door de jaren heen op verschillende momenten uitgebouwd en verbeterd. Zo is de begane grond in 2004 uitgebouwd, de eerste verdieping in 2001 en zijn de garage/schuur en veranda in 2008 gerealiseerd. Ook zijn diverse kozijnen en beglazing vernieuwd, waaronder HR++ en HR+++ glas. In de woning zijn bovendien veel praktische, door een meubelmaker op maat gemaakte inbouwkasten aanwezig, die zorgen voor veel bergruimte en een verzorgde uitstraling.

Snel & Polanen: groen, ruim en centraal

De woning ligt in de geliefde en ruim opgezette wijk Snel & Polanen, een groene woonomgeving met een grote diversiteit aan woningen. Voorzieningen zijn dichtbij: basisscholen en middelbare scholen, sportvelden, het wijkpark, winkelcentrum Snel & Polanen en natuurlijk het station bevinden zich allemaal in de omgeving. Ook het centrum van Woerden is gemakkelijk bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel onderweg richting Utrecht en andere steden.

Veel ruimte en sfeer op de begane grond

Via de entree kom je in de ruime hal met twee vaste garderobekasten, een ingebouwde radiator en de uitgebreide meterkast. Het toilet is in 2024 vernieuwd.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
19 m²



OMSCHRIJVING

De woonkamer is een heerlijke plek om samen te komen. Dankzij de vele raampartijen en de erker valt hier veel natuurlijk licht naar binnen. De gestucte wanden en het plafond, de houten parketvloer en de sfeervolle houtkachel zorgen voor een warme en huiselijke uitstraling. Vanuit de woonkamer stap je zo de achtertuin in, waar je onder de overkapping een fijne plek hebt om te zitten.

De open keuken staat in een praktische hoekopstelling. Aansluitend bevindt zich de royale eetkamer, met voldoende ruimte voor een grote eettafel voor acht tot tien personen. Een ideale plek voor lange diners met familie en vrienden. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat met afzuigkap, koelkast met vriezer, vaatwasser en oven/magnetron.

Vier slaapkamers en volop mogelijkheden

Ook op de verdiepingen is de woning opvallend ruim. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, de badkamer en een ruime opbergkast, gelegen tussen het trappenhuis en één van de slaapkamers. Deze kast biedt extra praktische bergruimte.

De master bedroom is heerlijk licht dankzij de vele raampartijen en beschikt over een vaste kast én een praktische walk-in closet. De tweede slaapkamer heeft eveneens een vaste hoekkast. Beide slaapkamers zijn voorzien van een pvc-vloer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloofdouche, toilet, wastafelmeubel en een vaste kast.

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers en een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelplaats van de cv-ketel. Eén van de slaapkamers is bijzonder sfeervol en beschikt over een bedstee met patrijspoort, wastafel en vaste kasten. De andere slaapkamer beschikt eveneens over een vaste kast. Ook op de tweede verdieping ligt een pvc-vloer. Een mooie extra mogelijkheid is dat op de tweede verdieping ruimte aanwezig is om een extra badkamer te realiseren.

Zonnige achtertuin met overkapping en garage

De achtertuin is groen aangelegd met borders en verschillende mogelijkheden om gezellige zitplekken te creëren. Dankzij de ligging op het zuidoosten kun je hier volop van de zon genieten. Achter in de tuin bevindt zich een royale overkapping/veranda, een fijne plek om ook op een minder zonnige dag buiten te zitten. Daarnaast beschikt de woning over een zeer ruime garage/schuur.

Zowel aan de voor- als achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig, praktisch voor bijvoorbeeld het besproeien van de tuin, schoonmaakwerkzaamheden of het wassen van de auto.

Goed onderhouden en op diverse punten vernieuwd

De woning is in de loop der jaren op verschillende onderdelen aangepakt. Zo zijn onder meer diverse platte daken vernieuwd, is de gevel aan de achterzijde van de eerste verdieping in februari 2025 gereinigd en geïmpregneerd en zijn verschillende kozijnen en ruiten vervangen.

De beglazing is grotendeels voorzien van dubbel glas. In de eetkamer en keuken is in februari 2024 HR++ glas geplaatst. Aan de achterzijde van de eerste verdieping zijn in 2019 kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst en aan de achterzijde van de tweede verdieping zijn in 2025 kunststof kozijnen met HR+++ glas geplaatst. De gevels en het dak zijn bij de bouw geïsoleerd.

Pluspunten

- * Royale hoekwoning met ca. 150 m² woonoppervlakte en 4 slaapkamers
- * Gelegen in de populaire en groene wijk Snel & Polanen
- * Nabij station, centrum, scholen, winkels en sportvoorzieningen
- * Ruime, uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval, erker en sfeervolle houtkachel
- * Open keuken met aansluitend een royale eetkamer voor 8 à 10 personen
- * Veel praktische, op maat gemaakte inbouwkasten door een meubelmaker
- * Master bedroom met walk-in closet
- * Pvc-vloeren op de eerste én tweede verdieping
- * Mogelijkheid om op de tweede verdieping een extra badkamer te realiseren
- * Zonnige achtertuin op het zuidoosten met overkapping/veranda
- * Buitenkranen aan zowel de voor- als achterzijde
- * Zeer ruime garage

Kortom: een ruime hoekwoning met maar liefst circa 150 m² woonoppervlak, een zonnige tuin, ruime garage, vier slaapkamers en volop mogelijkheden. De combinatie van ruimte, ligging, praktische bergruimte en de diverse verbeteringen maakt dit een woning die je echt van binnen wilt ervaren.

Benieuwd naar de ruimte, de sfeervolle woonkamer en de verrassend ruime verdiepingen? Wij nodigen je graag uit om zelf de sfeer en mogelijkheden van deze woning te komen ontdekken. Neem je aankoopmakelaar mee.



“Gelegen in de
populaire wijk
Snel & Polanen”























PLATTEGROND



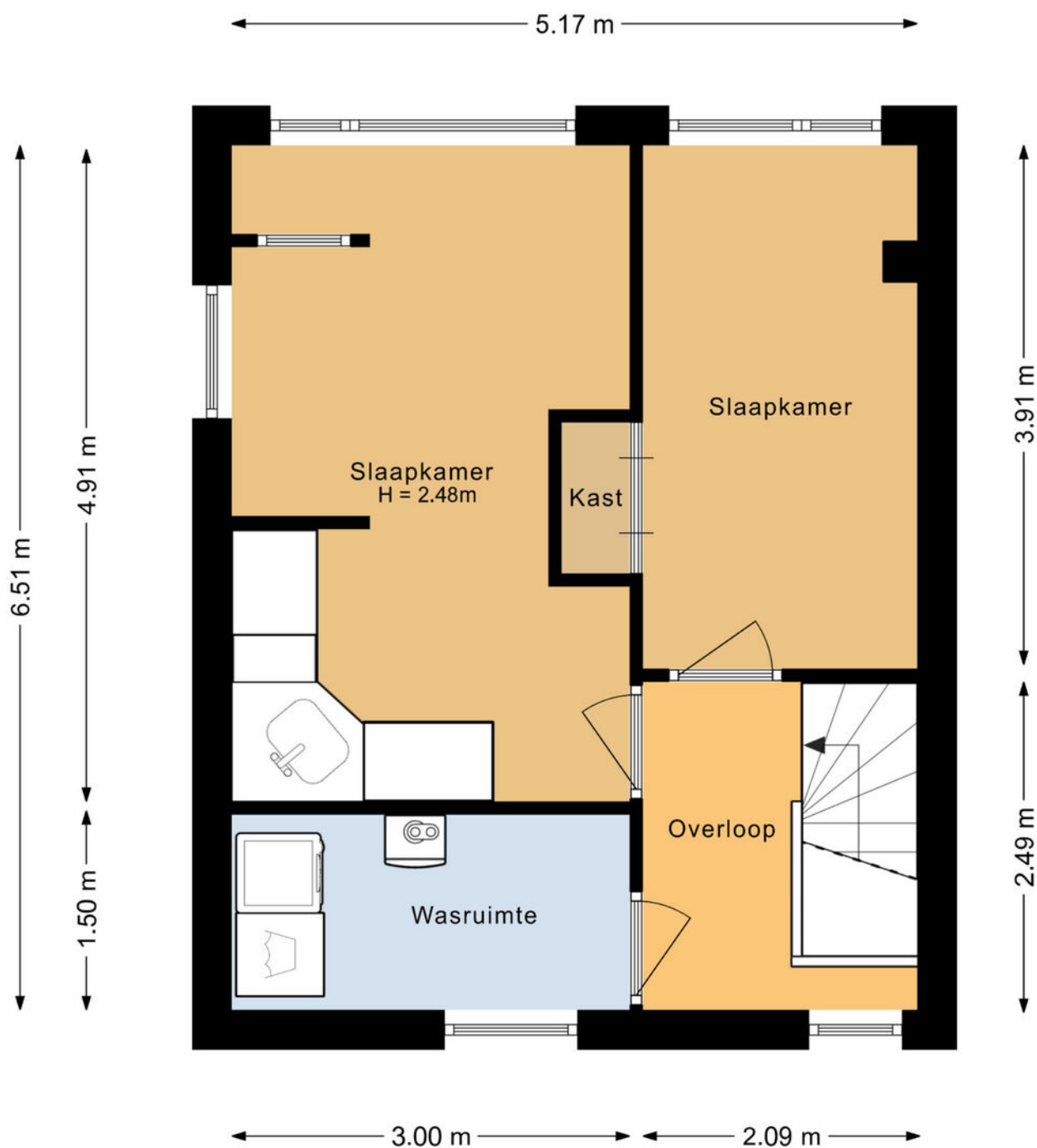
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



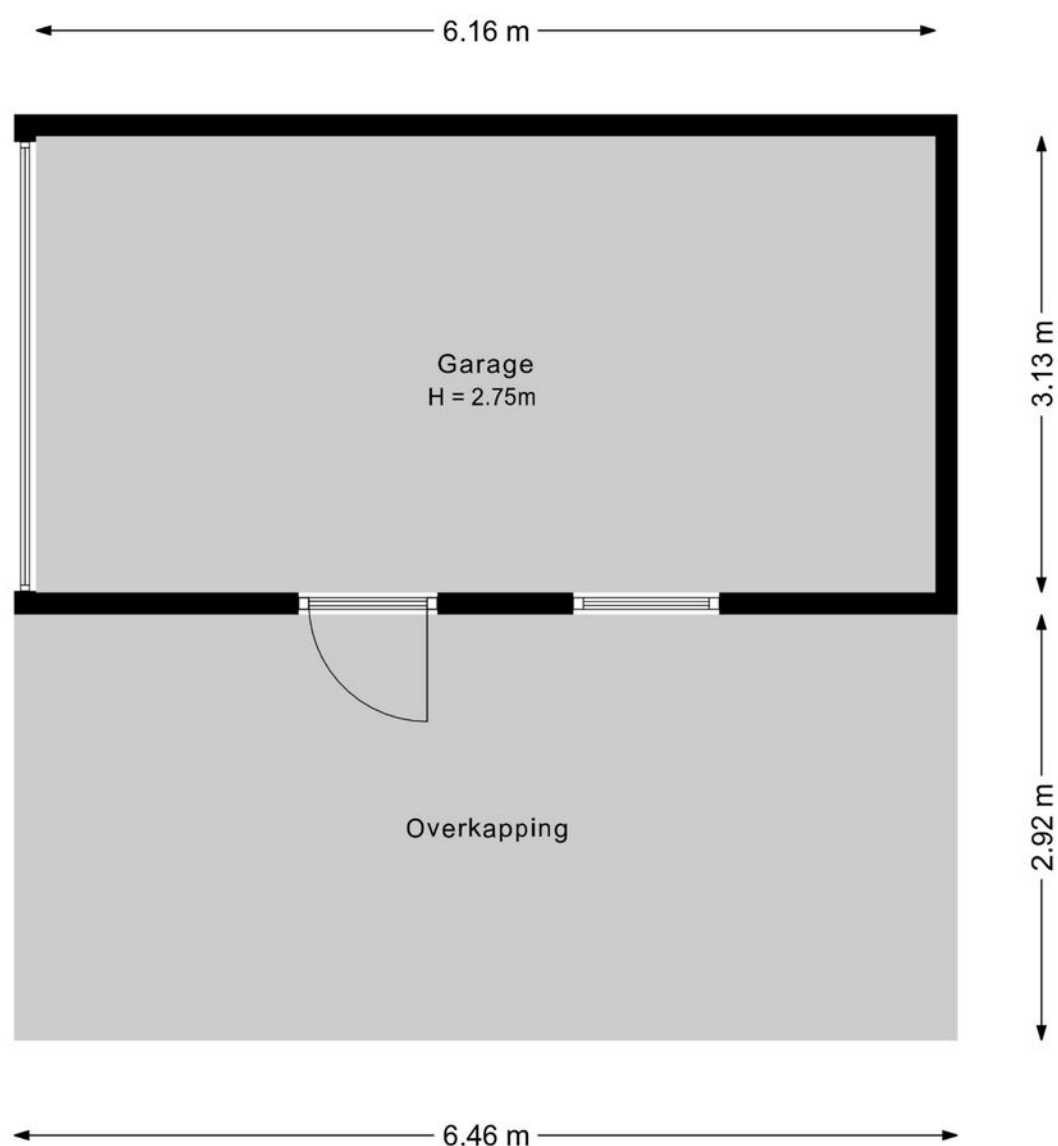
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



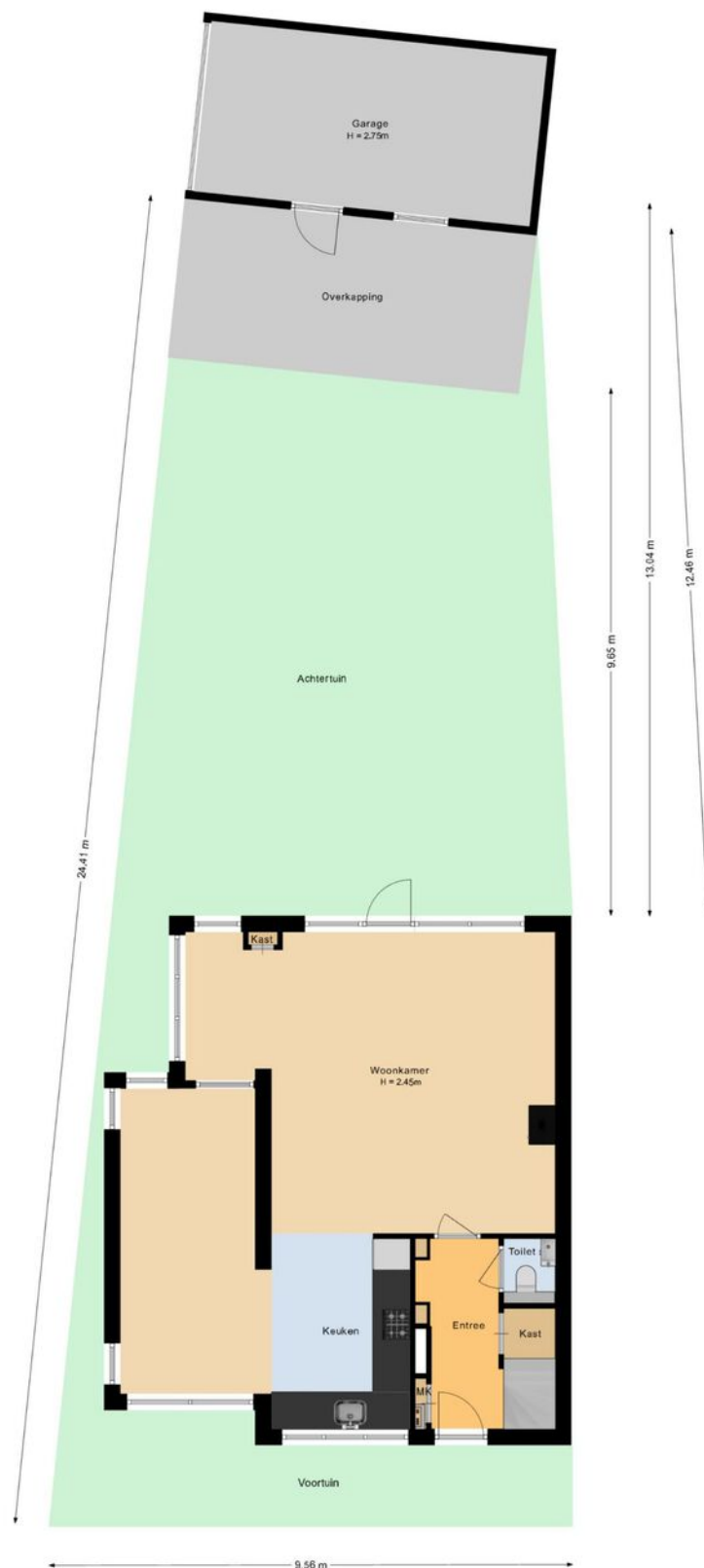
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND

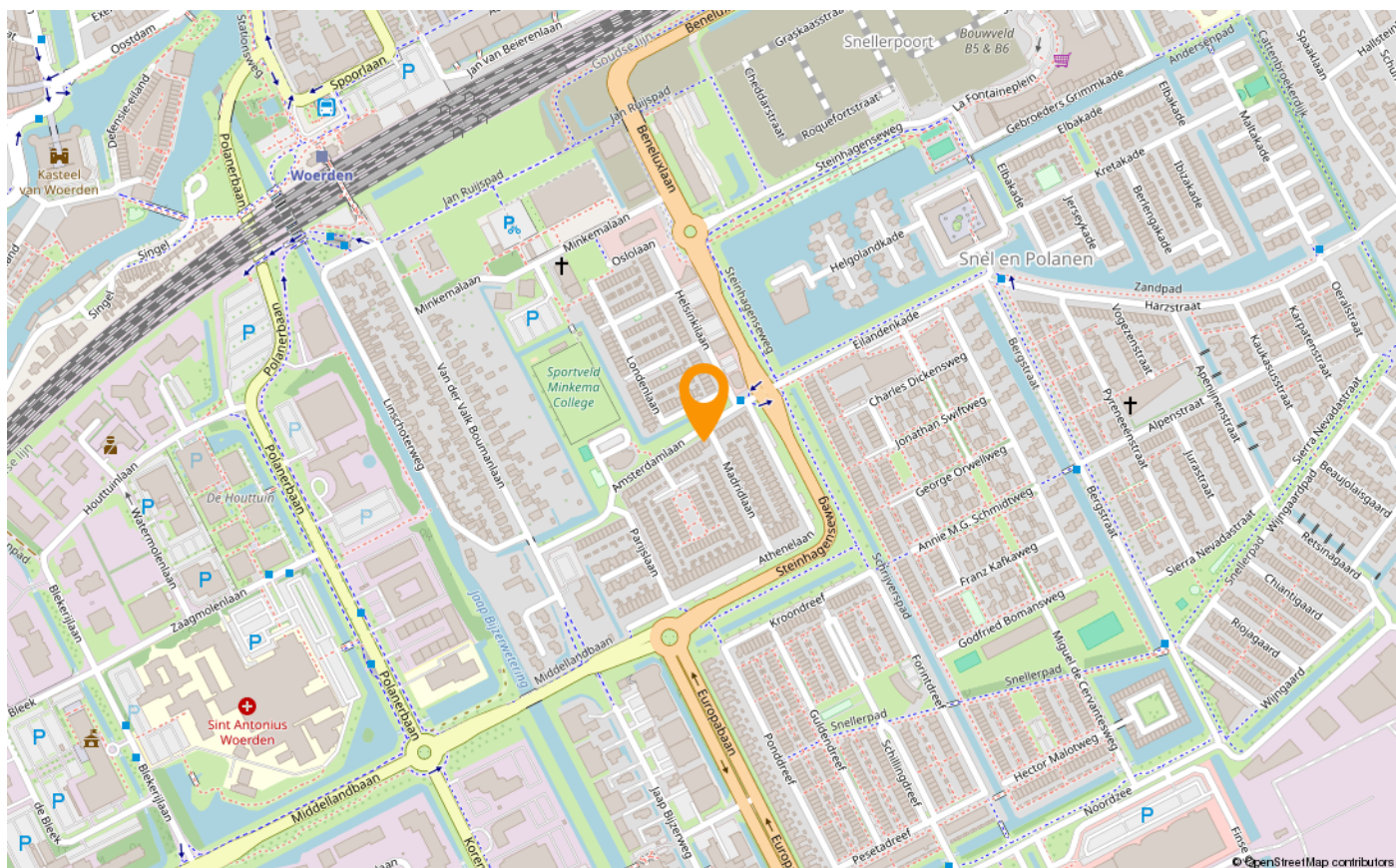
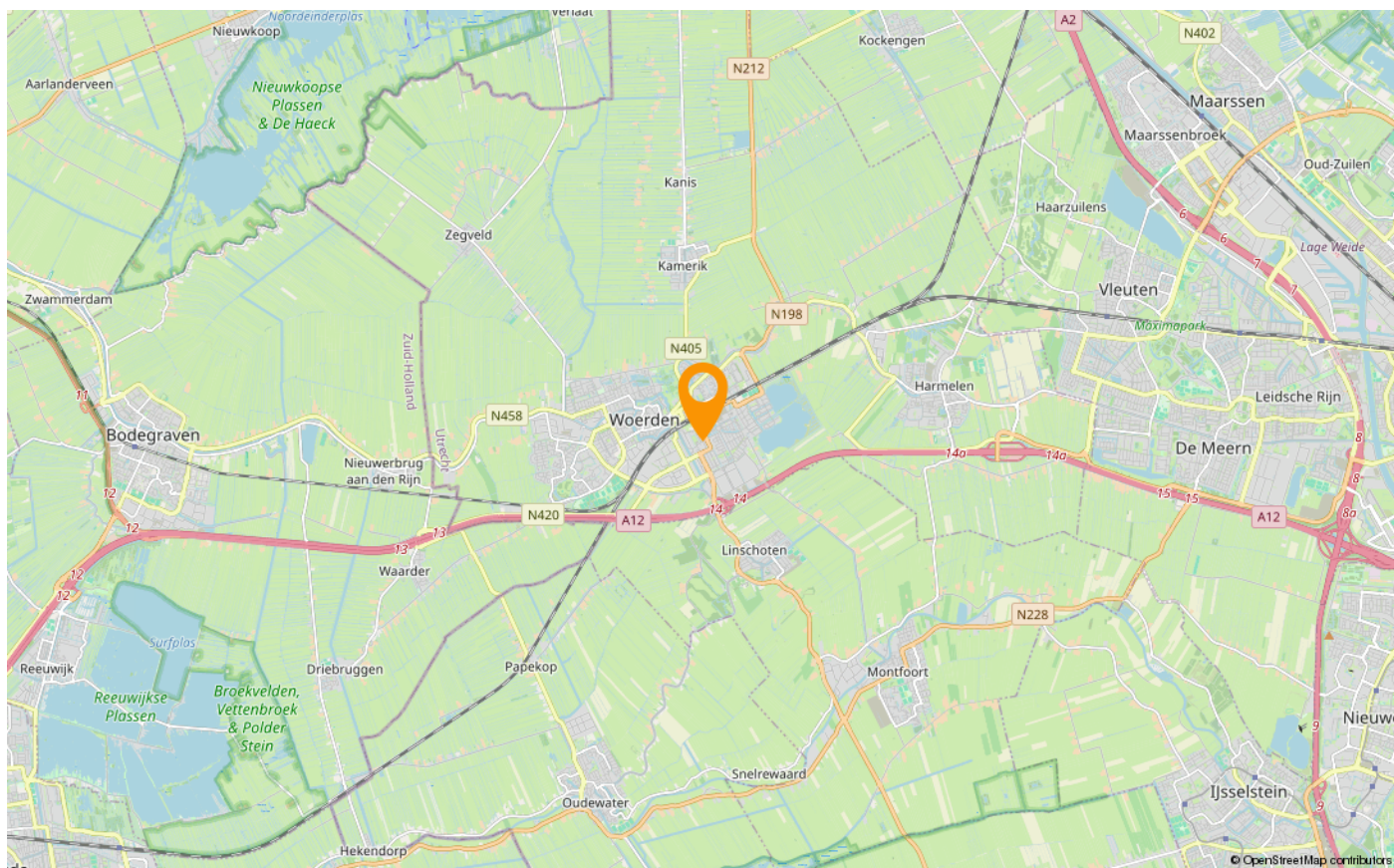


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



A

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV Meubel met TV lift en kast rechts van kachel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- alle raambekleding	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- Vloeren 1e en 2e etage	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Stoomcabine blijft achter, maar functioneert niet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
hardhout wat over is	X		
Tuin - Overig			



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- Konijnenhok		X	
- Konijnenhekwerk tuin			X



EXTRA INFORMATIE

Bedankt voor uw interesse in deze woning. Uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening. Is deze woning de woning van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor deze woning, dan nodigen wij u graag uit om de woning (nog) een keer te bezoeken. Maar ook als u geen interesse heeft, horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee! Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die úw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

Woerden Makelaardij is een actief no-nonsense kantoor dat alle facetten van de woningmakelaardij uitoefent en veel ervaring heeft in Woerden en omgeving. Een open en eerlijk contact met onze opdrachtgevers is voor ons heel erg belangrijk en maakt ons werk zo leuk. Wij helpen u graag bij de aankoop van uw droomhuis of de verkoop van uw woning. Een woning is vaak meer dan een stapel stenen en wij begrijpen dit. Wij houden u gedurende het hele traject goed op de hoogte. Heeft u vragen? U kunt ons op een laagdrempelige manier bereiken. Wij brengen onze kennis en ervaring in, maar u bent de spil waar het om draait.

Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), omdat wij de kwaliteit waar deze vereniging voor staat graag omarmen. Ons aanbod vindt u op Funda, maar wij hebben ook een eigen website en maken gebruik van Social media. Onze makelaars zijn register makelaar-taxateur, geregistreerd bij VastgoedCert en onze taxaties zijn gevalideerd (NWWI).

Over deze presentatie

Deze vrijblijvende objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen recht worden ontleend. Het ontslaat de koper in deze niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en (woon)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in de werkelijkheid afwijken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Woerden Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Uw reactie op de bezichtiging

Graag vernemen wij en de verkoper uw reactie naar aanleiding van de woningbezichtiging. U kunt uw reactie bij voorkeur doorgeven per e-mail.

Uitbrengen van een bod op een woning

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken, zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud en/of bouwtechnische keuring).

Alles begint met het door u uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Dit bod brengt u bij voorkeur per e-mail uit aan ons kantoor.

Kosten koper

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten die u maakt om deze financiering te verkrijgen (o.a. afsluitprovisie/kosten hypotheekadviseur, kosten hypotheekakte, taxatiekosten).

Koopovereenkomst

Woerden Makelaardij maakt gebruik van een standaard koopovereenkomst, die is vastgesteld en goedgekeurd door de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Notaris

Wanneer u uw nieuwe woning heeft gekocht, wordt deze op de dag van overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op.

De koper mag meestal zelf kiezen bij welke notaris de overdracht plaats zal vinden. Bij voorkeur kiest de koper een notaris die gevestigd is in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen, dan wel de notaris die is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 5 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt gekozen en verkoper niet zover kan of wenst te reizen voor de overdracht, geldt dat de kosten voor het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers voor rekening van koper komen.

Waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich om binnen 7 weken na mondeling overeenkomen een bankgarantie of waarborgsom te stellen bij de gekozen notaris. De hoogte hiervan is standaard 10% van de koopsom. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door de instelling waar u de hypotheek afsluit.

Boeteclausule

In de koopakte is voor beide partijen een boetebeding opgenomen van 10% van de koopsom, indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt. Verder dient u er rekening mee te houden dat in voorkomende gevallen hiernaast ook de eventueel geleden schade voor de andere partij vergoed dient te worden.

Voorbehoud financiering

Eén van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken. Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Hypotheekadvies

Het is raadzaam om voordat u gaat bieden te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Indien gewenst verzorgen wij op korte termijn een adviesgesprek met een deskundige en erkende hypotheekadviseur.

Bouwtechnische keuring

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren staat dat u vrij. De kosten van deze keuring komen voor uw eigen rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dan dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Hierbij worden de zichtbare en niet constructieve mankementen, die in vrijwel elke woning wel te vinden zijn, uitgesloten van de ontbindende voorwaarde. Het gaat er immers om dat u in de basis een goed huis koopt en niet voor (grote) verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring aanhouden is 3 weken na het sluiten van de koop.

Asbest

Woningen van voor 1994 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Natuurlijk zal de verkoper, als hij bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, u op de hoogte stellen. Bij alle woningen, die voor 1994 gebouwd zijn, zal hiervoor een extra clausule opgenomen worden.

Ouderdomsclausule/verborgen gebreken

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaar heeft u als koper zelf een onderzoekplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn, waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper/nieuwe eigenaar, tenzij u aan kunt tonen dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen. In dat geval zal in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

webpace.yisual.com/amsterdamlaan15

WOERDEN
MAKELAARDIJ

Amsterdamlaan 15, Woerden



**SCAN DEZE CODE EN
BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Westdam 3 A | 3441 GA | Woerden
0348-416845 | info@woerdenmakelaardij.nl
www.woerdenmakelaardij.nl



Woerden Makelaardij is een actief no-nonsense kantoor dat alle facetten van de woningmakelaardij uitoefent en veel ervaring heeft in Woerden en omgeving. Een open en eerlijk contact met onze opdrachtgevers is voor ons heel erg belangrijk en maakt ons werk zo leuk. Wij helpen u graag bij de aankoop van uw droomhuis of de verkoop van uw woning. Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Ons aanbod vindt u op Funda, maar wij hebben ook een eigen website (WoerdenMakelaardij.nl) en maken gebruik van Social media (Facebook en Instagram). Onze makelaars zijn geregistreerd bij VastgoedCert en onze taxaties zijn gevalideerd (NWWI).