



WOERDEN
MAKELAARDIJ



NIEUWSTRAAT 4 D WOERDEN

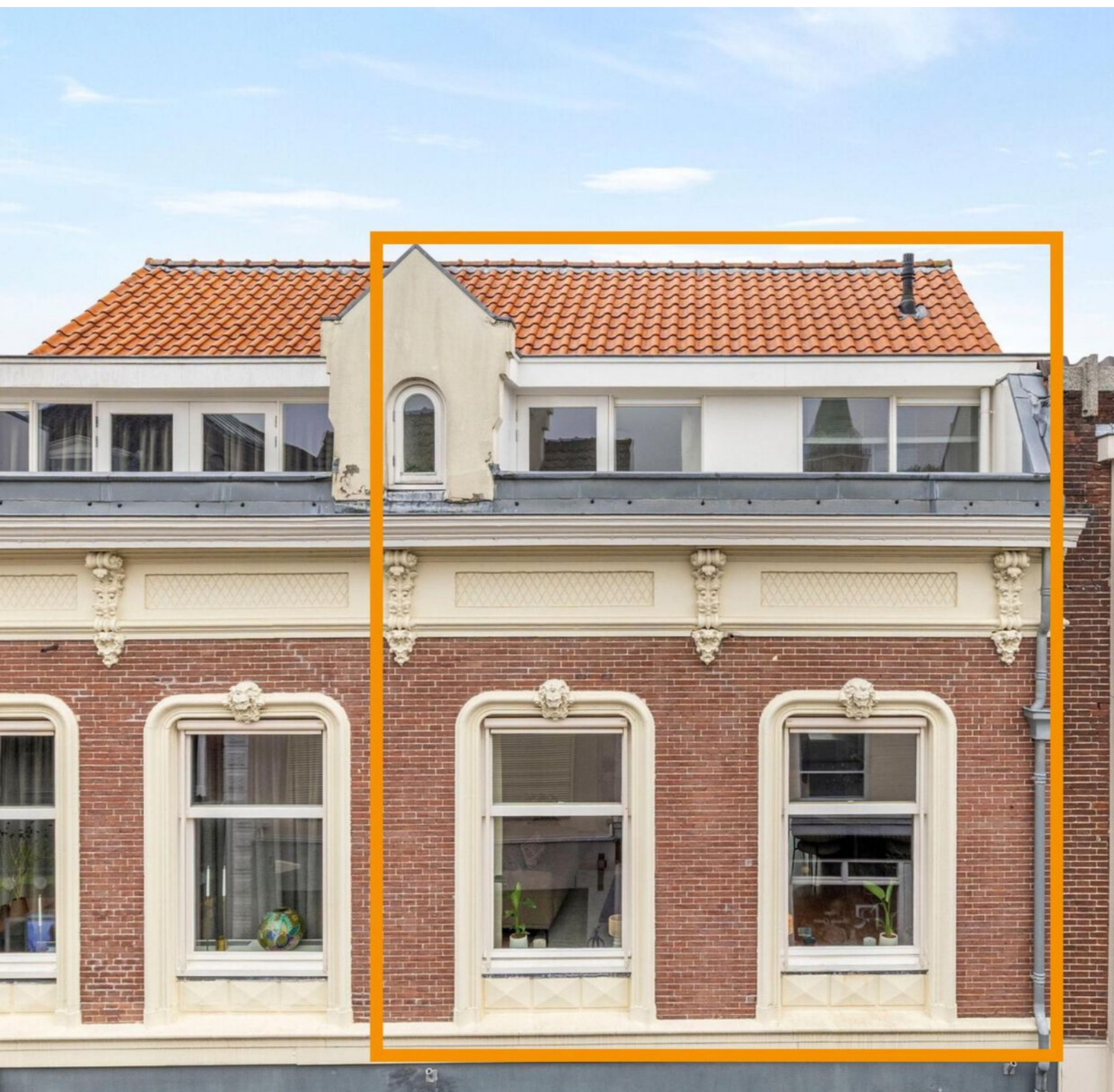
VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.

0348-416845

info@woerdenmakelaardij.nl

www.woerdenmakelaardij.nl

**Karakteristiek en verrassend ruim
wonen midden in historisch Woerden**



KENMERKEN



BOUWJAAR
-1906



WOONOPPERVLAKTE
99 M²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
365 M³



PERCEELOPPERVLAKE
0 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Karakteristiek en verrassend ruim wonen midden in historisch Woerden

Midden in de historische binnenstad wonen, met winkels, restaurants en terrassen om de hoek, maar thuis beschikken over bijna 100 m² woonruimte én een royaal eigen vlonderterras? Aan de Nieuwstraat 4D komt het allemaal samen. Achter de karakteristieke gevel van dit gemeentelijke monument bevindt zich een verrassend lichte en ruime maisonnette bovenwoning van circa 99 m², verdeeld over twee woonlagen. De woning beschikt over een royale woonkamer van circa 29 m², twee ruime slaapkamers, een complete badkamer, veel bergruimte en twee buitenruimtes. Het privévlonderterras van circa 15 m² is daarbij een bijzonder pluspunt voor een woning midden in de binnenstad. De ligging zorgt voor een fraai stadsbeeld. Vanuit de keuken, het terras en de hoofdslaapkamer kijk je richting de karakteristieke Watertoren. Vanuit de tweede slaapkamer en de badkamer is de toren van de Petruskerk zichtbaar. De woning bevindt zich boven de Voorstraat, met de complexentree aan de Nieuwstraat. Zodra je de deur uitloopt, sta je midden in het centrum. Winkels, supermarkt, restaurants, cafés en terrassen liggen binnen handbereik en het NS-station bereik je in circa 11 minuten lopen. Ook de A12 en A2 zijn goed bereikbaar.

Entree

De beveiligde complexentree met video-intercom bevindt zich aan de Nieuwstraat. Via een overdekte doorgang bereik je de gezamenlijke binnenplaats, waar ruimte is voor het stallen van fietsen. Hier bevindt zich tevens de eigen houten berging, voorzien van elektra. Vanuit de binnenplaats leidt het trappenhuis naar de eerste verdieping. Hier kom je uit op het gezamenlijke dakterras, dat wordt gedeeld met het naastgelegen appartement. Via enkele meters bereik je het eigen vlonderterras en de privé-entree van Nieuwstraat 4D. De karakteristieke vormgeving van het entreegebouw sluit mooi aan bij de historische bebouwing in dit deel van de binnenstad.



AANTAL SLAAPKAMERS
2



EXTERNE BERGRUIMTE
4 m²



Licht en royaal wonen

Bij binnenkomst bereik je de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de bovenste woonlaag. Het geheel betegelde toilet is voorzien van een fonteintje.

De woonkamer is een van de verrassingen van deze woning. Met circa 29 m² is er volop plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel. De hoge ramen zorgen voor een prettige lichtinval en dankzij de plafondhoogte van circa 2,76 meter voelt de ruimte aangenaam open aan.

De ramen aan de zijde van de Voorstraat zijn voorzien van screens. De laminaatvloer vormt een rustige basis en onder de trap bevindt zich een praktische bergkast.

Keuken met directe verbinding naar buiten

De keuken sluit direct aan op de woonkamer en is uitgerust met diverse apparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en magnetron.

Via de openslaande deuren stap je rechtstreeks het eigen vlonderterras op. Op mooie dagen kunnen de deuren worden geopend en vloeien de keuken en buitenruimte op een natuurlijke manier in elkaar over. Een leuk detail is het zicht op de Watertoren, die vanuit de keuken goed herkenbaar aanwezig is in het stadsbeeld.

Eigen buitenruimte midden in de binnenstad

Een privé buitenruimte van dit formaat is op deze locatie een bijzonder pluspunt. Het vlonderterras van circa 15 m² ligt direct voor de woning en is tevens vanuit de keuken bereikbaar.

Met een lengte van ruim zes meter is er ruimte voor zowel een eettafel als een aparte zithoek. Daarmee is het terras geschikt voor een rustig ontbijt, een etentje buiten of gewoon een moment in de buitenlucht.

Naast het vlonderterras beschikt de woning op de bovenste woonlaag over een tweede buitenruimte aan de zijde van de Voorstraat.

Twee ruime slaapkamers

Op de bovenste woonlaag bevinden zich twee slaapkamers, de badkamer en een aparte was-/technische ruimte.

De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en beschikt over een grote vaste kastenwand. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels. Vanuit de kamer kijk je richting de Watertoren. Ook de tweede slaapkamer heeft een prettig formaat. Vanuit deze kamer bereik je het balkon aan de zijde van de Voorstraat. De ruimte is daardoor geschikt als slaapkamer, maar kan ook uitstekend worden ingericht als werk- of logeerkamer.

Het uitzicht richting de toren van de Petruskerk vormt hier een sfeervol accent.

Complete badkamer

De geheel betegelde badkamer beschikt over een ligbad, aparte douche, wandcloset en een vernieuwd wastafelmeubel met spiegel en verlichting. Ook hier is het uitzicht op de Petruskerk een leuk detail.

In de separate was-/technische ruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-ketel.

Verrassend veel bergruimte

Ook aan bergruimte ontbreekt het hier niet. Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over de vaste kastenwand in de hoofdslaapkamer, een praktische trapkast en een eigen houten berging met elektra op de begane grond.

Hier is dan ook voldoende plaats voor fietsen, koffers, seizoensspullen en andere zaken die je liever uit het zicht houdt.

Historisch karakter met verrassend veel woonruimte

Het appartement maakt deel uit van een gemeentelijk monument. Aan de zijde van de Voorstraat komt het historische karakter fraai tot uiting in de rijk gedetailleerde gevel met opvallende ornamenten. Binnen is juist de combinatie van hoge ramen, een royale woonkamer en twee volwaardige woonlagen opvallend. Nieuwstraat 4D biedt daarmee een bijzondere combinatie: de levendigheid van de binnenstad letterlijk om de hoek, terwijl je beschikt over circa 99 m² woonoppervlakte, twee ruime slaapkamers, twee buitenruimtes en volop bergruimte.

En ook het uitzicht past bij deze plek. De Watertoren en de Petruskerk vormen vanuit verschillende vertrekken herkenbare onderdelen van het Woerdense stadsbeeld.

Bijzonderheden

- Maisonnette bovenwoning in een gemeentelijk monument
- Gelegen midden in de historische binnenstad van Woerden
- Circa 99 m² woonoppervlakte, verdeeld over twee woonlagen
- Royale woonkamer van circa 29 m² met plafondhoogte van circa 2,76 meter
- Twee ruime slaapkamers
- Privé vlonderterras van circa 15 m²
- Tweede buitenruimte/balkon aan de Voorstraatzijde
- Circa 21 m² gebouwgebonden buitenruimte in totaal
- Karakteristiek uitzicht op de Watertoren en de toren van de Petruskerk
- Complete badkamer met ligbad en aparte douche
- Ruime bergzolder en eigen berging met elektra
- Energielabel C
- Winkels, supermarkt, horeca en terrassen binnen handbereik
- NS-station op circa 11 minuten lopen
- Parkeren via parkeervergunning
- Servicekosten circa € 125 per maand
- Aanvaarding in overleg

Een karakteristieke stadswoning voor wie midden in Woerden wil wonen en daarbij waarde hecht aan ruimte, buitenleven en de sfeer van de historische binnenstad.

Tweede buitenruimte/balkon aan de Voorstraatzijde

- Circa 21 m² gebouwgebonden buitenruimte in totaal
- Zicht richting de Watertoren vanuit keuken, terras en hoofdslaapkamer
- Zicht op de toren van de Petruskerk vanuit tweede slaapkamer en badkamer
- Complete badkamer met ligbad én aparte douche
- Ruime bergzolder
- Eigen houten berging met elektra
- Praktische trapkast en extra vaste kastruimte
- Screens aan de ramen aan de Voorstraatzijde
- Muurisolatie en dubbel glas
- Winkels, supermarkt, horeca en terrassen binnen handbereik
- NS-station op circa 11 minuten lopen
- Goede bereikbaarheid richting A12 en A2
- Parkeren via parkeervergunning
- Volle eigendom
- Servicekosten circa € 125 per maand

Een karakteristieke stadswoning voor wie midden in Woerden wil wonen, maar binnen én buiten niet wil inleveren op ruimte.

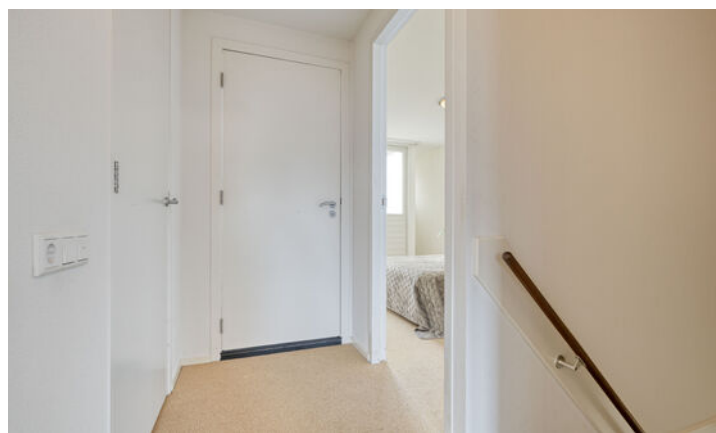


“Een entree met
historie, op een
plek midden in
de stad.”





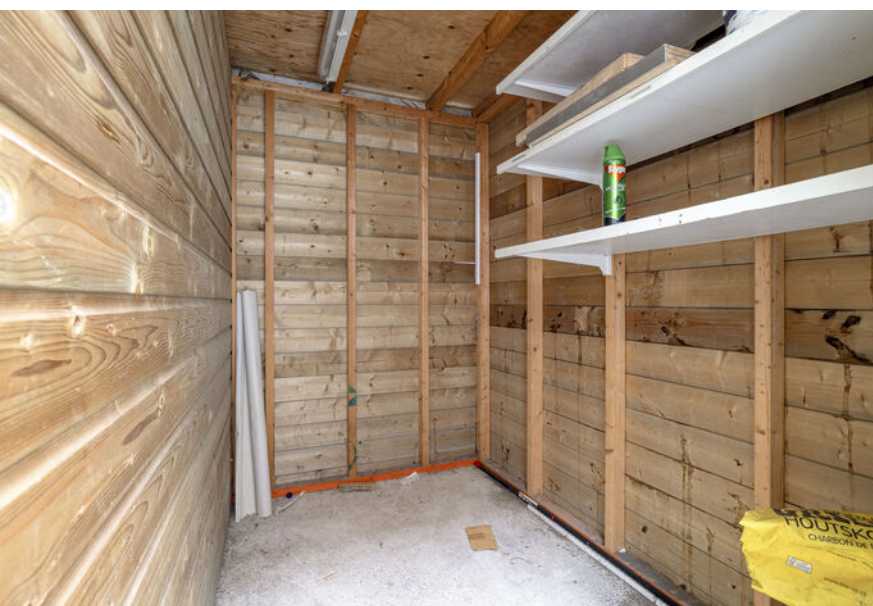




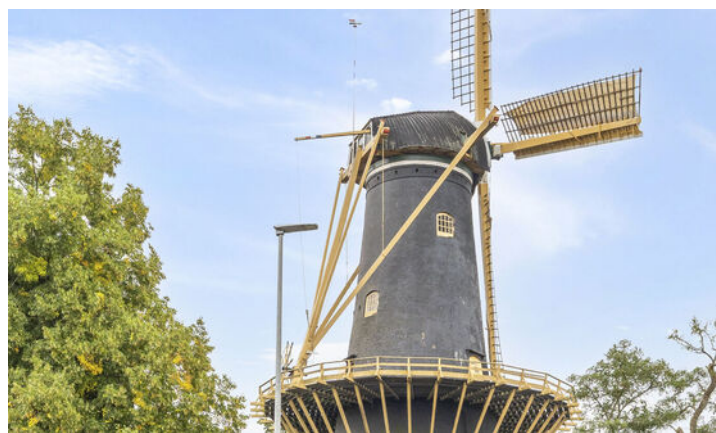
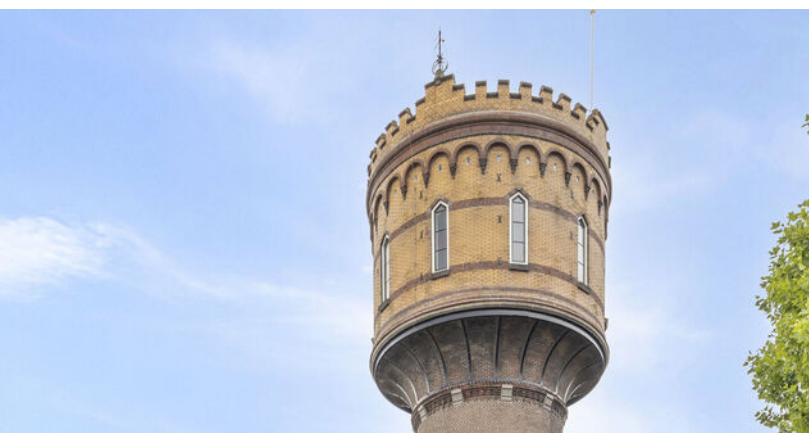








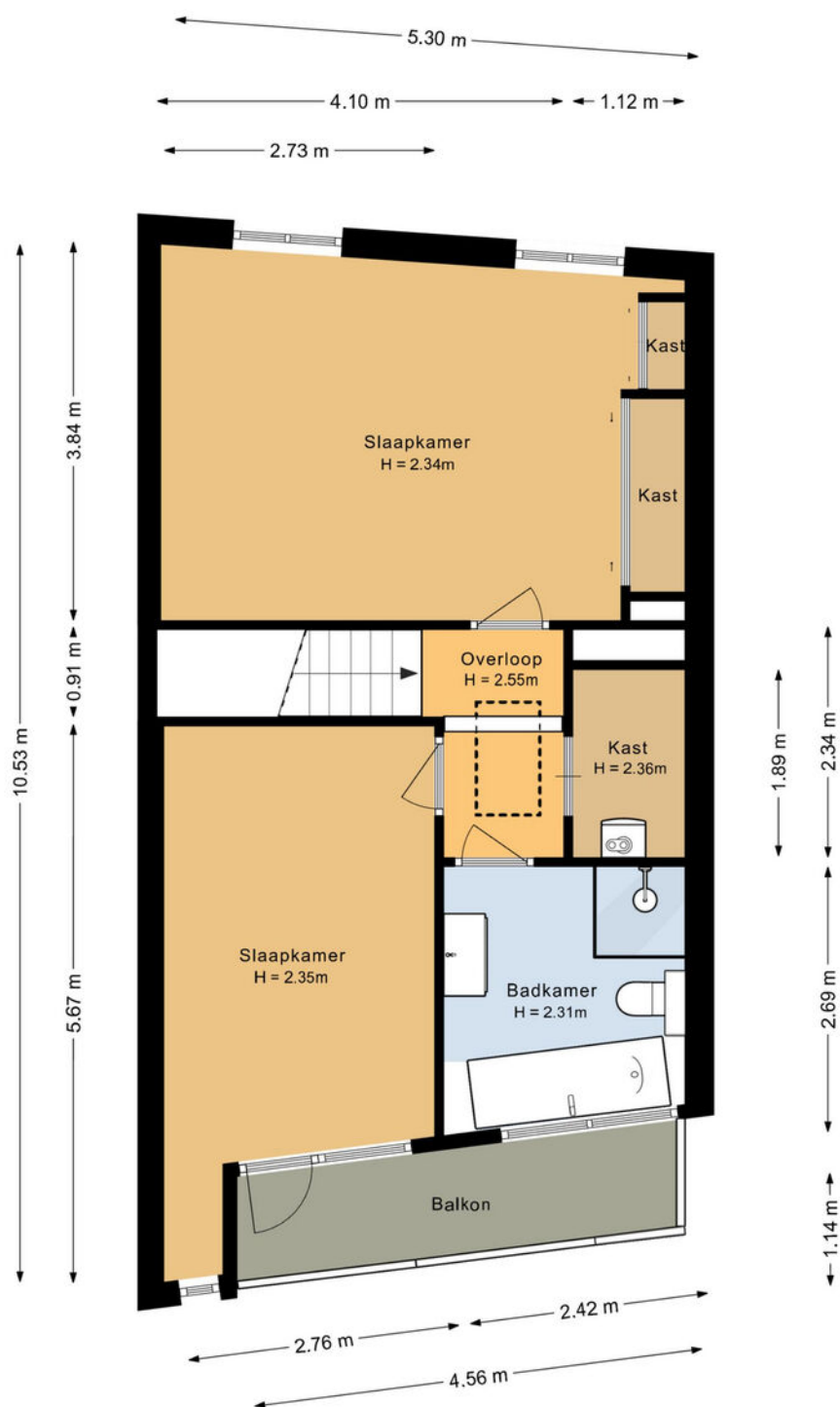




PLATTEGROND

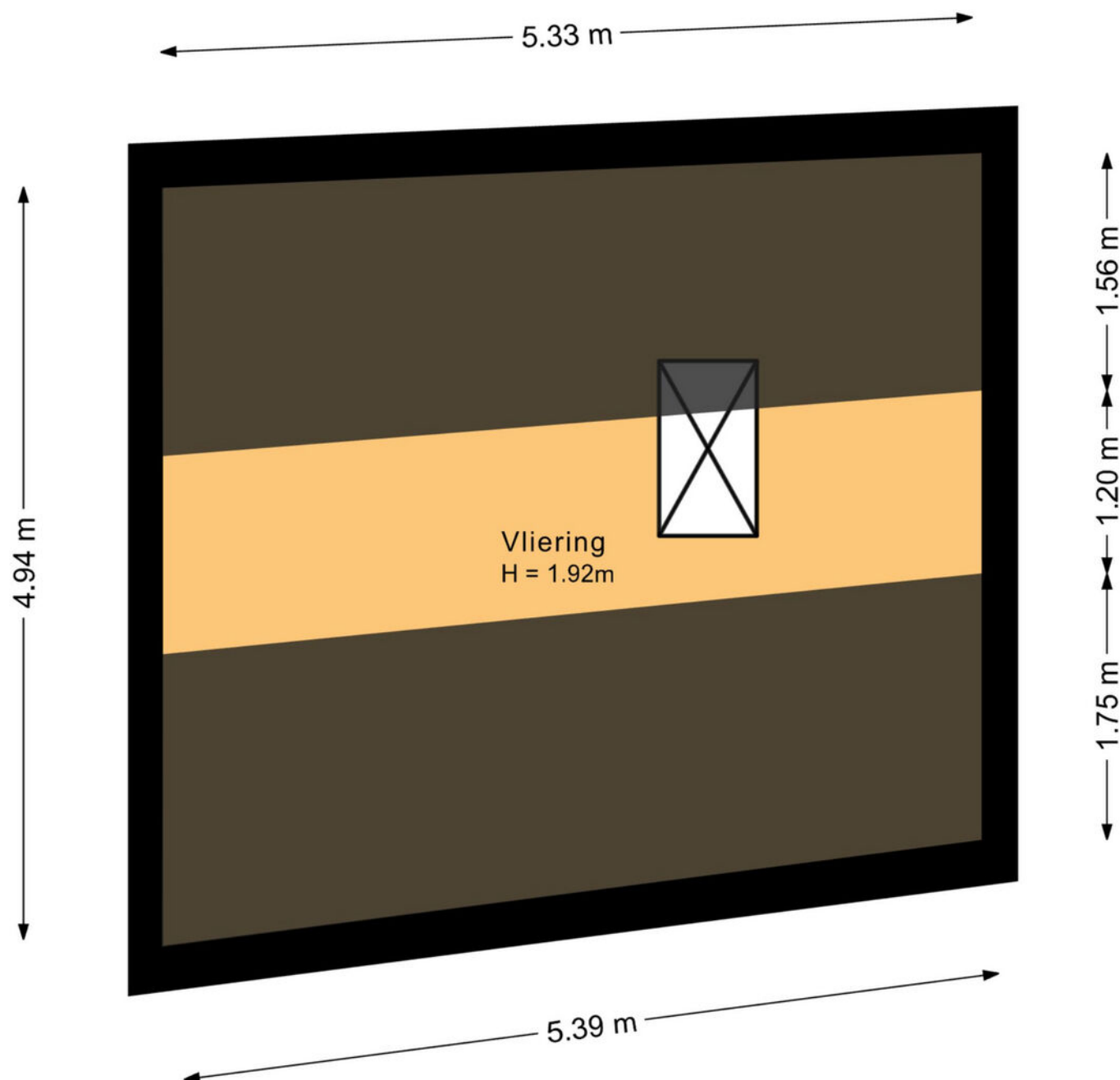


PLATTEGROND



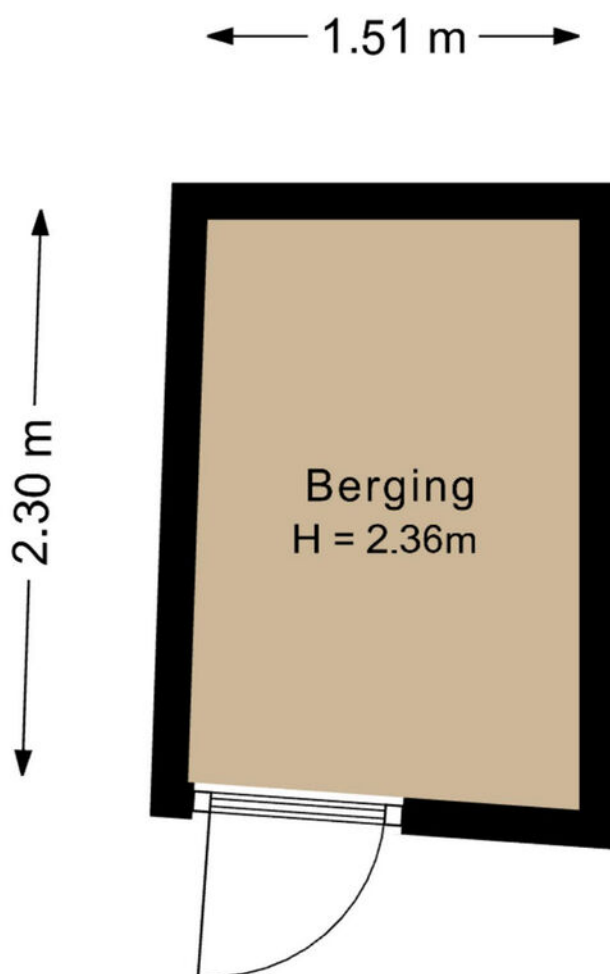
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



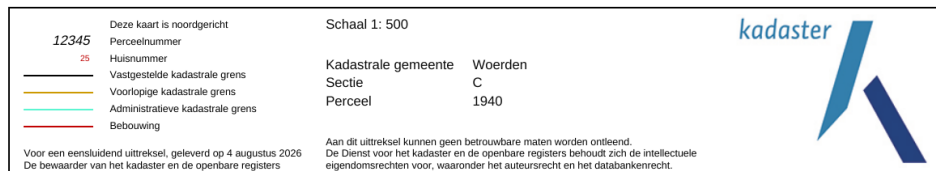
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



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

Uw referentie: Nieuwstraat 4D



NIEUWSTRAAT 4 D

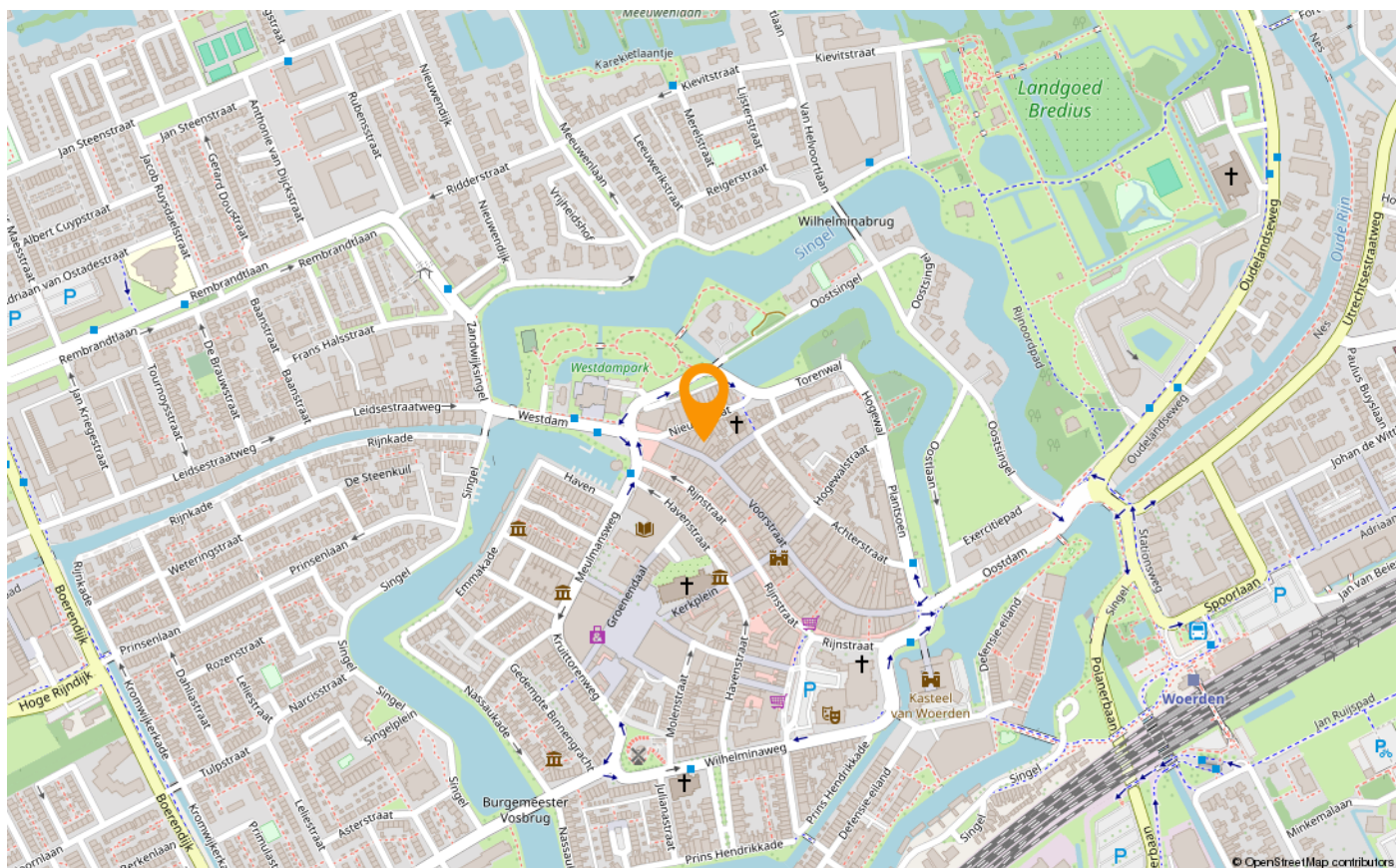
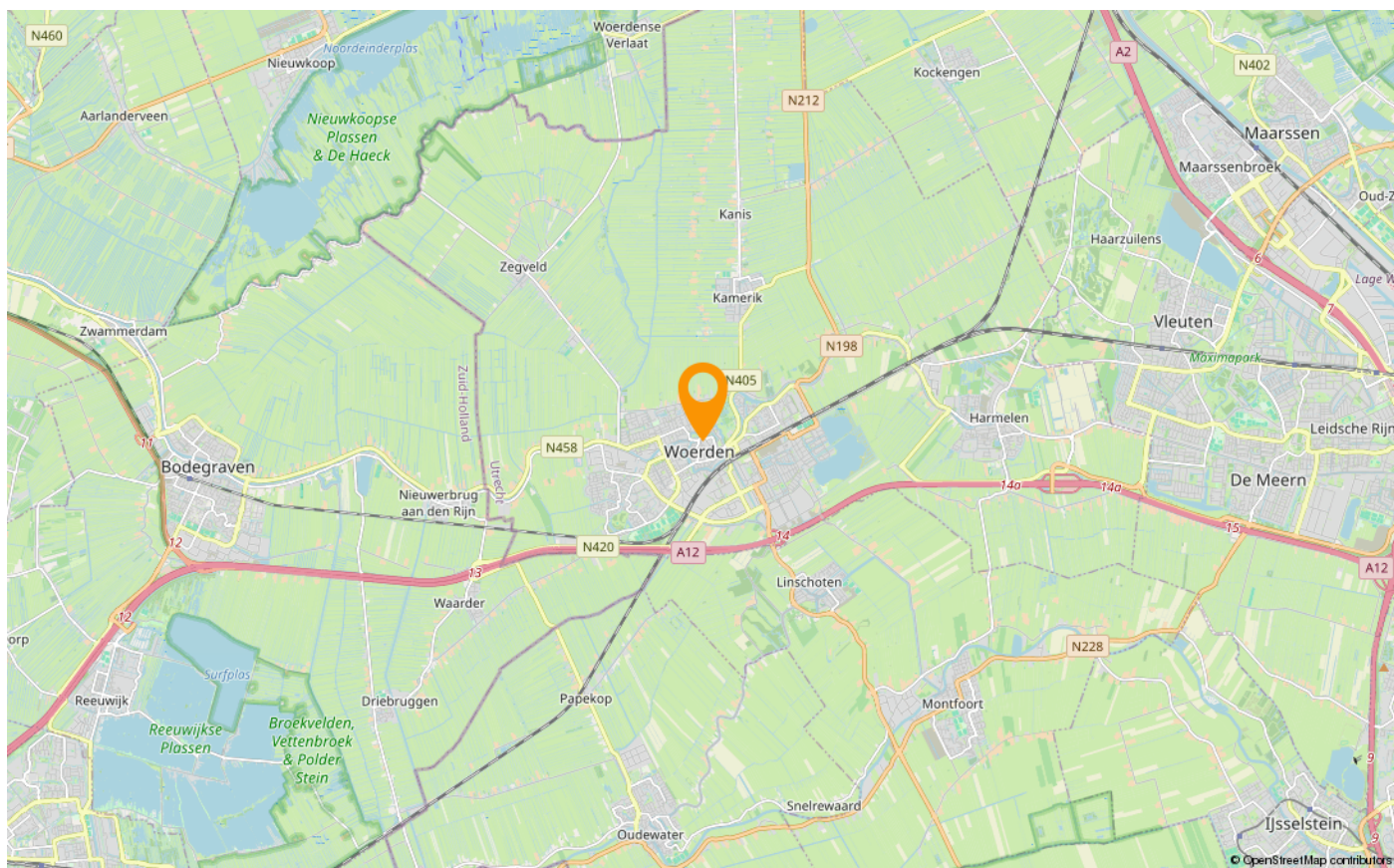
WOERDEN

VOLLE EIGENDOM

3187

C

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!

<https://webpace.yisual.com/nieuwstraat4d>

WOERDEN
MAKELAARDIJ

Nieuwstraat 4 D, 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).