WOERDEN MAKELAARDIJ

0348-416845
info@woerdenmakelaardij.nl
www.woerdenmakelaardij.nl

DR. CHRIS SOUMOKILSTRAAT 13
WOERDEN

VRAAGPRIJS **€ 1.095.000 K.K.**

"Unieke kans! Kom kijken bij deze gloednieuwe en gasloze 2-onder-1-kapwoning uit 2021 met royale tuin"

KENMERKEN

BOUWJAAR
2021

WOONOPPERVLAKTE
173 M²

ENERGIELABEL
A+++

INHOUD
656 M³

PERCEELOPPERVLAKTE
278 M²

WOONLAGEN
3

OMSCHRIJVING

Unieke kans! Kom kijken bij deze gloednieuwe en gasloze 2-onder-1-kapwoning uit 2021 met royale tuin op het zuidwesten. De luxe en modern ingerichte woning is tot in de puntjes afgewerkt en is daarom instapklaar. Zo kun je genieten van een grote woonkeuken, een lichte woonkamer, vijf slaapkamers, een comfortabele badkamer, een separate tweede toiletruimte en veel bergruimte. Parkeren kan op eigen terrein voor de garage en in de tuin kan je op ieder moment van de dag van de zon genieten. Zie jij jezelf hier al wonen?

In de geliefde nieuwbouwwijk Hof van Leyland staat deze uitstekend afgewerkte en volledig instapklare 2-onder-1-kapwoning uit 2021. De woning combineert de charmante uitstraling van de jaren '30 architectuur met het comfort en de duurzaamheid van nu. Met een royaal woonoppervlak, vijf slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuidwesten en energielabel A+++ biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen.

Hof van Leyland, onderdeel van het Staatsliedenkwartier. Op korte afstand bevinden zich het centrum, NS-station, supermarkt, basisscholen, sportvoorzieningen en diverse horecagelegenheden. Daarnaast zijn de uitvalswegen naar de A12, A2 en N11 uitstekend bereikbaar.

De woning is tot in detail afgewerkt en beschikt onder andere over een luxe woonkeuken met kookeiland, een lichte woonkamer met erker en openslaande deuren naar de tuin, een moderne badkamer, een separate toiletruimte op de eerste verdieping en volop bergruimte. Dankzij de warmtepomp, 20 zonnepanelen en vloerverwarming in de gehele woning, woont u hier comfortabel én energiezuinig.

AANTAL SLAAPKAMERS
5

EXTERNE BERGRUIMTE
-

OMSCHRIJVING

Indeling

Begane grond:
Via de eigen oprit bereikt u de entree van de woning. De ruime hal biedt toegang tot de meterkast, moderne toiletruimte, trapopgang en praktische trapkast.

De luxe woonkeuken en suite met erker bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is ingericht met een stijlvol kook- en spoeleiland. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, stoomoven, combioven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Het geheel is afgewerkt met een luxe composiet werkblad.

De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de brede raampartijen en beschikt over twee openslaande deuren naar het terras en de achtertuin. Daarnaast zorgen twee elektrische zonneschermen voor extra comfort tijdens zonnige dagen. De begane grond is afgewerkt met een prachtige PVC vloer, en renovlies wandafwerking.

Eerste verdieping:
De overloop met daglichttoetreding geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en een separate tweede toiletruimte.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van een Frans balkon, PVC-vloer, renovlies wandafwerking en strak gestucte plafonds.

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en beslaat de volledige breedte van de woning. Deze kamer beschikt over een vaste kastenwand, wastafelmeubel, dubbele raampartij, PVC-vloer en airconditioning.

De centraal gelegen badkamer is modern en compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime douchehoek en een dubbel wastafelmeubel.

Tweede verdieping:
Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers, een berging en een separate was-/techniekruimte.

Beide slaapkamers beschikken over een dakkapel met rolluik en extra bergruimte achter de knieschotten. Eén slaapkamer heeft daarnaast een dakraam voor extra lichtinval. De andere slaapkamer biedt via een vaste trap toegang tot de ruime vliering. Leuk voor de kinderen om een speelhoek te maken, maar ook fijn om als bergzolder te gebruiken.

De was-/techniekruimte biedt plaats aan de warmtepomp met boiler, mechanische ventilatie, omvormer van de zonnepanelen en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Vliering:
Praktische en royale bergzolder met veel extra opbergruimte.

Tuin en garage:
De brede achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier optimaal kunt genieten van de zon. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, een terras en groene beplanting als erfafscheiding.

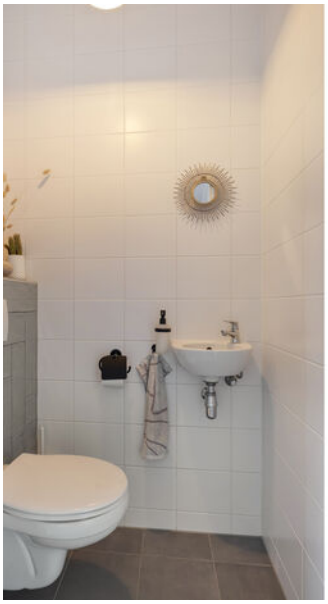
De inpandige berging is zowel vanuit de woonkamer als vanaf de oprit bereikbaar en beschikt over openslaande deuren. Op de eigen oprit is parkeergelegenheid aanwezig.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 2021
- Gasloos wonen
- Perceeloppervlakte 278 m²
- Instapklare en uitstekend afgewerkte woning
- Vijf slaapkamers
- Luxe woonkeuken met kook- en spoeleiland
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer
- Volledig voorzien van vloerverwarming, per ruimte afzonderlijk regelbaar
- 20 zonnepanelen
- Lucht-waterwarmtepomp met boiler
- Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
- Energielabel A+++
- Parkeren op eigen terrein

Bent u op zoek naar een duurzame, ruime en volledig instapklare gezinswoning op een uitstekende locatie? Dan nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging van deze fraaie 2-onder-1-kapwoning in Hof van Leyland.

“Instapklare en uitstekend afgewerkte woning”

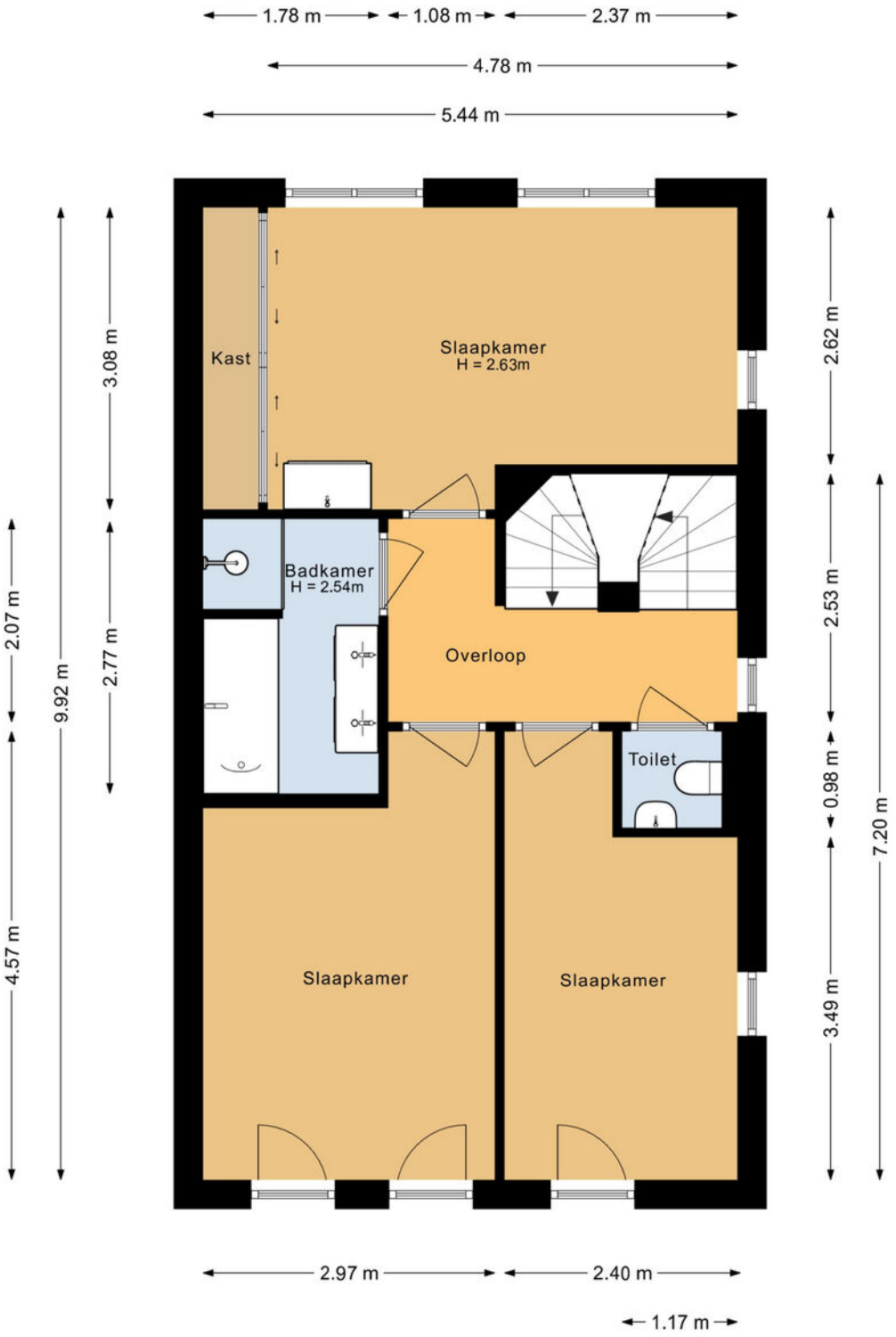
ecodan



PLATTEGROND

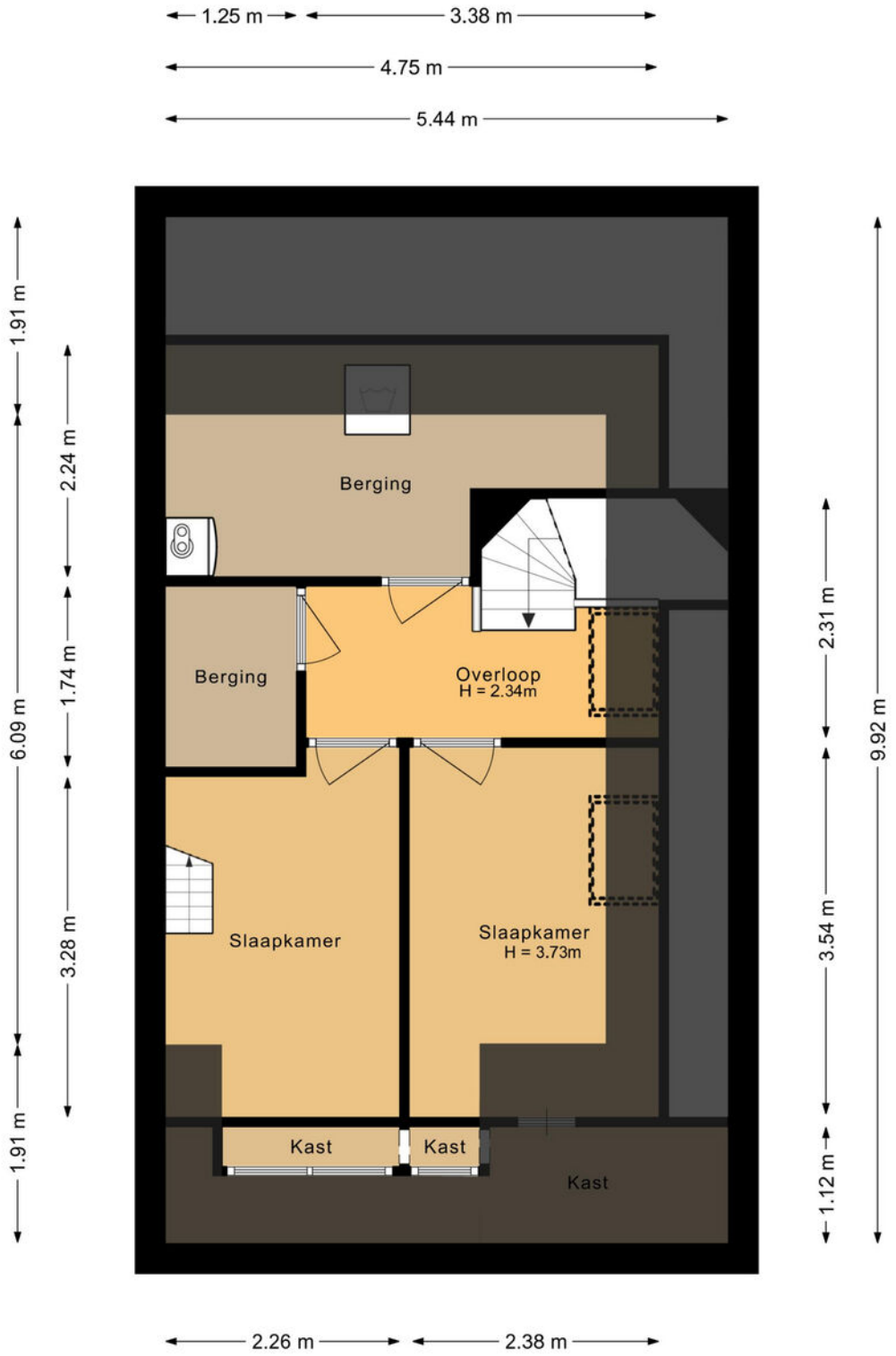
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



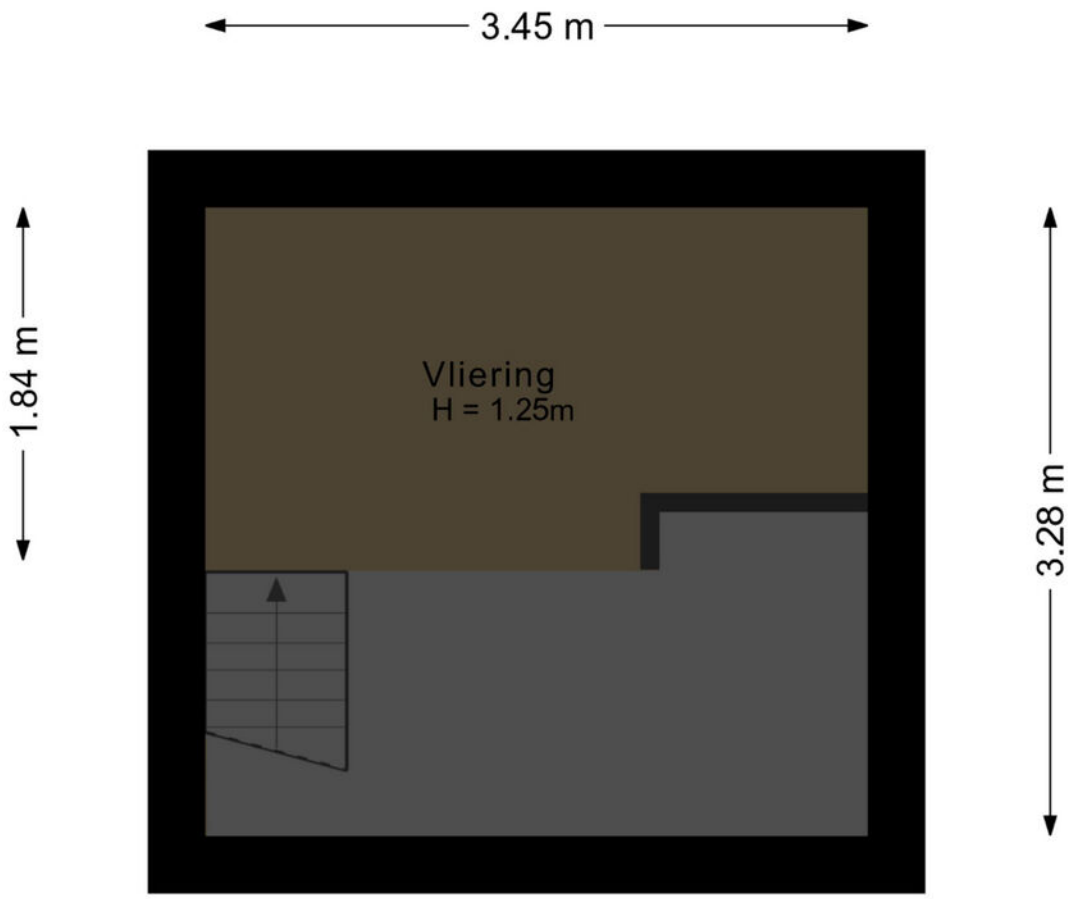
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

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

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: dr. Chris Soumokils

12345	Deze kaart is noordgericht
	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

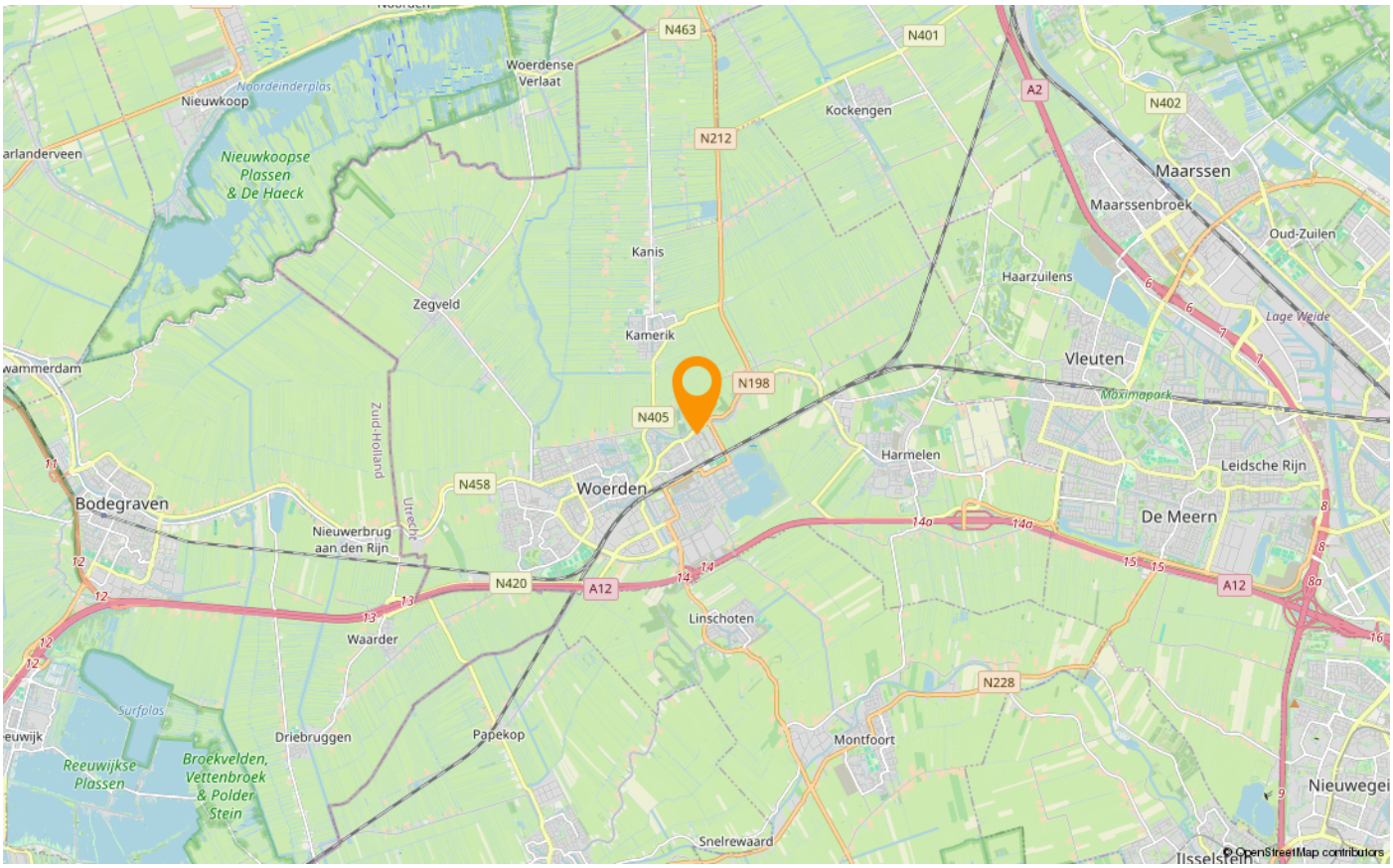
Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	A
Perceel	8516

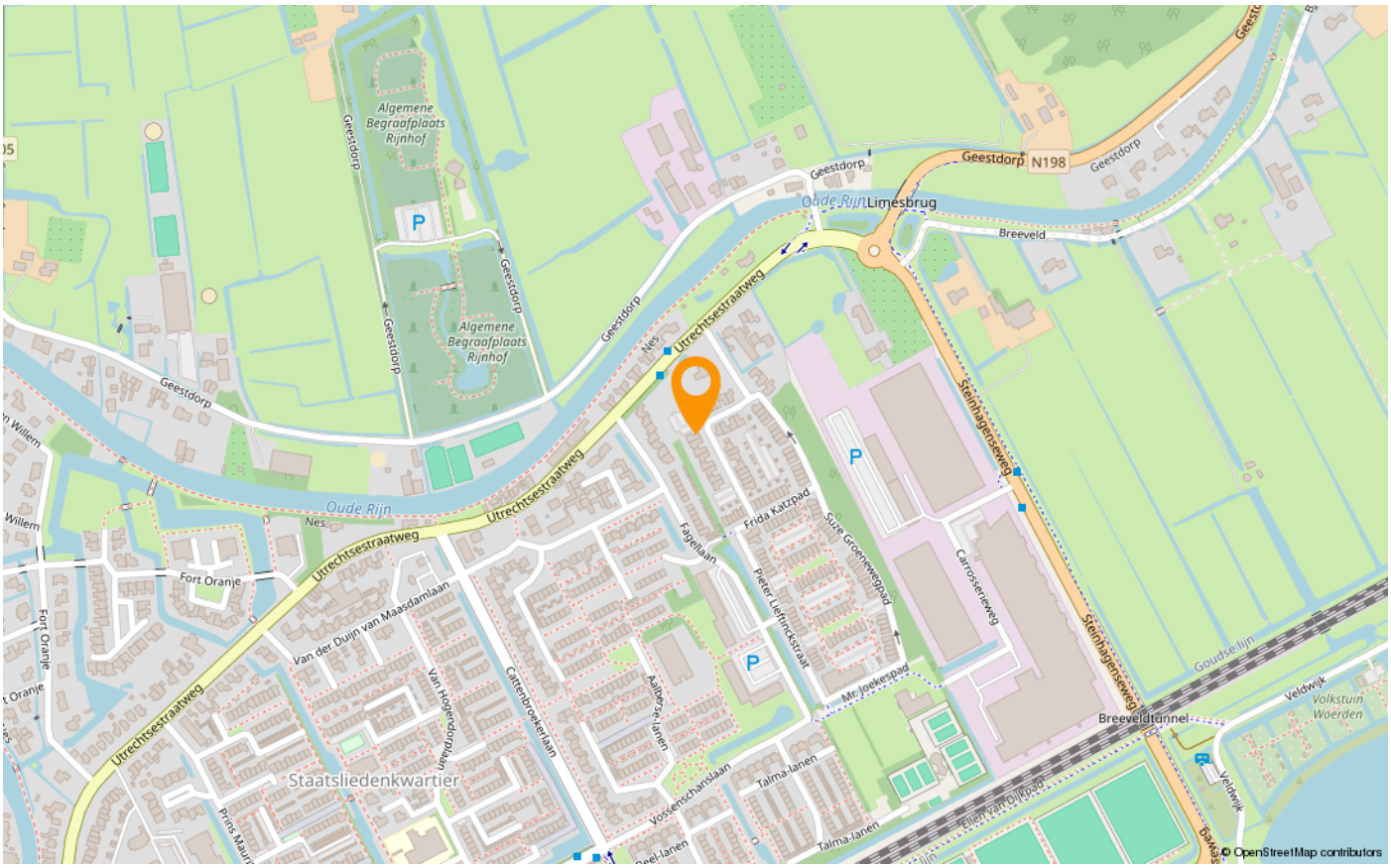
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ADRES	**DR. CHRIS SOUMOKILSTRAAT 13**
KADASTRALE GEMEENTE	**WOERDEN**
SOORT EIGEN GROND	**VOLLE EIGENDOM**
KADASTRAAL PERCEEL	**8516**
KADASTRAAL SECTIE	**A**

LOCATIE OP DE KAART





LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
- Plisse gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Alle aanwezige inboedel is in overleg over te nemen			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Zeeppompje			X
- Handdoek haakjes			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegel			X
- Lamp naast spiegel			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Buitenverlichting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Schommel	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!

webspace.yisual.com/dr-chrissoumokilstraat13

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

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).