



Vraagprijs
€ 699.000 k.k.

7

UTRECHTSESTRAATWEG

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
herenhuis

ENERGIELABEL:
D

BOUWJAAR:
1918

WOONOPPERVLAKTE:
150 m²

INHOUD:
530 m³

PERCELOPPERVLAKE:
144 m²



OMSCHRIJVING

Luxe wonen aan de Oude Rijn in Woerden!

Dit karakteristieke en compleet gerenoveerde herenhuis is gelegen op een unieke plek aan de rand van de binnenstad waarbij je zo in je boot stapt aan de achterkant van het huis. In de zonnige achtertuin zit je in de middag- en avondzon en heb je een prachtig uitzicht over het water en het groen. De woning is gebouwd in 1918 en heeft een monumentaal uiterlijk waarbij de authentieke details niet ontbreken zoals glas in loodramen, ensuite deuren, paneeldeuren en hoge plafonds. De woning is hoogwaardig afgewerkt en van alle gemakken voorzien zoals een kelder, een complete keuken, luxe badkamer en vier ruime slaapkamers.

De Utrechtsestraatweg 7 is gelegen in het Staatsliedenkwartier aan de rand van de binnenstad en op drie minuten loopafstand van het station. De wijk heeft meerdere faciliteiten zoals een supermarkt, basisscholen, diverse restaurants en een tennisvereniging. Verder zijn de uitvalswegen richting de A12 en N11 dichtbij, ben je op twee minuten loopafstand van het Brediuspark en in een mum van tijd sta je in het centrum met winkels, restaurants en gezellige cafés.

Indeling:

De voortuin is afgezet met een groene heg en een klassiek tuinhek. Het bijpassende grind en het authentiek betegelde stoepje brengen je bij de klassieke voordeur geverfd in herengrachtengroen. De statige hal is afgewerkt met lambrisering, geblokt tegelwerk en een hoog plafond. Aan het begin is de luxe toiletruimte gesitueerd tegenover de open trap met tapijtloper. Onder de trap is de deur naar de kelder en aan het einde is er toegang naar de keuken en de living.

De woonkamer ensuite is aan de rechterzijde van de hal en heeft een houten achterpui met glas-in-loodramen en openslaande deuren naar de tuin. De tussengelegen ensuite schuifdeuren hebben hetzelfde glas en zijn aan beide kanten afgewerkt met vaste kasten. De zitkamer aan de voorzijde heeft een authentieke erker en een schouw met een gesloten houtkachel. De living is geheel voorzien van een visgraatparketvloer met een zwarte bies rondom.

De keukenruimte staat in open verbinding met de hal en heeft een deur naar de achtertuin. De landelijke hoekkeuken is afgewerkt met een granieten aanrechtblad en is voorzien van een Boretti gasfornuis met een elektrische oven en een vaatwasser.

1e Verdieping:

Vanaf de overloop zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Er is een kleinere slaapkamer aan de achterzijde, momenteel in gebruik als werkkamer. De naastgelegen ouderslaapkamer heeft een vaste kastenwand, een gedeeltelijke scheidingswand en een grote raampartij met prachtig uitzicht. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een vast bureau, inbouwkasten en openslaande deuren naar het balkon.

De naastgelegen luxe badkamer is in 2018 vernieuwd en vergroot. De strakke afwerking en de ruimtelijke inrichting zorgen voor een comfortabele ruimte. Er is een ligbad, inloopdouche, brede wastafel met dubbele kranen en een tweede toilet aanwezig. Daarnaast is er vloerverwarming aangebracht en zijn de kranen ingebouwd.

2e Verdieping:

De overloop is licht en ruimtelijk door het grote dakraam en er is een wastafelmeubel met waskom en inbouwkraan gemaakt. De aparte wasruimte en de kast met de CV-ketel zijn ook via de overloop bereikbaar. De vierde slaapkamer is royaal en loopt over de gehele lengte van het huis. De kamer heeft de spanten in het zicht, een gedeeltelijke scheidingswand, twee grote dakramen en een dakkapel aan de voorzijde. Je kunt hier met gemak nog een extra slaapkamer realiseren. Onder de schuine kap zijn over de gehele tweede verdieping berguimtes gemaakt met handige luiken.

Tuin:

De zonnige achtertuin is stijlvol aangelegd met een hoger en lager gelegen terras, borders, planten, een groene haag, prieel en een laag tuinhek naar het jaagpad. De karakteristieke berging is gebouwd in dezelfde stijl als het huis en is afgewerkt met een pannendak, twee houten deuren en een raam. Zwemmen, varen en schaatsen kan in het water van de Oude Rijn direct achter het huis.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1918
- Woonoppervlakte: ca 150 m²
- Berging: ca 8 m²
- Perceel: 144 m²
- Het dak van de woning is in 2005 volledig vernieuwd en geïsoleerd
- Houten kozijnen met dubbel glas m.u.v. wat glas-in-loodramen
- De gehele woning is onder architectuur gerenoveerd in 2018
- Tonzon vloerisolatie aangebracht in 2018
- Parketvloer woonkamer vernieuwd in 2020
- Badkamer vernieuwd 2018
- Buitenschilderwerk 2020

- Diverse inbouwkasten gemaakt 2018
- Elektrisch zonnescherm aan de achtergevel
- HR CV-ketel 2015
- Energielabel D afgegeven in 2019
- Instapklare woning met een hoogwaardige afwerking
- Oplevering in overleg, indicatie 1e kwartaal 2024

Wil je een afspraak maken om dit karakteristieke herenhuis op een toplocatie te bekijken? Neem dan contact op om de mogelijkheden te bespreken.

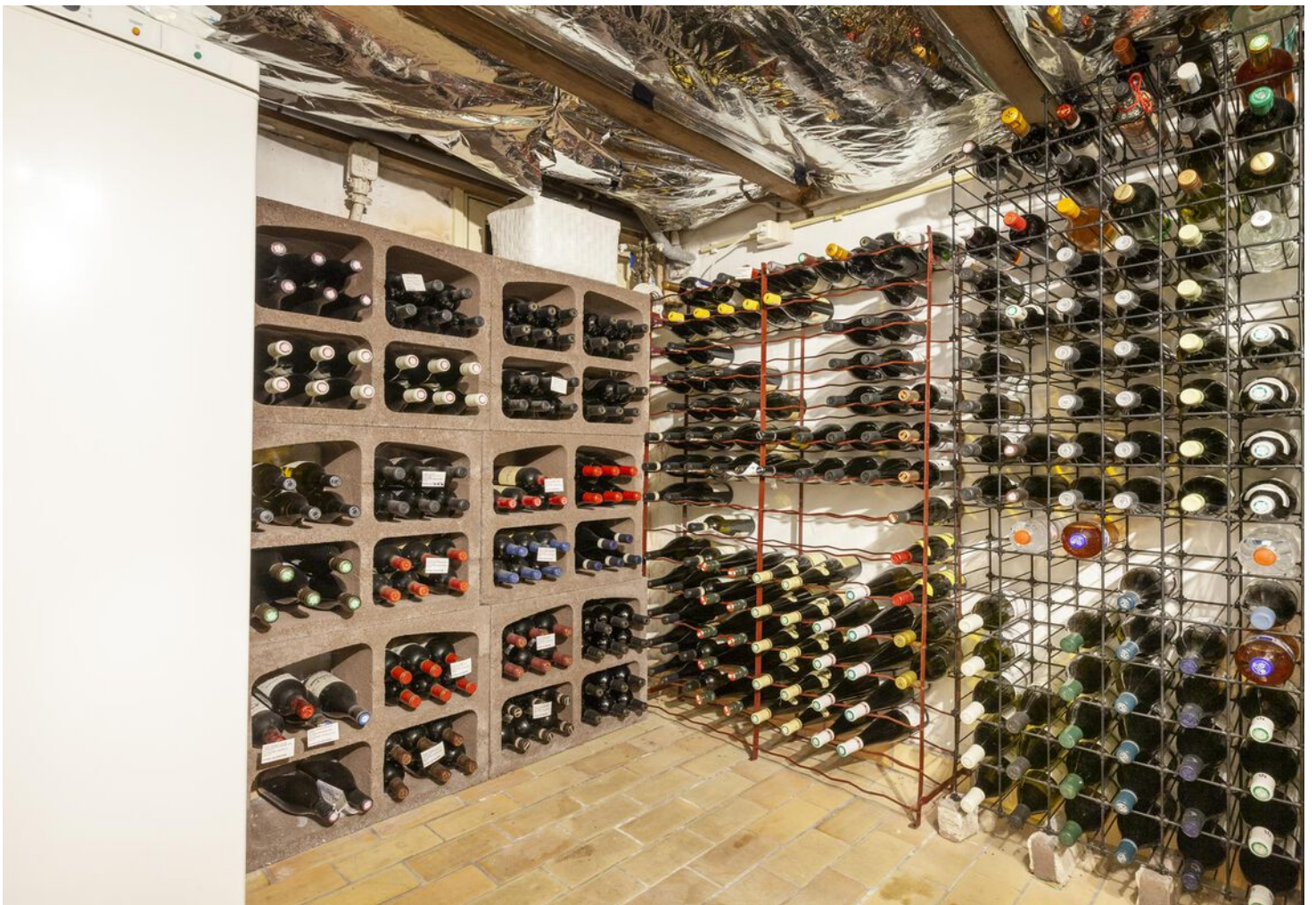
Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.









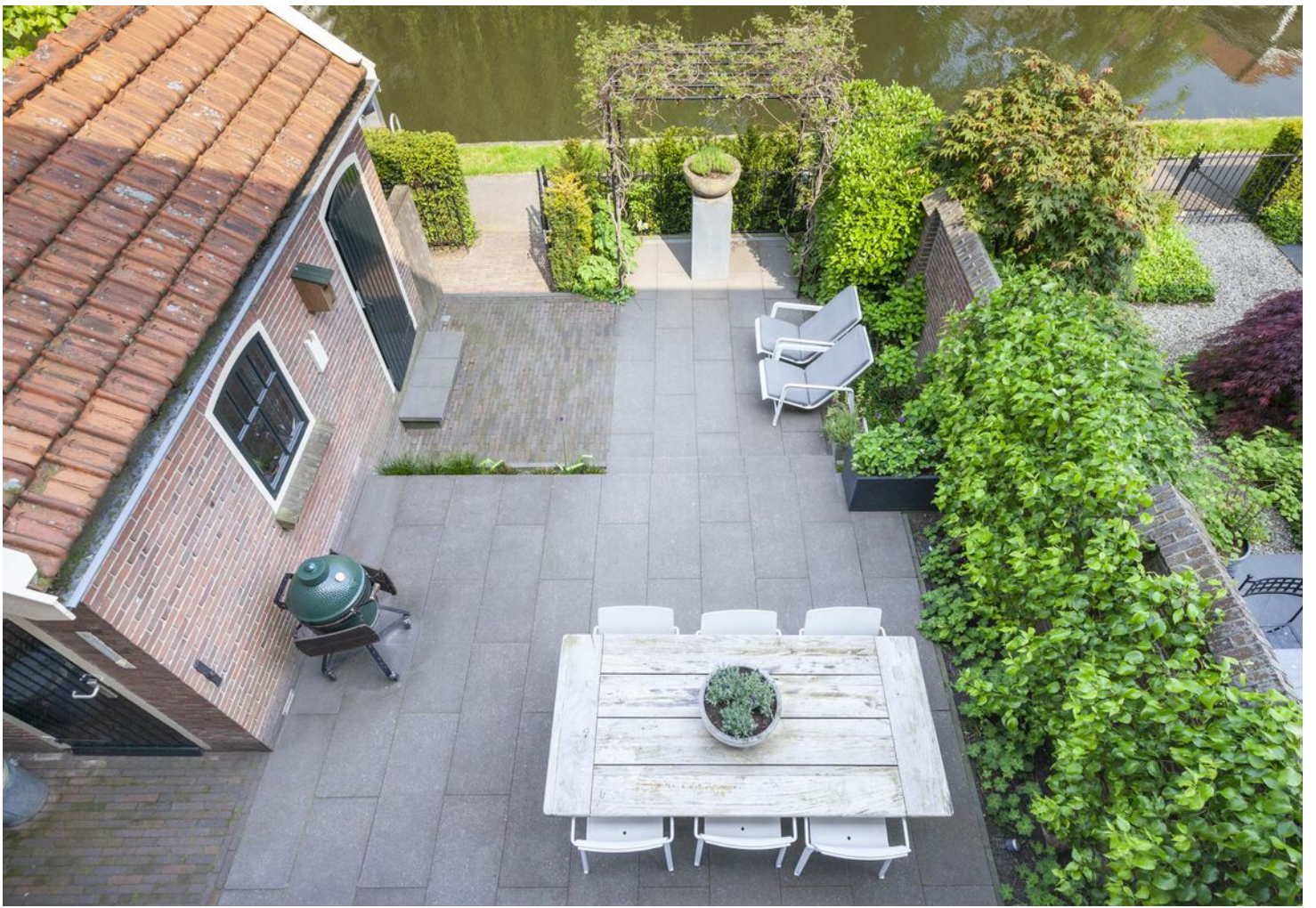
































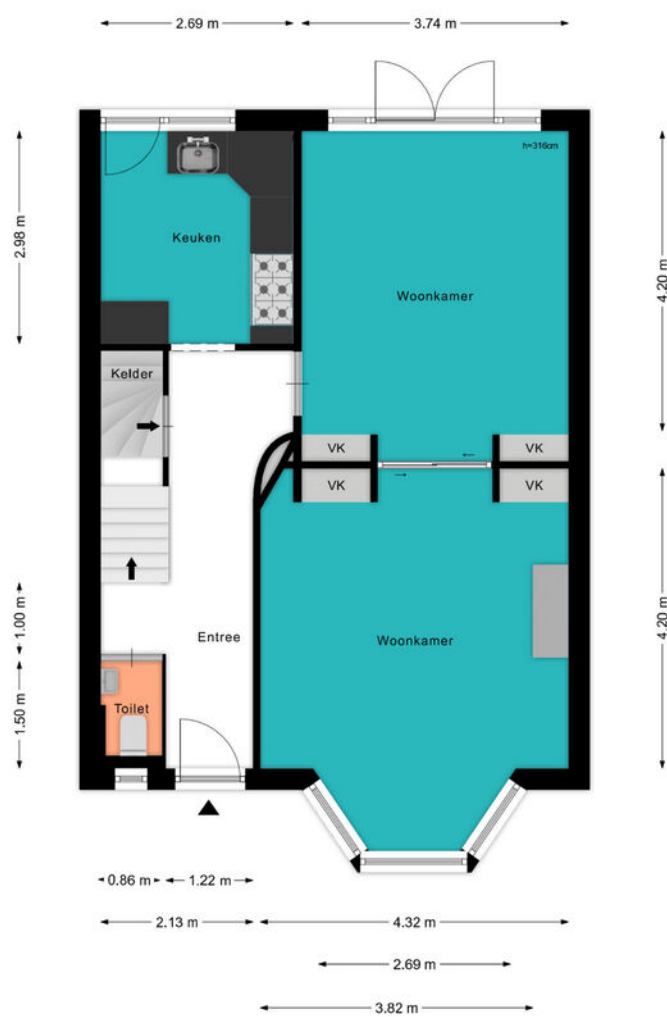








PLATTEGROND



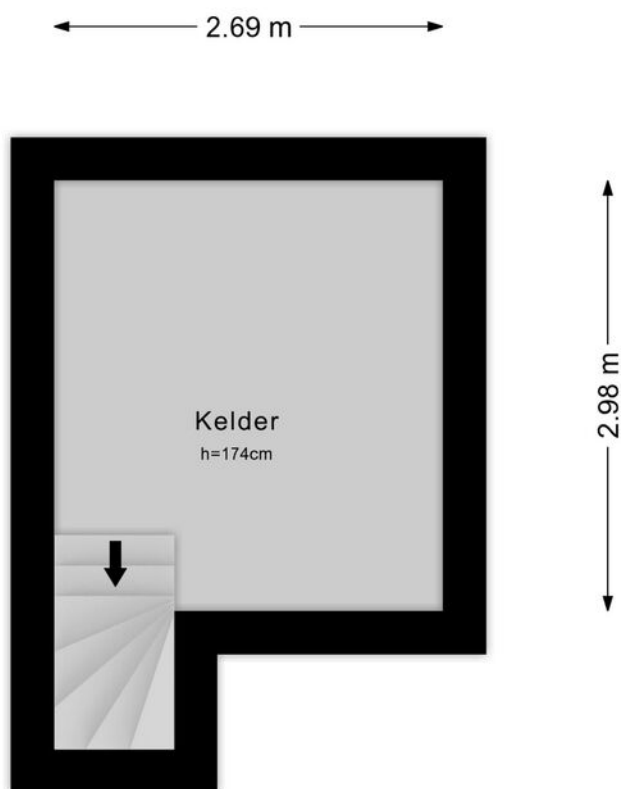
PLATTEGROND



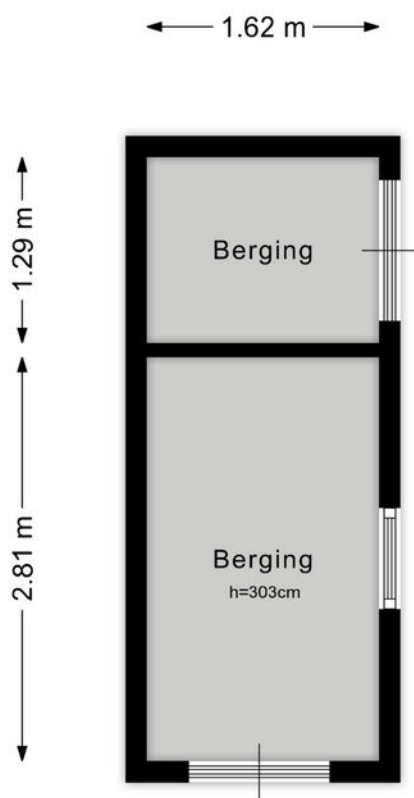
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

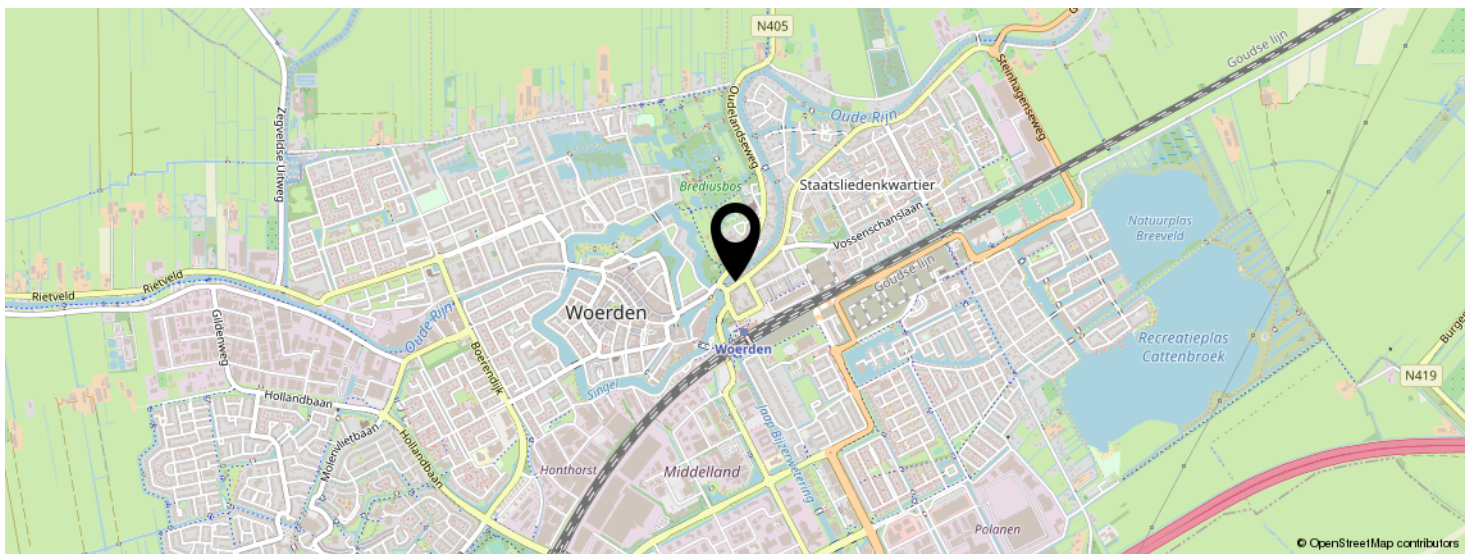
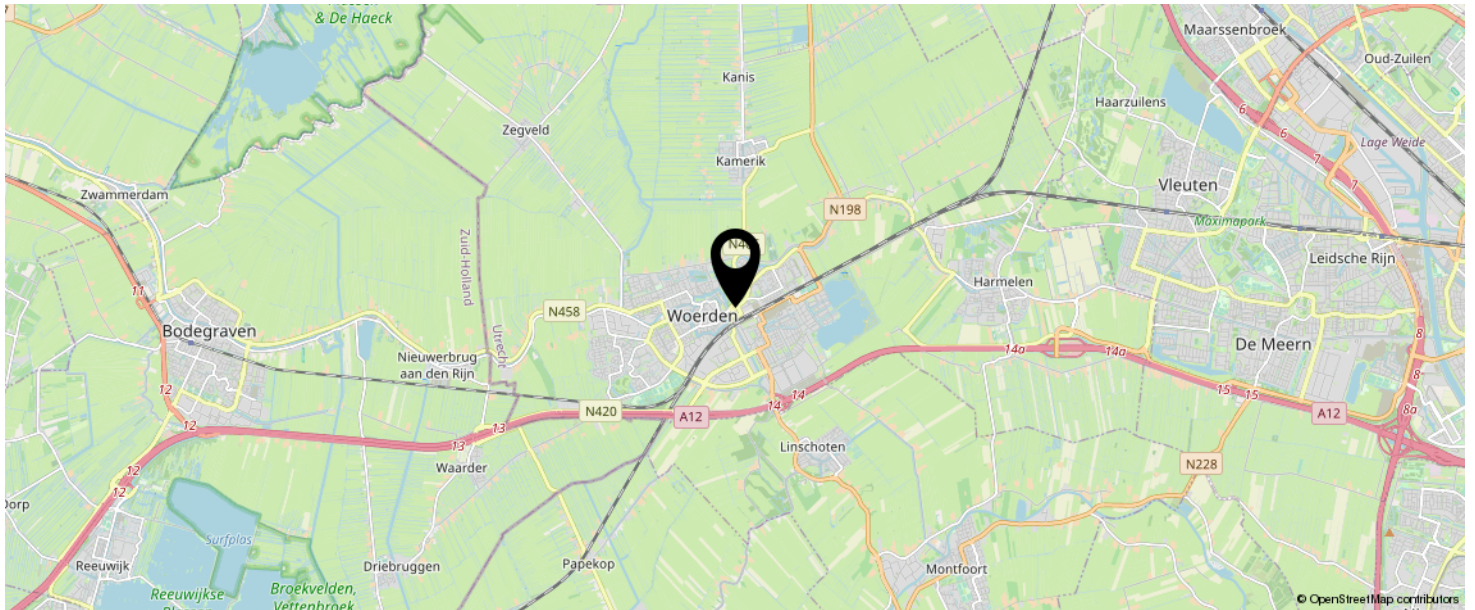


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Woerden	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2833	
	Bebouwing			

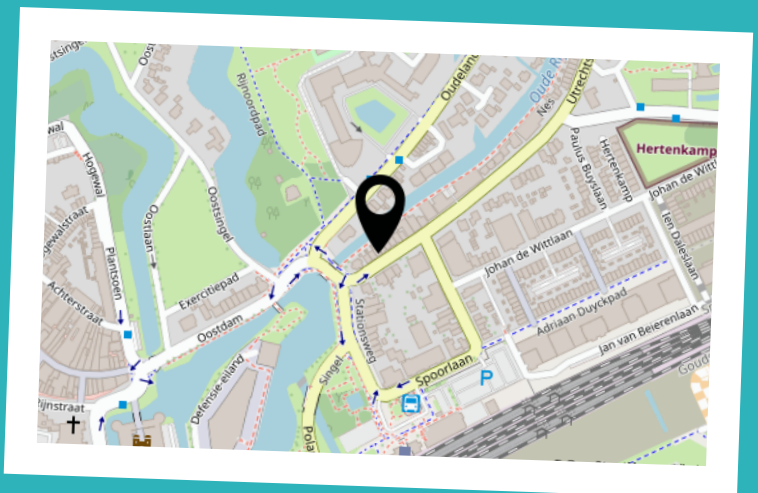
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl



Utrechtsestraatweg 7, Woerden



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



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				
- Kamer-en-suite	X			
- Alle inbouwkasten op slaapkamers en zolder	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
- Waterontharder	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Met uitzondering van perenbomen			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				

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