



Vraagprijs  
€ 695.000 k.k.

**72**

**NIEUWENDIJK**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
C

**BOUWJAAR:**  
1939

**WOONOPPERVLAKTE:**  
109 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
370 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
395 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Wonen in één van de meest geliefde straten van Woerden? Kijk dan niet verder dan deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning met garage! De woning is uitgebreid met een aanbouw op de begane grond, een opbouw op de verdieping en twee dakkapellen. De tuin is circa 30(!) meter diep met een vrijstaande garage en een eigen oprit aan de voorzijde. Verder kan je genieten van een lichte woonkamer met half open keuken, kelder, drie slaapkamers (vier mogelijk) en een moderne badkamer. En vergeet de recent aangebrachte zonnepanelen niet. Verder kan je dit huis naar eigen smaak verbouwen, verduurzamen en inrichten. Kortom: een buitenkans! Zien we je binnenkort?

De woning is gelegen op een populaire locatie in Woerden. De omgeving wordt gekenmerkt door karakteristieke woningen aan brede lanen met veel groen. Er zijn veel voorzieningen in de buurt zoals het zwembad, sportgelegenheden, diverse basisscholen en middelbare scholen. Verder zijn de uitvalswegen richting de A12 en N11 dichtbij en ben je binnen enkele minuten fietsen in het centrum van Woerden. Ook station Woerden bereik je in een handomdraai.

## Indeling

### Begane grond:

De auto's kunnen op eigen terrein geparkeerd worden op de oprit, afgewerkt met grind. Via de authentieke voordeur is de hal met een zijraam, de trapopgang, de deur naar de kelder, het toilet en toegang naar de woonruimte te bereiken. De woonkamer heeft een goede lichtinval door de grote ramen en een schuifpui naar de tuin.

De half open keuken ligt aan de achterzijde van het huis en heeft een deur naar de tuin. Het keukenblok is opgesteld in een L-vorm en de volgende inbouwapparatuur is inbegrepen:

- 4pits-inductiekookplaat
- Afzuigkap
- Oven

### 1e Verdieping:

Je bereikt de overloop met een dakkapel en sfeervolle glas-in-loodramen via de vaste trap. Vanaf de overloop heb je toegang naar twee slaapkamers, de badkamer, de wasruimte en de afgesloten trapopgang naar de 2e verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde is woningbreed gelegen en heeft twee vaste kasten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft eveneens een vaste kast. De naastgelegen badkamer is vernieuwd in 2021 en voorzien van een:

- Inloopdouche
- Wastafelmeubel
- Tweede toilet
- Handdoekenradiator

### 2e Verdieping:

Op de ruime voorzolder bevindt zich de opstelplaats van de HR CV-ketel, een wastafel en een dakkapel met uitzicht op de tuin en het achtergelegen water. Tevens is er de mogelijkheid om de voorzolder te verkleinen en een extra slaapkamer te creëren.

Aan de voorzijde ligt de royale derde slaapkamer, voorzien van zowel een dakraam als een kopgevelraam.

### Tuin:

De royale achtertuin is uniek en voorzien van een beregeningsinstallatie. Gezien de afmeting en de situering van het perceel is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. Via een bruggetje heb je zelfs toegang tot een eilandje waar je heerlijk kan vertoeven en kan genieten van het uitzicht over het water.

De vrijstaande stenen garage beschikt over elektra en een wateraansluiting, en is voorzien van zowel een loopdeur als een kantelkiepdeur.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

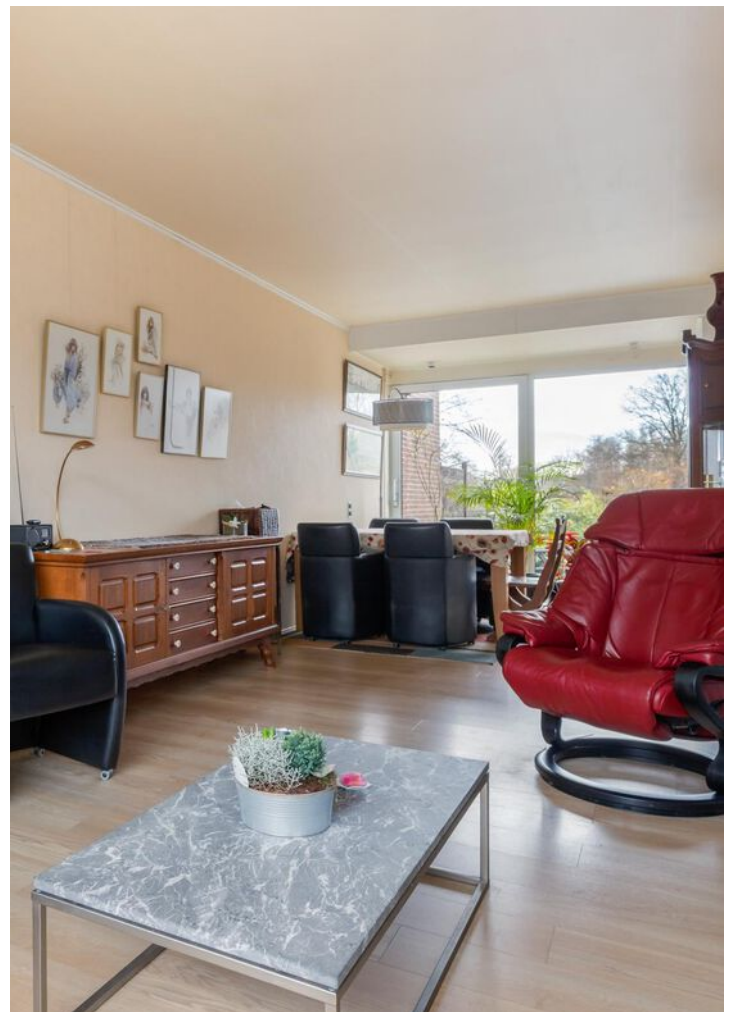
- Bouwjaar: 1939
- Woonoppervlakte: ca 109 m<sup>2</sup>
- Garage: ca 12 m<sup>2</sup>
- Perceel: 395 m<sup>2</sup>
- Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- Glas-in-loodramen op de overloop zijn uitgevoerd in enkel glas
- De ramen in de woonkamer en loopdeur naar tuin zijn voorzien van rolluiken
- Er zijn 7 zonnepanelen geïnstalleerd in 2023
- HR CV-ketel 2006
- Energielabel C
- Voorzien van dakisolatie en gevelisolatie
- Parkeergelegenheid op eigen terrein en een ruime garage
- Ligging aan een groene laan met voornamelijk karakteristieke woningen
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze karakteristieke woning met garage en riante tuin te bekijken? Neem dan contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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



"Ruime oprit  
met een  
vrijstaande  
garage"





















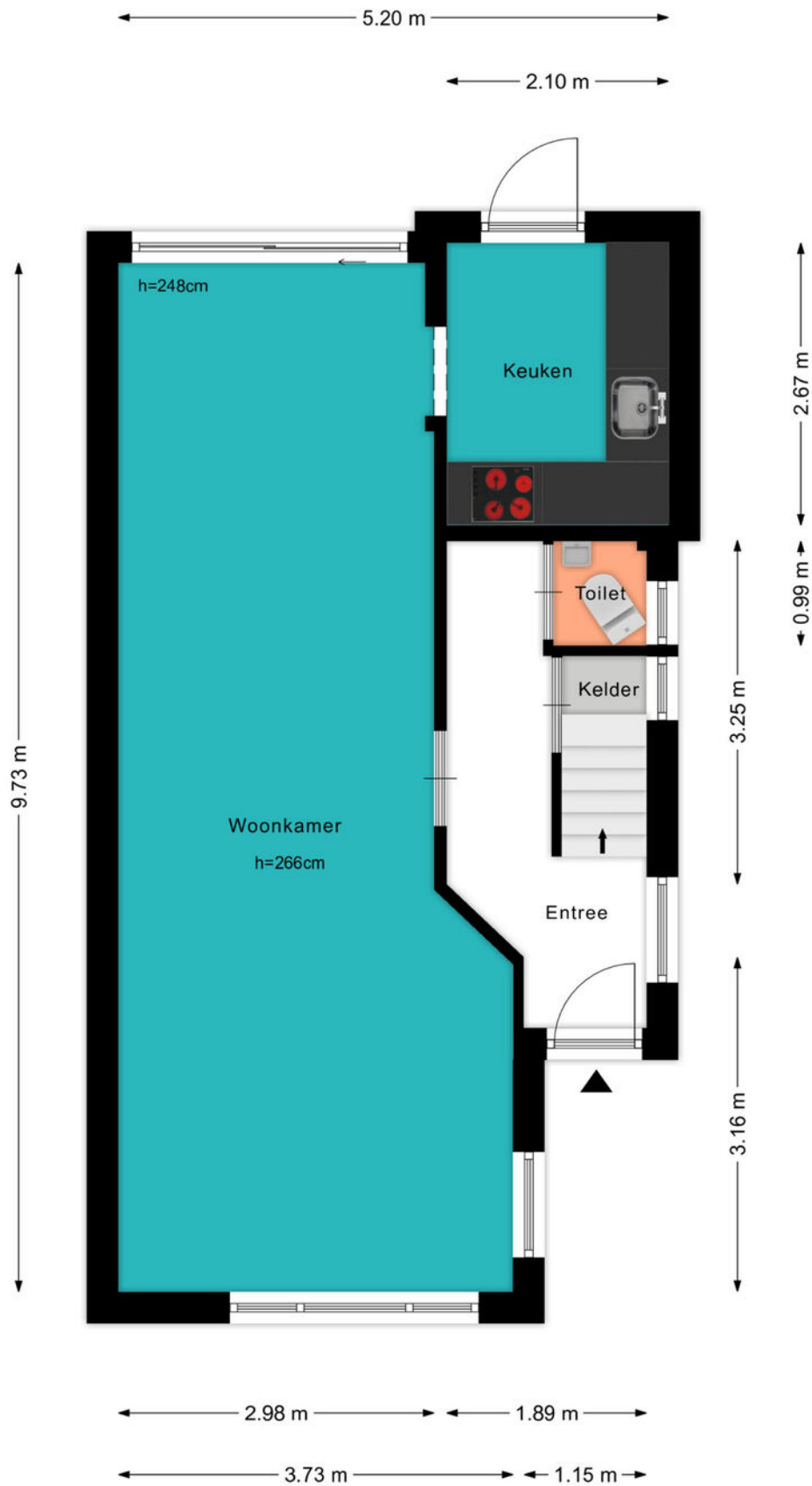




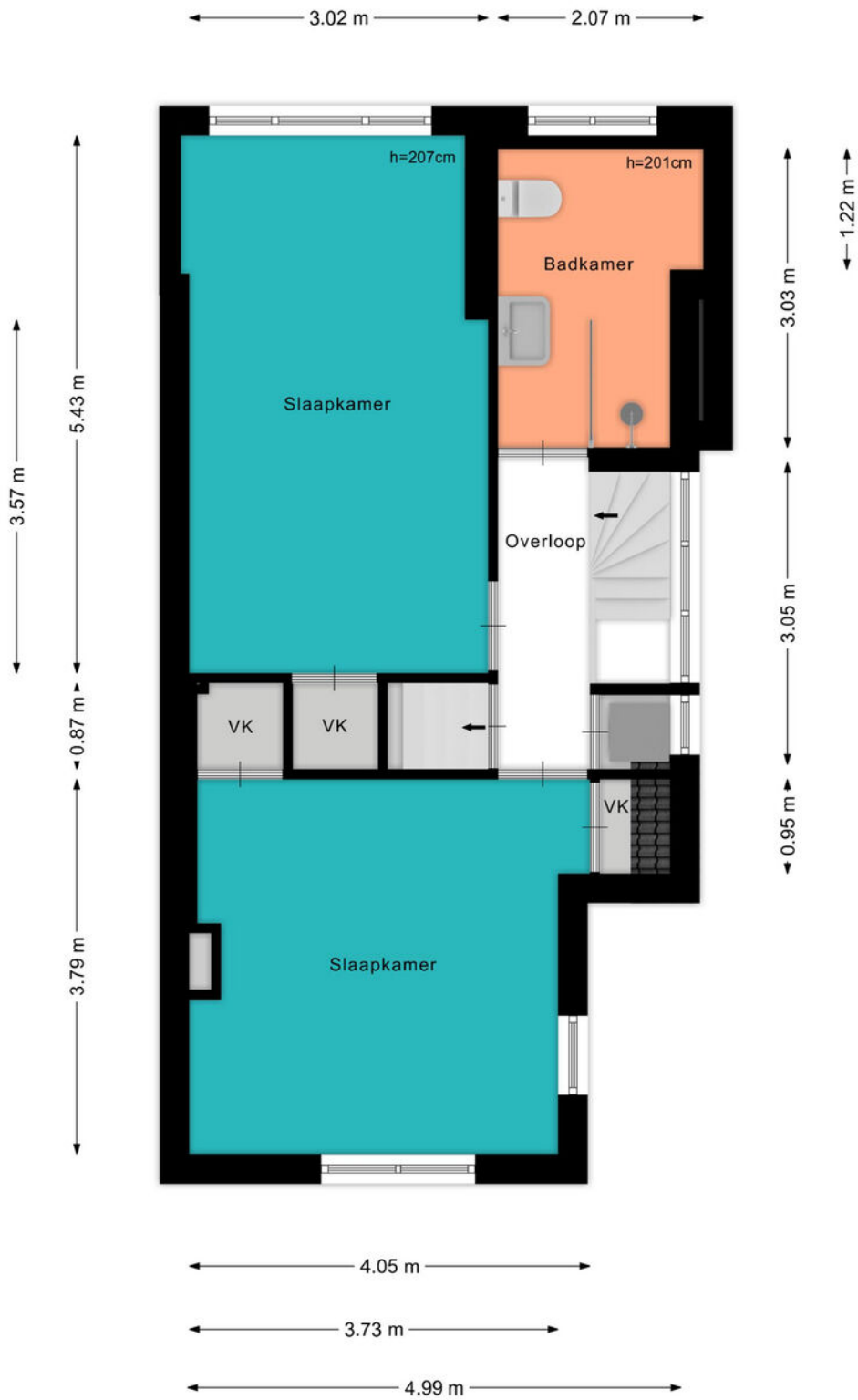




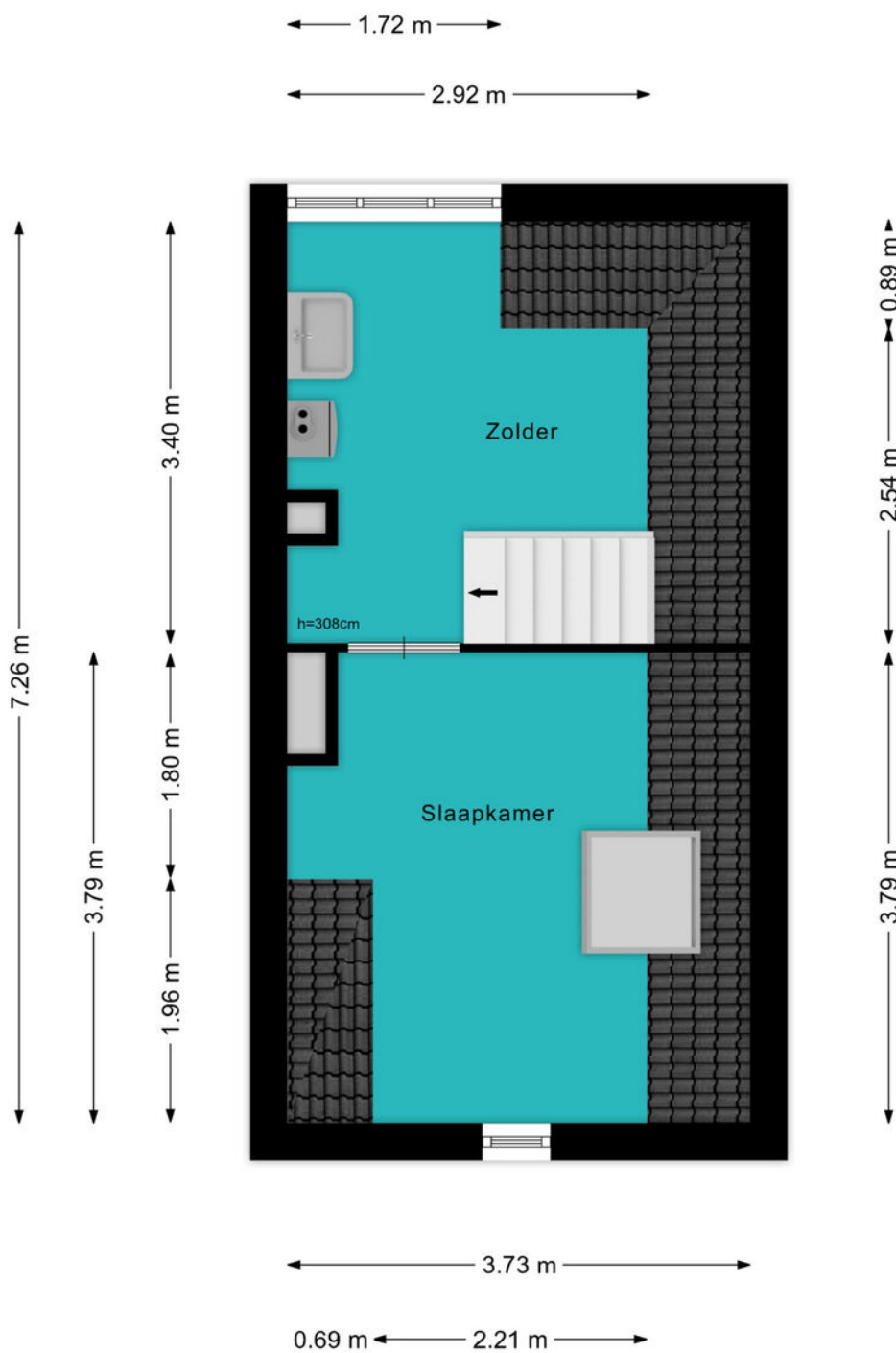
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer			
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente	Woerden
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie	B
— Administratieve kadastrale grens		Perceel	3448
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 november 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.



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/nieuwendijk-72](http://lindamakelaardij.nl/nieuwendijk-72)



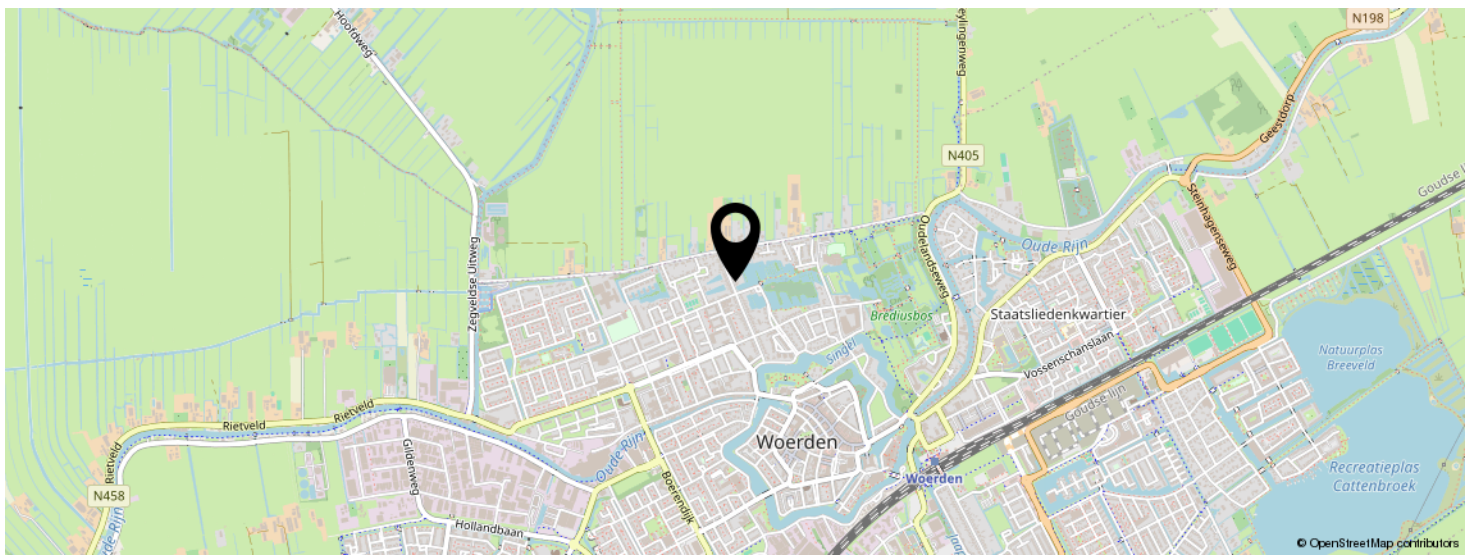
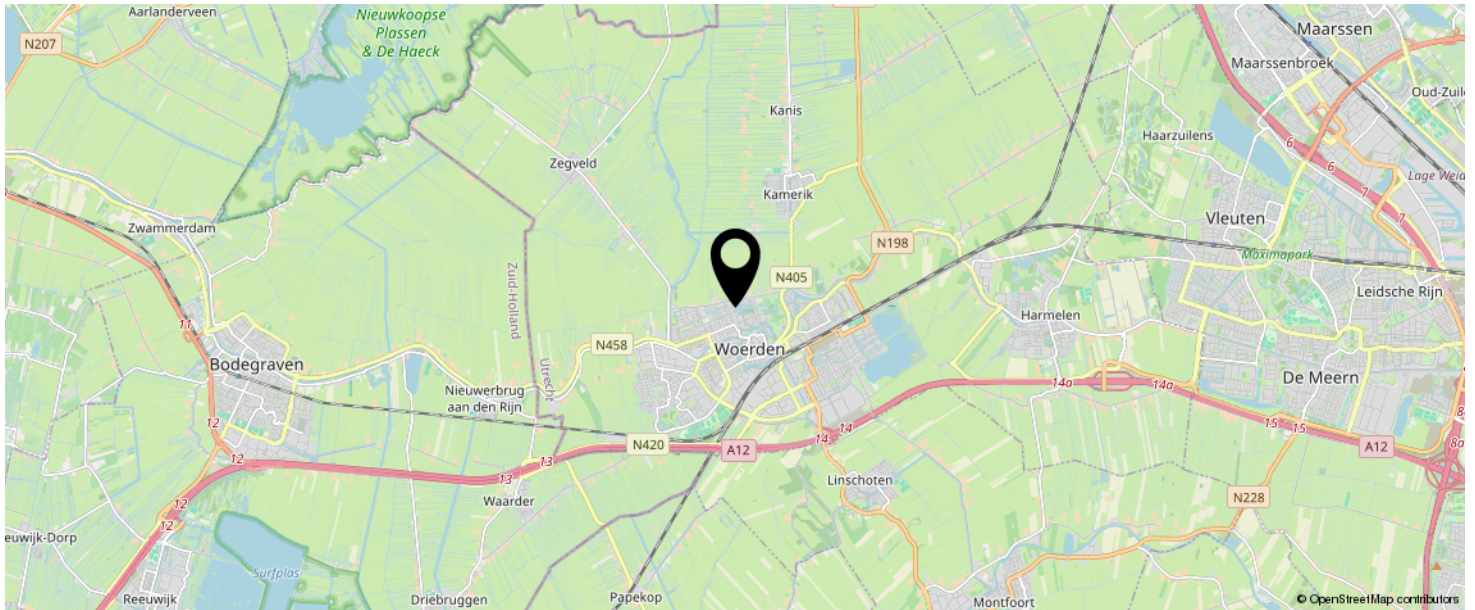
Nieuwendijk 72, Woerden



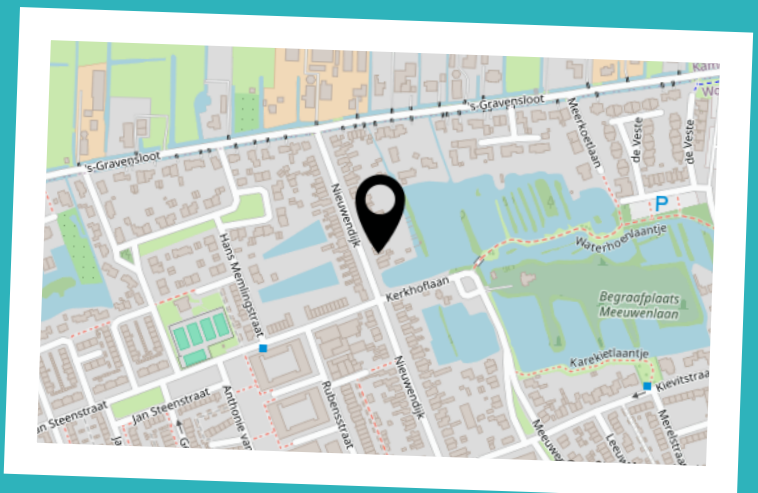
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**





# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
- Kasten en planken garage	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
<b>Woning - Keuken</b>				
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
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Automatische sproei installatie			X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
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.
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Loungeset met kussens en box		X		
- Tuintafel en parasol			X	
<b>Overig - Contracten</b>				
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](mailto:info@lindamakelaardij.nl)

[www.lindamakelaardij.nl](http://www.lindamakelaardij.nl)



**LINDA**  
MAKELAARDIJ