



Vraagprijs  
€ 1.335.000 k.k.

**15**

**SPAAKLAAN**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
2010

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

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

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



# OMSCHRIJVING

Deze exclusieve vrijstaande woning met garage is gelegen op een perceel van 559 m<sup>2</sup> eigen grond en is gebouwd in Berlage stijl. Het woonoppervlakte van 241 m<sup>2</sup> is plezierig en efficiënt verdeeld over een ruime en lichte living op de begane grond met aansluitend een leefkeuken. Op de eerste verdieping bevindt zich de masterbedroom en de royale badkamer. De tweede verdieping is voorzien van twee ruime slaapkamers. De derde verdieping heeft een royale slaapkamer met aansluitend een schuifpui naar de loggia. Comfort en de fraaie architectuur in combinatie met de royale opzet van dit vrijstaande woonhuis staan garant voor heerlijk wonen!

De woning ligt in de villawijk Waterrijk op loopafstand van recreatieplas Cattenbroek. Daarnaast zijn er veel voorzieningen in en rondom deze wijk zoals basisscholen en middelbare scholen, het station, sportvelden, winkelcentrum Snel & Polanen en uitvalswegen. Met een half uur rijden zijn Utrecht, Rotterdam, Amsterdam, Schiphol en Den Haag bereikbaar.

## Indeling

### Begane grond:

Ruime entree met de toiletruimte, garderobe, inbouw schoenenkast en de meterkast met waterontharder. Vanuit de entree heb je ook toegang naar de werkkamer met berging, gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte is ook goed in te richten als slaapkamer met een badkamer ensuite.

De riante woonkamer ligt over de gehele breedte aan de achterzijde van de woning. Hier is het goed vertoeven, want de lichtinval is uitstekend door de grote raampartijen en er is een schuifpui zijn naar de tuin. De gashaard zorgt voor een gezellige sfeer.

Aansluitend is de leefkeuken te bereiken met een deur naar het terras aan de zijkant van de woning. De keuken heeft een hoge kastenwand met inbouwapparatuur en een kook- en spoeleiland. De volgende apparatuur is bij de keuken inbegrepen:

- Combi gas- en inductiekookplaat
- Afzuigkap
- Stoomoven
- Combi-oven (2021)
- Koelkast
- Vriezer
- Vaatwasser (2020)
- Inbouwkoffiezetapparaat
- Boiler voor heet water (2019)

In de keuken vind je de deur naar de in pandige berging met de opstelplaats van de wasmachine/droger, balansventilatie met wtw en de HR CV-ketel. Er blijft nog voldoende ruimte over om hier overige spullen op te bergen.

### 1e Verdieping:

De masterbedroom is vanzelfsprekend royaal, heeft een vaste schuifkastenwand en vanuit hier heb je uitzicht over de omgeving.

De badkamer is ruim en voorzien van een ligbad, wastafelmeubel met dubbele waskommen, stoomdouchecabine, tweede toilet, vloerverwarming en een sauna.

### 2e Verdieping:

Op deze verdieping zijn er twee ruime slaapkamers, waarvan één met een vaste schuifkast. De grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval.

### 3e Verdieping:

De vaste trap brengt je naar de laatste verdieping. Hier is een royale slaapkamer met de mogelijkheid om twee slaapkamers te realiseren. Aan de voorzijde is er een schuifpui naar de loggia. Vanuit hier heb je een mooi uitzicht over de omgeving.

# OMSCHRIJVING

## Garage en oprit:

De vrijstaande garage ligt achterop het perceel en is voorzien van een kanteldeur, elektra en een loopdeur naar de tuin. Zeker het vermelden waard is dat de oprit voor de garage parkeerruimte biedt voor één auto op eigen terrein.

## Tuin:

De tuin rondom de woning is sfeervol aangelegd en nodigt uit om buiten te leven. Gezien de afmeting en de uitstekende situering van het perceel is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. Tevens is er een robot grasmaaier aanwezig uit 2023.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2010
- Woonoppervlakte: ca 241 m<sup>2</sup>
- Garage: ca 17 m<sup>2</sup>
- Perceel: 559 m<sup>2</sup>
- Onderhoudsarme woning
- De begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming
- De badkamer is voorzien van vloerverwarming
- Aluminium kozijnen met HR++ glas
- De woning is volledig geïsoleerd
- Voorzien van hardhouten trappen
- 14 zonnepanelen geplaatst in 2013
- Balansventilatie met warmteterugwinning
- HR CV-ketel 2010
- Energielabel A
- Er is een laadpaal aanwezig
- Oplevering in overleg

Een afspraak maken om deze exclusieve vrijstaande woning met garage te bekijken? Neem dan contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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



**"Exclusieve  
vrijstaande  
woning met  
garage"**

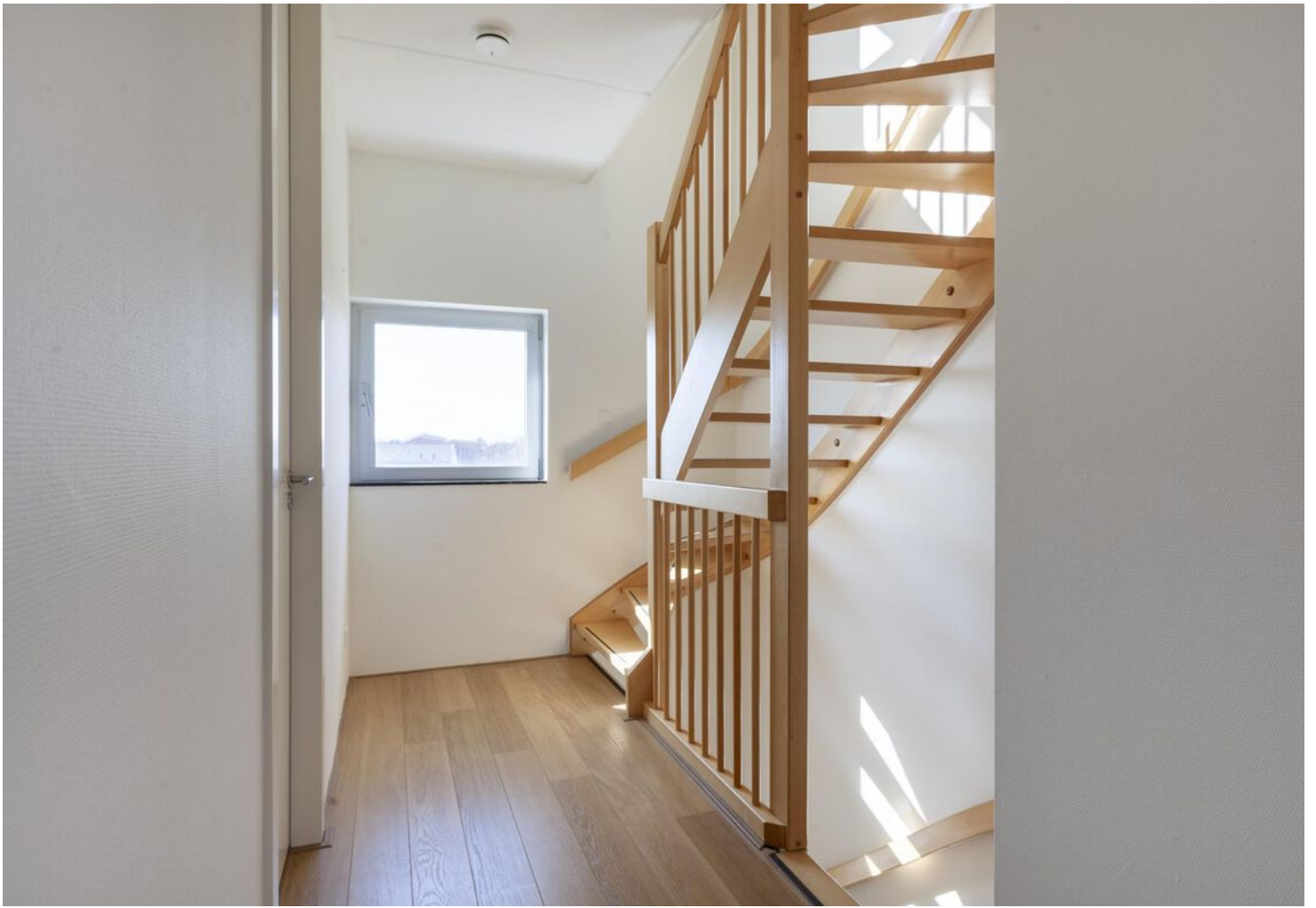




































# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



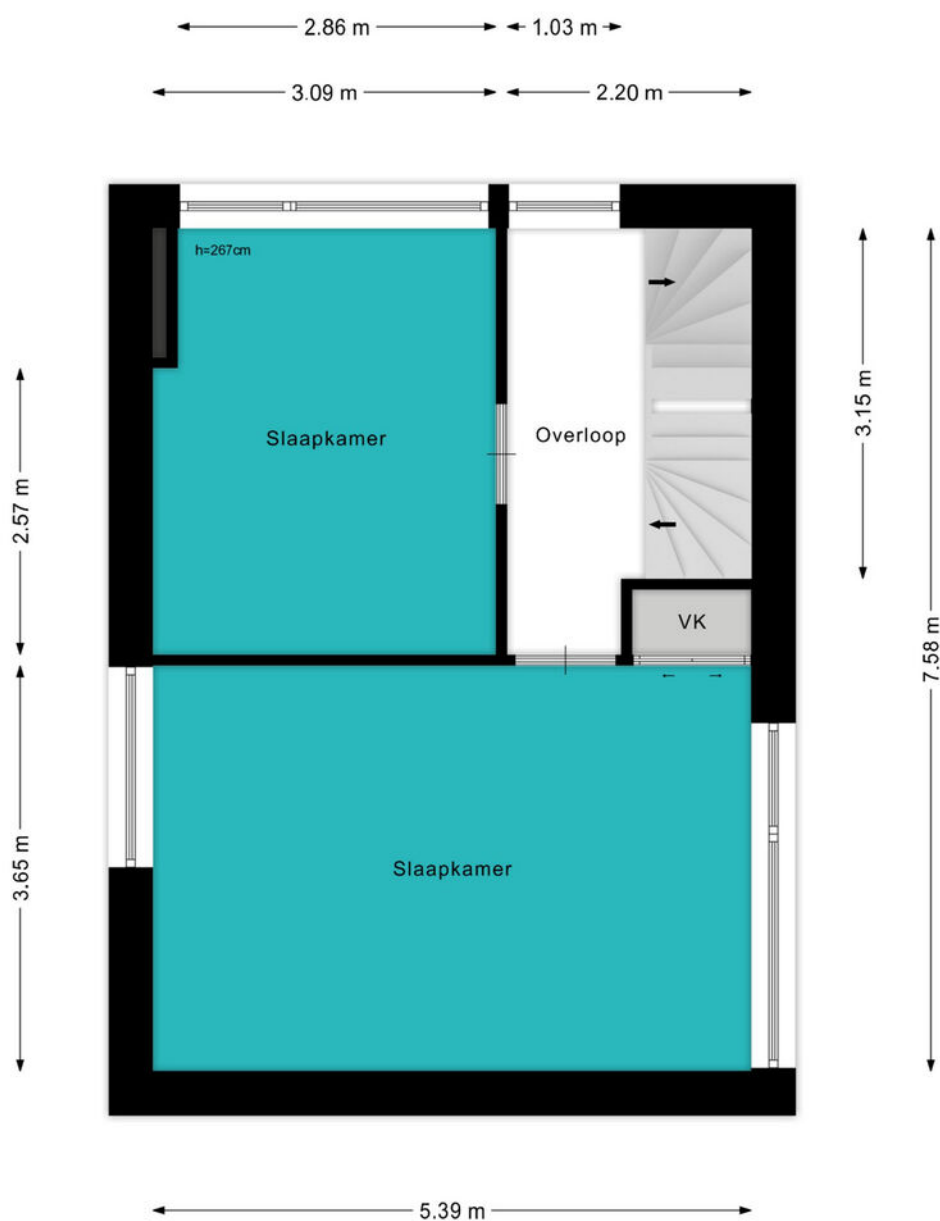
Alternatieve plattegrond

# PLATTEGROND

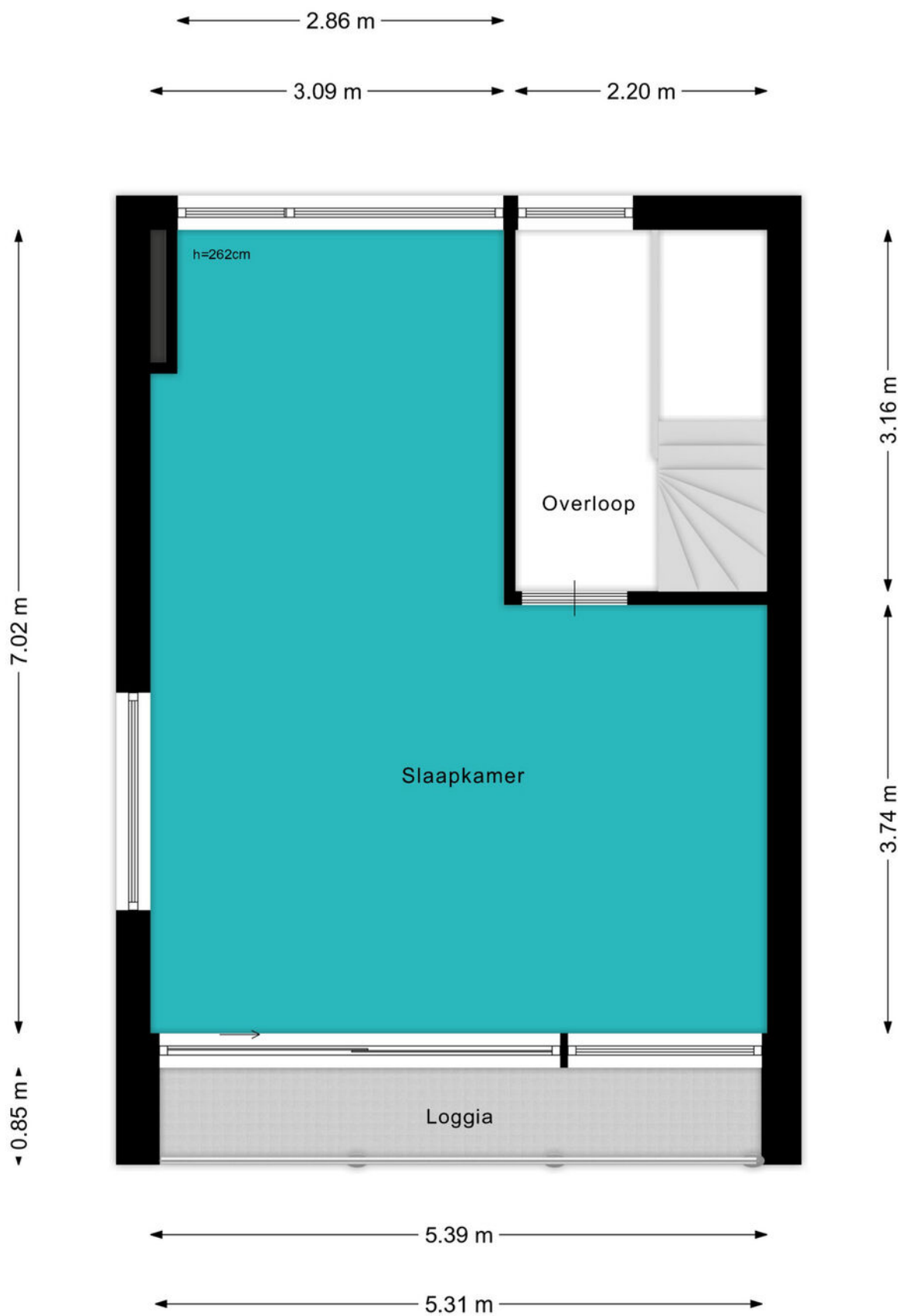




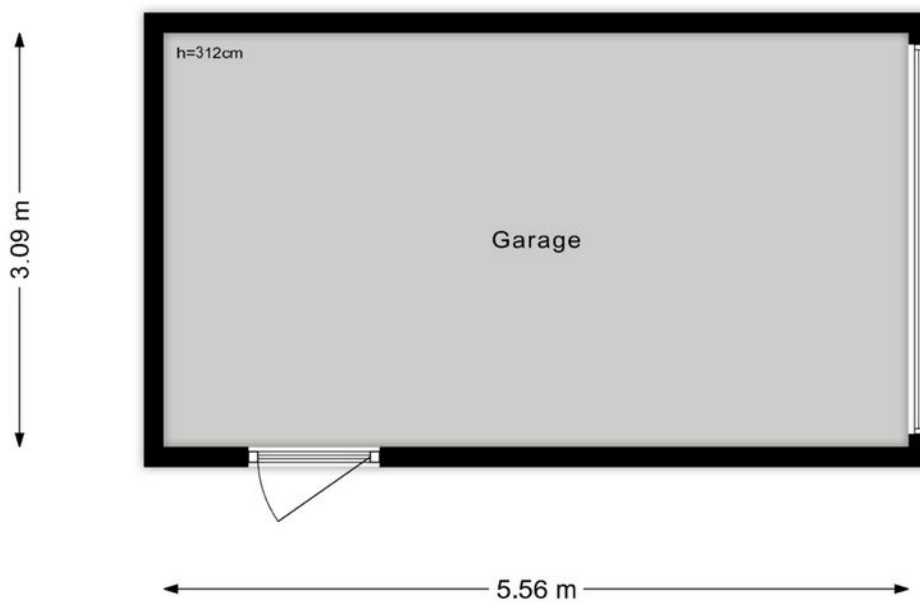
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



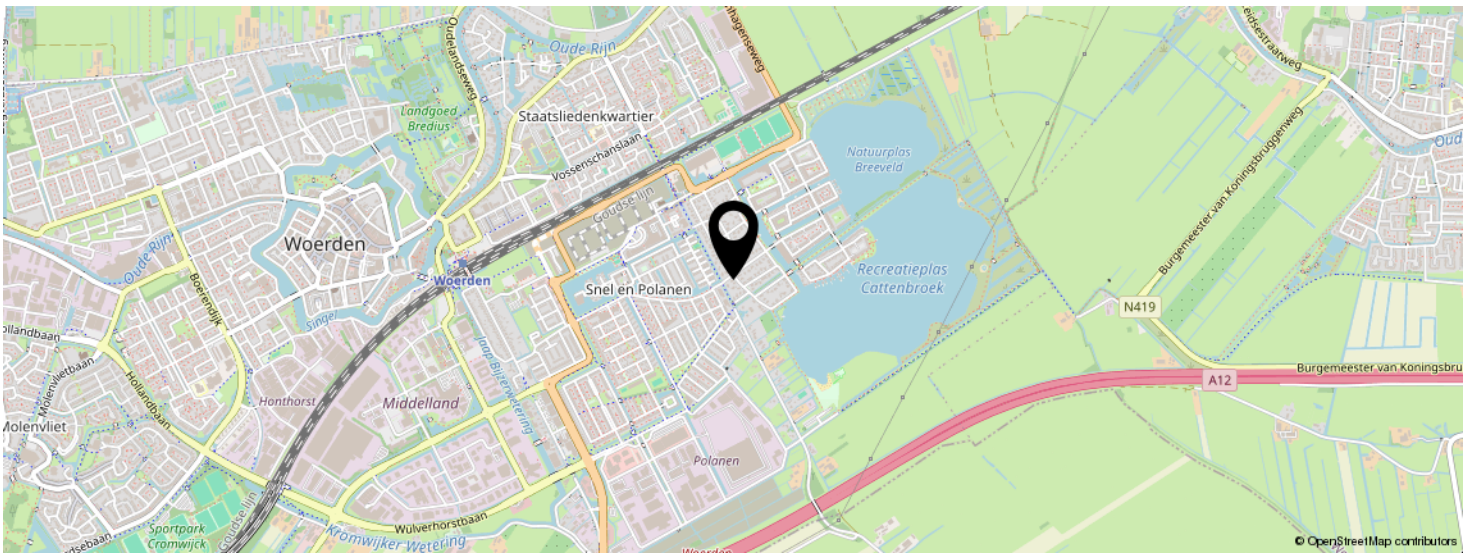
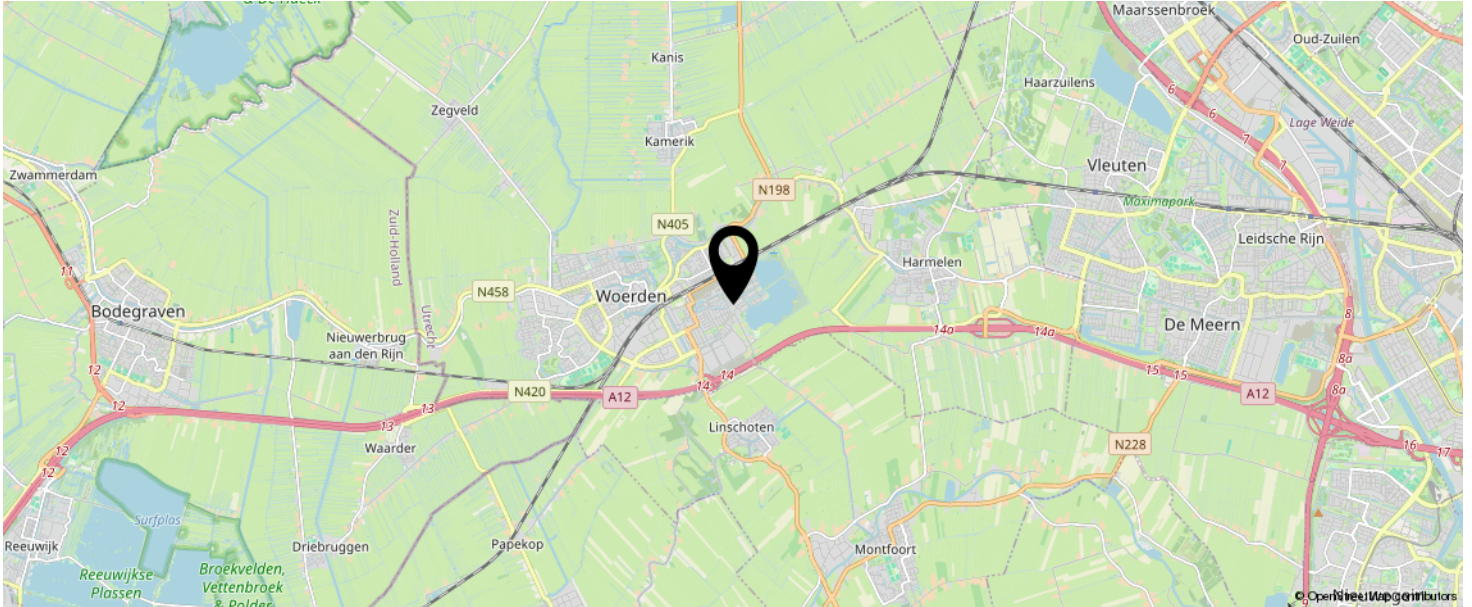
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente	Woerden
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	A
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	7661
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

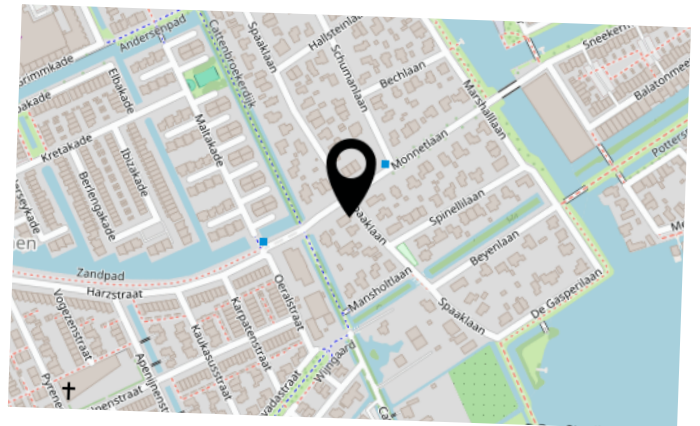
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# 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	
- sommige lampen blijven achter, sommige gaat mee			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kasten in achief , boeken kast in woonkamer, boek kasten op 3de verdieping blijven achter, als de koper het wilt, nog in overleg	X			
- alle inbouwkasten (totaal 5) blijven achter	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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
- 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			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- Quooker				X
- koffiezetapparaat	X			
- boiler	X			
-				X
Keukenaccessories, te weten				
- rvs zeepomp	X			
- inbouw stopcontact	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren	X			
				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



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- 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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
water ontharder	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			
metaal plantbak	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Robot maaiër	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek		X		
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				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