



WOERDEN
MAKELAARDIJ



SPAAKLAAN 55 **WOERDEN**

VRAAGPRIJS € 1.895.000 K.K.

0348-416845

info@woerdenmakelaardij.nl

www.woerdenmakelaardij.nl

“ Magnifieke rietgedekte villa met zwembad, gelegen in Waterrijk op een royaal perceel van 843 m²!



KENMERKEN



BOUWJAAR
2016



WOONOPPERVLAKTE
236 M²



ENERGIELABEL
A+



INHOUD
1028 M³



PERCEELOPPERVLAKE
843 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Magnifieke rietgedekte villa met zwembad, gelegen in Waterrijk op een royaal perceel van 843 m²!

Welkom bij deze uitzonderlijke vrijstaande villa, gelegen in de meest gewilde wijk van Woerden: Waterrijk. Dit prachtige, in 2016/2017 gebouwde droomhuis biedt alles wat je zoekt: luxe, ruimte, privacy en een adembenemende tuin mét een zwembad. Met een royaal woonoppervlak van maar liefst 246 m², hoogwaardige afwerking en een schitterende rieten kap, is dit dé villa waar je je meteen thuis voelt! Bovendien zijn er zonnepanelen op het tuinhuis geplaatst – perfect voor zowel je portemonnee als het milieu.

Luxe wonen op een toplocatie

Deze fantastische villa ligt op een steenworp afstand van de Woerdense recreatieplas, ideaal voor ontspanning en recreatie in een natuurlijke omgeving. De moderne uitstraling en de fraai aangelegde tuin met zwembad, tuinhuis, overkapping en verschillende zonneterrassen maken dit huis tot een echt pareltje. Of je nu van een rustige ochtendkoffie in de serre of tuin wilt genieten of gezellige avonden met vrienden en familie wilt doorbrengen, deze villa biedt het allemaal!

Begane grond: ruimte en licht

De woning verwelkomt je via de voortuin met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. In de royale hal tref je de meterkast en een modern toilet met wandcloset en fontein (geheel betegeld). Vanuit hier heb je toegang tot de multifunctionele werkkamer én tot de eetkamer, woonkamer en keuken.



AANTAL SLAAPKAMERS
5



EXTERNE BERGRUIMTE
60 m²



De riante living aan de achterzijde van de woning baadt in het licht dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de serre en tuin. De sfeervolle gashaard tussen het zit- en eetgedeelte maakt dit de perfecte plek voor gezellige avonden. De grote erker aan de zijkant biedt ruimte voor een prachtige eettafel, waar je heerlijk kunt dineren met zicht op de tuin.

Koken en genieten

De luxe woonkeuken is een droom voor iedere kookliefhebber. Met een strak kookeiland, hoogwaardige inbouwapparatuur van Miele, een Quooker en een Boretti koelkast, is het een plek waar koken een waar genot wordt. Of je nu een uitgebreid diner bereidt of een snelle maaltijd, hier kan het allemaal in stijl.

Extra kamers en kelder

Naast de royale woonkamer vind je een multifunctionele werk- of slaapkamer. Ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of logeerkamer. De bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger is zowel praktisch als stijlvol afgewerkt. Ook is er een ruime kelder (ca. 25 m²), perfect voor hobby's, opslag of een wijnkelder.

Eerste verdieping: luxe en comfort

De trap leidt naar een ruime overloop met toegang tot maar liefst vier slaapkamers. Alle kamers zijn strak afgewerkt en voorzien van vaste kasten, airconditioning en vloerverwarming. Eén van de slaapkamers beschikt over een walk-in closet – een droom voor elke fashionliefhebber. Op deze verdieping is tevens een separaat toilet aanwezig, wat zorgt voor extra comfort.

De badkamer straalt pure luxe uit. Hier geniet je van een ruime inloopdouche met sunshower, hand- én regendouche, een vrijstaand bad op elegante poten, een groot wastafelmeubel met twee kommen op een natuurstenen blad, ingebouwde kranen, vloerverwarming en een designradiator. Elke dag voelt hier als een wellnessdag.

Vliering

Via een vlizotrap bereik je een praktische bergvliering – ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin: ultiem genieten van ruimte, privacy én een eigen zwembad

De prachtige, rondom gelegen tuin is een echte oase van rust en luxe. Fraai aangelegd met sierbestrating, groene borders, een weelderig gazon en als kers op de taart: een eigen zwembad! De serre nodigt uit om heerlijk te ontspannen, of het nu zomer of winter is. Het losstaande tuinhuis, momenteel ingericht als fitnessruimte, biedt onder de aangebouwde overkapping extra opbergruimte of een droge plek voor je fietsen. En met de diverse terrassen verspreid over de tuin, kun je op elk moment van de dag genieten van de zon én de serene rust.

Bijzonderheden;

- magnifieke rietgedekte villa op een perceel van 843 m²;
- 246 m² woonoppervlak, luxe en hoogwaardige afwerking;
- royale living met gashaard, openslaande deuren en veel lichtinval;
- luxe woonkeuken met kookeiland en topklasse apparatuur;
- 5 ruime slaapkamers, waaronder één met walk-in closet;
- moderne badkamer met sunshower, regendouche, vrijstaand bad en vloerverwarming;
- kelder van 25 m² en praktische bergvliering;
- separaat toilet op de eerste verdieping;
- prachtige tuin met zwembad, diverse zonneterrassen, serre en tuinhuis;
- vloerverwarming en airco op meerdere verdiepingen.

Deze villa biedt alles wat je zoekt: luxe, comfort, ruimte en een schitterende ligging. Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf dit droomhuis in Waterrijk!



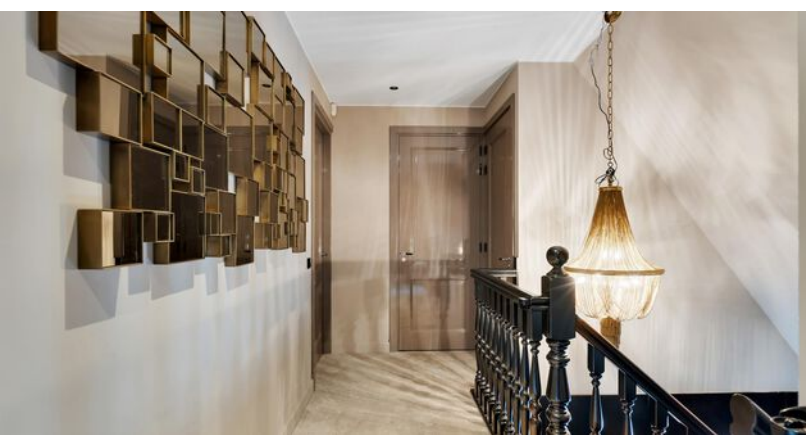
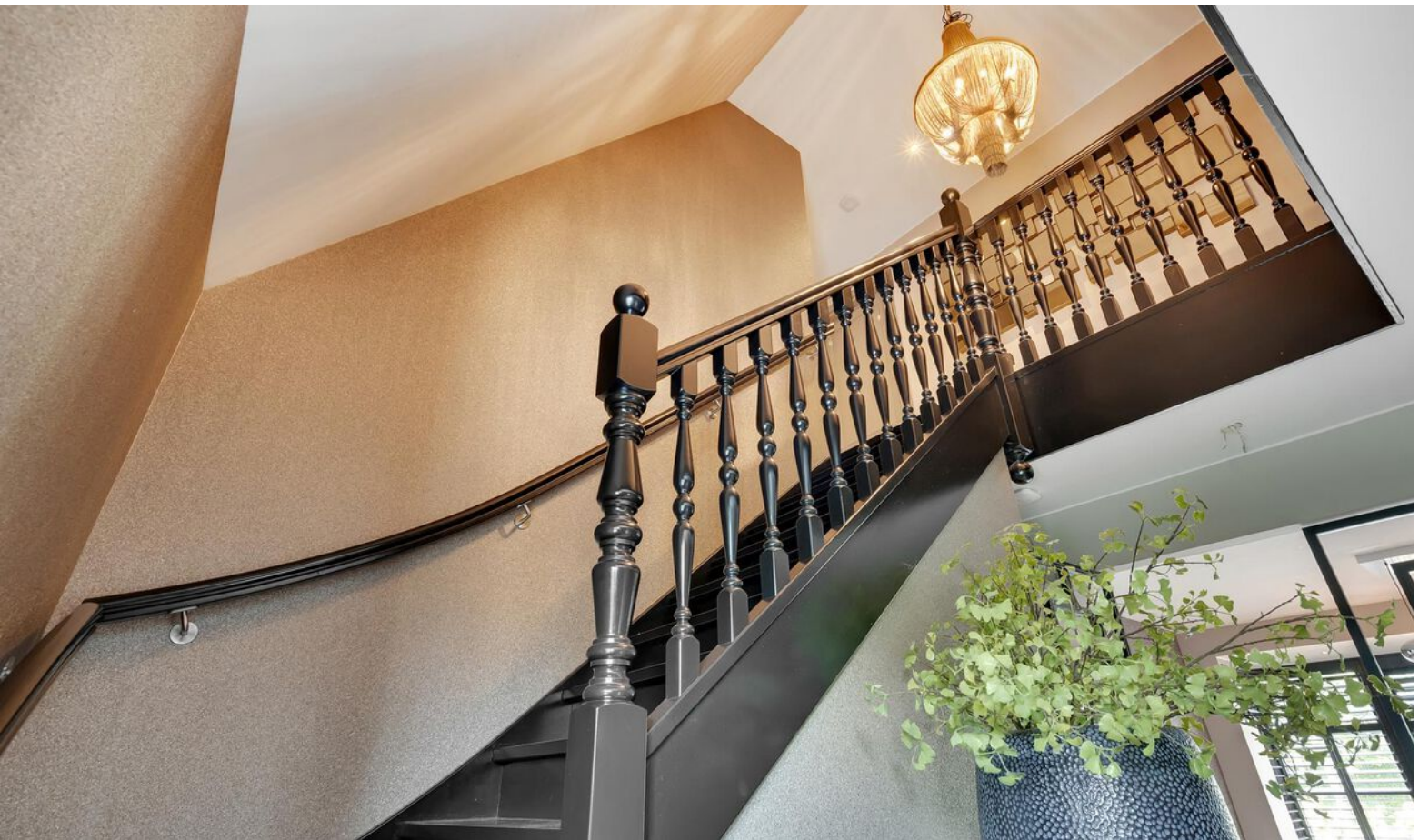
"Elegantie en
ruimte in
perfecte
harmonie."

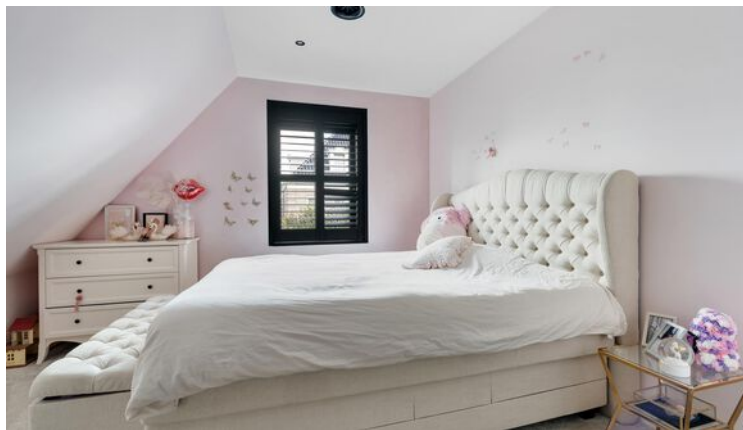


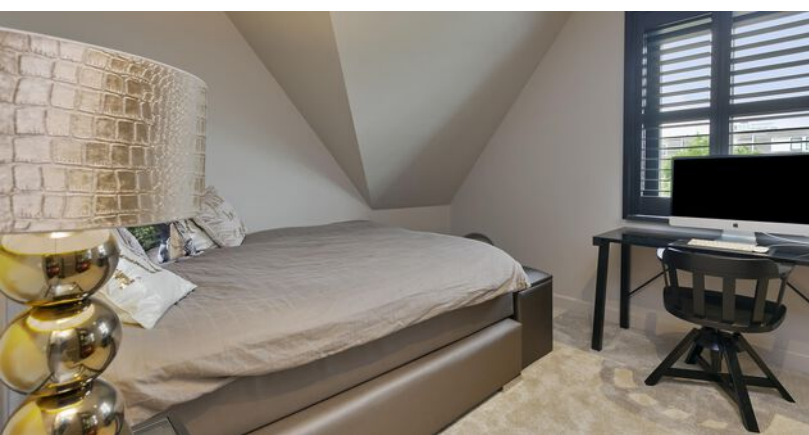
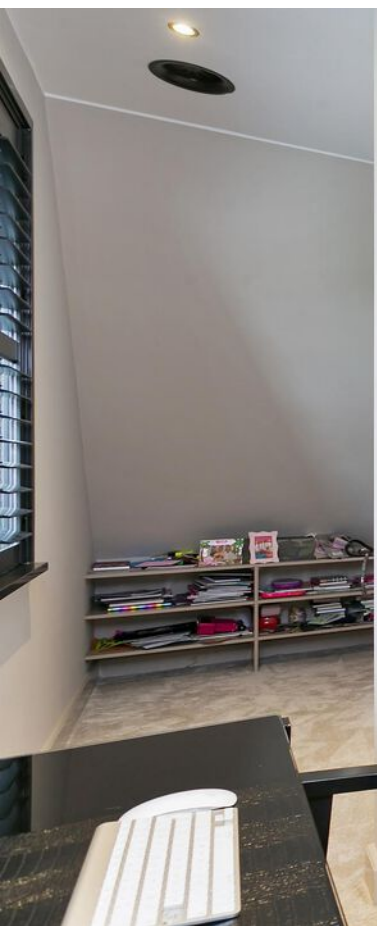
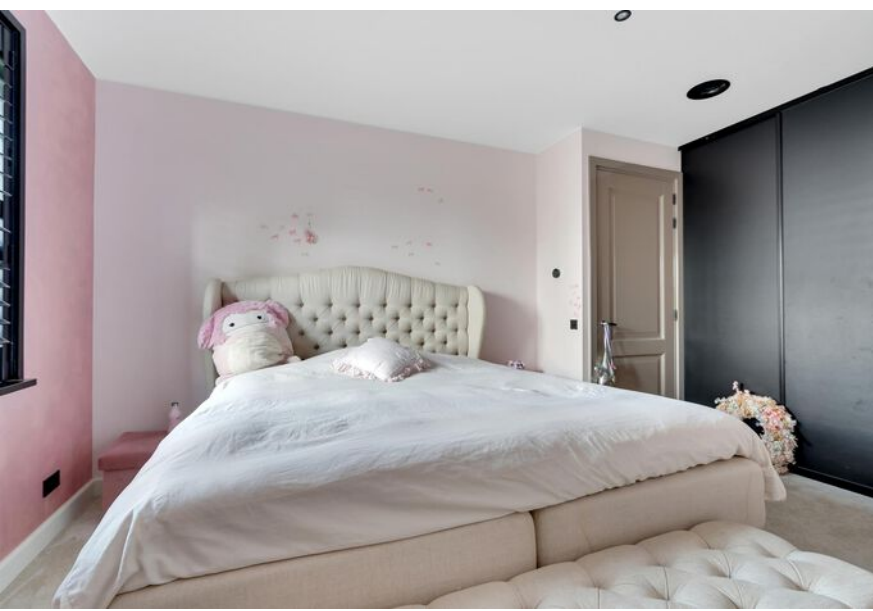


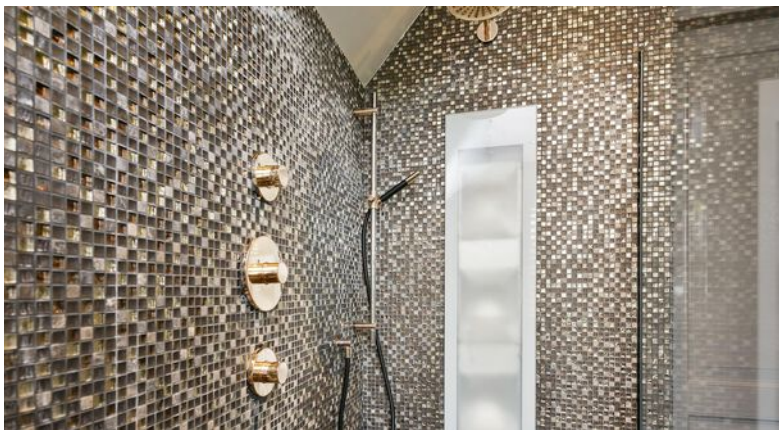






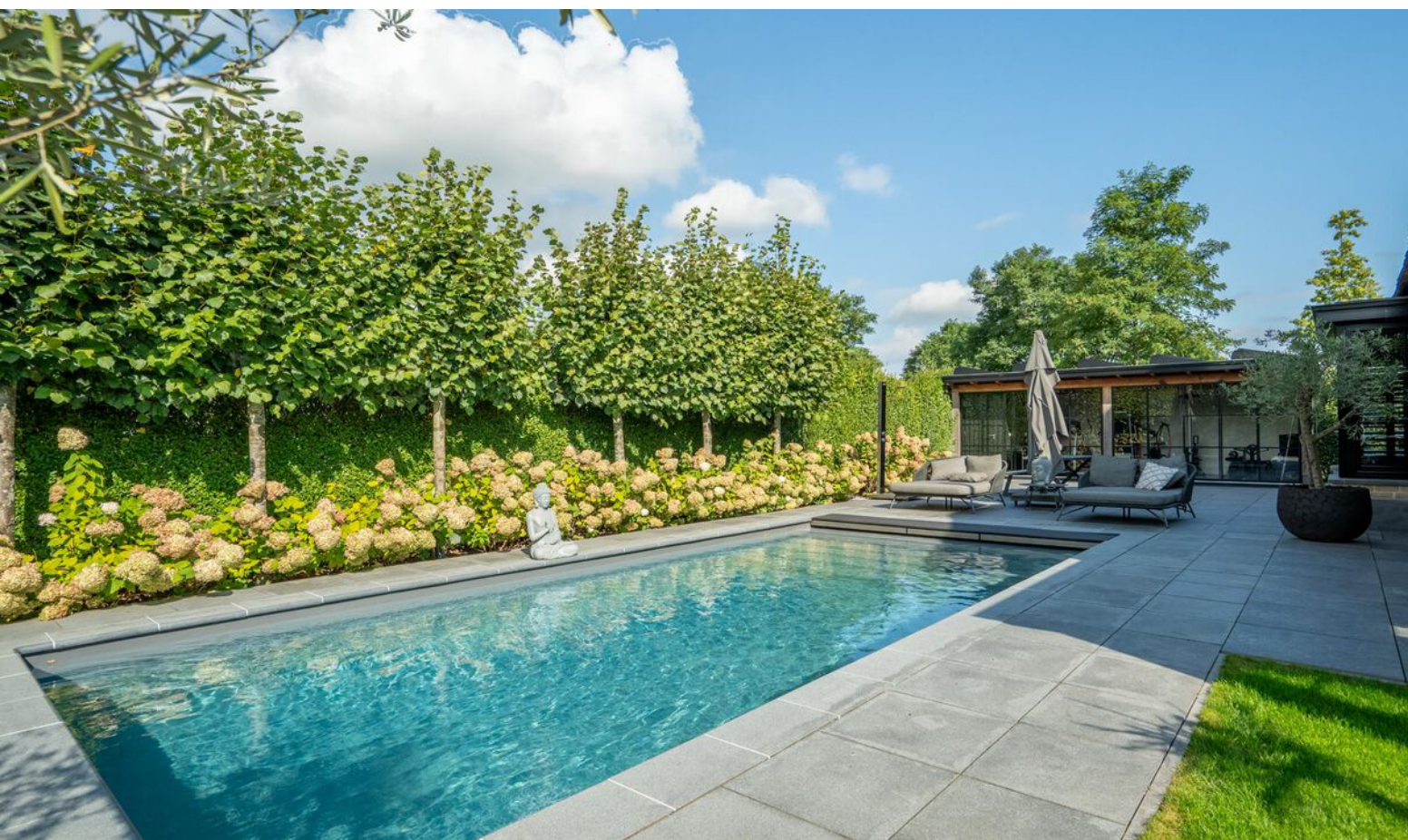














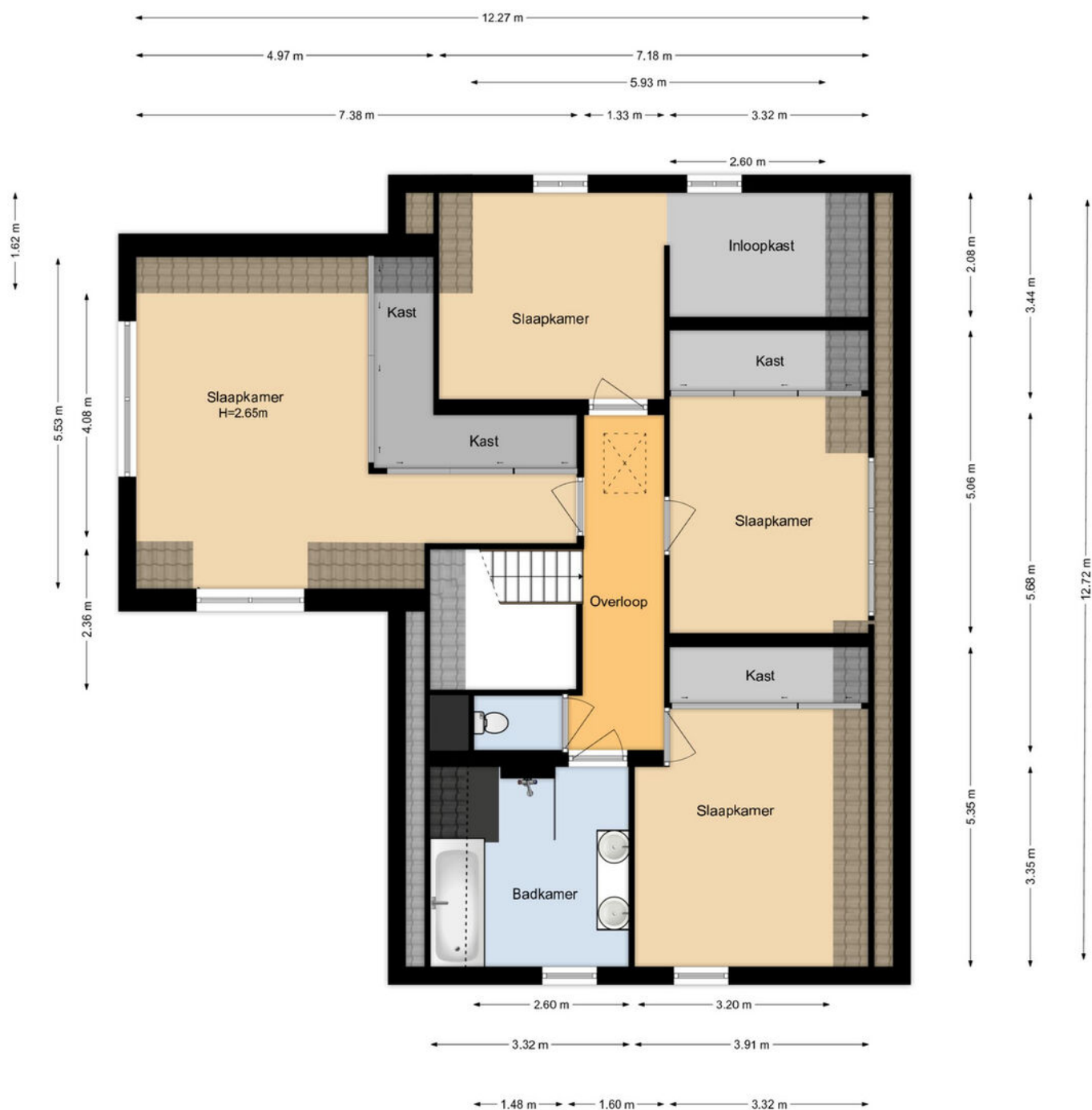


PLATTEGROND



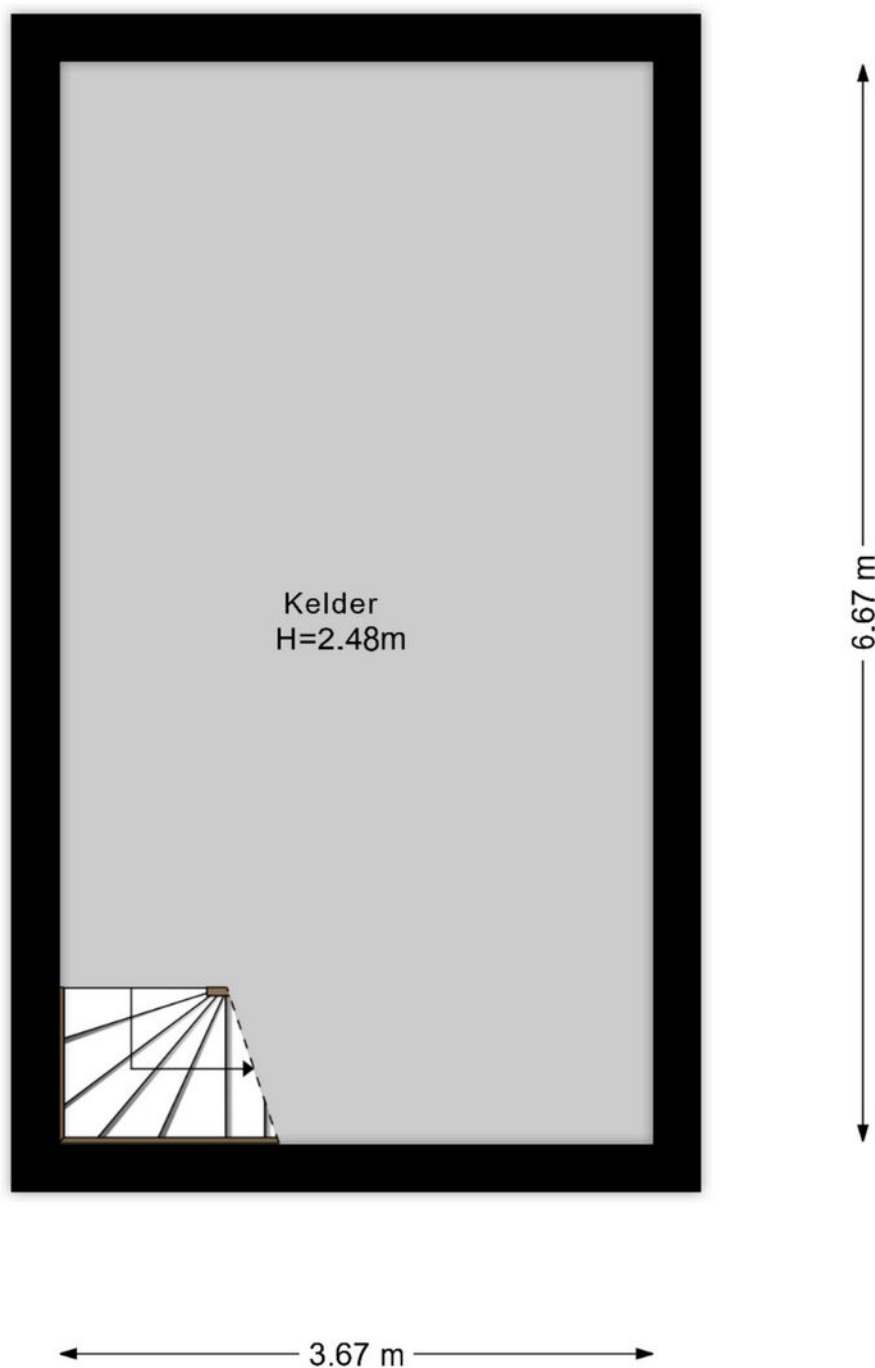
De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

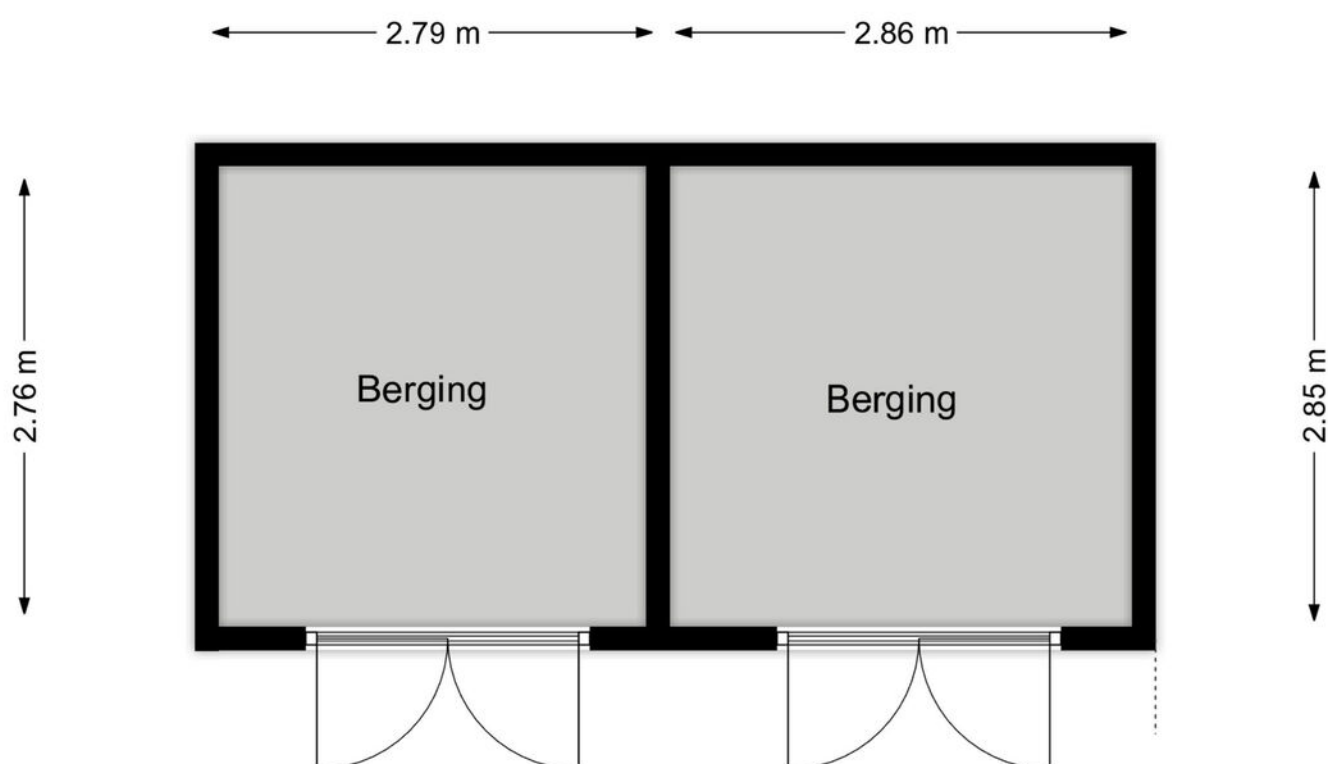
PLATTEGROND



De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

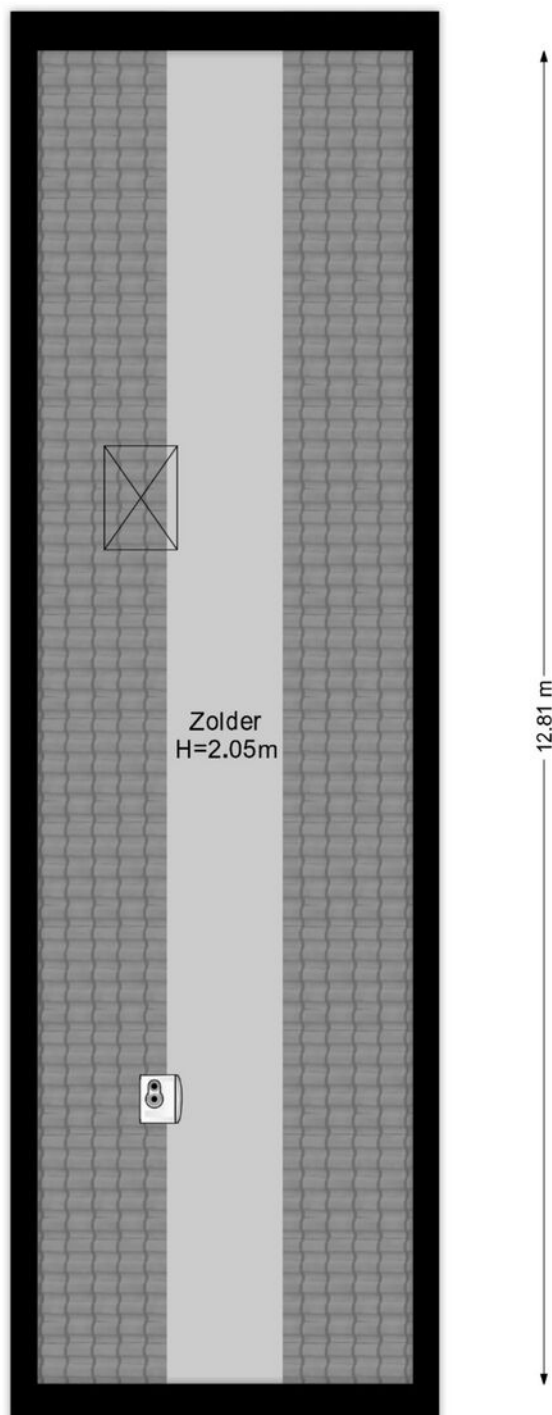
© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

PLATTEGROND



De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



← 1.21 m →

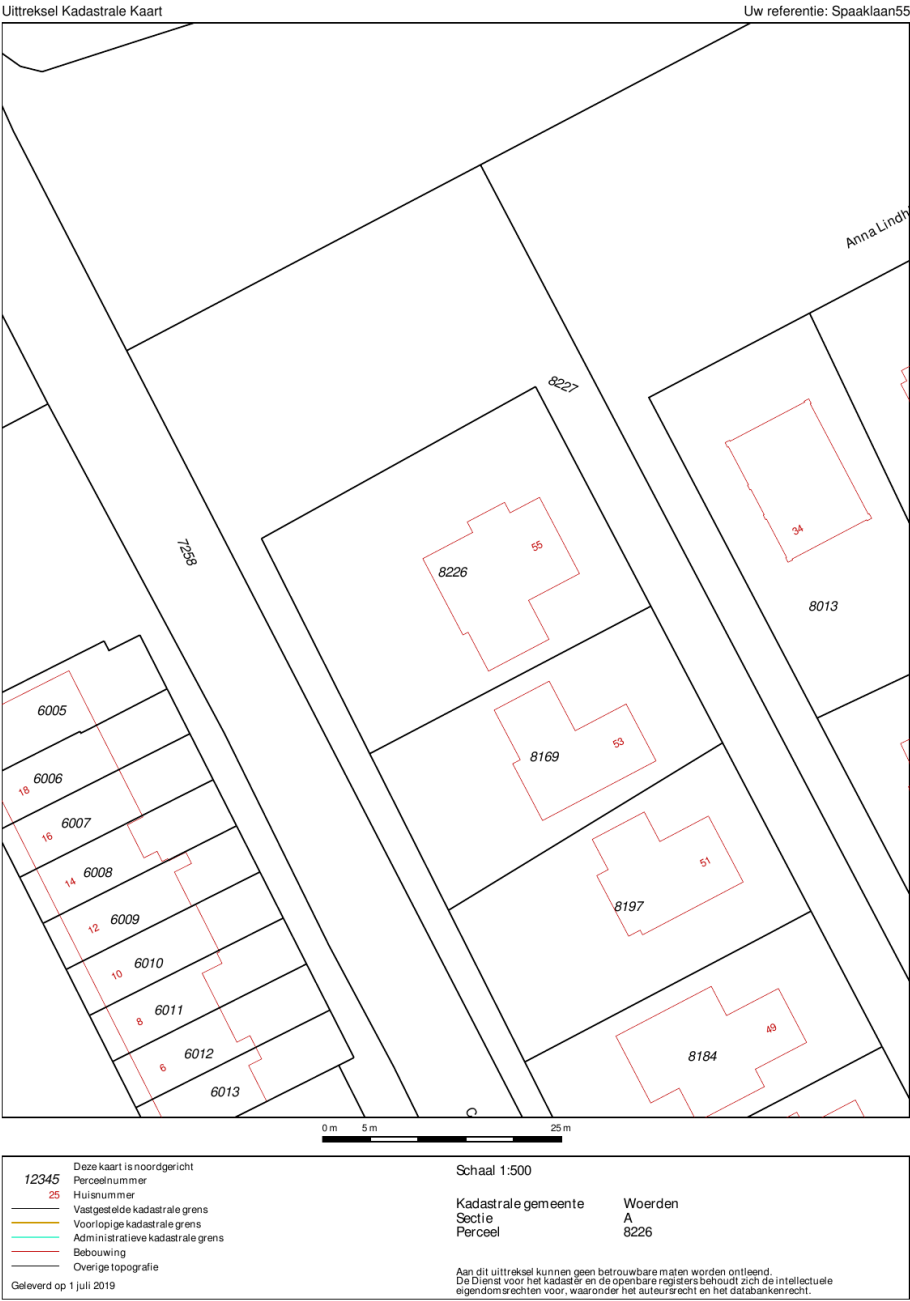
De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTER



ADRES

KADASTRALE GEMEENTE

SOORT EIGEN GROND

KADASTRAAL PERCEEL

KADASTRAAL SECTIE

SPAAKLAAN 55

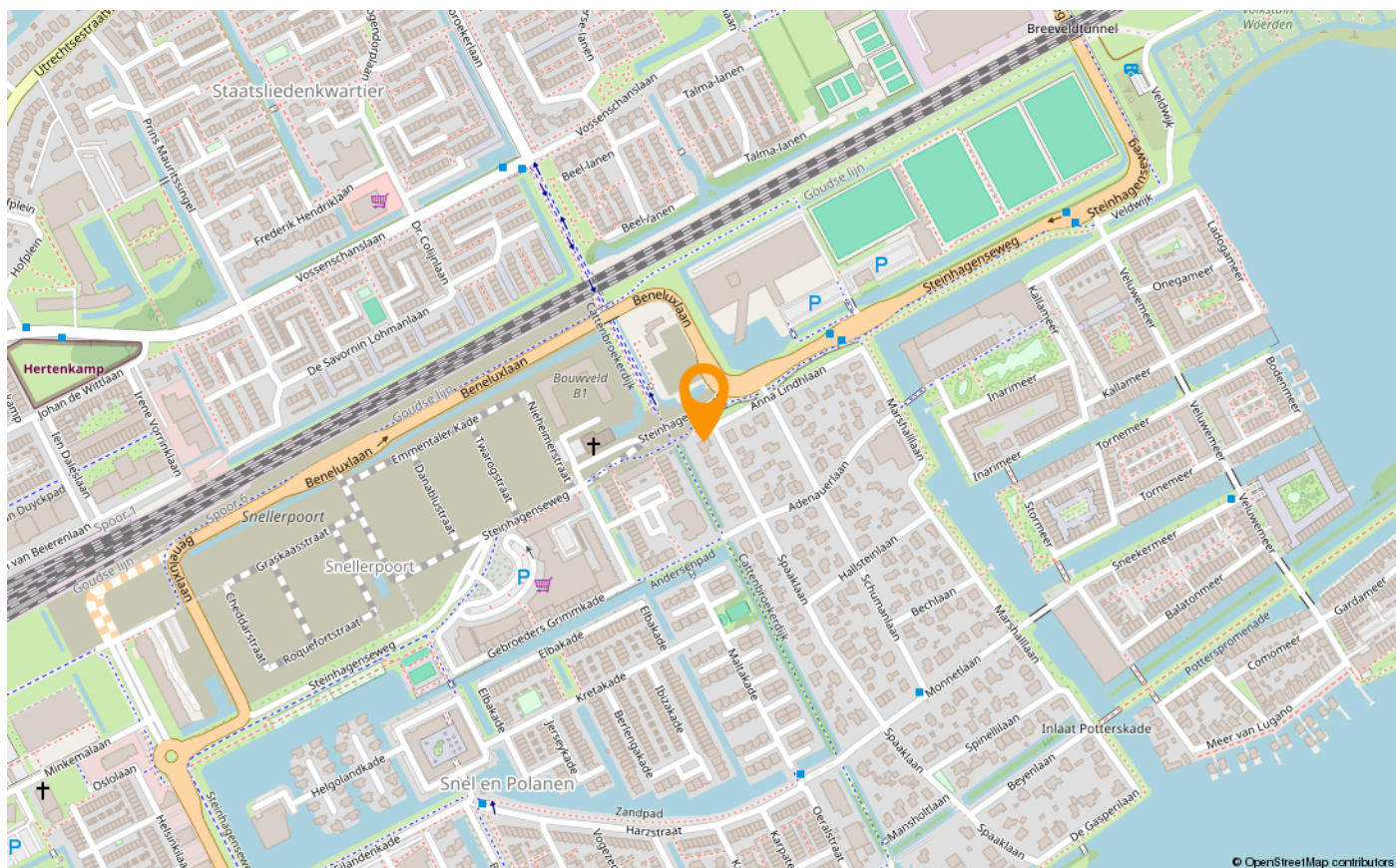
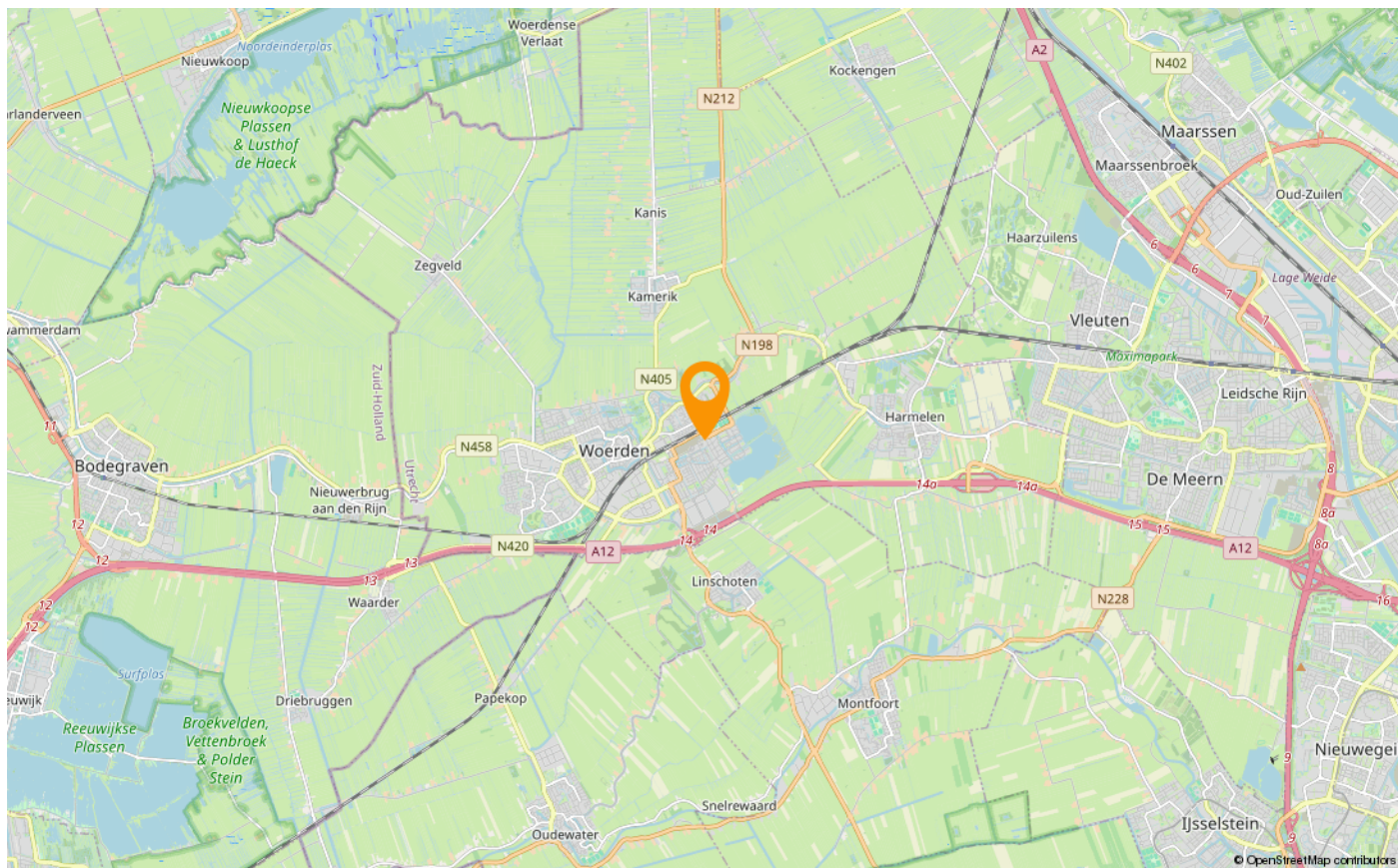
WOERDEN

VOLLE EIGENDOM

8226

A

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	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		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		





WOERDEN MAKELAARDIJ

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).

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 clause opgenomen worden.

Ouderdomsclausule/verborgen gebreken

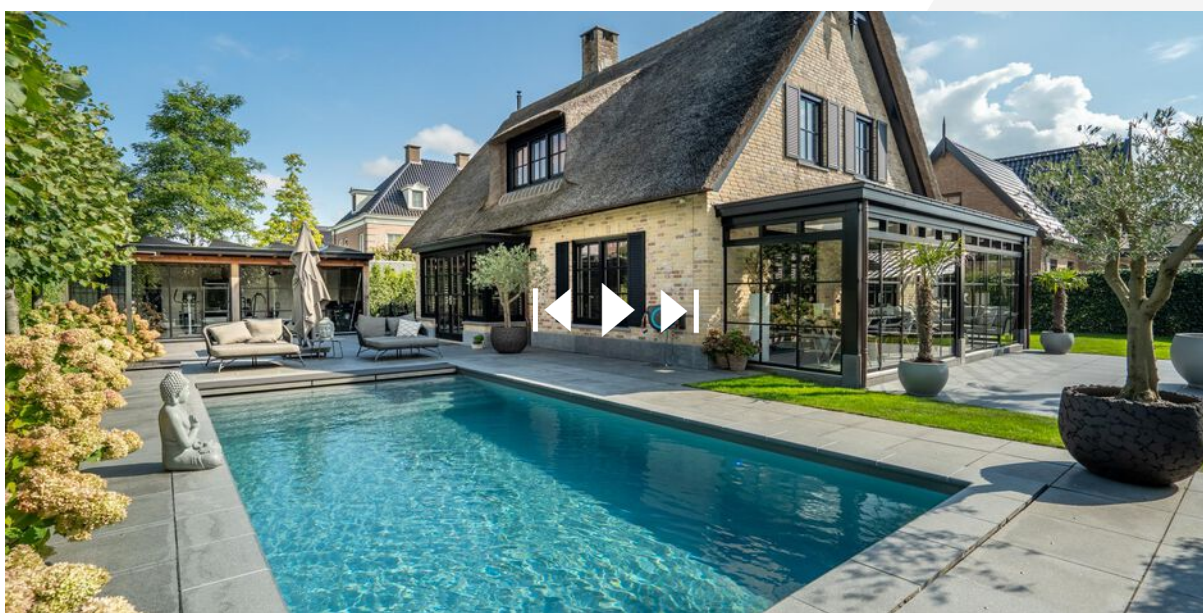
De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaar heeft u als koper zelf een onderzoekplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn, waarvan de verkoper 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/spaaklaan55>

WOERDEN
MAKELAARDIJ

Spaaklaan 55, 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

