



WOERDEN
MAKELAARDIJ



PROF. OUDLAAN 7 WOERDEN

VRAAGPRIJS € 625.000 K.K.

0348-416845

info@woerdenmakelaardij.nl

www.woerdenmakelaardij.nl

“Een ruime gezinswoning met karakter,
privacy en een zonnige tuin rondom.”



KENMERKEN



BOUWJAAR
1971



WOONOPPERVLAKTE
142 M²



ENERGIELABEL
D



INHOUD
497 M³



PERCEELOPPERVLAKE
425 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Sfeervolle hoekwoning met uitbouw aan de zijkant, veel licht en een groene tuin vol privacy. Een garage is eventueel separaat te koop.

Op een rustige, groene locatie in Woerden staat deze charmante hoekwoning met zij-uitbouw, waar ruimte, licht en rust samenkomen. Prof. Oudlaan 7 is een huis met een warm hart, een plek waar je meteen voelt dat het goed wonen is. Met vier slaapkamers, een moderne badkamer, een zonnige tuin rondom en veel potentie om naar eigen smaak te moderniseren, is dit een heerlijke gezinswoning met toekomst.

Welkom thuis

Bij aankomst valt direct de fijne ligging op: een doodlopende en brede straat met volwassen groen en veel privacy. Via de entree met plavuizen vloer kom je binnen in de hal met meterkast, vaste kast en een modern toilet (volledig betegeld, voorzien van wandcloset en fontein, vernieuwd in 2021). Vanuit hier stap je de woonkamer binnen, waar het licht je meteen tegemoet komt.

Lichte en ruime woonkamer

De woonkamer is royaal van opzet en straalt direct warmte en sfeer uit dankzij de hybride haard (gas- en houthaard). Door de erker aan de voorzijde valt het daglicht volop naar binnen, wat zorgt voor een lichte en open uitstraling.

De plavuizen vloer vormt een praktische en strakke basis, terwijl het eetgedeelte, voorzien van vloerbedekking, juist extra comfort en gezelligheid toevoegt. Via de schuifpui aan de achterzijde loop je zo de tuin in, waardoor binnen en buiten hier moeiteloos in elkaar overgaan.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
26 m²



Uitgebouwde keuken met zitje

De keuken bevindt zich in de uitbouw aan de zijkant van de woning en is een heerlijke plek voor de ochtend. Terwijl de eerste zonnestralen naar binnen vallen, geniet je aan het gezellige zithoekje van een kop koffie of ontbijt. De keuken (uit 1988) is netjes onderhouden en biedt toegang de achtertuin, ideaal tijdens zomerse dagen.

Eerste verdieping, comfort en licht

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer (2021). Alle kamers zijn voorzien van een vaste kast, wat zorgt voor extra opberggemak en een opgeruimd geheel.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over toegang tot het balkon, een heerlijke plek om in de ochtendzon rustig de dag te beginnen.

Een andere slaapkamer biedt toegang tot de keukenuitbouw, waar de mogelijkheid bestaat om een dakterras te realiseren. Een kans om een unieke buitenruimte te creëren met zicht op de tuin of om te genieten van de avondzon. De badkamer is in 2021 volledig gerenoveerd en straalt modern comfort uit: voorzien van een inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel en designradiator. Alles is strak, fris en klaar voor gebruik.

Tweede verdieping, verrassend veel ruimte

De tweede verdieping biedt nog meer mogelijkheden. Voorzolder met CV opstelling en extra bergruimte achter de knieschotten. De vierde slaapkamer met dakkapel is ruim en licht, voorzien van een vaste kast, ideaal als tienerkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Naast deze kamer is nog een handige berging met een klein keukenblokje en waterpunt, waardoor de verdieping ook mogelijkheden biedt voor een werk- of studiofunctie.

Groene tuin met privacy

Rondom de woning ligt een groene tuin met veel privacy en meerdere mogelijkheden om er gezellige zitjes te maken. Hier kun je op elk moment van de dag een fijne plek vinden om te ontspannen, of het nu in de ochtendzon is met een kop koffie, of in de avond met vrienden aan tafel.

De tuin beschikt over een achterom en een praktische berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

Garage gelegen aan de Dr. Kuiperlaan 66

- Separaat is er een garagebox te koop, vraagprijs € 49.000,- k.k.
- Dakbedekking garage vernieuwd in 2023
- Voorzien van een stalen kanteldeur
- Geen elektra

In het kort:

- Hoekwoning met veel licht en uitbouw aan de zijkant
- Rustige, groene ligging met privacy
- Moderne badkamer (2021) en toilet (2021)
- Vier slaapkamers, volop bergruimte
- Lichte woonkamer met erker
- Gezellige keuken met zithoekje
- Zonnige tuin rondom met berging en achterom
- Bouwjaar: 1971
- Woonoppervlakte: ca 142 m²
- Berging: ca 10 m²
- Perceel: 407 m²
- HR CV-ketel 2023
- Energielabel D
- Gelegen in een kindvriendelijke buurt
- Oplevering in overleg

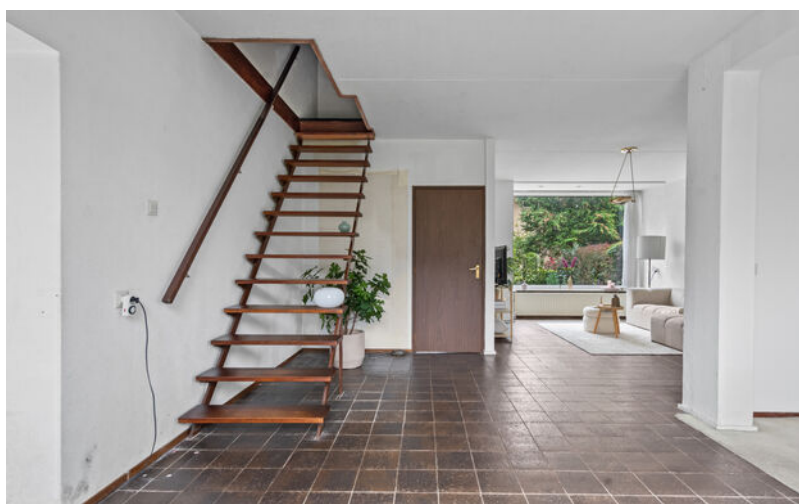
Wonen aan de Prof. Oudlaan

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt met veel groen.

Scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen liggen op korte afstand. Binnen enkele minuten fiets je naar het gezellige centrum van Woerden of het station.



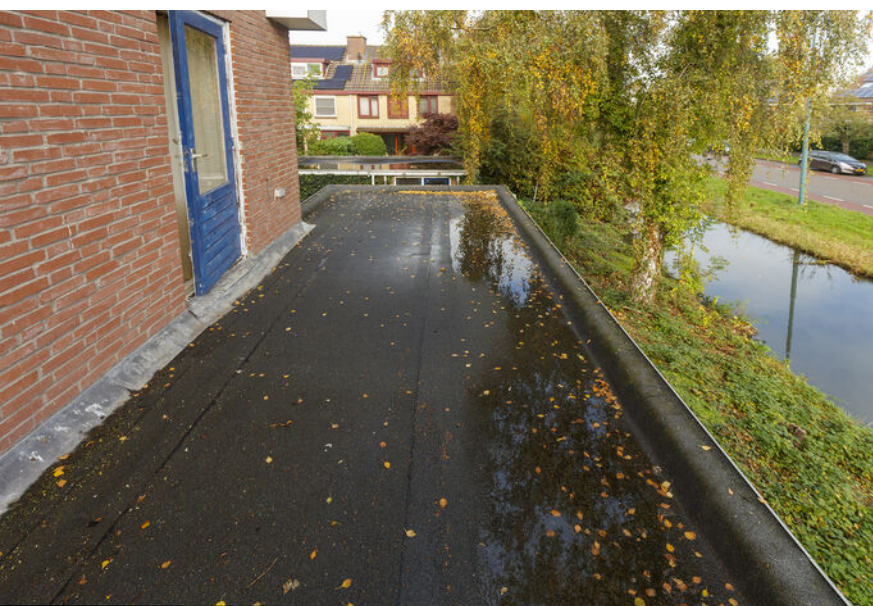
“Een plek om te
wonen, te leven
en je thuis te
voelen.”



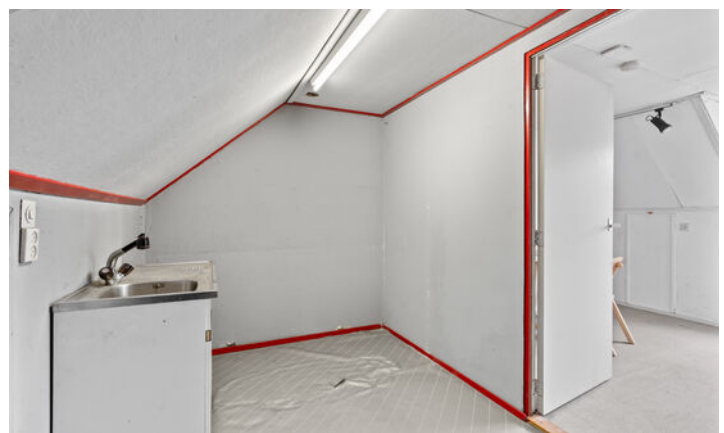












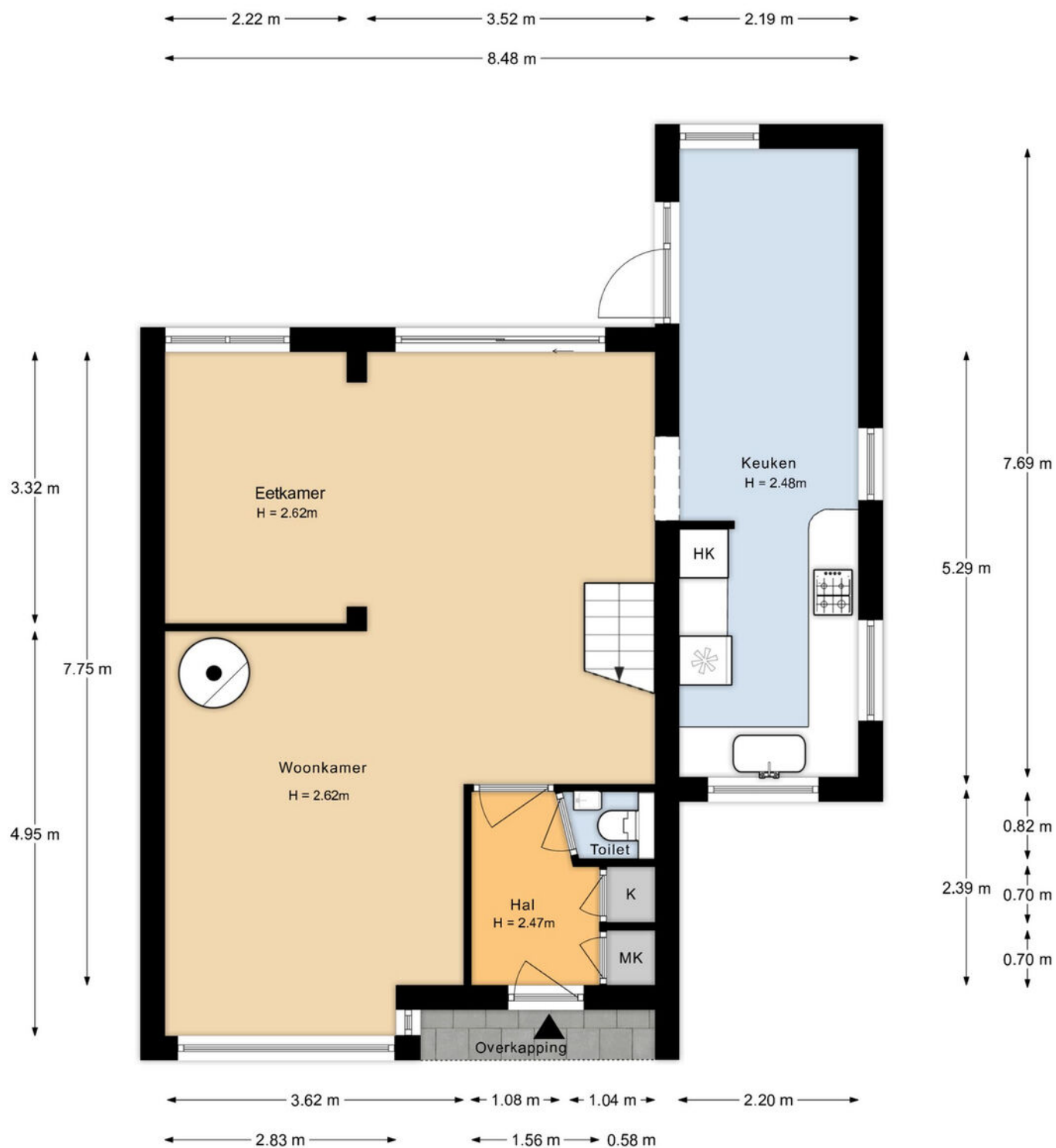








PLATTEGROND



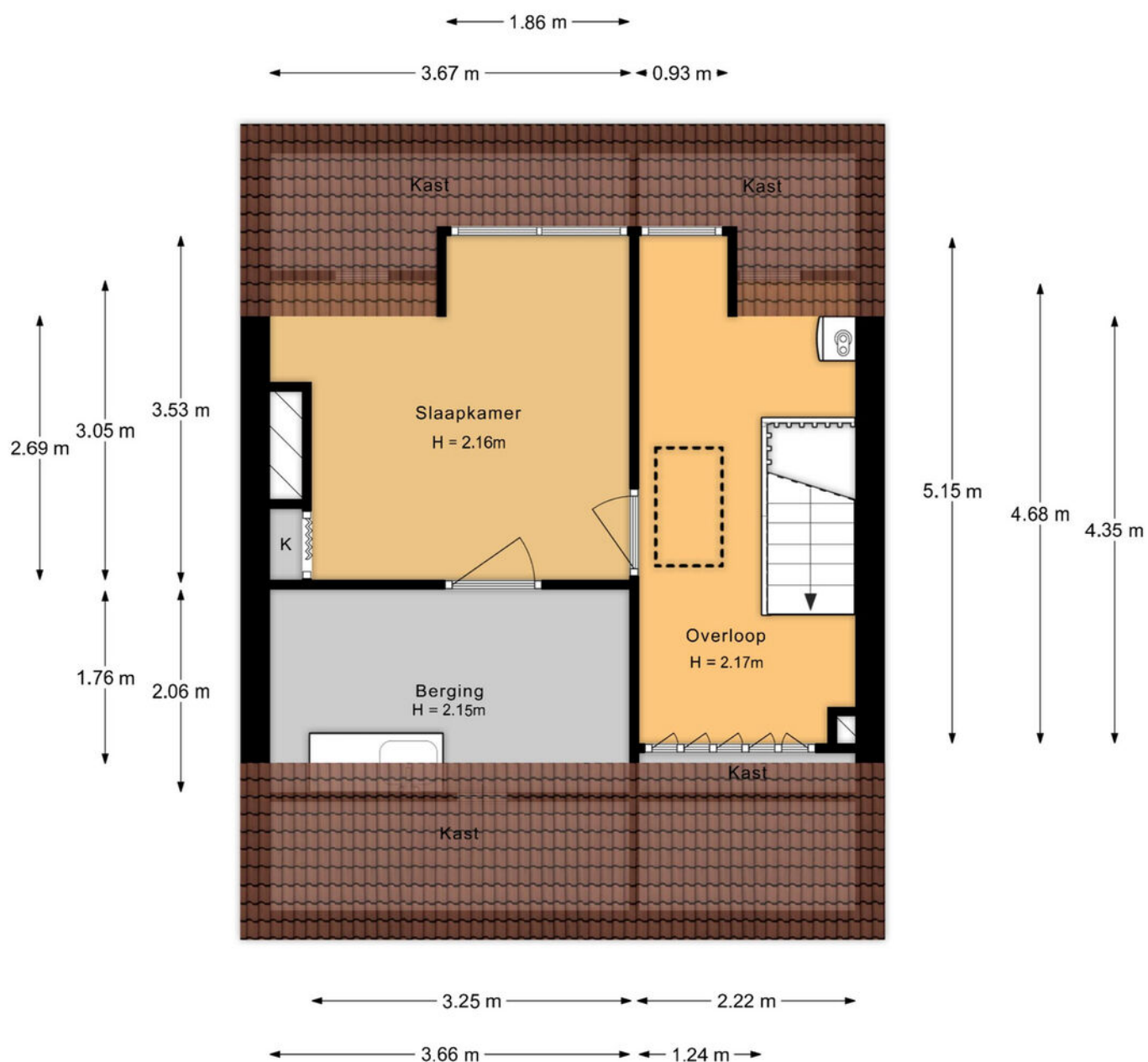
De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



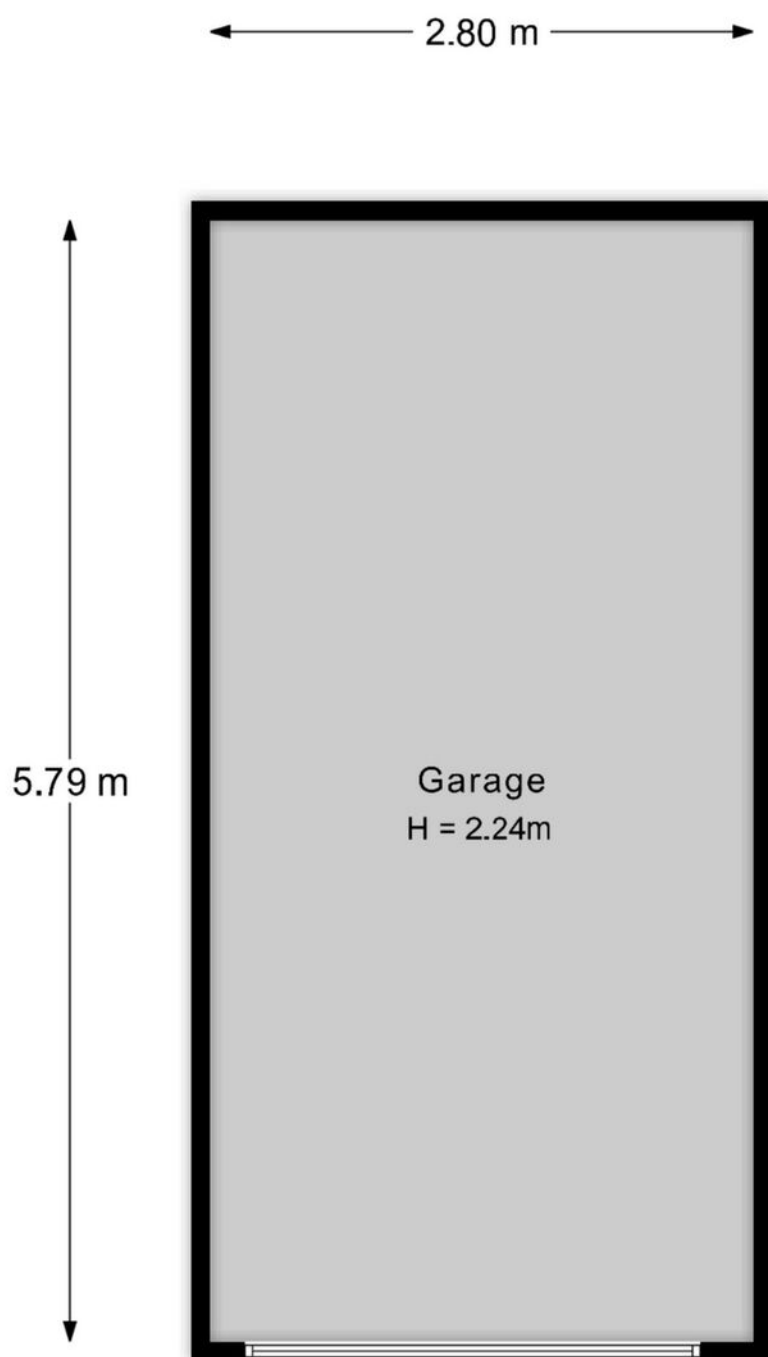
De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

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.

KADASTER



ADRES

KADASTRALE GEMEENTE

SOORT EIGEN GROND

KADASTRAAL PERCEEL

PROF. OUDLAAN 7

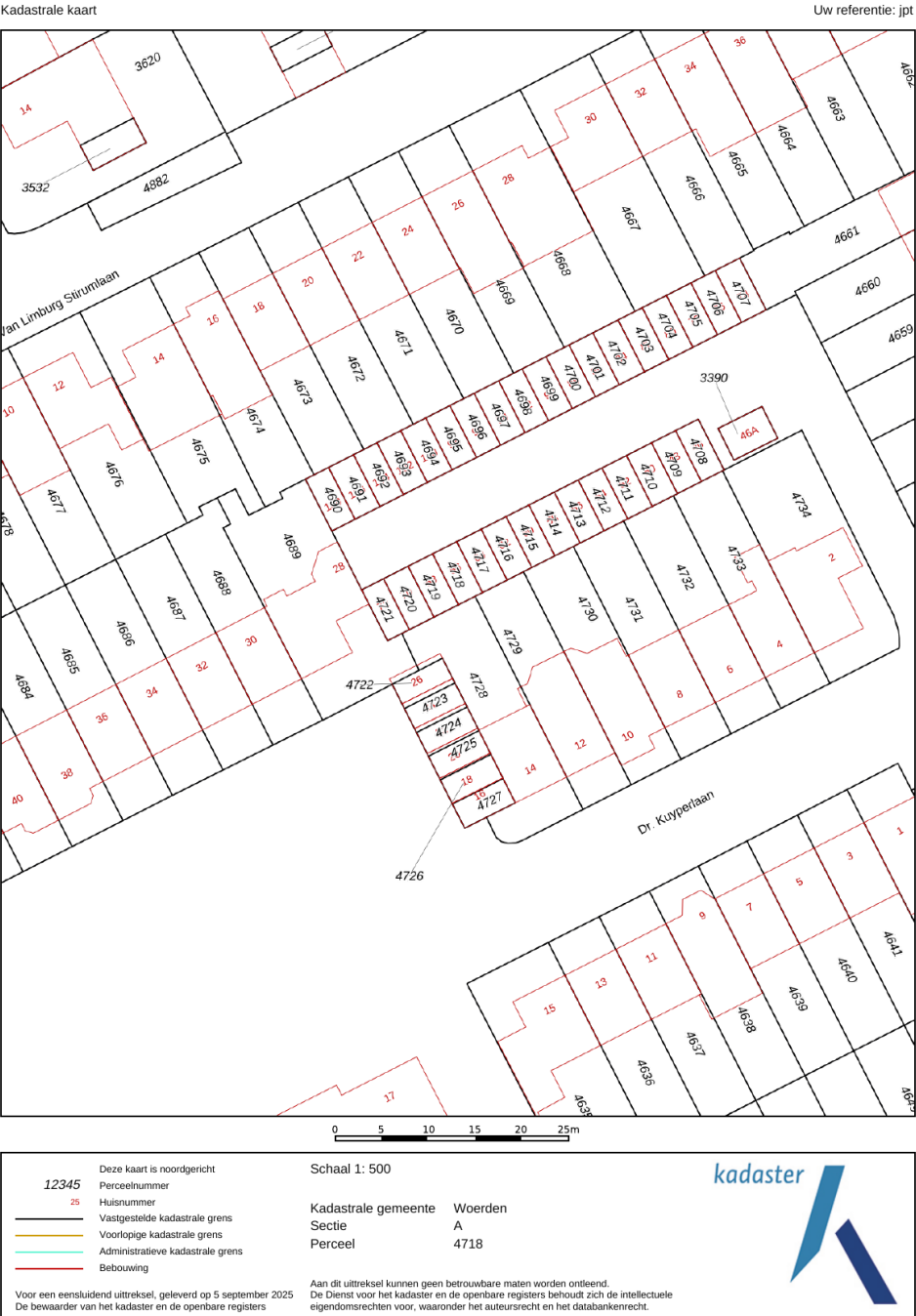
WOERDEN, WOERDEN, WOERDEN

VOLLE EIGENDOM, VOLLE EIGENDOM,

VOLLE EIGENDOM

3423, 4718, 5225

KADASTER



ADRES

KADASTRALE GEMEENTE

SOORT EIGEN GROND

KADASTRAAL PERCEEL

PROF. OUDLAAN 7

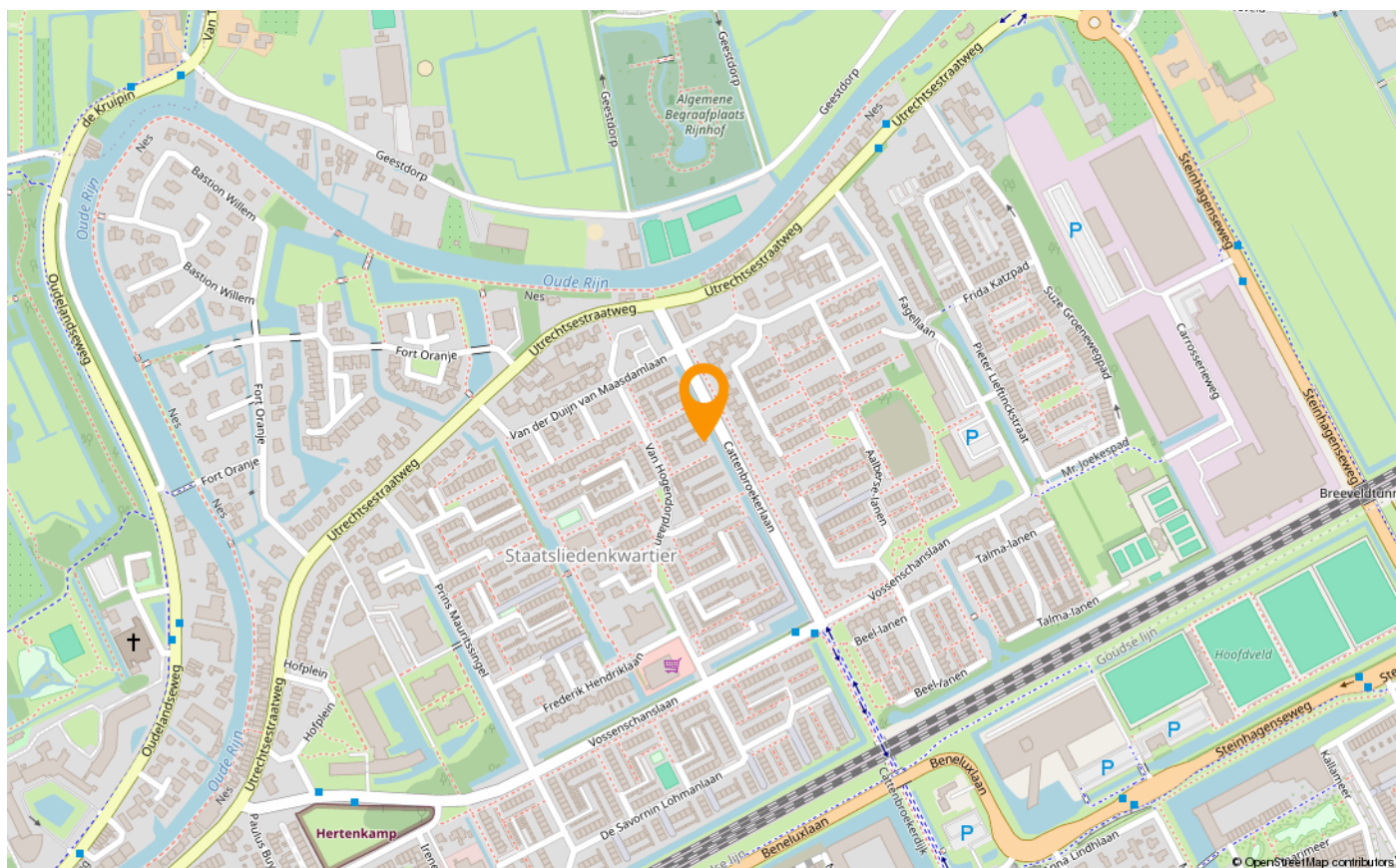
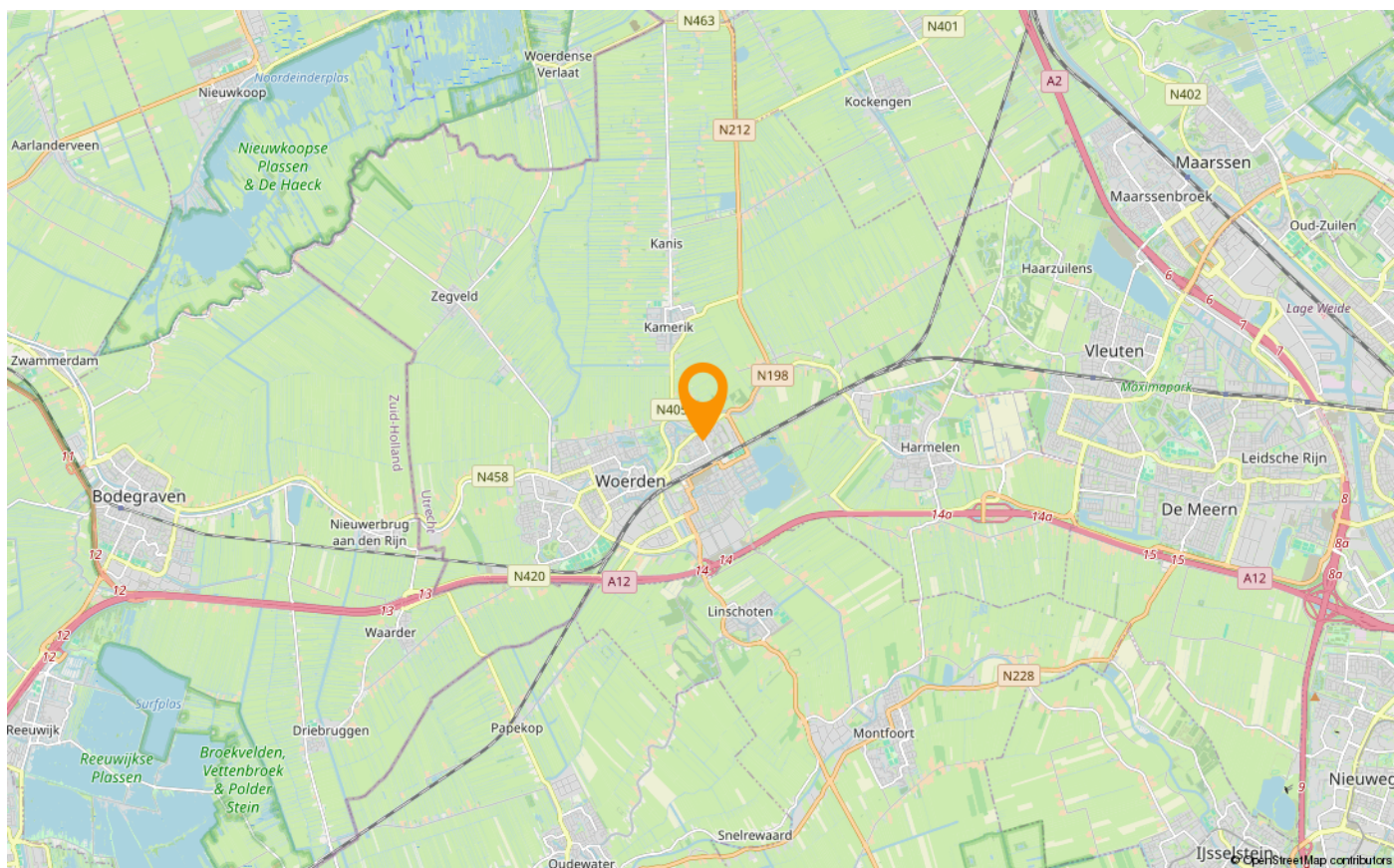
WOERDEN, WOERDEN, WOERDEN

VOLLE EIGENDOM, VOLLE EIGENDOM,

VOLLE EIGENDOM

3423, 4718, 5225

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

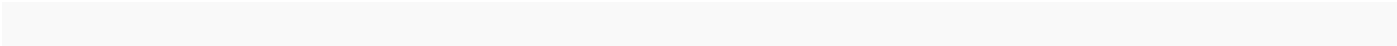
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname



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!

<https://webpace.yisual.com/profoudlaan7>

WOERDEN
MAKELAARDIJ

Prof. Oudlaan 7, 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

