



WOERDEN
MAKELAARDIJ



ATHENELAAN 64 **WOERDEN**

VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.

0348-416845

info@woerdenmakelaardij.nl

www.woerdenmakelaardij.nl

“ Instapklaar, stijlvol en verrassend ruim
midden, jouw nieuwe thuis in Snel & Polanen. ”



KENMERKEN



BOUWJAAR
1993



WOONOPPERVLAKTE
115 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
438 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
159 M²



WOONLAGEN
2



OMSCHRIJVING

Moderne en ruime eengezinswoning in de populaire wijk Snel & Polanen!

Ben je op zoek naar een instapklare, ruime woning op een heerlijke plek? Welkom aan de Athenelaan 64, een moderne eengezinswoning met een fijne sfeer, volop licht en verrassend veel ruimte. Hier geniet je van een moderne keuken en badkamer, vier slaapkamers, een zonnige voortuin op het zuidoosten én achtertuin met achterom, een praktische berging en een eigen oprit met plek voor twee auto's.

De geliefde wijk Snel & Polanen staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, het vele groen en de gunstige ligging. Alles wat je nodig hebt ligt binnen handbereik: het winkelcentrum, scholen, het station en de uitvalswegen richting de grote steden. Een ideale woonomgeving voor gezinnen én iedereen die comfortabel wil wonen op een centrale locatie.

Begane grond:

Via het verhoogde terras aan de voorzijde stap je de woning binnen. Dit voorterras is een heerlijke plek om van het zonnetje te genieten en vormt een verlengstuk van de woonkamer. Dankzij de grote schuifpui aan de voorzijde lopen binnen en buiten hier naadloos in elkaar over, perfect voor lange zomeravonden of een kop koffie in de ochtendzon.

De woonkamer is ruim, licht en praktisch ingedeeld, met een trapkast voor extra opbergruimte.

Aansluitend vind je een net afgewerkte, volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Aan de achterzijde ligt de moderne open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 5-pits gasfornuis, koelkast, afzuigschouw en vaatwasser. Achter de keuken bevindt zich een handige bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, en met directe toegang tot de achtertuin en de berging.

Eerste verdieping:

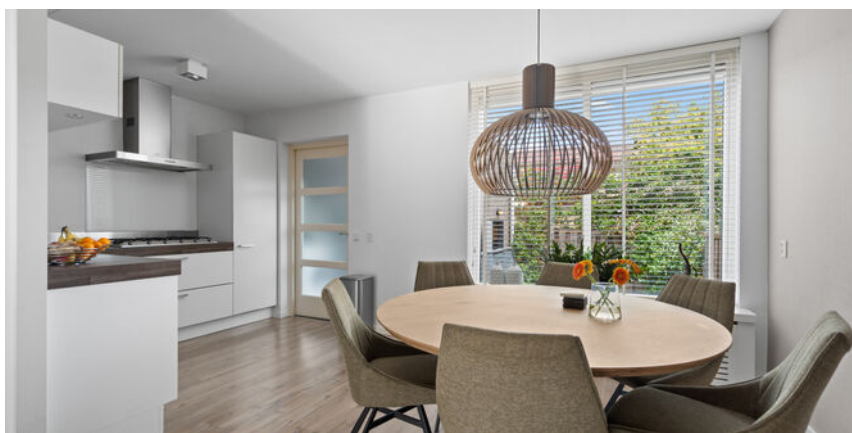
De lichte overloop met hoog plafond geeft toegang tot maar liefst vier



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
-



OMSCHRIJVING

slaapkamers. Eén van deze kamers wordt momenteel gebruikt als kantoor, maar is dankzij de ingebouwde vide ook te gebruiken als sfeervolle slaapkamer – een unieke en speelse toevoeging die zorgt voor extra leefruimte en charme.

Verder vind je op deze verdieping een aparte berging met de cv-ketel en mechanische ventilatie, een moderne badkamer met inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en designradiator, én een extra separate toiletruimte met wandcloset. Alles is keurig afgewerkt en goed onderhouden.

Tuin

De hoofdtuin aan de voorzijde is ruim en zonnig, met een fijn terras en genoeg plek om te loungen of te genieten van een diner buiten. Op de eigen oprit is ruimte voor twee auto's.

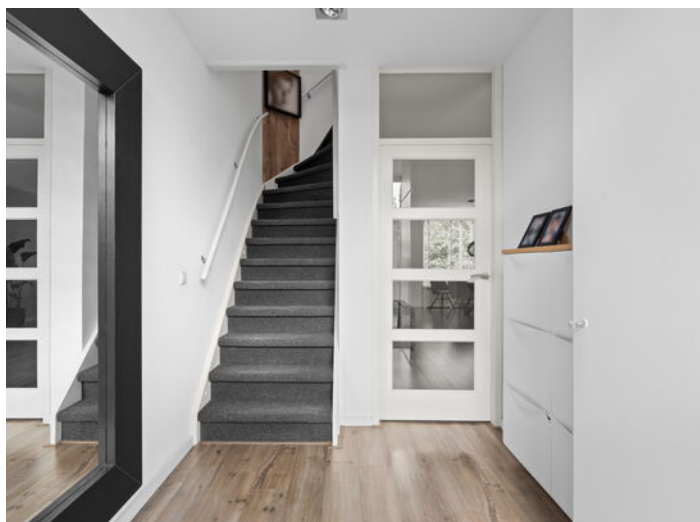
De achtertuin biedt eveneens volop privacy en is voorzien van een achterom. Hier vind je ook een stenen berging met elektra en een radiator – ideaal als extra opslagruimte of als hobbyruimte.

Bijzonderheden:

- Plat dak deels vernieuwd in 2023
- Moderne keuken en badkamer
- Mechanische ventilatie box vernieuwd in 2024
- Glasvezel in 2023 aangelegd
- Voortuin op het zuidoosten én achtertuin met achterom
- Woonkamer met schuifpui naar zonnig voorterras
- Vier ruime slaapkamers, waarvan één met vide
- Parkeren van twee auto's op eigen terrein

Kortom: deze woning combineert comfort, ruimte en een heerlijke ligging in één!

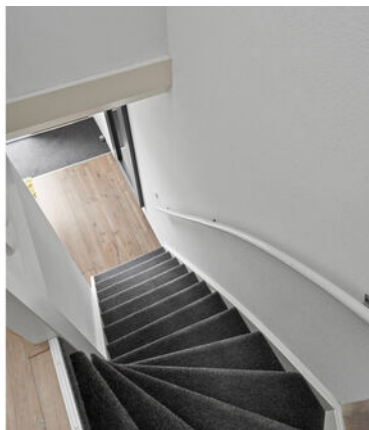
Kom gerust eens kijken en laat je verrassen door de fijne sfeer en de vele mogelijkheden die dit huis te bieden heeft.

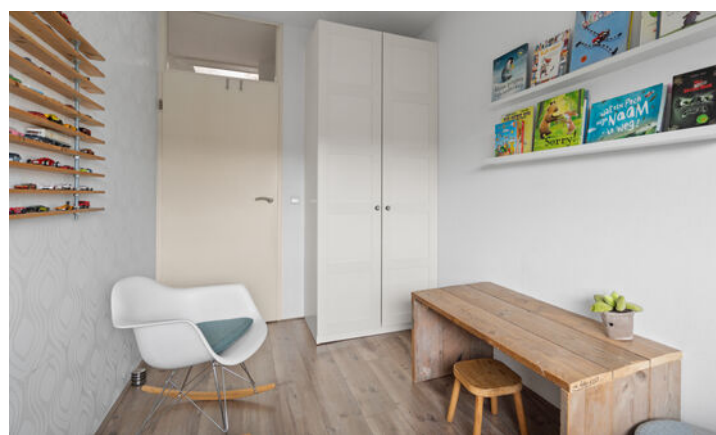


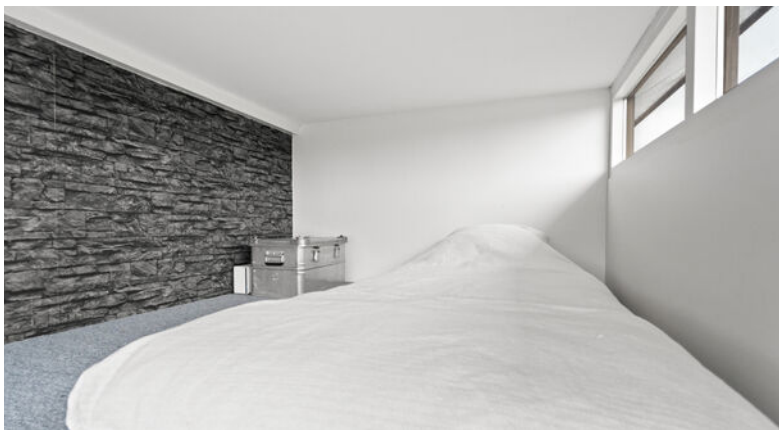
“Een zonnige
start van de
dag, gewoon
voor je deur.”

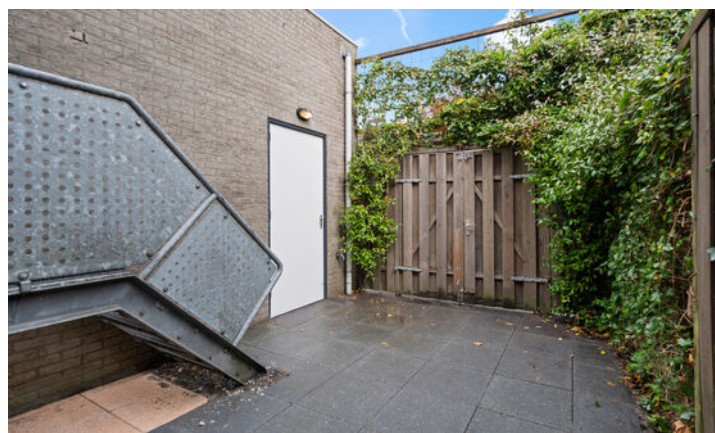
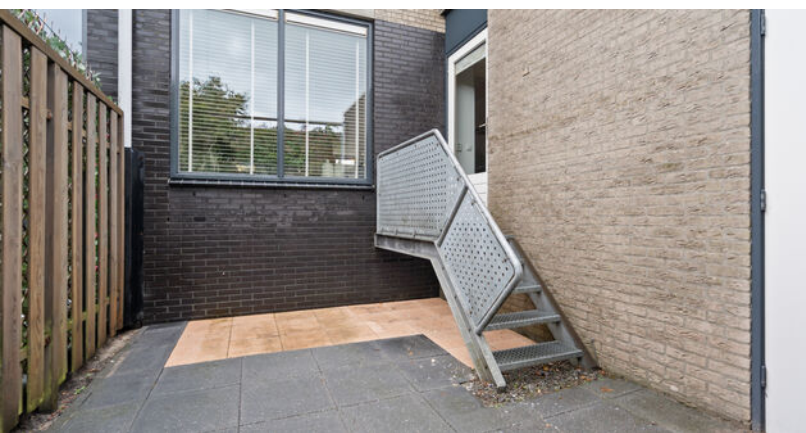
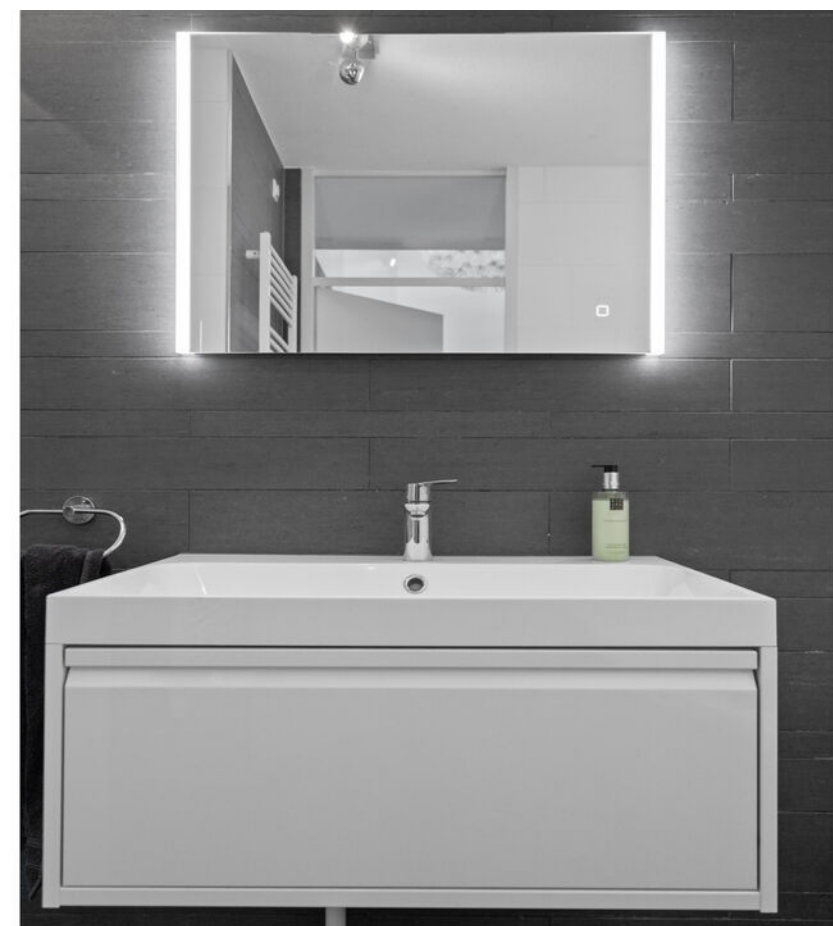
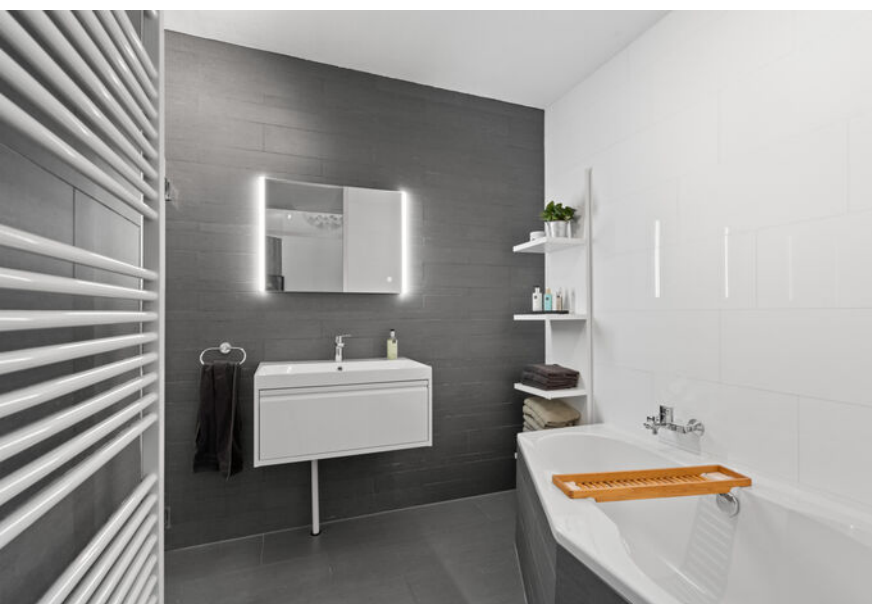


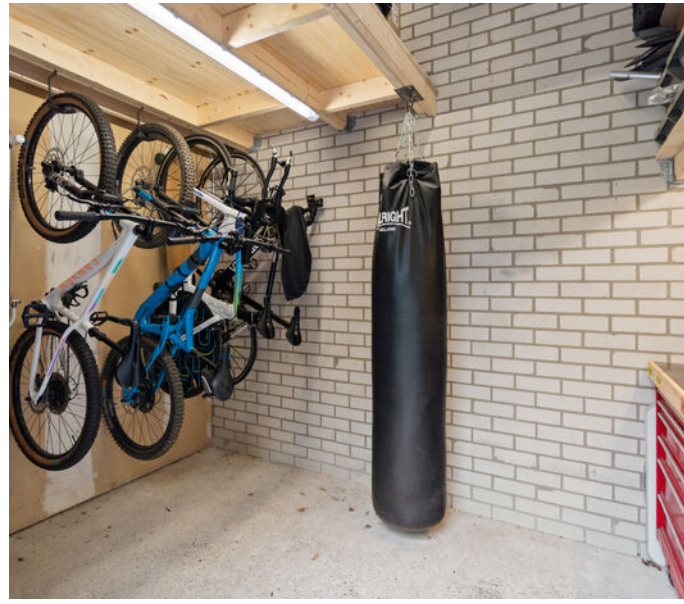


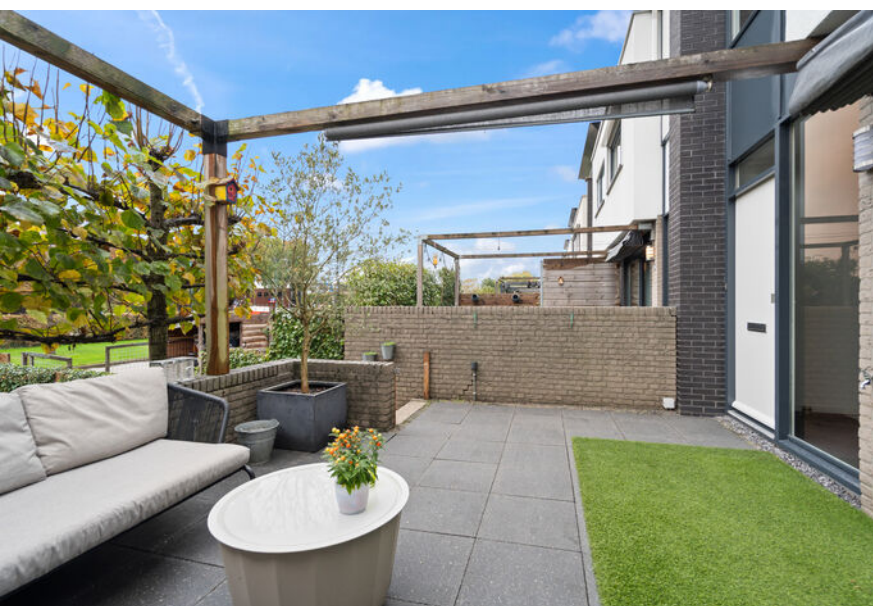




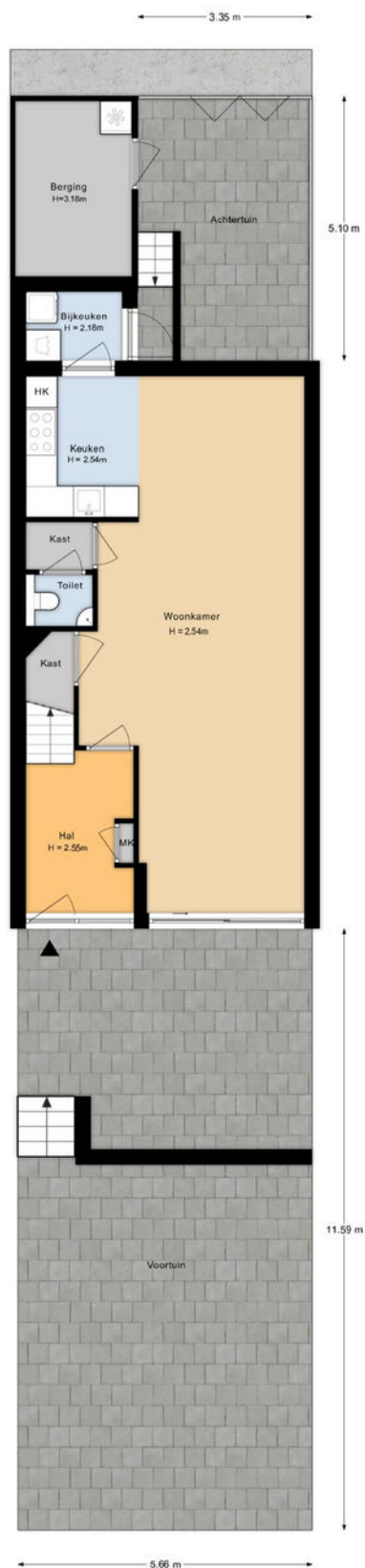






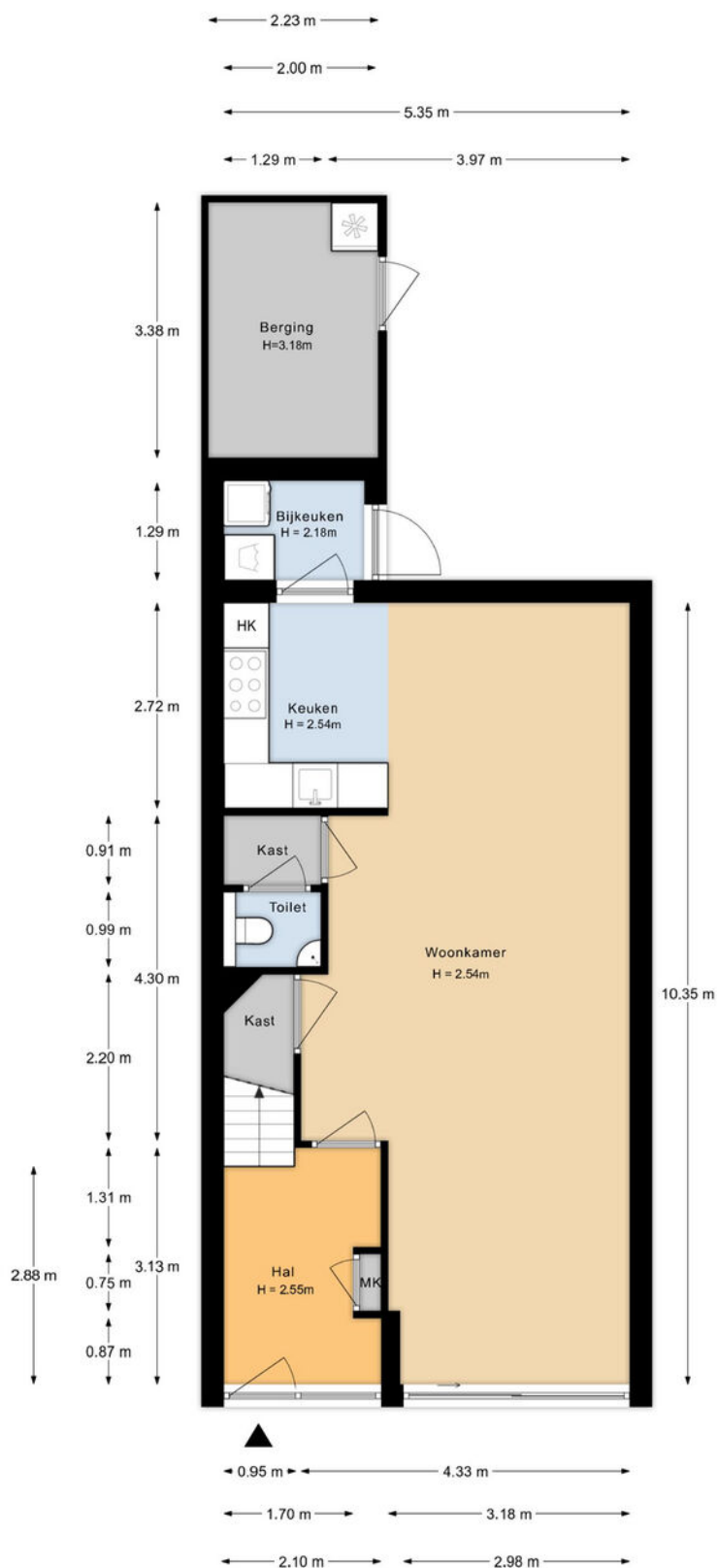


PLATTEGROND



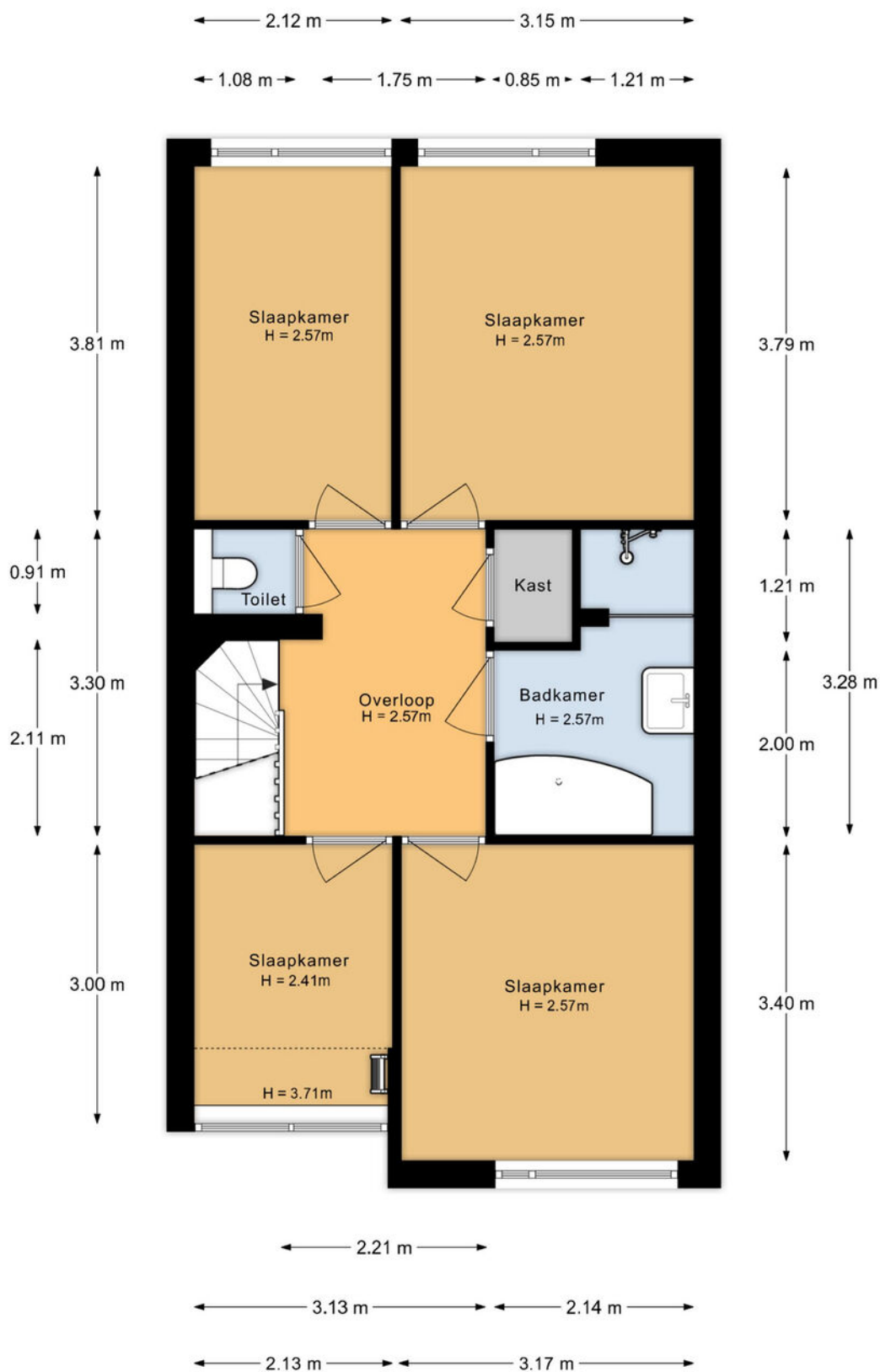
De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

KADASTRAAL SECTIE

ATHENELAAN 64

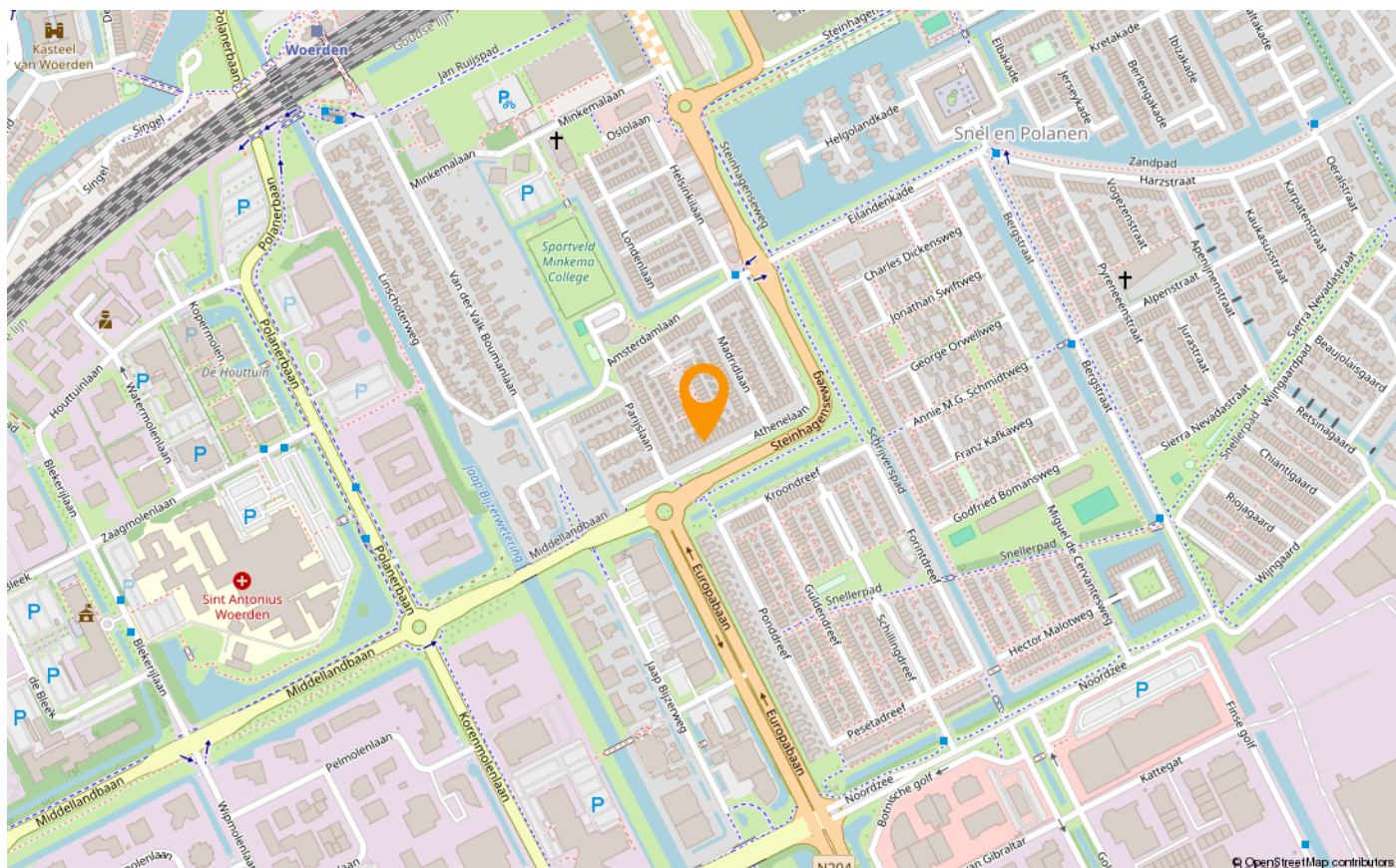
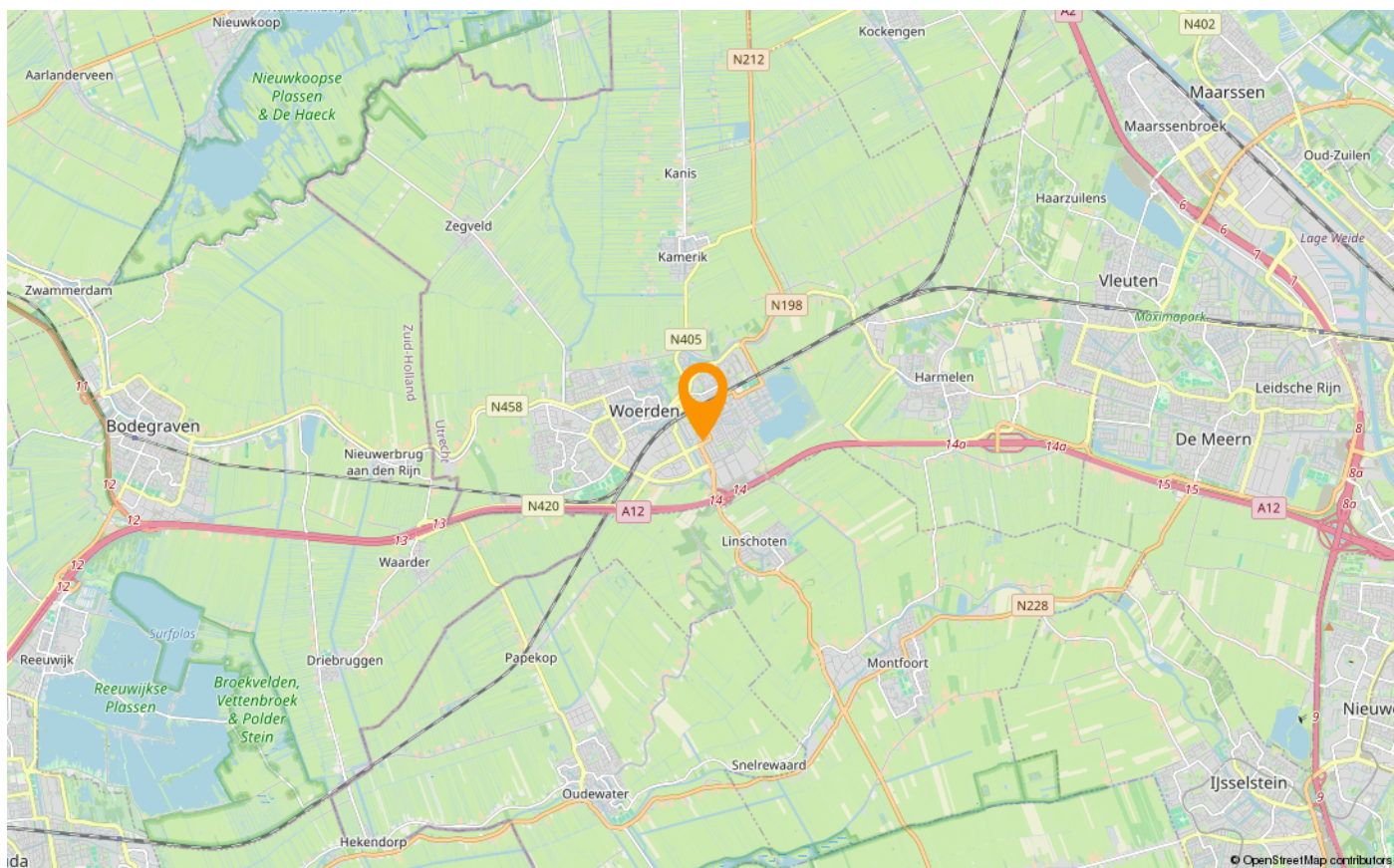
WOERDEN

VOLLE EIGENDOM

4983

A

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Grote designlamp boven trap	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken hoge slaapkamer boven		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Hangend meubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Vide en verlichting in berging	X		
Pergola met schuifdoek en rolgordijn	X		

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

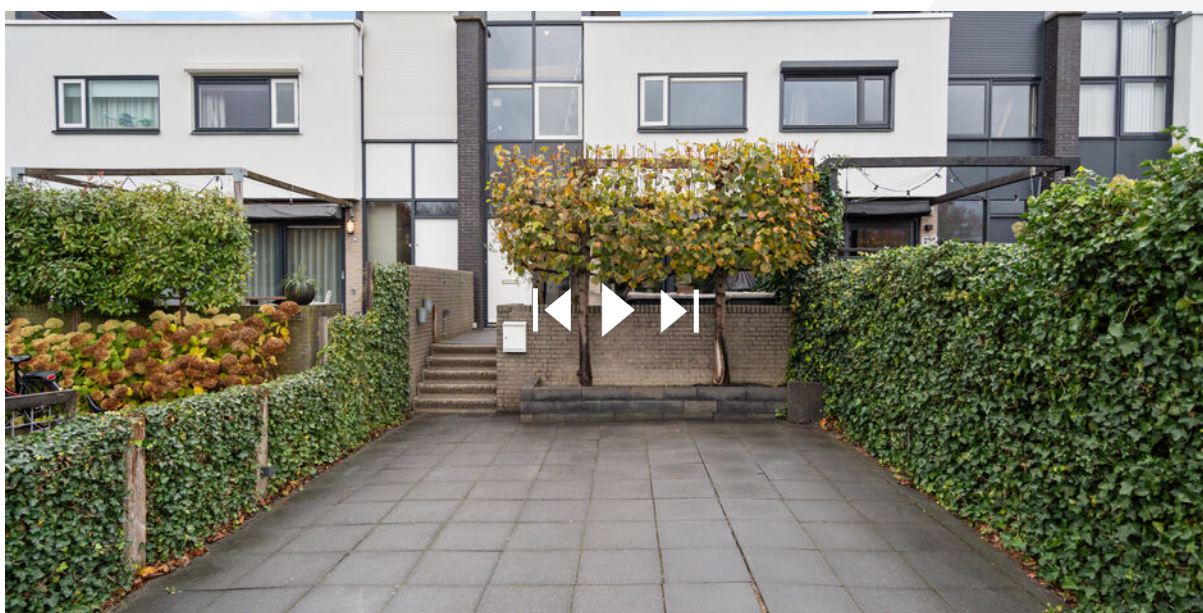
De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaar heeft u als koper zelf een onderzoekplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn, waarvan de verkoper 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/athenelaan64>



Athenelaan 64, 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



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).