

## De Koning makelaars presenteren

Karakteristieke uitgebouwde tussenwoning in het centrum van Woerden!



Woondromen waarmaken

Nieuwe Markt 6, Woerden

Vraagprijs € 450.000 k.k.

De Koning makelaars



## Sfeervolle jaren '30 woning met drie slaapkamers

Wonen met karakter én comfort, midden in het hart van Woerden, dat is wat je vindt aan de Nieuwe Markt 6. Deze charmante uitgebouwde tussenwoning uit 1905 ademt sfeer. Authentieke details zoals glas-in-loodramen en de ensuite deuren zijn prachtig behouden gebleven en geven het huis een warme, karaktervolle uitstraling.

Via de entree met trapopgang kom je binnen in de hal, met twee deuren naar de woonkamer. Deze is verdeeld in twee sfeervolle ruimtes, gescheiden door ensuite deuren. Beide delen beschikken over een schouw en (inbouw)kasten, wat zorgt voor een fijne en praktische leefruimte. Aan de achterzijde ligt de open keuken in de uitbouw. Dankzij de lichtstraat is dit een heerlijk lichte plek. De keuken is voorzien van een 5-pits gasfornuis met oven en een praktische voorraadkast onder de trap. De begane grondvloer is afgewerkt met een houtenvloer. Via de openslaande deuren bereik je de achtertuin. De badkamer op de begane grond beschikt over een toilet, douche en wastafel.

De achtertuin ligt op het noordoosten en is een fijne, beschutte plek waar je in de ochtend rustig met een kop koffie kunt beginnen en je de dag gezellig afsluit met een borrel met vrienden. In de tuin vind je een houten berging met daarin de cv-ketel en ook de opstelplaats voor de wasmachine en de droger. Er is een praktische achterom via de berging.

De eerste verdieping biedt een overloop met toegang tot het terras, diverse inbouwkasten en drie slaapkamers met laminaat en inbouwkasten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een wastafel. Via een vaste trap bereik je de ruime vliering met twee dakramen en veel bergruimte.

Je woont hier midden in het centrum, met winkels, horeca en voorzieningen op loopafstand. Ook Station Woerden ligt dichtbij, wat zorgt voor uitstekende verbindingen naar onder andere Utrecht, Gouda en Bodegraven.

De belangrijkste feiten op een rij:

- Sfeervolle uitgebouwde stadswoning met tuin
- Karakteristieke elementen zijn behouden gebleven
- Badkamer met douche, wastafel en toilet op de begane grond
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Overloop met vaste kasten en deur naar het terras
- Ruime vliering met veel bergruimte
- Achtertuin op het noordoosten
- De woning is recent aan de buitenzijde geschilderd
- Parkeren door middel van een parkeervergunning



## Wonen en koken

- Lichte woonkamer met ensuite deuren
- Glas-in-lood ramen en sfeervolle schouw
- Houten vloer
- In de uitbouw de keuken met lichtstraat en openslaande deuren naar de achtertuin
- Het gasfornuis met oven blijft achter, de vaatwasser blijft niet achter
- Provisieruimte onder de trap





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



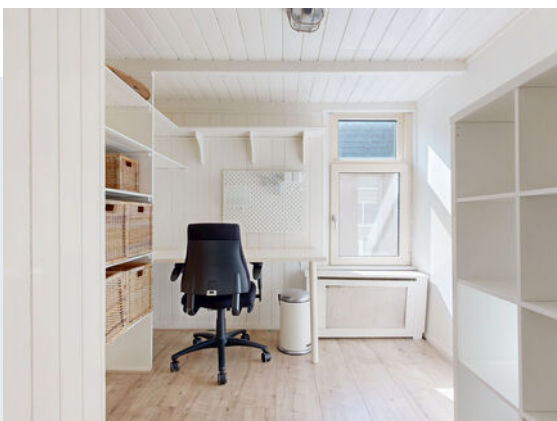
Woondromen waarmaken





## Slapen en douchen

- Drie slaapkamers op de eerste verdieping waarvan één met wastafel
- Op de slaapkamers ligt laminaat
- Veel opbergruimte in de vaste kasten
- Badkamer op de begane grond met toilet, wastafel en douche
- Houten trap naar de vliering met veel bergruimte



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





## Buitenleven

- De achtertuin ligt op het noordoosten
- Achterom via de houten berging
- Op de overloop een deur naar het terras, eveneens op het noordoosten
- De woning ligt in het centrum, dus alle voorzieningen binnen handbereik en het station op loopafstand
- Parkeren met parkeervergunning



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



## Kenmerken

Vraagprijs € 450.000 k.k.  
Aanvaarding in overleg

### Bouw

Type object Bestaande bouw  
Bouwjaar 1905  
Isolatievormen dubbel glas  
Energielabel D

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 80 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 88 m<sup>2</sup>  
Inhoud 365 m<sup>3</sup>  
Overig inpandige ruimte 15 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 19 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 3  
Aantal kamers 4

### Energieverbruik

Warm water c.v.-ketel  
Verwarmingssysteem c.v.-ketel  
Type Bosch  
Bouwjaar 2010  
Eigendom eigendom

### Tuin

Type achtertuin, zonneterras  
Ligging tuin noordoost  
Achterom ja  
Soort berging aangebouwd hout  
Voorzieningen berging voorzien van elektra, voorzien van water

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren parkeervergunningen

# Situatietekening

## NIEUWE MARKT 6 SITUATIE

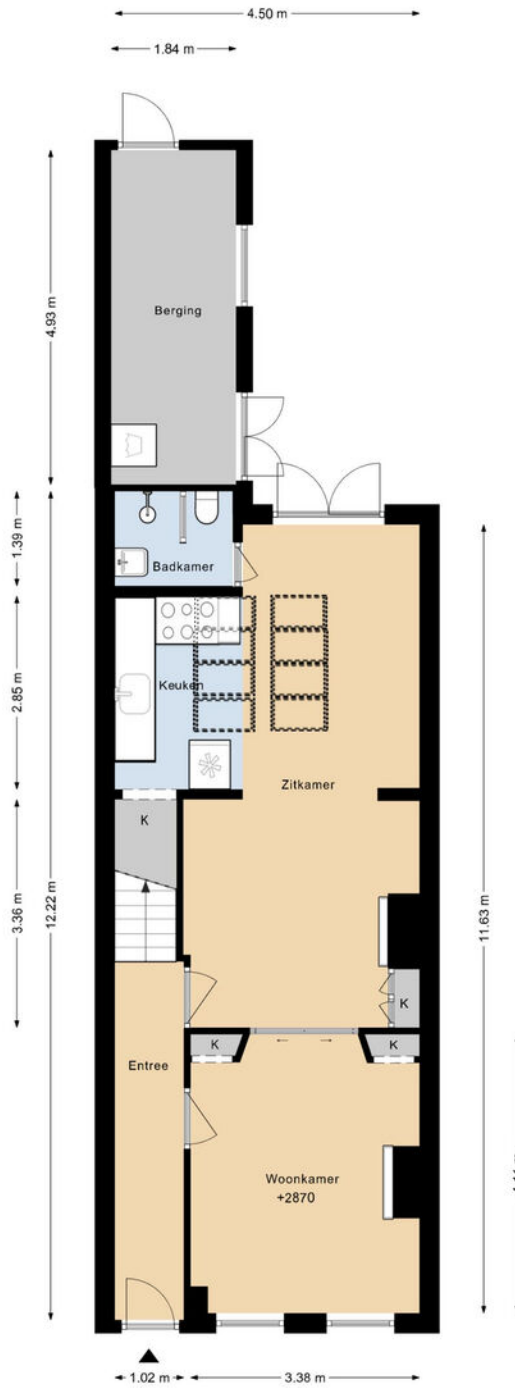


Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Begane grond

## NIEUWE MARKT 6 BEGANE GROND



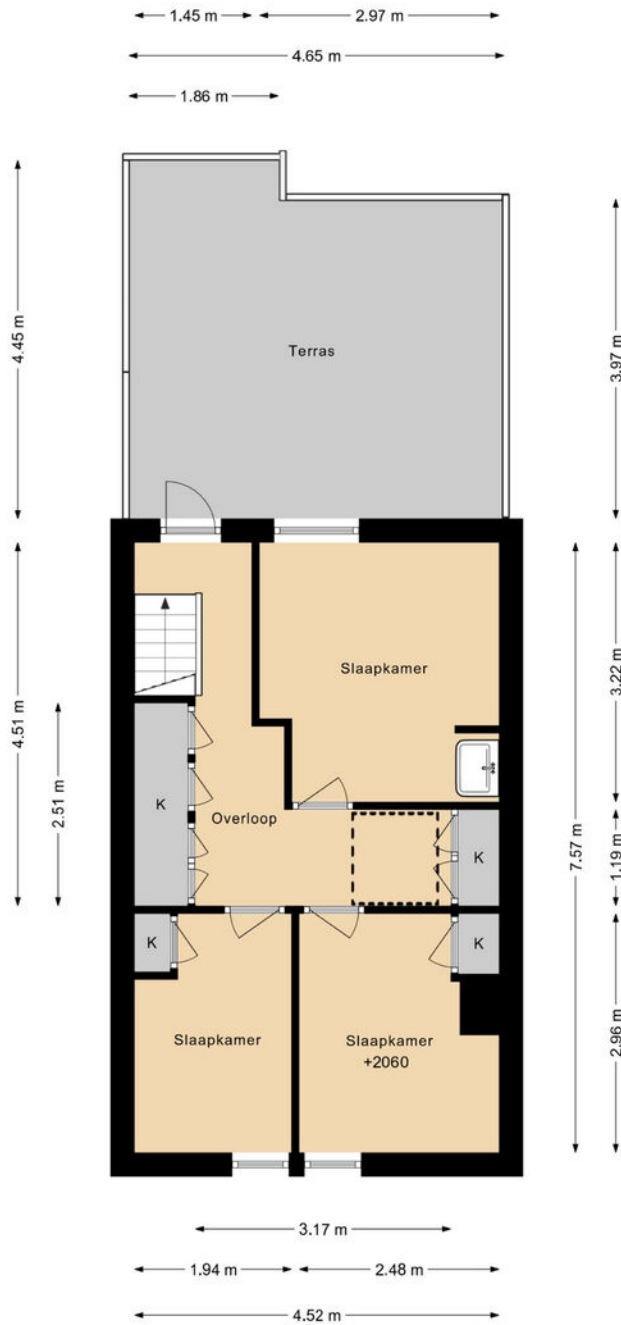
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

# Eerste verdieping

Woondromen waarmaken

## NIEUWE MARKT 6 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



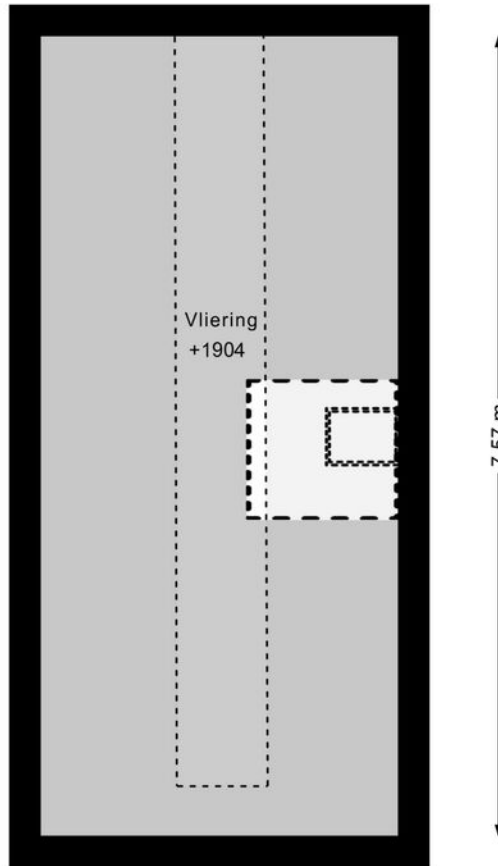
Vliering



Woondromen waarmaken

## NIEUWE MARKT 6 VLIERING

← 3.38 m →



← 1.29 m → 0.85 m → 1.24 m →

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



## Lijst van zaken

|  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|--|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |     |
| (Gas)kachels                             | X                |             |                 |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |     |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 |     |
| - gordijnen                              | X                |             |                 |     |
| - overgordijnen                          | X                |             |                 |     |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |     |
| - vloerbedekking                         | X                |             |                 |     |
| - houten vloer(delen)                    | X                |             |                 |     |
| Overig, te weten                         |                  |             |                 |     |
| - spiegelwanden                          | X                |             |                 |     |
| - DRESSOIR woonkamer                     |                  |             | X               |     |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |     |
| - kookplaat                              | X                |             |                 |     |
| - (gas)fornuis                           | X                |             |                 |     |
| - magnetron                              |                  | X           |                 |     |
| - oven                                   | X                |             |                 |     |
| - koel-vriescombinatie                   |                  |             | X               |     |
| - vaatwasser                             |                  | X           |                 |     |
| - Quooker                                |                  | X           |                 |     |
| - koffiezetapparaat                      |                  |             | X               |     |
| - Wasmachine                             |                  |             | X               |     |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |                  |             |                 |     |

## Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |     |
| - toilet  | X                |             |                 |     |
| - toiletrolhouder   | X                |             |                 |     |
| - toiletborstel(houder)   | X                |             |                 |     |
| - fontein   | X                |             |                 |     |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |     |
| - douche (cabine/scherf)  | X                |             |                 |     |
| - toilet  | X                |             |                 |     |
| - toiletrolhouder   | X                |             |                 |     |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |     |
| (Voordeur)bel   | X                |             |                 |     |
| Rookmelders   | X                |             |                 |     |
| (Klok)thermostaat   | X                |             |                 |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |     |
| Warmwatervoorziening, te weten  |                  |             |                 |     |
| - CV-installatie  | X                |             |                 |     |
| - boiler  | X                |             |                 |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                  |                  |             |                 |     |
| Buitenverlichting   | X                |             |                 |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |                  |             |                 |     |
| Tuinhuis/buitenberging  | X                |             |                 |     |
| <b>Tuin - Overig</b>  |                  |             |                 |     |
| Overige tuin, te weten  |                  |             |                 |     |

## Lijst van zaken

|                            | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|----------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - Garden couch             | X                |             |                 |     |
| <b>Overig - Contracten</b> |                  |             |                 |     |
| CV: Ja                     |                  |             |                 |     |
| Boiler: Ja                 |                  |             |                 |     |



## Welkom in gemeente Woerden!

### Woerden: een stad met dorpse gezelligheid

Woerden is het bruisend hart van het Groene Hart. Door haar sfeervolle uitstraling en uitstekende bereikbaarheid is het een geliefde plek voor bewoners en bezoekers.

Met haar 52.000 inwoners is het een krachtige en tegelijkertijd persoonlijke gemeente. De stad kent dorpse allures en alle faciliteiten die horen bij een stad. Winkelen doet u in het stadshart, waar het uiteenlopende aanbod van winkels voor ieder wat wils biedt. Met uw nieuwe aankopen op zak, neemt u plaats op een van de zonnige terrassen, of lekker warm binnen in een van de vele horecagelegenheden die Woerden te bieden heeft.

Woerden stamt uit de Romeinse tijd. In het oude stadsdeel van Woerden zijn diverse historische en culturele elementen bewaard gebleven. De watertoren en het oude stadhuis aan de Westdam zijn gebouwd op een ravelijn en ook molen De Windhond staat nog op het oorspronkelijke bastion. Bij de bouw van Hoochwoert in het centrum van Woerden zijn diverse opgravingen gedaan, waaronder enkele romeinse schepen. Een replica van een van deze schepen wordt nu voor rondvaarten gebruikt.

Woerden: de hoofdstad van het Groene Hart! Meer informatie over het Groene Hart kunt u vinden op [www.groenehart.nl](http://www.groenehart.nl).

### Vijf redenen om te wonen in Woerden

- Woerden is uitstekend bereikbaar. Met de auto rijdt u zo de snelweg A12 op. Liever met de trein? Vanuit Woerden zijn er directe treinverbindingen naar Amsterdam, Utrecht, Leiden, Den Haag en Rotterdam
- Het hele jaar door worden er evenementen georganiseerd: de Woerdense vakantieweek, Graskaasdag en Nachtcultuur, Woerden heeft het!
- Er is een ruime keuze aan basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs, sportclubs en verenigingen.
- Woerden is het bruisend hart van het Groene Hart. Fietsen, wandelen, varen: alles kan in de nabije omgeving.
- Veel historische en culturele elementen in het oude stadscentrum zijn bewaard gebleven, dit maakt Woerden buitengewoon sfeervol.

## Gemeente Woerden!

### Wonen in de omgeving van Woerden

De stad Woerden wordt omringd door een drietal gezellige dorpen; Kamerik, Harmelen en Zegveld.

#### Kamerik

Ten noorden van Woerden ligt het gezellige dorp Kamerik. De prachtige omgeving rond het dorp leent zich perfect voor fiets- en wandeltochten. In Kamerik vindt u twee basisscholen, een bibliotheek, medische voorzieningen, cafés en restaurants en een aantal winkels. Vanaf de A2 en/of A12 heeft u een goede aanrijroute naar Kamerik. Met de auto bent u in een mum van tijd in Amsterdam of Utrecht en met de trein in Woerden of Breukelen doet u gemakkelijk Utrecht, Amsterdam of Schiphol aan.

#### Harmelen

Harmelen ligt aan de Oude Rijn tussen Utrecht en Woerden. Het gebied rondom Harmelen is uitermate geschikt voor fiets- en wandeltochten. De woonwijken in Harmelen zijn ruim opgezet en kennen veel groen. In het dorp zijn een groot aantal voorzieningen gecreëerd zoals basisscholen, het recreatiecentrum H2O met zwembad, diverse sportfaciliteiten, verscheidene winkels, supermarkten en horeca. Verder kent Harmelen een rijk verenigingsleven.

Door de goede ligging tussen Utrecht en Woerden is winkelen, een bezoek aan de bioscoop of genieten van een hapje en drankje op een van de gezellige terrassen snel geregeld. Met de auto op stap? Uitvalsweg A12 is dichtbij.

#### Zegveld

Zegveld is het kleinste dorp van de drie. Zegveld staat bekend om zijn schoonheid in de schilderachtige boerderijstrook langs De Meije. De Meije en de Nieuwkoopse plassen bieden prachtige fiets- en wandelroutes. Het dorp beschikt over voorzieningen als basisscholen, bibliotheek, medische voorzieningen, uitgaansgelegenheden en diverse winkels. Sportfaciliteiten als voetbal, tennis en fitness zijn in het dorp aanwezig.





## Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Haven 7, 3441 AS Woerden  
T. 0348 - 488 004  
[info@opmaatfinancieeladviseurs.nl](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://www.opmaatfinancieeladviseurs.nl)

# Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



## Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

### Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

### Vaak gestelde vragen:

#### **Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

#### **Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken.

Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

### **Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?**

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

### **Is bedenkijd en een waarborgsom altijd van toepassing?**

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenkijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

### **Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?**

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



## Meer informatie?

### Wij staan voor u klaar

**Jill Johnson, Bert den Adel, Renske Maas, Eva Vaneman, Noa Flux, Jacques de Koning, André de Koning, Jos Rijneveld en Petra van Dodewaard staan voor u klaar.**

Haven 7, 3441 AS Woerden

**T** 0348 - 488 000

**E** woerden@dekoningwonen.nl

**W** dekoningwonen.nl

**f** dekoningmakelaars

**@** dekoningmakelaarswoerden

Woondromen waarmaken

## De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



**De Koning makelaars**