

De Koning makelaars presenteren

Ruime twee-onder-een-kapwoning met garage en zonnige tuin op het westen!



Woondromen waarmaken

de Veste 24, Woerden
Vraagprijs € 950.000 k.k.

De Koning makelaars



Instapklare gezinswoning met vier slaapkamers!

Aan de Veste 24 in Woerden staat deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning met een prettige indeling, veel lichtinval en een zonnige achtertuin op het westen. Met een woonoppervlakte van circa 126 m², vier slaapkamers en een ruime, volledig geïsoleerde garage is dit een comfortabele woning met volop mogelijkheden.

Via de entree kom je binnen in de hal met toilet, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot zowel de garage als de woonkamer. De strak afgewerkte woonkamer valt direct op door de grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht. Via openslaande deuren met hor heb je toegang tot de zonnige achtertuin. De trapkast zorgt voor extra praktische opbergruimte.

De open keuken met kookeiland sluit mooi aan op de woonkamer en is van alle gemakken voorzien. Terwijl je kookt, blijf je in contact met de rest van het gezin of je gasten. Hierdoor wordt koken echt een feestje!

Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De grootste slaapkamer beschikt daarnaast over airconditioning en praktische bergruimte achter de knieschotten. De badkamer is compleet uitgerust met een dubbele wastafel met meubel, inloopdouche en toilet.

De tweede verdieping biedt nog een ruime overloop, een vierde slaapkamer en een separate bergruimte. Ook deze slaapkamer is voorzien van airconditioning en een dakraam. In de bergruimte vind je de witgoedaansluitingen en de cv-installatie.

De volledig geïsoleerde garage met openslaande deuren biedt volop mogelijkheden voor opslag of het stallen van fietsen. Vanuit de garage is er toegang tot een multifunctionele ruimte, ideaal als werkplek of hobbyruimte, met directe toegang tot de achtertuin.

Buiten is het minstens zo prettig als binnen. De achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier in de middag en avond van de zon kunt genieten. Er zijn meerdere plekjes om te zitten en onder de overkapping, die afsluitbaar is met glazen schuiframen, zit je ook bij minder weer comfortabel buiten. De tuin biedt een mooie balans tussen groen en terras.

De oprit biedt ruimte om één auto op eigen terrein te parkeren. Ook is er in de wijk veel ruimte om openbaar te parkeren.



De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk in Woerden. Voorzieningen zoals winkels, scholen, horeca en sportfaciliteiten bevinden zich in de nabijheid. Het NS-station van Woerden is goed bereikbaar en biedt directe verbindingen richting onder andere Utrecht en Gouda. Met de auto ben je bovendien snel op de A12, met goede aansluitingen richting Utrecht, Den Haag en Rotterdam.

Belangrijke feitjes op een rij:

- Ruime twee-onder-een-kapwoning met circa 126 m² woonoppervlakte
- Volledig geïsoleerde garage van circa 22 m² met extra multifunctionele ruimte
- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Zonnige achtertuin op het westen met afsluitbare overkapping
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk met goede bereikbaarheid

Deze woning bezichtigen? Neem je N.V.M.-aankoopmakelaar mee!



Wonen & koken

- Strak afgewerkte woonkamer met grote raampartijen
- Toegang tot de zonnige achtertuin via de openslaande deuren met hor
- Trapkast met extra opbergruimte
- Open keuken met kookeiland voorzien van een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, oven, combi-oven, koelkast en een vaatwasser



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





Slapen en baden op de 1e

- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een dakkapel en daarnaast beschikt de grootste slaapkamer ook over airconditioning en praktische bergruimte achter de knieschotten
- De badkamer is compleet uitgerust met een dubbele wastafel met meubel, inloopdouche en toilet



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





Tweede verdieping

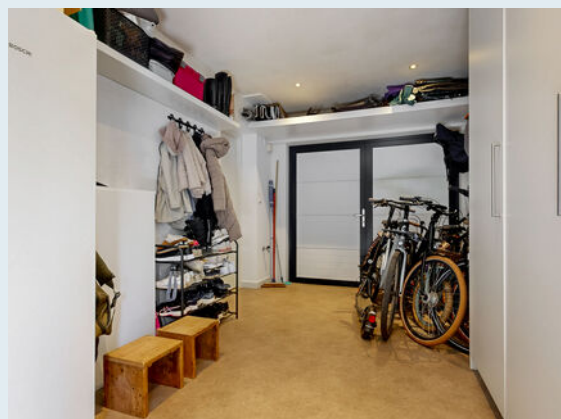
- Vierde slaapkamer met airconditioning en een dakraam
- Overloop met praktische bergruimte achter de schotten
- Separate bergruimte met de witgoedaansluitingen en de cv-installatie
- De woning heeft energielabel A met dakisolatie, gevelisolatie en 15 zonnepanelen





Inpandige garage

- Volledig geïsoleerde garage met openslaande deuren
- Volop mogelijkheden voor opslag of het parkeren van een auto
- Multifunctionele ruimte, ideaal als werkplek of hobbyruimte, met directe toegang tot de achtertuin





Buitenleven

- Zonnige achtertuin op het westen
- Overkapping die volledig afsluitbaar is met glazen schuiframen
- Meerdere zitjes om heerlijk van de zon te genieten
- Zonnescherm die zorgt voor extra comfort op zonnige dagen



Woondromen waarmaken





Omgeving

- De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk in Woerden
- Voorzieningen zoals winkels, scholen, horeca en sportfaciliteiten bevinden zich in de nabijheid
- Het NS-station van Woerden is goed bereikbaar en biedt directe verbindingen richting onder andere Utrecht en Gouda
- Uitvalswegen richting Utrecht, Den Haag en Rotterdam binnen enkele minuten bereikbaar



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 950.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1994
dakisolatie, muurisolatie, HR-glas, dubbel glas
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Overige inpandige ruimte
Inhoud

275 m²
126 m²
22 m²
520 m³

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

4
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Intergas HRE 36-30A
2023
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort garage
Voorzieningen garage

achtertuint, voortuint
west
ja
inpandig
volledig geïsoleerd, water, elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein, openbaar parkeren

Situatietekening

DE VESTE 24 SITUATIE

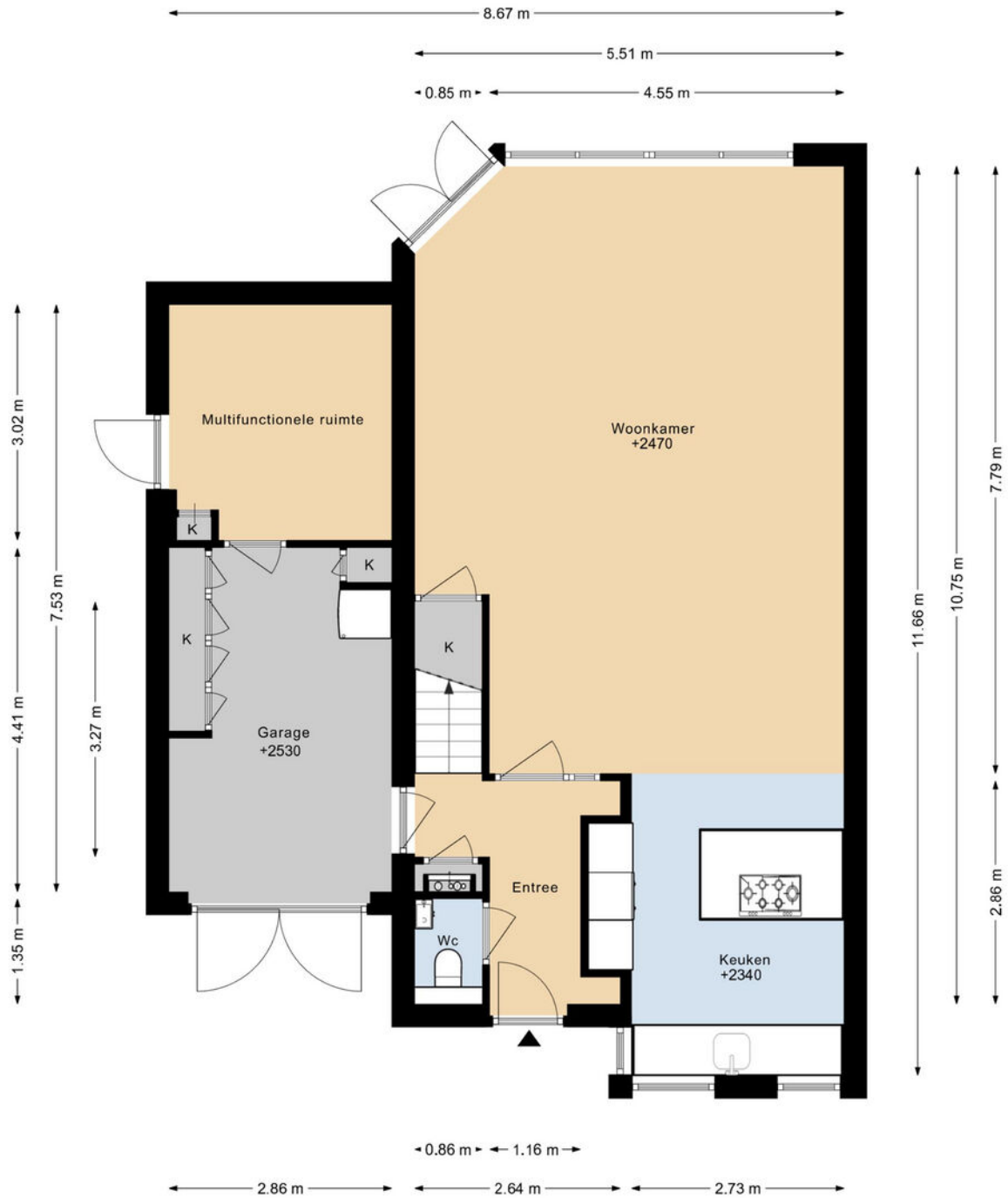


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORGE
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WOORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

Plattegrond begane grond

DE VESTE 24 BEGANE GROND

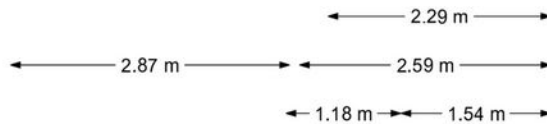
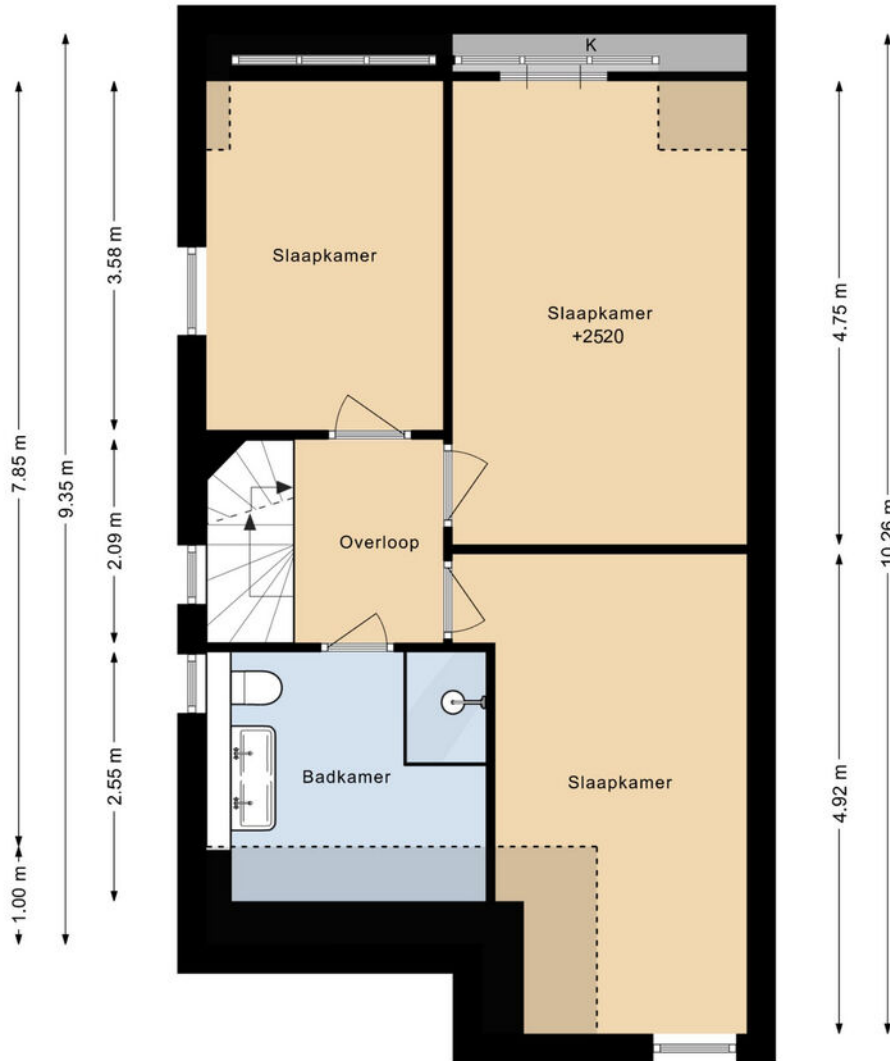
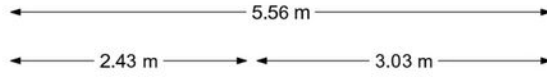


Woondromen waarmaken

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

Plattegrond eerste verdieping

DE VESTE 24 1E VERDIEPING



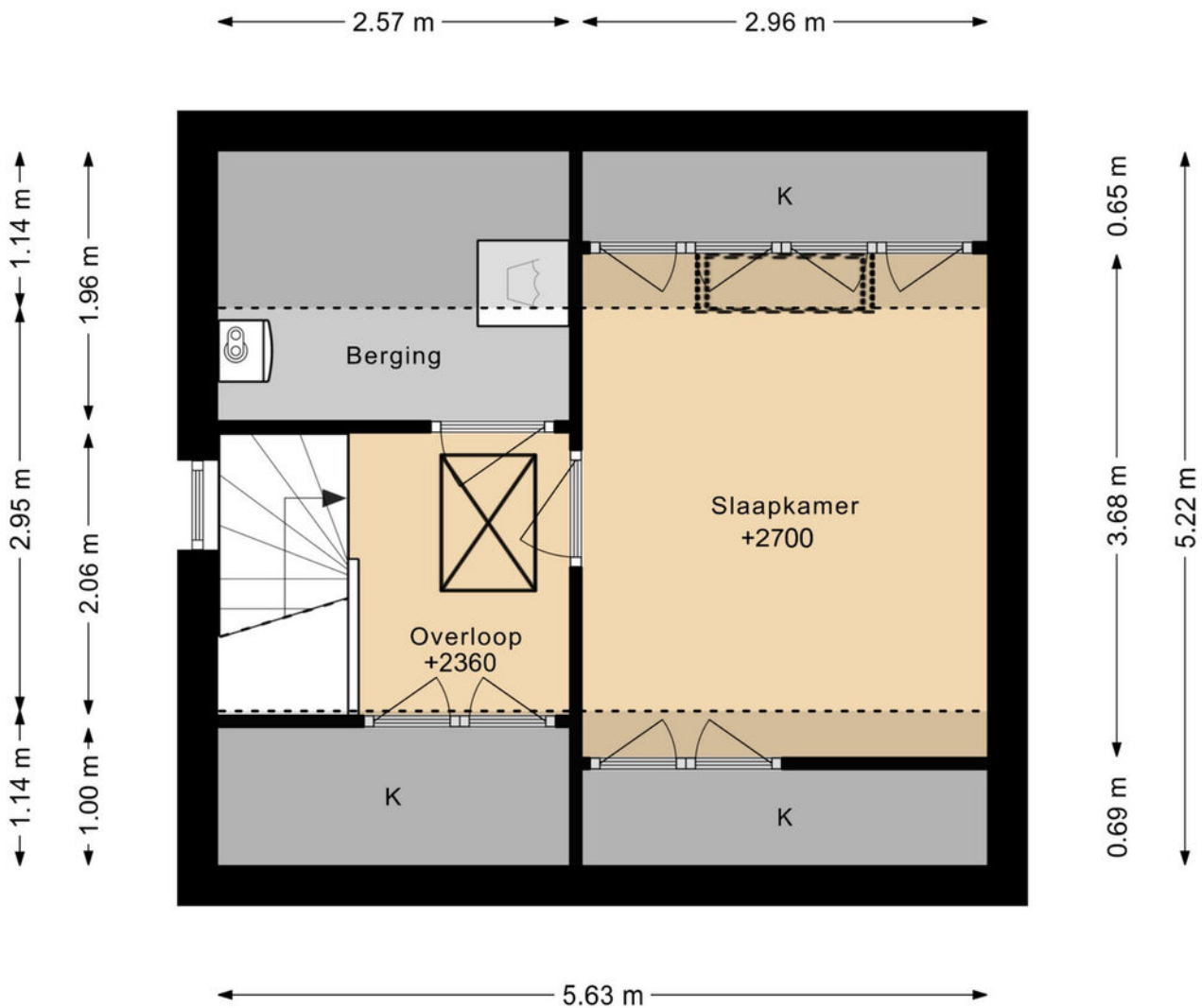
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

Plattegrond tweede verdieping

DE VESTE 24 2E VERDIEPING

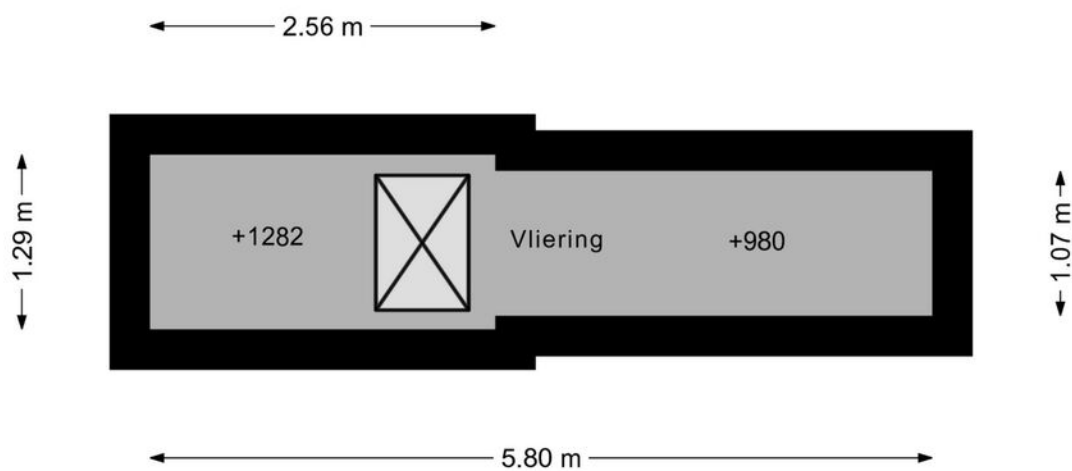
Woondromen waarmaken



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

Plattegrond vliering

DE VESTE 24 VLIERING



Woondromen waarmaken

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 achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				
	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			



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.

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
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 bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd 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