

# TE KOOP



**Zwanebloem 1  
2481 CN Woubrugge**

**€ 450.000 k.k.**

<b>Vraagprijs</b>	€ 450.000 k.k.
<b>Status</b>	Beschikbaar
<b>Oplevering</b>	In overleg
<b>Soort woonhuis</b>	Eengezinswoning, hoekwoning
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar</b>	1990
<b>Onderhoud binnen</b>	Goed
<b>Onderhoud buiten</b>	Goed
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Oppervlakte</b>	109m <sup>2</sup>
<b>Perceel</b>	131m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	32m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	386m <sup>3</sup>
<b>Kamers</b>	5
<b>Slaapkamers</b>	3
<b>Badkamers</b>	1
<b>Verdiepingen</b>	3
<b>Energielabel</b>	B
<b>Warm water</b>	C.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	C.V.-ketel
<b>Ketel</b>	Remeha avanta (2014, combi-ketel, eigendom)
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin
<b>Achtertuint</b>	Noordoost, 61m <sup>2</sup> , 550×1250cm
<b>Schuur</b>	Vrijstaand hout
<b>Faciliteiten schuur</b>	Voorzien van elektra

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Hoekwoning met uitbouw, kunststof dakkapel en ruime berging op een rustige locatie in Woubrugge

Aan een rustige straat aan de rand van Woubrugge staat deze goed onderhouden hoekwoning met uitbouw, kunststof dakkapel, ruime berging en een verzorgde achtertuin met achterom. De woning is door de jaren heen netjes onderhouden en biedt een praktische indeling met een lichte woonkamer, moderne keuken, drie ruime slaapkamers en een volwaardige tweede verdieping die uitstekend als extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte kan worden gebruikt.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving op korte afstand van basisscholen, sportverenigingen, winkels en het gezellige dorpscentrum. Ook recreatieliefhebbers komen hier volop aan hun trekken. Het Braassemermeer ligt op korte afstand en biedt volop mogelijkheden voor watersport en ontspanning. Dankzij de centrale ligging zijn steden als Leiden, Alphen aan den Rijn, Schiphol en Amsterdam goed bereikbaar.

#### Indeling

##### Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en beschikt over een fraaie erker die zorgt voor extra ruimte en veel lichtinval. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is de woonkamer heerlijk licht.

Vanuit de woonkamer bereikt u een tussenhal met toegang tot de toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteintje. Daarnaast beschikt de woning over een praktische trapkast met veel bergruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, geplaatst in 2020. De voormalige berging is bij de woning betrokken waardoor een royale woonkeuken is ontstaan. De keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een ruime houten berging van circa 13 m<sup>2</sup> en een praktische achterom.

##### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de ruime hoofdslaapkamer. Aan de achterzijde ligt een derde slaapkamer. De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, douchevoorziening, wastafelmeubel, tweede toilet en radiator.

##### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.

Dankzij de brede kunststof dakkapel aan de voorzijde is hier een verrassend ruime verdieping ontstaan. Deze ruimte is uitstekend geschikt als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Daarnaast is er veel praktische bergruimte aanwezig achter de

knieschotten.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-installatie.

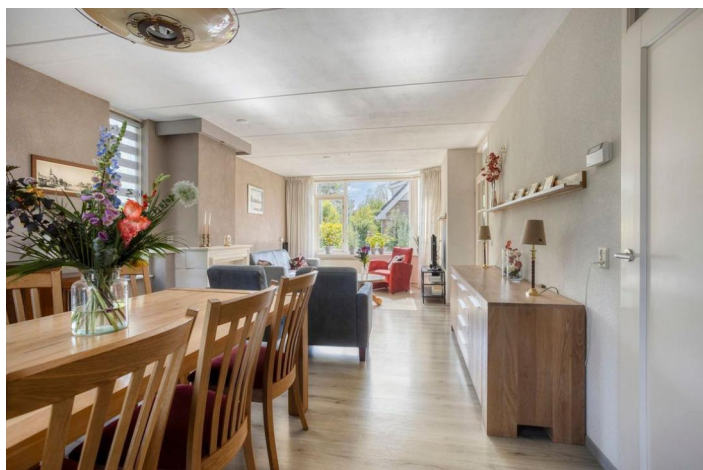
#### Buitenruimte

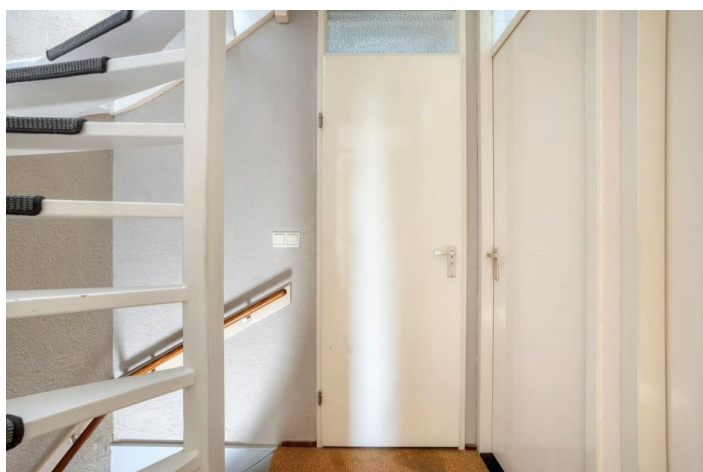
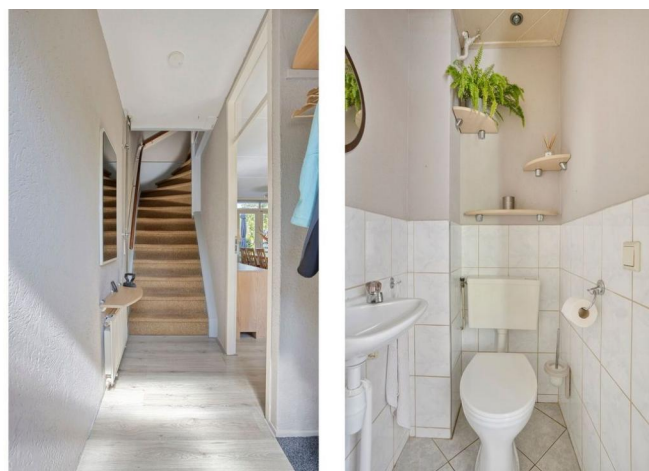
De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin. Door de hoekligging ervaart u een prettig gevoel van ruimte. De achtertuin biedt voldoende privacy en beschikt over een ruime vrijstaande berging en achterom.

#### Bijzonderheden

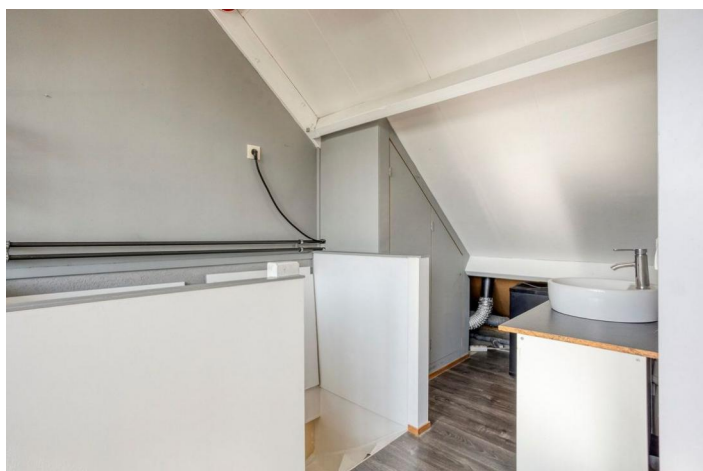
- Hoekwoning op rustige locatie aan de rand van Woubrugge;
- Uitbouw aan de achterzijde ten behoeve van de keuken;
- Moderne keuken geplaatst in 2020;
- Kunststof dakkapel aan de voorzijde;
- Ruime houten berging van circa 13 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1990;
- Volledig voorzien van isolerende beglazing (deels HR-glas);
- Hardhouten kozijnen, dakkapel uitgevoerd in kunststof;
- Platte dak vernieuwd in 2018;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Energielabel B;
- Schilderwerk uitgevoerd door erkend schildersbedrijf;
- Gelegen nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en het Braassemermeer.













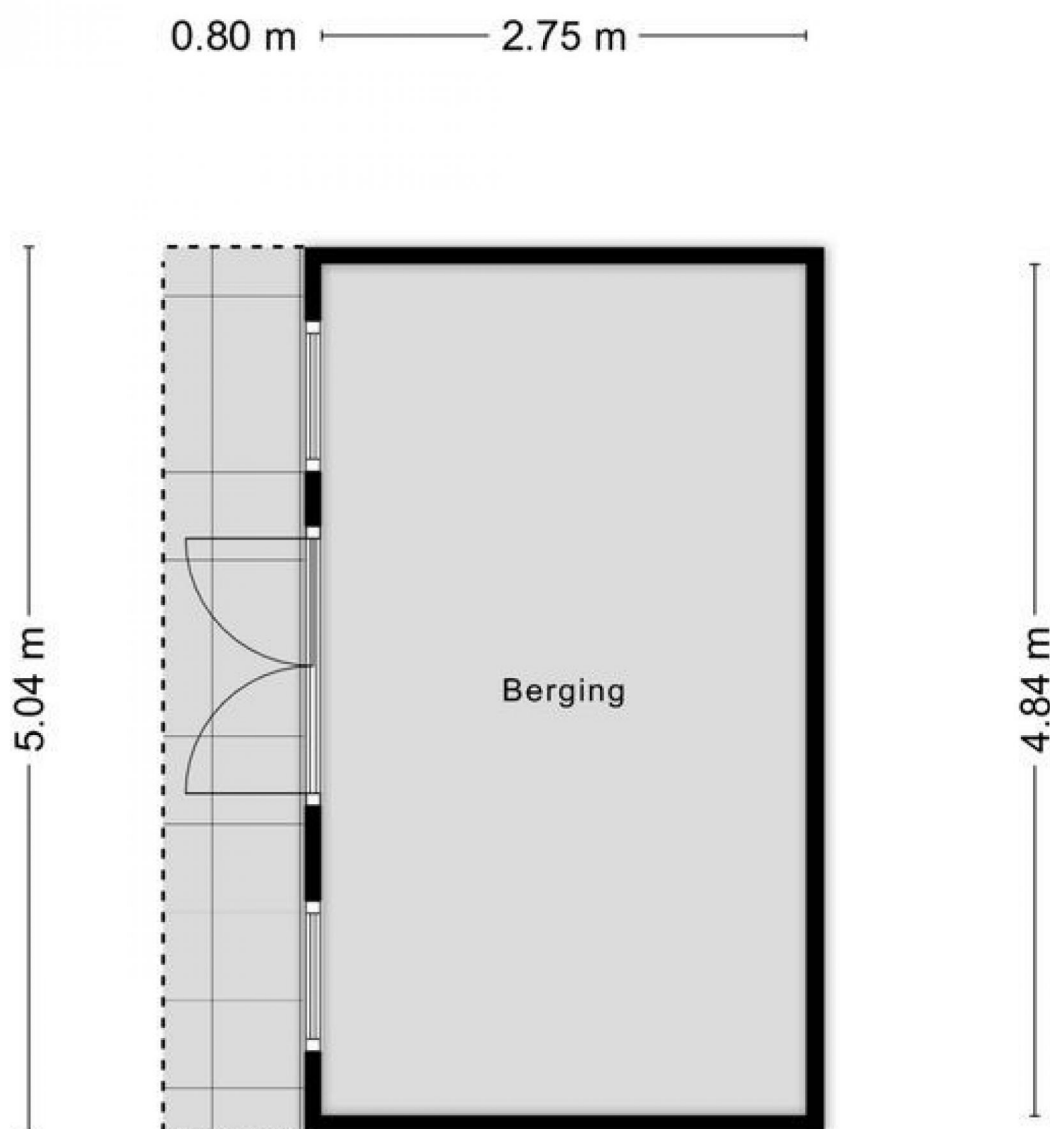






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



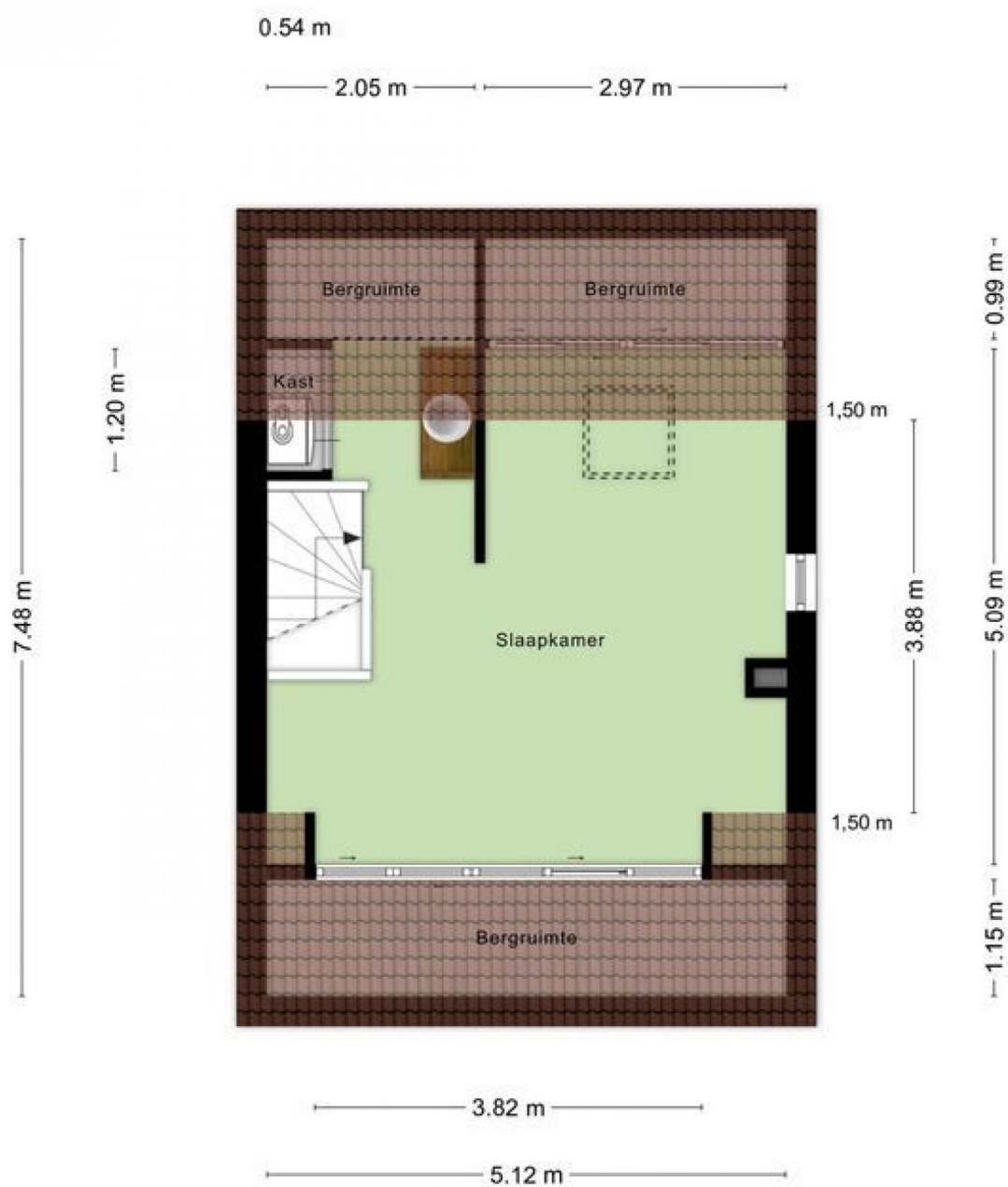
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



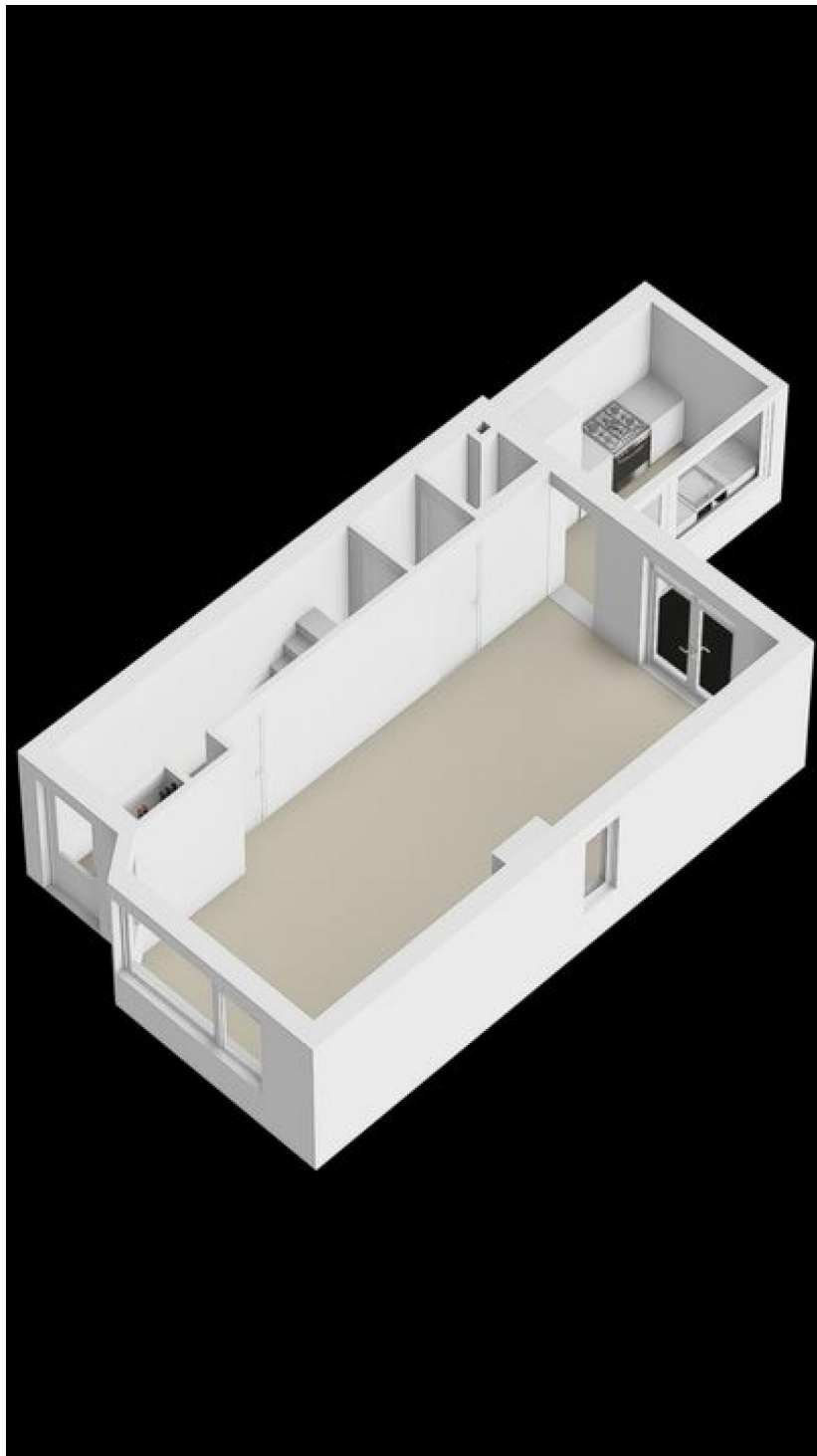
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

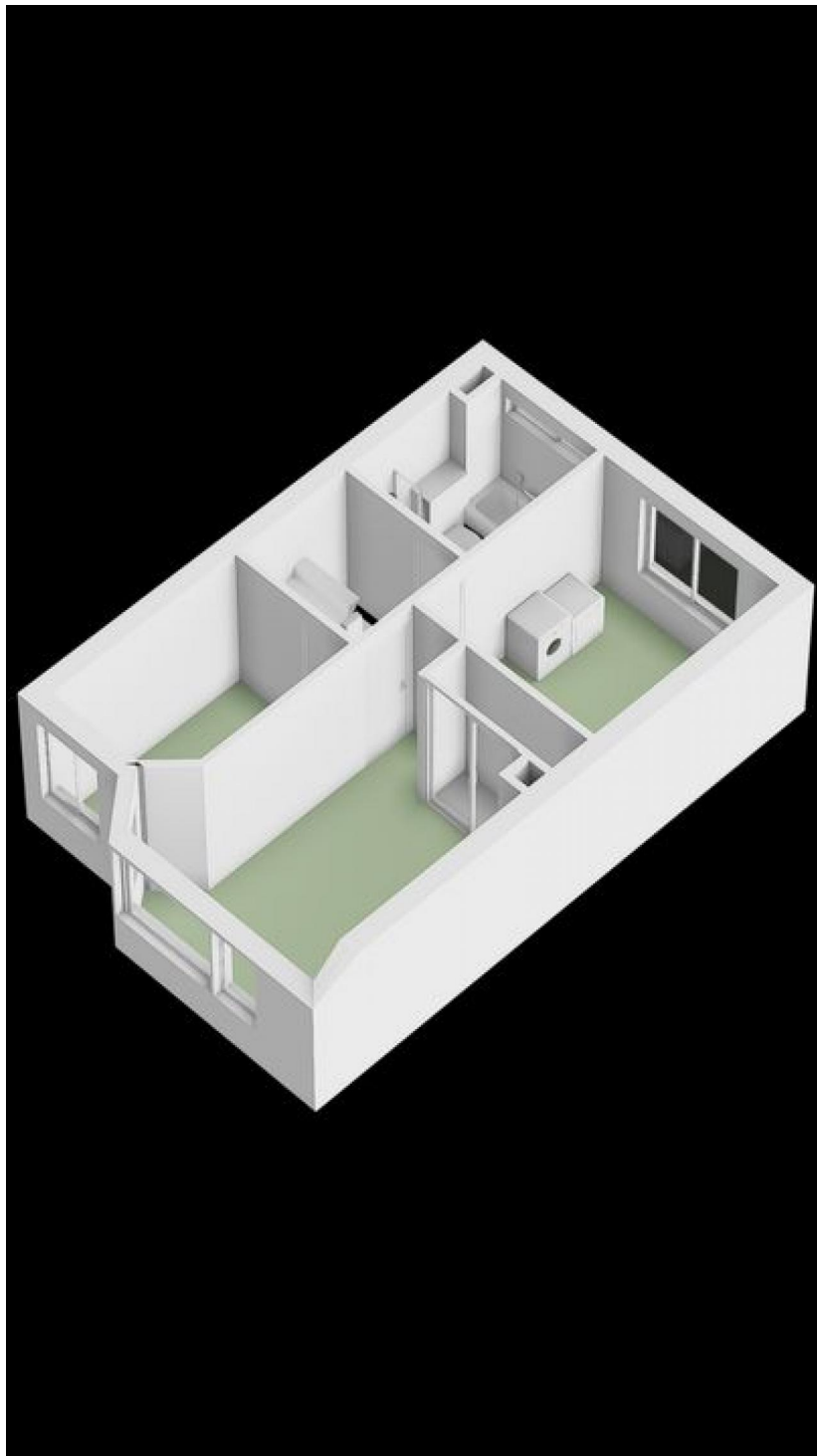


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



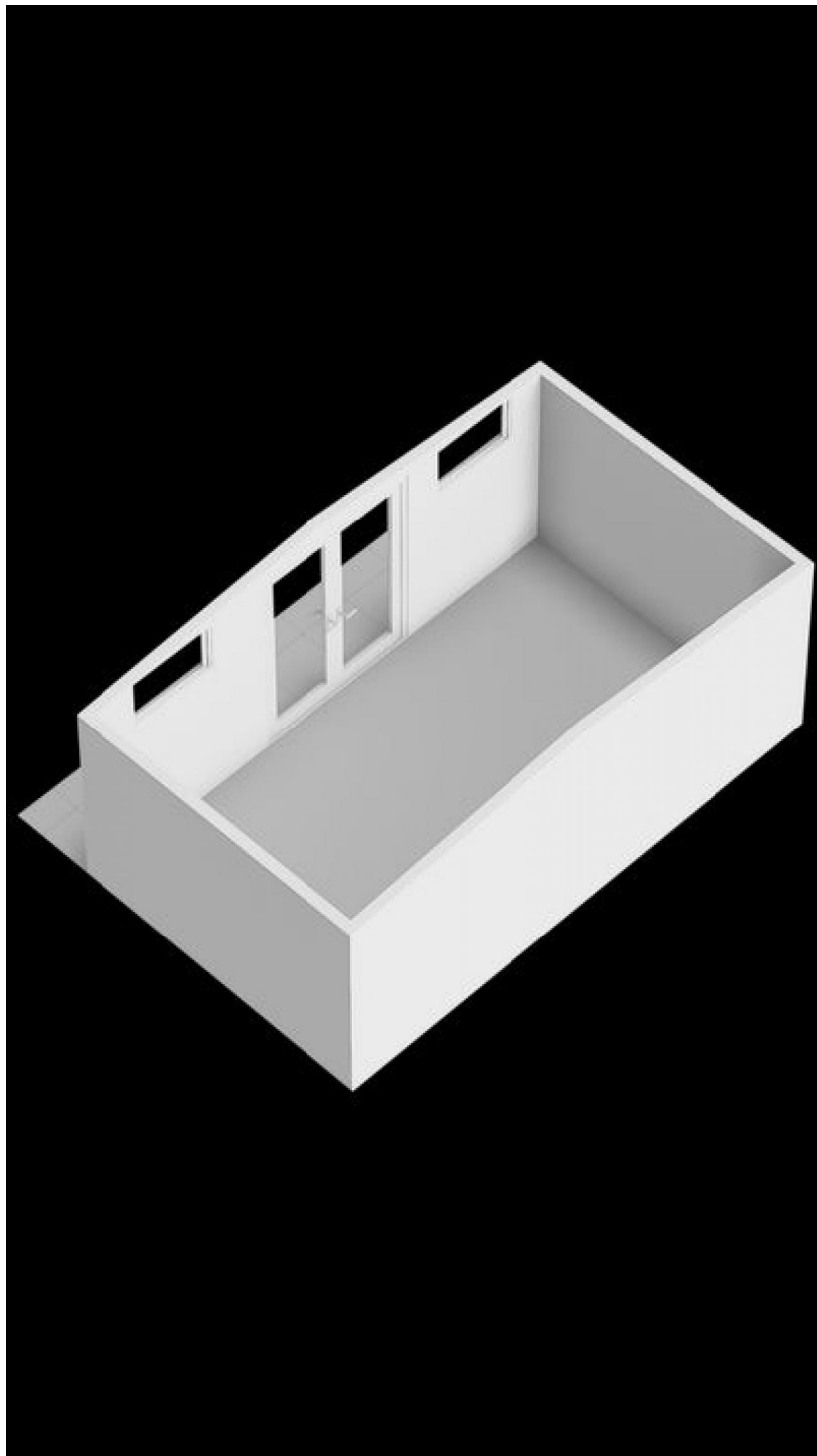
Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



## Woon4You Makelaars en Taxateurs

Woon4You Makelaars is een gevestigde naam in de regio door onze jarenlange ervaring als aankoopmakelaar. Vanaf begin 2022 hebben we naast onze vertrouwde aankoopteam ook een professionele verkoopafdeling. Hiermee beantwoorden we aan de groeiende vraag van onze relaties om het gehele verhuisproces (dat wil zeggen aankoop en verkoop) onder een vertrouwd dak te kunnen uitvoeren. Daarom gaan wij verder onder de naam Woon4You Makelaars en Taxateurs en zetten we al onze kennis en ervaring elke dag opnieuw en met veel plezier in voor de aankoop óf verkoop van jouw woning. Eens kennismaken? Kom gerust langs bij één van onze drie vestigingen.

- ✓ Persoonlijke aandacht
- ✓ Jarenlange ervaring
- ✓ Alle kennis is huis
- ✓ Groot netwerk

## Diensten

Wij bieden jou die zekerheid.

### Aankopen

Woon4You is een gespecialiseerde aankoopmakelaar en een onmisbare schakel bij het kopen van een woning. Wij geven jou als potentiële koper een reëel beeld van de marktwaarde en maken een gepersonaliseerd plan voor een succesvolle aankoop. Veel mensen realiseren zich niet dat de verkopende partij een professional aan zijn zijde heeft staan die uitsluitend de belangen van de verkoper behartigt. Waarom jij als koper dan niet? Bovendien is Woon4You een geregistreerd NVM-makelaar: Een garantie voor adequate marktkennis, deskundigheid en ruime ervaring.

### Verkopen

Door onze ervaring als aankoopmakelaar weten onze experts zich perfect in te leven in de wensen en eisen van potentiële kopers. Met deze kennis kunnen wij je uitstekend adviseren en begeleiden in het verkooptraject. We weten waar de kijker naar op zoek is en waar de onderhandelingsruimte ligt. Hier spelen wij slim op in om voor jou de beste deal te realiseren. Zo kun jij je zorgeloos voorbereiden op de aanstaande verhuizing.

### Taxaties

Heb je een NWWI gevalideerd taxatierapport nodig voor de aankoop van jouw nieuwe woning, een verbouwing of overbrugging? Schakel dan één van de taxateurs van Woon4You Makelaars en Taxateurs in. Onze experts hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt van het Groene Hart, Haarlemmermeer en de gehele Bollenstreek. Onze taxateurs zijn NWWI en Vastgoedcert gecertificeerd en onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM. Zo ben jij verzekerd van een snelle, vakkundige afhandeling en een compleet en gevalideerd taxatierapport voor jouw (nieuwe) woning.

#### Woon4You

We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

#### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
P. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

#### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
P. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

#### Woerden (appointment only)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
P. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)

## Team Woon4You

Omdat we de kracht en kennis in huis hebben



**NVM Makelaar-Taxateur o.z.**

Nick van der Horst



**NVM Makelaar-Taxateur o.z.**

Frank van der Zalm



**NVM Makelaar-Taxateur o.z.**

Janneke Dobbe-Loeffen



**Commerciële binnendienst medewerkster**

Vanessa Brederode - van Dun



**NVM Makelaar-Kandidaat**

Marcel Guidemond



**NVM Makelaar-Kandidaat**

Soraya Verhaar



## Het netwerk en de locaties

Met onze drie vestigingen in de Bollenstreek en het Groene Hart vinden wij altijd de juiste woning voor jou. Onze makelaars en binnendienst teams kennen de omgeving en kijken verder dan jouw initiële zoekopdracht. Wij zijn actief in de regio's Alphen aan den Rijn, Lisse, Woerden, het Groene Hart, Leiden, de gehele Duin- en Bollenstreek en de woon-/werk driehoek Hoofddorp-Nieuw Vennep-Aalsmeer. Al onze collega's hebben de juiste opleiding en certificering om jou de aankoopbegeleiding van de hoogste kwaliteit te bieden.

### Woon4You

We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
P. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
P. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

### Woerden (appointment only)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
P. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)