

Geraniumstraat 17

Woerden

Rien Treur Makelaardij



Instapklare tussenwoning met uitbouw, dakopbouw, vier slaapkamers, zonnige tuin op het zuidoosten en een rustige ligging aan een groenstrook!

Sfeer, ruimte en comfort komen in deze verrassend ruime tussenwoning perfect samen. De woning is de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd en stijlvol afgewerkt, waardoor je hier direct kunt genieten. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde, de dakopbouw en de praktische indeling beschikt de woning over een royale leefruimte en maar liefst vier slaapkamers.

Binnen word je verrast door de lichte woonkamer, de gezellige woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin en de moderne afwerking die in de hele woning is doorgevoerd. Ook aan duurzaamheid is gedacht. Zo beschikt de woning onder meer over 8 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond, dak-, gevel- en bodemisolatie en grotendeels HR++ beglazing.

De woning ligt aan een rustige en kindvriendelijke straat met een brede groenstrook direct voor de deur. Basisscholen, kinderopvang, een supermarkt, gezondheidscentrum en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Bovendien zijn zowel het gezellige centrum van Woerden als het NS-station binnen circa vijf minuten fietsen bereikbaar.

Woerden is een levendige vestingstad met een rijke historie, gelegen in het hart van het Groene Hart. De stad combineert de gezelligheid van een sfeervol historisch centrum met alle voorzieningen van nu. Je vindt er een uitgebreid winkelaanbod, gezellige terrassen, restaurants, culturele voorzieningen en diverse sportverenigingen. Dankzij de gunstige ligging nabij de A12 en het NS-station zijn steden als Utrecht, Gouda en Den Haag uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden

- Instapklare en sfeervol afgewerkte tussenwoning
- Uitgebouwde begane grond
- Dakopbouw met royale vierde slaapkamer
- Begane grond voorzien van een PVC-vloer
- Eerste en tweede verdieping voorzien van laminaat
- Eerste verdieping voorzien van horren
- Vloerverwarming op de begane grond
- 8 zonnepanelen (2023)
- Dak-, gevel- en bodemisolatie aanwezig
- Gehele woning voorzien van isolerende beglazing grotendeels HR++, aan de voorzijde op de begane grond dubbel glas
- Houten kozijnen op de begane grond en eerste verdieping
- Kunststof kozijnen op de tweede verdieping
- Elektrische installatie vernieuwd in 2023
- Mechanische ventilatie vernieuwd in 2025
- Diverse modernisering en verbouwingen uitgevoerd in de afgelopen jaren



ENTREE

Via de ruime voortuin bereik je de entree van de woning. De voortuin is grotendeels bestraat en voorzien van een verzorgde plantenborder met diverse struiken en beplanting, waardoor je prettig van je privacy geniet. Er is voldoende ruimte om een bankje of gezellig zitje te plaatsen, waar je uitkijkt over de brede groenstrook aan de voorzijde.

Je komt binnen in de hal met meterkast, garderobe, toilet, trapopgang, trapkast en toegang tot de keuken.

Parkeren kan voor de deur of in de directe omgeving op de openbare parkeerplaatsen.



WOONKAMER & KEUKEN

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en biedt ruimte om een fijne zithoek te plaatsen met een vrij uitzicht over de voortuin en groenstrook. Dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht naar binnen, waardoor een prettige en ruimtelijke leefomgeving ontstaat.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een royale woonkeuken is gerealiseerd. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel waar je gezellig met familie en vrienden kunt tafelen. De openslaande deuren verbinden binnen moeiteloos met de tuin.

De keuken is uitgevoerd in een warme combinatie van wit en hout en opgesteld in een rechte opstelling met een tegenoverliggend kastenblok. De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combi-oven en Quooker. De inbouwspots in de keuken en uitbouw zorgen voor een sfeervolle afwerking.

Op mooie dagen zet je de loopdeur in de keuken of de openslaande deuren in de eetkamer open, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.





EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De kleinste kamer beschikt over een vaste kast. De royale hoofdslaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand.

De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt een prettig vrij uitzicht over de groenstrook.

De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een ruime douche, vrijhangend toilet, wastafelmeubel en designradiator.





TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping begint met een voorzolder waar zich de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden. Achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig.

De ruime vierde slaapkamer profiteert van de dakopbouw, waardoor een heerlijk lichte en volwaardige kamer is ontstaan. Dankzij de grote kunststof kozijnen met HR++ beglazing komt er aan twee zijden veel daglicht binnen. Daarnaast beschikt de kamer over een wastafelmeubel met spiegel.





TUIN

De voortuin vormt een heerlijke plek om aan het einde van de dag van de zon te genieten. Door de rustige straat en de brede groenstrook aan de overzijde zit je hier verrassend vrij.

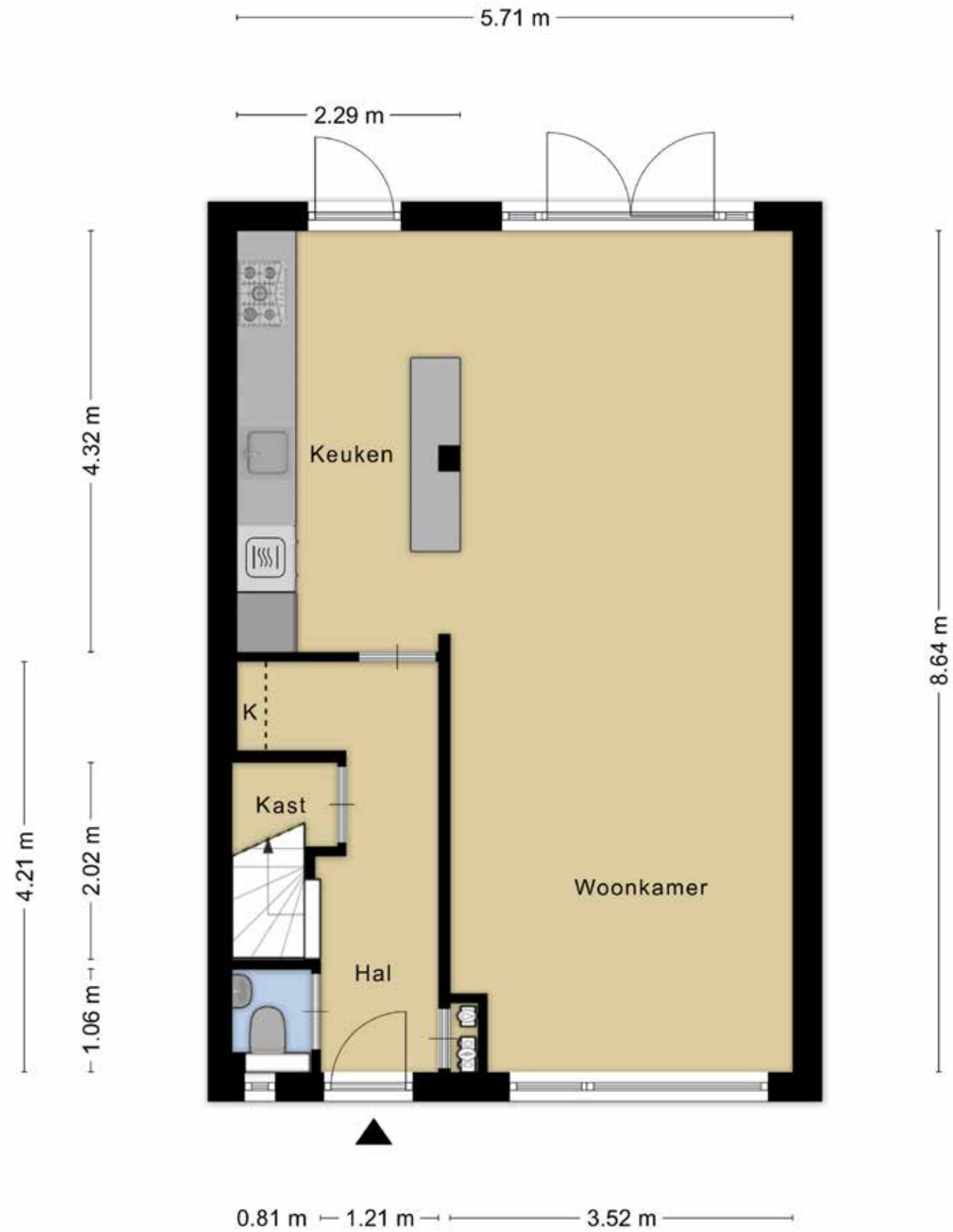
De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras, een fraaie plantenborder en een gezellige veranda tegen de berging. De tuin ligt op het zuidoosten, waardoor je hier al vroeg op de dag van de zon kunt genieten. Achterin bevinden zich een ruime stenen berging en een achterom.



OVERZICHTSPLATTEGROND



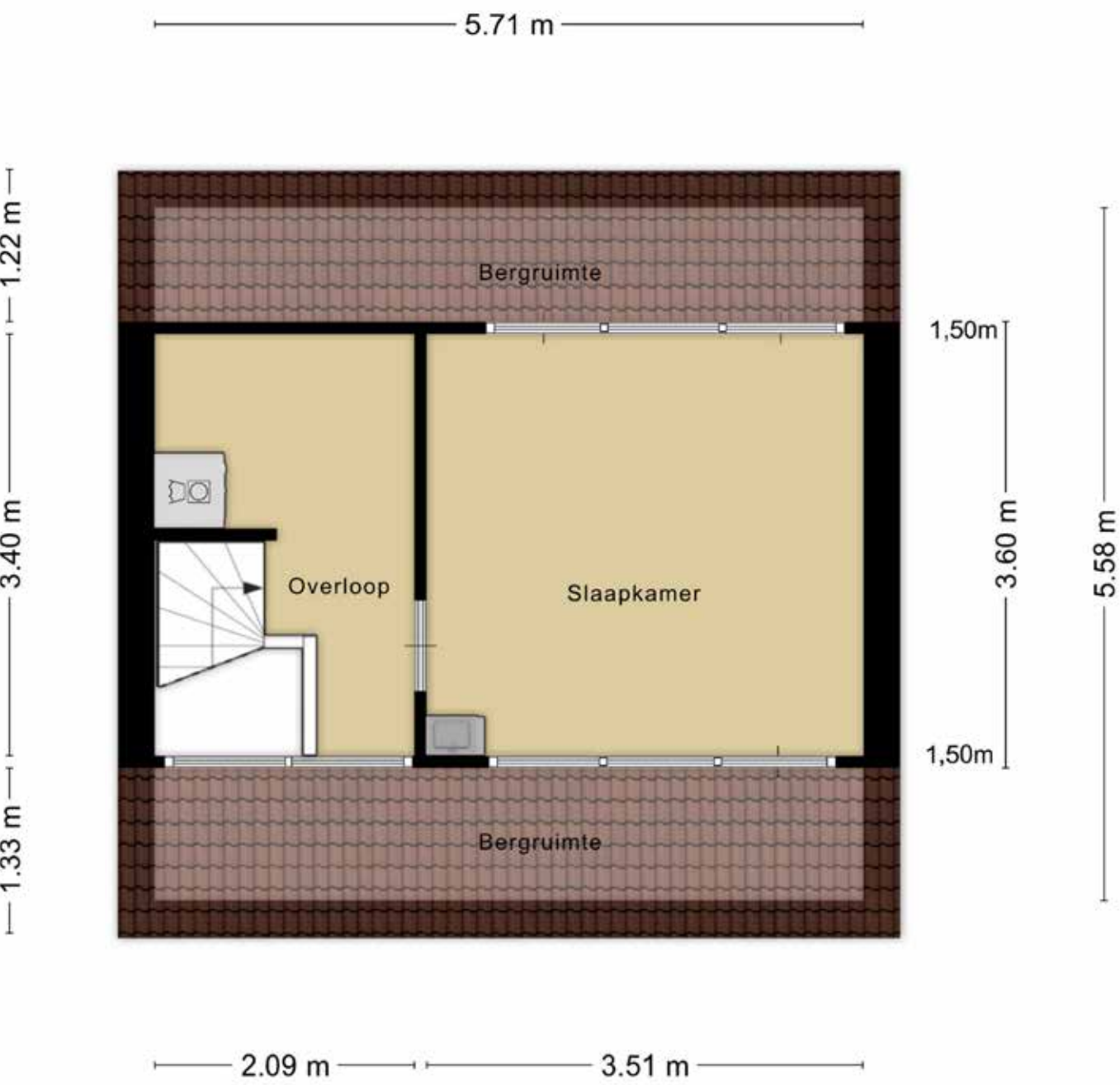
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



ALGEMENE INFORMATIE

Geraniumstraat 17 te Woerden



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	105 m ²
Externe bergruimte	10 m ²
Inhoud woning	372 m ³
Bouwjaar	1964
Energie label	A

Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	B
Nummer	5090
Groot	1 are en 33 centiare (133 m ²)
Eigendomssituatie	Volle eigendom

DISCLAIMER

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom en deze wordt voldaan aan de notaris.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn alle vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Rien Treur Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Rien Treur Makelaardij

Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen
Telefoon: 0348 444146
Email: info@rientreur.nl
Website: www.rientreur.nl

