

Wielewaalstraat 18
Woerdense Verlaat



DRIEMAN
Bijzonder wonen

Welkom bij Drieman Garantiemakelaars

Geachte geïnteresseerde,

Een huis kopen doet u niet zomaar even. Het is een grote beslissing die u zorgvuldig moet overwegen. Waar wilt u wonen? Waar moet een woning aan voldoen? Wat is het budget? Dit zijn zomaar wat vragen die om de hoek komen kijken wanneer u op zoek gaat naar een nieuw onderkomen.

In uw handen heeft u de brochure over de woning:

Wielewaalstraat 18, Woerdense Verlaat

Middels deze brochure lichten wij u als verkopend makelaar zo goed (of volledig) mogelijk in over de mogelijkheden die deze woning biedt. U vindt uiteraard een omschrijving van de woning met een aantal foto's.

Wij bedanken u, ook namens de huidige eigenaar van deze woning, hartelijk voor de getoonde interesse.

Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben aangaande deze woning, neemt u dan contact op met één van onze medewerkers.

Wanneer deze woning niet volledig aansluit bij uw woonwensen verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor. Wij hebben een zeer uitgebreid woningaanbod, waar vast en zeker uw droomhuis tussen zit!

Bezoek ook onze website: www.drieman.nl

Alvast heel veel lees- en kijkplezier toegewenst!

Met vriendelijke groet,

Daniëlle Eikelenboom
Drieman Garantiemakelaars



Daniëlle Eikelenboom

Mob 06-29586918

**Drieman Garantiemakelaars o.g.
Vestiging Nieuwkoop**

Achterweg 54
2421 EB Nieuwkoop
Tel 0172 - 57 15 22
nieuwkoop@drieman.nl
www.drieman.nl

Kenmerken

Wielewaalstraat 18

Object gegevens

Aanvaarding	in overleg
Soort woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Bouwjaar	1995

Maten object

Woonoppervlakte	ca. 210 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 7250 m ²
Inhoud	ca. 717 m ³

Details

Ligging object	aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht,
Tuinligging	landelijk gelegen, oost
Isolatie	volledig geïsoleerd





Algemene informatie

Wielewaalstraat 18



Vrijstaande woning op een riant perceel van ca. 7.250 m² met garage, schaapskooi en magnifiek uitzicht over de polder

- Een woning die volop mogelijkheden biedt om uw droomhuis te realiseren
- 3 ruime slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond met badkamer
- Riant erf rondom de woning welke volledig onderheid is
- Grote, volledig geïsoleerde garage met toilet, keukenblok en vloerverwarming
- Grote volière naast de garage, verdeeld in meerdere compartimenten
- Vrijstaande schaapskooi met volop mogelijkheden voor een nieuwe invulling
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's
- Prachtig uitzicht over de polder, de karakteristieke Westveense molen en Natura 2000
- Midden in het Groene Hart, maar toch op korte afstand van de grote steden in de Randstad

Een plek met ruimte, rust en ongekennde mogelijkheden

Sommige woningen koop je vanwege de afwerking, andere vanwege de plek. Deze woning is er voor degene die vooral oog heeft voor ruimte, vrijheid en potentie. Met een perceel van circa 7.250 m², diverse bijgebouwen en een fantastisch uitzicht ligt hier een unieke basis om uw eigen droomplek te creëren.

De woning ligt in het groene en waterrijke Woerdense Verlaat, op korte afstand van de Nieuwkoopse Plassen. Dit prachtige natuur- en recreatiegebied biedt volop mogelijkheden om te varen, vissen, wandelen en te genieten van de natuur. Woerdense Verlaat ligt op korte afstand van Woerden en Mijdrecht en dankzij de centrale ligging in het Groene Hart zijn ook Amsterdam en Utrecht goed bereikbaar.

Algemene informatie

Wielewaalstraat 18

In Woerdense Verlaat wordt bovendien gewerkt aan de komst van IKC De Sluis. Hier worden onder meer basisschool De Meent, kinderopvang, buitenschoolse opvang, een gymnastieklokaal en een gemeenschapsruimte samengebracht, waarmee een mooie voorziening voor het dorp ontstaat.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Via de brug bereikt u de oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Vanuit de oprit loopt u naar de voordeur en de entree. De royale hal met meterkast en de karakteristieke spiltrap geeft toegang tot de woonkamer, slaapkamer, badkamer, waskamer, het toilet met fonteintje en de bijkeuken.

De woonkamer is over de gehele diepte van de woning gerealiseerd en beschikt over een allesbrander en vloerverwarming. Dankzij de ramen aan zowel de voor- als achterzijde geniet u vanuit verschillende plekken van het groen rondom de woning en het landelijke uitzicht. Vanuit de woonkamer is er een deur naar de zijkant van de woning, waar zich nog een terras bevindt.

Aan de achterzijde loopt de woonkamer over in de keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken, met de opstelling van de cv-ketel en een deur naar de veranda, een heerlijke plek om te zitten en van het uitzicht te genieten.

Een groot voordeel van deze woning is de aanwezigheid van een ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond. De slaapkamer biedt een fijne, rustige plek en maakt de woning ook interessant voor wie op termijn gelijkvloers wil kunnen wonen. De badkamer is praktisch ingericht en zowel vanuit de slaapkamer als vanuit de hal bereikbaar. Aansluitend bevindt zich een separate wasruimte, waar de opstelling voor de wasmachine en droger is gerealiseerd. Een praktische combinatie, waarbij alle voorzieningen voor comfortabel wonen op één woonlaag aanwezig zijn.

Eerste verdieping

Een mooi detail in de woning is het sfeervolle stalraam bij de trap naar boven, een passend element dat het landelijke karakter van de woning benadrukt.

Via de spiltrap bereikt u de royale overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee grote slaapkamers,

beide met een prachtig uitzicht over de tuin en het omliggende polderlandschap.

De verdieping beschikt momenteel al over twee slaapkamers en biedt daarnaast volop mogelijkheden om de indeling verder naar wens aan te passen. Zo kunnen hier eenvoudig extra slaapkamers worden gerealiseerd en behoort ook een tweede badkamer tot de mogelijkheden.

Via een vlizotrap bereikt u de vliering, die beschikt over veel praktische bergruimte.

Buitenleven

Het perceel van circa 7.250 m² is zonder twijfel één van de grootste pluspunten van deze woning. Rondom is volop ruimte voor tuin, terrassen, hobby's, dieren en het echte buitenleven.

Aan de achterzijde bevindt zich een groot omheind stuk land. Hier grazen momenteel schapen, maar het biedt uiteraard volop mogelijkheden voor een eigen invulling. Het perceel loopt tot en met de dijk, de Kromme Mijdrecht. Links van het perceel strekt het polderlandschap zich uit met uitzicht op de karakteristieke Westveense molen en het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

Aan de overkant van de sloot ligt een stukje land waar ook geiten en schapen grazen. Dit land behoort niet tot het perceel, maar zorgt wel voor een prachtig landelijk decor.

Rechts achter de woning ligt een tweede stukje aangrenzend land welke wel tot het perceel behoort.

Garage en volière

Links van de woning staat een grote, volledig geïsoleerde stenen garage. Deze is voorzien van een elektrische garagedeur aan de voorzijde, een loopdeur, elektra, water, vloerverwarming, een toilet en een keukenblok. Daarnaast beschikt de garage over een bergvliering.

Hierdoor is dit veel meer dan alleen een garage. De ruimte leent zich bijvoorbeeld uitstekend voor een kantoor aan huis, praktijkruimte, atelier, hobbyruimte of bedrijf aan huis. Ook voor mantelzorg zijn er interessante mogelijkheden, uiteraard afhankelijk van de benodigde vergunningen en regelgeving.

Algemene informatie

Wielewaalstraat 18

Naast de garage bevindt zich een grote volière, momenteel verdeeld over verschillende compartimenten. Voor de vogelliefhebber is dit uiteraard een geweldige voorziening, maar ook hier is ruimte voor eigen ideeën. De verschillende delen kunnen bijvoorbeeld worden samengevoegd tot één royale volière of anders worden ingericht als dierenverblijf of hobbyruimte.

Schaapskooi met potentie

Linksachter de woning staat een vrijstaande schaapskooi met een ruime zolder. Natuurlijk kunt u ervoor kiezen dit karakteristieke bijgebouw opnieuw voor dieren te gebruiken. Maar ook voor andere doeleinden biedt deze ruimte mogelijkheden, bijvoorbeeld als atelier, werkplaats, hobbyruimte of landelijke opslagruimte, gezien de aanwezigheid van electra en water.

Een plek met karakter die, net als de woning zelf, vraagt om iemand die mogelijkheden ziet.

Een droomplek voor de liefhebber van ruimte en buitenleven.

Wie hier binnenstapt, moet vooral verder kijken dan de huidige indeling van de woning. De woning vraagt om modernisering, maar daar staat iets tegenover wat maar zelden te vinden is: ruimte, vrijheid, privacy en een adembenemend landelijk uitzicht.

Met circa 7.250 m² eigen grond, een royale woning, een volledig geïsoleerde garage met eigen voorzieningen, een grote volière, een karakteristieke schaapskooi en het omliggende polderlandschap is dit een plek met ongekend veel mogelijkheden.

Ziet u hier uw droomhuis, een plek voor wonen en werken of misschien wel een heerlijk landelijk familie-erf? Dan nodigen wij u graag uit om de mogelijkheden zelf te komen ervaren.

Disclaimer

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie minimaal 10% van de koopsom. Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door de verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Drieman Garantiemakelaars Nieuwkoop opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben beide 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.





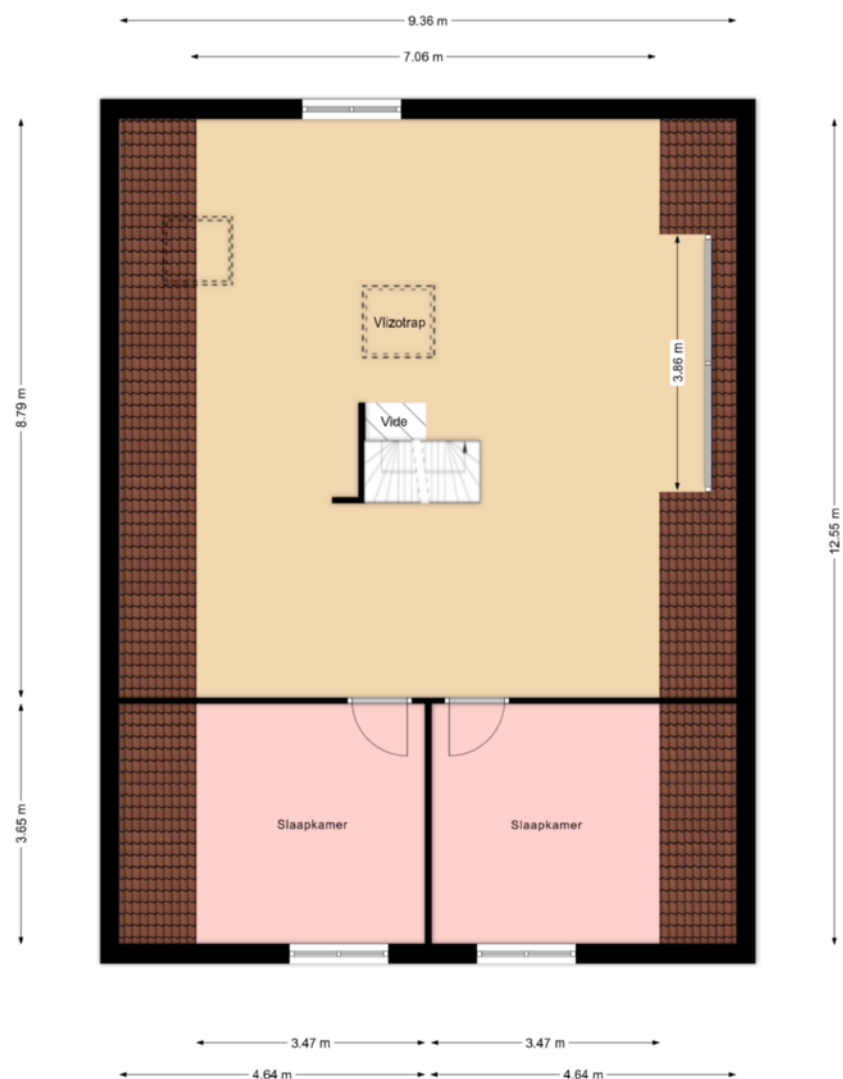
Plattegronden



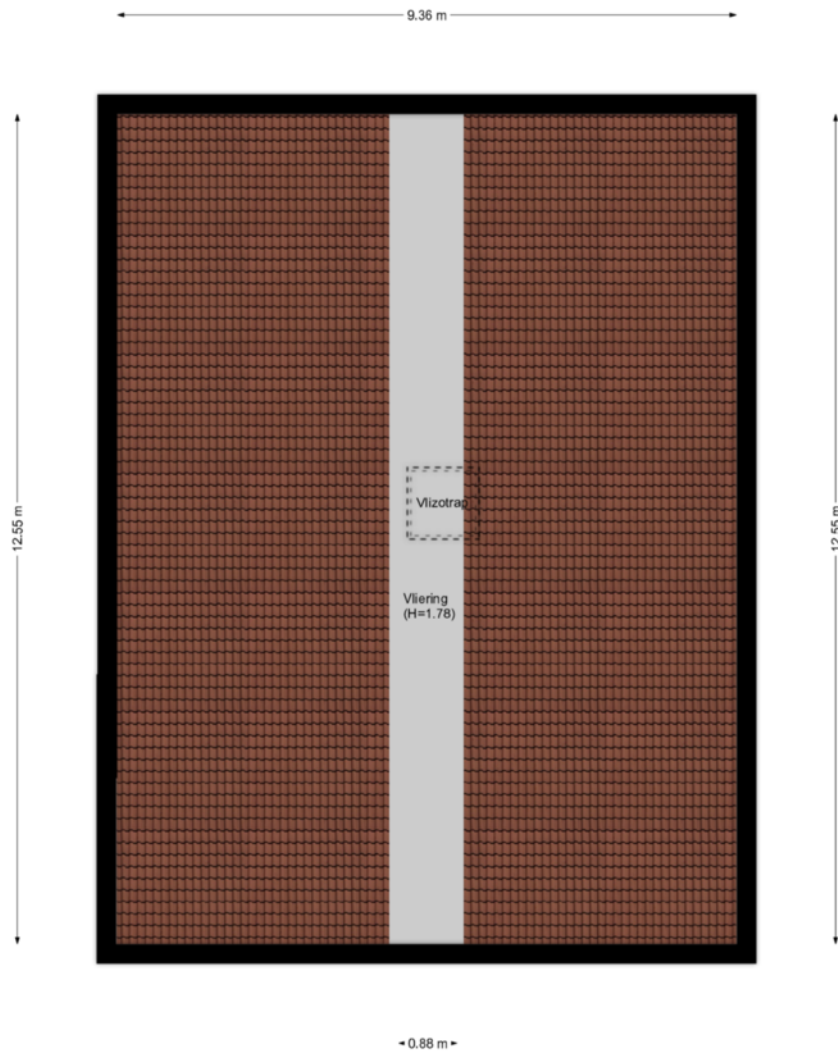




13



Plattegronden

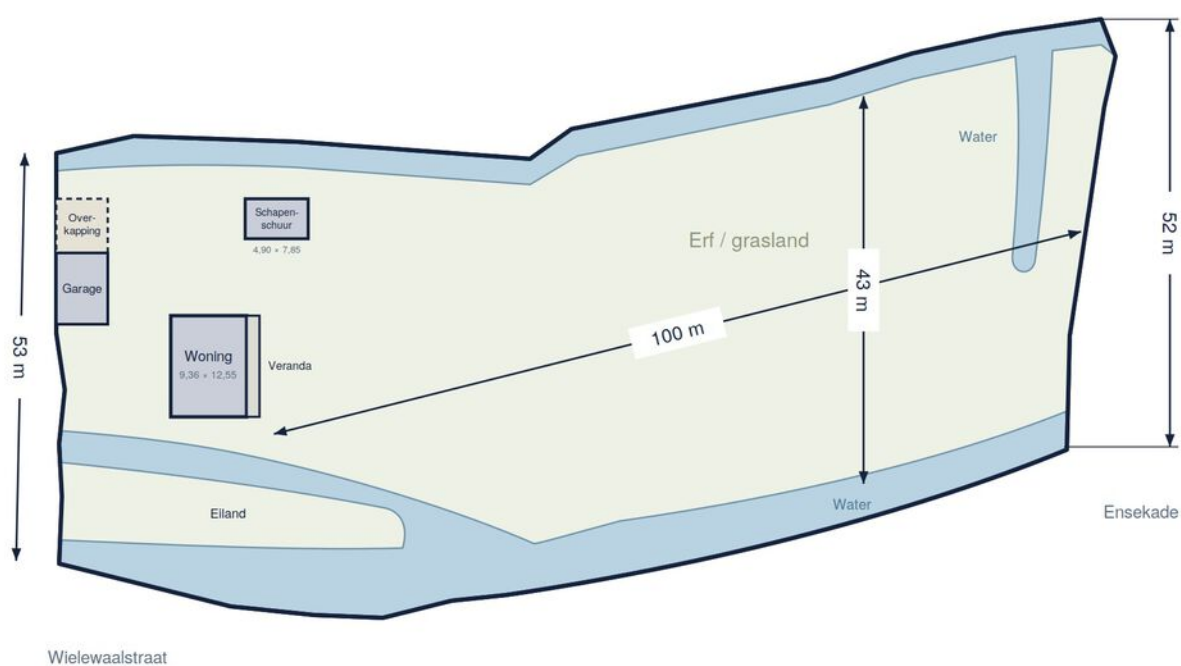




Plattegronden

Situatietekening

Wielewaalstraat 18, Woerdense Verlaat



info@sam2580.nl

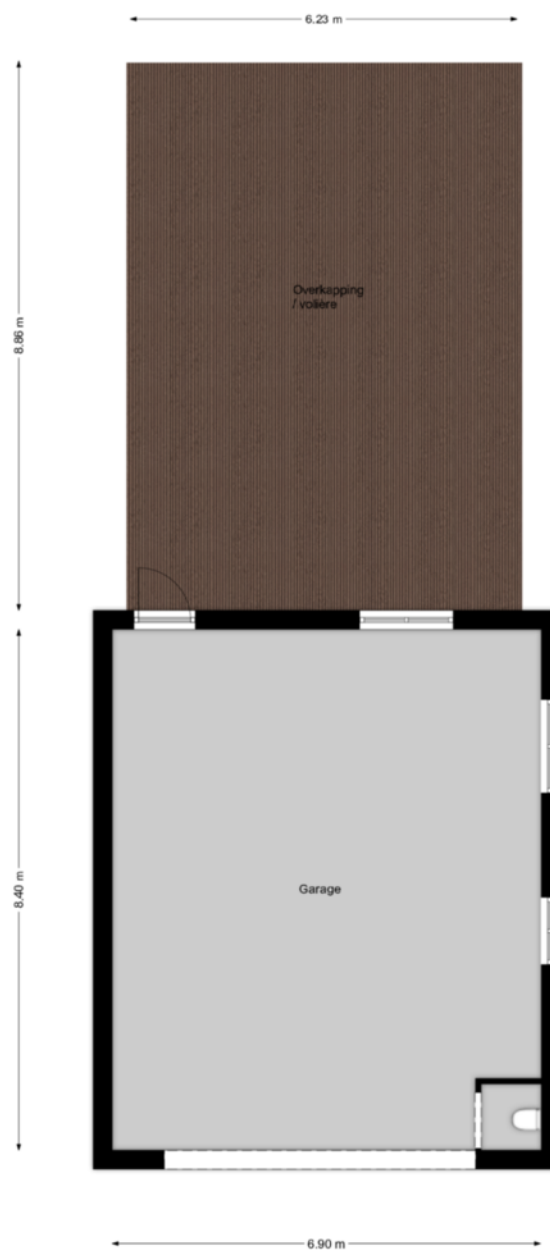
Deze situatietekening is opgezet voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

www.sam2580.nl

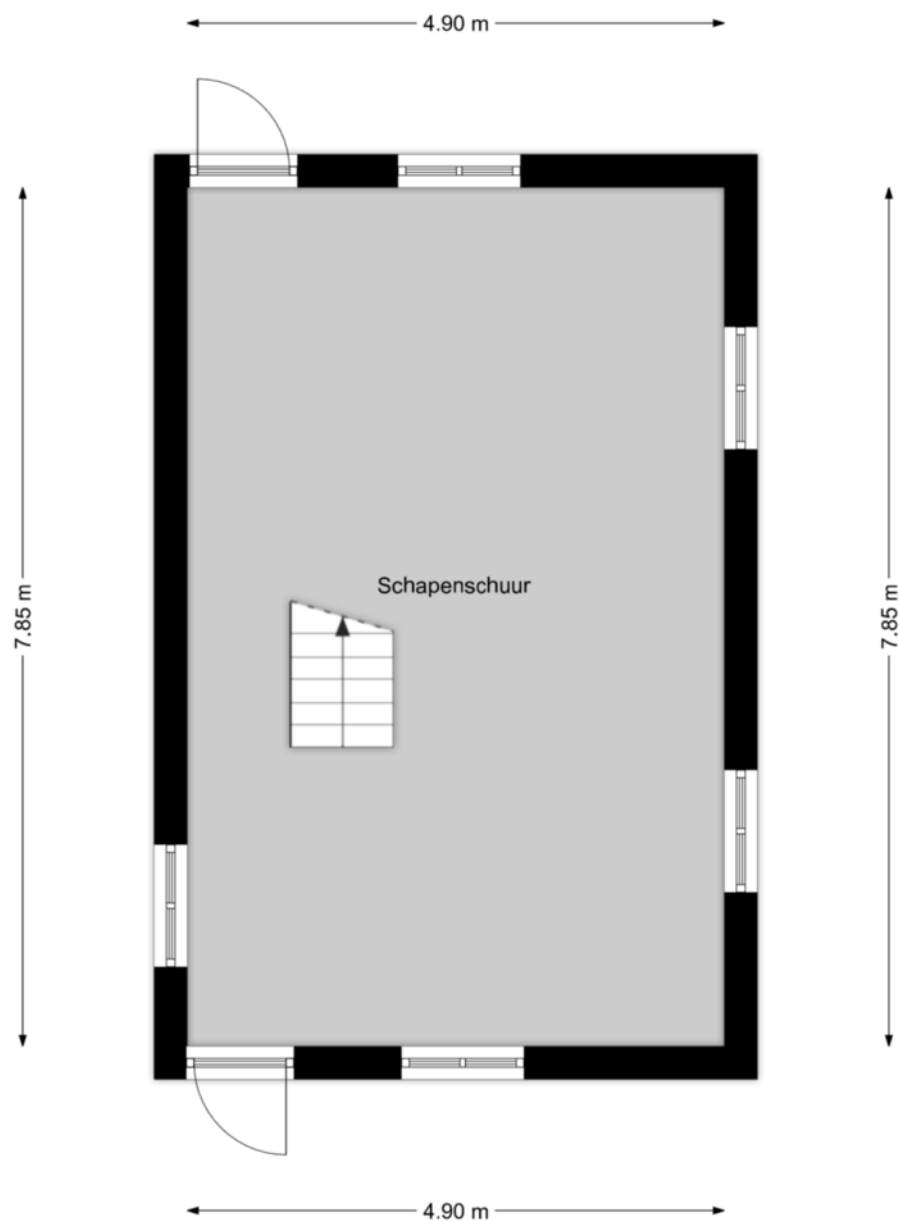




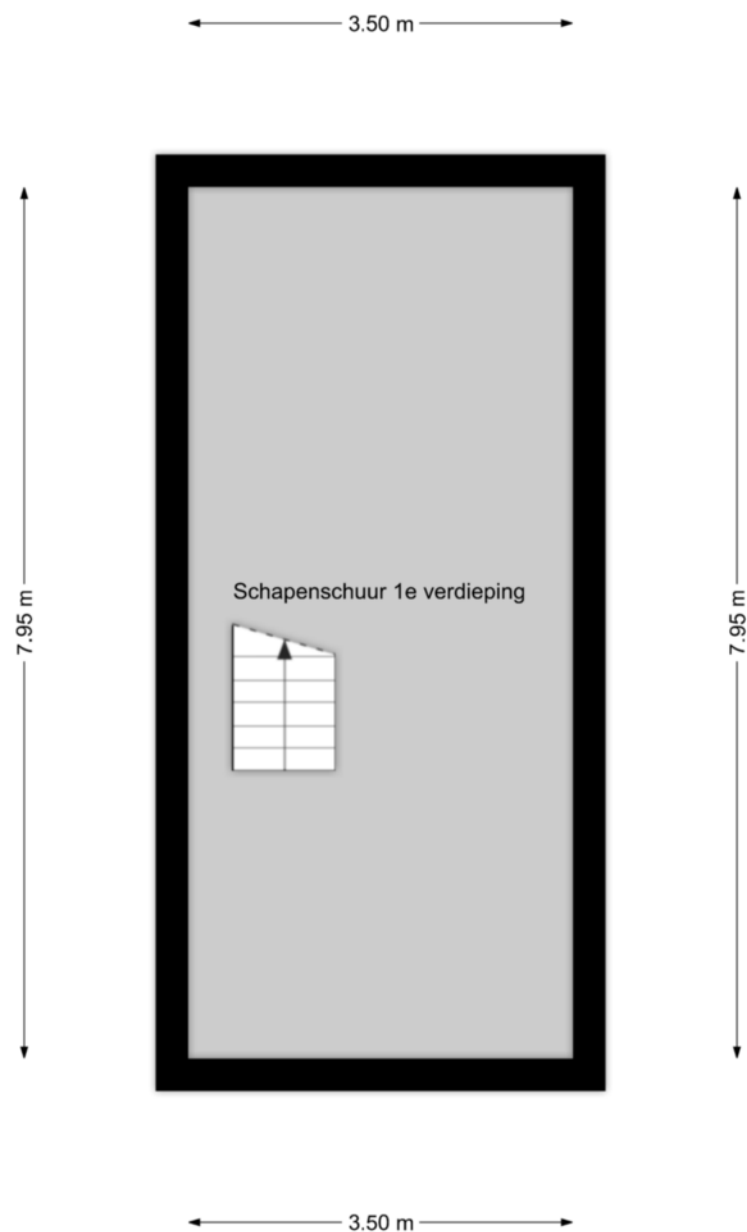
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden







Contact

Drieman Garantiemakelaars



Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Drieman Garantiemakelaars.

Vestiging Nieuwkoop

Achterweg 54
2421 EB Nieuwkoop
Tel 0172 - 57 15 22
nieuwkoop@drieman.nl
www.drieman.nl

Vestiging Alphen aan den Rijn

Anne Frankkade 25
2406 DH Alphen aan den Rijn
Tel 0172 - 47 33 51
alphen@drieman.nl
www.drieman.nl



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.