

Emmakade 8

Woerden

Rien Treur Makelaardij



Ruime eengezinswoning met karakter in hartje Woerden

In het sfeervolle en levendige centrum van Woerden, op steenworp afstand van de historische Haven en met prachtig uitzicht op de singel, ligt deze verrassend ruime eindwoning aan de Emmakade. Hier woon je op een unieke plek waar stadse levendigheid en rust aan het water samenkomen. De woning beschikt onder andere over een ruime woonkamer, keuken, bijkeuken, extra multifunctionele kamer op de begane grond, vier slaapkamers, een badkamer en een kelder.

Deze karaktervolle woning biedt een zee aan ruimte en is voorzien van authentieke details zoals glas-in-loodramen, een sfeervolle open haard en een erker aan de voorzijde. De combinatie van charme, licht en ruimte maakt dit huis tot een bijzonder comfortabele gezinswoning in het hart van de stad.

Woerden; centraal, levendig en uitstekend bereikbaar

De woning is gelegen in het geliefde centrum van Woerden, een historische stad met een charmante mix van winkels, horeca en cultuur. De directe omgeving biedt alles wat je nodig hebt: gezellige terrassen, diverse winkels, supermarkten en voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Ook scholen, sportverenigingen en andere faciliteiten zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Het NS-station van Woerden ligt op korte afstand, waardoor steden als Utrecht, Amsterdam en Rotterdam uitstekend bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Daarnaast ben je via de nabijgelegen A12 binnen no-time onderweg richting Utrecht, Gouda of Den Haag. Hier woon je centraal in het Groene Hart, met alle voorzieningen binnen handbereik en de stad letterlijk om de hoek.

Bijzonderheden

- Gelegen in het centrum van Woerden, nabij de Haven en met uitzicht op de singel
- Glas-in-loodramen en sfeervolle erker aan de voorzijde
- Volledig voorzien van dubbel glas
- Ruime kelder met extra opslagmogelijkheden
- Vier slaapkamers, allen met vaste kasten
- Twee slaapkamers voorzien van airconditioning
- Dakterras aan de achterzijde
- Keuken en badkamer circa 10 jaar oud
- Screens aan de achterzijde
- Praktische bijkeuken met wasmachineaansluitingen
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met veel privacy
- Bij de levering zullen over en weer erfdienstbaarheden worden gevestigd ten behoeve van onder meer inankering, ramen en gedeelde scheidingsmuren met het naastgelegen pakhuis.
- In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat koper geen bezwaar zal maken tegen eventuele vergunningaanvragen voor de verbouwing van het naastgelegen pakhuis tot woonhuis



ENTREE

Bij aankomst parkeer je de auto voor de deur (betaald parkeren of via een vergunning) en betreed je de woning via de ruime hal. Hier vind je de meterkast, het toilet, een trapkast en de vaste trap naar de verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot vrijwel alle vertrekken op de begane grond: de woonkamer, keuken, bijkeuken en een extra kamer die flexibel inzetbaar is als tv-kamer, werkruimte, hobbykamer of extra slaapkamer.



WOONKAMER & KEUKEN

De woonkamer strekt zich uit over de volledige diepte van de woning en is gelegen aan de linkerzijde van de hal. Aan de voorzijde zorgt de karakteristieke erker voor een speelse lichtinval en een fraai uitzicht op de singel. De sfeervolle open haard vormt het warme en gezellige middelpunt van de zithoek.

Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel, direct grenzend aan de keuken. Via de schuifpui heb je een fijne verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is zowel vanuit de woonkamer als de hal bereikbaar. Dankzij de grote raampartijen is dit een lichte en aangename ruimte met zicht op de tuin. De keuken is praktisch ingericht met een rechte opstelling en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap en spoelbak. Daarnaast is er een vaste kastenwand met combi-oven, vaatwasser en koelkast. Ook hier is ruimte voor een eettafel aanwezig.





HOBBYRUIMTE

Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich een multifunctionele extra kamer. Dankzij de ligging en de karakteristieke erker met uitzicht op de straat en singel is dit een prettige, lichte ruimte die zich uitstekend leent als werkkamer, speelkamer, tv-kamer of extra slaapkamer. Het glas-in-lood bovenlicht zorgt voor een bijzonder sfeervol lichtspel.

BIJKEUKEN

De bijkeuken ligt direct naast de keuken en is voorzien van een aanrechtblad met spoelbak, vaste kastruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken heb je directe toegang tot de achtertuin.

KELDER

Via de tuin is de kelder bereikbaar, gelegen nabij de bijkeuken. Deze ruimte biedt extra opslagmogelijkheden en herbergt tevens de opstelplaats van de cv-installatie.





VERDIEPING

De vaste trap leidt naar de overloop op de eerste verdieping, waar vier ruime slaapkamers, een badkamer en een vaste kast te vinden zijn.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, met centraal de badkamer. Aan de achterzijde liggen nog twee ruime slaapkamers, allen voorzien van vaste kasten. De slaapkamers aan de rechterzijde beschikken bovendien over airconditioning. De achterste slaapkamer biedt toegang tot het dakterras, een heerlijke plek om buiten te genieten.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel met spiegelkast, toilet en designradiator.





TUIN

De zonnige achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is ruim en grotendeels betegeld in een speels patroon. De tuin is volledig omsloten en biedt veel privacy dankzij de nette schuttingen en vier leibomen aan de achterzijde. Er is volop ruimte voor meerdere zitplekken. Via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar.



OVERZICHTSPLATTEGROND



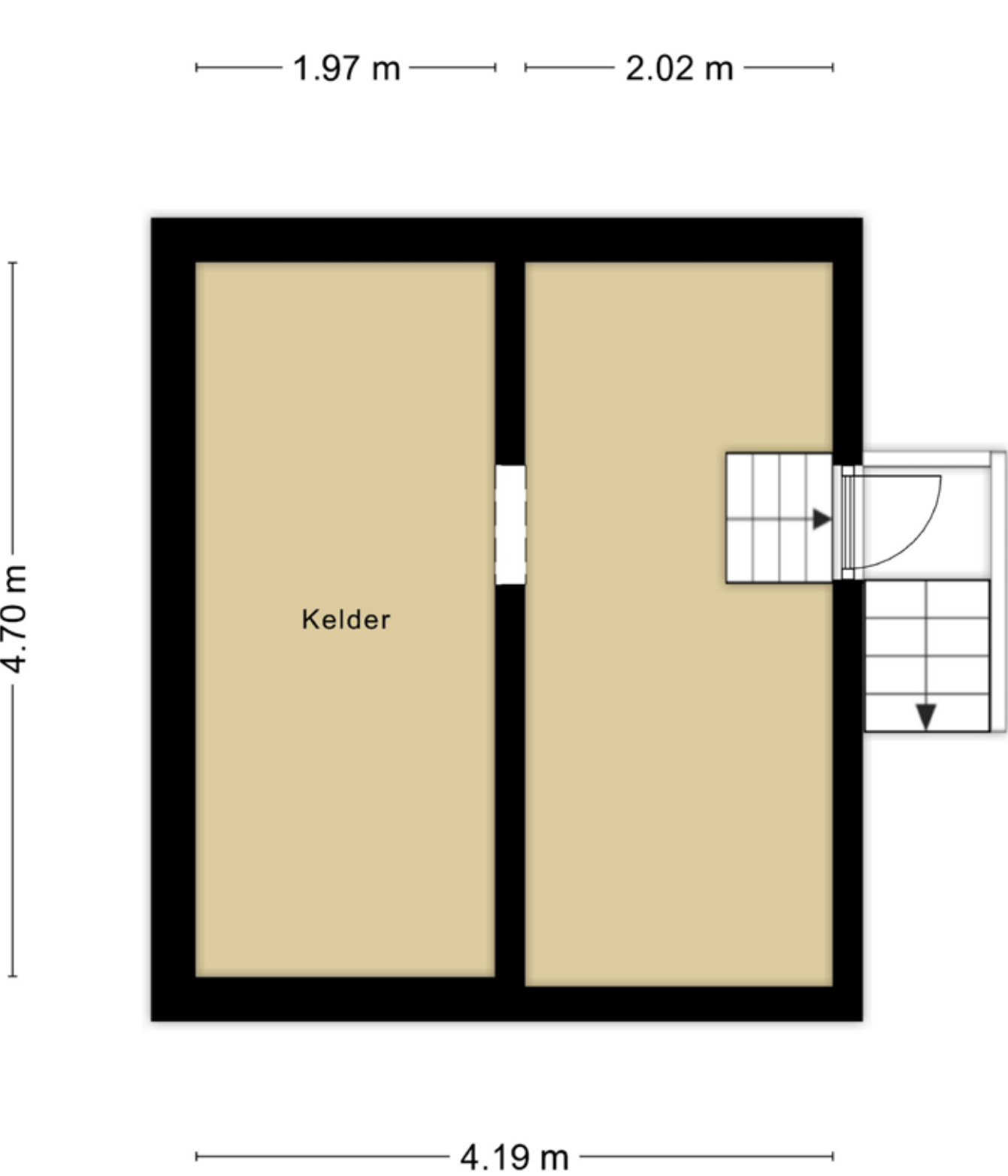
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND VERDIEPING



PLATTEGROND KELDER



ALGEMENE INFORMATIE

Emmakade 8 te Woerden



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	186 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	36 m ²
Inhoud woning	763 m ³
Bouwjaar	1938
Energielabel	E

Indeling woning

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	C
Nummer	3637
Groot	2 are en 32 centiare (232 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

