

De Koning makelaars presenteren

Eindwoning met garage en vier slaapkamers op rustige locatie!

Woondromen waarmaken



de Geul 1, Woerden

Vraagprijs € 600.000,- k.k.

De Koning makelaars



Extra woongenot door de serre aan de achterzijde

Ben je op zoek naar een goed onderhouden eindwoning met oprit en garage op een rustige en kindvriendelijke locatie? Dan is deze woning in de geliefde wijk Molenvliet zeker een bezichtiging waard. De ligging is een van de grote pluspunten van deze woning. De rustige straat wordt uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer. Aan de voorzijde zorgen de groenvoorziening en de sloot voor een vrij uitzicht en veel privacy. Aan het eind van de straat ligt bovendien een speeltuintje, ideaal voor (jonge) gezinnen.

De woning is goed onderhouden waardoor je hier zonder te hoeven klussen direct je intrek kunt nemen. Alles is met zorg aangepakt en de woning biedt een moderne en verzorgde basis, zodat je vooral kunt genieten van het comfort en het woongenot dat deze woning te bieden heeft.

Via de voortuin, waar je een auto op je eigen oprit kunt parkeren, bereik je de entree met hal, toilet en trapopgang. De sfeervolle woonkamer is voorzien van een grindvloer met vloerverwarming, een gezellige houtkachel en een fraaie erker aan de voorzijde. De openslaande deuren geven toegang tot de serre, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen en je het hele jaar buiten kunt zitten.

De royale halfopen keuken biedt volop kookplezier dankzij het natuurstenen aanrechtblad, diverse inbouwapparatuur en de praktische bijkeuken. Een deel van de inbouwapparatuur bevindt zich in de bijkeuken evenals de aansluitingen voor de wasmachine en droger én er is een deur naar de serre.

Naast de woning ligt de aangebouwde garage met openslaande deuren aan de voorzijde en een deur aan de achterzijde. Een ideale ruimte voor het stallen van een auto, motor of het opbergen van fietsen en gereedschap. Daarnaast kun je nog spullen opbergen in de houten berging in de achtertuin.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een complete badkamer met regendouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator. De tweede verdieping bestaat uit een slaapkamer voorzien van airco met een dakkapel aan de voorzijde en een groot dakraam aan de achterzijde, een lichte overloop met zijraam en veel praktische bergruimte onder de schuine kap.

De fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten met houten berging maakt het geheel compleet. Een heerlijke woning op een rustige, groene plek waar je je snel thuis zult voelen.



Rustige ligging in een kindvriendelijke omgeving

De woonwijk Molenvliet heeft vele voorzieningen zoals scholen, wijk-winkelcentrum en sportvelden en is kindvriendelijk en groen. Woerden is centraal gelegen in het Groene Hart en de snelweg A-12 en het openbaar vervoer zijn goed bereikbaar.

De belangrijkste feiten op een rij:

- Eindwoning met oprit en garage
- Erker aan de voorzijde en serre aan de achterzijde
- Halfopen keuken met inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers
- Dakkapel aan de voorzijde
- Achtertuin op het zuidoosten
- 16 zonnepanelen, c.v.-ketel uit 2024, energielabel A
- Rustige ligging met veel privacy aan de voorzijde



Wonen en koken

- Lichte woonkamer met erker aan de voorzijde en deur naar de serre aan de achterzijde
- Grindvloer met vloerverwarming
- Sfeervolle houtkachel bij de zithoek
- Halfopen keuken met bijkeuken, voorzien van inbouwapparatuur: 5-pits gas, vaatwasser (2023), Quooker, oven (hetelucht en grill), koelkast, vriezer, combi stoomoven en koffiezetapparaat
- Aansluiting voor wasmachine en droger in de bijkeuken



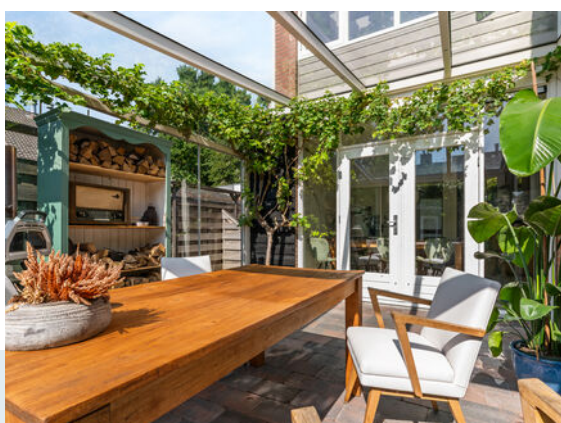






Woondromen waarmaken





Serre

- Door middel van de openslaande deuren in de woonkamer of de deur in de bijkeuken kom je in de serre
- De serre heeft glazen panelen die volledig open- en dichtgeschoven kunnen worden (glass curtains)
- Een heerlijke plek om het hele jaar te genieten van de tuin





Slapen en douchen

- Op de eerste verdieping drie slaapkamers
- Badkamer met regendouche, toilet, wastafel met meubel en handdoekradiator
- Vaste trap naar de tweede verdieping
- Veel licht op de overloop door het zijraam
- Vierde slaapkamer met airco, dakkapel aan de voorzijde en dakraam aan de achterzijde
- Veel bergruimte













Buitenleven en garage

- Fraai aangelegde voortuin met oprit
- Garage met openslaande deuren aan de voorzijde, voorzien van verwarming, elektra en water
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten
- Houten berging (tuinhuisje) in de achtertuin
- De woning is gelegen aan een doodlopende straat, met vrij uitzicht en veel privacy



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken









Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 600.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1978
dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

241 m²
123 m²
504 m³
5 m²
15 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel

2024
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen garage

achtertuin, voortuin
zuidoost
ja
vrijstaand hout en garage
verwarming, elektra, water

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein, openbaar parkeren

Situatietekening



Begane grond

Woondromen waarmaken

DE GEUL 1 BEGANE GROND

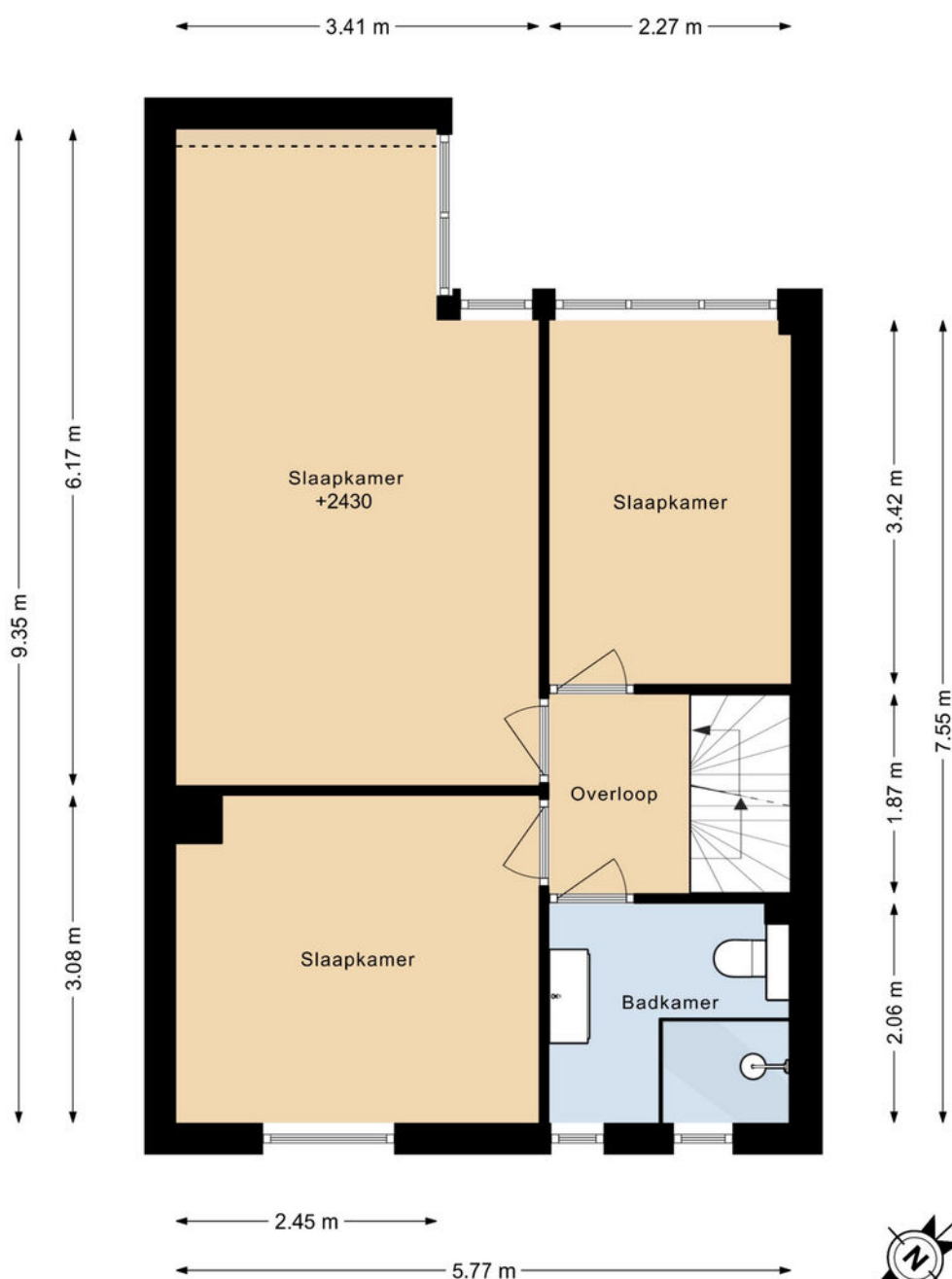


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Eerste verdieping

DE GEUL 1 1E VERDIEPING

Woondromen waarmaken

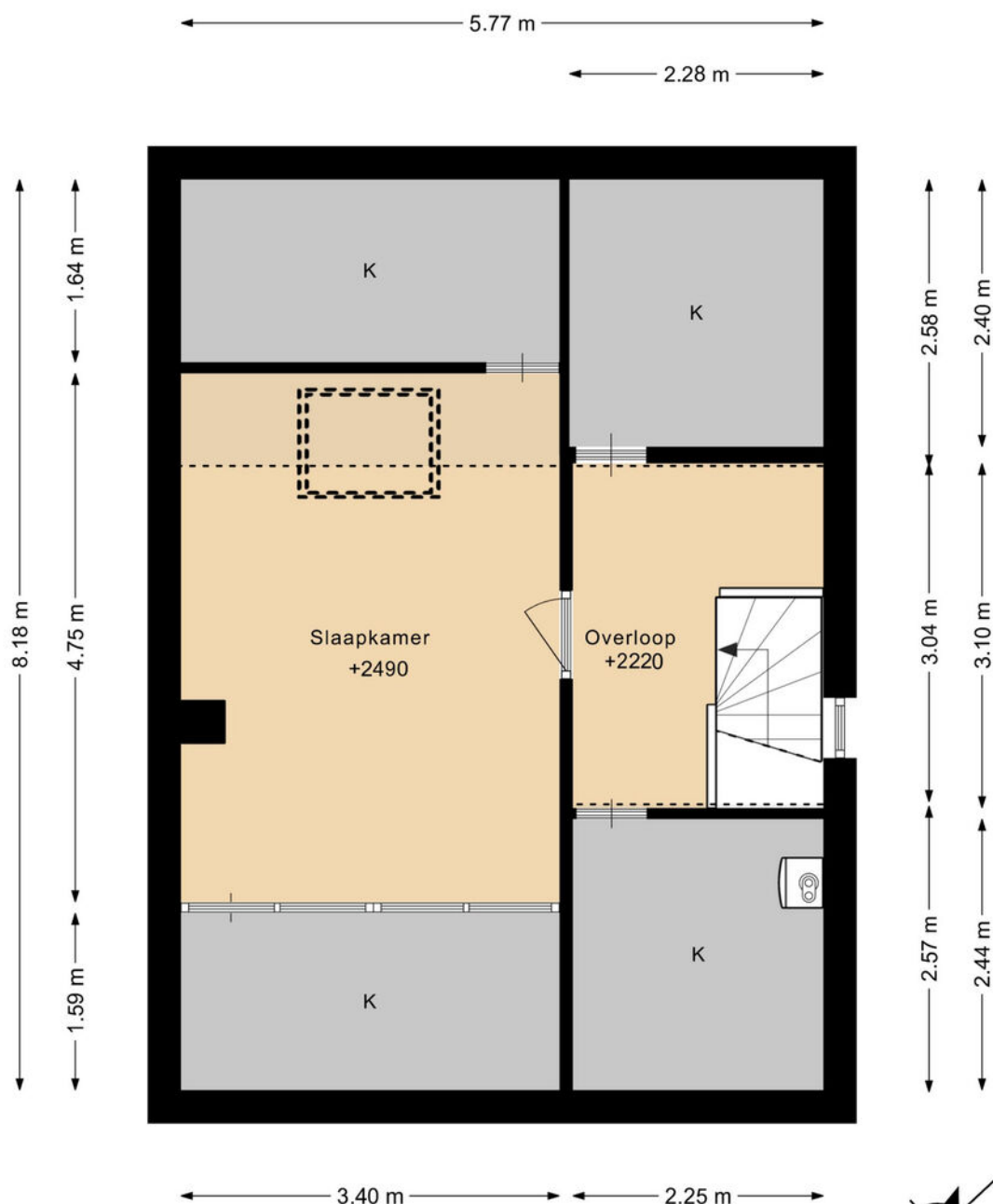


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Tweede verdieping

DE GEUL 1 2E VERDIEPING

Woondromen waarmaken



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



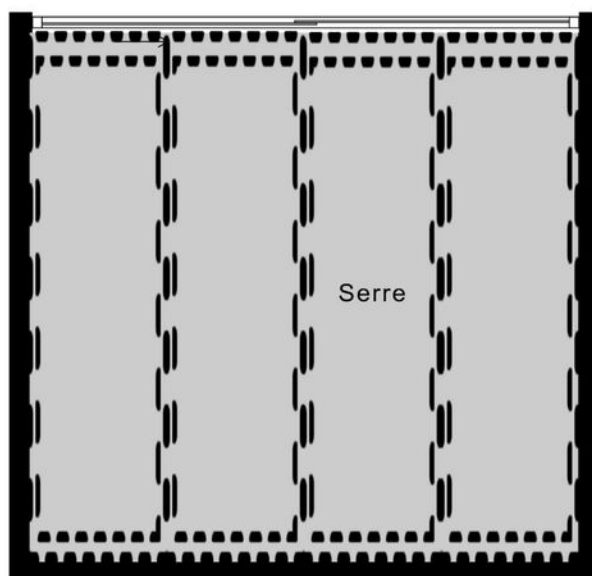


Serre

Woondromen waarmaken

DE GEUL 1 SERRE

4.01 m

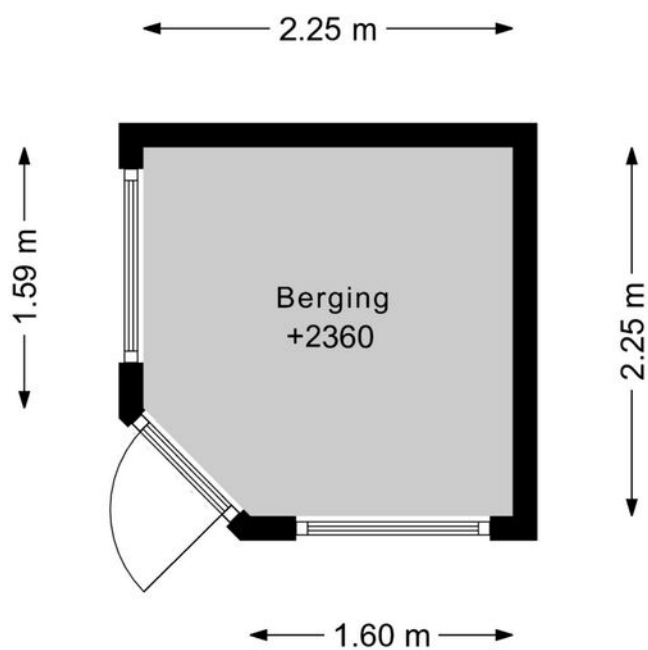


3.76 m



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

DE GEUL 1 BERGING



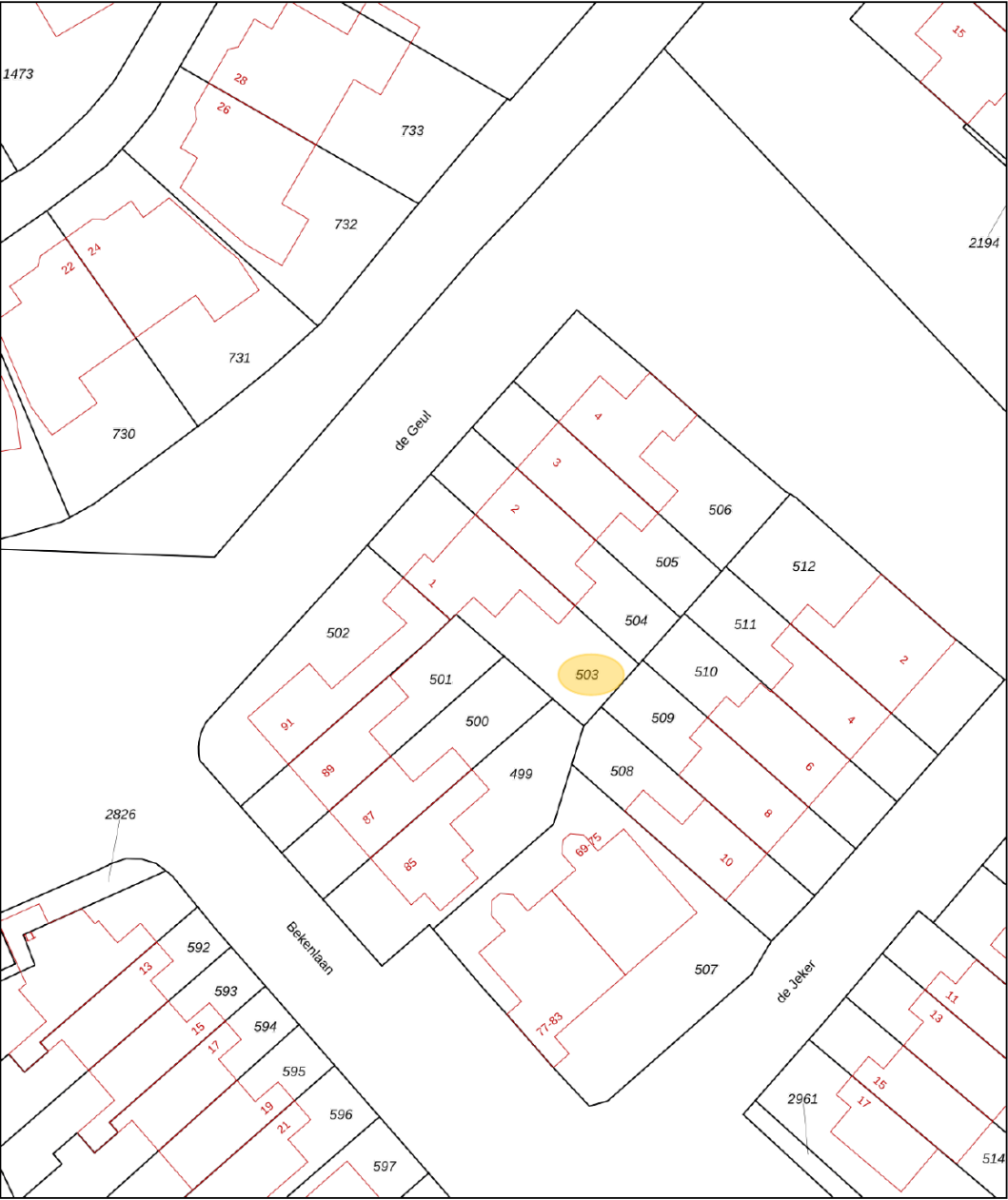
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---





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 verbouwingskosten 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@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f dekoningsmakelaars

@ dekoningsmakelaarswoerden

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