



WOERDEN
MAKELAARDIJ



DE STEENKUIL 2 WOERDEN

VRAAGPRIJS € 595.000 K.K.

0348-416845

info@woerdenmakelaardij.nl

www.woerdenmakelaardij.nl



Instapklaar wonen op steenworpafstand van het
centrum van Woerden!





KENMERKEN



BOUWJAAR
2021



WOONOPPERVLAKTE
101 M²



ENERGIELABEL
A++



INHOUD
396 M³



PERCEELOPPERVLAKE
96 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Instapklaar wonen op steenworpafstand van het centrum van Woerden!

Op zoek naar een moderne, energiezuinige woning waar je zó in kunt? Dan is deze stijlvolle hoekwoning aan de Steenkuil absoluut een bezichtiging waard. Gelegen in het in 2021 gerealiseerde nieuwbouwplan De Prinsenhof combineert deze woning optimaal wooncomfort met een duurzame en gasloze uitvoering. Met een energielabel A++, drie slaapkamers, een zonnige achtertuin én een eigen parkeerplaats is dit een woning die helemaal klaar is voor de toekomst.

De woning maakt deel uit van een kleinschalig hofje met 21 woningen, gebouwd met oog voor duurzaamheid en een karaktervolle uitstraling. Dankzij de warmtepomp, 10 zonnepanelen, vloerverwarming en hoogwaardige isolatie woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig.

De ligging is ideaal. Binnen enkele minuten wandel je naar het gezellige centrum van Woerden met winkels, restaurants, terrassen en het NS-station. Ook het Westdampark en het Brediuspark liggen op korte afstand en via de Boerendijk bereik je snel de A12 en N11. Een heerlijke combinatie van rustig wonen en alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met meterkast, modern toilet voorzien van wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De sfeervolle woonkamer is heerlijk licht en voorzien van openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. De gehele begane grond is afgewerkt met strak gestucte plafonds, renovlies wandafwerking, een fraaie pvc-vloer en comfortabele vloerverwarming.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
-



OMSCHRIJVING

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken. De lichte keuken beschikt over een zijraam, waardoor extra daglicht naar binnen valt, en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, Quooker, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming, renovlies wandafwerking, gestucte plafonds en een fraaie pvc visgraatvloer.

Aan de voorzijde bevindt zich een luxe dressing/inloopkast (slaapkamer) met een op maat gemaakte vaste kastenwand. Uiteraard is deze ruimte eenvoudig weer als slaapkamer te gebruiken.

De royale slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een pvc visgraatvloer, rolluiken en een airconditioning zonder buitenunit, waardoor het ook tijdens warme zomerdagen aangenaam koel blijft.

De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd in lichte kleurstellingen met stijlvolle matzwarte kranen en beschikt over:

Inloopdouche met thermostaatkraan en drain
Dubbel wastafelmeubel
Wandcloset
Designradiator

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze multifunctionele ruimte is momenteel ingericht als kantoor, maar leent zich uiteraard ook uitstekend als extra slaapkamer of hobbyruimte.

De verdieping is afgewerkt met een moderne gietvloer en beschikt over een dakraam aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor veel natuurlijk daglicht aanwezig is. Daarnaast zorgen een vaste kast en praktische bergruimte achter de knieschotten voor volop opbergmogelijkheden. Op deze verdieping bevinden zich tevens de warmtepomp en de aansluitingen voor de wasmachine/droger.

Tuin:

Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren de fraai aangelegde achtertuin in. De onderhoudsvriendelijke tuin biedt volop privacy en is een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig buiten te eten. In de tuin bevindt zich een houten berging met elektra en dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2021
- Fraaie houten kozijnen met stompe deuren (binnenzijde)
- PVC vloer begane grond
- Gestucte plafonds begane grond en 1e verdieping
- 10 Zonnepanelen
- Warmtepomp en elektrische boiler

- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming
- De trap is in 2025 gerenoveerd
- Houten kozijnen met HR++ glas
- Gasloze woning met energielabel A++
- VvE parkeerterrein Prinsenhof, kosten € 20,- per maand
- Oplevering in overleg

Ben je op zoek naar een duurzame, instapklare woning op een toplocatie nabij het centrum van Woerden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf het wooncomfort en de uitstekende afwerking van deze prachtige woning. Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/ op de inhoud van deze tekst.

Historische informatie over ‘De Steenkuil’:

De belangrijkste vorm van industrie in Woerden was eeuwenlang de pan- en steenbakkerij. De pan- en steenbakkerij ontwikkelde zich direct aan de westkant van de stad. Daar, op de kleiruggen van de Rijn, was de basisgrondstof voor steen en pannen in grote hoeveelheden aanwezig. Aan de zuidkant van de Rijn groef men de klei af en ontstonden “steenkuilen”. De huidige Prinsenlaan en omgeving worden door oudere Woerdenaren nog altijd de Steenkuilen genoemd.



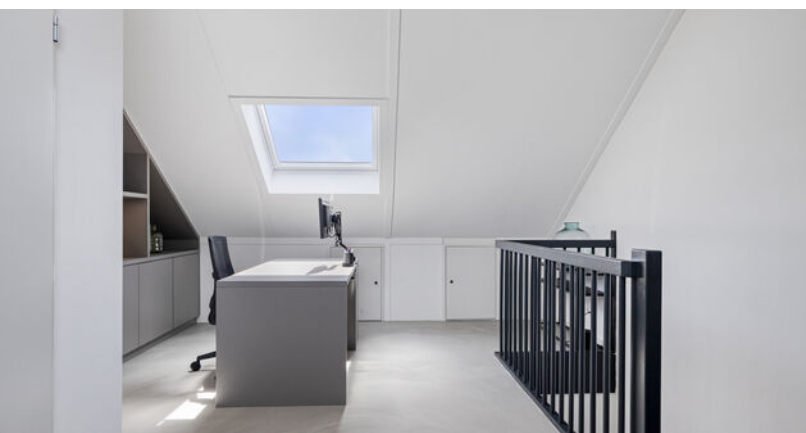
“Gasloze woning
met energielabel
A++”







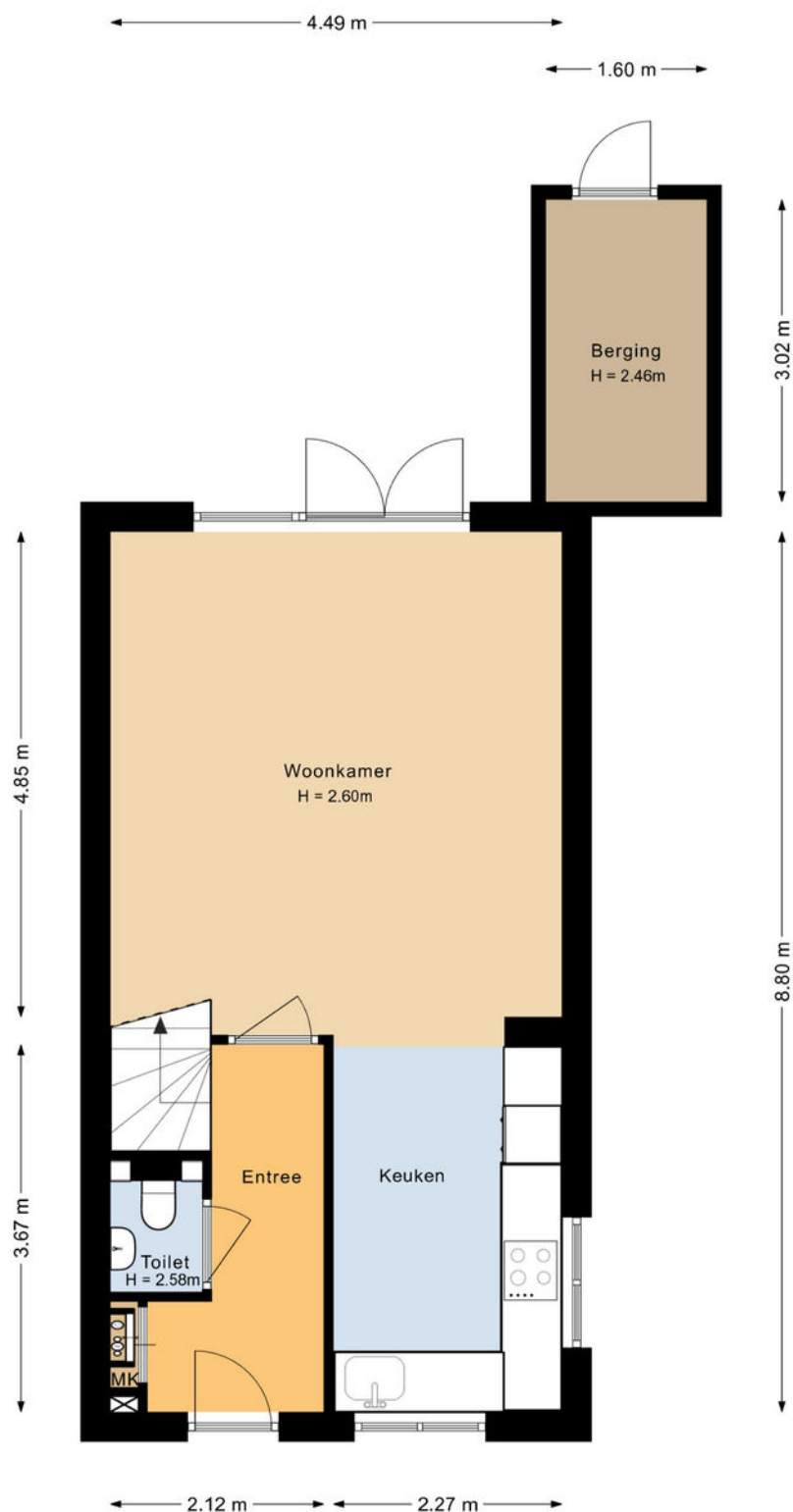






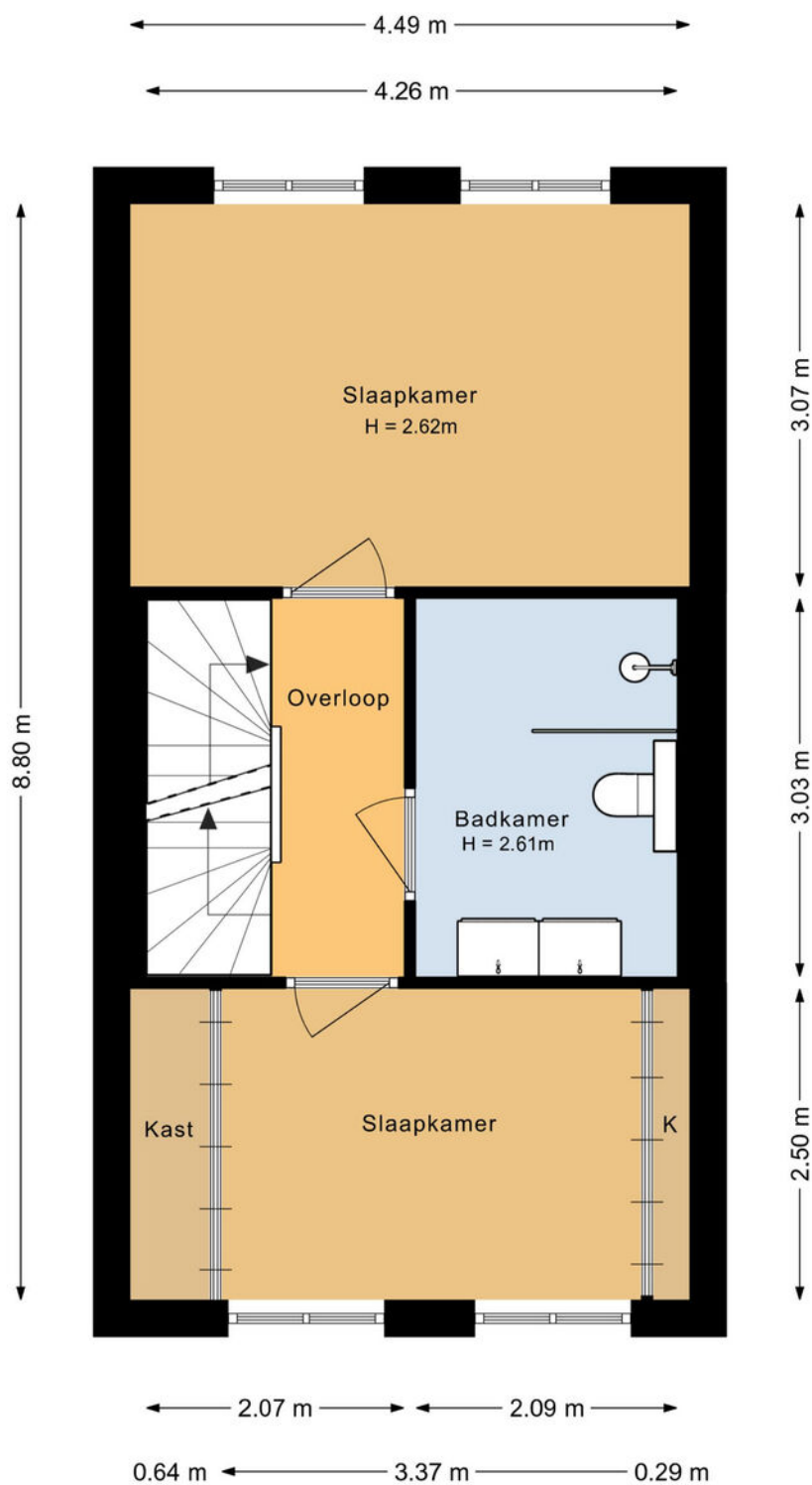


PLATTEGROND



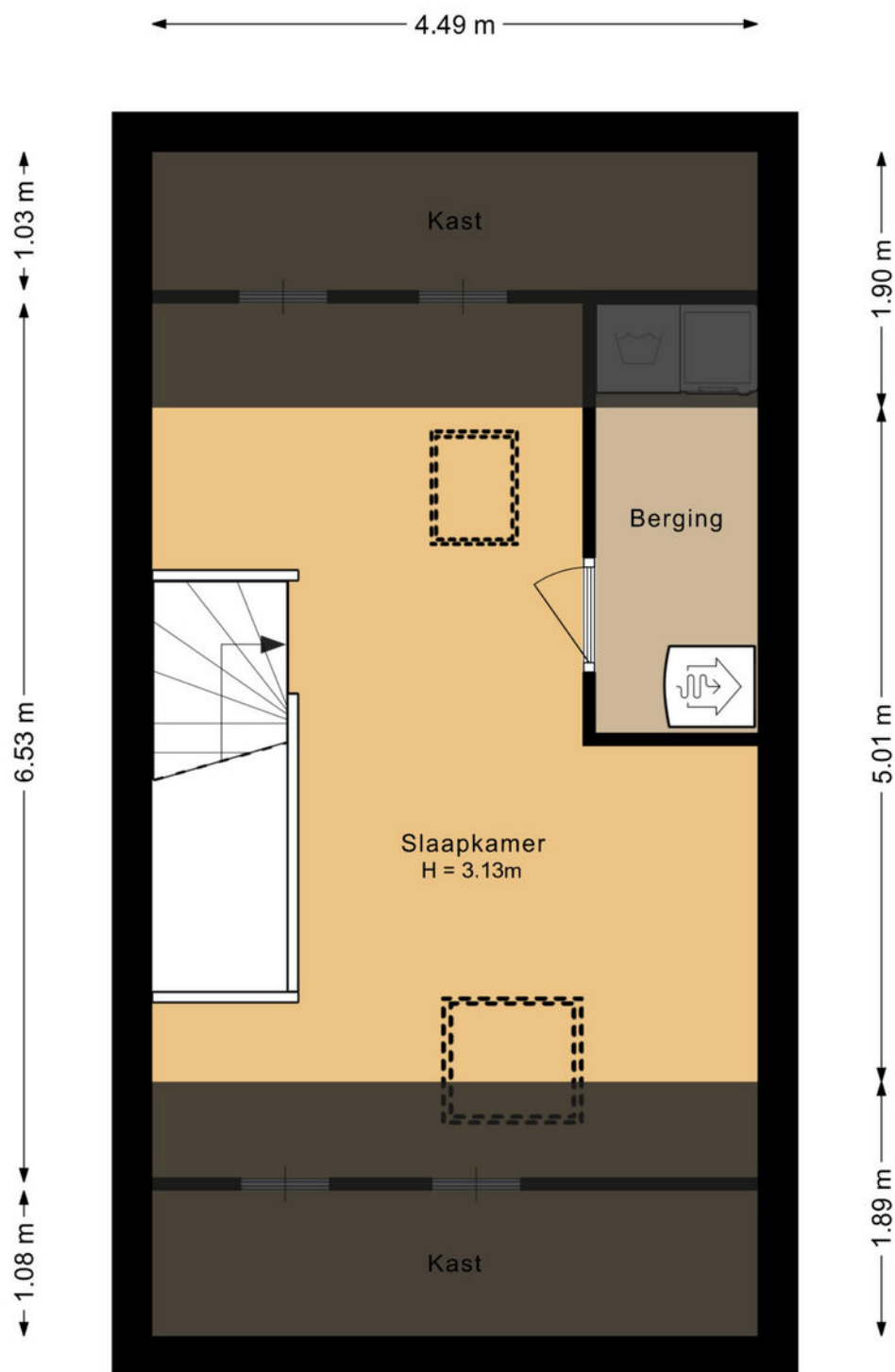
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



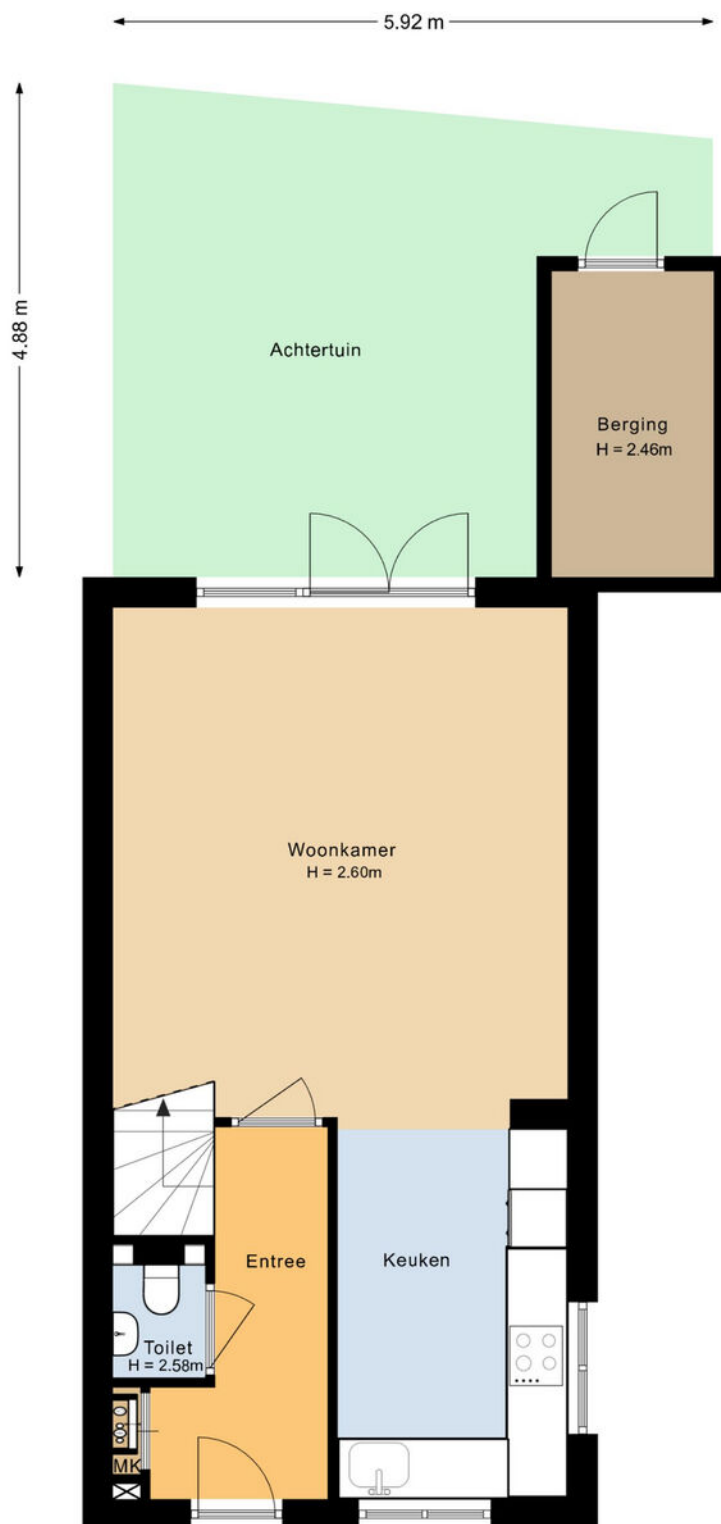
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



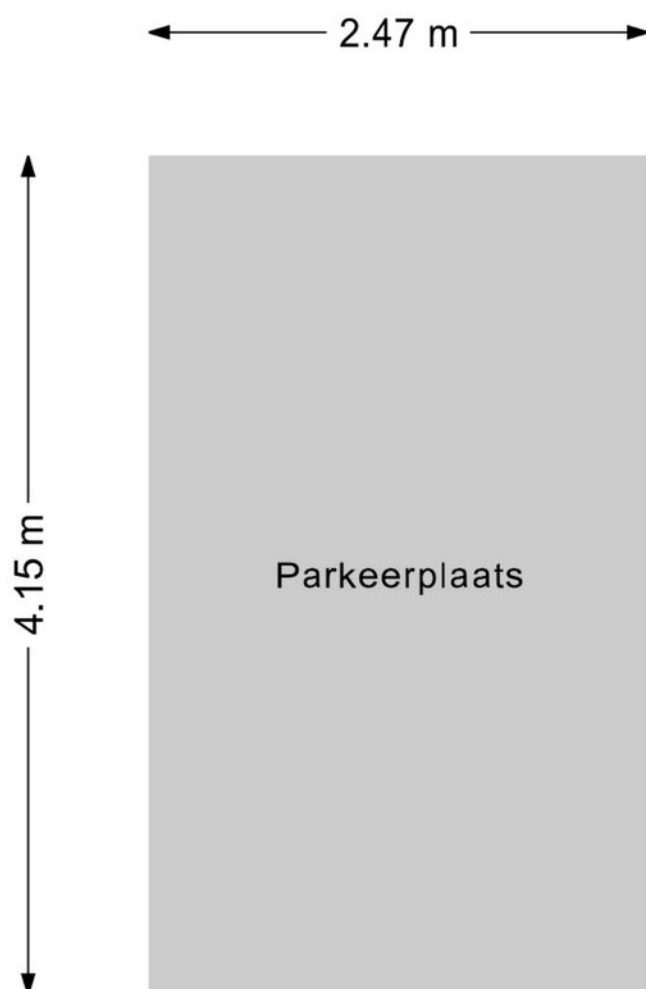
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



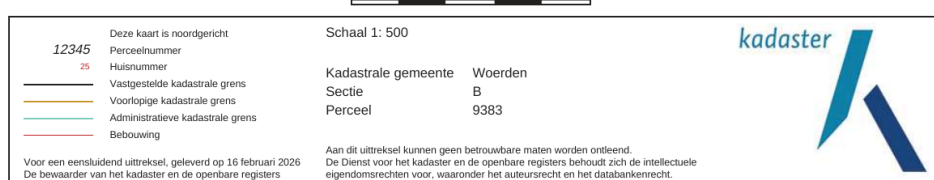
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Uw referentie: De Steenkuil 2



DE STEENKUIL 2

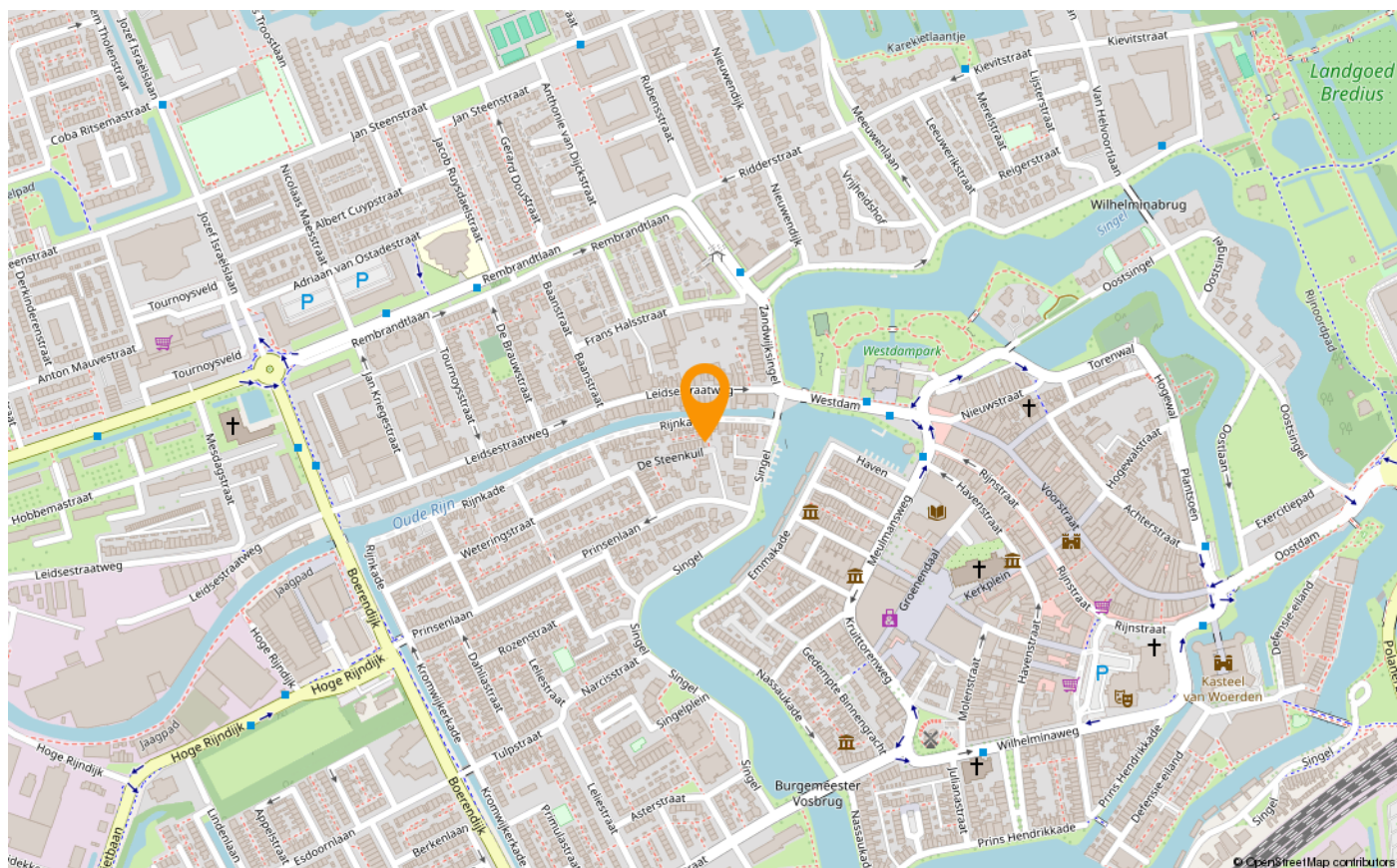
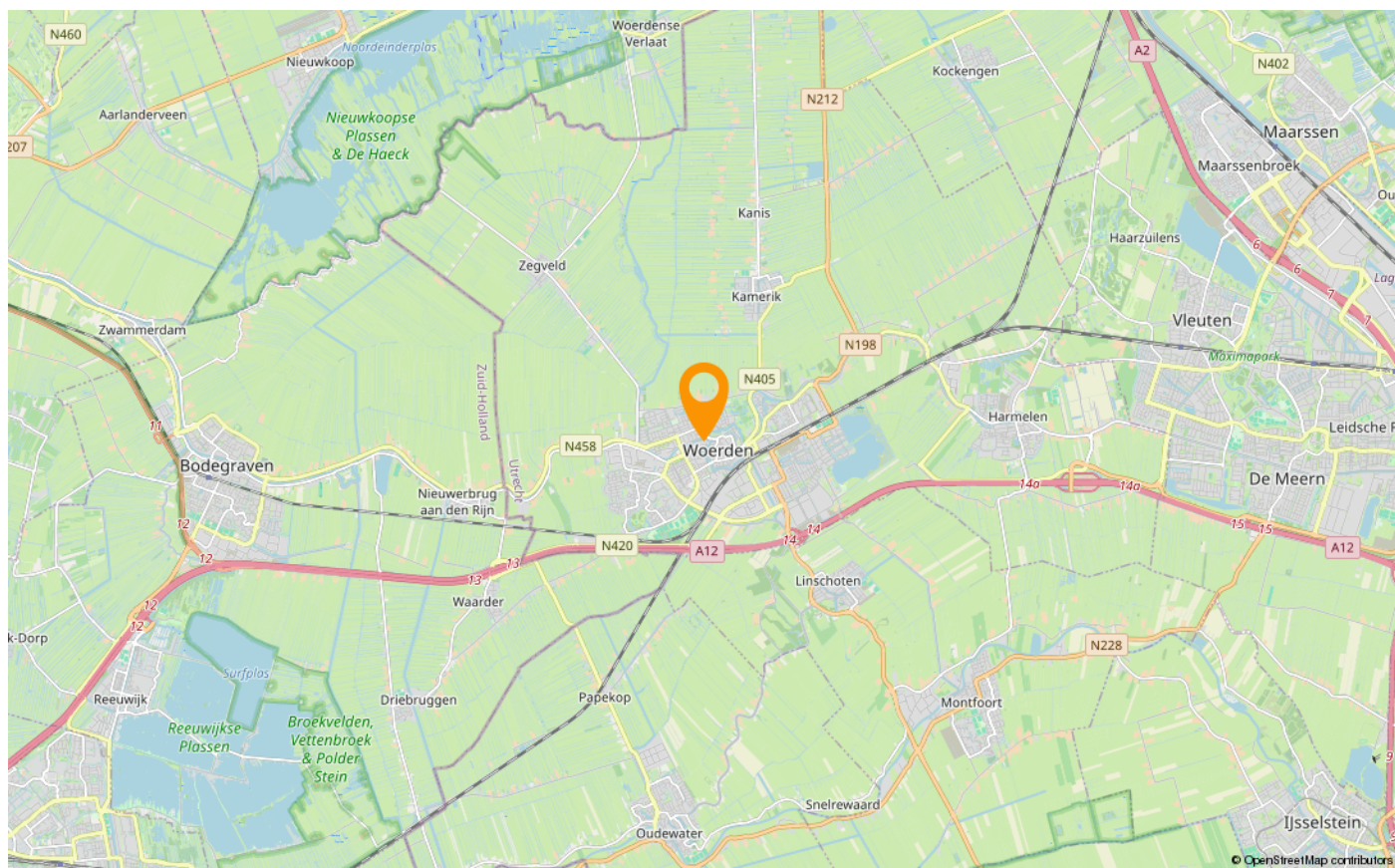
WOERDEN

VOLLE EIGENDOM

9383, 9408

B

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijnen slaapkamer/zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC Visgraat	X		
Overig, te weten			
- Kastenwand 1e verdieping	X		
- Tv meubel	X		
- Kastenwand 2e verdieping	X		
- Slaapbank 2e verdieping			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel badkamer		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

EXTRA INFORMATIE

Bedankt voor uw interesse in deze woning. Uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening. Is deze woning de woning van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor deze woning, dan nodigen wij u graag uit om de woning (nog) een keer te bezoeken. Maar ook als u geen interesse heeft, horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee! Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die úw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

Woerden Makelaardij is een actief no-nonsense kantoor dat alle facetten van de woningmakelaardij uitoefent en veel ervaring heeft in Woerden en omgeving. Een open en eerlijk contact met onze opdrachtgevers is voor ons heel erg belangrijk en maakt ons werk zo leuk. Wij helpen u graag bij de aankoop van uw droomhuis of de verkoop van uw woning. Een woning is vaak meer dan een stapel stenen en wij begrijpen dit. Wij houden u gedurende het hele traject goed op de hoogte. Heeft u vragen? U kunt ons op een laagdrempelige manier bereiken. Wij brengen onze kennis en ervaring in, maar u bent de spil waar het om draait.

Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), omdat wij de kwaliteit waar deze vereniging voor staat graag omarmen. Ons aanbod vindt u op Funda, maar wij hebben ook een eigen website en maken gebruik van Social media. Onze makelaars zijn register makelaar-taxateur, geregistreerd bij VastgoedCert en onze taxaties zijn gevalideerd (NWWI).

Over deze presentatie

Deze vrijblijvende objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen recht worden ontleend. Het ontslaat de koper in deze niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en (woon)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in de werkelijkheid afwijken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Woerden Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Uw reactie op de bezichtiging

Graag vernemen wij en de verkoper uw reactie naar aanleiding van de woningbezichtiging. U kunt uw reactie bij voorkeur doorgeven per e-mail.

Uitbrengen van een bod op een woning

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken, zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud en/of bouwtechnische keuring).

Alles begint met het door u uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Dit bod brengt u bij voorkeur per e-mail uit aan ons kantoor.

Kosten koper

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten die u maakt om deze financiering te verkrijgen (o.a. afsluitprovisie/kosten hypotheekadviseur, kosten hypotheekakte, taxatiekosten).

Koopovereenkomst

Woerden Makelaardij maakt gebruik van een standaard koopovereenkomst, die is vastgesteld en goedgekeurd door de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Notaris

Wanneer u uw nieuwe woning heeft gekocht, wordt deze op de dag van overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op.

De koper mag meestal zelf kiezen bij welke notaris de overdracht plaats zal vinden. Bij voorkeur kiest de koper een notaris die gevestigd is in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen, dan wel de notaris die is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 5 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt gekozen en verkoper niet zover kan of wenst te reizen voor de overdracht, geldt dat de kosten voor het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers voor rekening van koper komen.

Waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich om binnen 7 weken na mondeling overeenkomen een bankgarantie of waarborgsom te stellen bij de gekozen notaris. De hoogte hiervan is standaard 10% van de koopsom. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door de instelling waar u de hypotheek afsluit.

Boeteclausule

In de koopakte is voor beide partijen een boetebeding opgenomen van 10% van de koopsom, indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt. Verder dient u er rekening mee te houden dat in voorkomende gevallen hiernaast ook de eventueel geleden schade voor de andere partij vergoed dient te worden.

Voorbehoud financiering

Eén van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken. Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Hypotheekadvies

Het is raadzaam om voordat u gaat bieden te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Indien gewenst verzorgen wij op korte termijn een adviesgesprek met een deskundige en erkende hypotheekadviseur.

Bouwtechnische keuring

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren staat dat u vrij. De kosten van deze keuring komen voor uw eigen rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dan dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Hierbij worden de zichtbare en niet constructieve mankementen, die in vrijwel elke woning wel te vinden zijn, uitgesloten van de ontbindende voorwaarde. Het gaat er immers om dat u in de basis een goed huis koopt en niet voor (grote) verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring aanhouden is 3 weken na het sluiten van de koop.

Asbest

Woningen van voor 1994 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Natuurlijk zal de verkoper, als hij bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, u op de hoogte stellen. Bij alle woningen, die voor 1994 gebouwd zijn, zal hiervoor een extra clause opgenomen worden.

Ouderdomsclausule/verborgen gebreken

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaar heeft u als koper zelf een onderzoekplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn, waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper/nieuwe eigenaar, tenzij u aan kunt tonen dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen. In dat geval zal in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

webpace.yisual.com/desteenkuil2

WOERDEN
MAKELAARDIJ

De Steenkuil 2, Woerden



**SCAN DEZE CODE EN
BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Westdam 3 A | 3441 GA | Woerden
0348-416845 | info@woerdenmakelaardij.nl
www.woerdenmakelaardij.nl



Woerden Makelaardij is een actief no-nonsense kantoor dat alle facetten van de woningmakelaardij uitoefent en veel ervaring heeft in Woerden en omgeving. Een open en eerlijk contact met onze opdrachtgevers is voor ons heel erg belangrijk en maakt ons werk zo leuk. Wij helpen u graag bij de aankoop van uw droomhuis of de verkoop van uw woning. Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Ons aanbod vindt u op Funda, maar wij hebben ook een eigen website (WoerdenMakelaardij.nl) en maken gebruik van Social media (Facebook en Instagram). Onze makelaars zijn geregistreerd bij VastgoedCert en onze taxaties zijn gevalideerd (NWWI).