

TE KOOP
€ 445.000 K.K.



Guldendreef 36

3446 XG Woerden



Guldendreef 36 3446 XG Woerden

Inleiding

Mooie eengezinswoning met 3 slaapkamers en een moderne badkamer in de populaire wijk Snel en Polanen. Het dak is vernieuwd in 2024 en de gehele woning heeft dubbele beglazing. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en de woning heeft energielabel A. Via de entree komt u in de hal met garderobe, meterkast, handige trapkast en een vaste trap naar de 1e verdieping. De toiletruimte heeft een vrijdragend toilet en een fonteintje. De mooie lichte woonkamer is tuingericht en geeft ook via een deur toegang tot de tuin. De L-vormige keuken is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Een groot raam geeft fijne lichtinval en uitzicht op de voortuin en straat. De vloerverwarming zorgt op de begane grond voor een behaaglijke temperatuur. Op de 1e verdieping treft u een overloop aan met 3 slaapkamers, een wasruimte en een badkamer. De prachtige moderne badkamer heeft een mooie wastafel, douche en toilet. In de wasruimte is een wasmachine- en drogeraansluiting en hier vindt u ook de m.v. box en de cv ketel Vaillant. De achtertuin is mooi bestraat met grote tegels, waardoor er veel terrasruimte is en u altijd wel een plekje in de zon of schaduw kunt vinden om te zitten. De houten berging en het achterom zorgen voor veel gebruiksgemak. Voor de woning ligt een mooi bestrate voortuin.



Ligging en indeling

Begane grond

Entree, hal, garderobe, meterkast, trapkast en een vaste trap naar de 1e verdieping.

Toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje.

Lichte tuingerichte woonkamer met toegang tot de tuin.

Keuken voorzien van vaatwasser, koel-vriescombinatie, oven, keramische kookplaat en afzuigkap.

Eerste verdieping

De overloop en 3 slaapkamers.

Een moderne badkamer (2021 gemoderniseerd) met wastafel, toilet en douche.

Wasruimte met wasmachine- en drogeraansluiting, m.v. box en cv ketel Vaillant (2012)



Ligging en indeling

Tuin

De achtertuin is ca. 45 m² groot en netjes bestraat. Hier vind je een houten berging van ca. 6m² en een achterom.

Bijzonderheden

De gehele woning heeft dubbele beglazing.

Bouwjaar woning 1997

Tuin op het noordoosten.

Moderne badkamer.

Begane grond met vloerverwarming

Dak vernieuwd in 2024.

Energie label A.

2 slaapkamers in 2022 gestuukt.

Kadastrale aanduiding: gemeente Woerden, sectie A, nr: 5672

Oplevering in overleg.

Bezichtiging na afspraak met ons kantoor.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 445.000,- k.k.
Elektra	€ 126,-
Gas	€ 110,-
Water	€ 42,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1997
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	105 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	86,1 m ²
Inhoud	292 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6,9 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint

Kenmerken

Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



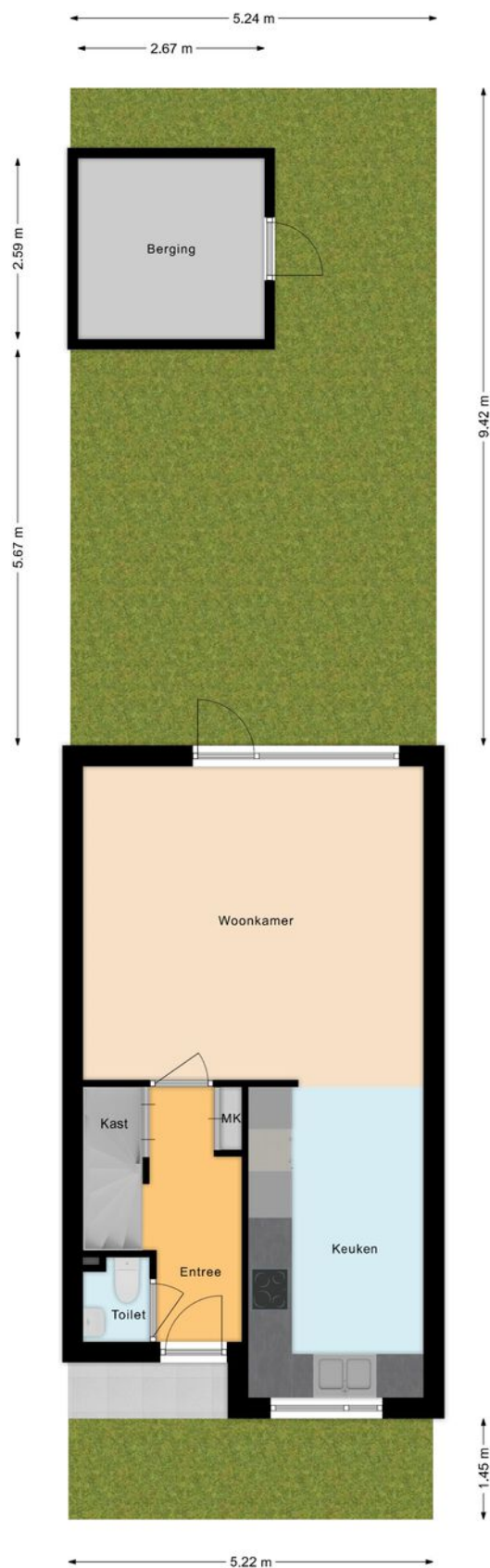
Foto's



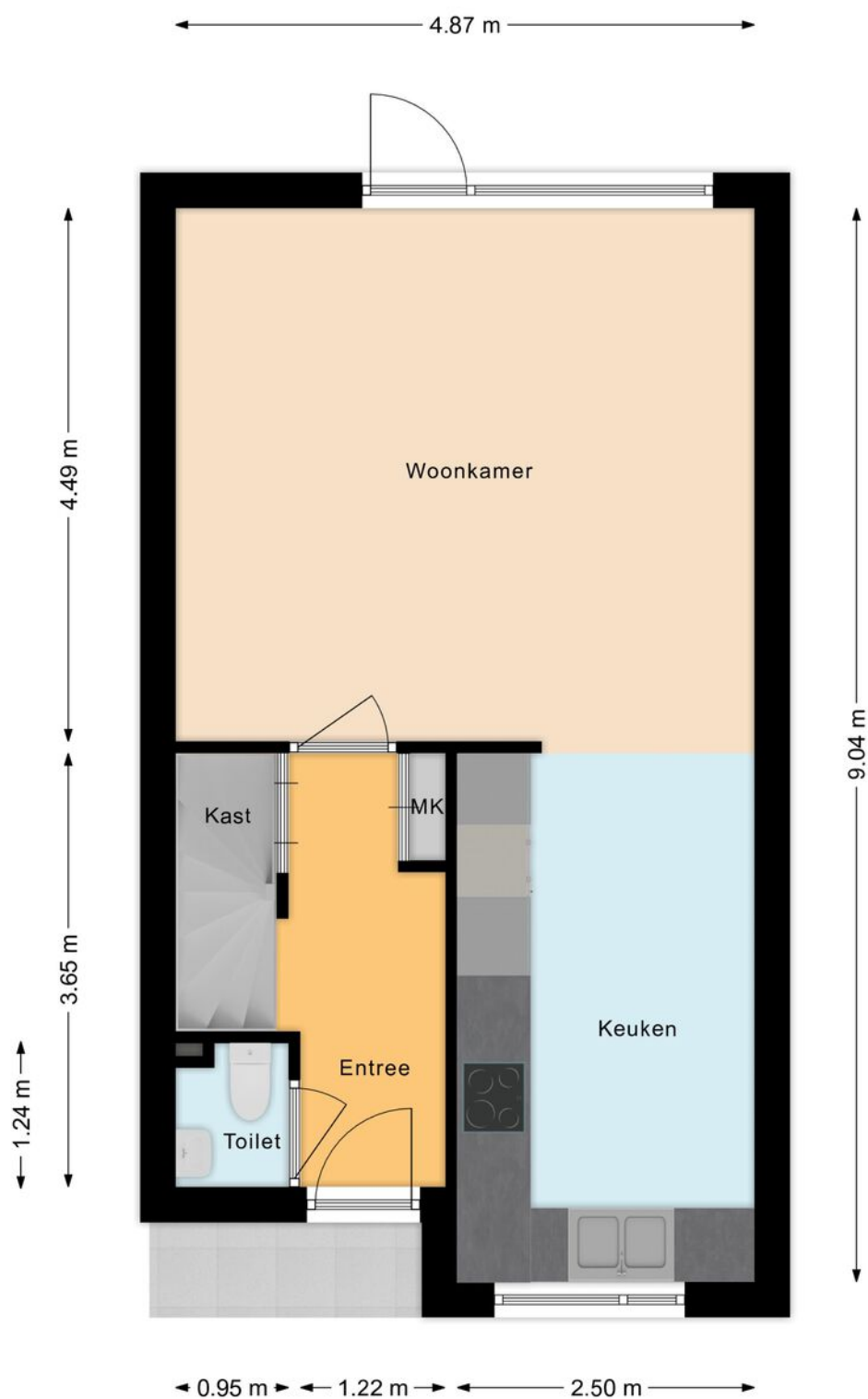
Foto's



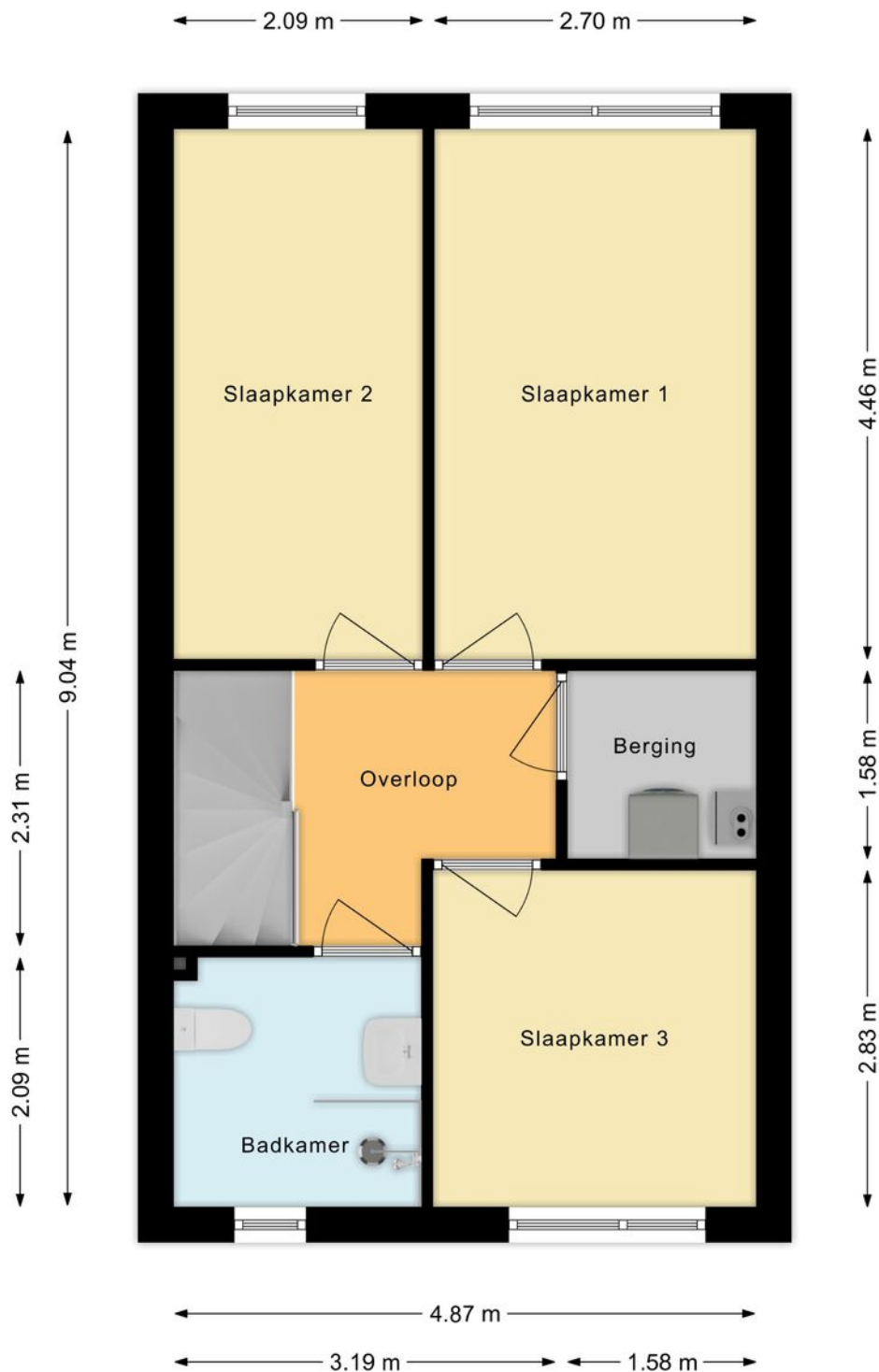
Tekeningen



Tekeningen



Tekeningen



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vlaggenmast	X			
Woning				
Alarminstallatie				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen		X		
Rolgordijnen				X
Jaloezieën/lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken	X			
Werkbank in schuur/garage	X			
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires		X		
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Isolatievoorzieningen	X			



Slob makelaardij

Koningshof 43
3481 HR Harmelen
0348-446662
info@slobmakelaardij.nl