

M.A. Reinaldaweg 8

Woerden



Rien Treur Makelaardij

Werken, wonen én ontspannen op één unieke locatie

Een royale bedrijfswoning met bedrijfsruimte, volop parkeergelegenheid, een ruim buitenterrein én een zwembad, op een uitstekend bereikbare locatie aan de rand van Woerden.

Ontdek de bijzondere combinatie van comfortabel wonen en ondernemen op één perceel. Aan de rand van het bedrijventerrein 'Snel en Polanen', in het buitengebied van Woerden en op korte afstand van de op- en afritten van de A12, ligt deze vrijstaande bedrijfswoning met bedrijfsruimte op een royaal perceel van circa 3.026 m².

Het geheel biedt een unieke balans tussen wonen, werken en ontspannen. De woning beschikt over een ruime en lichte leefruimte, vier slaapkamers, een multifunctionele zolderverdieping, een riant dakterras en een fraai aangelegde tuin met een buitenzwembad. De bedrijfsruimte bestaat uit een bedrijfsloods, kantoor- en kantineruimten en een compleet verhard buitenterrein van circa 925 m².

Woerden staat bekend om zijn dynamische zakelijke omgeving, rijke geschiedenis en groene karakter. Juist op deze locatie komen deze kwaliteiten mooi samen: u profiteert van een uitstekende bereikbaarheid en de nabijheid van belangrijke uitvalswegen, terwijl u tegelijkertijd woont en werkt in een rustige, groene omgeving. Het pand combineert functionele bedrijfsruimte met een comfortabele woonomgeving, waardoor het een ideale plek is voor ondernemers die wonen en werken graag op een praktische én aangename manier willen combineren.

Bijzonder praktisch is dat zowel de woning als de bedrijfsruimte over een eigen ontsluiting, een eigen adres en eigen aansluitingen voor gas, water en elektra beschikken. Hierdoor zijn wonen en werken op een prettige en functionele manier van elkaar gescheiden. En na een werkdag is het heerlijk thuiskomen: de ruime tuin, het zonnige terras en het zwembad bieden volop gelegenheid om in alle privacy te ontspannen.

Bestemming

Zowel de bedrijfswoning als de bedrijfsruimte vallen binnen het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik en Zegveld en hebben de bestemming Bedrijfsdoeleinden, met de nadere functieaanduiding 'Grondtransportbedrijf'. Voor de gebouwen geldt een maximaal toegestaan oppervlak van 360 m².

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onder voorwaarden vrijstelling te verlenen voor een ander soort bedrijf.



ENTREE

Vanaf de M.A. Reinaldaweg rijdt u via het elektrisch bedienbare toegangshek het eigen terrein op. Hier is volop ruimte om meerdere auto's te parkeren, zowel onder de carport als op de eigen oprit. Aan de noordzijde bevindt zich een berging die uitstekend geschikt is voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

Via de voorzijde van de woning komt u binnen in een ruime hal. Vanuit hier zijn onder andere het toilet met fontein, de meterkast, de trapopgang naar de verdiepingen, de kelder, de wasruimte en de woonkamer bereikbaar.

De wasruimte bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van aansluitingen voor een wasmachine en droger.



WOONKAMER & KEUKEN

De woonkamer is via openslaande deuren vanuit de hal bereikbaar en vormt een prettige, lichte leefruimte met een duidelijke verdeling tussen het eet- en zitgedeelte. Aan de voorzijde is ruimte voor een royale eettafel, terwijl aan de achterzijde een ruime zithoek is ingericht met fraai uitzicht over de tuin.

De openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met het terras en de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Aansluitend bevindt zich de halfopen woonkeuken met een praktische L-opstelling. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koel-/vriescombinatie. Daarnaast biedt de keuken voldoende ruimte voor een eettafel en vormt daarmee een fijne plek voor dagelijks gebruik.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Deze beschikt over een vaste kastenwand en een wastafelfontein en biedt toegang tot de achtertuin.







EERSTE VERDIEPING

Via de vaste, gestoffeerde trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en een berging.

Aan de voorzijde bevindt zich de badkamer, uitgevoerd met een dubbele wastafel in een meubel, ligbad, douche en toilet. Naast de badkamer ligt de eerste slaapkamer, die beschikt over een eigen balkon met uitzicht over de voortuin.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en kijkt uit over de zij- en achtertuin. Via openslaande deuren is het riante dakterras bereikbaar. De kamer beschikt bovendien over een vaste kast.

De derde slaapkamer vormt de ruime hoofdslaapkamer van de woning. In de slaapkamer bevindt zich tevens een walk-in closet met vaste kasten. De ruimte is voorzien van airconditioning. Vanuit de slaapkamer heeft u toegang tot het riante dakterras, met fraai uitzicht over het zwembad, de achtertuin en de bedrijfsruimte.

Vanaf de overloop is een berging bereikbaar, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld seizoensgebonden spullen.





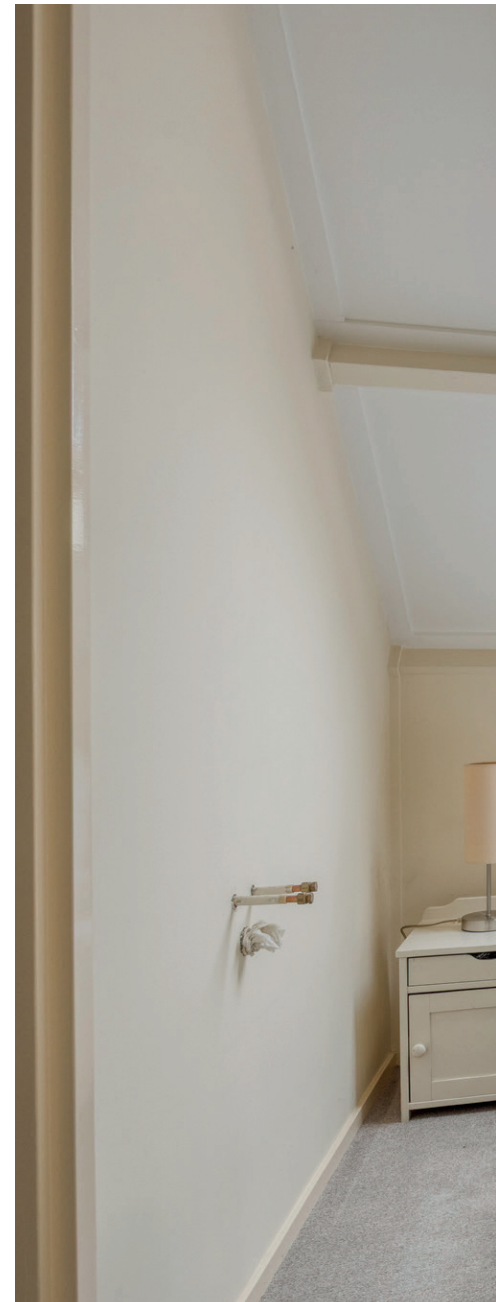


TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste, gestoffeerde trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime en multifunctionele zolderverdieping met bergruimte. Aan de achterzijde is een slaapkamer gesitueerd. Tevens zijn hier aansluitingen en voorbereidingen aanwezig voor het realiseren van een waterpunt of een tweede badkamer.

De royale zolderruimte biedt volop mogelijkheden en kan naar eigen wens worden ingericht als hobby-, werk-, speel- of ontspanningsruimte. Door de ruimte anders in te delen en een wand te plaatsen, behoort ook het creëren van een extra slaapkamer tot de mogelijkheden. Daarmee biedt deze verdieping volop flexibiliteit en kan de ruimte eenvoudig worden aangepast aan de wensen van de toekomstige bewoners.

Via een luik is de technische ruimte bereikbaar, waar de cv-ketel is opgesteld.







TUIN

De tuin biedt volop ruimte, privacy en mogelijkheden om het buitenleven optimaal te beleven. Ondanks de aanwezigheid van de bedrijfsruimte is het woongedeelte op een prettige en natuurlijke manier afgeschermd.

Aan de voorzijde ligt een verzorgd gazon, omzoomd door groenblijvende beplanting. Hierdoor ontstaat veel privacy en wordt de tuin op natuurlijke wijze afgescheiden van de straat, het bedrijfsgebied en de naastgelegen percelen.

Aan de zijkant van het perceel ligt een lageregelegen gedeelte dat momenteel als speelruimte wordt gebruikt.

Direct aan de achterzijde van de woning ligt een terras op het zuidwesten, een fijne plek om gedurende een groot deel van de dag van de zon en de tuin te genieten.

Aan de westzijde van het perceel bevindt zich het buitenzwembad, omgeven door een ruim en strak bestraat terras. Dankzij de hoge schutting rondom het zwembad is hier een beschutte plek met volop privacy gecreëerd. Aan de voorzijde van het zwembad bevindt zich een bijgebouw met opslagruimte, technische ruimte, toilet en douchegelegenheid.

Het zwembad, het terras en de groene tuin vormen samen een heerlijke plek om te ontspannen en optimaal van het buitenleven te genieten.







BEDRIJFSRUIMTE & KANTOOR

De bedrijfsruimte is bereikbaar via de Polanerzandweg 8 en beschikt over een eigen toegang tot het terrein. De bedrijfsruimte bestaat uit een bedrijfsloods van circa 199 m², aangevuld met kantoor- en kantineruimten en een verhard buitenterrein van circa 925 m².

De bedrijfsloods heeft een vrije hoogte van circa 3,80 meter. De eerste 3 meter vanaf de voorgevel heeft een vrije hoogte van circa 4,20 meter. De ruimte beschikt over meerdere opslagmogelijkheden op de bovengelegen zolderverdiepingen. Aan de voorzijde kunnen goederen met een heftruck via de vide naar de opslagzolder worden gebracht. Aan de achterzijde zijn de zolders via een vaste trap bereikbaar. Tevens is hier een bovenloopkraan aanwezig, waarmee groot materieel naar de bovengelegen opslagruimte kan worden verplaatst.

Via de vaste trap komt u eerst op een entresol met een stahoogte van circa 2,00 meter. Van daaruit bereikt u een ruime opslagzolder van circa 117 m². Via een vaste trap is vervolgens een tweede zolderruimte van circa 30 m² bereikbaar. De bedrijfsruimte beschikt daarnaast over een separaat toilet.

Aan de achterzijde van de bedrijfsruimte bevindt zich een ruime kantine met pantry. Vanuit de kantine is via een loopdeur de zijkant van het gebouw bereikbaar. Via deze route loopt u richting zowel de woning als de Polanerzandweg.

Vanuit de kantine komt u in een L-vormige hal, voorzien van aansluitingen voor een wasmachine en droger. De hal biedt toegang tot een toilet met douchegelegenheid en twee afzonderlijke kantoorruimten. Het eerste kantoor kijkt uit over het aangrenzende, afgesloten terrein. Dit gedeelte kan naar wens ook bij het naastgelegen bedrijfsterrein worden betrokken.

Het tweede kantoor bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een vaste kast en wastafel.

Via de hal is met een vlizotrap een bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich de cv-ketel van het kantoorgedeelte.







BEDRIJFSTERREIN

Voor en naast de bedrijfsloods en het kantorgedeelte ligt een volledig verhard buitenterrein van circa 925 m². Het terrein is momenteel door middel van een schutting in twee delen gescheiden en biedt daardoor verschillende gebruiksmogelijkheden.

Aan de voorzijde loopt de erfgrens door tot aan de berm. In de aangrenzende watergang bevindt zich bovendien een aanlegplaats voor een eigen boot, een bijzonder voordeel van deze locatie.

Het buitenterrein biedt volop ruimte voor parkeren, opslag, laden en lossen en andere bedrijfsactiviteiten.

OVERIGE BIJGEBOUWEN

Aansluitend aan het kantoor bevindt zich een privéberging van circa 11 m². Deze berging is via een trap eveneens verbonden met de bergzolder van het kantoor.

Aan de zijde van de oprit staat een houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

Tussen de achtertuin en het bedrijfsgedeelte bevindt zich daarnaast een berging die momenteel wordt gebruikt voor het opslaan van tuinmeubels en overige tuinspullen.

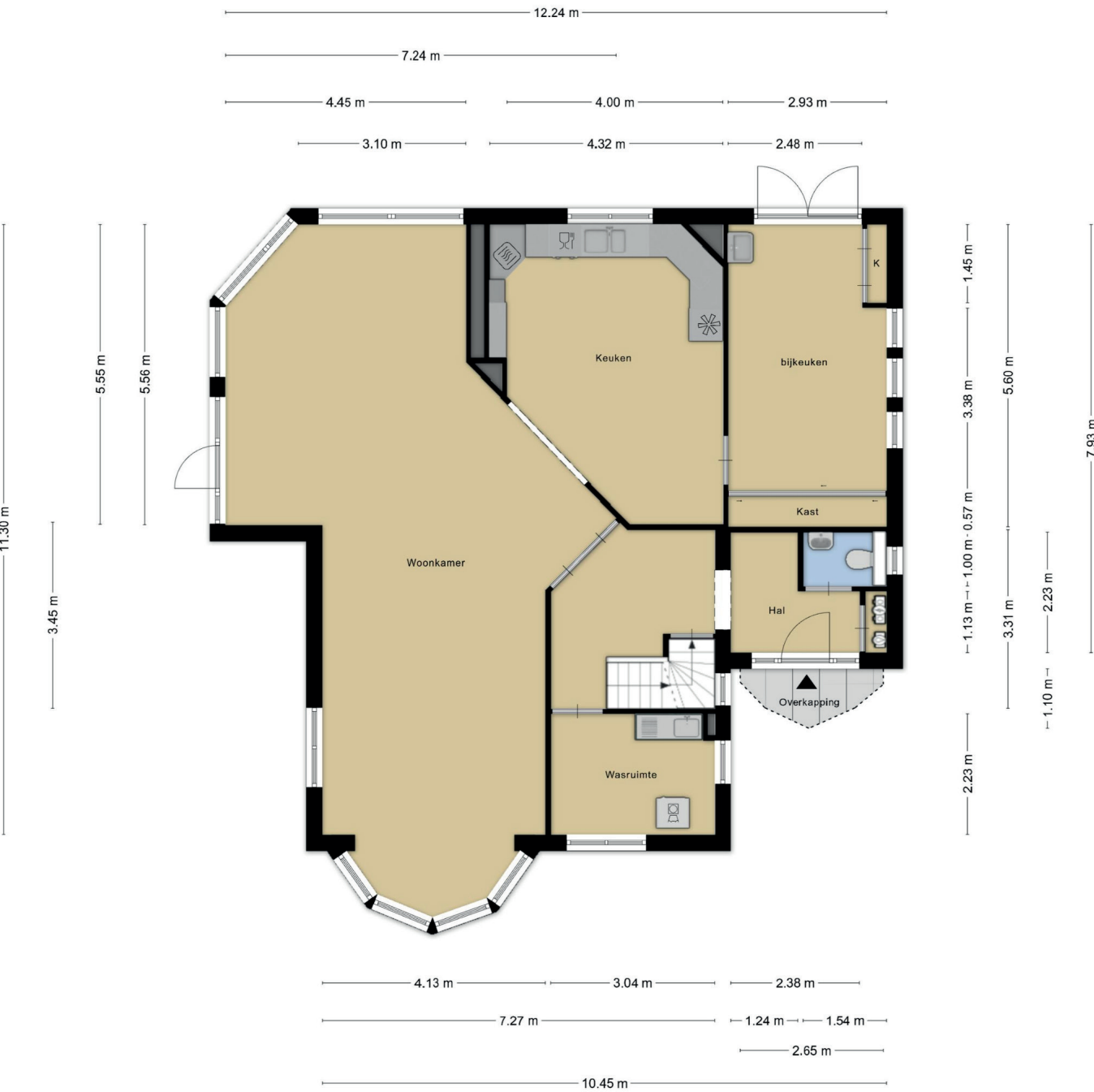




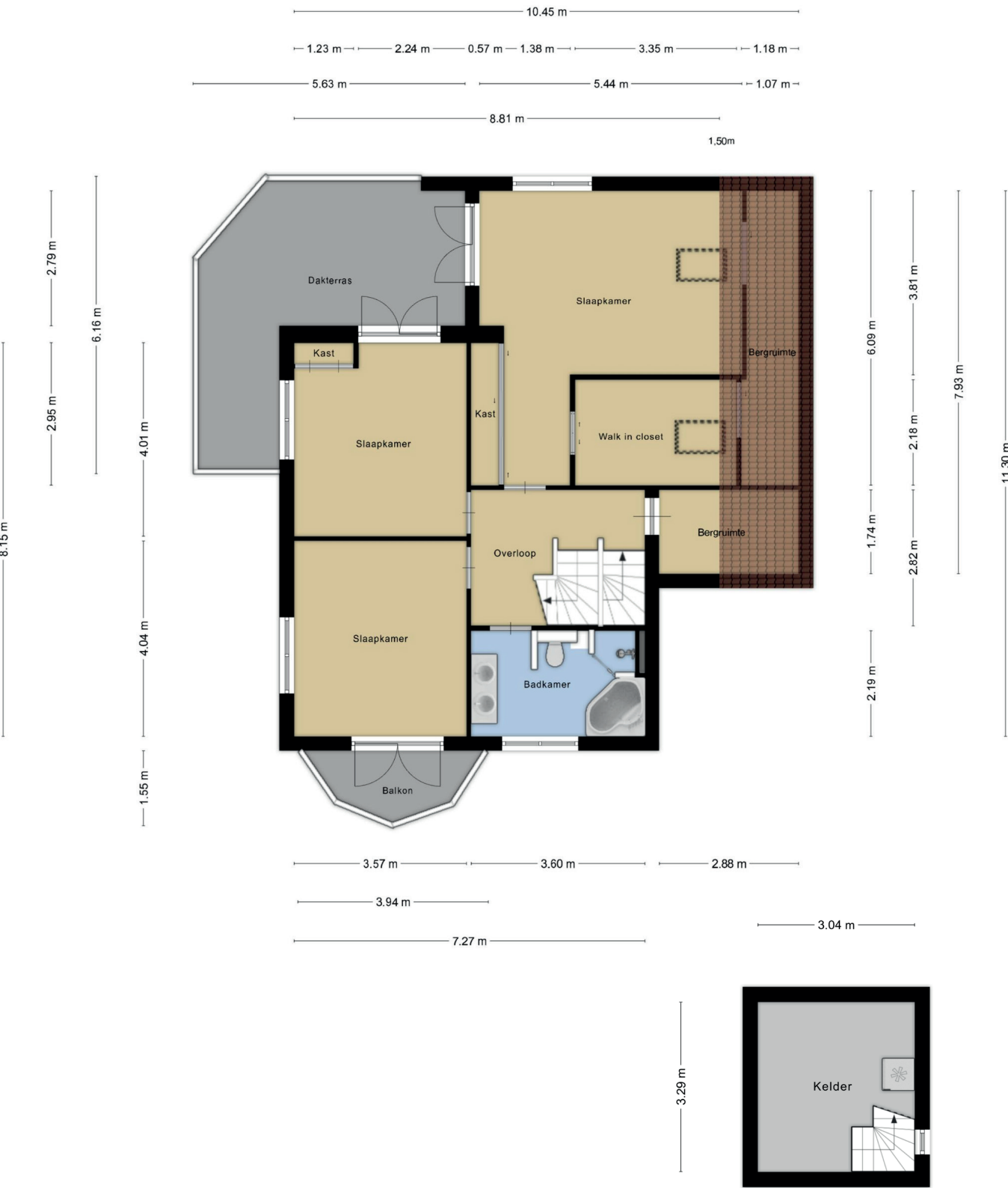
OVERZICHTSPLATTEGROND



PLATTEGROND BEGANE GROND WONING



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING WONING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING WONING



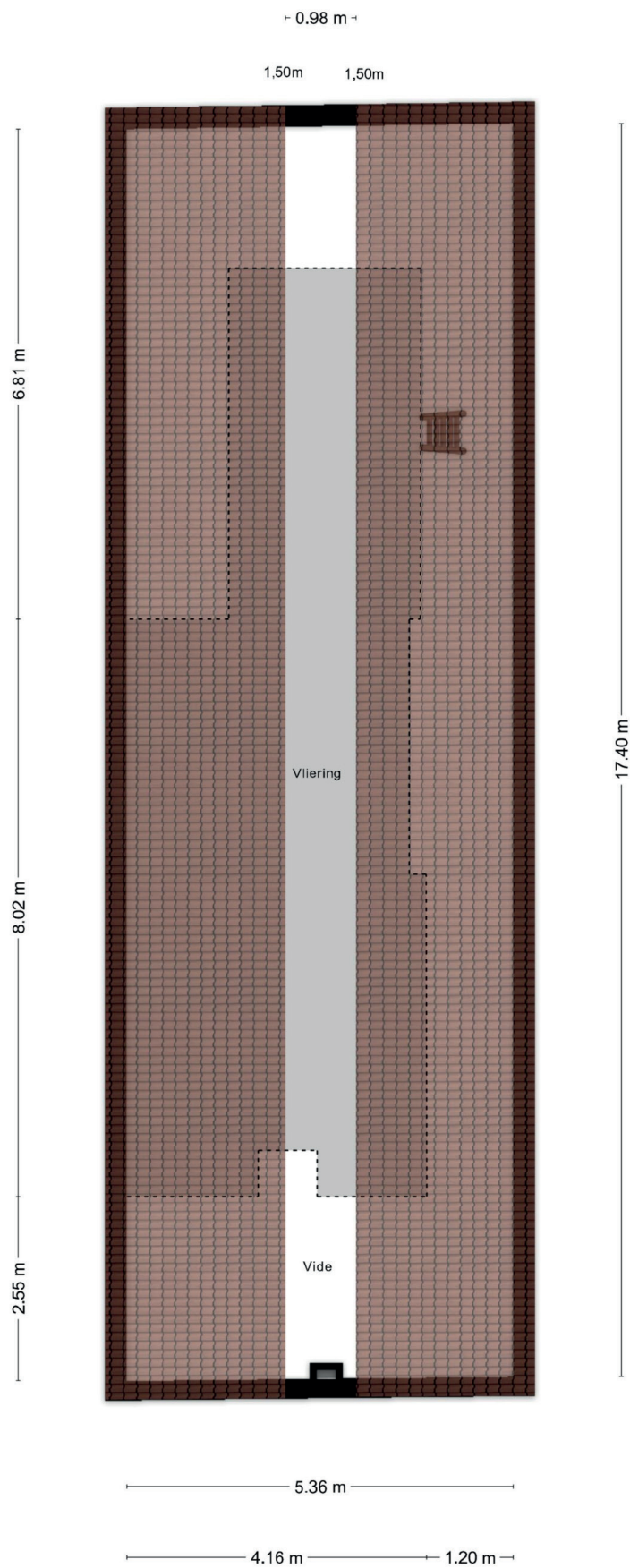
PLATTEGROND BEGANE GROND BEDRIJFSHAL



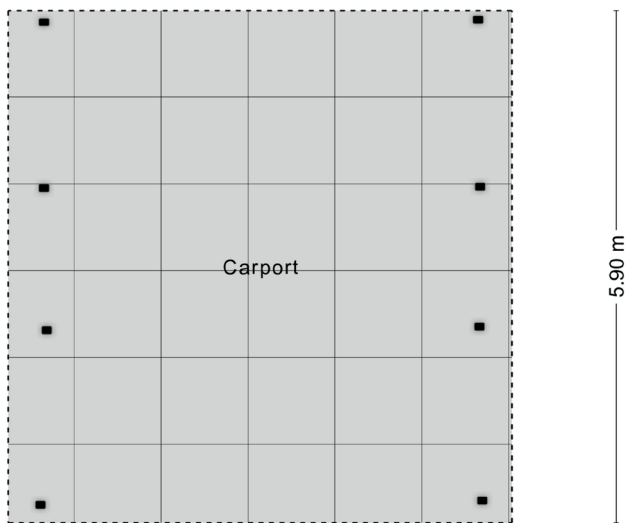
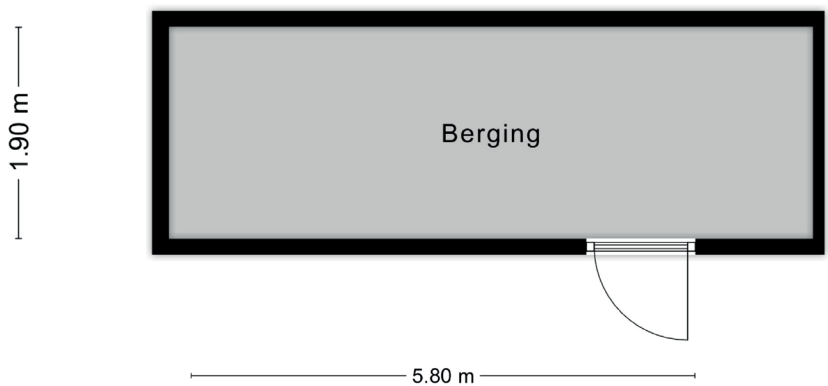
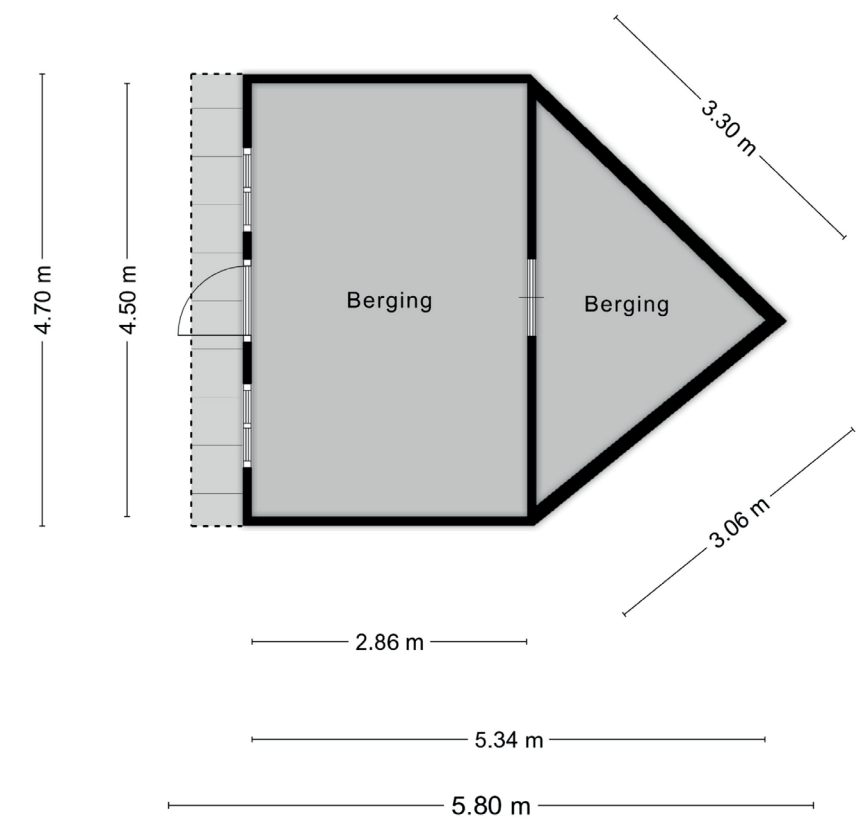
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING BEDRIJFSHAL



PLATTEGROND VLIERING BEDRIJFSHAL



PLATTEGROND BIJGEBOUWEN



ZWEMBAD



TUIN



OMGEVING



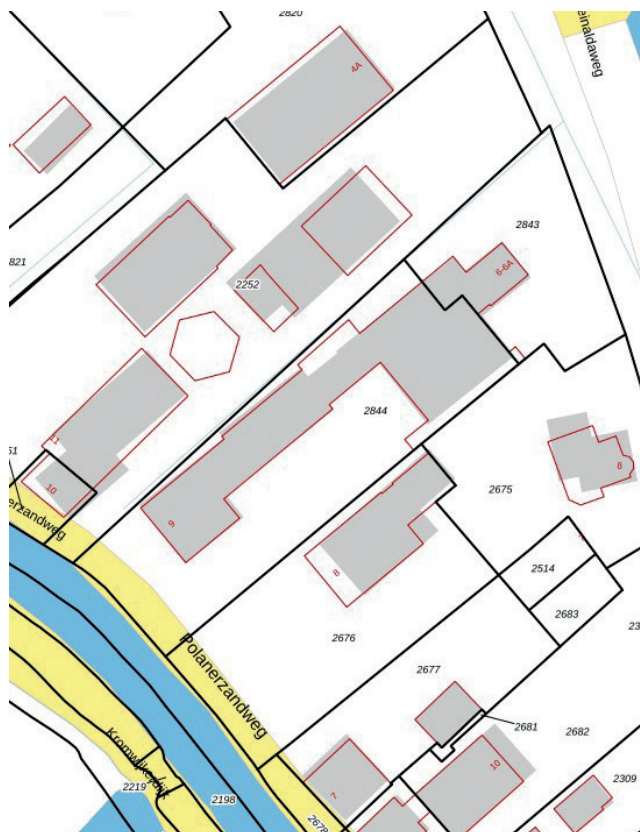
BIJZONDERHEDEN

- Unieke combinatie van wonen, werken en ontspannen op één perceel
- Perceel van circa 3.026 m²
- Vrijstaande bedrijfswoning met royale woonruimte
- Vier slaapkamers en een multifunctionele zolderverdieping
- Riant dakterras
- Fraai aangelegde tuin met buitenzwembad
- Privébijgebouw bij het zwembad met opslagruimte, technische ruimte, toilet en douche
- 23 zonnepanelen: 15 zonnepanelen zijn geplaatst op de carport en 8 zonnepanelen op de technische ruimte bij het zwembad
- Elektrische zonneschermen aanwezig op de begane grond en bij de slaapkamers aan de achterzijde
- Bedrijfsloods van circa 199 m²
- Vrije hoogte bedrijfsloods van circa 4,20 meter
- Twee opslagzolders van circa 117 m² en 30 m²
- Circa 925 m² verhard buitenterrein
- Twee afzonderlijke ontsluitingen vanaf de openbare weg
- Woning en bedrijfsruimte beschikken over een eigen adres
- Woning en bedrijfsruimte kadastraal gesplitst
- Eigen meterkast en afzonderlijke aansluitingen voor gas, water en elektra
- Krachtstroom is aanwezig in de loods, de woning, bij het zwembad en de carport. Daarnaast is er een aansluiting voor een noodaggregaat (220 V)
- Ruime kantoor- en kantinevoorzieningen
- Flexibel in te delen bedrijfsruimte voor onder andere kantoor, opslag en/of productie, binnen de geldende bestemming
- Aanlegplaats voor een boot in de aangrenzende watergang
- Veel parkeergelegenheid op eigen terrein
- Gelegen aan de rand van bedrijventerrein 'Snel en Polanen'
- Uitstekende bereikbaarheid dankzij de nabijheid van de A12 en openbaar vervoer
- Rustige, groene ligging aan de rand van Woerden
- Ideale scheiding tussen het woon- en bedrijfs gedeelte

Een ideale plek voor ondernemers die ruimte zoeken voor hun bedrijf, maar ook waarde hechten aan comfortabel wonen, privacy en ontspanning. Hier komen wonen en werken op een bijzondere manier samen, met volop ruimte voor ondernemen én genieten van het buitenleven.

ALGEMENE INFORMATIE

M.A. Reinaldaweg 8 te Woerden



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	230 m ²
Overige inpandige ruimte	10 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	27 m ²
Externe bergruimte	53 m ²
Inhoud woning	890 m ³
Bouwjaar woning	1954
Energie label	A

Gebr. oppervlakte bedrijfshal	199 m ²
Gebr. oppervlakte kantoor	34 m ²
Toilet,- facilitaire ruimte	35 m ²
Opslagruimte 1 ^e /2 ^e verd.	160 m ²
Bouwjaar bedrijfshal	1950

Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	E
Nummers	2514, 2675 en 2676
Groot	30 are en 26 centiare (3.026 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

