



WOERDEN
MAKELAARDIJ



KROMWIJKERKADE 33 WOERDEN

VRAAGPRIJS € 650.000 K.K.

0348-416845

info@woerdenmakelaardij.nl

www.woerdenmakelaardij.nl

**Gemoderniseerde en gasloze hoekwoning
met vijf slaapkamers, garage en uitbouw**



KENMERKEN



BOUWJAAR
1964



WOONOPPERVLAKTE
123 M²



ENERGIELABEL
A+



INHOUD
492 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
220 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Volledig gemoderniseerde en gasloze hoekwoning met uitbouw, vijf slaapkamers, garage en verzorgde tuin nabij het centrum

Op een fijne locatie, op korte afstand van het centrum van Woerden, staat deze volledig gemoderniseerde hoekwoning. De woning is in 2023 grondig aangepakt en onder meer voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ glas, een vernieuwde keuken, een uitbouw en een nieuwe afwerking van de gevels. Daarnaast is de woning volledig gasloos.

Dankzij de hoekligging, de grote raampartijen op de begane grond en de uitbouw is er volop daglicht en een prettige leefruimte ontstaan. Met vijf slaapkamers, waarvan thans 1 in gebruik als wasruimte, een garage en een verzorgde voor- en achtertuin biedt de woning bovendien veel praktische ruimte.

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast met 3-fasenaansluiting, waterontharder, een airco-unit en het toilet (bereikbaar via een paar treden).

De open keuken is in 2023 vernieuwd en vormt een directe verbinding met de eet- en woonkamer. De keuken is uitgevoerd met een stenen werkblad en voorzien van een inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser, Quooker, oven en koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken is er via een loopdeur rechtstreeks toegang tot de achtertuin. Een praktische voorraadkast biedt extra bergruimte.

De woonkamer is door de uitbouw ruim van opzet. De grote raampartijen zorgen hier voor veel natuurlijk licht en een prettig contact met de tuin.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. De verdieping is voorzien van vloerbedekking en op de overloop bevindt zich een airco-unit.



AANTAL SLAAPKAMERS
5



EXTERNE BERGRUIMTE
21 m²



Aan de achterzijde ligt een slaapkamer met een loopdeur naar het balkon. Deze kamer beschikt tevens over een praktische inbouwkast. Ook de ruime slaapkamer aan de voorzijde van de verdieping is voorzien van een inbouwkast. De derde slaapkamer is ook van een fijn formaat en kan naar eigen wens worden ingericht als slaap-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over vloerverwarming, een inloepdouche, toilet en een breed wastafelmeubel.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Over de gehele breedte van de woning bevindt zich een berging, waarin onder andere de elektrische boiler en omvormer voor de 11 zonnepanelen zijn opgesteld.

Tevens bevinden zich hier de vierde en vijfde slaapkamer. De vijfde kamer is momenteel ingericht als wasruimte en beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger. Deze ruimte kan uiteraard ook worden gebruikt als slaapkamer, werk- of hobbyruimte. De gehele tweede verdieping is voorzien van vloerbedekking.

Buitenruimte en garage

De woning beschikt over zowel een verzorgde voor-, zij- als achtertuin. De voortuin is afgezet met een laag hekje en biedt ruimte voor een gezellig zitje.

De achtertuin beschikt over een achterom, een pergola en een directe toegang tot de garage. Via de oprit bereik je de garage, die tevens een praktische verbinding vormt tussen de voor- en achterzijde van het perceel.

Modern wonen

De woning is in 2023 volledig gemoderniseerd. Zo zijn alle kozijnen vernieuwd: op de eerste en tweede verdieping zijn kunststof kozijnen toegepast en op de begane grond houten kozijnen, alle voorzien van HR ++ glas. Ook zijn de dakpannen vernieuwd en is het voegwerk volledig opnieuw uitgevoerd.

De woning is volledig gasloos en wordt verwarmd door middel van elektrische verwarming. Daarnaast is er een elektrische boiler aanwezig. De 3-fasenaansluiting in de meterkast biedt extra mogelijkheden voor het huidige en toekomstige elektrische gebruik van de woning.

Ligging

De Kromwijkerkade ligt op een gunstige locatie nabij het centrum van Woerden. Vanuit de woning zijn winkels, horecagelegenheden en andere voorzieningen op korte afstand bereikbaar. Ook de uitvalswegen en het NS-station van Woerden zijn goed bereikbaar.

Kortom: een volledig gemoderniseerde hoekwoning met een ruime en lichte leefruimte, vijf slaapkamers, een balkon, garage en verzorgde tuin, gelegen op een fijne locatie nabij het centrum van Woerden.

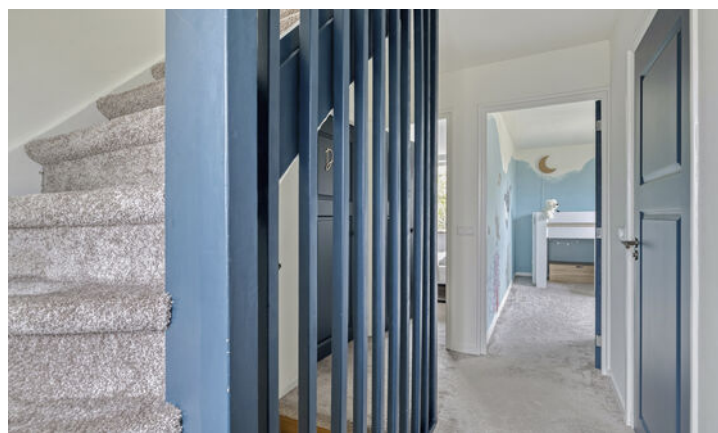
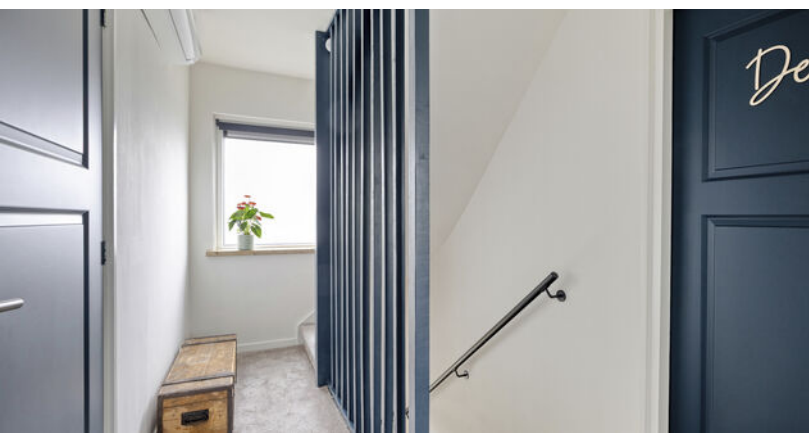


“QUOTE”

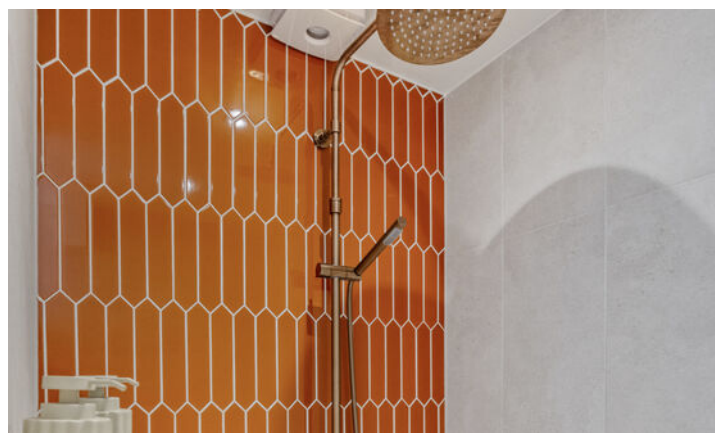






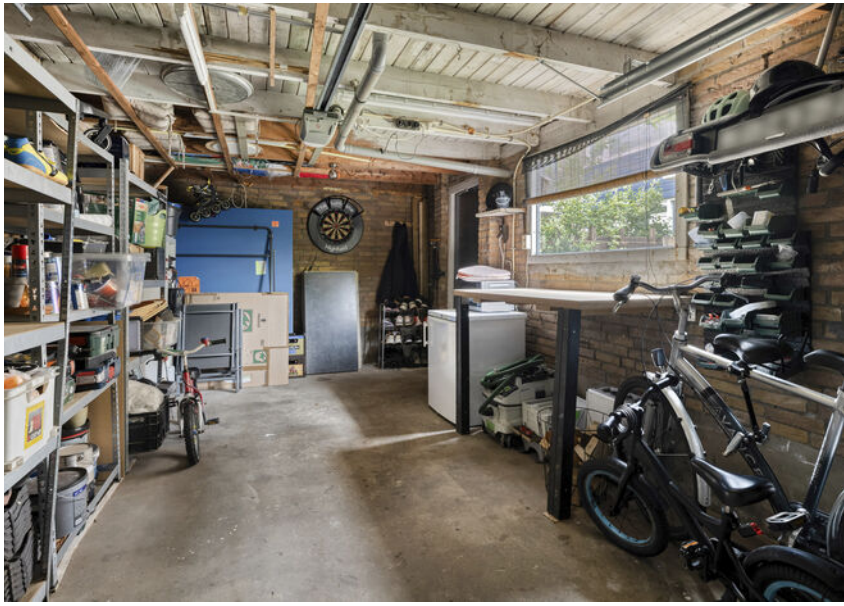






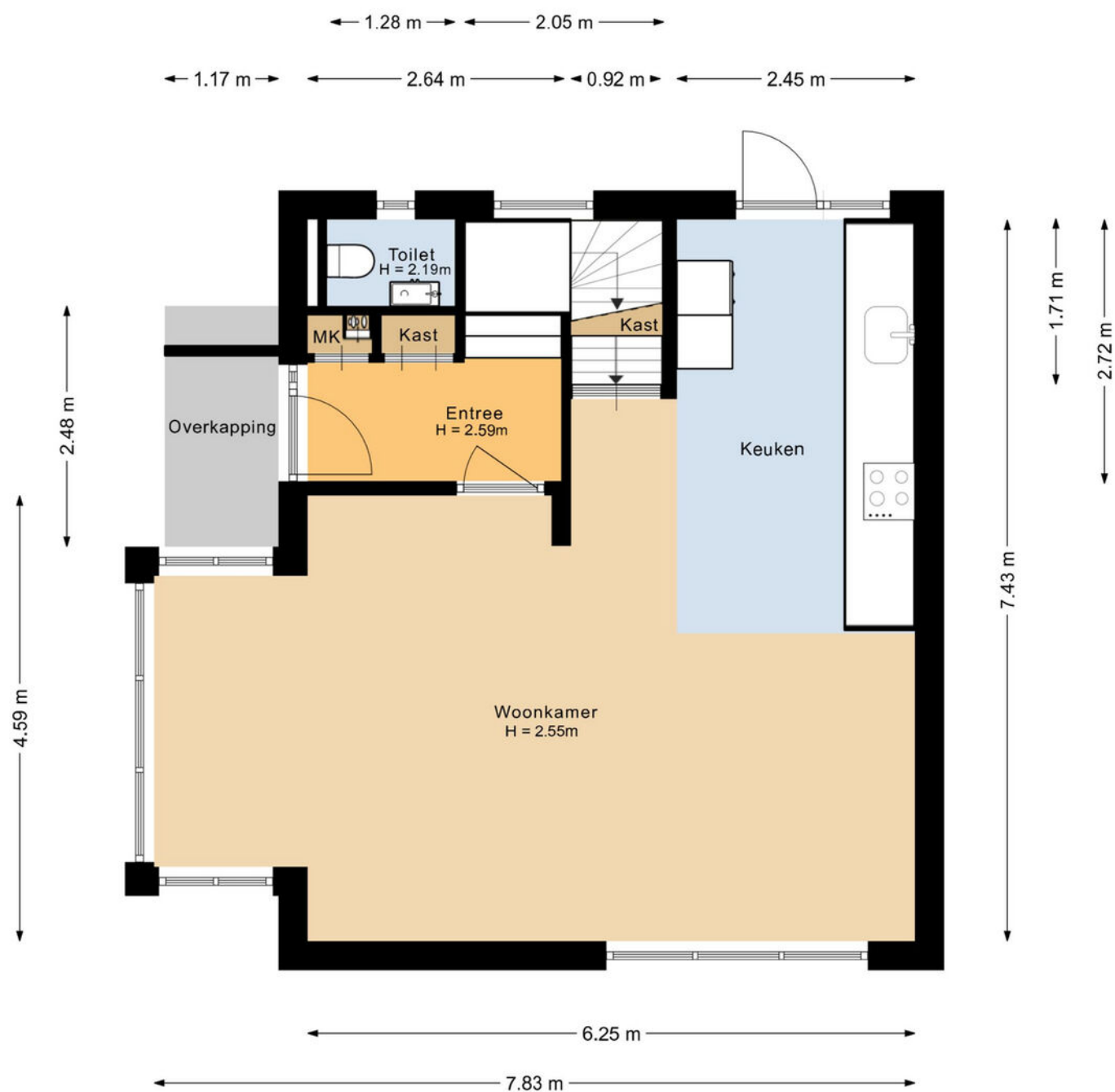








PLATTEGROND



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



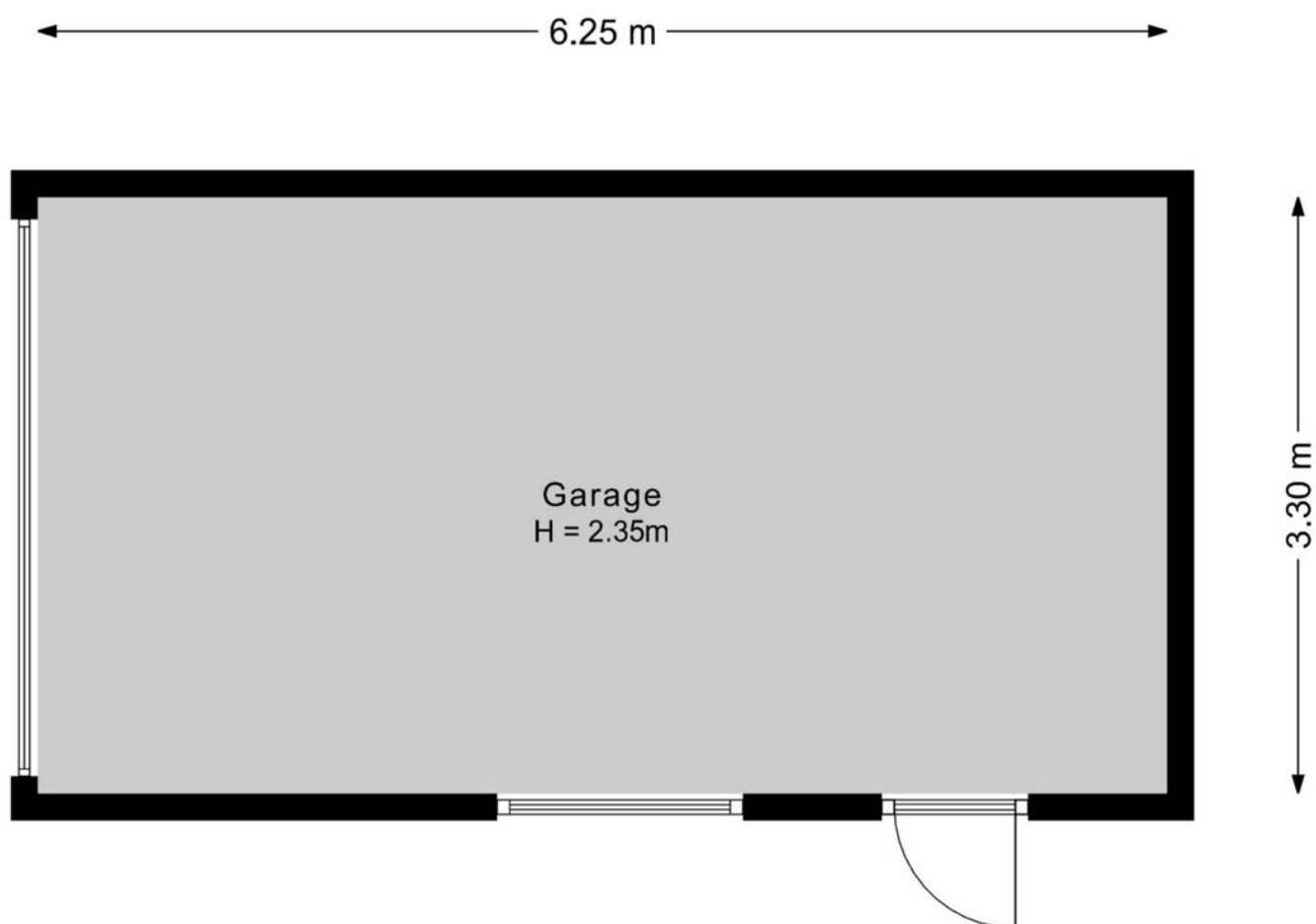
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

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

KADASTER



ADRES

KADASTRALE GEMEENTE

SOORT EIGEN GROND

KADASTRAAL PERCEEL

KADASTRAAL SECTIE

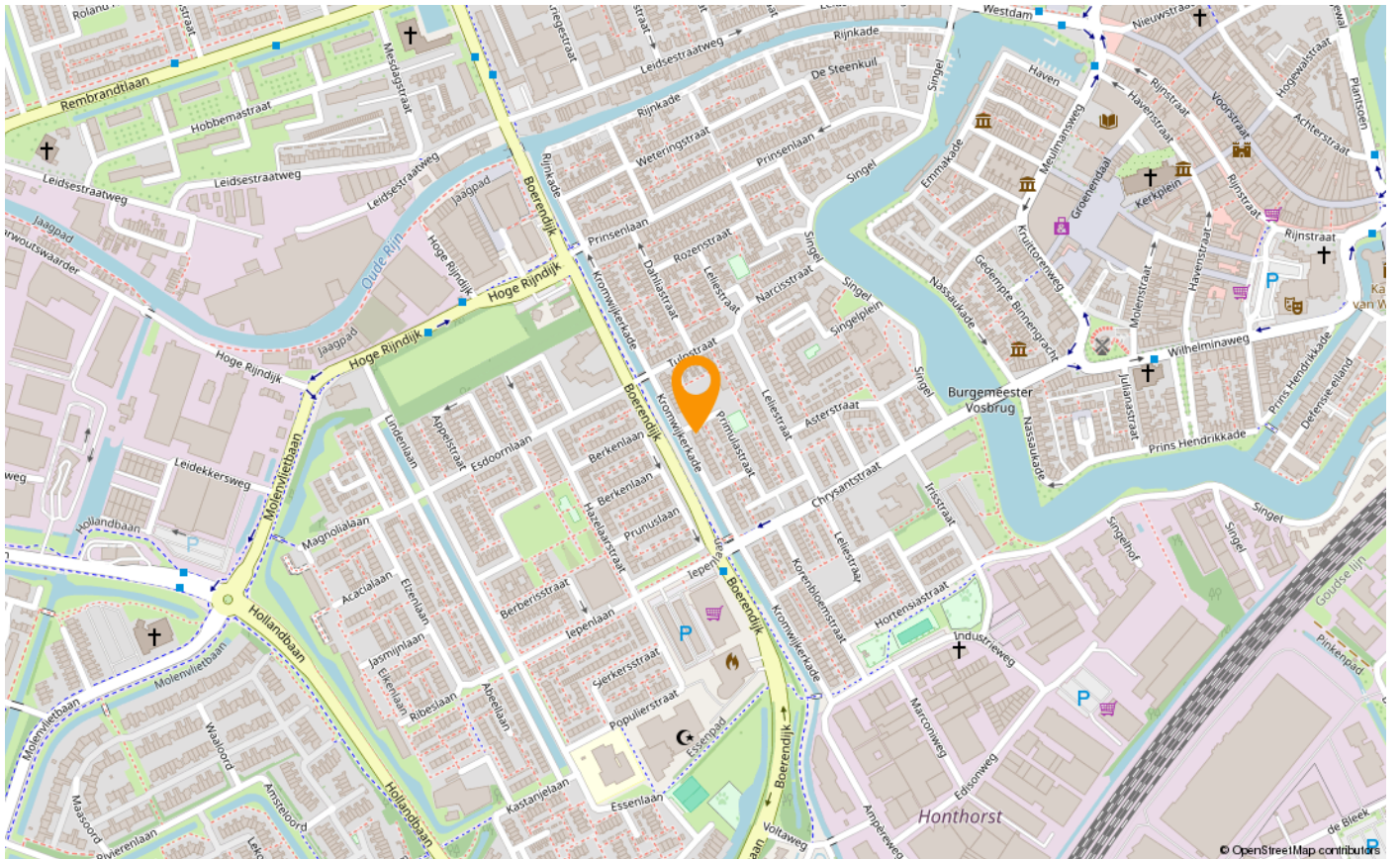
KROMWIJKERKADE 33

WOERDEN

VOLLE EIGENDOM

5241

B



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- Plissé jaloezieën woonkamer gang			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Waterontharder	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

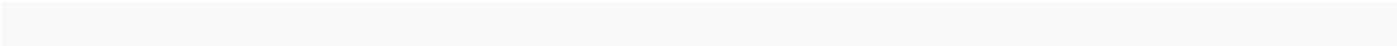
LIJST VAN ZAKEN

	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		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten met planten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
IJzeren stellingen			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname



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 clausule 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!

<https://webpace.yisual.com/kromwijkerkade33>



Kromwijkerkade 33, 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).