

Utrechtsestraatweg 71-2

Woerden

Rien Treur Makelaardij



Karakteristieke vrijstaande woning aan de Oude Rijn met prachtige tuin rondom en volop mogelijkheden!

Droom jij van een plek aan het water waar je de bootjes ziet langsvaren, met een fantastische tuin waarin met liefde en zorg is gewerkt? Aan de Utrechtsestraatweg in Woerden staat deze charmante vrijstaande woning met vrijstaande stenen berging op een perceel dat direct grenst aan het historische jaagpad langs de rivier de Oude Rijn. Van de zonnige ochtend in de voortuin tot de avondzon die langzaam zakt in de achtertuin: hier geniet je optimaal van het buitenleven.

Deze woning biedt een solide basis en verrassend veel ruimte, maar dient geheel te worden gemoderniseerd. Dat geeft jou de unieke kans om het huis helemaal aan te passen en te verduurzamen naar jouw eigen woonwensen en smaak. Met een ruime doorzonwoonkamer, een gesloten keuken en toegang tot de kelder op de begane grond, drie slaapkamers, twee balkons, een badkamer op de eerste verdieping en een grote zolderverdieping is er al volop ruimte. Door het plaatsen van dakkapellen op de zolder kun je hier eenvoudig nog meer woonoppervlakte én extra slaap- of werkkamers realiseren.

De ligging aan de Oude Rijn en het jaagpad is absoluut een van de grootste pluspunten. Je woont hier heerlijk vrij met zicht op het water, terwijl alle voorzieningen van Woerden binnen handbereik zijn. Het gezellige centrum, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting de omliggende steden zijn snel en gemakkelijk bereikbaar. Parkeren kan in de directe omgeving aan de openbare weg.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met een unieke ligging aan het jaagpad en de Oude Rijn met het prachtige Brediuspark op korte (wandel)afstand
- Gunstige ligging nabij het gezellige stadscentrum, het NS-station en diverse voorzieningen
- Geheel naar eigen inzicht en smaak te moderniseren en verduurzamen
- Prachtig en met liefde onderhouden voor- (oosten) en achtertuin (westen)
- Royale, lichte woonkamer met erker en schouw
- 3 slaapkamers en 2 balkons (oosten en zuiden) op de eerste verdieping
- Grote zolderverdieping met mogelijkheden voor dakkapellen en extra kamers
- Handige kelderruimte
- Vrijstaande stenen berging met eigen zolder/vliering (inclusief opstelling cv-ketel)
- Parkeren aan de openbare weg
- In de koopovereenkomst worden een ouderdomsclausule, een niet-zelfbewoningsclausule en een asbestclausule opgenomen

Kortom: een woning vol karakter, ruimte en mogelijkheden op een toplocatie aan het jaagpad en zicht op het water. Zie jij het voor je om van deze woning en royale tuin jouw nieuwe thuis te maken? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar de bijzondere sfeer zelf!



ENTREE

Via het toegangshek stap je de voortuin binnen en loop je over het grindpad langs de kleurrijk aangelegde tuin naar de voordeur. Een authentieke deur met glas-in-loodramen eromheen geeft toegang tot het voorportiek met meterkast en ruimte voor een garderobe. Vanuit hier kom je in de centrale gang, die toegang biedt tot het toilet, de kelder, de vaste trap naar de bovenverdiepingen, de keuken en de woonkamer.



WOONKAMER & KEUKEN

De doorzonwoonkamer is dankzij de grote raampartijen aan de voor,- zij- en achterzijde heerlijk licht. Aan de voorzijde geeft de sfeervolle erker niet alleen extra ruimte, maar ook een speelse uitstraling. De schouw met houtkachel vormt het warme middelpunt van de kamer; een ideale plek voor een gezellige zithoek. Aan de achterzijde is er volop ruimte voor een royale eethoek. Vanuit hier lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over: via de openslaande deuren stap je zo de zijtuin in. Daarnaast geeft een loopdeur aan de zijkant toegang tot een klein verhoogd terras, perfect voor een kop koffie in de zon.

De dichte keuken heeft een eenvoudige, rechte opstelling en is uitgerust met diverse apparatuur en voldoende kastruimte. Dankzij het grote raam kijk je hier fijn uit over de zijtuin. Vanuit de keuken heb je eveneens direct toegang tot het terras, de royale schuur en de zij- en achtertuin. Wil je liever een open woonkeuken creëren, dan biedt het doorbreken van de muur naar de woonkamer (indien bouwkundig mogelijk) volop kansen voor een compleet nieuwe indeling.





EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap, langs twee prachtige glas-in-loodramen, bereik je de overloop van de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een vaste kast en de trap naar de zolderverdieping.

De royale slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van inbouwkasten, een eigen wastafel en openslaande deuren naar het balkon op het oosten, waar je een heerlijk uitzicht hebt op de voortuin. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede grote slaapkamer, eveneens uitgerust met vaste kasten. Via de openslaande deuren stap je hier zo het tweede balkon op (gelegen op het zuiden). Vanuit het achterraam geniet je van een prachtig zicht op de diepe achtertuin. De derde, meer compacte kamer (aan de voorzijde) leent zich uitstekend als kinder- of werkkamer. De badkamer is ingericht met een ligbad, wastafel en toilet, en biedt eveneens een mooi uitzicht op de tuin.





TWEEDE VERDIEPING

De ruime zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap. Deze grote, open zolder biedt uitstekende opbergmogelijkheden, maar heeft bovenal enorm veel potentie. Momenteel is de ruimte voorzien van twee dakramen en bevindt zich hier de opstelplaats voor de boiler. Door het plaatsen van dakkapellen ontstaat hier eenvoudig verrassend veel extra leefruimte, ideaal voor het realiseren van een vierde en eventueel vijfde slaapkamer, een hobbyruimte of een fijne thuiswerkplek.





TUIN & BERGING

Zowel de voor- als de achtertuin is met veel liefde onderhouden. De voortuin ligt op het oosten, waardoor je hier 's ochtends heerlijk in de eerste zonnestralen kunt genieten van een kop koffie.

De riante achtertuin op het westen is verrassend diep en biedt volop privacy. Met een groot gazon, kleurrijke borders en diverse zitplekken vind je hier op elk moment van de dag een fijne plek in de zon. Achter in de tuin loop je direct het jaagpad langs de Oude Rijn op; een fantastische plek om op een mooie zomermiddag te genieten van voorbijvarende bootjes of om vanaf hier zo door te wandelen voor een heerlijke wandeling over het nabijgelegen landgoed Bredius. In de tuin staat bovendien een royale vrijstaande stenen berging met een eigen vloering/zolder, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en fietsen, of te gebruiken als klusruimte. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats voor de cv-ketel.



OVERZICHTSPLATTEGROND



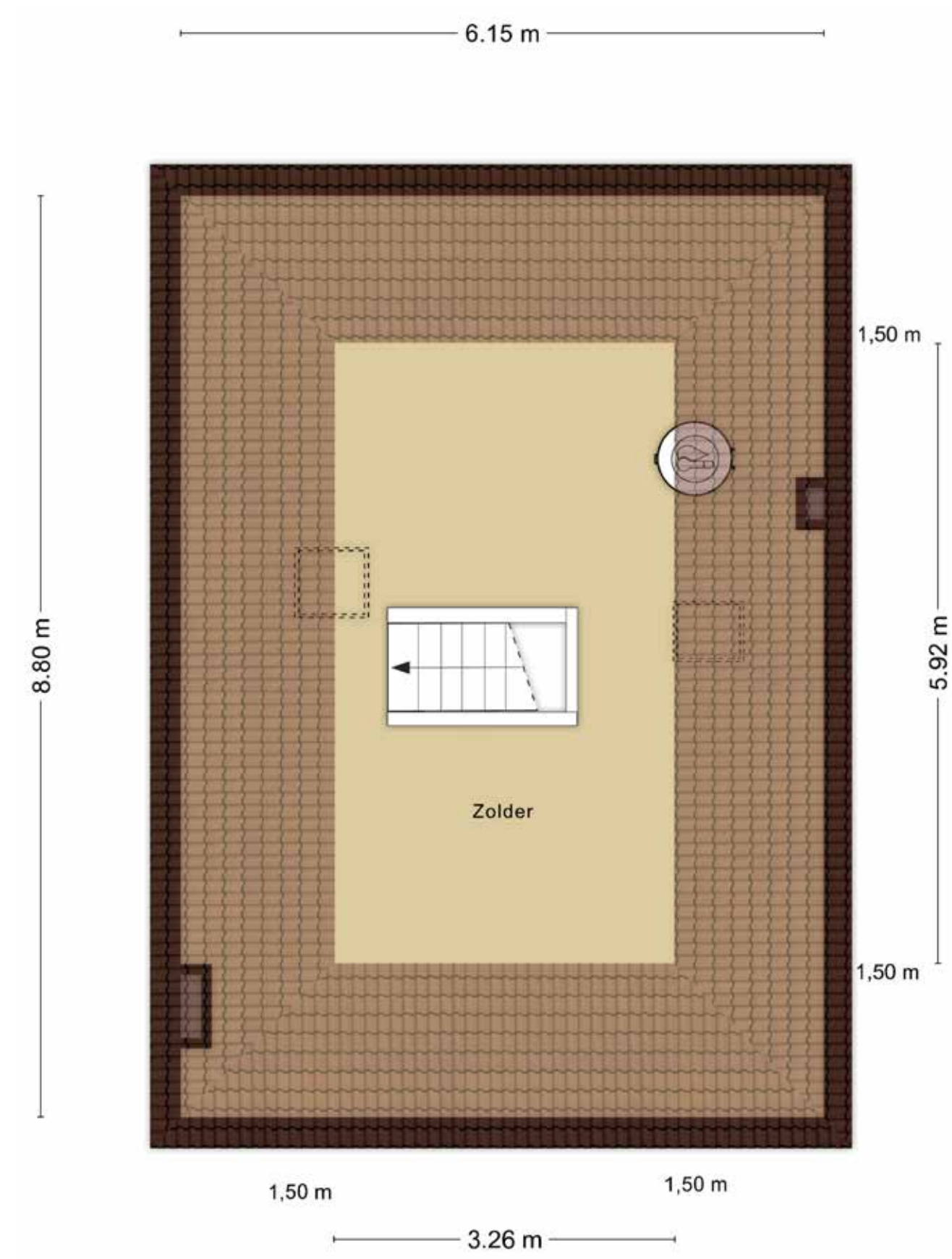
PLATTEGROND BEGANE GROND



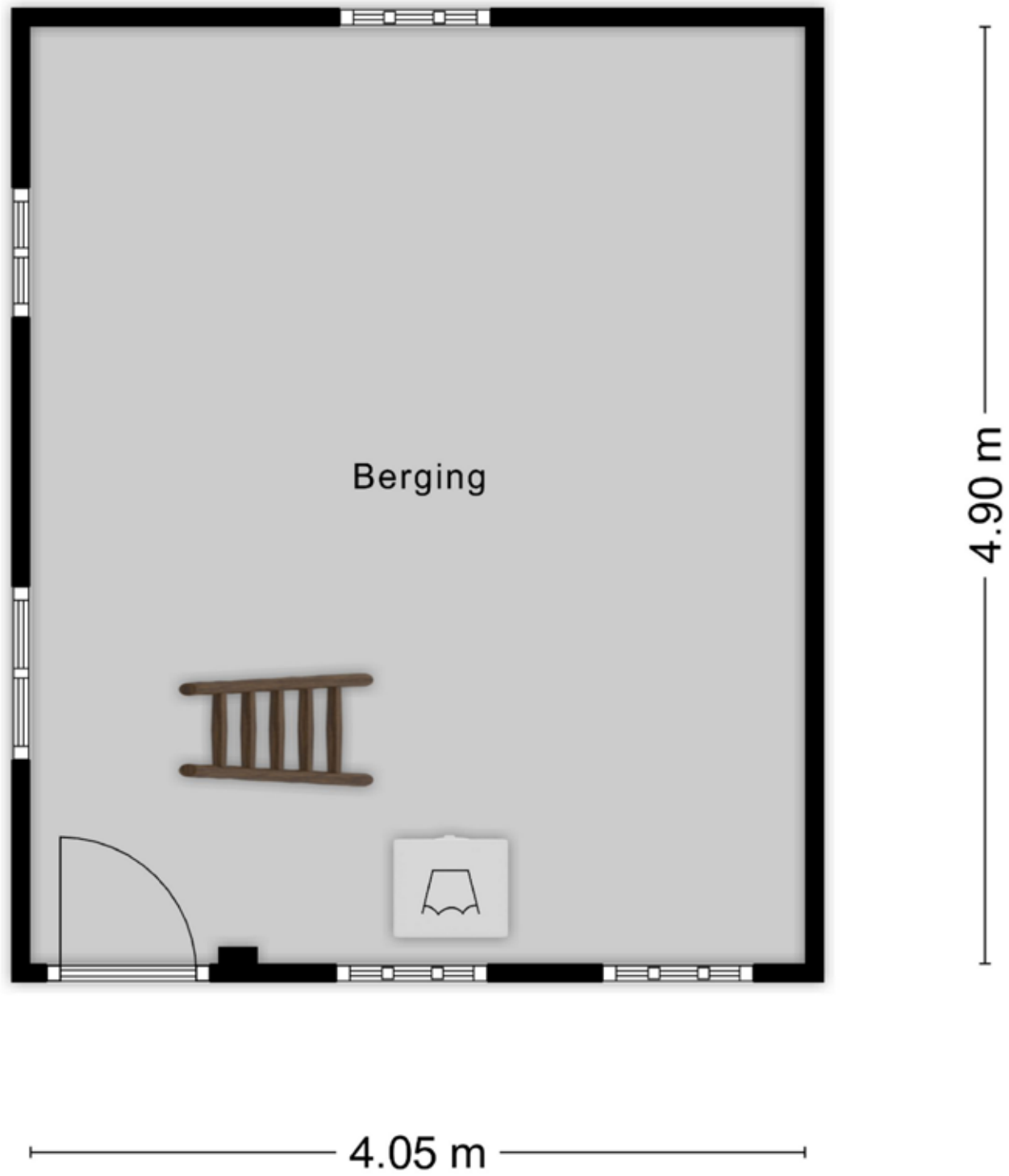
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



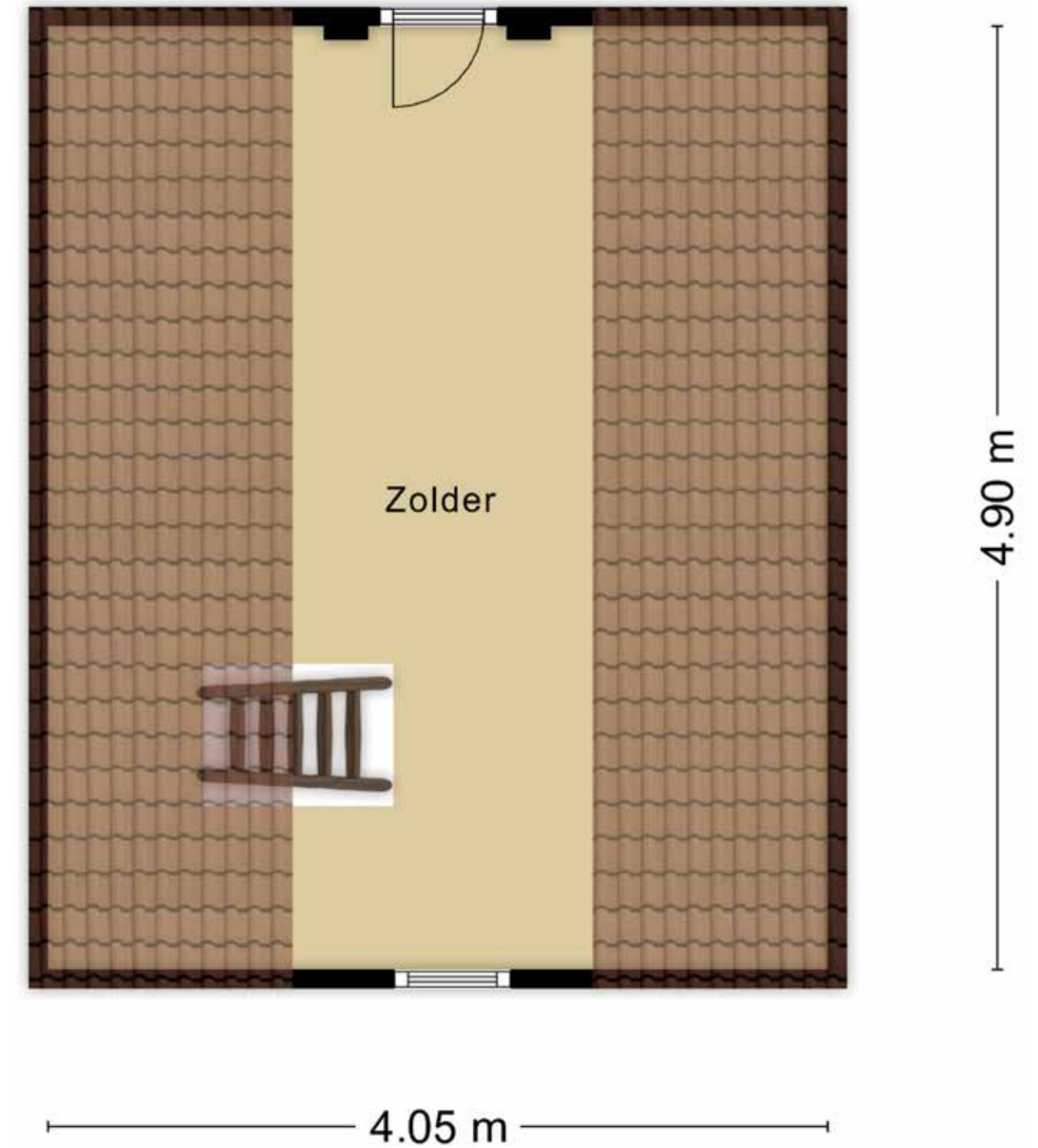
PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND BERGING BEGANE GROND



PLATTEGROND BERGING VERDIEPING



ZIJTUIN LINKERZIJDE



ZIJTUIN RECHTERZIJDE



JAAGPAD & OUDE RIJN

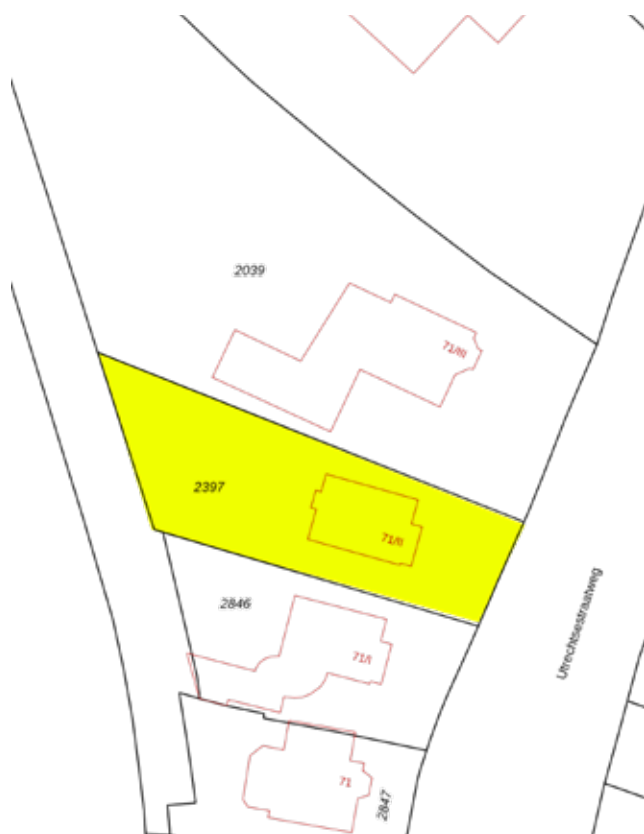


INGANG BREDIUSPARK



ALGEMENE INFORMATIE

Utrechtsestraatweg 71-2 te Woerden



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	132 m ²
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	20 m ²
Inhoud woning	513 m ³
Bouwjaar	1934
Energie label	G

Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	A
Nummer	2397
Groot	5 are en 20 centiare (520 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

