



WOERDEN
MAKELAARDIJ



AMSTERDAMLAAN 49 WOERDEN

VRAAGPRIJS € 575.000 K.K.

0348-416845

info@woerdenmakelaardij.nl

www.woerdenmakelaardij.nl

“ Instapklare moderne gezinswoning met volop leefruimte
en een zonnige diepe tuin. ”



KENMERKEN



BOUWJAAR
1993



WOONOPPERVLAKTE
126 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
417 M³



PERCEELOPPERVLAKE
126 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Op zoek naar een instapklare moderne gezinswoning met volop leefruimte, een zonnige diepe tuin én een ideale ligging? Dan is deze verrassend ruime 5-kamerwoning precies wat je zoekt.

Welkom aan de Amsterdamlaan 49! Deze ruime eengezinswoning ligt in de geliefde wijk Snel & Polanen en biedt volop mogelijkheden om er een fijne thuisbasis van te maken. Met vier slaapkamers, een in 2021 vernieuwde keuken, moderne badkamer, 6 zonnepanelen, een verzorgde diepe achtertuin en een praktische indeling is er ruimte voor het hele gezin. De woning beschikt over energielabel A en is voorzien van een Tado-systeem, waarmee de temperatuur in iedere kamer afzonderlijk geregeld kan worden. En dat alles op een prettige, centrale locatie, met het centraal station letterlijk om de hoek.

Entree

Via de entree komt u binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, een praktische trapkast, het volledig betegelde toilet met fonteinje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loopt u door naar de woonkamer.

Woonkamer

De ruime woonkamer vormt een fijne plek om samen te komen. De pvc-vloer geeft de ruimte een rustige basis en dankzij de ramen aan de achterzijde valt er veel daglicht naar binnen. De loopdeur brengt u rechtstreeks naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn. De wanden in de woonkamer zijn strak gestuct.

Keuken

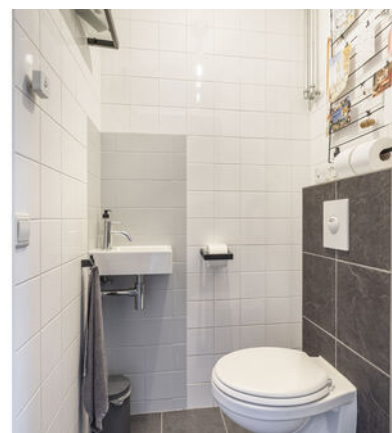
Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die in 2021 is vernieuwd. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een inductiekookplaat, recirculatie-afzuigschouw, Quooker, koelkast/vriezer, dubbele oven, vaatwasser (2019) en een wijnklimaatkast (ter overname). Een fijne plek om uitgebreid te koken of juist gezellig samen de dag door te nemen.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
8 m²



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt twee ruime slaapkamers, beide gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamers zijn ruim. Hierdoor zijn de slaapkamers flexibel in te richten als bijvoorbeeld kinderkamers, werkkamer of logeerkamer.

De gehele verdieping beschikt over een laminaatvloer.

De moderne en lichte badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een inloopdouche, dubbele wastafel met wastafelmeubel en extra opbergruimte, een designradiator en een wandcloset.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping heeft verrassend veel te bieden. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, beide voorzien van een laminaatvloer en glad gestucte wanden. Daarnaast is er een extra berging aanwezig, waarin tevens de aansluiting voor de wasmachine is gerealiseerd. Een ideale verdieping voor opgroeiende kinderen, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

Achtertuint

De verzorgde achtertuin is een fijne plek om buiten te zijn. Er is voldoende ruimte om verschillende zitjes te creëren en in te richten naar uw eigen wensen. Achter in de tuin staat een stenen berging, praktisch voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. De achterom maakt de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Snel & Polanen

De Amsterdamlaan ligt in Snel & Polanen, een populaire woonwijk aan de westzijde van Woerden. De wijk heeft een prettige, groene uitstraling en biedt volop ruimte om buiten te spelen en te wandelen. In de omgeving vindt u scholen, sportvoorzieningen en diverse dagelijkse voorzieningen. Ook het centrum van Woerden is goed bereikbaar.

Bijzonder prettig is de ligging ten opzichte van het centraal station van Woerden: dit bevindt zich letterlijk om de hoek. Hierdoor zijn steden als Utrecht en Amsterdam eenvoudig per trein bereikbaar. Ook met de auto zijn de uitvalswegen goed te bereiken.

Een ruime gezinswoning met vier slaapkamers, een vernieuwde keuken, moderne badkamer en een fijne tuin, op een centrale en geliefde locatie in Woerden.

Bijzonderheden:

- Vier slaapkamers, zonnige tuin op het zuidoosten
- Keuken uit 2021
- Badkamer uit 2018
- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- Beschikt over 6 zonnepanelen
- Tado-systeem met regeling per kamer
- Dicht bij station, centrum, scholen en winkels
- Buitenschilderwerk 2024
- Dakbedekking tweede verdieping vernieuwd 2021
- Unit mechanische ventilatie vernieuwd 2019



“ruime woning met
vier slaapkamers, een
vernieuwde keuken en
moderne badkamer.”











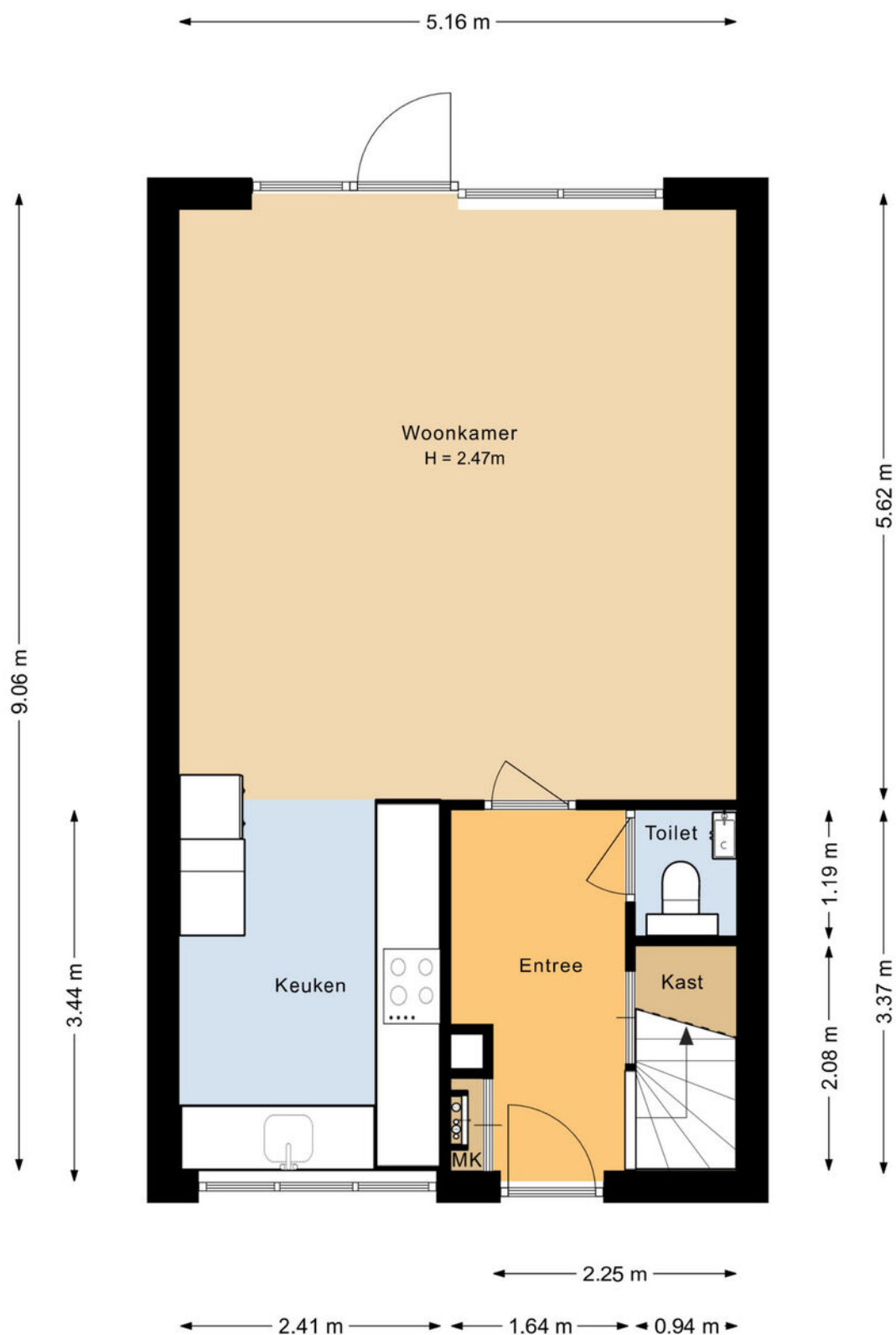






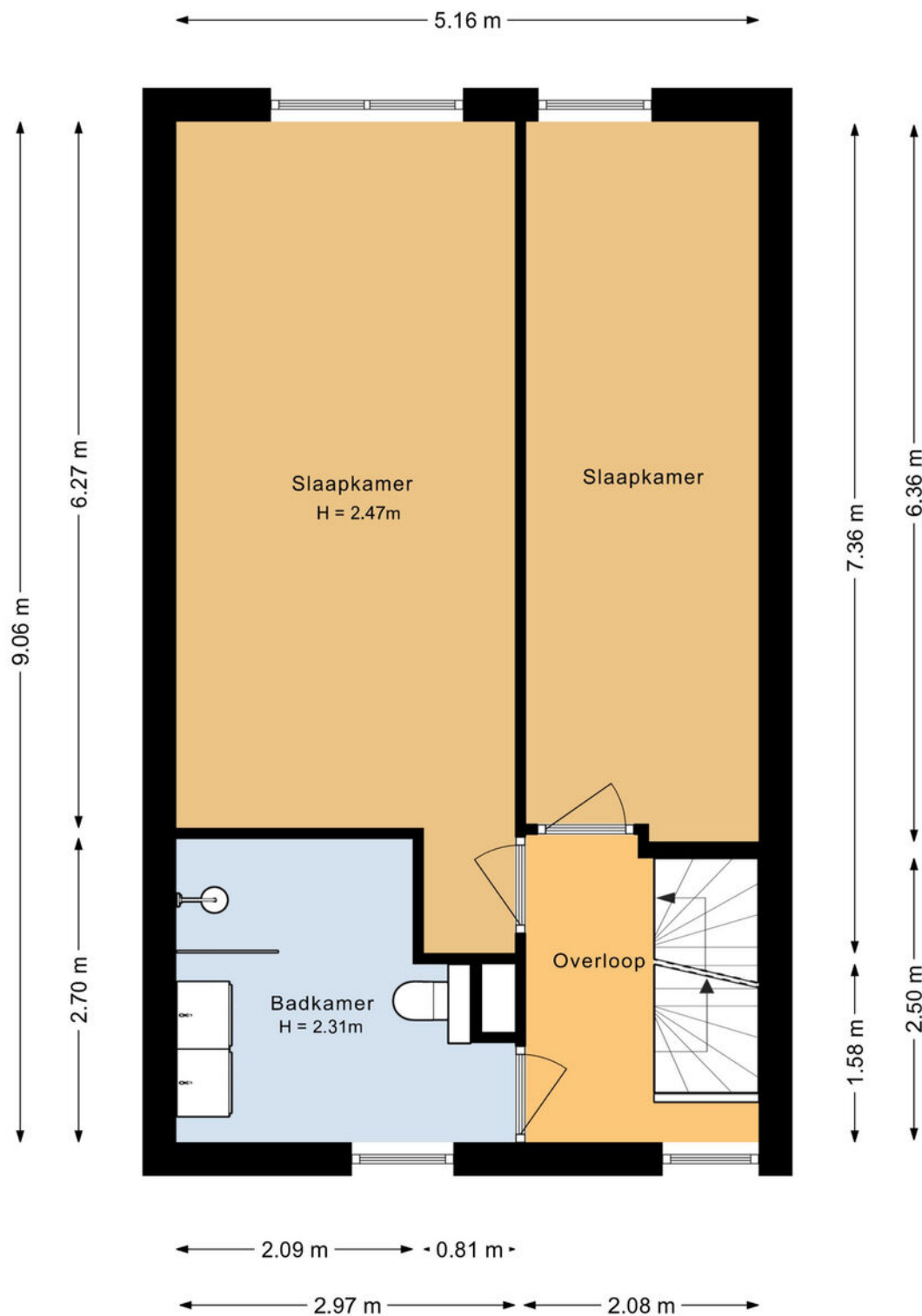


PLATTEGROND



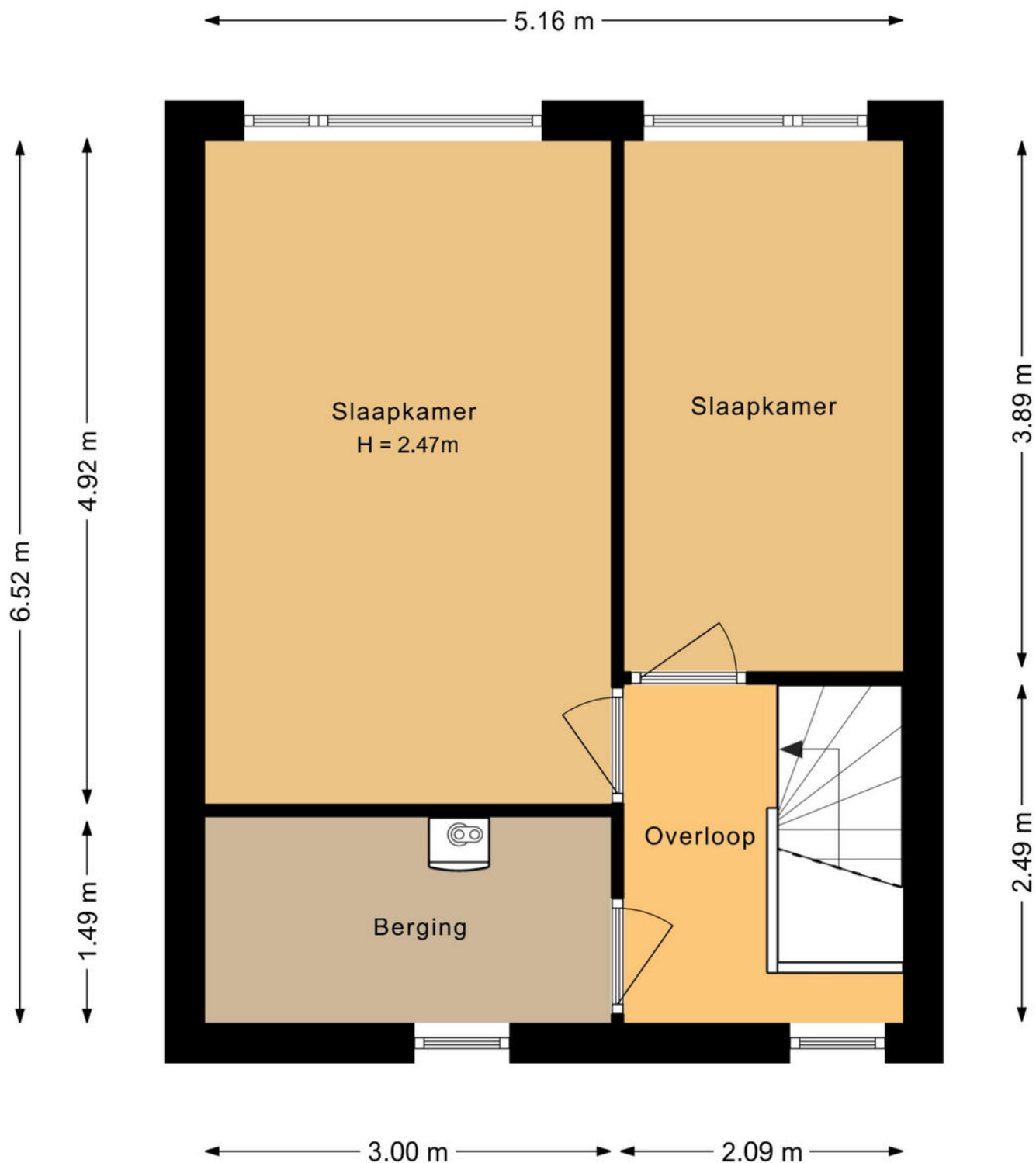
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



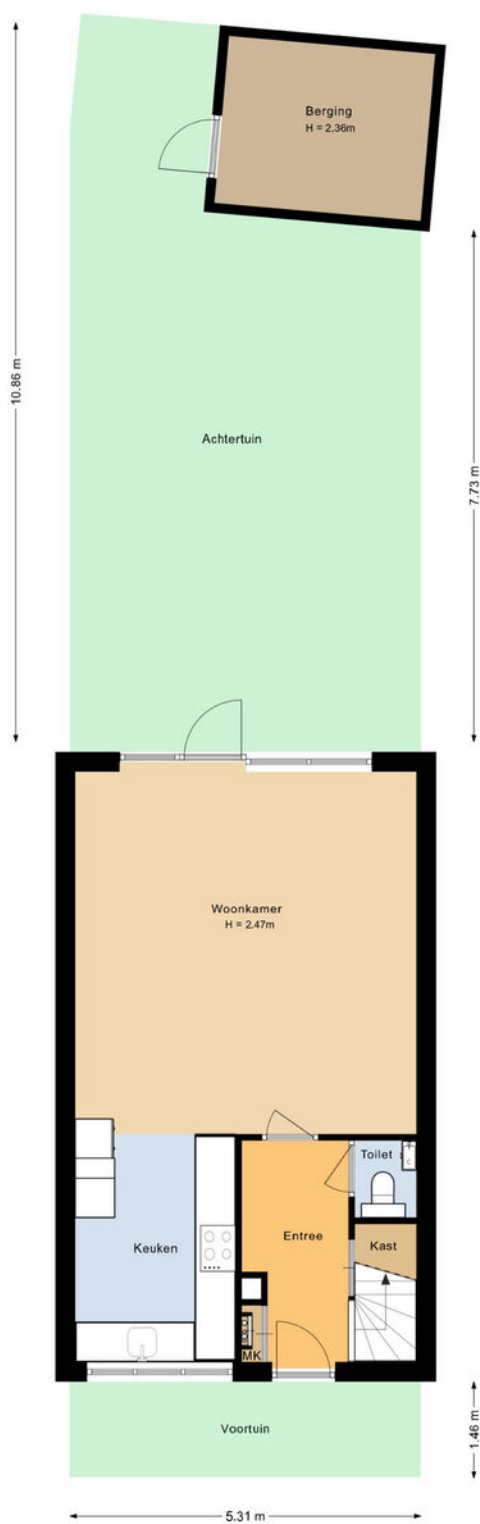
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



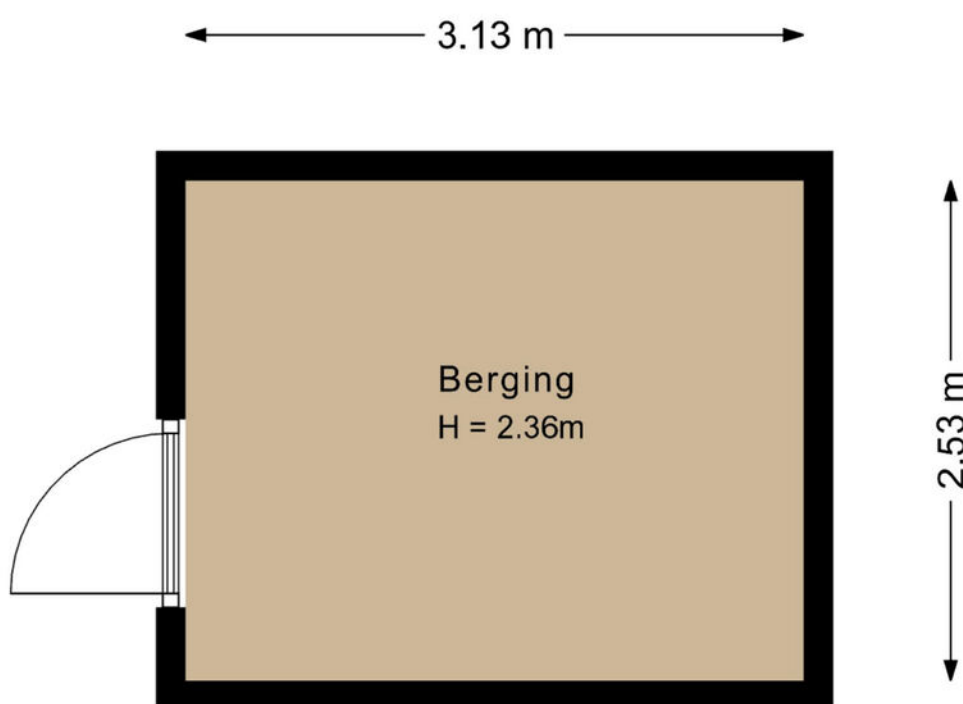
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

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

AMSTERDAMLAAN 49

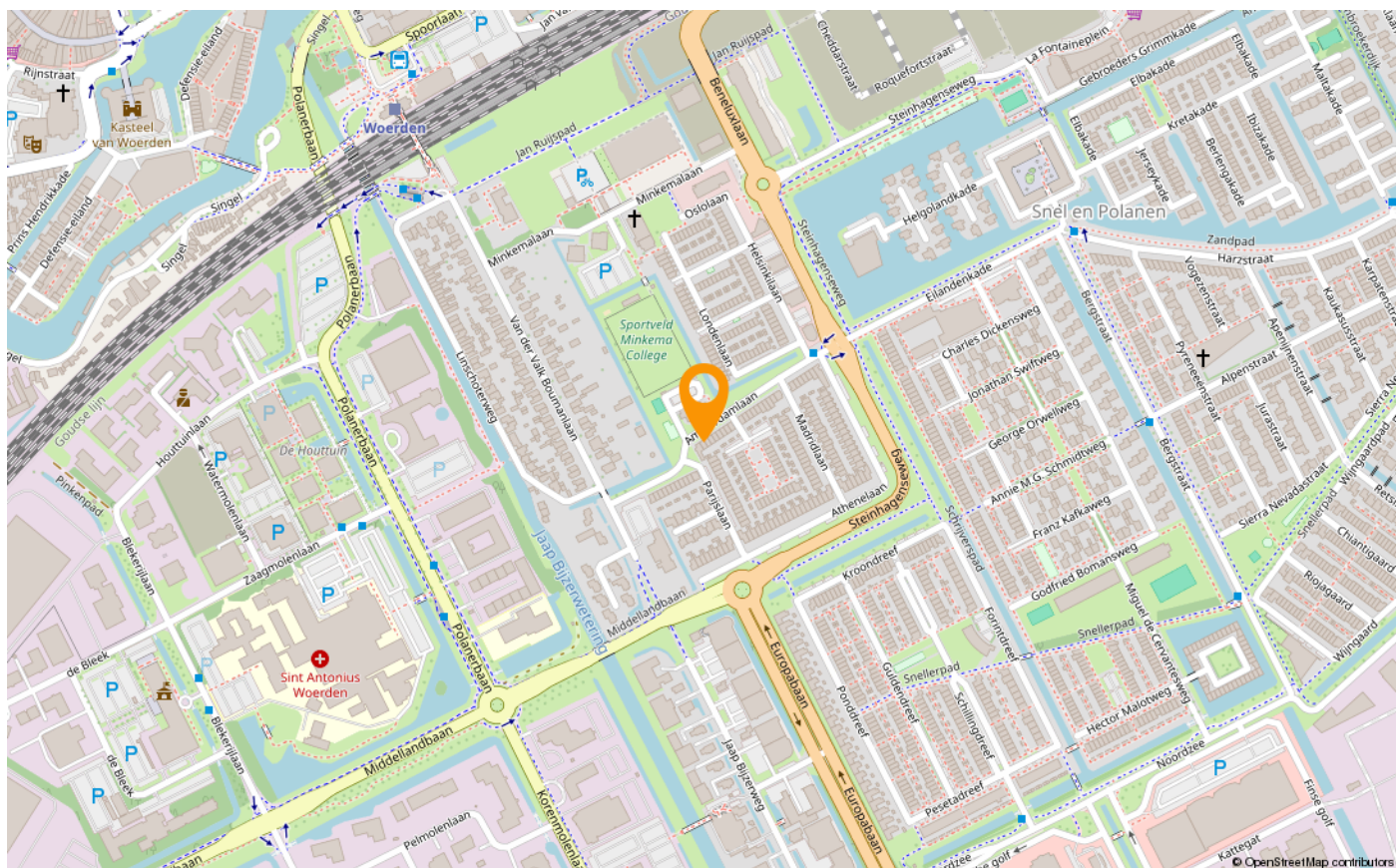
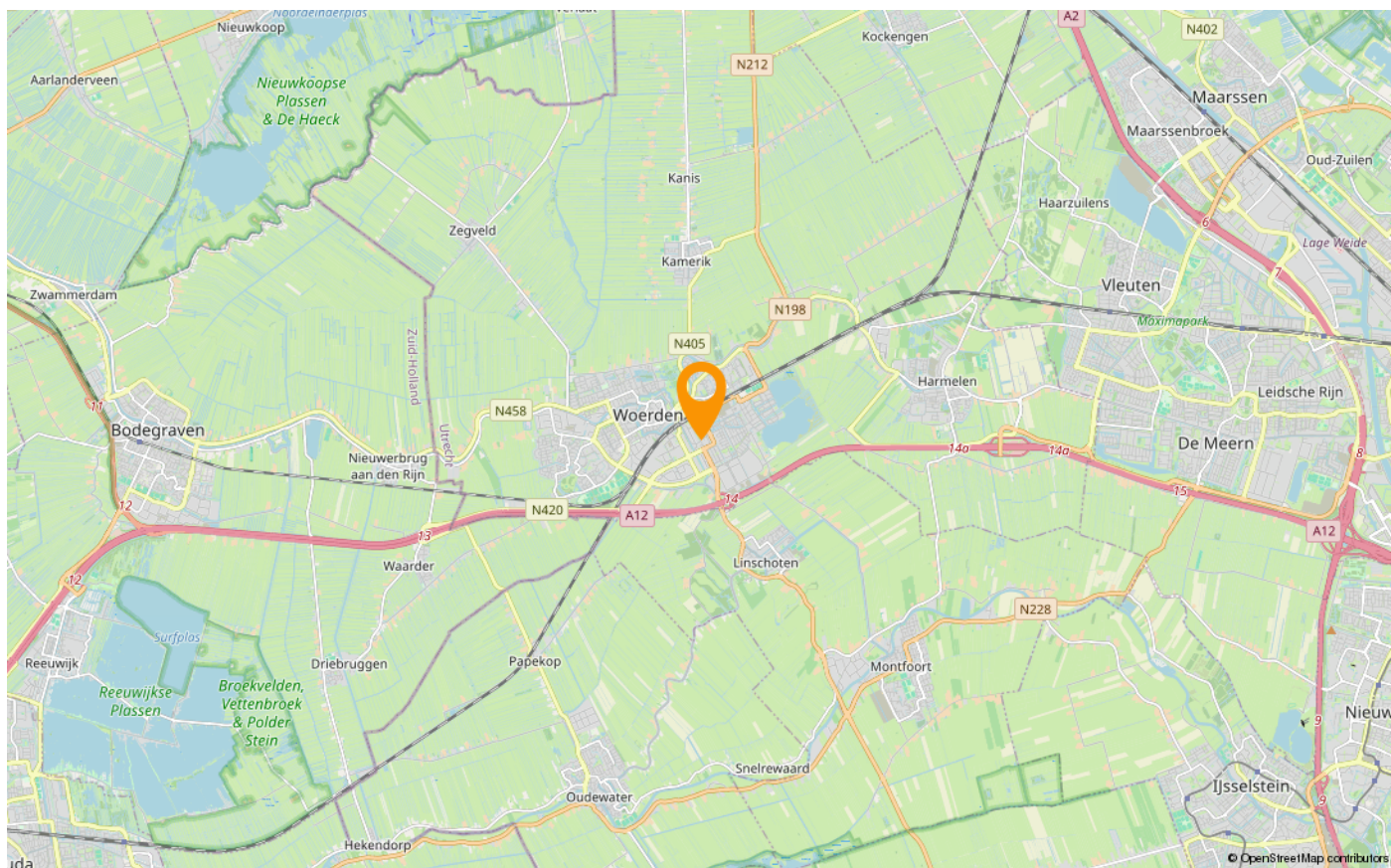
WOERDEN

VOLLE EIGENDOM

4936

A

LOCATIE OP DE KAART



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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast met akoestische wand in rechterslaapkamer 1e verdieping			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijnklimaatkast (indien koper hier geen gebruik van gaat maken, nemen we deze graag mee)			X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse potten met (klim)planten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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 clausule opgenomen worden.

Ouderdomsclausule/verborgen gebreken

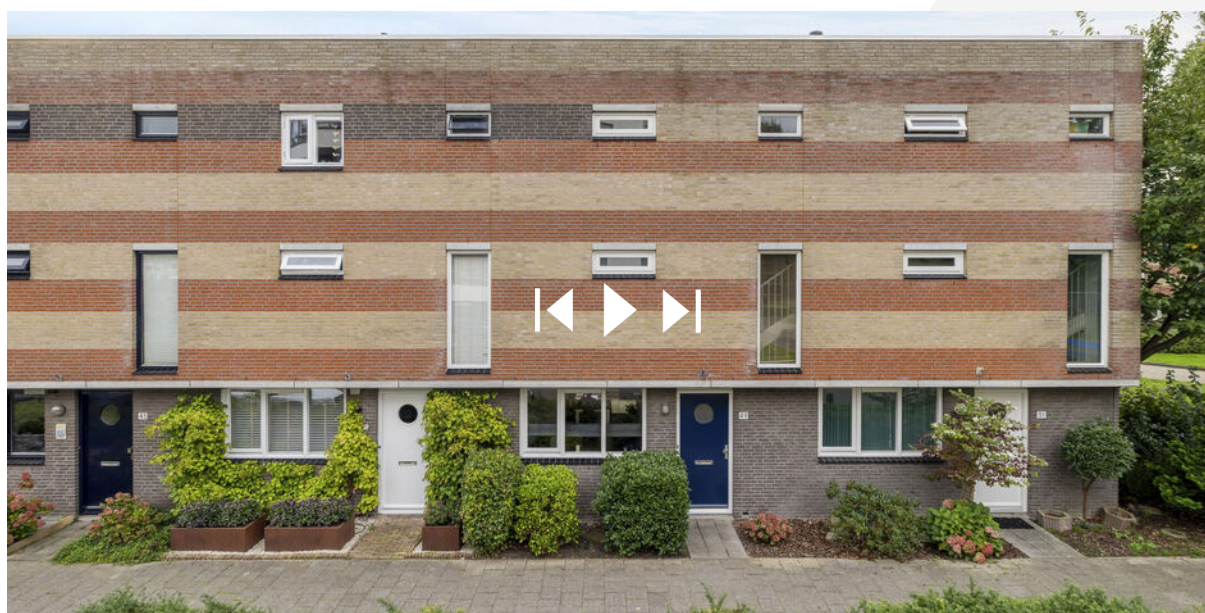
De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaar heeft u als koper zelf een onderzoekplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn, waarvan de verkoper 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/amsterdamlaan49>



Amsterdamlaan 49, 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).