WOERDEN MAKELAARDIJ

0348-416845
info@woerdenmakelaardij.nl
www.woerdenmakelaardij.nl

HET ERF 31
ZEGVELD

VRAAGPRIJS **€ 689.000 K.K.**

"Ruim, rustig en energiezuinig wonen met een weids uitzicht."

KENMERKEN

BOUWJAAR
2007

WOONOPPERVLAKTE
172 M²

ENERGIELABEL
A+++

INHOUD
684 M³

PERCEELOPPERVLAKTE
185 M²

WOONLAGEN
4

OMSCHRIJVING

Ruim, rustig en energiezuinig wonen met een weids uitzicht.

Zeer fraai gelegen, uitgebouwde en opgebouwde hoekwoning met maar liefst zes slaapkamers, circa 172 m² woonoppervlakte, een royale woonkamer en een heerlijk vrij uitzicht over de weilanden. Deze in 2007 gebouwde woning is in de loop der jaren met veel zorg onderhouden en in 2023 voorzien van een opbouw op de garage, waardoor twee extra slaapkamers zijn gerealiseerd. De woning is bovendien energiezuinig en volledig gasloos, wat bijdraagt aan een comfortabele en toekomstgerichte manier van wonen. Met de royale hoeveelheid leefruimte biedt deze woning volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken en/of hobby's.

De combinatie van ruimte, comfort en de landelijke ligging maakt dit een bijzonder fijne plek om te wonen. Vanuit de zonnige achtertuin geniet u iedere dag van het weidse uitzicht. Aan de voorzijde is parkeren op eigen perceel mogelijk.

Wonen in een landelijke en kindvriendelijke omgeving
De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke omgeving aan de rand van Zegveld. Hier woont u heerlijk landelijk, terwijl Woerden en andere plaatsen in de Randstad goed bereikbaar zijn. Direct naast de woning bevindt zich een grote speeltuin, een fijne plek waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Zegveld is een gezellig dorp met ruim 2.300 inwoners en beschikt over diverse voorzieningen, waaronder basisscholen, winkels, medische voorzieningen en sportfaciliteiten.

Ook voor liefhebbers van natuur en recreatie is de omgeving aantrekkelijk. De Nieuwkoopse Plassen en de Meije liggen dichtbij en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en van het buitengebied te genieten.

AANTAL SLAAPKAMERS
6

EXTERNE BERGRUIMTE
4 m²

OMSCHRIJVING

Begane grond
Via de entree komt u in de ruime hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de keuken en woonkamer.

De uitgebouwde woonkamer is zonder twijfel een van de grootste pluspunten van deze woning. De royale ruimte heeft een prettige, speelse indeling en dankzij de uitbouw en grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht naar binnen. De wanden en het plafond zijn strak gestuct en het plafond is voorzien van inbouwspots. De pvc-vloer, vloerverwarming en praktische bergkast zorgen voor extra comfort.

Vanuit de woonkamer is er tevens een directe verbinding met de berging.

De open keuken is uitgevoerd in een moderne, lichte kleurstelling en heeft een praktische U-opstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, nieuwe oven, koelkast met groot vriesvak, inductiekookplaat en afzuigsysteem. Er is bovendien volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor de keuken een gezellige plek vormt voor het hele gezin.

Eerste verdieping
De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers en de badkamer

De twee reguliere slaapkamers aan de voor- en achterzijde zijn netjes afgewerkt met pvc-vloeren, gestucte wanden en spuitwerkplafonds. De twee slaapkamers die in 2023 op de garage zijn gerealiseerd, bieden verrassend veel ruimte. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel, terwijl de andere slaapkamer is voorzien van een dakraam en zijraam. Achter de knieschotten is bovendien volop praktische bergruimte aanwezig. Ook deze slaapkamers zijn afgewerkt met pvc-vloeren, gestucte wanden en spuitwerkplafonds

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, toilet, wastafel en designradiator.

Tweede verdieping
Ook de tweede verdieping biedt volop ruimte. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, een technische ruimte en een vliering.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel die over bijna de volledige breedte van de woning loopt. Daarnaast zijn hier een rolluik, inbouwkast en praktische bergruimte achter de knieschotten aanwezig.

Ook de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel, pvc-vloer, strak gestucte wanden, inbouwspots en bergruimte achter de knieschotten.

In de technische ruimte bevinden zich de mechanische ventilatie, de **Daikin luchtwarmtepomp met 230 liter boiler** en de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger.

Via de overloop is met een uitschuiftrap de vliering bereikbaar. Hier bevindt zich nog een flinke hoeveelheid extra bergruimte.

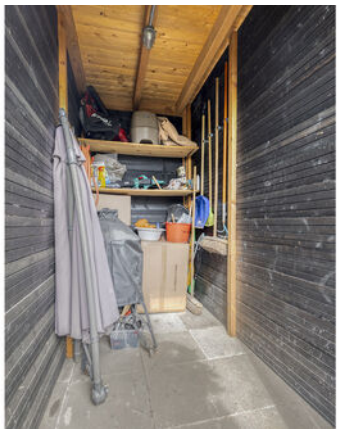
Buitenruimte
Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin en een parkeerplaats op eigen terrein, geschikt voor één auto. Naast de woning zijn ook nog openbare parkeerplaatsen.

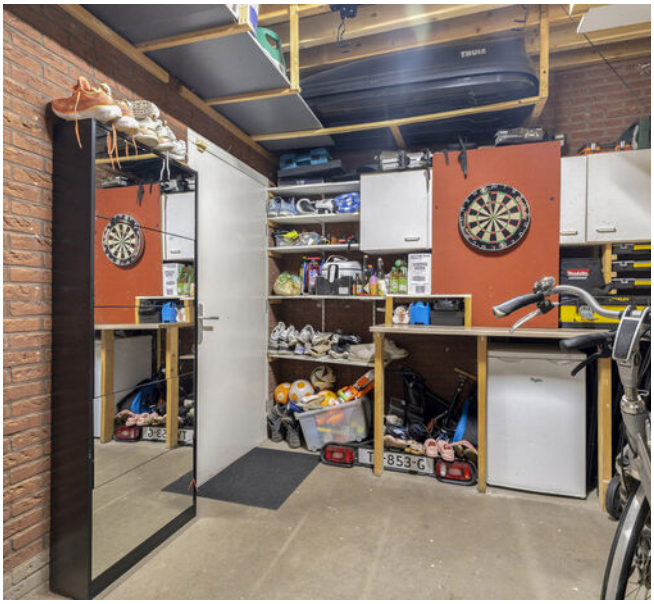
De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het vrije uitzicht over de weilanden. De tuin beschikt over een berging en een fijne overkapping, waardoor u ook op minder zonnige dagen prettig buiten kunt zitten.

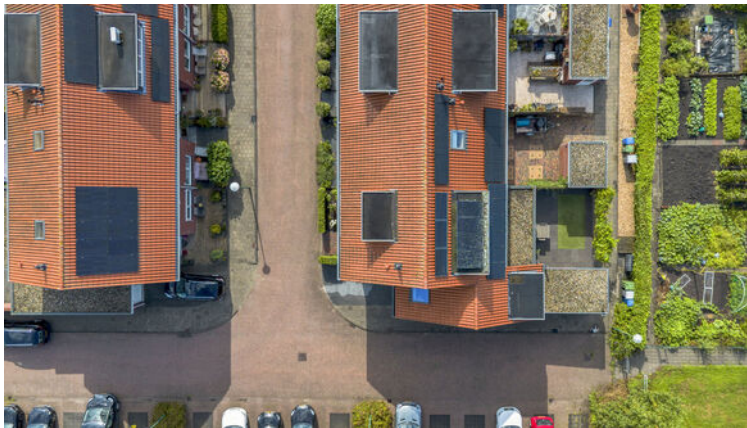
Bijzonderheden
* Zeer fraai gelegen uitgebouwde hoekwoning
* Energiezuinig en volledig gasloos
* Bouwjaar 2007
* Opbouw op de garage gerealiseerd in 2023
* Open keuken met diverse inbouwapparatuur
* Vloerverwarming op de begane grond
* 6 ruime slaapkamers
* Daikin luchtwarmtepomp met 230 liter boiler
* 13 zonnepanelen met een opbrengst van circa 2.800 kWh per jaar
* Dakkapellen op de eerste en tweede verdieping
* Overkapping gerealiseerd in 2023
* Parkeren op eigen terrein
* Grote speeltuin direct naast de woning
* Zonnige achtertuin met weids uitzicht over de weilanden
* Gelegen in een rustige en kindvriendelijke omgeving

“Wonen in een landelijke en kindvriendelijke omgeving”

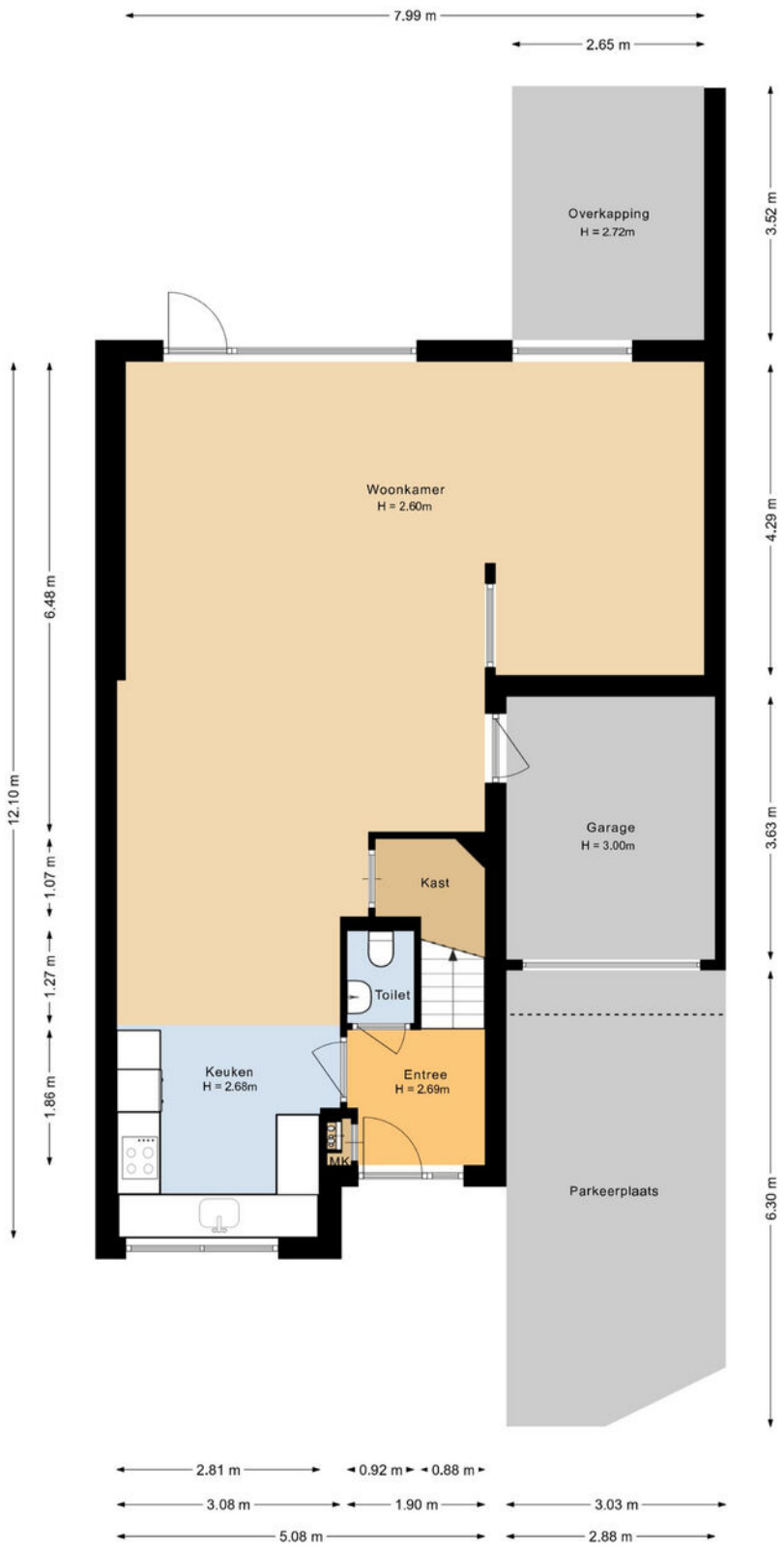
10
8
9
7
5





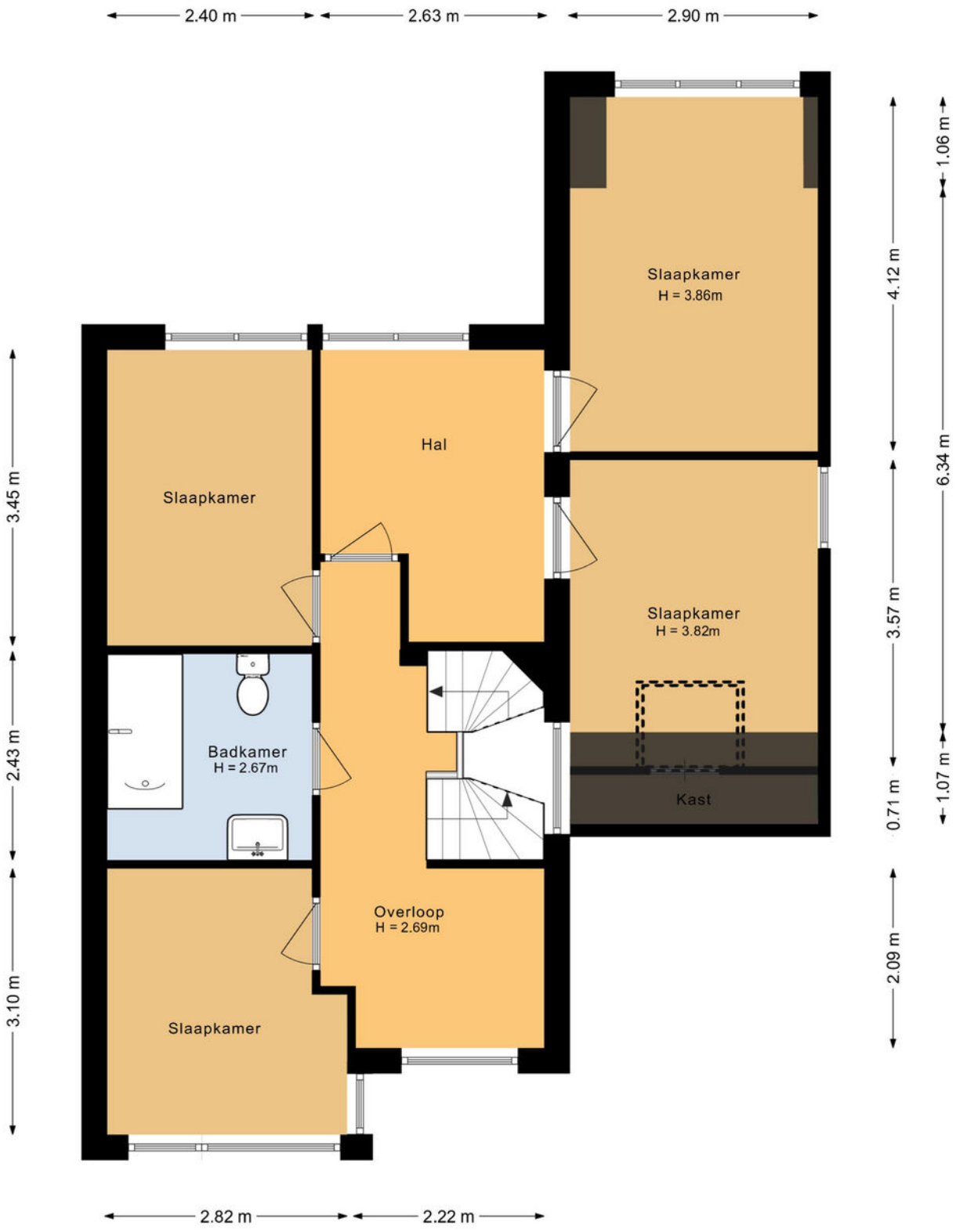


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

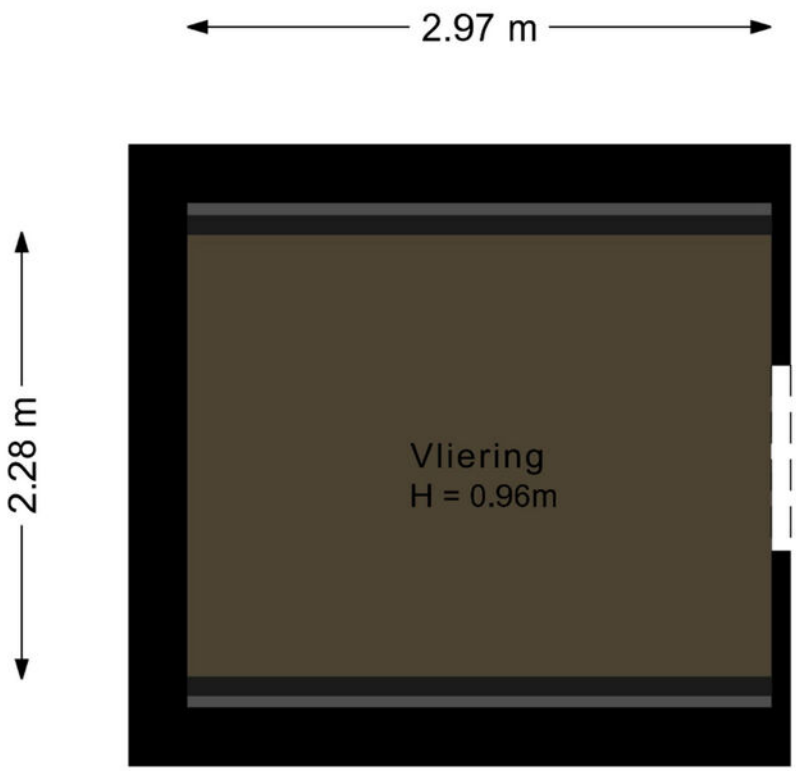


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND

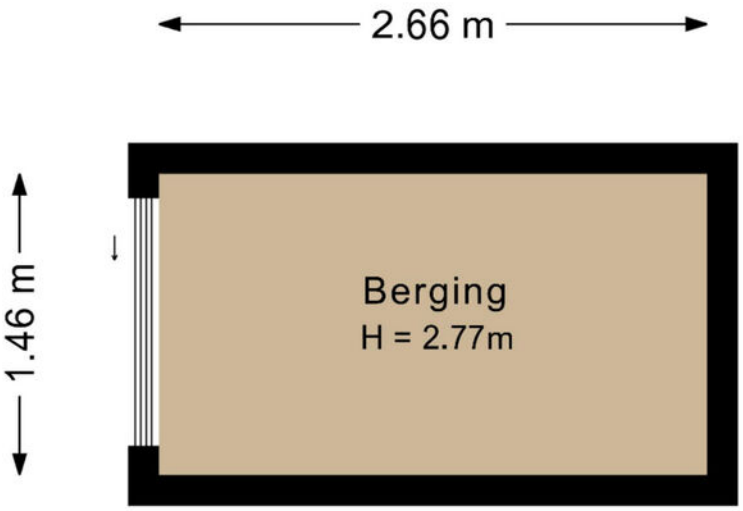
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



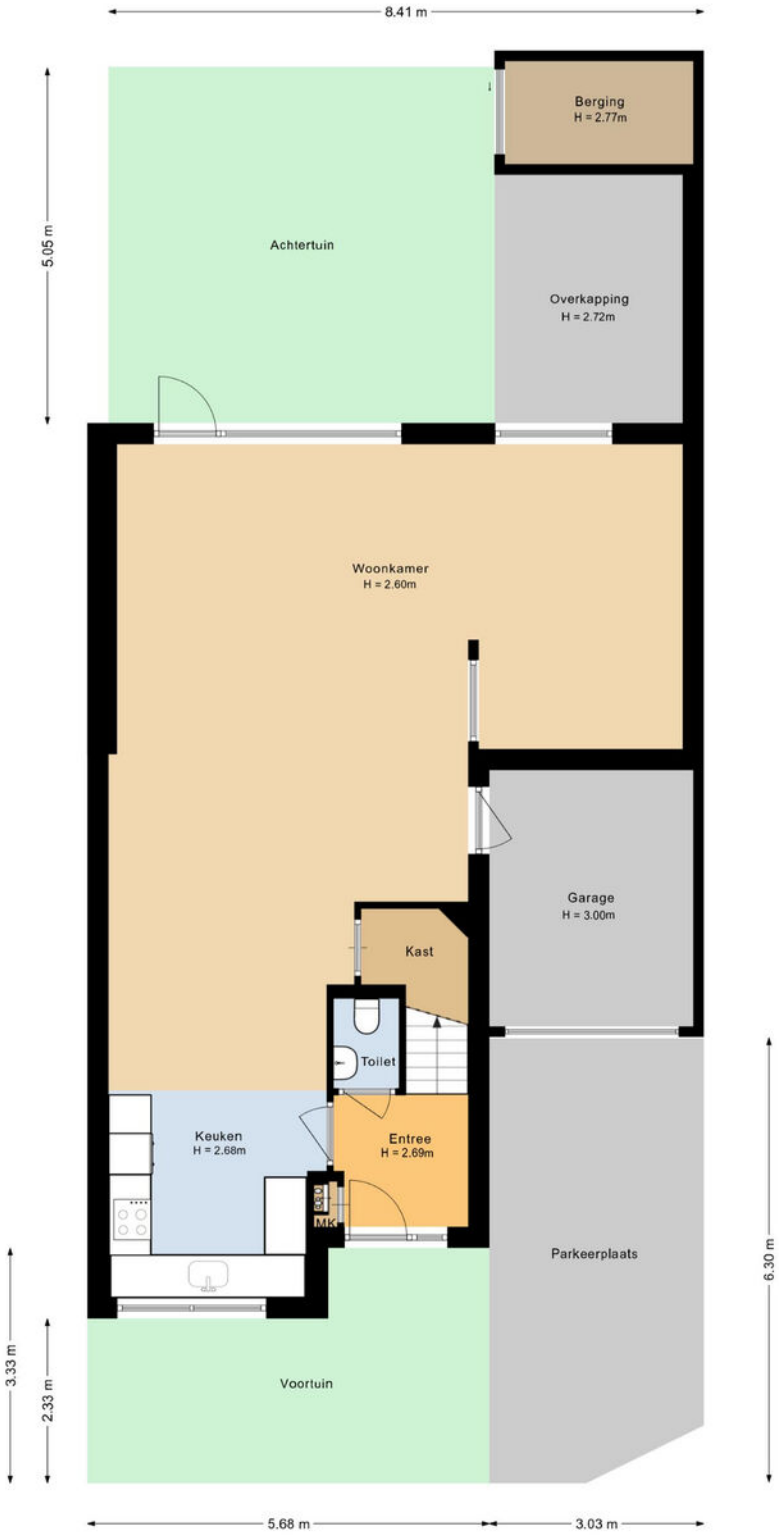
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

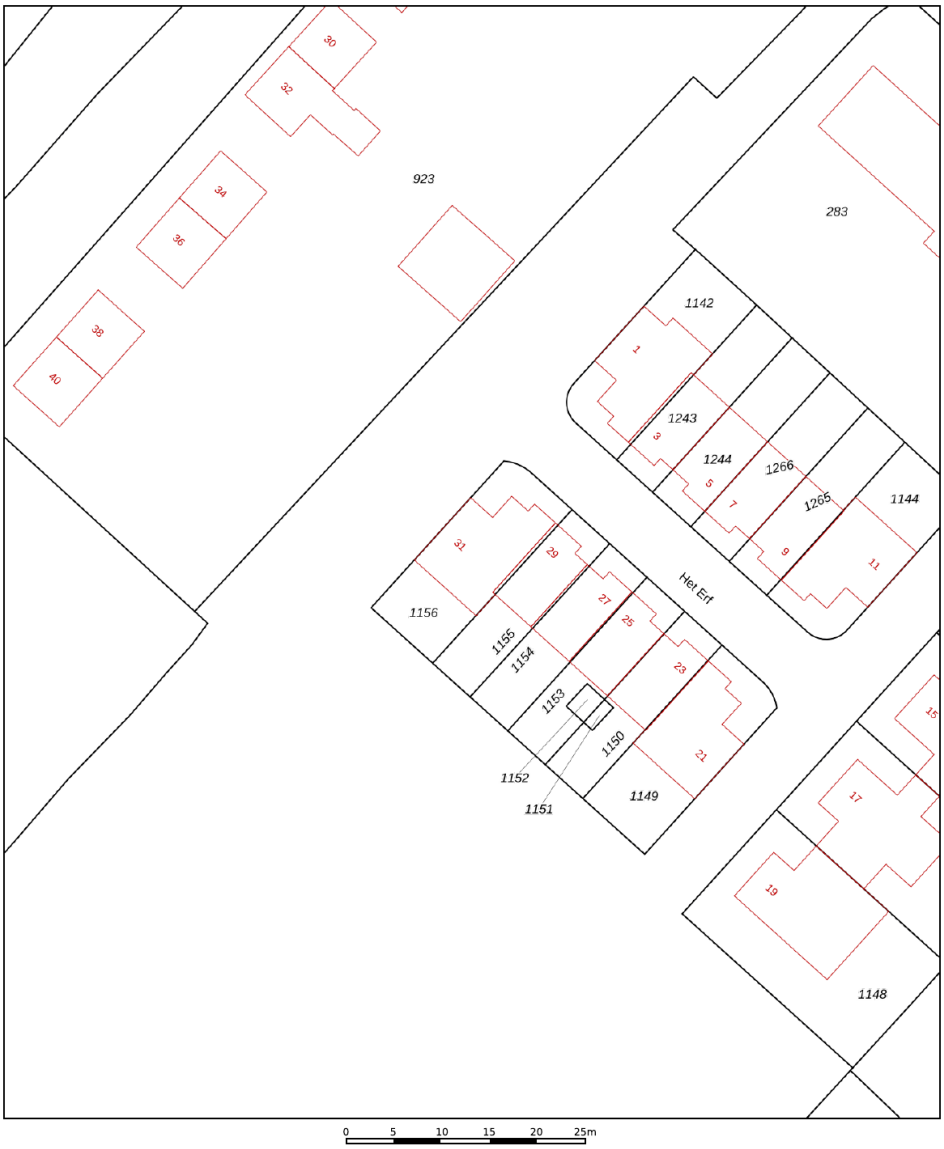


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Het Erf 31



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2026
De bewaarder van het kadastere en de openbare registers

Schaal 1: 500

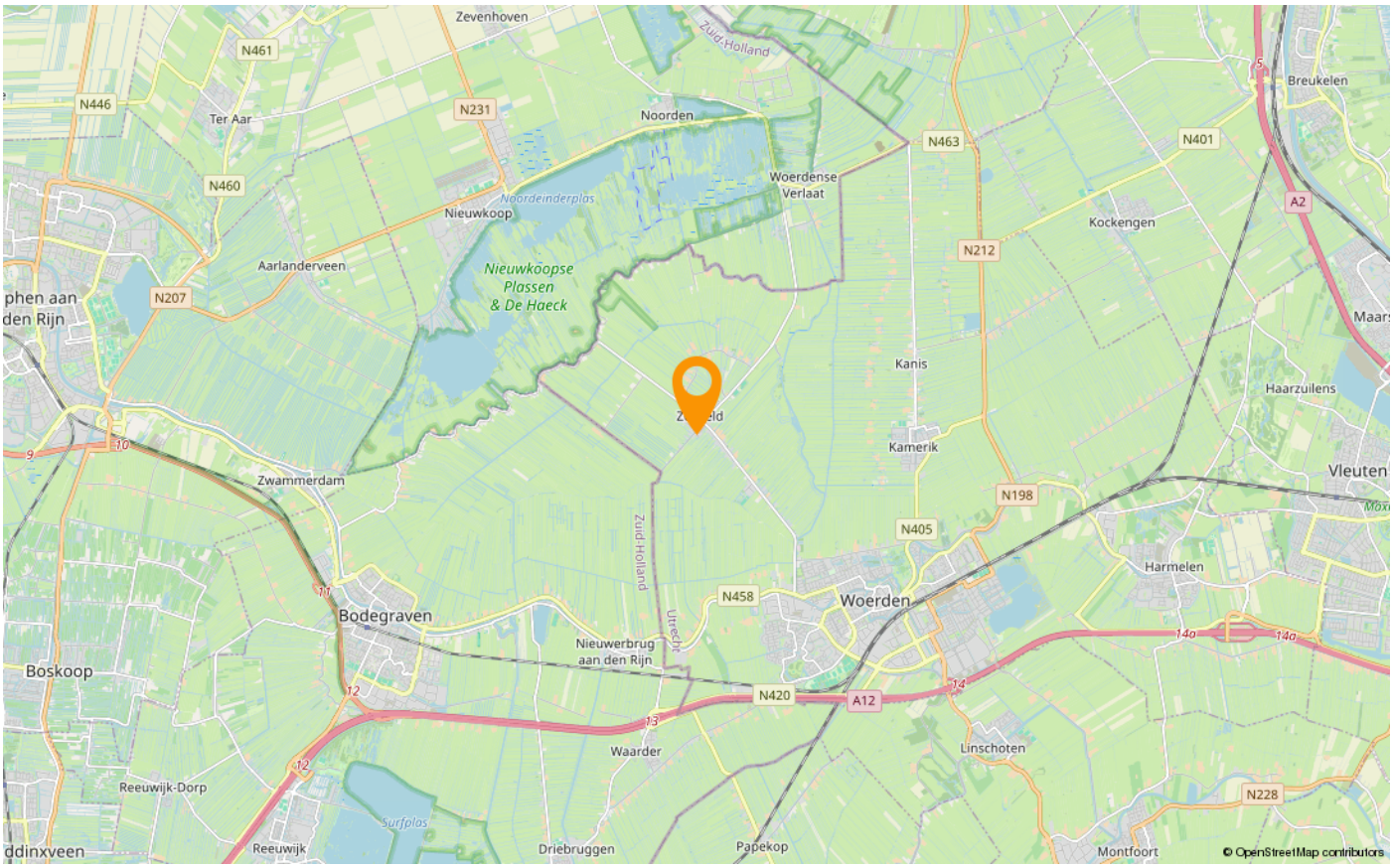
Kadastrale gemeente	Zegveld
Sectie	G
Perceel	1156

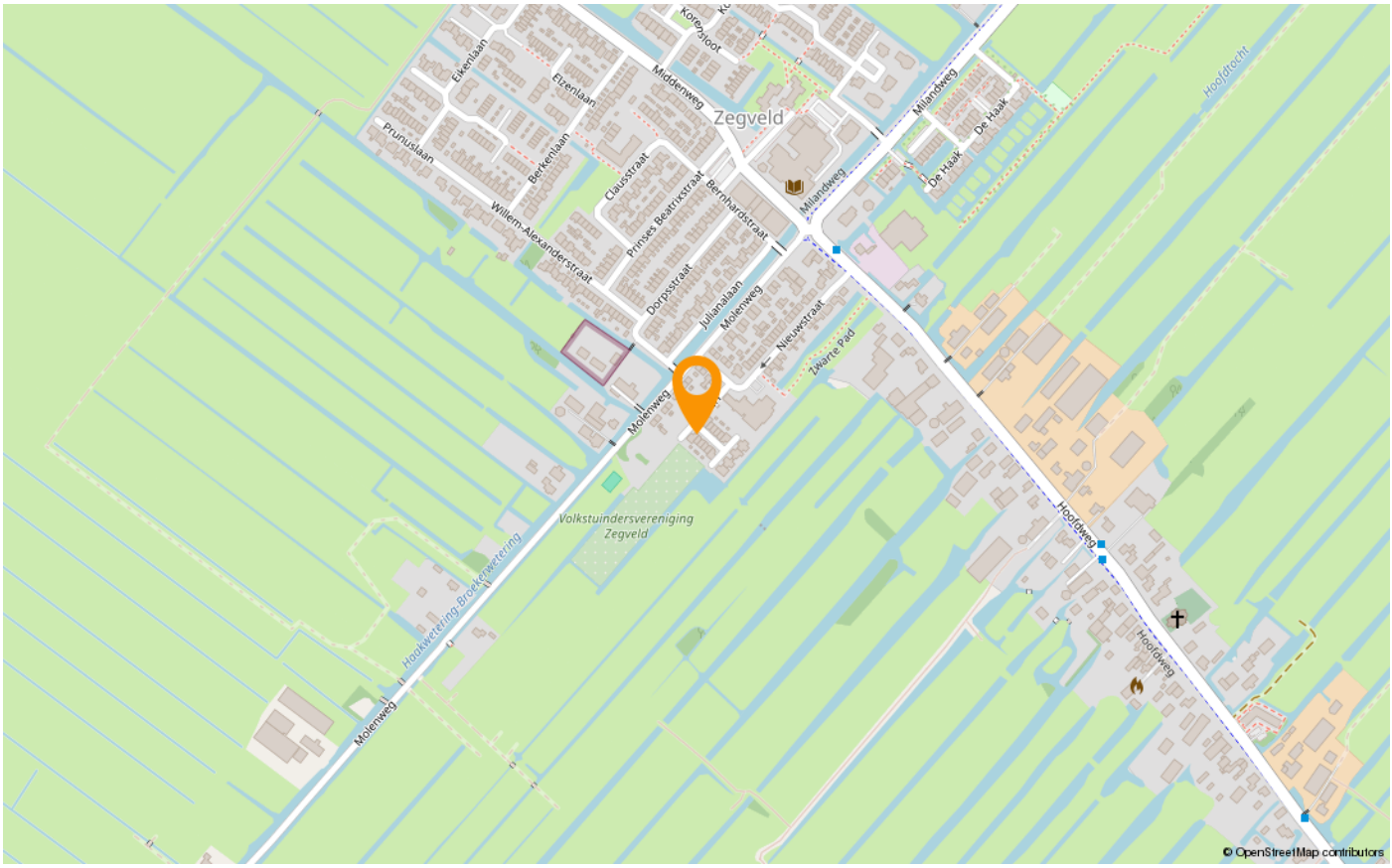
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ADRES	**HET ERF 31**
KADASTRALE GEMEENTE	**ZEGVELD**
SOORT EIGEN GROND	**VOLLE EIGENDOM**
KADASTRAAL PERCEEL	**1156**
KADASTRAAL SECTIE	**G**

LOCATIE OP DE KAART





LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zwarte inbouwkast op zolder	X		
- Kast op werkkamer 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC vloer gehele woning	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkoker		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- Wandmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Camera opri			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Regenton		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Hoekbank met kussens			X
Tuin - Overig			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- 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.

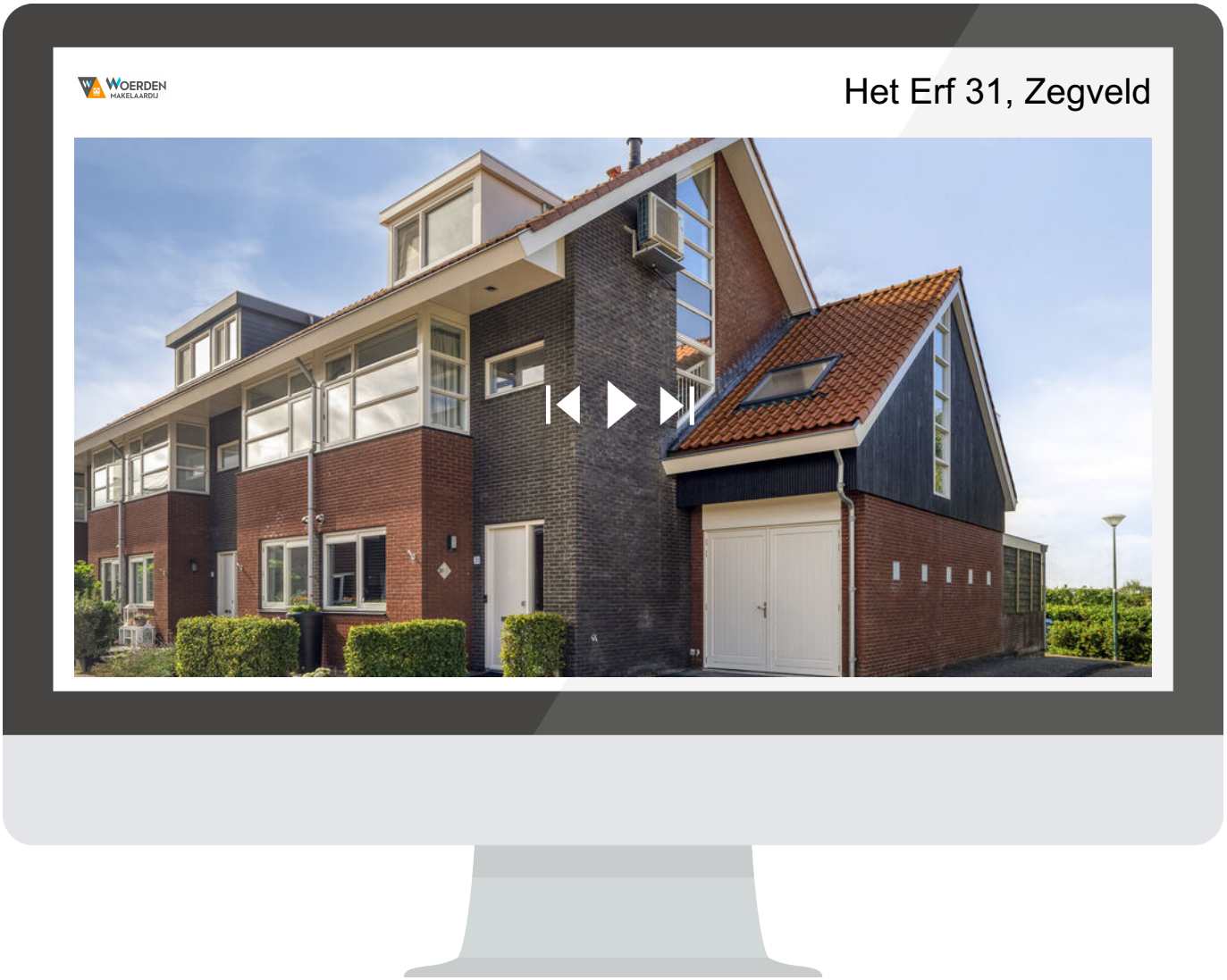
Bouwtechnische keuring
Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren staat dat u vrij. De kosten van deze keuring komen voor uw eigen rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische 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!

webspace.yisual.com/heterf31



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

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).