

Leidsestraatweg 1

Woerden



Rien Treur Makelaardij

Charmante en sfeervolle karakteristieke woning aan de Oude Rijn met riant dakterras, zonnige tuin aan het water en eigen garage!

Ben je op zoek naar een unieke, karakteristieke woning op een absolute droomlocatie in Woerden? Dan is dit iets voor jou, want deze woning is net een tikje anders en daardoor zeer de moeite waard om eens langs te komen. Aan de Leidsestraatweg 1 komen sfeer, ruimte en wonen aan het water op prachtige wijze samen. Deze charmante vrijstaande woning beschikt over een royale woonkeuken, een sfeervolle woonkamer met houtkachel, drie fijne (slaap)kamers, een luxe en zeer royale badkamer, een riant L-vormig dakterras met uitzicht over de haven én een heerlijke tuin direct aan de Oude Rijn.

Daarnaast is de woning van alle praktische gemakken voorzien, waaronder een aangebouwde garage met dubbele vliering, 14 zonnepanelen en een laadpunt voor een elektrische auto. Of je nu wilt genieten van de voorbijvarende bootjes, gezellig wilt tafelen met vrienden of ontspannen op het dakterras; deze woning biedt een eigen karakter, volop leefruimte en een uitzicht dat nooit verveeld.

De woning is gelegen op een bijzondere plek aan de Oude Rijn in Woerden. Woerden staat bekend als een gezellige stad in het Groene Hart met een historisch centrum, sfeervolle terrassen, uitstekende restaurants en een gevarieerd winkelaanbod. Ook alle dagelijkse voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en de karakteristieke haven liggen binnen handbereik.

Voor natuurliefhebbers biedt het omliggende polderlandschap uitstekende mogelijkheden om te fietsen en te wandelen. Dankzij het nabijgelegen NS-station en de goede verbinding met de belangrijkste uitvalswegen bereik je steden als Utrecht en Gouda snel en eenvoudig. Hier geniet je van de perfecte combinatie tussen wonen aan het water, een levendige stadscentrum en het groene buitenleven.

Bijzonderheden

- Bijzondere ligging direct aan de Oude Rijn
- Royale leefkeuken met schiereiland en bar
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel en uitzicht over het water
- Ruime badkamer met dubbele douche en vrijstaand ligbad
- Masterbedroom met directe toegang tot het dakterras
- Extra kamer bereikbaar vanuit beide slaapkamers
- Riant dakterras met uitzicht over de haven
- Achtertuin met meerdere zitgelegenheden direct aan de Oude Rijn
- Aangebouwde garage met twee vlieringen en elektrische toegangsdeur
- 14 zonnepanelen
- Laadpunt voor een elektrische auto
- Beschoeiing aan de Rijnzijde vernieuwd in 2020
- Zijtuin gehuurd van de gemeente voor € 0,- en overdraagbaar
- Centrale ligging ten opzichte van Utrecht en Gouda
- In de koopovereenkomst worden een ouderdomsclausule en een asbestclausule opgenomen

Een bijzondere woning voor wie op zoek is naar ruimte, sfeer en een unieke ligging aan het water. Met de royale woonkeuken, de sfeervolle woonkamer, het riante dakterras en de heerlijke tuin aan de Oude Rijn is dit een plek waarbinnen en buiten op een bijzondere manier samenkomen.



ENTREE

Vanaf de straat stap je direct de woning binnen in de royale woonkeuken. Vanuit deze ruimte bereik je de hal, waar de garderobe is gesitueerd. De andere zijde van de hal is bereikbaar vanuit de woonkamer en de bijkeuken. Hier vind je de vaste trapopgang naar de eerste verdieping.

De bijkeuken is voorzien van een wasmachineaansluiting, toegang tot het toilet met fonteintje en openslaande deuren naar de achtertuin. Daarnaast heb je vanuit de keuken toegang tot de ruime aangebouwde garage. Deze garage is aan de straatzijde voorzien van een elektrisch bedienbare deur en beschikt over twee vlieringen, waarvan één met de opstelplaats voor de cv-ketel en één met de omvormer van de zonnepanelen.



EETKAMER & KEUKEN

De royale woonkeuken vormt het bruisende hart van de woning. De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling in combinatie met een ruim schiereiland. Je beschikt hier over hoogwaardige kookvoorzieningen, waaronder een gaskookplaat met maar liefst drie ovens (waarvan één grilloven) en een magnetron. Het schiereiland herbergt de vaatwasser en een ingebouwde koel-vriescombinatie. Aan de eetkamerzijde is een sfeervolle bar gerealiseerd met drie zitplaatsen en er is volop ruimte voor een grote eettafel waar je uitgebreid kunt tafelen met familie of vrienden





WOONKAMER

Via een stijlvolle schuifdeur, vanuit de eetkamer, bereik je de sfeervolle woonkamer. De speelse indeling biedt ruimte voor meerdere zithoeken. Aan de keukenzijde creëer je eenvoudig een fijne lees- of tv-hoek met zicht op de zijtuin. Aan de achterzijde bevindt zich de hoofd-zithoek rondom de behaaglijke houtkachel, waar je door de grote raampartijen geniet van een prachtig vrij uitzicht over de Oude Rijn. Via een enkele loopdeur stap je vanuit de woonkamer zo het terras aan het water op. Vanuit de woonkamer bereik je tevens de tussengang met de trapopgang naar de verdieping, die ook toegang geeft tot de bijkeuken.





VERDIEPING

Via de vaste open trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot de badkamer en twee ruime slaapkamers.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruim opgezette badkamer. Deze luxe ruimte is uitgerust met een dubbele douche, een vrijstaand ligbad, een tweede zwevend toilet en een stijlvol badkamermeubel met dubbele wastafel.

Aan de linkerzijde ligt een fijne slaapkamer (momenteel in gebruik als babykamer) met een sfeervol uitzicht over de singel en de straat. Aan de rechterzijde van de overloop bevindt zich de masterbedroom, die door de karakteristieke raampartij rondom het trapgat over bijzonder veel sfeer beschikt. Vanuit de masterbedroom loop je via een buitendeur direct het royale dakterras op.

Mooi detail: vanuit beide slaapkamers is een praktische derde kamer bereikbaar. Deze ruimte beschikt over een vaste kast, uitzicht richting de Westdam en is uitstekend geschikt als inloopkast/kleedkamer, thuiswerkplek of extra slaapkamer.





DAKTERRAS

Het royale dakterras is een waar verlengstuk van de leefruimte! Het terras heeft een speelse L-vorm en biedt een prachtig uitzicht over de haven en de levendige omgeving. Dankzij de gunstige ligging kun je hier gedurende de hele dag op verschillende plekken van de zon genieten. Aan de zijkant is ruimte voor een tweede zitgelegenheid, waardoor er altijd wel een beschut plekje te vinden is om heerlijk buiten te ontspannen.





TUIN

Ook de tuin, direct aan het water, is bijzonder te noemen. Via de poort aan de zijkant, de woning en de garage bereik je de sfeervolle achtertuin met een royaal terras aan de Oude Rijn. Hier zit je eerste rang om te genieten van de rust, het kabbelende water en het vrije uitzicht. Direct aan het water, ter hoogte van de woonkamer, is bovendien een tweede zitplek gecreëerd.

ZIJ-TUIN EN PARKEERGELEGENHEID

Via een hek is de gehuurde zij-tuin bereikbaar. Deze extra buitenruimte wordt momenteel van de gemeente gehuurd voor € 0,- per jaar (overdraagbaar) en biedt onder andere plaats voor het parkeren van een auto op eigen terrein.



OVERZICHTSPLATTEGROND



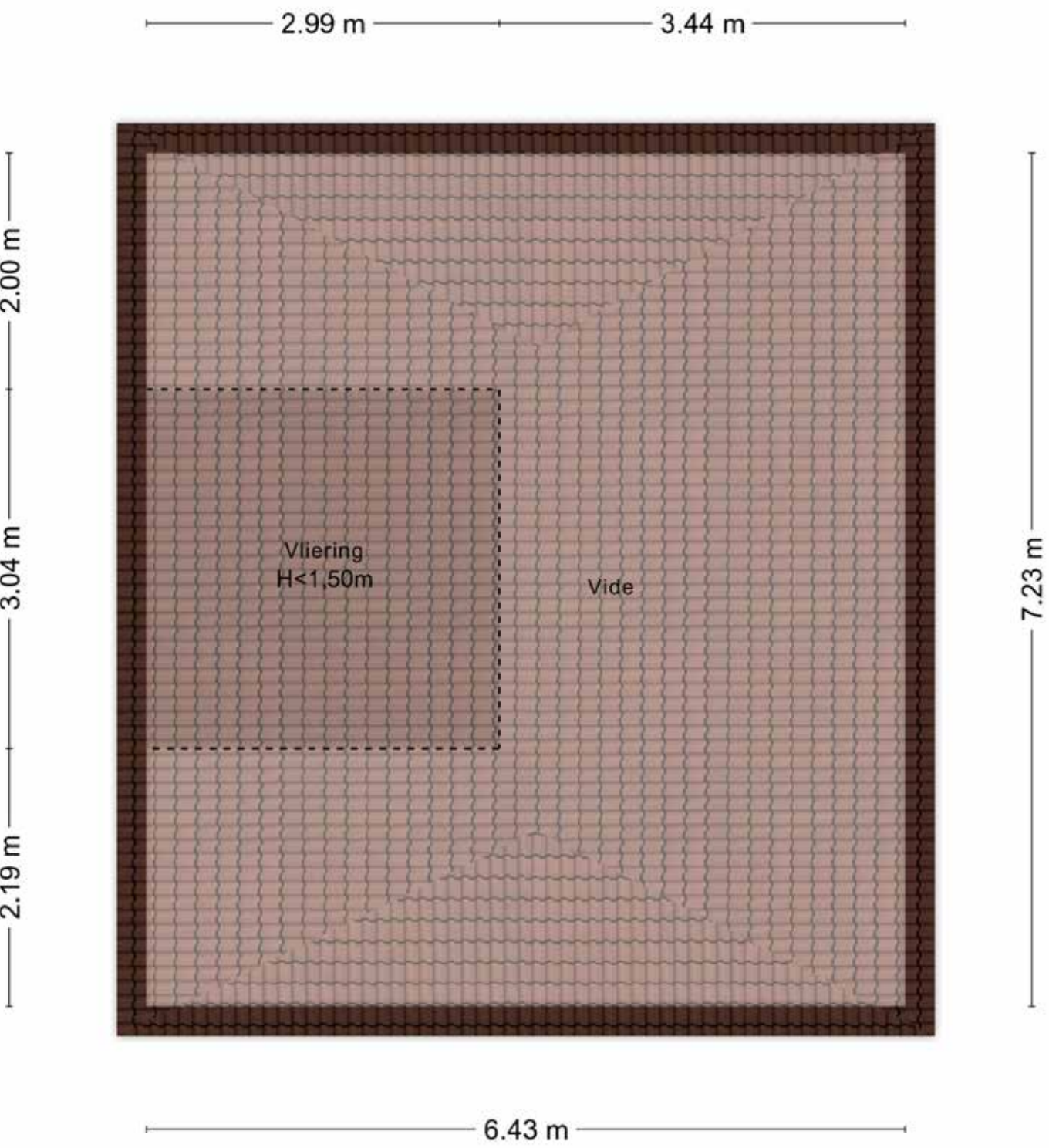
PLATTEGROND BEGANE GROND



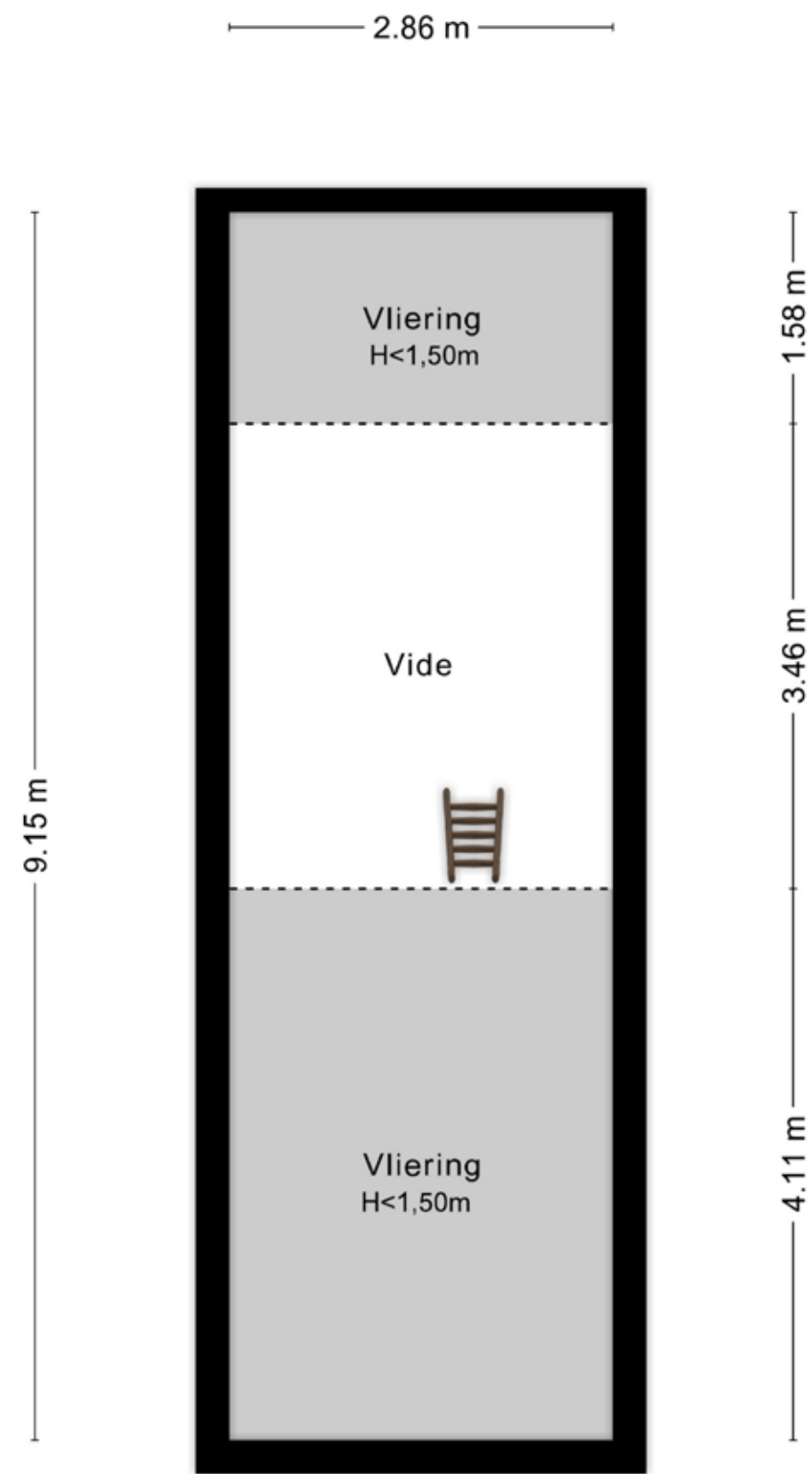
PLATTEGROND VERDIEPING



PLATTEGROND VLIERING



PLATTEGROND VLIERING GARAGE



UITZICHT



OMGEVING





Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	156 m ²
Overige inpandige ruimte	26 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	68 m ²
Inhoud woning	674 m ³
Bouwjaar	1930
Energie label	E

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	B
Nummer	2526
Groot	I are en 85 centiare (185 m2)
Eigendomssituatie	Volle eigendom

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.



Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen
Telefoon: 0348 444146
Email: info@rientreur.nl
Website: www.rientreur.nl

