

TE KOOP
€ 849.000 K.K.

Groenendael Makelaardij B.V.

Hogewoerd 32 A
3441 BE Woerden
0348-416886
info@gmwoerden.nl



Rieslinggaard 25
3446 WP Woerden



Rieslinggaard 25 3446 WP Woerden

Inleiding

Deze half vrijstaande woning met aangebouwde garage is gelegen in de populaire woonwijk 'Snel & Polanen' op de grens van de woonwijk "Waterrijk". Dit goed onderhouden familiehuis telt vier slaapkamers, twee badkamers, een diepe op het ZUIDOOSTEN gelegen achtertuin om te genieten van het buiten zijn. Het huis is voorzien van 14 zonnepanelen met een A energielabel. Dat scheelt in de energiekosten!

Ondanks de vrije en rustige ligging zijn alle voorzieningen, zoals een winkelcentrum, kinderopvang, scholen van "VMBO tot Gymnasium", sport en recreatie in de directie omgeving. Snel & Polanen is een ruim opgezette woonwijk en populair onder verschillende doelgroepen. Er zijn verschillende type woningen, gebouwd met een diversiteit aan architectuurstijlen.

De aansluiting naar de A12 en het treinstation met rechtstreekse verbinding naar Utrecht, Den Haag, Rotterdam, Leiden en Amsterdam zijn dichtbij. Binnen tien fietsminuten bevindt u zich midden in het centrum met een diversiteit van (ambachtelijke) winkels, restaurants, cafés en monumentale panden.



Ligging en indeling

Begane grond:

Een overdekte entree bereikbaar via de ruime brede voortuin met de mogelijkheid om drie auto's te parkeren op eigen terrein voor de garage.

Entree, hal met een garderobe, meterkast en toiletruimte met wandcloset en fontein. Vanuit de hal door een glazendeur naar de ruime eetkamer met open trap en een ruime doorgang naar het woongedeelte aan de voorzijde.

De ruime en vooral lichte woon- en eetkamer zijn afgewerkt met een natuurstenen vloer met vloerverwarming. De wanden en de plafonds zijn strak afgewerkt. De moderne open keuken is uitgevoerd met een kookeiland en is voorzien van inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat met afzuigunit in het aanrechtblad, combi-oven, ruime koelkast, vaatwasser. Het geheel is afgewerkt met een donker aanrechtblad.

Foto's



Foto's



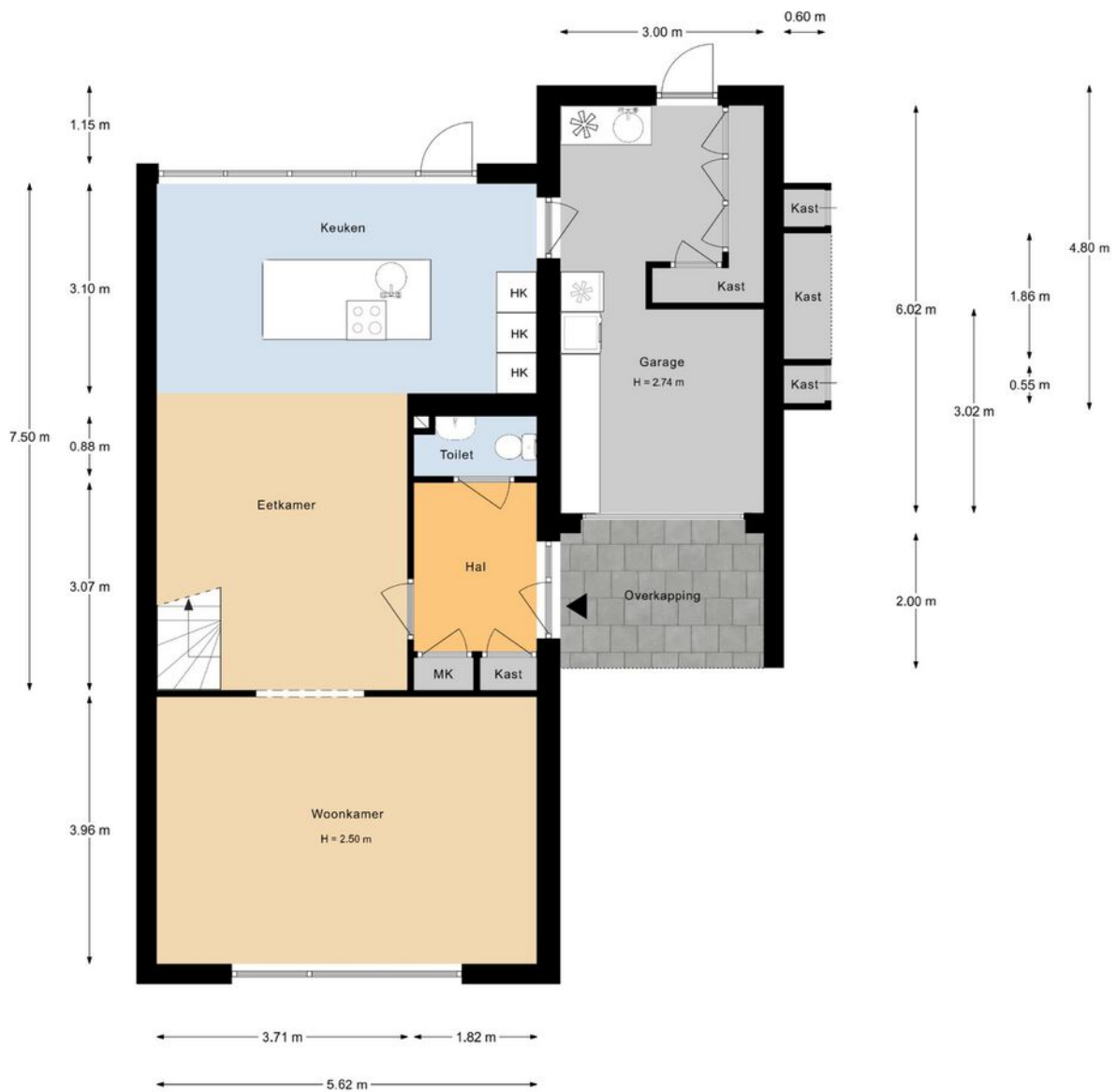
Foto's



Foto's



Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Ligging en indeling

Eerste verdieping:

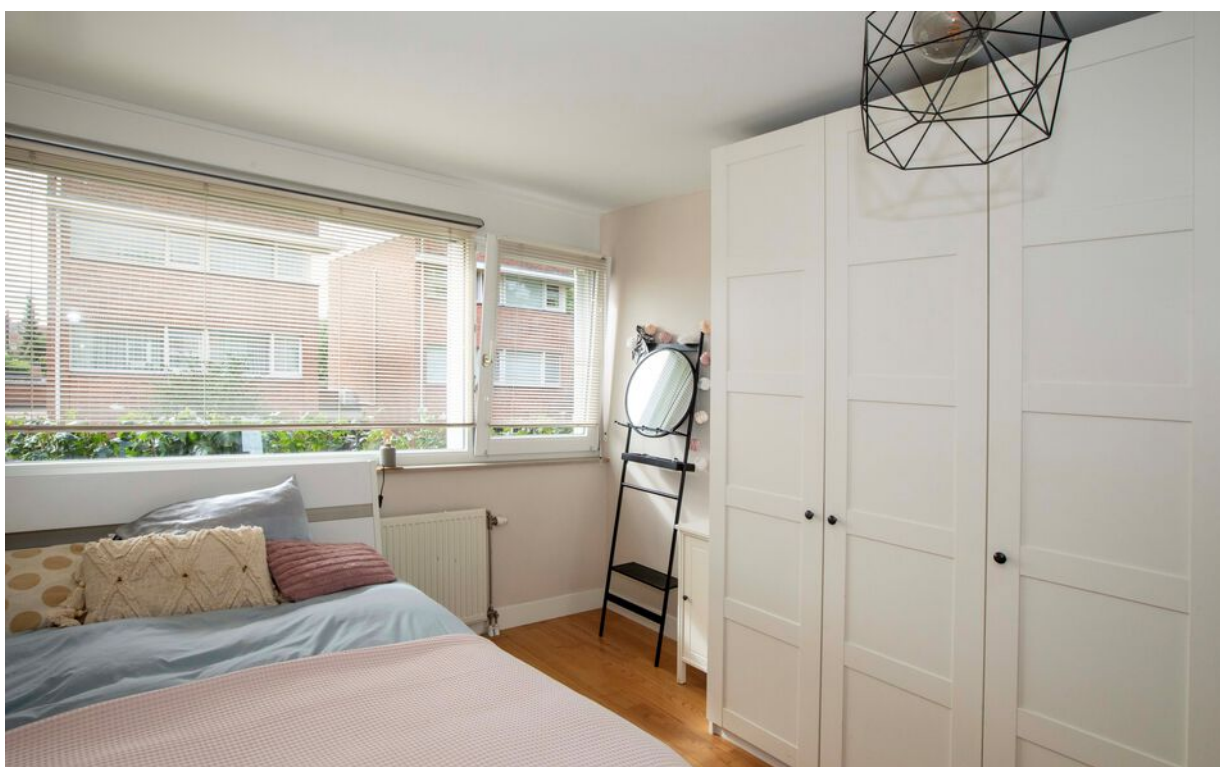
Via een vaste, open trap naar de eerste verdieping; overloop met toegang tot drie slaapkamers en de nette badkamer.

Twee slaapkamers aan de voorzijde en één aan de achterzijde, deze slaapkamer heeft een Frans balkon.

De gedeelte met natuursteen mozaïek betegelde badkamer met gestukte wanden (betonlook) is voorzien van een inloofdouche met regendouche, wandcloset, wastafel met inbouwkraan, designradiator en een betonlookvloer.

De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Foto's



Foto's



Foto's



Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Ligging en indeling

Tweede verdieping:

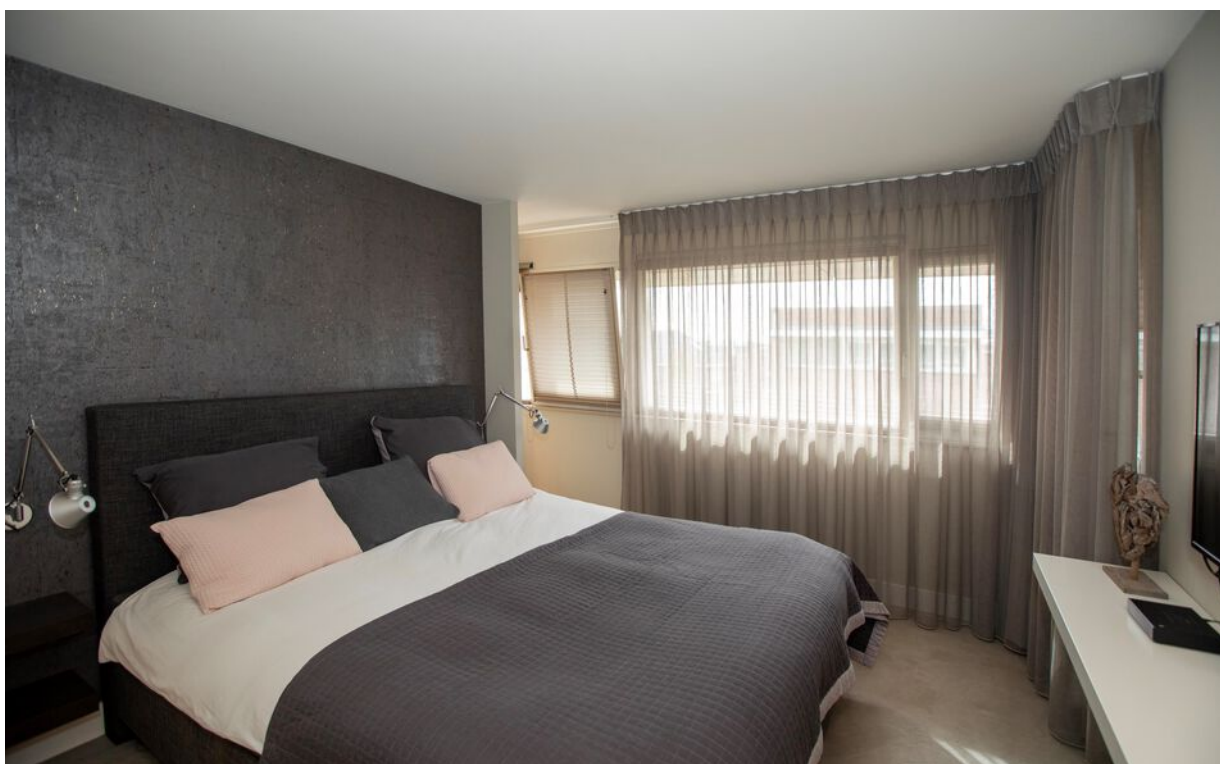
Ook de tweede verdieping is een royale verdieping, met een ruime overloop / werkkamer.

Deze werkruimte is eenvoudig te verbouwen naar een vijfde slaapkamer.

Verder een grote, lichte slaapkamer met inloopkasten en de tweede badkamer, welke voorzien is van een ligbad, toilet, wastafel en designradiator.

Deze verdieping heeft veel praktische berging met ruimte voor de centrale verwarmingsketel. De gehele verdieping is voorzien van een betonlookvloer.

Foto's



Foto's



Foto's





Ligging en indeling

Tuin en omgeving:

De ruime, diepe en goed verzorgde achtertuin op het zuidoosten heeft diverse terrassen om te genieten van het buiten zijn. Aan de zijkant is een poort met enkele tuinkasten. Aan de voorkant van de woning is een grote parkeerplaats met mogelijkheid om drie auto's te parkeren. Een oplaadpunt voor elektrische auto's is aanwezig. Het woonhuis ligt aan een rustige weg.

Woerden in het kort:

De gemeente Woerden, liggend in het Groene Hart, bestaat uit ca. 52.500 inwoners met een uitgebreid voorzieningenpakket van met onder meer vele basisscholen, voortgezet onderwijs, winkels, sportverenigingen en recreatie.

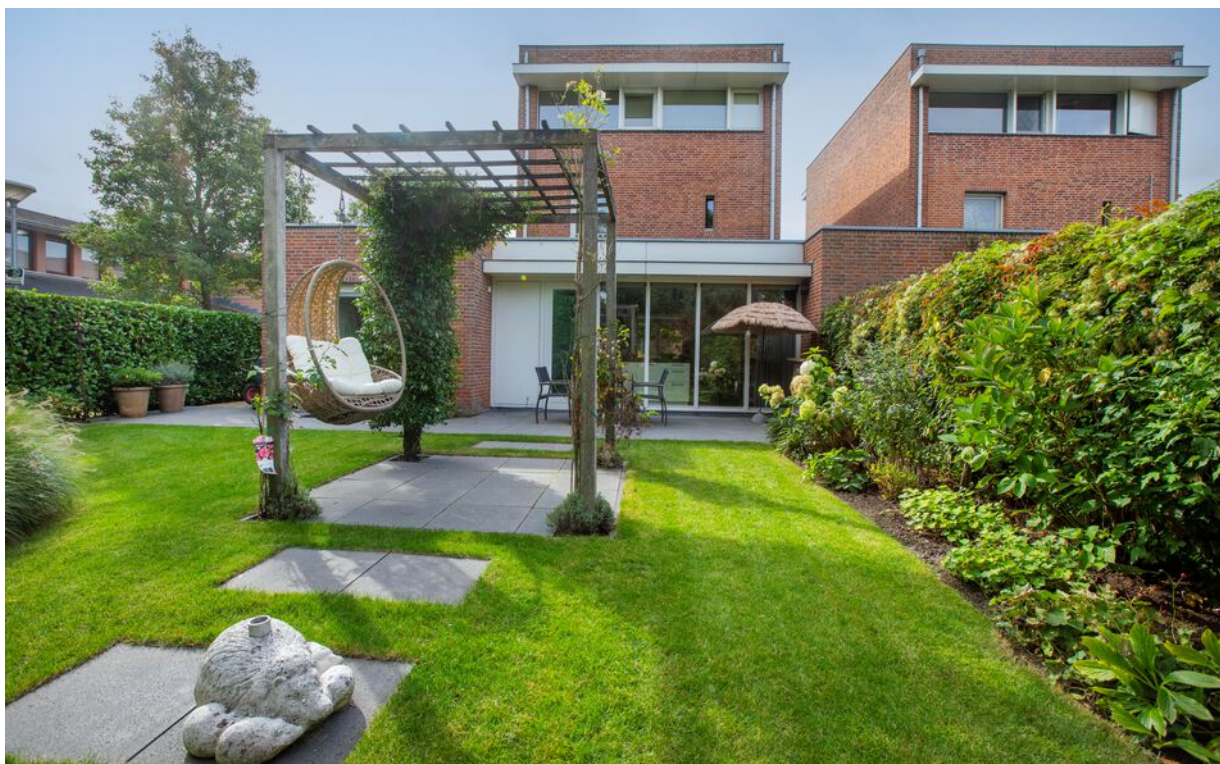
Station Woerden, op afstand van 10 minuten met de fiets, heeft rechtstreekse verbinding naar Utrecht, Den Haag, Rotterdam, Leiden en Amsterdam.

Woerden ligt centraal tussen de steden Utrecht, Rotterdam, Amsterdam en Den Haag. Met de auto bent u binnen 4 minuten op de A12, in circa 20 minuten op de A2 en binnen 50 minuten van de luchthaven (Schiphol).

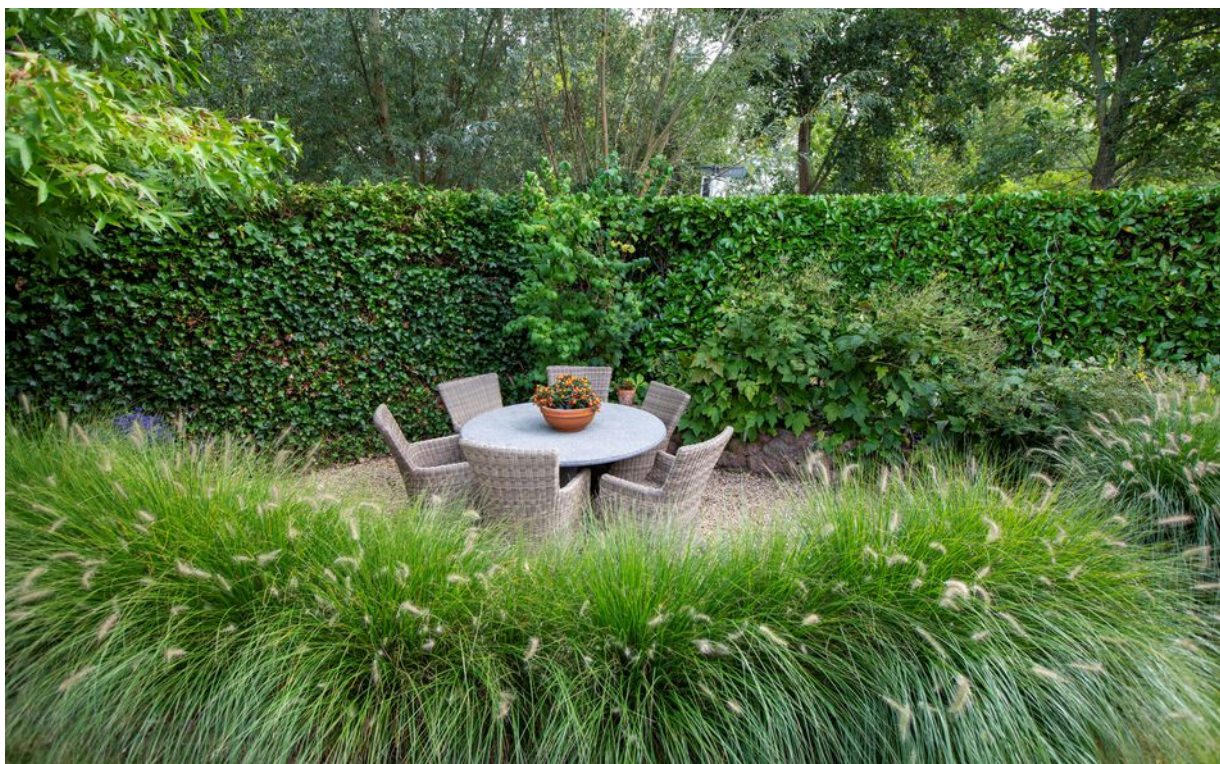
Foto's



Foto's



Foto's

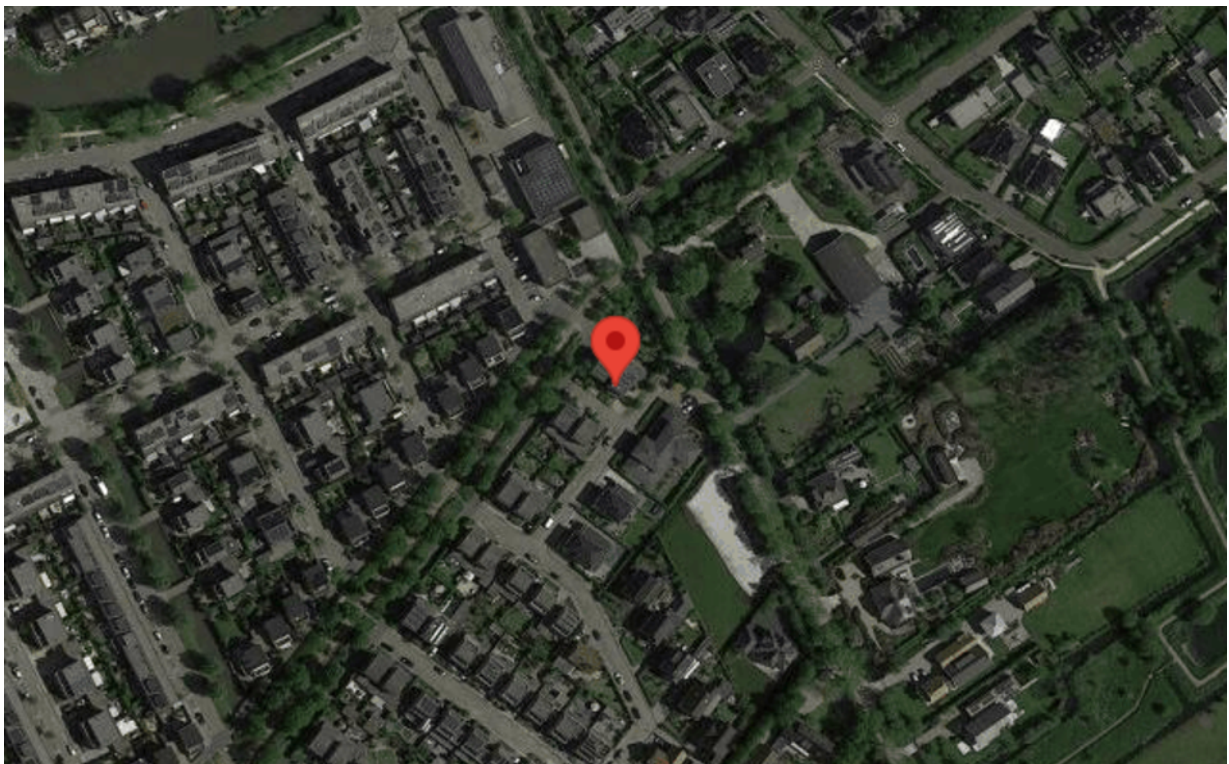


Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Google maps



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 849.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2001
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dubbel glas Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	341 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	156 m ²
Inhoud	615 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	18 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
------	-------------

Kenmerken

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 3 - Type	Voortuin
Tuin 3 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 3 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Elektriciteit
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage Parkeerplaats
Heeft een alarm	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Groenendael Makelaardij B.V.

Hogewoerd 32 A
3441 BE Woerden
0348-416886
info@gmwoerden.nl