

VRAAGPRIJS
€ 1.595.000 K.K.

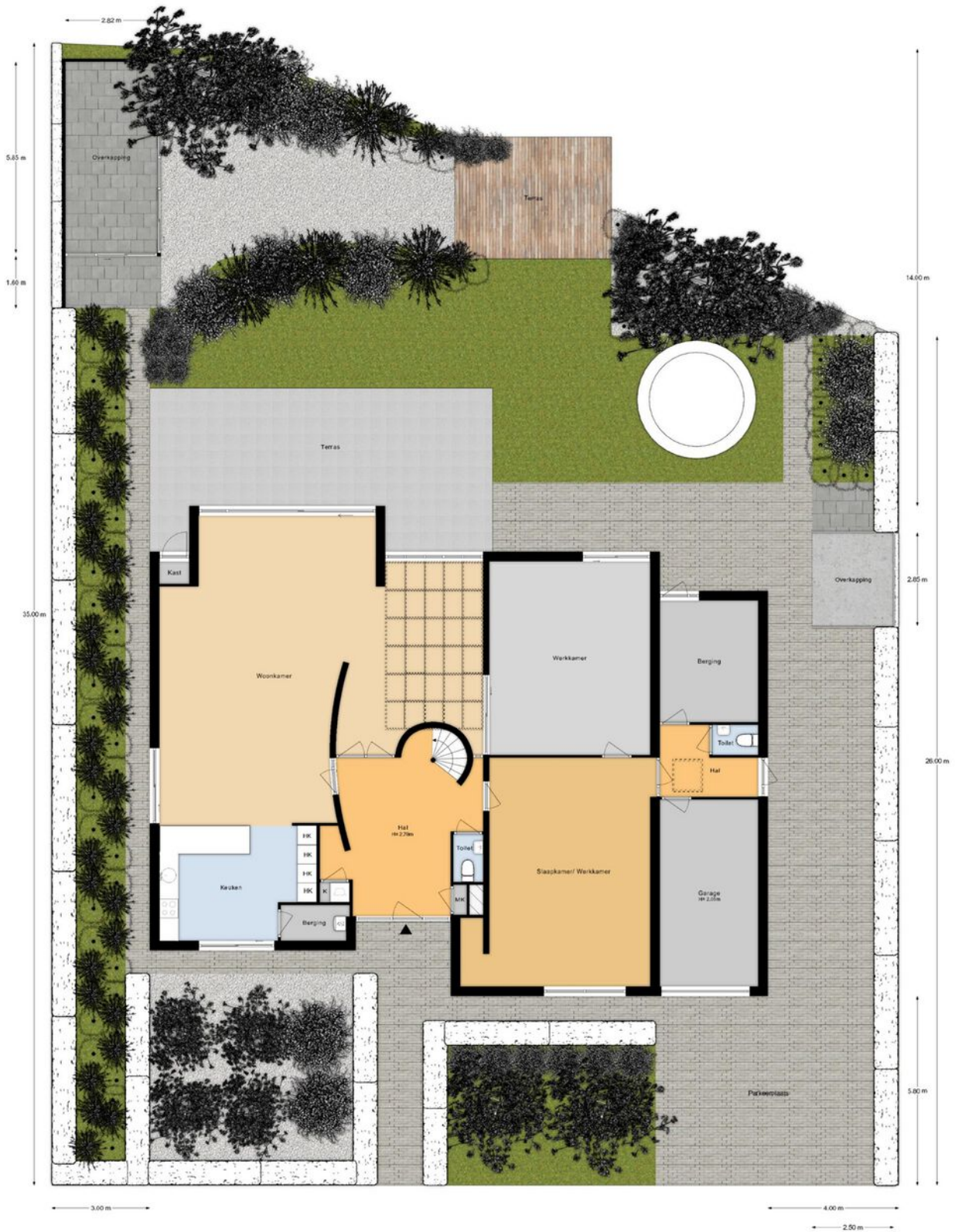


FORT ORANJE 10, WOERDEN


Groenendaal Makelaardij B.V.

Groenendaal Makelaardij B.V.
TEL. 0348-416886
gmwoerden.nl
info@gmwoerden.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Welkom in deze luxe vrijstaande villa, met een oase van rust, privacy, comfort en ruimte.

De woning is gelegen in één van de meest gewilde woonwijken van Woerden "De MEANDER" op een perceel grond van 810 m², is goed onderhouden en de tuin is rechtstreeks gelegen aan het water met een openwater verbinding naar de rivier "de Oude Rijn".

De woning heeft een woonoppervlakte van meer dan 300 m² en daarnaast een ruime garage en biedt alles wat u zich kunt wensen voor een moderne levensstijl.

De onder architectuur aangelegde tuin, welke verscholen ligt achter een hoge heg, geeft veel privacy.

Achter in de tuin staat een modern tuinhuis. Verder is er een royale, stijlvolle woonkamer met een orangerie en veel ramen aan het dak die zorgen voor overvloedig daglicht en geven een mooi uitzicht naar de tuin. De ruime, moderne keuken is voorzien van een royale eetbar.

Er zijn naast de woonkamer, zeven kamers, waarvan zes slaapkamers, een kantoorruimte, twee badkamers en drie toiletruimtes.

Op de oprit zijn twee parkeerplekken en de woning is gesitueerd op korte fietsafstand van het levendige centrum met boetiekjes, gezellige cafés en restaurants. De woning is uitermate geschikt voor kantoor of praktijk aan huis.

- de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. met uitzondering van tweede berging en garage.

- 13 stuks zonnepanelen
- beregeningsinstallatie
- ingegraven trampoline
- tuinhuis

De inbouwkeuken is voorzien van:

- grote koelkast
- magnetron / oven
- de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. met uitzondering van tweede berging en garage.

- 13 stuks zonnepanelen
- beregeningsinstallatie
- ingegraven trampoline
- tuinhuis

Badkamer 1 is voorzien van:

- douche met glazen douchewand
- designradiator
- dubbele wastafel
- ligbad

Badkamer 2 is voorzien van:

- douche met glazen douchewand
- dubbele wastafel
- designradiator

Berging:

- opbergruimte met de wasmachine en droger opstelling.
- fietsenberging met opbergruimte

De villa is gelegen in de buurt van het Utrechtsestraatweg in de wijk De Meander. De omgeving is een rustige wijk gekeken naar de bevolkingsdichtheid.

De woning is goed bereikbaar met veel voorzieningen in de buurt. Gesitueerd op korte fietsafstand van het centrum van Woerden, loopafstand van een supermarkt. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 6 minuten rijden.

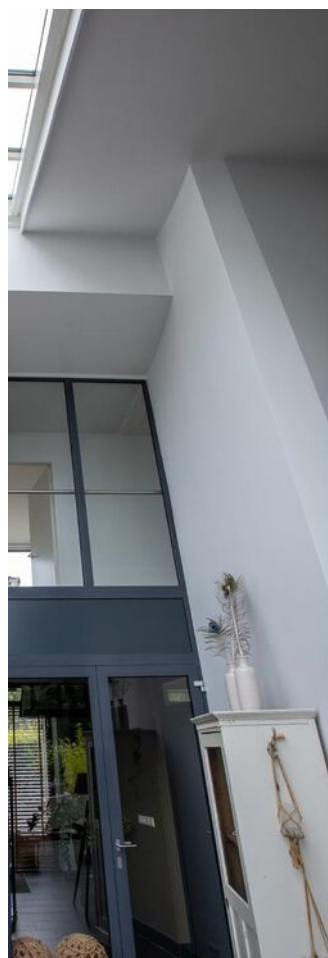
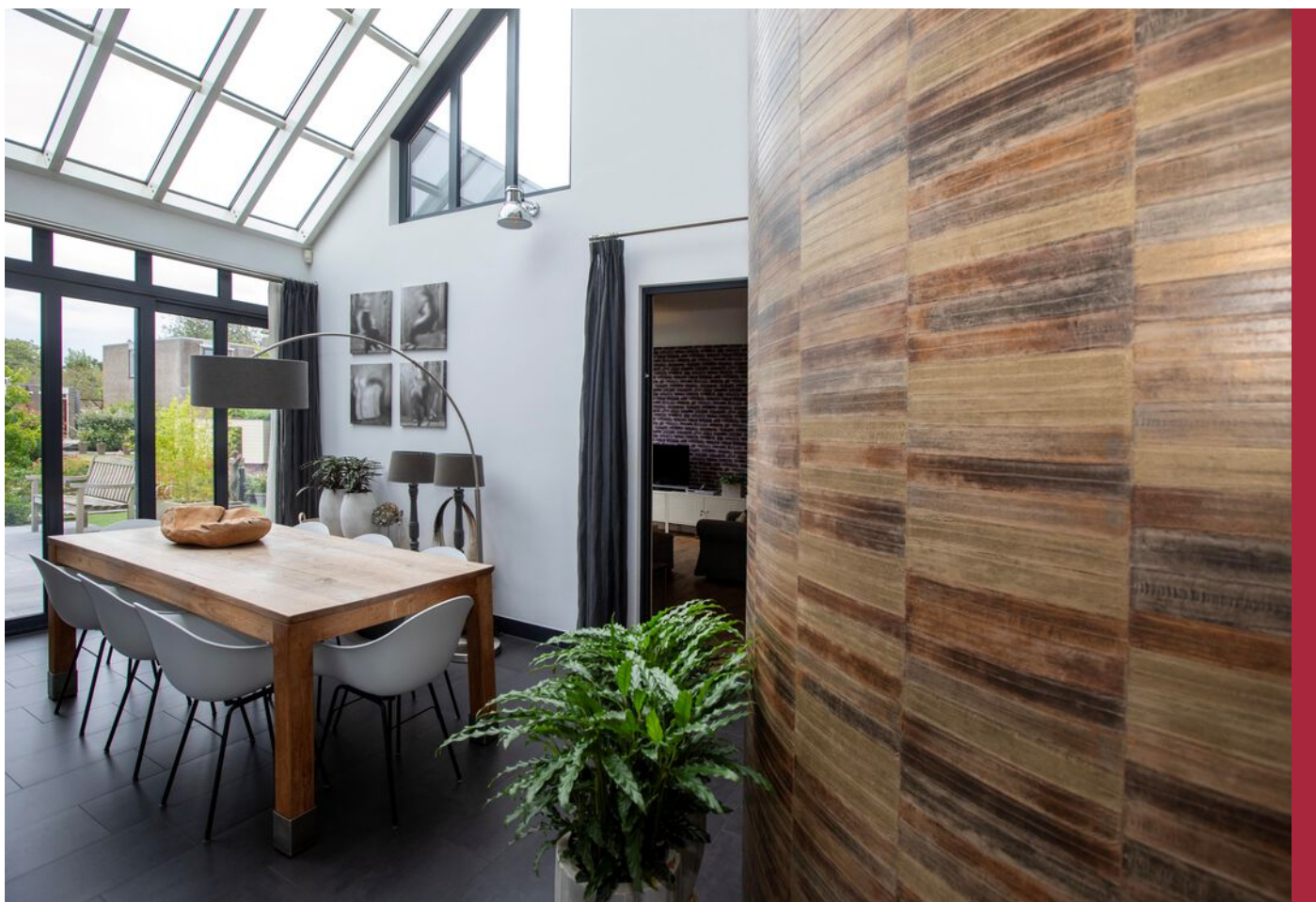
PLATTEGROND



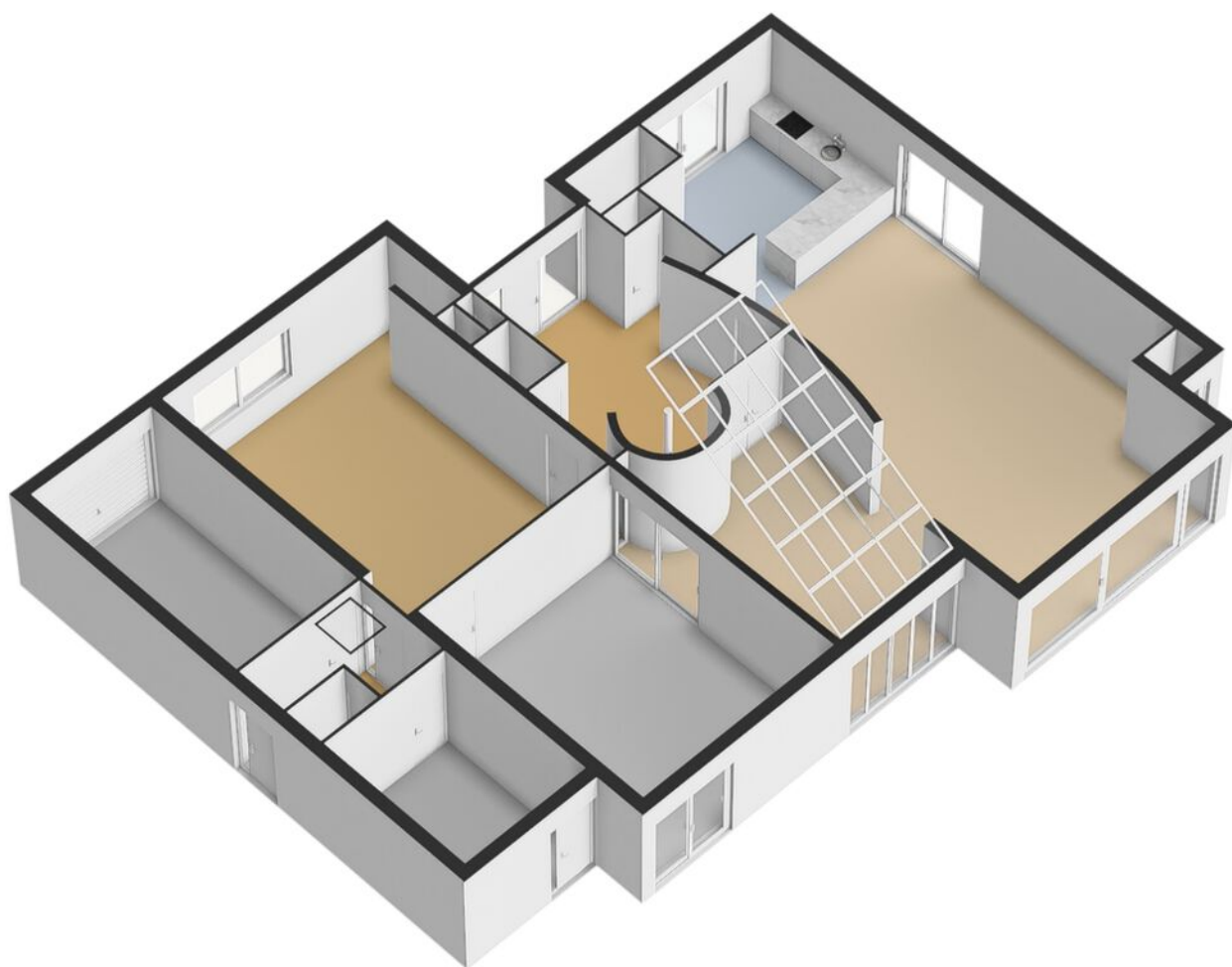




Fort Oranje 10, Woerden



PLATTEGROND





OMSCHRIJVING BEGANE GROND EN EERSTE VERDIEPING

Entree met royale hal, meterkast, toiletruimte, garderobe en een wenteltrap die een ware blikvanger is.

Vanuit de hal is links de toegangsdeur naar de ruime, diepe woonkamer met veel ramen en schuifpuien en ook vanuit deze hal een dubbele toegangsdeur naar de orangerie. Deze schitterende orangerie met grote glazen schuifpui en een hoge, schuine plafondconstructie geven een overvloed aan natuurlijk licht.

De open keuken is aan de voorzijde van de woonkamer gesitueerd en is het hart van het huis, een mix van stijl, functionaliteit en moderne technologie. Ontworpen met het oog voor detail, inclusief royale eetbar. De open keuken gaat over in de eet- en leefruimte wat zorgt voor een gevoel van ruimtelijkheid en verbinding. Ook deze ruimte heeft veel daglicht en een schuifpui naar de voortuin met terras. Aansluitend aan de keuken is er een berging met de centrale verwarmingsketel en de wateronthardingsinstallatie.

Terug naar de riante hal maar nu gaan we naar de rechterzijde van de woning en komen we in een ruime werk/slaapkamer die mogelijkheden biedt voor kantoor of praktijkruimte. Aansluitend aan deze ruimte is een hal met een toilet en buitendeur (zijdeur). Een entree om bijvoorbeeld cliënten/klanten te ontvangen, zodat werk en privé gescheiden zijn.

Deze hal geeft toegang naar de garage met garagedeur, tegelvloer en de omvormer voor de zonnepanelen. Aan de andere zijde van de hal is een tweede berging. In deze berging zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger en heeft een deur naar de achtertuin en de fietsen berging.

Ook vanuit de orangerie en/of de slaapkamer/werkruimte aan de voorzijde is een tweede slaapkamer/werkruimte. Deze ruimte is aan de achterzijde gesitueerd en heeft uitzicht op de achtertuin.

Via de open wenteltrap naar de overloop, die niet alleen een doorgang is, maar ook uitzicht biedt op de woonkamer / orangerie. In het midden van de overloop is het luik met een vlizotrap die toegang verstrekt naar de ruime bergzolder.

De ruime hoofdslaapkamer heeft goed uitzicht op de achtertuin, een inloopkast, toegangsdeur naar de loggia en direct en-suite badkamer met lichte tegels, ligbad, douche, dubbele wastafel en design radiator.

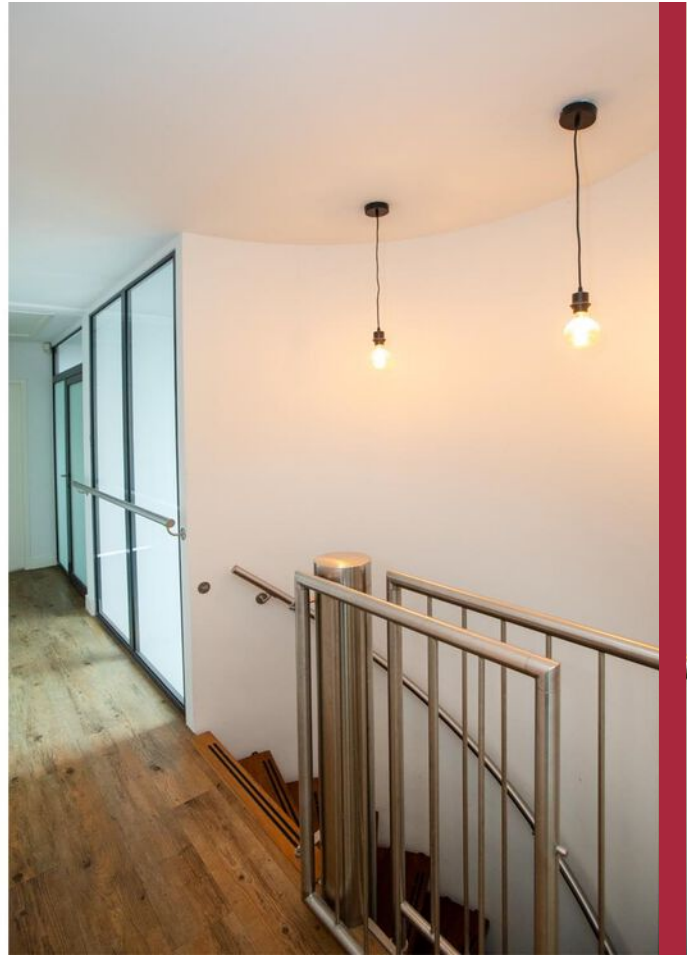
De vier overige slaapkamers hebben goede afmetingen en zijn voorzien van goede lichtinval, openslaande ramen en slimme thermostaten.

Tevens kunnen deze slaapkamers gebruik maken van de tweede, licht betegelde badkamer die voorzien is van een inloopdouche, dubbele wastafel en designradiator. Beide badkamers hebben een Velux dakvenster voor natuurlijke ventilatie met verduisteringsrolgordijn.

Separaat is de derde toiletruimte.

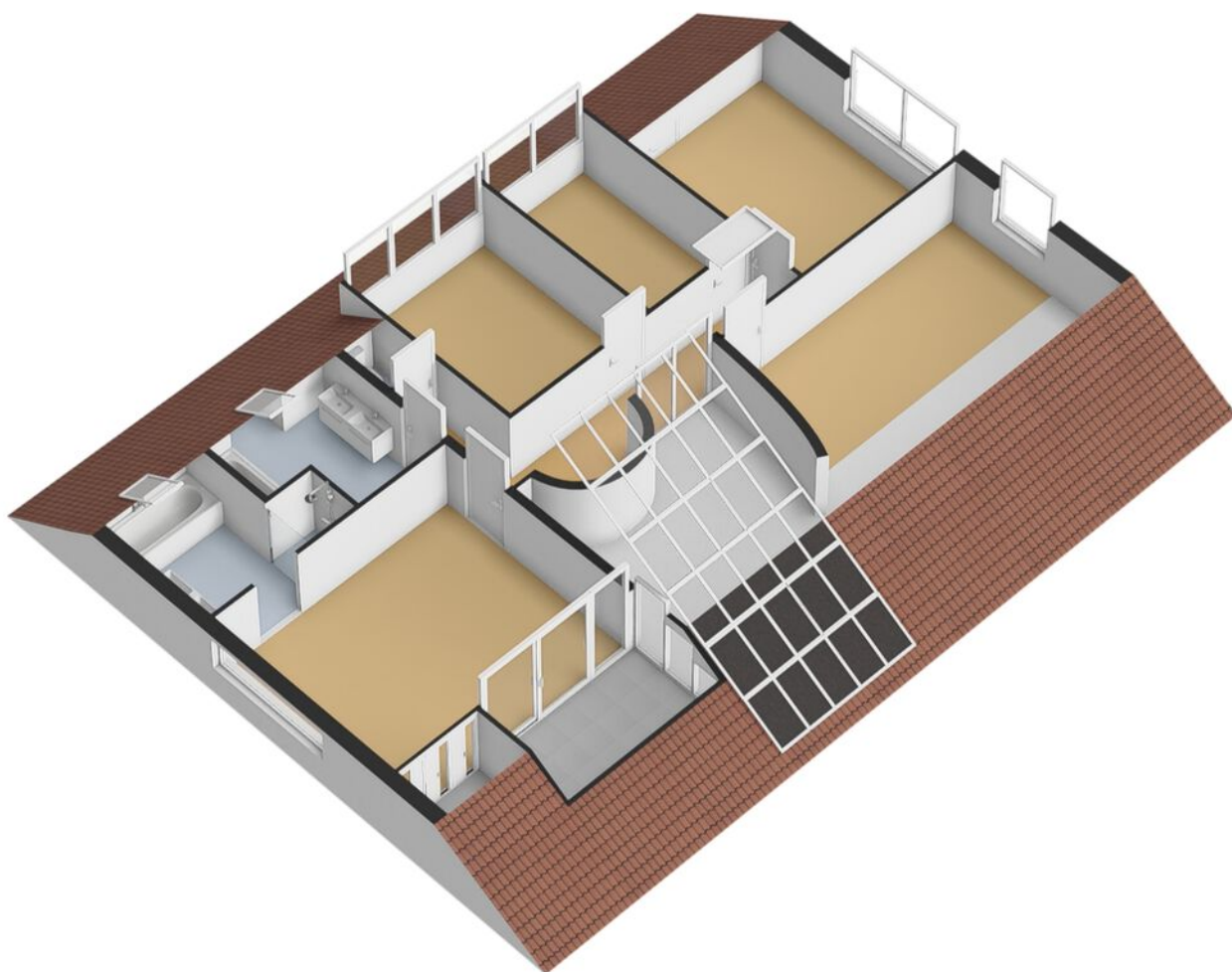


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



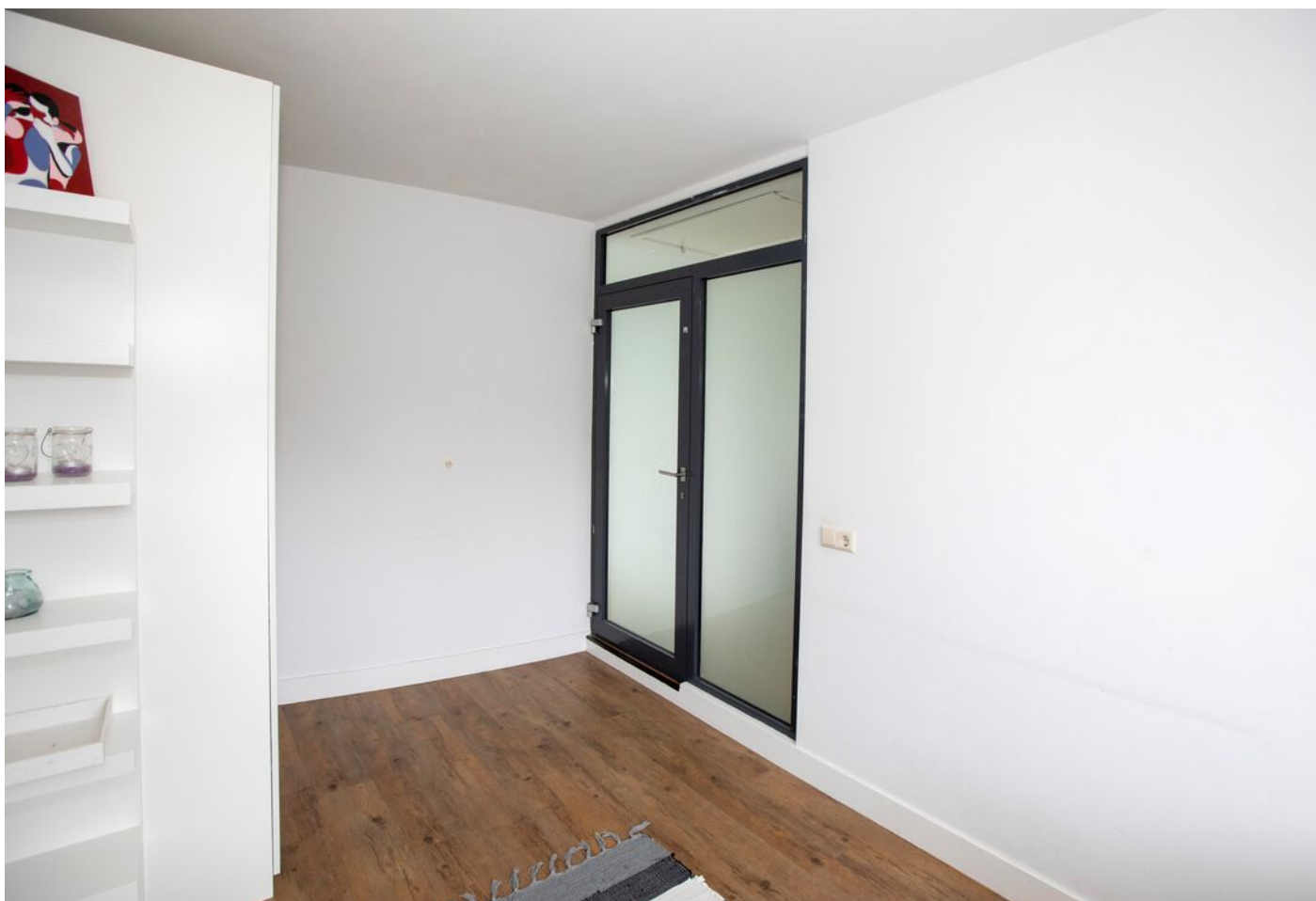
Fort Oranje 10, Woerden

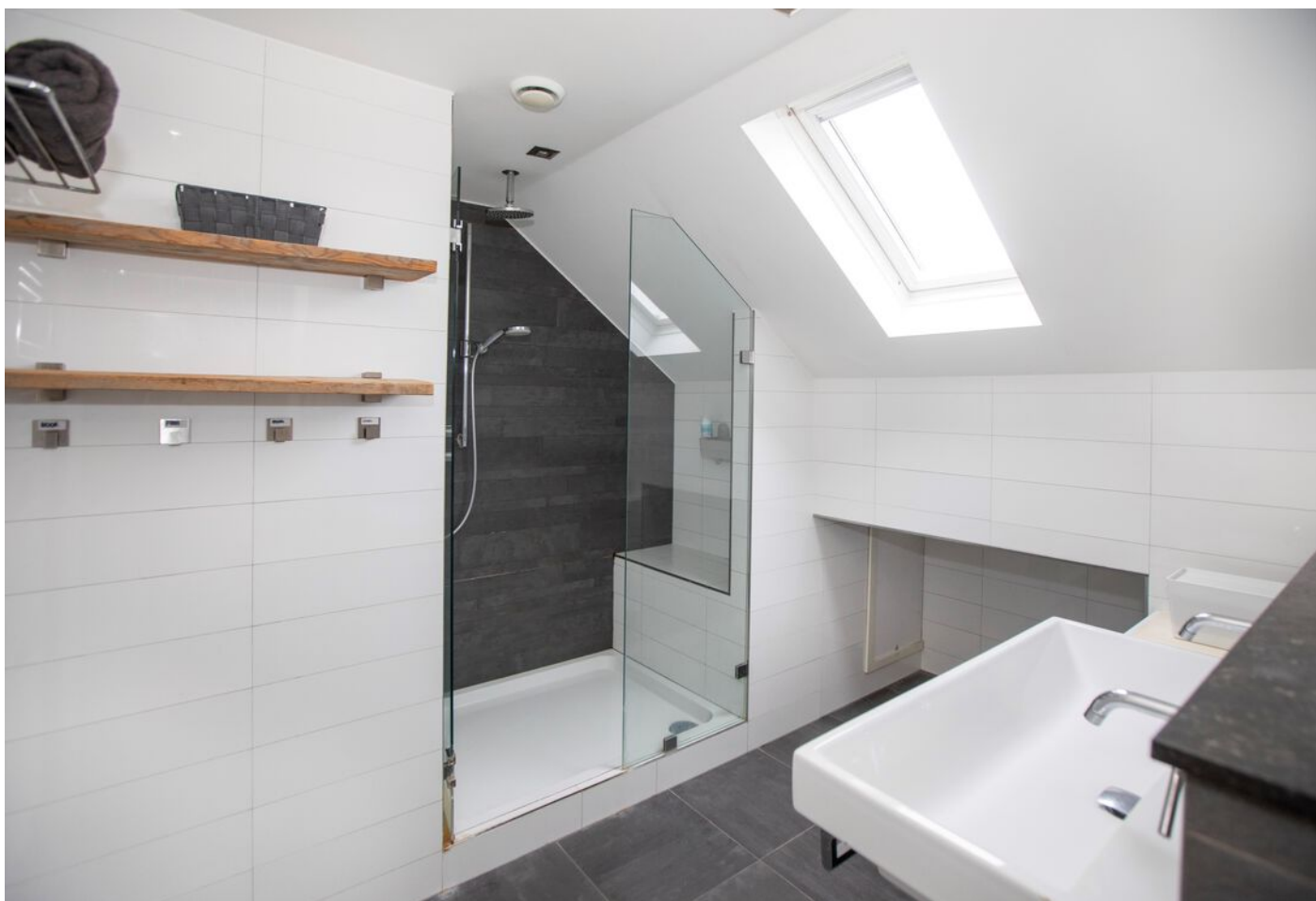
PLATTEGROND



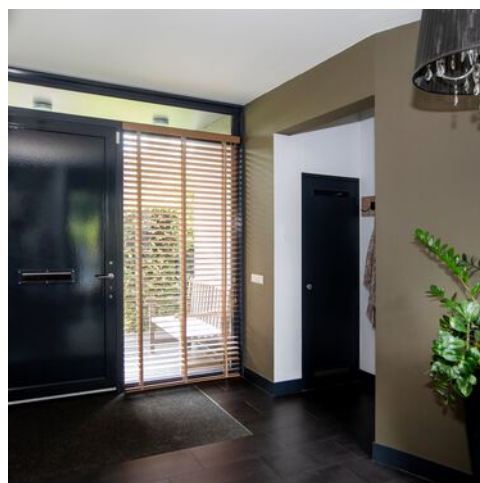


Fort Oranje 10, Woerden





Fort Oranje 10, Woerden



Woonoppervlakte : 304m²

Perceeloppervlakte : 810m²

Inhoud : 1323m³

Bouwjaar : 1985

Energie label : B

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 1.595.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, villa, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1988

Dakbedekking Bitumen
Leisteen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Brandveiligheid

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 810 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 304 m²

Inhoud 1.323 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 30 m²

Oppervlakte externe bergruimte 17 m²

Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 6 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 8 (waarvan 6 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Locatie

KENMERKEN

Ligging	Aan park Aan rustige weg Aan vaarwater Aan water In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Gebouwd onder architectuur
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Gebouwd onder architectuur
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 3 - Staat	Gebouwd onder architectuur
Tuin 4 - Type	Zijtuin
Tuin 4 - Oriëntering	Noorden
Tuin 4 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 4 - Staat	Gebouwd onder architectuur

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

KENMERKEN

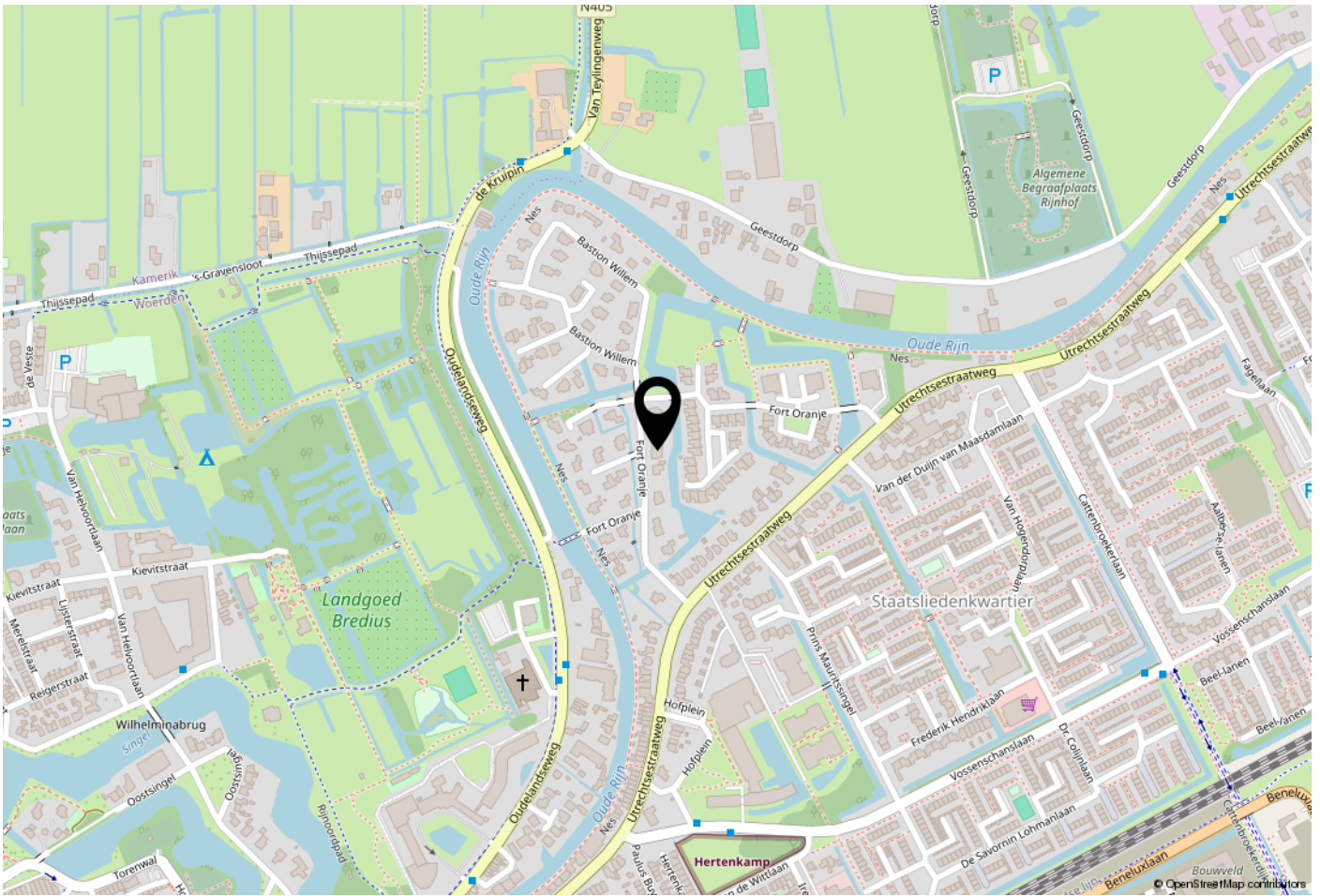
Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel Zonnecollectoren
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een alarm	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

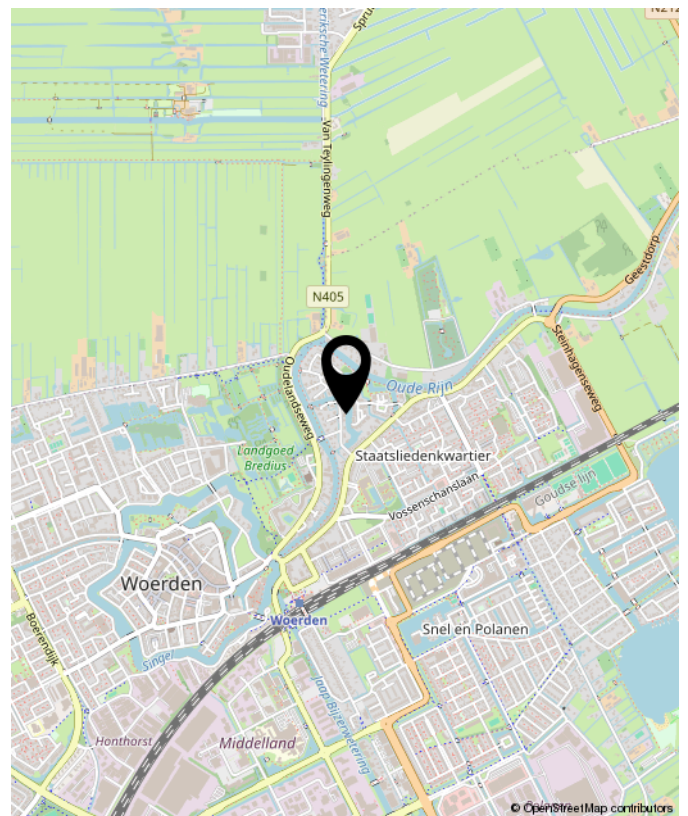
Eigendom	Zie akte
----------	----------

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?

Tekst



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 1.595.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, villa, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1988

Dakbedekking Bitumen
Leisteen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Brandveiligheid

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 810 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 304 m²

Inhoud 1.323 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 30 m²

Oppervlakte externe bergruimte 17 m²

Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 6 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 8 (waarvan 6 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Locatie

KENMERKEN

Ligging	Aan park Aan rustige weg Aan vaarwater Aan water In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Gebouwd onder architectuur
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Gebouwd onder architectuur
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 3 - Staat	Gebouwd onder architectuur
Tuin 4 - Type	Zijtuin
Tuin 4 - Oriëntering	Noorden
Tuin 4 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 4 - Staat	Gebouwd onder architectuur

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

KENMERKEN

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel Zonnecollectoren
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een alarm	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Zie akte
----------	----------



**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



Fort Oranje 10, Woerden





Fort Oranje 10, Woerden



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: verkoop

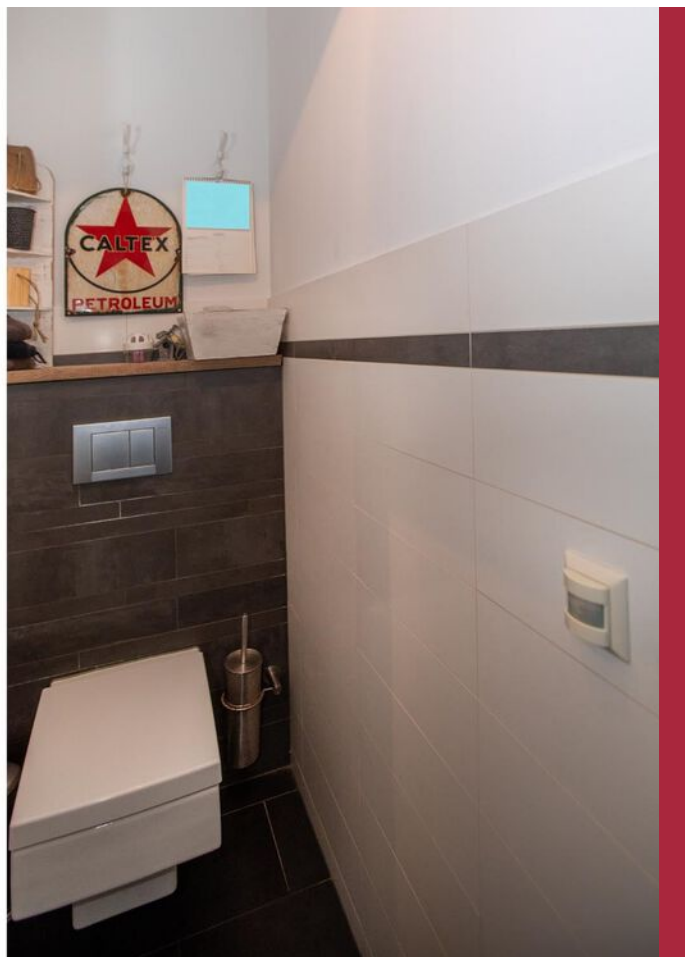


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente	Woerden
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	A
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	4267
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.







Fort Oranje 10, Woerden



INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Mocht u na lezen interesse hebben om meer informatie te ontvangen over deze woning of wilt de woning bezichtigen? Neem dan contact op met ons kantoor.

**Groenendael Makelaardij
B.V.**
Hogewoerd 32 A
3441 BE
Woerden

TEL. 0348-416886
gmwoerden.nl
info@gmwoerden.nl



Groenendael Makelaardij B.V.