



# Barwoutswaarder 166A

WOERDEN

**Vraagprijs: € 1.495.000 K.K.**

**Groenendael Makelaardij B.V.**

0348-416886

info@gmwoerden.nl

gmwoerden.nl



Groenendael Makelaardij B.V.







# Entree



# Kenmerken - Plattegronden



**Woonoppervlakte**  
270m<sup>2</sup>

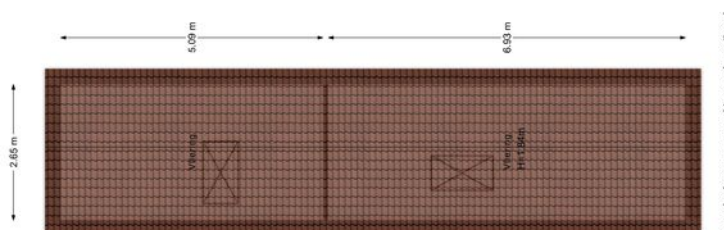
**Perceeloppervlakte**  
920m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
7 kamers

**Aantal slaapkamers**  
6 slaapkamers

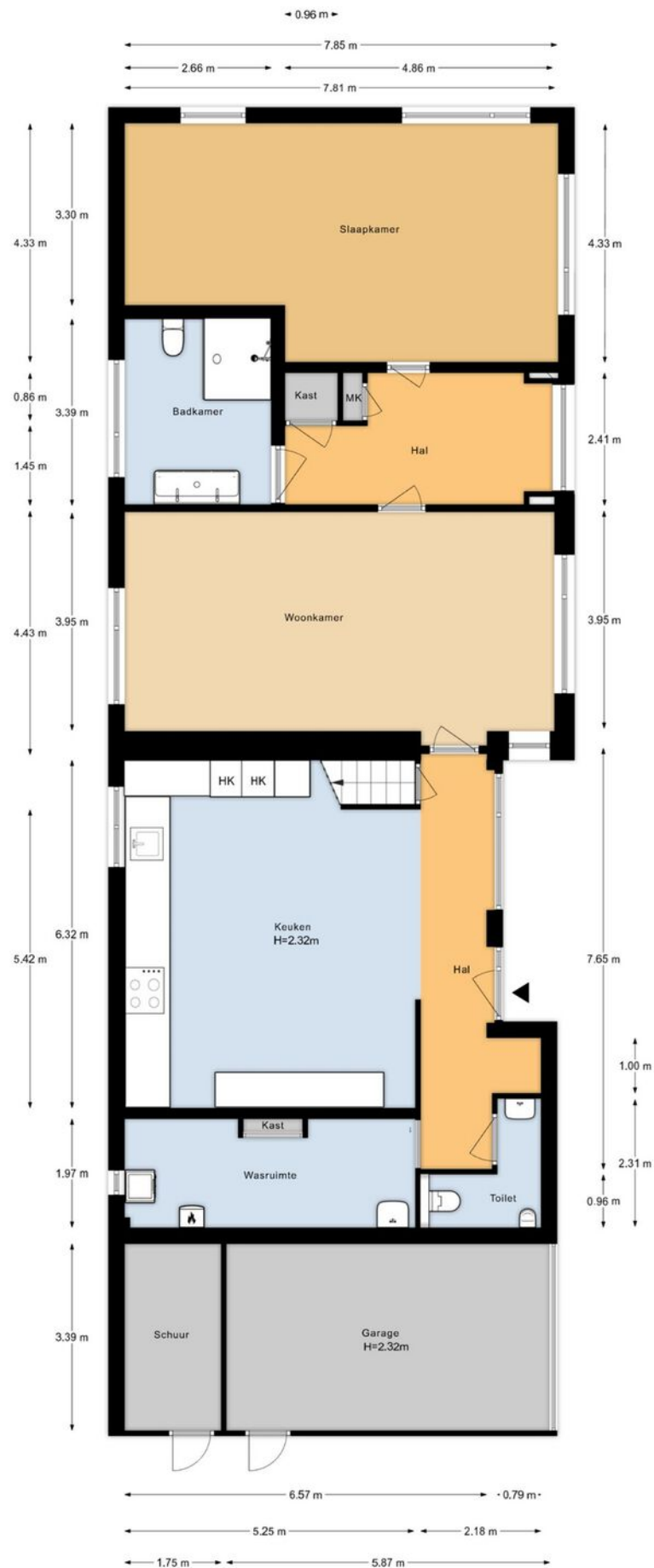
**Bouwjaar**  
2002

**Energie label**  
A++



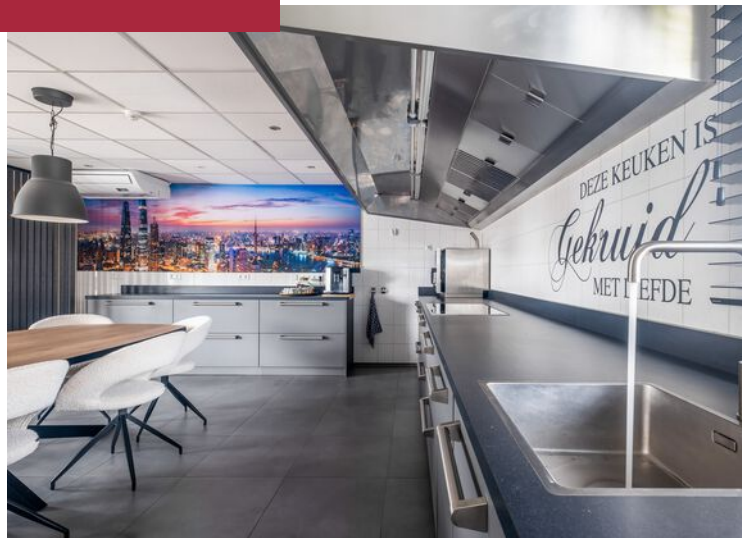


# Plattegrond Begane Grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







# Omschrijving

Welkom in deze luxe vrijstaande woning. Zodra het elektrische toegangshek opengaat voelt u meteen: hier woont u in een oase van rust, privacy, comfort en met veel woonruimte. De gasloze vrijstaande woning is gelegen in het buitengebied van Woerden "BARWOUTSWAARDER" en staat op een perceel grond van 920m<sup>2</sup> en is perfect onderhouden.

De tuin is nabij gelegen aan het water met een openwater verbinding aan de rivier "de Oude Rijn" en heeft een woonoppervlakte van maar liefst 270m<sup>2</sup> met daarnaast nog een inpandige garage en berging en biedt veel wat u mag wensen en heeft een moderne levensstijl.

De nette betegelde aangelegde tuin en parkeergelegenheid, gelegen op het zuiden, is rondom voorzien van een professioneel hekwerk, dat veel privacy en veiligheid geeft. In de tuin staat een tuinhuis, overkapping en fietsenberging. Verder is er een doorzon woonkamer met veel ramen voor overvloedig daglicht en geven een fraai uitzicht naar de tuin en de rivier. De ruime, moderne woonkeuken is voorzien van L-vormige, opmaat gemaakte Tulip inbouwkeuken.

Er zijn zeven kamers, waarvan vijf slaapkamers, werk-/hobbyruimte en ruime multifunctionele kantoor/ praktijkruimte ruimte. Een moderne badkamer, douche- en toiletruimte. Er zijn voldoende parkeerplekken voor de auto(s) of het parkeren van de camper op eigen terrein. Dit geheel is gelegen op korte fietsafstand van het winkelcentrum "Molenvliet" en iets verder vanaf het levendige centrum met winkels, boetieks, gezellige cafés en restaurants.

## Indeling

Stap binnen via een royale lange hal met garderobe en toilet, en loop door naar de ruime woonkeuken. In deze woning is de keuken het hart van het huis. De inbouwkeuken is een perfecte mix van stijl, functionaliteit en moderne technologie. Ontworpen met oog voor detail en voorzien van hoogwaardige "Miele" apparatuur die een

kookliefhebber zich maar kan wensen en waar familie, vrienden en gasten graag aanschuiven aan de eettafel.

Grenzend aan de woonkeuken is de "doorzon" woonkamer wat zorgt voor een gevoel van licht, uitzicht en verbinding. Deze living heeft veel daglicht toetreding. Aansluitend aan de woonkamer is de tweede hal met kastruimte en de meterkast. De hal geeft toegang naar de ruime, lichte slaapkamer en de badkamer. De hoofdslaapkamer is een ruime suite met goed uitzicht op de voortuin en het landschap. Direct naast de slaapkamer de moderne badkamer met lichte tegels, inloopdouche, dubbele wastafelmeubel, toilet en design radiator.

Verder nog: Bijkeuken/ technische ruimte. De betegelde ruimte is voorzien van een uitstortgootsteen, hoofmeterkast, warmwater doorstroomboiler, elektrische cv-ketel (pauzestand) paths rek en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

## Eerste verdieping

Terug naar de royale lange hal maar nu gaan we via de trap naar de verdieping met de overloop. Van de overloop door de werk/studeerkamer heen naar de ruime hal met toegangsdeuren naar de vier slaapkamers. Alle slaapkamers zijn zo ontworpen om ultieme ontspanning te bieden, een serene toevluchtsoord om volledig tot rust te komen. Met goede afmetingen en daglicht toetreding stralen deze kamers luxe en stijl uit.

Vanaf de overloop, met vlizotrap naar de bergzolder, zijn ook de toegangsdeuren naar de doucheruimte, het balkon en de kantoorruimte. Deze lichte kantoorruimte beschikt over een pantry, drie dakvensters en een vlizotrap naar de tweede bergzolder en is ook uitstekend geschikt voor een praktijkruimte.











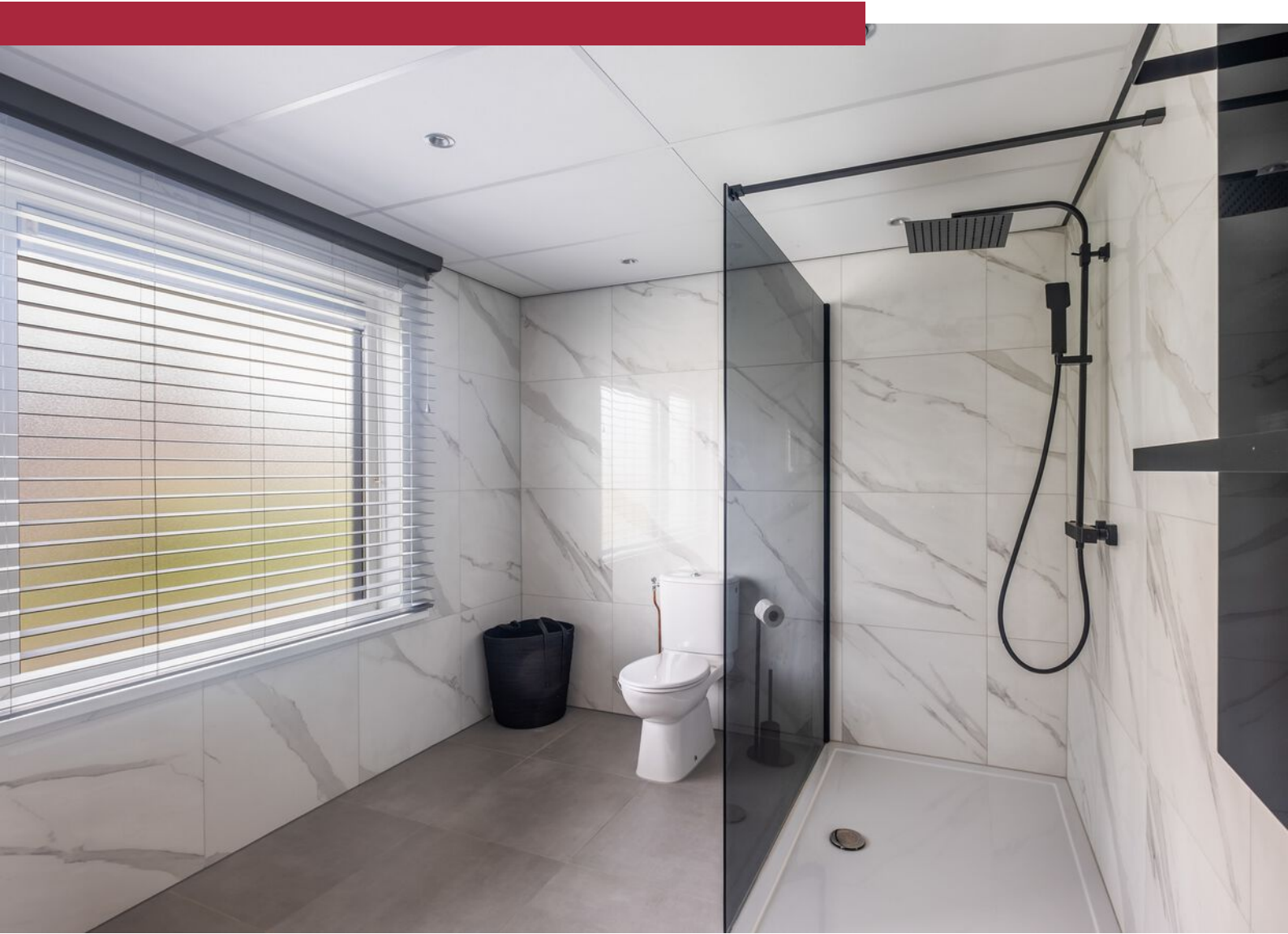
# Foto's





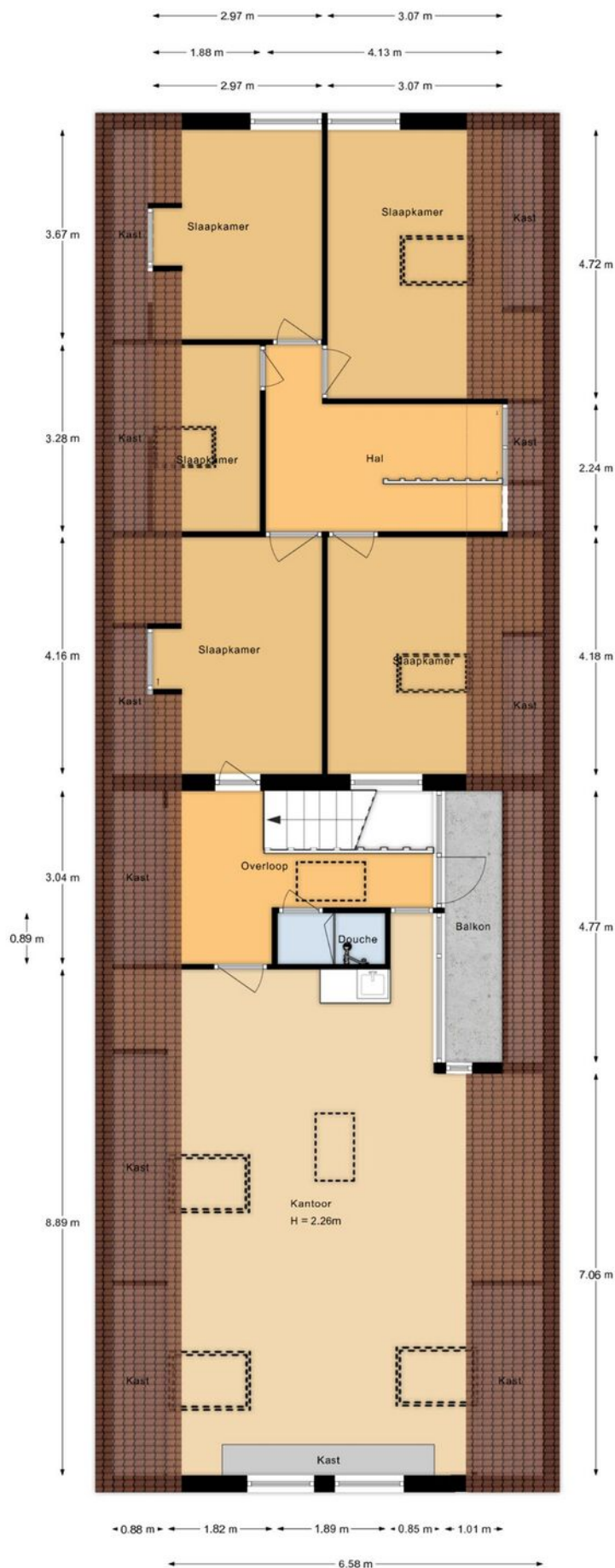








# Plattegrond Verdieping

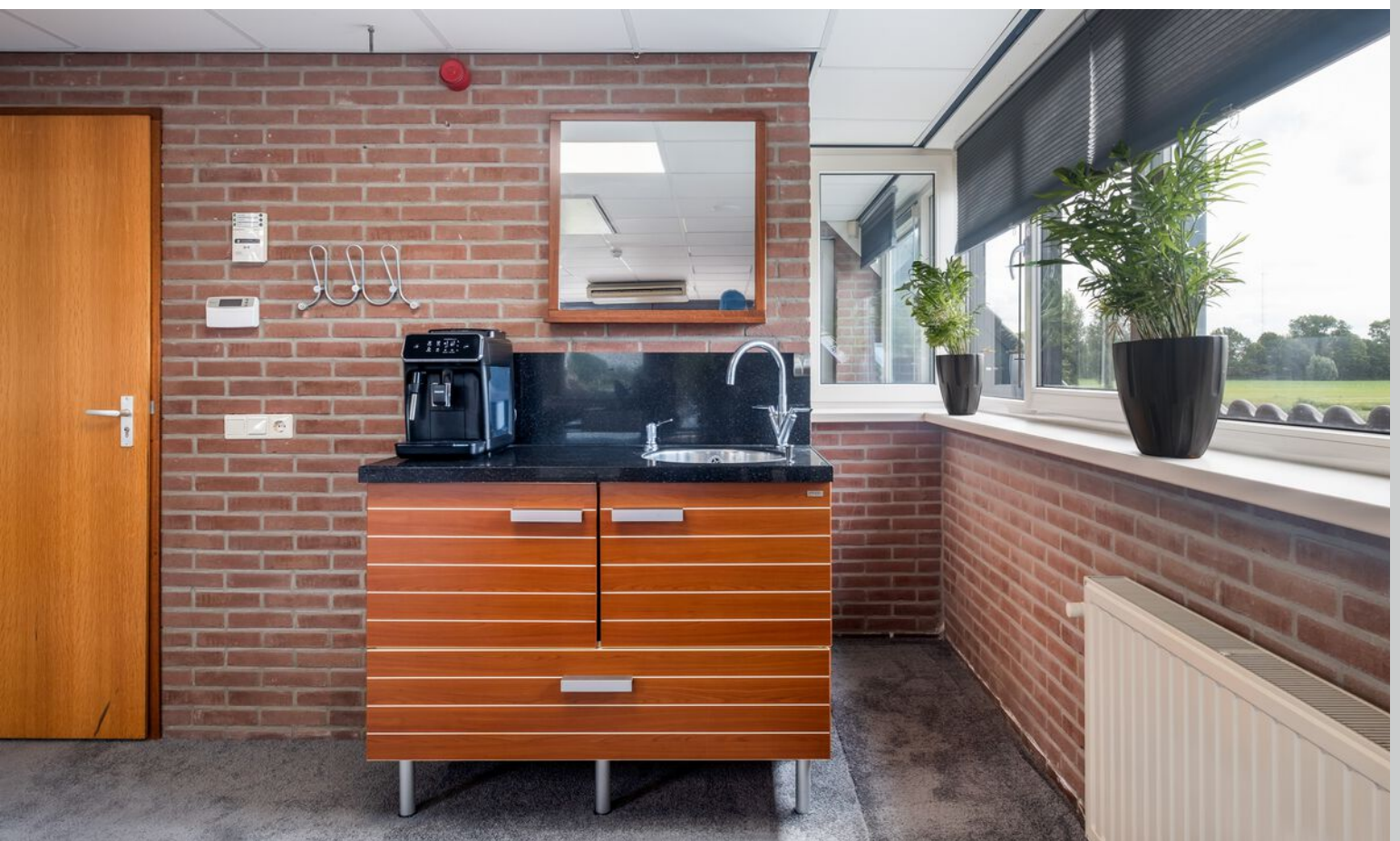


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.















# Omschrijving

## Tweede verdieping

Bergzolder: Bereikbaar via twee vlizotrappen. De bergzolder biedt opbergruimte aan en is een toevoeging aan de woning. Gelegen onder het schuine dak is de bergzolder ontworpen om maximale opslagcapaciteit te genereren zonder afbreuk te doen aan de esthetiek of het comfort van de woning.

## Balkon

Balkon aan de voorzijde.

## Tuin

De volledig omheinde op het zuiden gelegen tuin is strak bestraat aangelegd, met meerdere terrassen voor elk moment van de dag. Onder de overkapping geniet u beschut van lange zomeravonden en de fietsenberging en de hardhouten beschoeiing maken het geheel compleet. Direct aan de Oude Rijn kunt u varen richting de mooiste plekjes van het Groene Hart.

## Bijzonderheden

De garage is voorzien van een elektrische garagedeur, grindvloer met kruipluik en aan de buitenzijde een laadstation. Aan de achterzijde van de garage is de berging.

- • Gasloos wonen
- • Energielabel A+++
- • 42 zonnepanelen (2022)
- • Deels vloerverwarming op de begane grond
- • CAT-5 netwerkbekabeling door het hele huis
- • Laadstation 32 A / 11 kW voor EV
- • Elektrisch bedienbaar toegangshek
- • Kunststof kozijnen met HR-isolatieglas
- • Alarmsysteem en cameravoorbereiding
- • Alle woonfuncties gelijkvloers, dus rolstoel-/seniorproof
- • Bestemming voor kantoor of praktijk aan huis

## 2019 de inbouwkeuken is voorzien van:

- grote koelkast
- grote vrieskast
- inductie kookplaat
- afzuigkap
- vaatwasser
- alle apparatuur is van Miele

## 2024 Badkamer is voorzien van:

- inloop douche
- handdoekradiator
- wastafelmeubel
- toilet

## Bijkeuken:

- met de wasmachine en droger opstelling.

## Beleef het zelf

Luxe, ruimte, duurzaamheid en een betoverend uitzicht op het water – Barwoutswaarder 166A biedt het allemaal. Wij nodigen u van harte uit voor een persoonlijke bezichtiging. Welkom in Woerden.

## Buitenleven

De volledig omheinde zuidtuin is strak bestraat aangelegd, met meerdere terrassen voor elk moment van de dag. Onder de overkapping geniet u beschut van lange zomeravonden, en de fietsenberging en de hardhouten beschoeiing maken het geheel compleet. Direct aan de Oude Rijn kunt u varen richting de mooiste plekjes van het Groene Hart( woerden-zegveld-en bodegraven en leiden ).

## Locatie

Barwoutswaarder combineert landelijk wonen met stadse gemakken. Winkelcentrum Molenvliet ligt op vijf minuten fietsen, terwijl u het historische centrum van Woerden in tien minuten bereikt. Via de A12 (7 autominuten) rijdt u in een half uur naar Utrecht of Amsterdam en in drie kwartier naar Rotterdam of Den Haag. Woerden biedt uitstekende scholen, sportclubs, weekmarkten en een rijk cultureel leven – alles midden in het groene polderlandschap.





















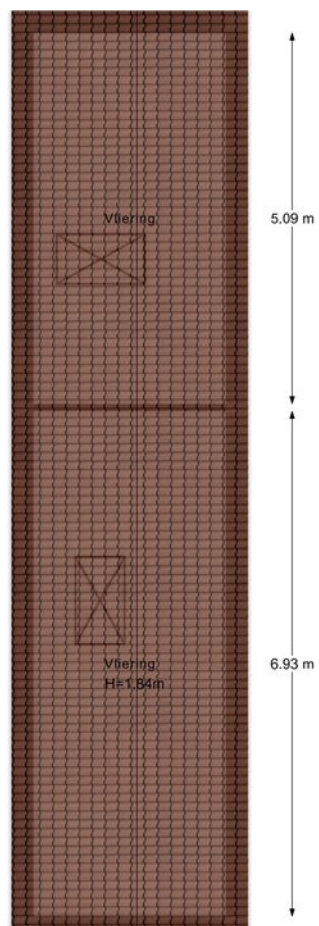














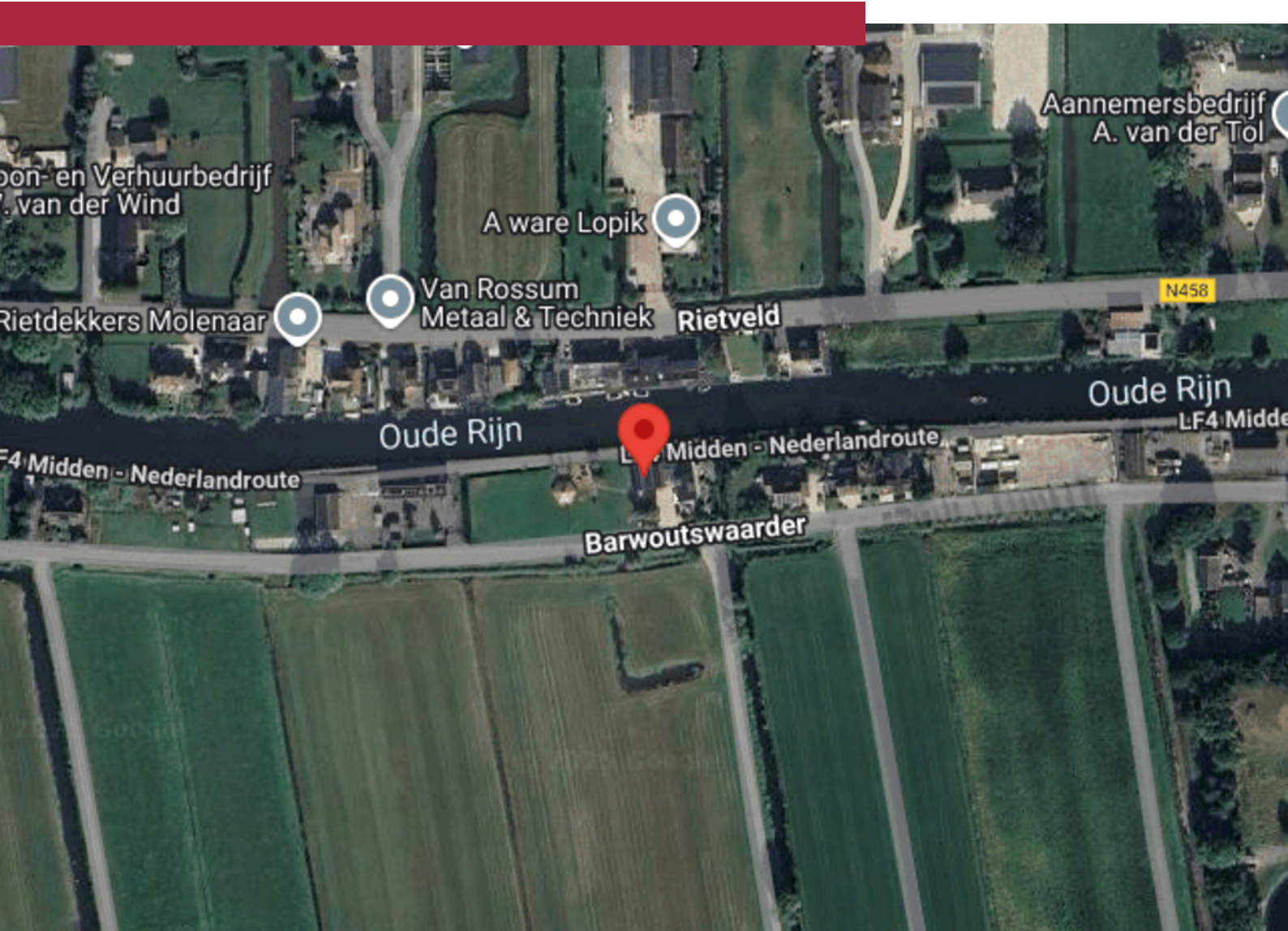
# Situatie overzicht













# Foto's



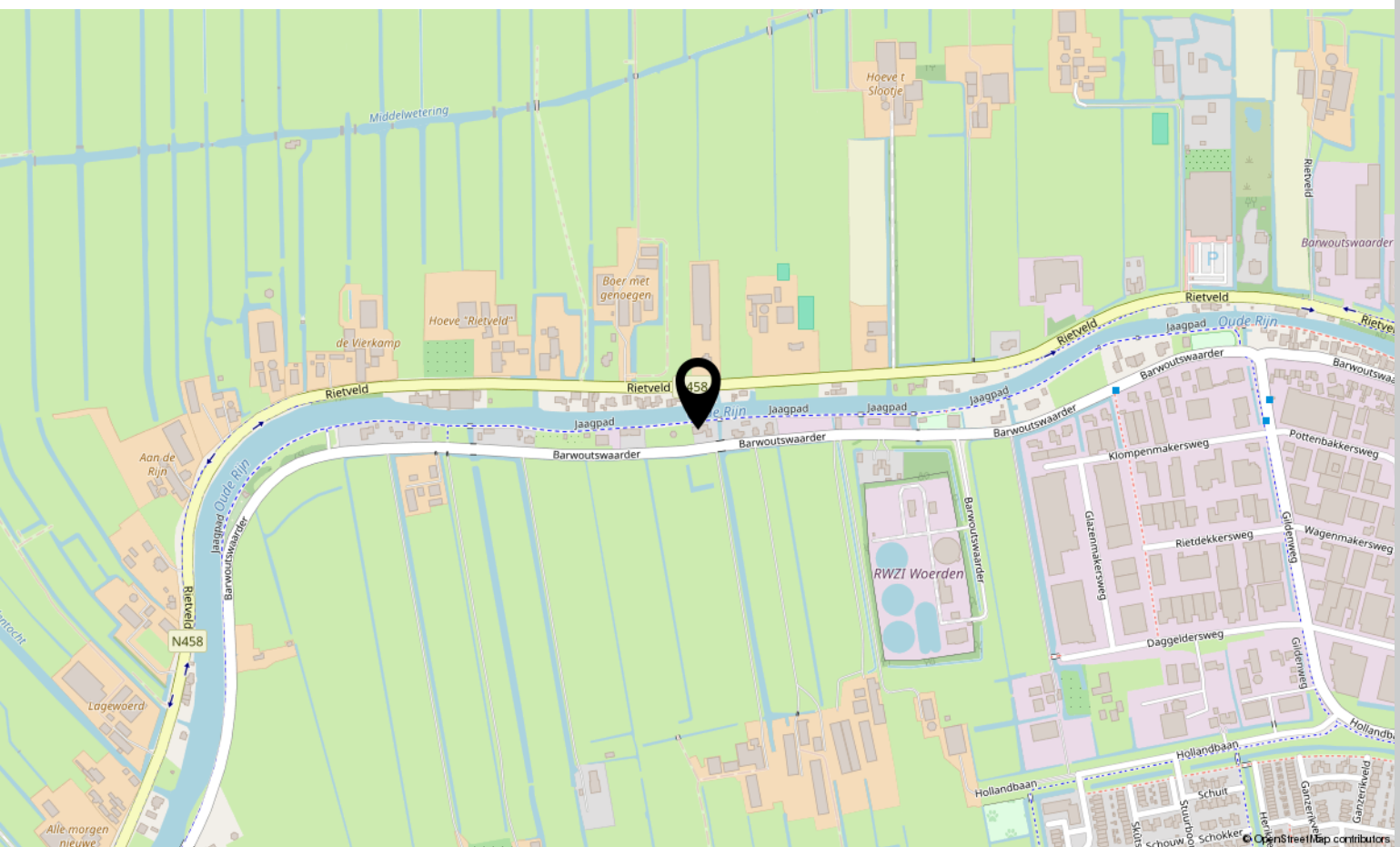
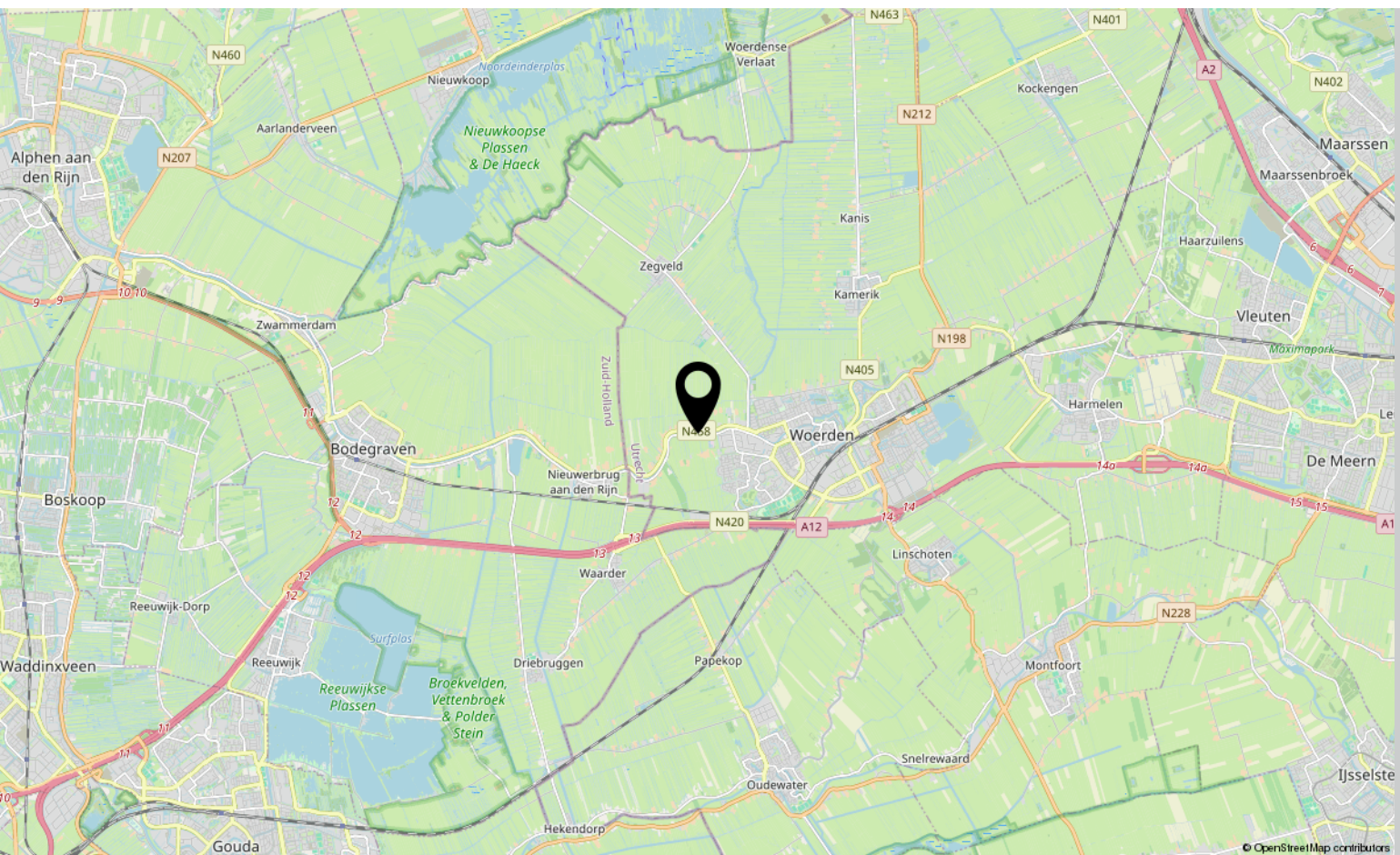


# Foto's





# Locatie op kaart











# Interesse?

Neem contact met ons op!

---

**Groenendael Makelaardij B.V.**

Hogewoerd 32 A 3441 BE Woerden

0348-416886

[info@gmwoerden.nl](mailto:info@gmwoerden.nl)

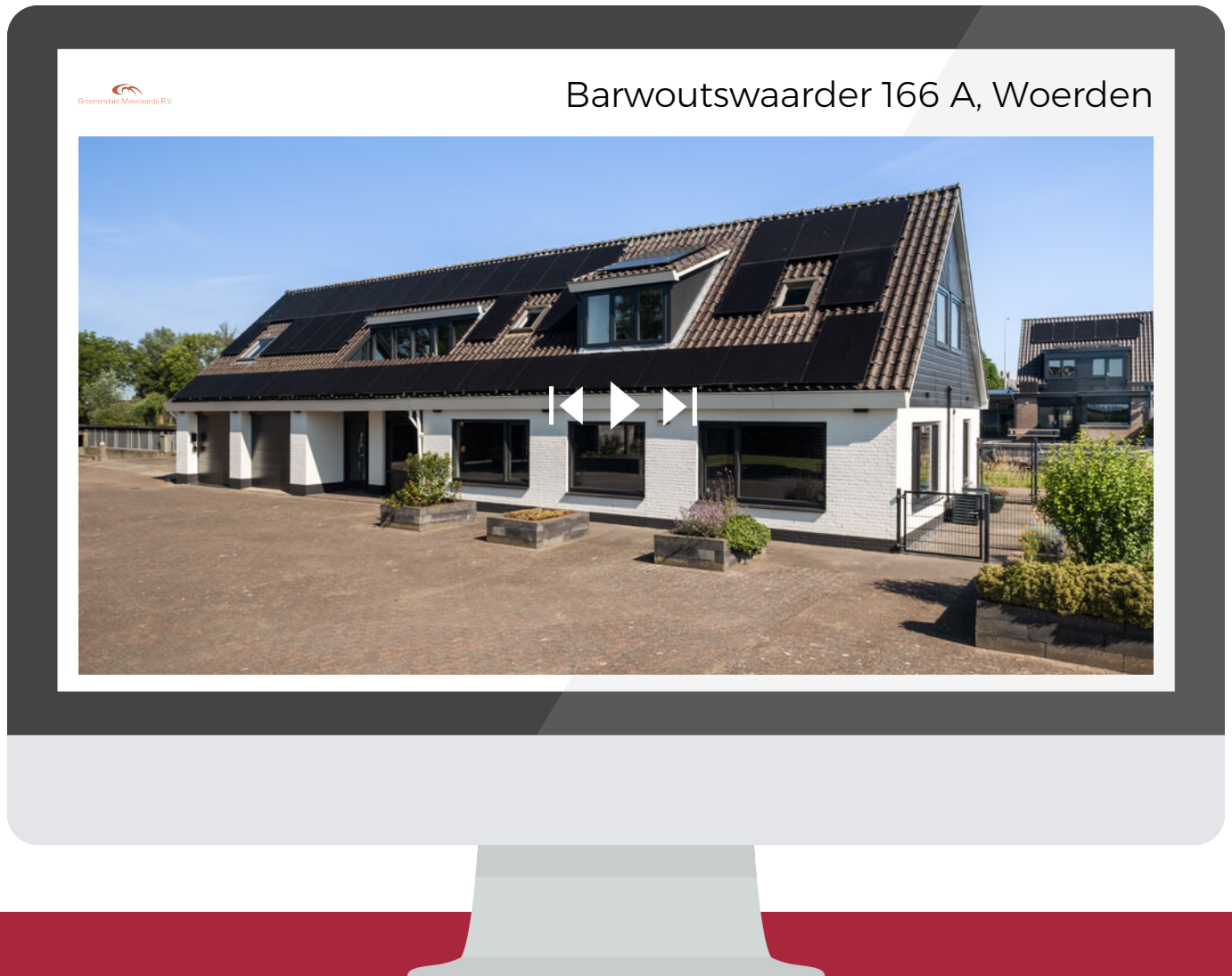
[gmwoerden.nl](http://gmwoerden.nl)



Groenendael Makelaardij B.V.



# Bekijk deze woning online!



Barwoutswaarder 166 A Woerden  
Een plek vol licht, ruimte en gezelligheid