



Voel je thuis!





Inleiding.

Speerdistelveld 23 is een mooie eengezinswoning waar stijl en comfort hand in hand gaan. Deze tussenwoning uit 1983 is ideaal gelegen in de populaire en kindvriendelijke buurt van Molenvliet-West, met alle voorzieningen dichtbij. Met vier ruime slaapkamers, een strakke afwerking en een energielabel A, biedt deze woning alles wat je zoekt en meer. Geniet van het gemak van een eigen garage en oprit, terwijl de fraai aangelegde achtertuin op het noordoosten je in alle rust van het buitenleven laat genieten. De gezellige woonkamer met houtkachel nodigt uit om even te kunnen ontspannen.

De woning is door de jaren heen uitstekend onderhouden, zo is in 2021 de spouwmuurisolatie vervangen voor plusisolatie. Alle ramen (met uitzondering van de zolder) beschikken over kunststof kozijnen met HR++ glas (2020). De houtopslag in de achtertuin is in 2022 geplaatst. In 2018 is het bitumen dak van de garage vernieuwd. Het dak is voorzien van maar liefst zeventien zonnepanelen.

Omgeving.

De woning is gelegen in de wijk Molenvliet-West. Dit is een kindvriendelijke en rustige buurt. De binnenstad van Woerden ligt op fietsafstand en ook de snelweg bereik je binnen een paar autominuten. Ook met het openbaar vervoer is de woning goed bereikbaar: het station Woerden is met de fiets goed bereikbaar in 11 minuten. Met de trein bereik je in 15 minuten het centrum van Utrecht, en in 35 minuten het centrum van Rotterdam, Den Haag of Amsterdam. Het sfeervolle centrum van Woerden heeft gezellige winkels en restaurants. Woerden heeft een gevarieerd aanbod van diverse voorzieningen zoals basisscholen, middelbare scholen en sportfaciliteiten.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Tussenwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	5
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douche, ligbad, zwevend toilet en wastafelmeubel met dubbele wastafel

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	110m ²
Perceeloppervlakte	168m ²
Externe bergruimte	0m ²
Overige inpandige ruimte	15m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	446m ³
Bouwjaar	1983
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	A
Verwarming	Centrale verwarming, houtkachel
Type	Remeha
Bouwjaar	2012

Wonen in Woerden.

De stad Woerden is gelegen in de provincie Utrecht, in het oosten van het Groene Hart. De gemeente Woerden telt ongeveer 52.918 inwoners en heeft een oppervlakte van 92,92 km². De gemeente bestaat uit de plaatsen Woerden, Harmelen, Kamerik en Zegveld.

Woerden kent een rijk verleden en is opgericht in de Romeinse tijd. Op de plek van de huidige binnenstad lag vroeger de legerplaats, het Romeinse castellum Laurium. Met deze legerplaats werd de Noordelijke grens van het Romeinse Rijk bewaakt. In het centrum is nog altijd een groot aantal historische en monumentale gebouwen te vinden, waarvan het Kasteel, het Stadhuis en stellingmolen de Windhond. De stad staat daarnaast bekend om zijn kaas, dit is het belangrijkste product en een echte trekpleister voor toeristen.

Woerden beschikt over diverse faciliteiten, zoals:

- In totaal 18 basisscholen, van openbaar tot bijzonder onderwijs.
- In totaal 3 middelbare scholen en het MBO Rijnland.
- Veel sportfaciliteiten, zoals het zwembad Batenstein.
- Compleet aanbod van winkels: van bekende ketens tot gezellige boetiekjes
- Een aantrekkelijke weekmarkt midden in het centrum
- Een locatie van het Sint Antonius Ziekenhuis Utrecht/Nieuwegein, waar je terecht kunt voor polibezoeken van bijna alle specialismen.
- Een theater in het oude klooster.
- Het Annex cinema, een leuke, kleine bioscoop, maar met meer zalen dan je misschien zou verwachten.
- Het stadsmuseum Woerden.

Woerden heeft zeer betrokken ondernemers die er alles aan doen om het ondernemersklimaat zo aantrekkelijk mogelijk te maken en te houden. Door de centrale ligging van Woerden, zijn steden als Utrecht, maar ook Rotterdam, Den Haag en Amsterdam gemakkelijk te bereiken zowel met de trein als met de auto.

Woerden is omgeven door groen en prachtige natuurgebieden. In Woerden zelf kun je naar het Brediuspark om te wandelen. Hou je van zwemmen en surfen, dan kun je je hart ophalen bij de Cattenbroekerplas. Voor mooie fiets- en wandelroutes kun je terecht bij het Linschoterbos, het natuurreservaat Kamerikse Nessen en de natuurplas Breeveld.



Begane grond.

Entree/hal/garage.

Je auto kun je gemakkelijk parkeren op je eigen oprit. De oprit biedt twee parkeerplekken. Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de ruime hal kun je doorlopen naar de inpandige garage, de meterkast met zes groepen, het moderne toilet met fonteintje en de woonkamer. Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping. De garage biedt veel bergruimte en plaats voor het stallen van je fietsen bijvoorbeeld. Tevens tref je hier de wasmachine- en droger aansluiting.

Woonkamer.

De gezellige woonkamer is speels ingedeeld met twee raampartijen aan de achterzijde die voor een mooie lichtinval zorgen. De sfeervolle zithoek met knusse houtkachel is centraal gesitueerd in de woonkamer. Aan de achterzijde tref je de smaakvolle eethoek met uitzicht op de achtertuin. Hier bevindt zich de achterdeur naar het terras. De woonkamer is strak afgewerkt met gestuukte muren en een gestuukt plafond met inbouwspots. De prachtige eikenhouten vloer, die is doorgelegd in de hal, geeft veel sfeer aan de woonkamer. Aan de voorzijde tref je de half open keuken.

Keuken.

De moderne keuken in hoekopstelling heeft een schiereiland met extra opbergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een vier-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, nieuwe koelkast (2023) en keramiek wasbak met nieuwe kraan (2022). Vanuit het keukenraam kijk je uit over het Speerdistelveld.

















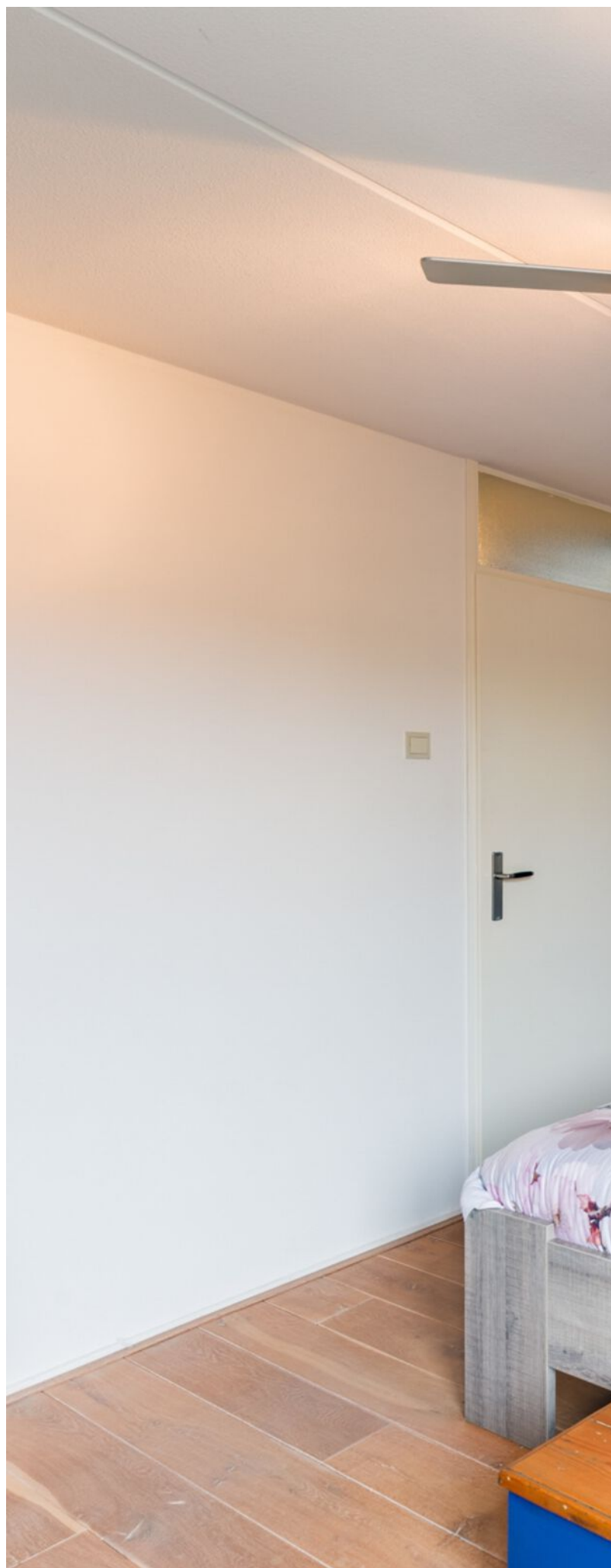
Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Vanuit de hal bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. Via de overloop bereik je twee slaapkamers, de badkamer en een riante inloopkast. Voorheen waren er drie slaapkamers, één daarvan is een inloopkast van gemaakt. De grootste slaapkamer aan de achterzijde heeft een gezellige hoek aan de rechterzijde. En de linkerwand beschikt over twee prachtige, ingebouwde nissen met inbouwspots, perfect voor je mooiste accessoires. Onder de nissen vind je ook opbergruimte. De tweede, kleinere slaapkamer aan de achterzijde geeft ook toegang tot de royale inloopkast. Het raam zorgt voor een fijne lichtinval. De inloopkast beschikt over een zijraam voor natuurlijk daglicht. Wat een fantastisch ruimte om je garderobe netjes op te bergen! De gehele verdieping is voorzien van een mooie eiken houten vloer. De complete badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, een ligbad, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een zwevend toilet.

Tweede verdieping.

Via de tweede trapopgang vanaf de overloop bereik je de overloop van de zolderverdieping. De overloop heeft een dakraam en geeft toegang tot de vliering die veel opbergruimte biedt. Ook bevindt zich hier de Cv-ketel. De overloop geeft toegang tot nog twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een groot dakraam. De dakkapel aan de achterzijde zorgt voor extra ruimte en licht in deze slaapkamer. De gehele verdieping is voorzien van een mooie laminaatvloer.













Exterieur.

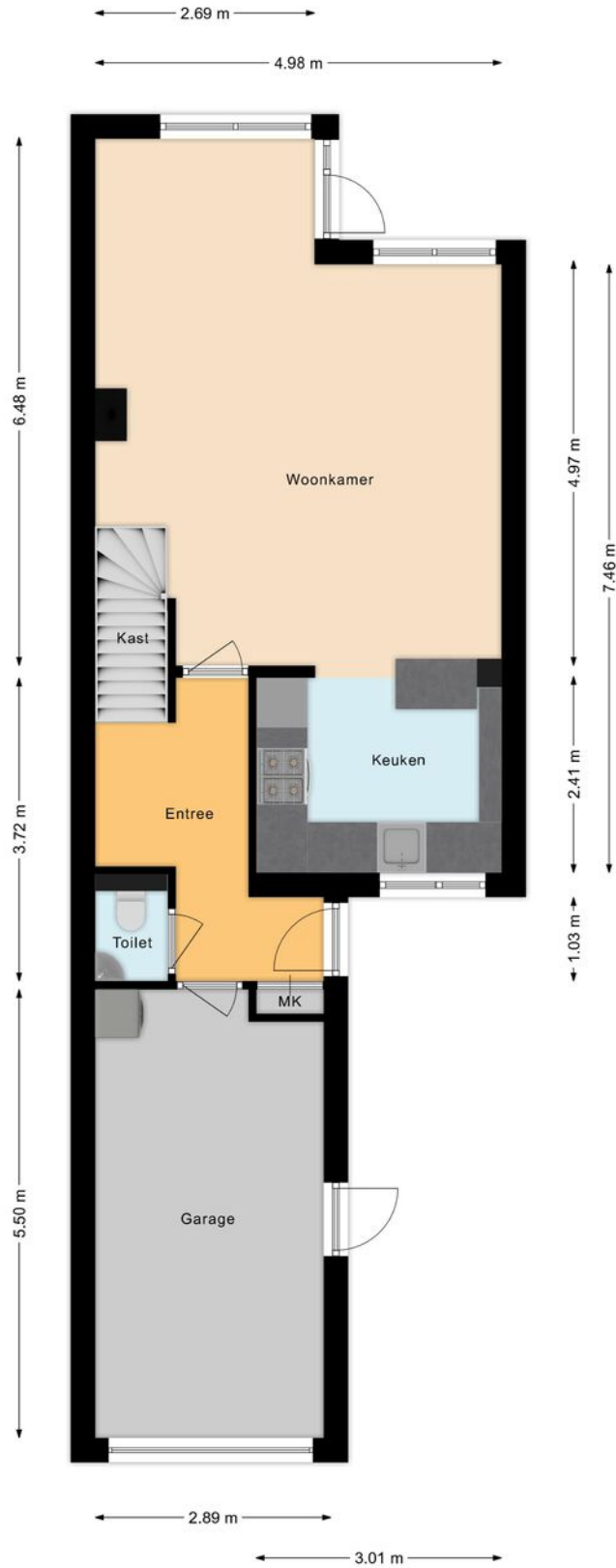
De diepe voortuin is verzorgd aangelegd en geeft toegang tot de garage. De garage is bereikbaar via een kantelkiepdeur aan de voorzijde en een loopdeur aan de zijkant. Ook vanuit de hal is de garage binnendoor te bereiken. De fraai aangelegde, diepe achtertuin met meerdere terrassen, gelegen op het noordoosten, biedt de gehele dag zon en schaduw, zodat je optimaal buiten kunt genieten.



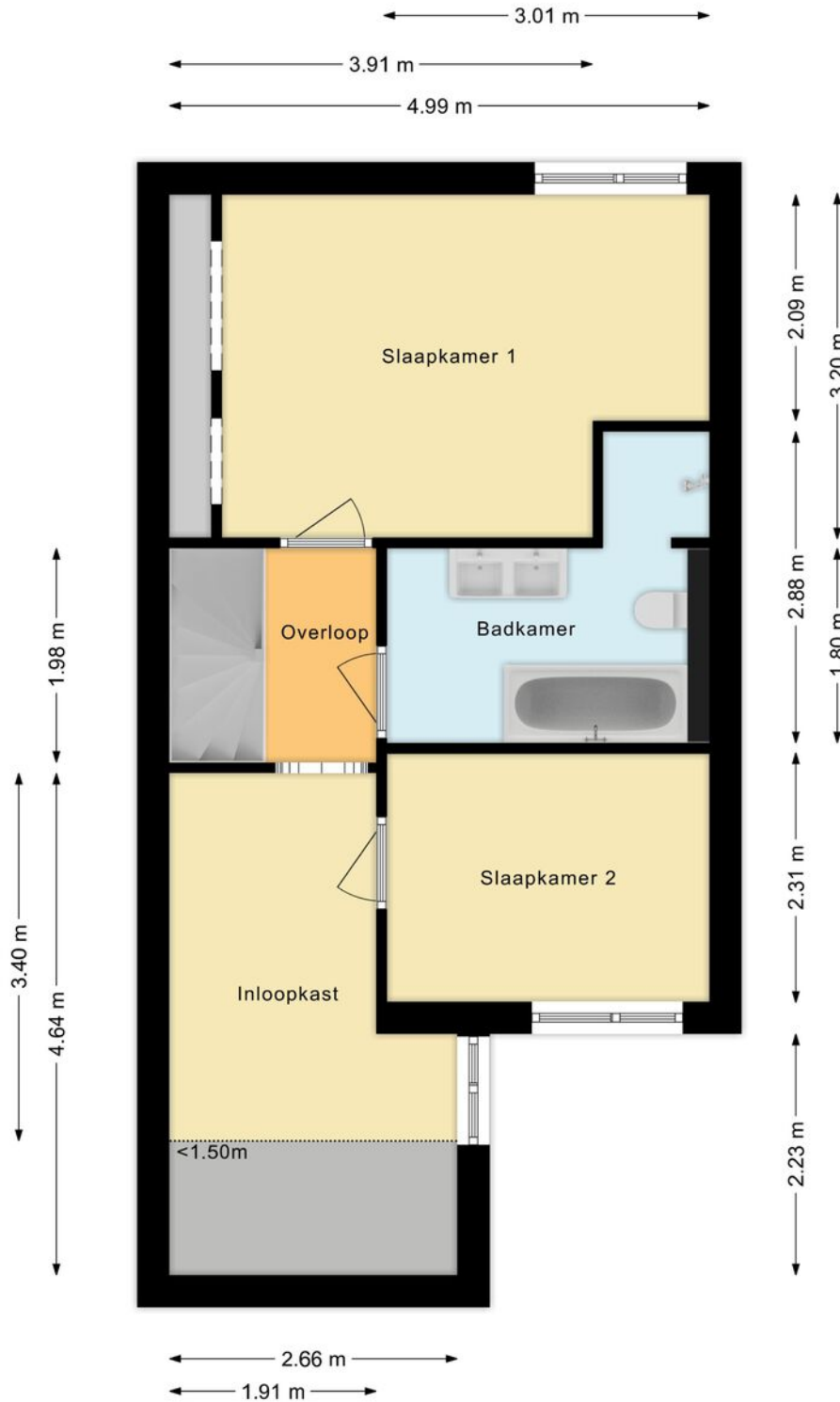




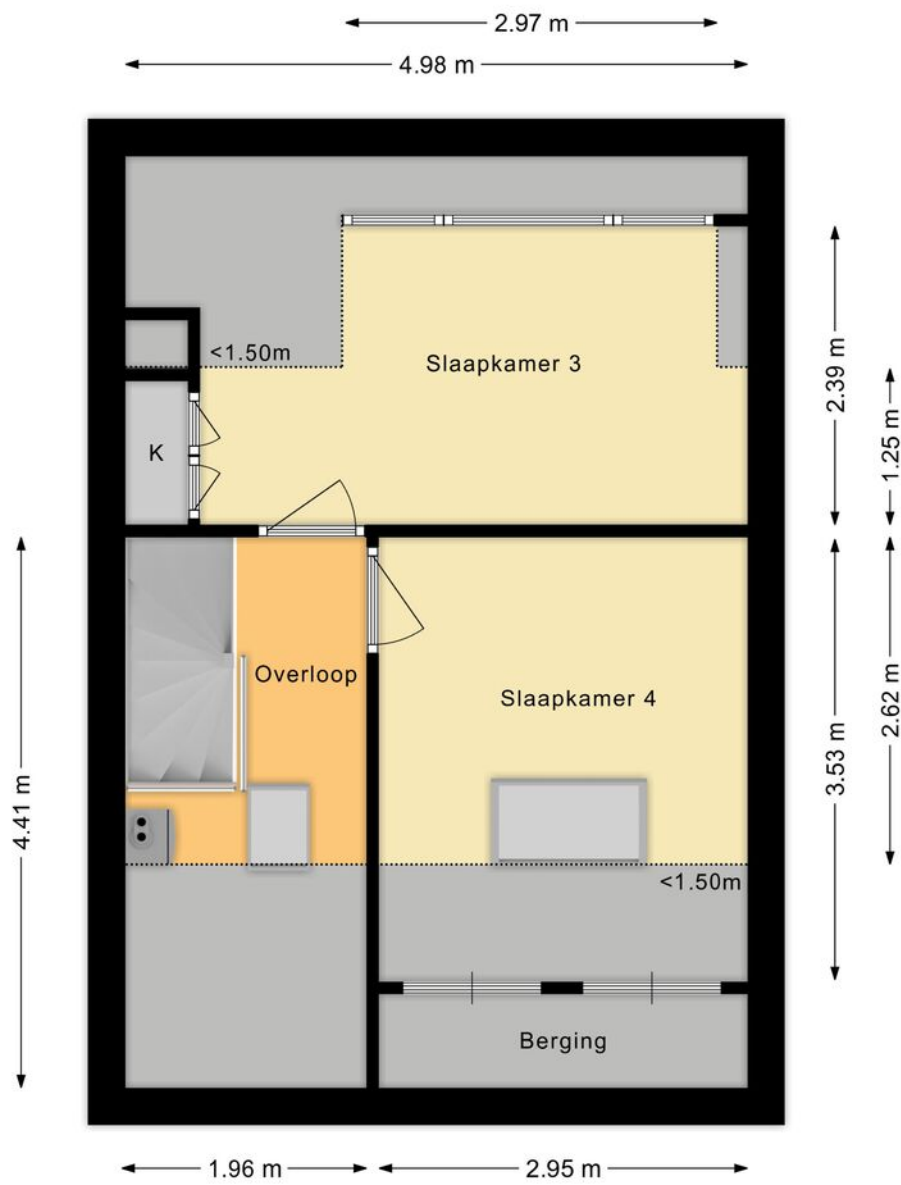
Begane grond.



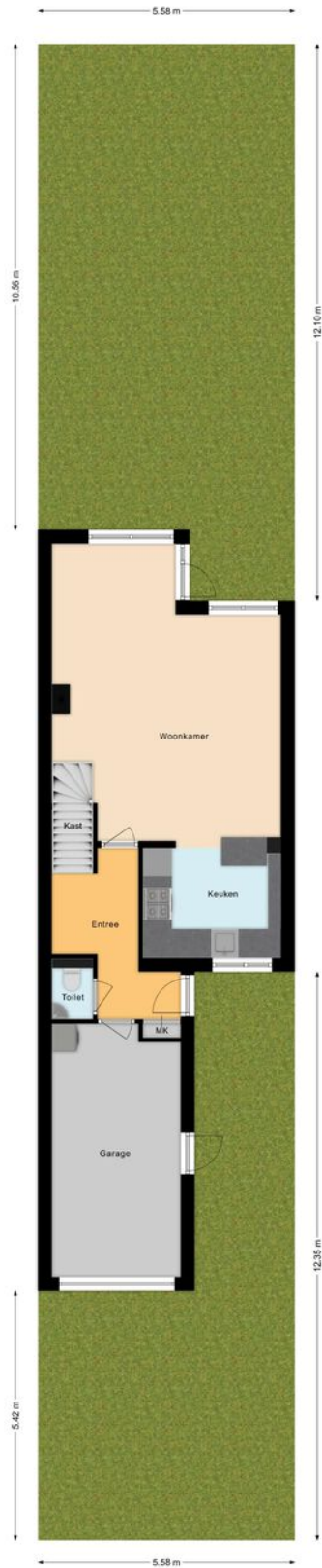
Eerste verdieping



Tweede verdieping.

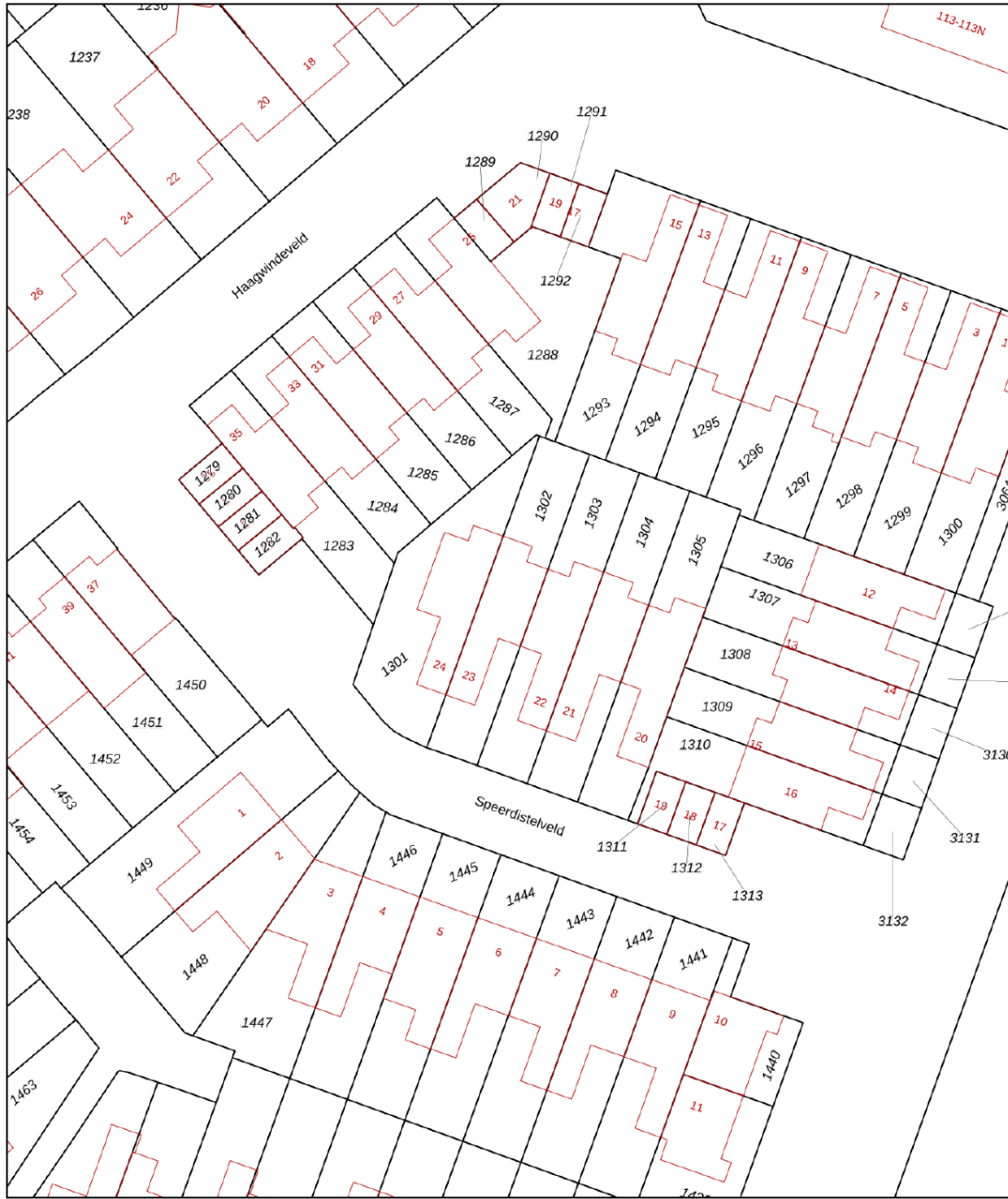



Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Speerdistelveld 23



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden Sectie D Perceel 1302</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Interesse?

1. Afspraak voor bezichtiging

Als je geïnteresseerd bent in deze woning kan je een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging maken met de makelaar. Tijdens de bezichtiging krijg je van ons de bij ons bekende informatie aangaande de woning. Daarnaast ben je zelf in de gelegenheid tot het stellen van vragen. Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dit betekent dat het je eigen verantwoordelijkheid is om bij twijfel zelf nader onderzoek te verrichten. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten om een aankoopmakelaar aan te stellen.

2. Bieden/onderhandelingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert je desgevraagd naar de te volgen procedure. Elke bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang, zoals: opleverdatum, waarborgsom/bankgarantie en de roerende zakenlijst. Ook de gemaakte voorbehouden zoals "financiering" worden meegewogen.

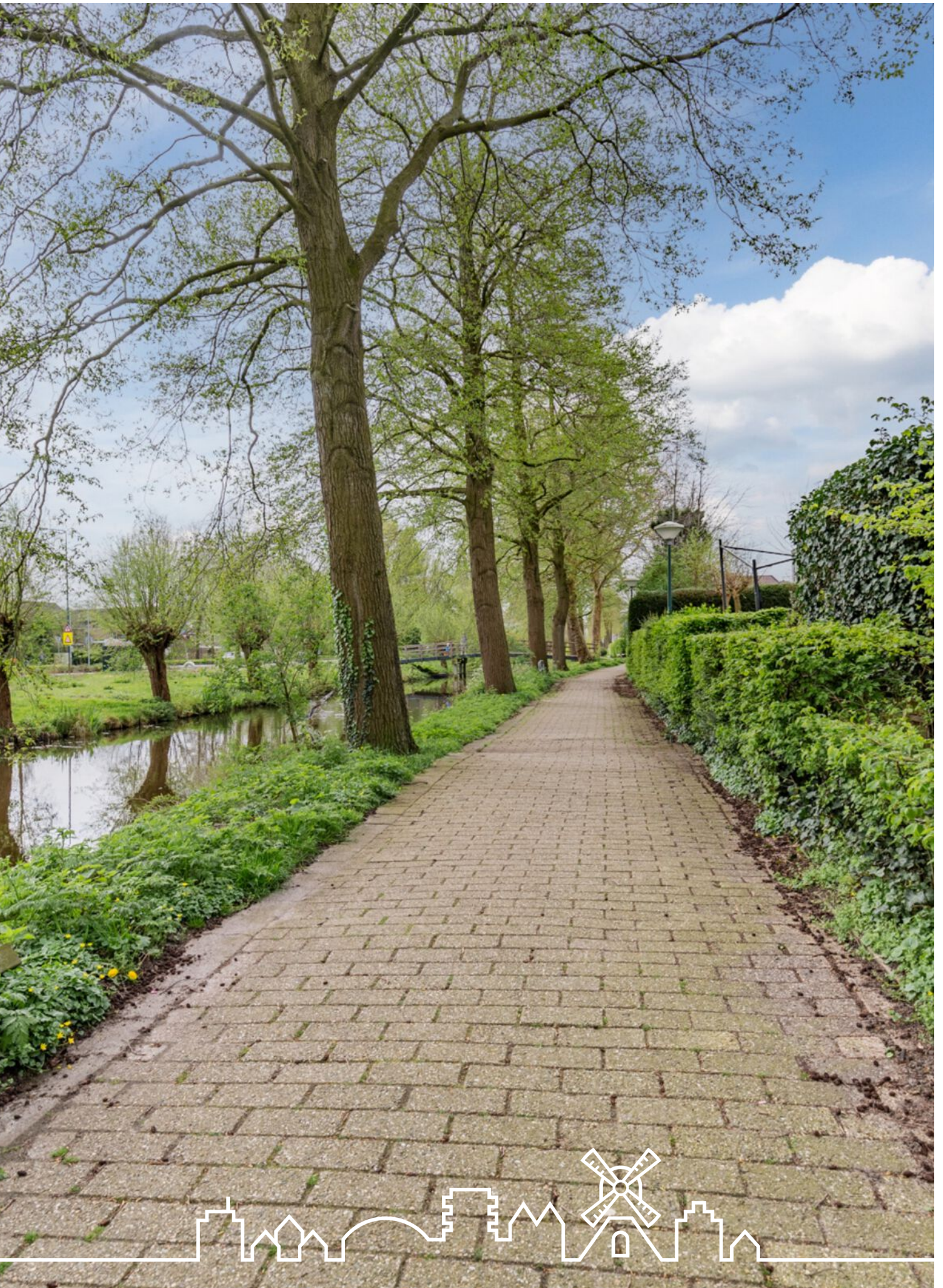
3. Koop gesloten

Na overeenstemming zullen de afspraken door de makelaar worden vastgelegd in een koopakte. Je ontvangt hiervan een concept met een toelichting. Vervolgens maakt de makelaar een afspraak met je om de koopovereenkomst door te nemen en te ondertekenen. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De makelaar zal voor verdere afwikkeling zorgen en de, met de eigendomsoverdracht belaste, notaris op de hoogte stellen.

4. Eigendomsoverdracht

Op de dag waarop het eigendom van de woning wordt overgedragen heb je de gelegenheid om de woning te inspecteren. Wij zullen te zijner tijd contact met je opnemen om een afspraak te maken voor deze eindinspectie. Tijdens deze inspectie zullen ook de meterstanden worden opgenomen. Na de inspectie treffen alle partijen elkaar bij de notaris.





Kantoor

RegioMakelaer® is een jonge organisatie met een frisse kijk op de recente ontwikkelingen van de regionale woningmarkt. Korte lijnen, maatwerk en een actieve “handen uit de mouwen” mentaliteit maken ons een daadkrachtig makelaarskantoor. Betrouwbaar, betrokken en hard werken zijn onze kernwaarden. Ons kantoor is gevestigd in het pand van Veldsink - Domburg, een partner waar we nauw mee samenwerken. De RegioBank is ook in dit pand gevestigd. Dit maakt het mogelijk om alle zaken rond jouw verhuizing op het gebied van verzekeringen en hypotheek onder één dak te regelen. Ons doel is dan ook om de aan- en verkoop van je woning van start tot eind te regelen, zodat jij zorgeloos kunt verhuizen.

Openingstijden.

Wij zijn geopend van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur. Eventueel kun je ook buiten kantooruren een afspraak maken.

Parkeergelegenheid.

Het is mogelijk om te parkeren op het parkeerterrein aan het Ankerplein (eigen terrein).

Wie zijn wij?

Een persoonlijke benadering vinden wij heel belangrijk. Daarom stellen wij ons graag aan je voor. Zo weet je wie je kunt verwachten als je een afspraak met ons hebt. Bekende gezichten, wel zo vertrouwd.



Team Regiomakelaer:

Marielle Zwanenburg, Elsbeth Domburg en Eunice de Jonge



Contact.

RegioMakelaer®

Nieuwe Markt 2
2411 BB Bodegraven

www.regiomakelaer.nl
info@regiomakelaer.nl
0172-255 255



