




**Regio
Makelaer**

**Guldendreef 29
Woerden**

Voel je thuis!





Inleiding.

Welkom op de Guldendreef 29, een prachtige tussenwoning gelegen in de groene en ruime opgezette wijk Snel & Polanen! Deze moderne woning uit de jaren '90 combineert comfort en duurzaamheid, met als resultaat een gunstig energielabel A.

De woning beschikt in totaal over vier slaapkamers, twee slaapkamers op de eerste verdieping en twee slaapkamers op de tweede verdieping, gerealiseerd door een dakopbouw. Het sedumdak met twaalf zonnepanelen zorgt voor een betere isolatie, zomers blijft het langer koel en in de winter houdt het de warmte in huis goed vast, zodat je minder hoeft te verwarmen. De tuingerichte woonkamer en de moderne keuken met inbouwapparatuur bieden een aangename leefomgeving, terwijl de zonnige tuin op het zuidwesten uitnodigt tot ontspannen.

De woning is goed onderhouden, de ramen beschikken allemaal over HR/HR++ glas. De slaapkamer aan de achterzijde op de tweede verdieping is voorzien van airconditioning.

De woning is gunstig gelegen, zowel rustig als praktisch, met alle voorzieningen zoals winkels, scholen, kinderopvang, een treinstation, sport- en medische faciliteiten dichtbij. De woning is ook eenvoudig te bereiken zowel met het openbaar vervoer als met de auto.

Omgeving.

Deze mooie tussenwoning ligt in de moderne, populaire woonwijk Snel & Polanen. Een groene wijk met een ruimtelijke indeling. Voor alle dagelijkse boodschappen kun je terecht bij het winkelcentrum Snel & Polanen met een gevarieerd winkelaanbod, op vier minuten fietsafstand. Het station Woerden is ook dichtbij gelegen, ook op vier minuten fietsafstand. De A12 is binnen enkele autominuten bereikbaar. Diverse scholen, kinderdagopvang, sportverenigingen bevinden zich in de buurt. Ideaal is de nabijgelegen Recreatieplas Cattenbroek, waar je volop kunt genieten van diverse watersporten, een rondje hardlopen of een ontspannen stranddagje met je gezin.

Kenmerken.

Indeling.

Soort woning	Tussenwoning
Woonlagen	3
Aantal kamers	5
Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, zwevend toilet, wastafelmeubel

Oppervlaktes.

Woonoppervlakte	116m ²
Perceeloppervlakte	109m ²
Externe bergruimte	8m ²
Overige inpandige ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0m ²
Inhoud	406m ³
Bouwjaar	1997
Aanvaarding	In overleg

Energie.

Label	A
Verwarming	Centrale verwarming, airconditioning slaapkamer achter 2e verdieping, vloerverwarming gedeeltelijk
Type	Vaillant
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.

Via de verzorgde voortuin bereik je de overkapte entree van de woning. De hal geeft toegang tot de woonkamer, het toilet met fonteintje en de meterkast met zes groepen. Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping. In de hal bevindt zich een vaste kast, ideaal voor je garderobespullen.

Woonkamer.

Vanuit de hal bereik je de gezellige, tuingerichte woonkamer. Aan de achterzijde tref je een sfeervolle zithoek met uitzicht op de groene achtertuin. De grote raampartij zorgt voor een fraaie lichtinval. Via de loopdeur stap je direct het terras op. Halverwege de woonkamer bevindt zich de smaakvolle zithoek. Als je verder doorloopt naar de voorzijde van de woonkamer, tref je de mooie, open keuken. De gehele begane grond is afgewerkt met een trendy laminaatvloer in een warme tint.

Keuken.

De strakke hoekkeuken aan de voorzijde, geplaatst in 2020, is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie en een oven. Vanuit het keukenraam kijk je uit op de groene voortuin en de straat.

















Verdiepingen.

Eerste verdieping.

Vanuit de hal bereik je met de trap de overloop van de eerste verdieping. Via de overloop bereik je twee ruime slaapkamers en de royale, stijlvolle badkamer. Ook bevindt zich hier een wasruimte met de wasmachine en drogeraansluiting. Tevens hangt hier de Cv-ketel. De ruime slaapkamer aan de achterzijde heeft een grote raampartij met een fraaie lichtinval. De tweede slaapkamer is daarnaast gelegen en heeft een kleinere raampartij. Aan de voorzijde tref je de riante badkamer (voorheen was dit een slaapkamer en een badkamer, deze zijn samengevoegd). De moderne, complete badkamer is uitgerust met een ligbad, een douche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet. Wat heerlijk zoveel ruimte tijdens de drukke ochtend en avondspits! Het raam zorgt voor natuurlijk daglicht in deze ruimte. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een trendy laminaatvloer.

Tweede verdieping.

Via de tweede trapopgang op de overloop van de eerste verdieping, bereik je met de trap de overloop van de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot de derde en vierde slaapkamer. De dakopbouw is er later opgezet. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van airconditioning, zodat het in de zomer heerlijk koel blijft. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een grote raampartij waar je heerlijk kunt wegstaren! Beiden slaapkamerramen hebben een screen (2023). Op de vloer ligt laminaat.









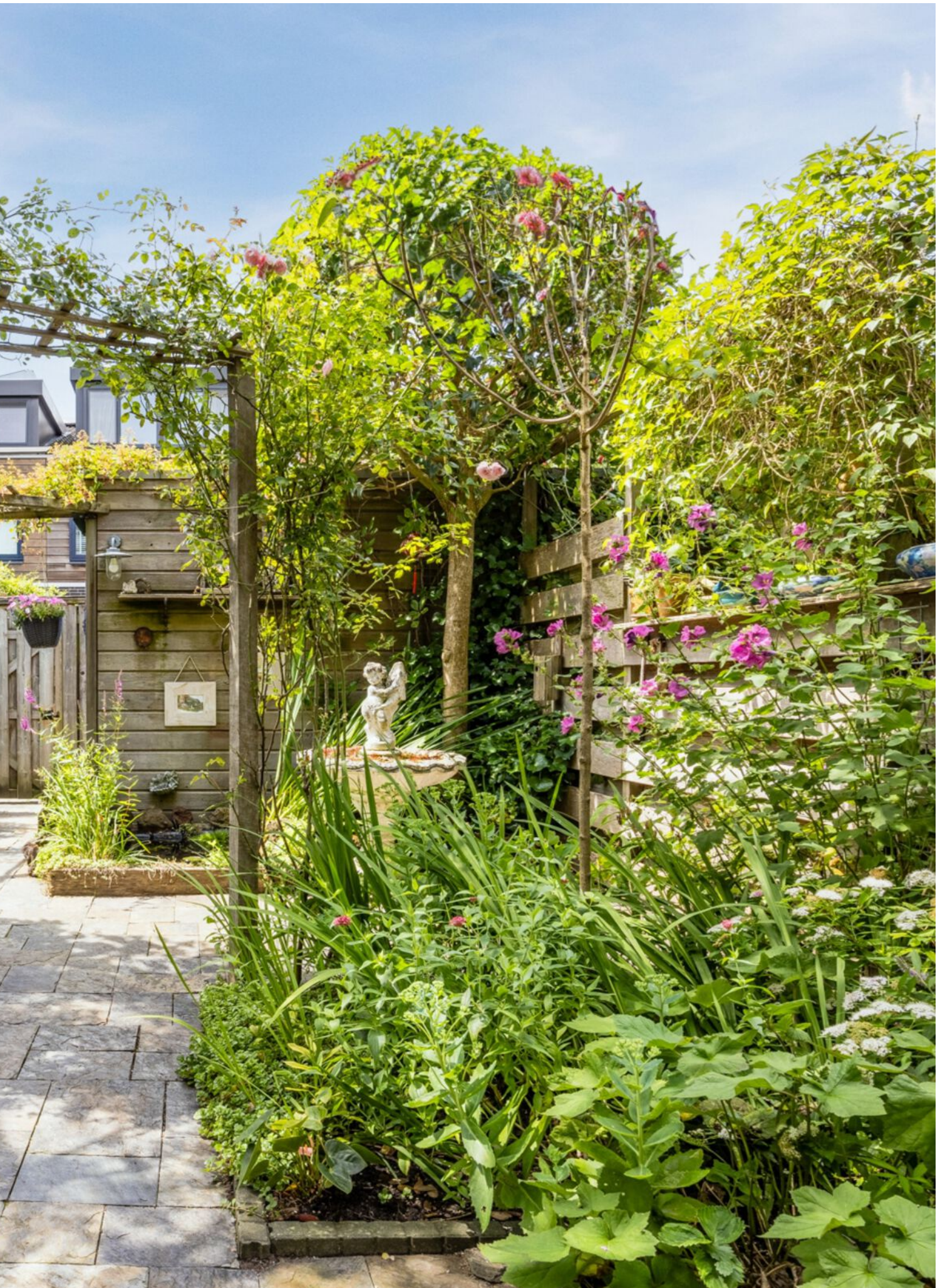




Exterieur.

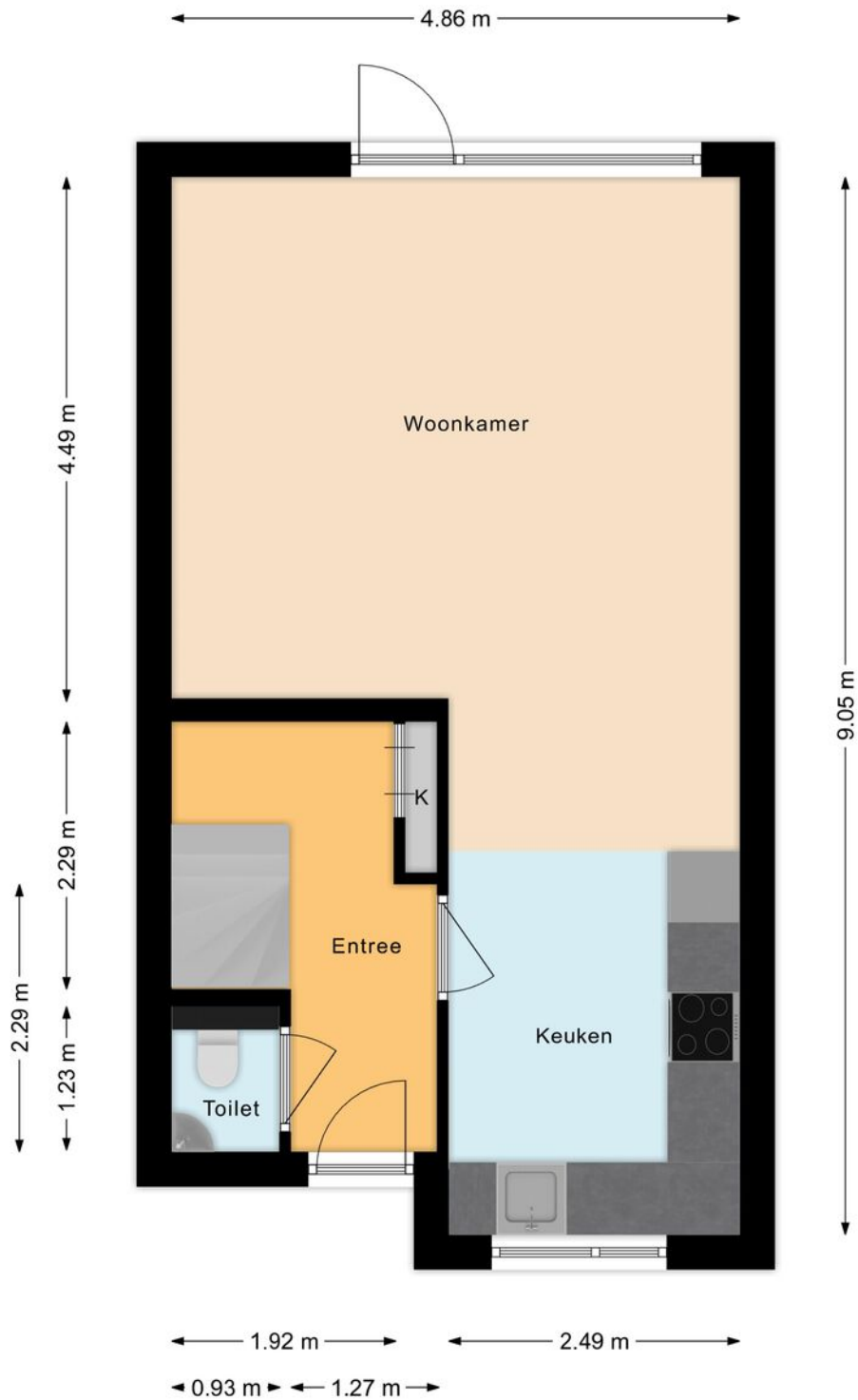
Deze tussenwoning heeft een verzorgde voortuin met een pergola met klimplant. De sfeervolle achtertuin is groen aangelegd en heeft een speelse indeling. Er zijn meerdere gezellige zitjes, waar je heerlijk van de zon kunt genieten. Achterin de tuin bevindt zich de vrijstaande, houten berging. De achtertuin is ook achterom bereikbaar via een poortdeur.



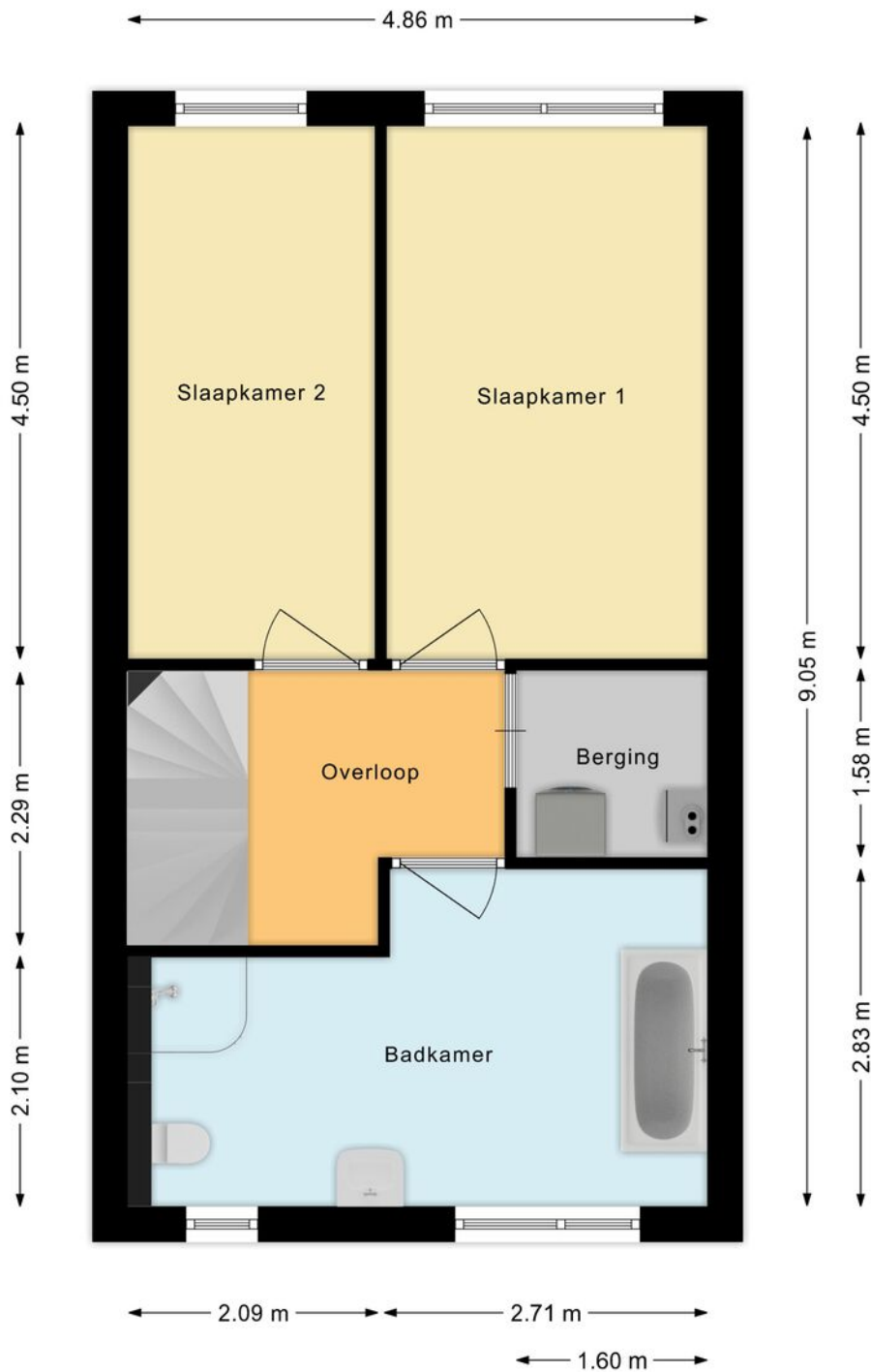




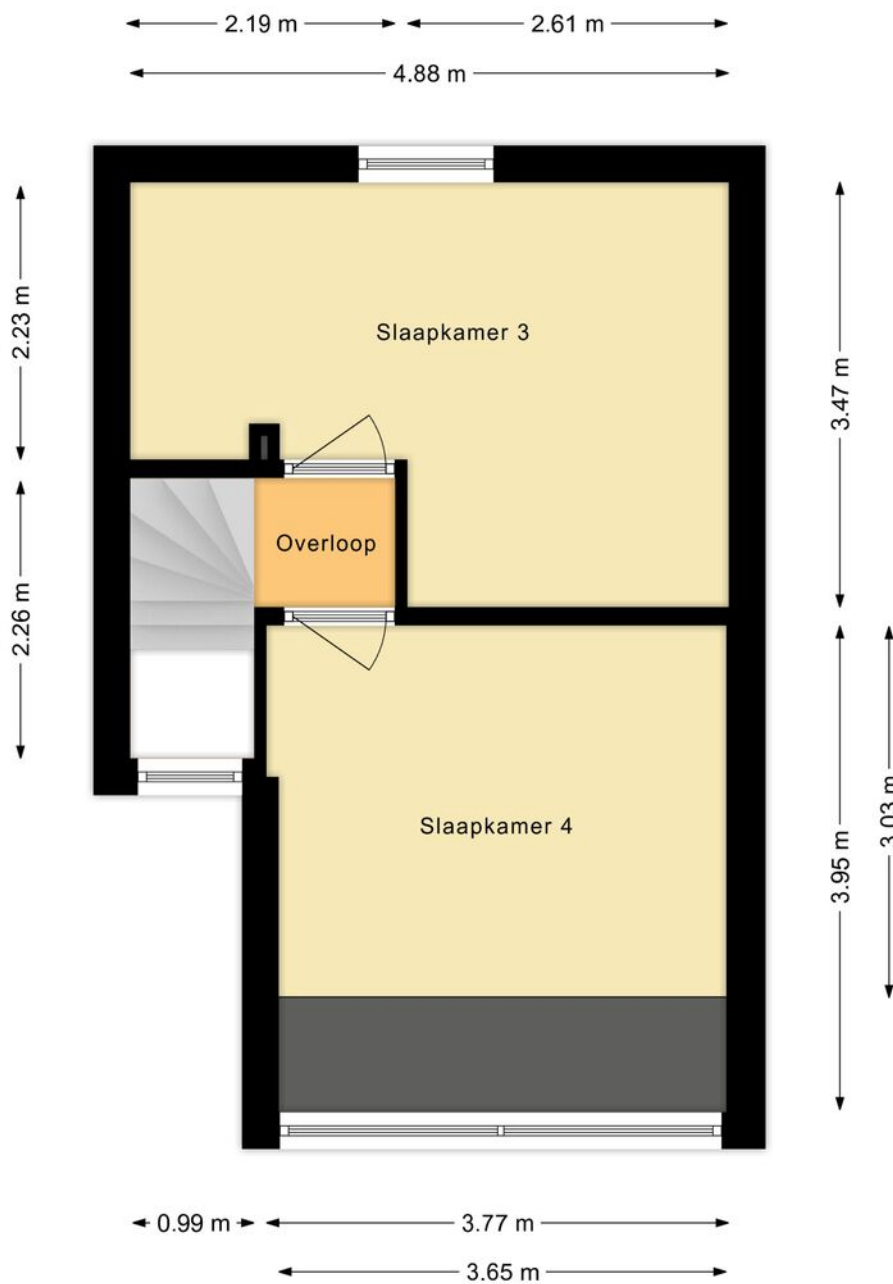
Begane grond.



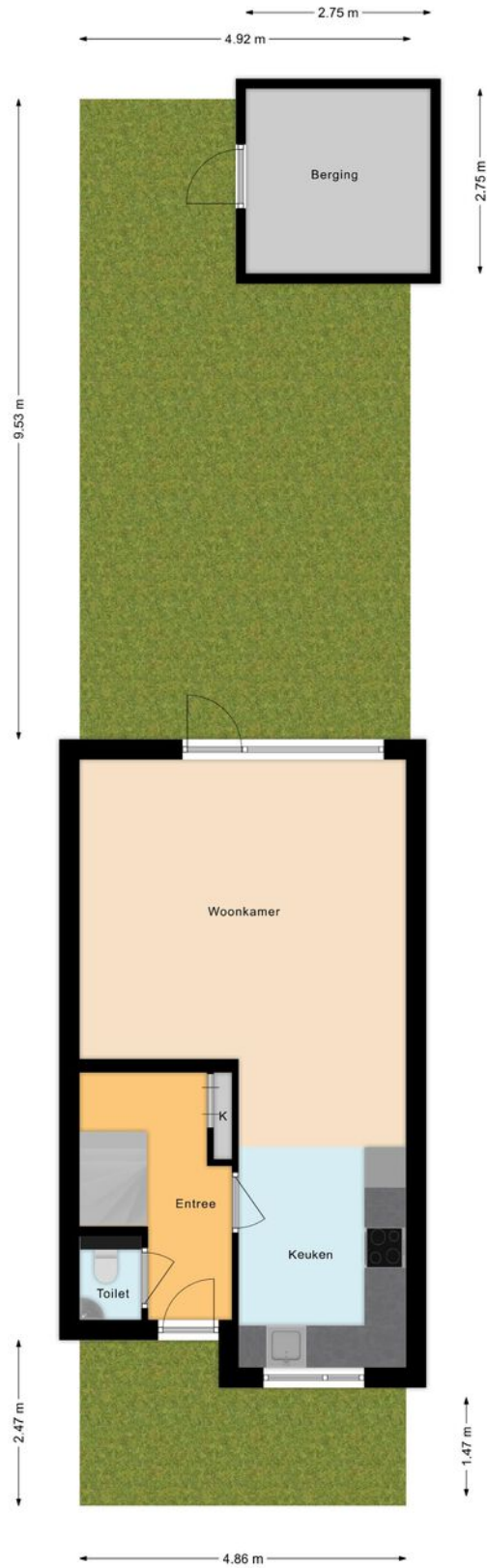
Eerste verdieping



Tweede verdieping

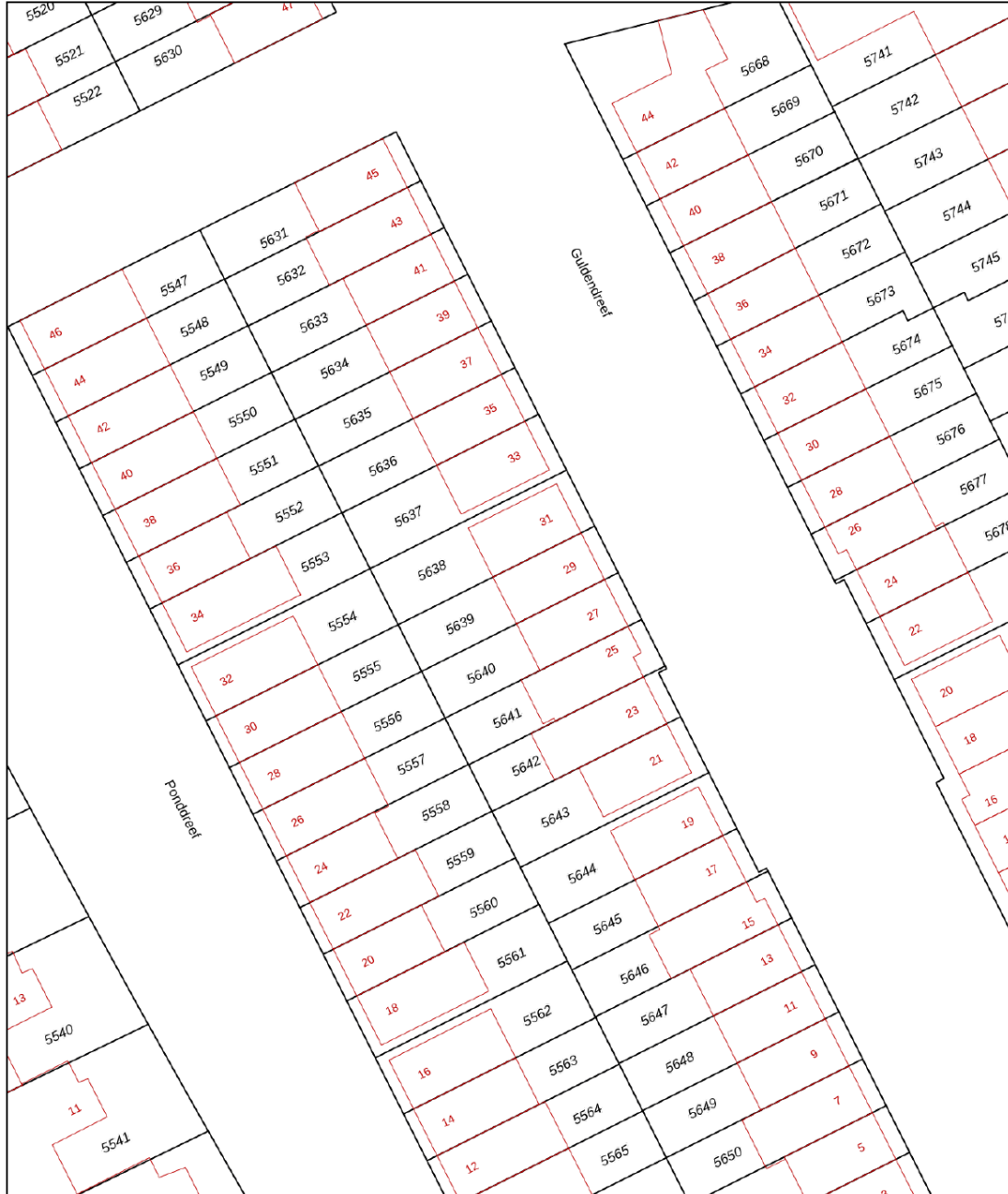



Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Guldendreef 29



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden Sectie A Perceel 5639</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.

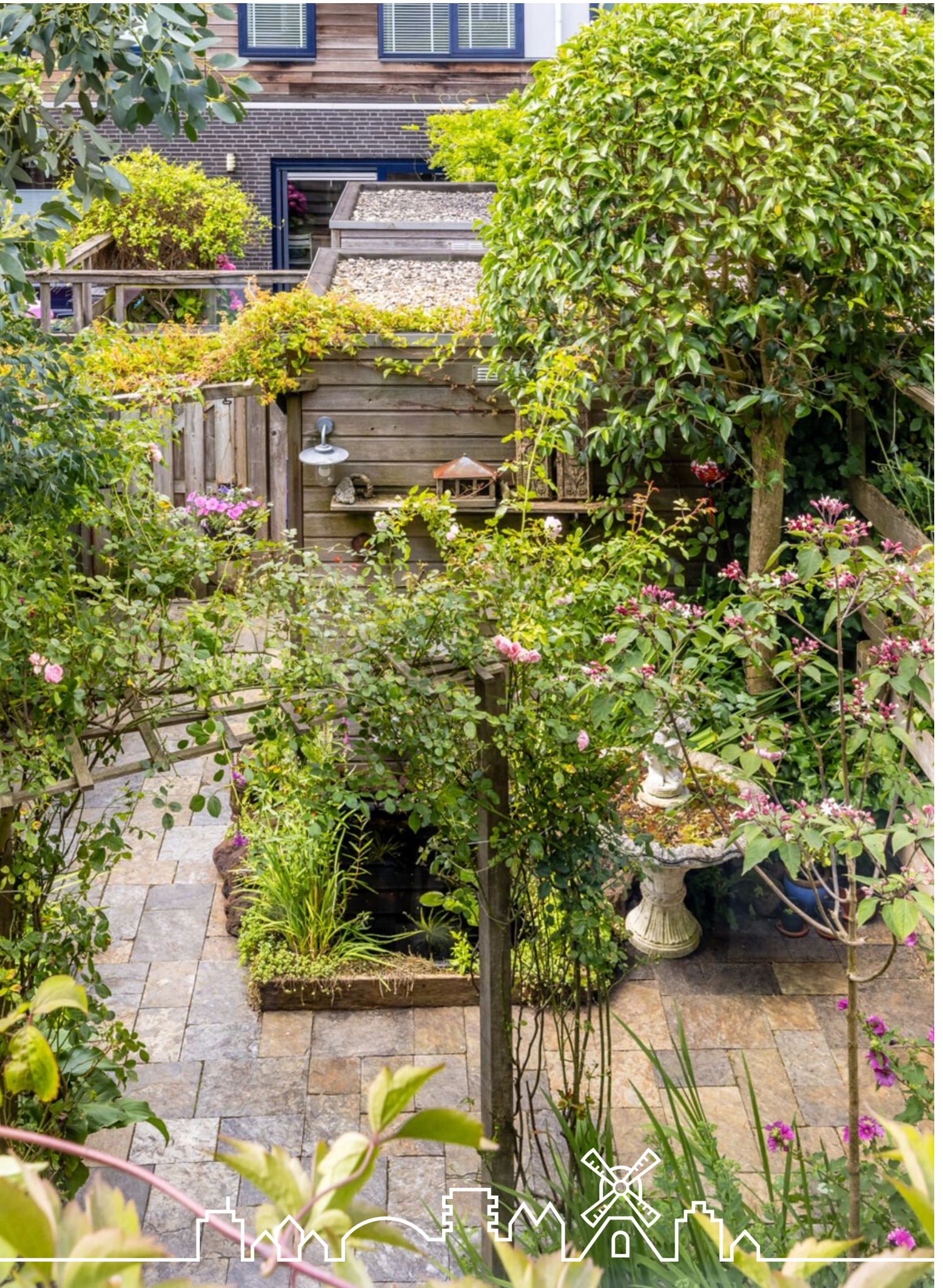
3. Koop gesloten

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



