

Reigerstraat 6

Woerden

Rien Treur Makelaardij



Bent u op zoek naar een eengezinswoning in de Vogelbuurt, dichtbij het bruisende centrum van Woerden? En bent u niet bang om uw handen uit de mouwen te steken? Dan zou deze woning wel eens de perfecte woning voor u kunnen zijn. Deze woning en tuin biedt u de mogelijkheid om volledig naar eigen smaak te worden verduurzaamt en ingericht.

Deze te moderniseren twee-onder-een-kapwoning met twee ruime garages is gebouwd omstreeks 1956, gelegen aan een doorgaande straat maar met prachtig uitzicht op de Merelstraat, dichtbij het centrum van Woerden.

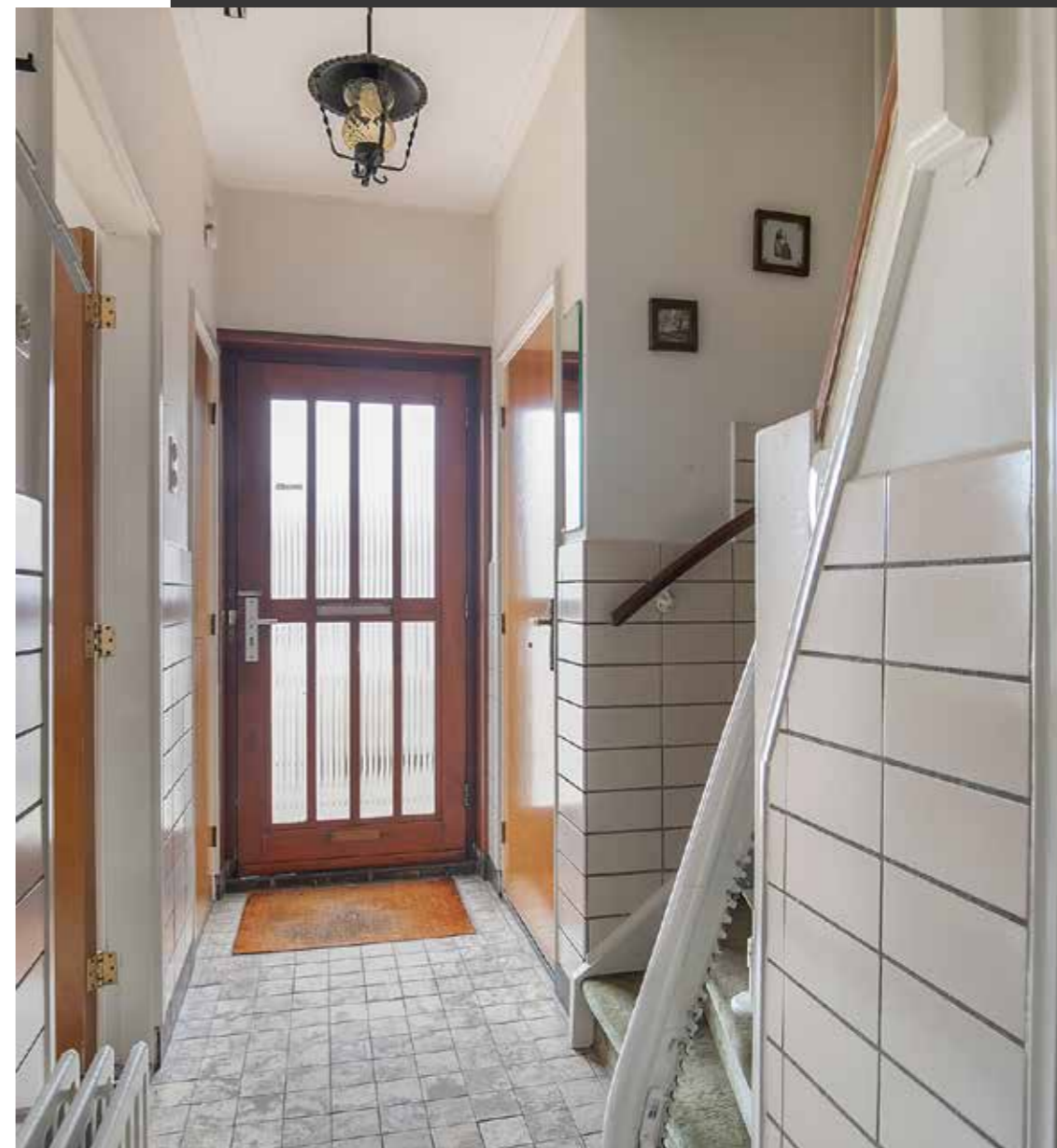
In de woning krijgt u op de begane grond de beschikking over een woonkamer, een gesloten en eenvoudige keuken, een kelder en een toilet. Op de verdieping krijgt u de beschikking over drie slaapkamers, waarvan één met balkon en een eenvoudige badkamer. Op de tweede verdieping beschikt u over een voorzolder met dakraam en een grote zolderkamer met dakraam.

In de achtertuin bevinden zich twee garages, elk met een elektrisch bedienbare overheaddeur.

De woning is gelegen aan een rustige doorgaande straat, op loopafstand van het historische stadshart van Woerden, waar u talloze restaurants en winkels aantreft. Op woensdag en zaterdag verlevendigt de markt het centrum. Kerken, basisscholen, het NS-station en de oprit van de A-12 zijn gemakkelijk bereikbaar te voet, per auto of met de fiets. Een ideale locatie voor een sfeervol en comfortabel thuis, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Bijzonderheden

- Aan de voorzijde fraai uitzicht over de Merelstraat
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein
- Parkeren in de omgeving goed mogelijk
- Op korte afstand van de winkels en de stad
- Enkele kilometers van op- en afrit A12
- Op ca. 1.000 m afstand van het NS-station Woerden



ENTREE

U rijdt de Reigerstraat in en parkeert uw auto langs de openbare weg of op eigen grond. Via het aangelegde pad in de voortuin, loopt u naar de voordeur, vanwaar u binnenkomt in de hal. In de hal heeft u toegang tot de meterkast (3 groepen), het toilet, de vaste trap met toegang tot de eerste verdieping, de eenvoudige gesloten keuken, de kelder en de doorzonwoonkamer.



WOONKAMER & KEUKEN

De woonkamer is ca. 23 m² groot en door de grote raampartij aan de voor-, zij- en achterzijde voorzien van voldoende natuurlijk licht. Het is goed mogelijk zowel een zithoek als een eethoek te plaatsen in deze ruimte. Aan de voorzijde van de woonkamer heeft u uitzicht over de Merelstraat. De woonkamer kenmerkt zich door een vloer van niet-geïsoleerde holle baksteen, houten ramen en kozijnen met dubbele beglazing en een plafond van zachtboard. De woonkamer is ook voorzien van een vaste kast.

De eenvoudige gesloten keuken is bereikbaar vanuit de hal en is uitgerust met een aanrechtblad inclusief spoelbak, een afzuigkap, een geiser en verschillende losse apparatuur. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de achtertuin.





EERSTE VERDIEPING

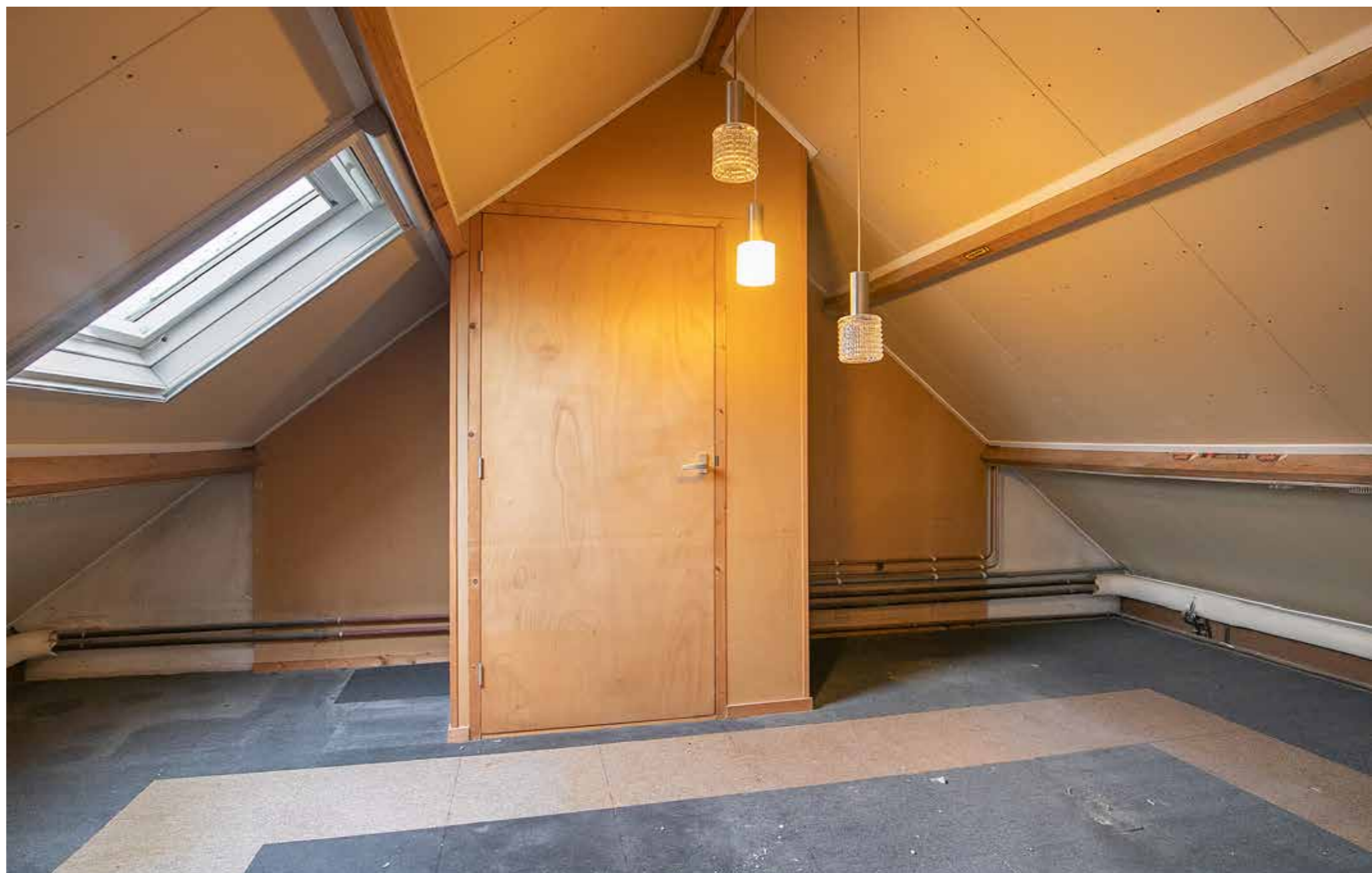
Via de vaste trap in de hal bereikt u de overloop van de eerste verdieping, welke toegang biedt tot drie slaapkamers, een badkamer en een vaste trap naar de zolderverdieping.

De masterbedroom, gelegen aan de achterzijde, is uitgerust met een ingebouwde kast en biedt toegang tot het balkon gelegen op het zuidoosten. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over een groot raam in de zijgevel, wat zorgt voor extra natuurlijk licht en een aangename sfeer.

De tweede slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde van de woning, terwijl de derde slaapkamer zich aan de voorzijde bevindt. Deze laatstgenoemde kamer is tevens voorzien van een ingebouwde kast.

TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping betreedt u de voorzolder, voorzien van een dakraam. Via de voorzolder heeft u toegang tot de zolderkamer, eveneens voorzien van een dakraam en een vaste kast waarin de gasgestookte cv-ketel is geplaatst. De ruimte voor de cv-installatie is afgewerkt met een plaat die asbestverdacht is. Op deze verdieping zijn de dakramen van kunststof en voorzien van dubbele beglazing (HR++). Het dak is geïsoleerd van binnenuit.





TUIN

De voortuin, gelegen op het noorden, is keurig aangelegd met diverse beplanting en een centraal looppad dat leidt naar de voordeur. De zijtuin is volledig bedekt met grind en biedt toegang tot zowel de achtertuin als de twee garages die zich in de achtertuin bevinden.

De achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is een heerlijke plek om van de zon te genieten. Direct grenzend aan de achtergevel bevindt zich een terras met een windscherm en een zonnenscherm. Via een stenen looppad bereikt u de garages. De achtertuin is eenvoudig aangelegd en grotendeels bedekt met grind. Er bestaat echter volop potentie om deze tuin om te toveren tot een heerlijke plek met diverse zithoeken. Zo kunt u bij zonnig weer op verschillende momenten van de dag genieten van een fijne plek in de tuin.



OVERZICHTSPLATTEGROND



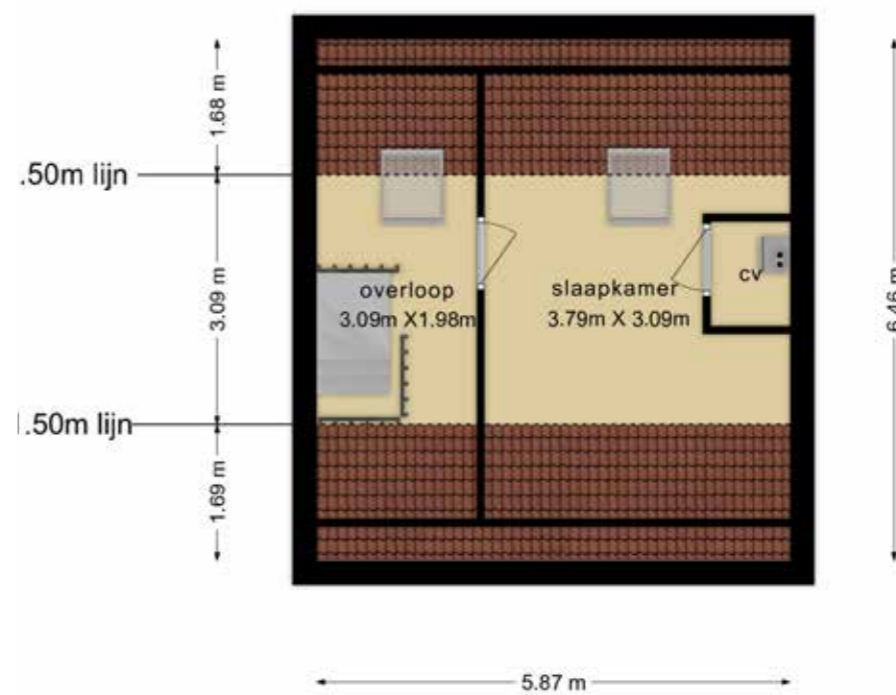
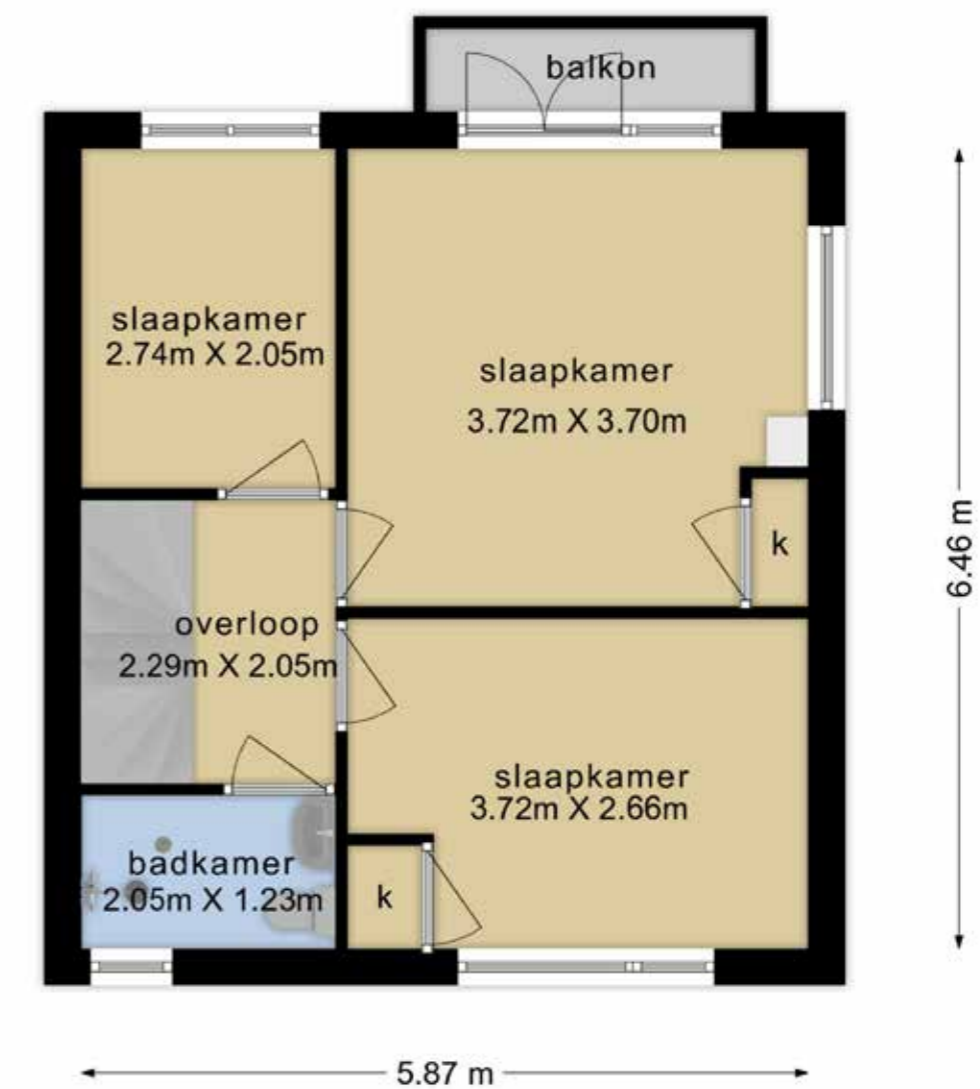
25.28 m

2.27 m



1.94 m

PLATTEGROND EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING



ALGEMENE INFORMATIE

Reigerstraat 6, Woerden



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	94 m ²
Externe bergruimte	32 m ²
Inhoud woning	342 m ³
Bouwjaar	1956
Energie label	E

Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	B
Nummer	4085
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Groot ca.	2 are en 11 centiare (211 m ²)

DISCLAIMER

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom en deze wordt voldaan aan de notaris.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn alle vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Rien Treur Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Rien Treur Makelaardij

Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen
Telefoon: 0348 444146
Email: info@rientreur.nl
Website: www.rientreur.nl

