

# Van Loonstraat 3a

## Woerden

---

Rien Treur Makelaardij



## Woon-/ winkelpand, in verhuurde staat, op unieke locatie nabij het centrum.

In het pand krijgt u op de begane grond de beschikking over een aantal werk- en winkelruimten, mogelijk te gebruiken als winkel en/of woonruimte. Op de eerste verdieping krijgt u de beschikking over een ruimte dat thans is ingericht als woning met woonkamer, open keuken, eenvoudige badkamer met toilet en twee slaapkamers. (De slaapkamers hebben een hoogte van ca. 1.90 tot 2.05 m., deze ruimten zijn niet meegenomen in de woonoppervlakte.)

De Van Loonstraat is een oude verbindingroute naar en van het historisch centrum van Woerden. Werkelijk een unieke plek om te wonen en te werken. Dit pand ligt op redelijke korte afstand van basisscholen, middelbare scholen, sportvelden, speeltuinen, het historisch centrum met alle voorzieningen en het nabijgelegen NS-station. Het station is op ca. 1.000 meter gelegen vanaf het pand. In een half uur staat u vanaf dit station in hartje Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Leiden of Rotterdam. Het bruisende stadscentrum van Woerden is ook goed bereikbaar. Tevens heeft u een snelle verbinding naar de op- en afrit van de A12 richting Utrecht, Den Haag en Rotterdam.

### Bijzonderheden

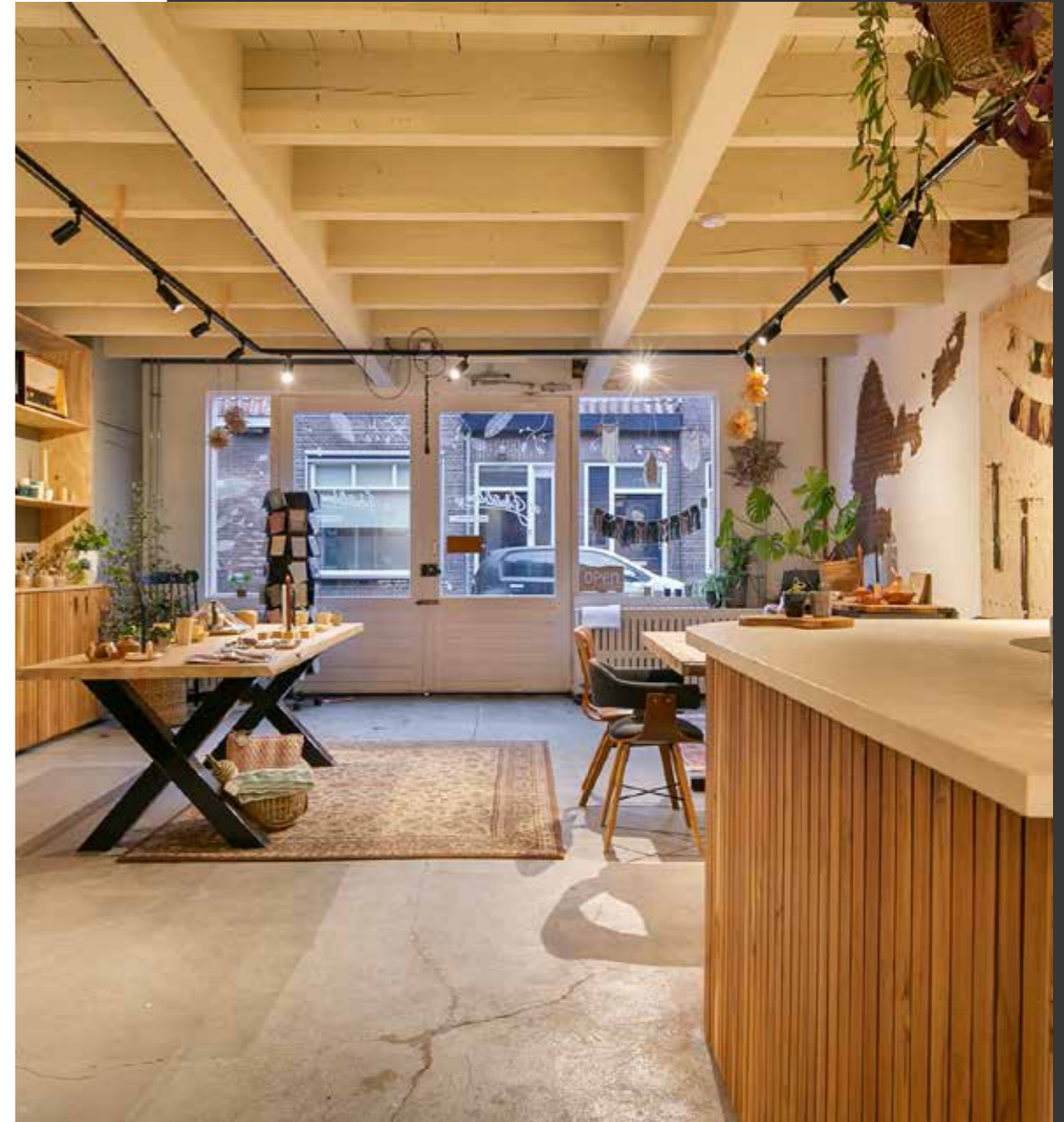
- Ca. 110 m<sup>2</sup> eigen grond
- Gebruiksoppervlakte hoger dan 2 meter ca. 178 m<sup>2</sup> totale oppervlakte ca. 221 m<sup>2</sup>
- Winkel- praktijk- werkruimte begane grond ca. 100 m<sup>2</sup>
- Gelegen nabij het centrum van Woerden
- Erfdienstbaarheid van overpad door de brandgang
- Parkeren op eigen grond is niet mogelijk, parkeren kan in de omgeving
- Bedingen met boete o.a. over het niet mogen gebruiken als: *dansgelegenheid, theehuis, bar, hotel, café, restaurant, patates/frites zaak, Indisch- of Chinees restaurant, lunchroom of enig bedrijf behorende tot de sector vermaak en/of horeca.* (Zie eigendomsakte).

Het object ligt in het bestemmingsplan "Woerden Binnenstad" onherroepelijk vastgesteld op 06 juli 2009. Het object heeft de bestemming Wonen met de nadere functieaanduiding detailhandel, Bestemd voor detailhandel op de begane grond en wonen in het gehele pand.

De woning wordt verwarmd door middel van een gasgestookte cv-ketel (Nefit ca. 2018). De ramen en kozijnen op de begane grond en de verdieping zijn van hout en voorzien van enkele en dubbele beglazing. Één pui in de werkruimte is van kunststof en voorzien van dubbele beglazing.

Het object is volgens de BAG (basis administratie gebouwen) omstreeks 1920 gebouwd en is op staal gefundeerd, opgetrokken in metselwerk, betonnen begane grond vloer en houten verdiepingsvloer, Het dak is deels een zadeldak met pannen en deels een plat dak dat bitumineus is gedekt.

De huurovereenkomst betreft een huurovereenkomst winkelruimte in de zin van artikel 7:290 BW en is aangegaan voor onbepaalde tijd vanaf 1 februari 2017. De huidige kale huursom per maand bedraagt € 1.469,05, B.T.W. niet van toepassing. De onroerende zaak is casco verhuurd.



## ENTREE

U parkeert uw auto in de straat of omgeving voor het pand (betaald parkeren) en komt via de voordeur in de winkelruimte. Met tegen de wand aan de meterkast en de aansluiting voor het gas.



## BEGANE GROND

Aan de voorzijde van het pand komt u direct de winkelruimte in. De winkel is momenteel verdeeld in drie ruimten, aan de voorzijde de winkelruimte met daarachter een tussenruimte die thans gebruikt wordt als dagverblijf en daarachter een werkruimte met keuken, toilet en toegang tot de naastgelegen brandgang. Vanuit de winkelruimte heeft u toegang tot de hal, waar zich de trap met toegang tot de eerste verdieping bevindt.

De begane grond zou ook geschikt gemaakt kunnen worden als woonruimte.





## WOONKAMER & KEUKEN

Via de vaste trap komt u op de eerste verdieping, vanwaar u direct binnenkomt in de open keuken met woonkamer.

De woonkamer is aan de voorzijde van het pand gelegen en heeft uitzicht over de straat door de grote raampartij in de voorgevel. Er is voldoende ruimte om een riante zithoek te plaatsen.

De open keuken is aangrenzend aan de woonkamer gelegen en biedt voldoende mogelijkheid om een eettafel te plaatsen.

De keuken en de houtkachel zijn eigendom van de huurder.





## BADKAMER & SLAAPKAMERS

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de badkamer. Deze is voorzien van een toilet, wastafel en douche.

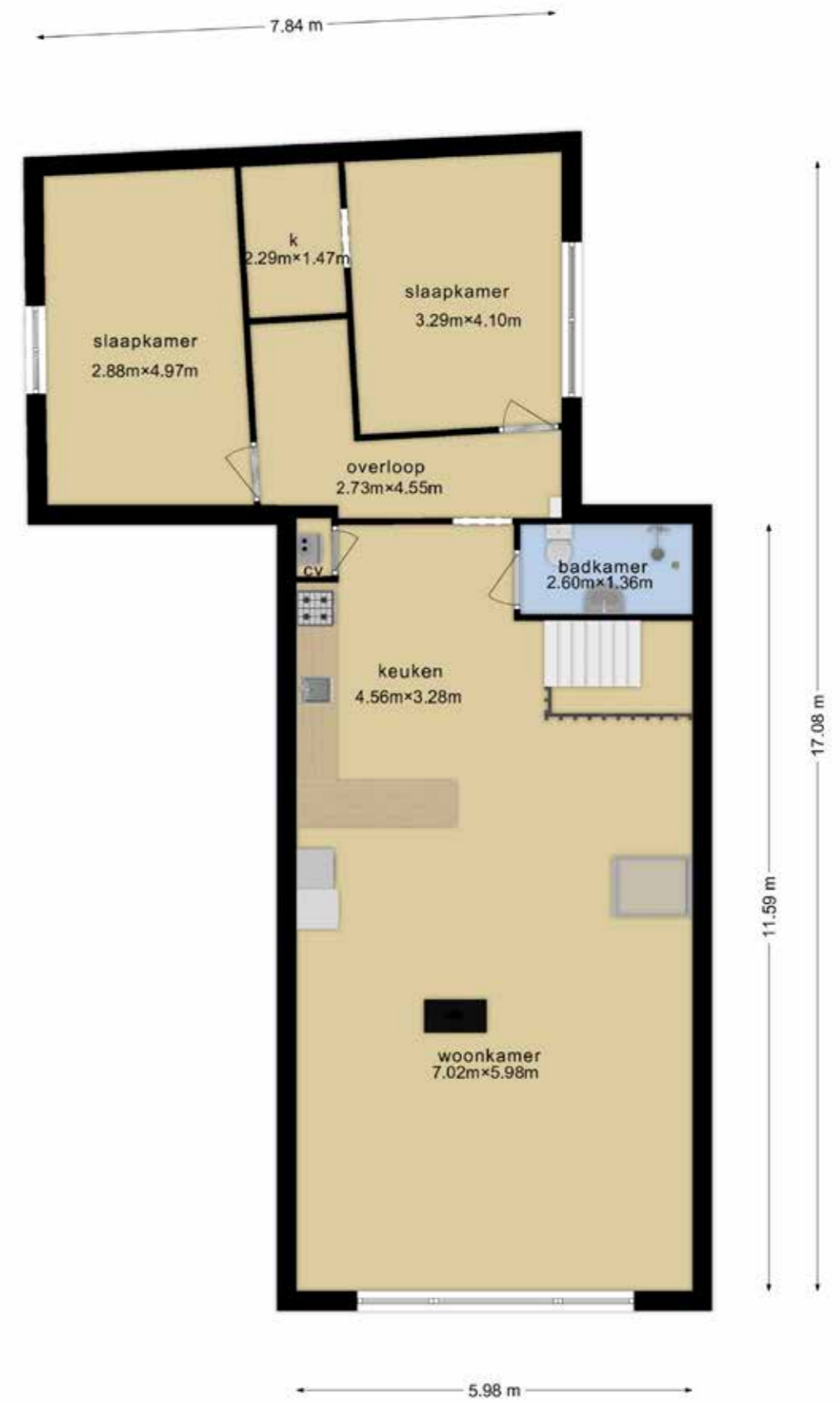
Vervolgens loopt u naar de overloop, vanwaar u toegang heeft tot een tweetal slaapkamers, waarvan een voorzien van een vaste kast.



# OVERZICHTSPLATTEGROND



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# ALGEMENE INFORMATIE

## Van Loonstraat 3a, Woerden



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 168 m<sup>2</sup> totale oppervlakte  
221 m<sup>2</sup> deels lager dan 2 m.

Gebruiksoppervlakte winkel/  
opslag 100 m<sup>2</sup>

Inhoud woning 795 m<sup>3</sup>

Bouwjaar 1920

Energielabel E

### Indeling woning

Aantal kamers 6

Aantal slaapkamers 2

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente Woerden

Sectie C

Nummer 2811

Eigendomssituatie Volle eigendom

Groot ca. 1 are en 10 centiare (110 m<sup>2</sup>)

## 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

