

Leidsestraatweg 225a

Woerden

Rien Treur Makelaardij



Wonen en werken op een prachtige locatie!

Bent u op zoek naar de combinatie van wonen en werken? Dan is deze unieke kans aan de rand van Woerden mogelijk wat u zoekt. Deze vrijstaande bedrijfswoning met een kleine bedrijfsruimte ligt direct aan de rivier “de Oude Rijn” en biedt uitstekende verbindingen met belangrijke uitvalswegen. De woning bevindt zich in het Schilderskwartier, op slechts 1 km van het bruisende centrum van Woerden en ongeveer 4 km van de op- en afrit van de A12. Met circa 199 m² woonoppervlakte en een perceel van ongeveer 664 m² eigen grond, biedt deze woning volop ruimte en comfort.

De woning, gebouwd in 1997, beschikt op de begane grond over een royale woonkamer met een lichte, in 2007 aangebouwde serre, een ruime woonkeuken, een slaapkamer, een badkamer en een grote garage. De eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers en een tweede badkamer. De tweede verdieping is voorzien van een ruime vliering die veel opbergruimte biedt. Deze woning is voorzien van veel leef- en bergruimte. Op het perceel, schuin achter de woning, staat een kleine bedrijfsruimte met een aangebouwde kas, ideaal voor zakelijke doeleinden.

Het uitzicht vanuit de woonkamer en de serre op de rivier is werkelijk prachtig. Het perceel heeft de bestemming ‘Bedrijf’ met de gebiedsaanduiding geluidzone-industrie. Hier mogen bedrijven zich vestigen tot en met categorie 2 voorkomend op de lijst behorend bij het bestemmingsplan. Voor een deel van het perceel waar nu de bedrijfsruimte staat luidt de bestemming; Bedrijf met de gebiedsaanduiding geluidzone-industrie en de nadere functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf I.” Hier mogen zich bedrijven vestigen tot en met categorie 2 voorkomend op de lijst behorend bij het bestemmingsplan en tevens een garagebedrijf.

Op slechts 300 meter afstand kunt u genieten van het Groene Hart, een perfecte locatie om te wandelen, fietsen of recreëren. Woerden heeft een uitstekende ligging en biedt een directe verbinding met de A12. De bedrijfswoning is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Woerden zelf staat bekend om zijn centrale ligging en is een aantrekkelijke plek om te wonen en te werken. De stad heeft ruime, groene woonwijken en een breed scala aan voorzieningen: winkels, basisscholen, voortgezet onderwijs, openbaar vervoer, een sociaal-cultureel centrum, een bibliotheek, kerken, kinderdagverblijven en diverse sportvoorzieningen, waaronder een zwembad, tennisbanen, een sporthal en een manege. Daarnaast heeft Woerden een bloeiend verenigingsleven.

Bijzonderheden

- Bedrijfswoning met kleine bedrijfsruimte en aangebouwde kas
- Buitenzijde woning geschilderd in 2016
- Serre voorzien van vloerverwarming
- WTW installatie 1997
- Prachtig en uniek uitzicht op rivier ‘de Oude Rijn’
- Bedrijfsruimte met kas en openhaard aanwezig in de tuin



BEGANE GROND

Bij aankomst aan de voorzijde van deze unieke woning heeft u aan beide zijden een ruime eigen oprit, die afgesloten zijn met een stijlvol hekwerk. Vanaf de opritten loopt u naar de voordeur, waarachter de hal u uitnodigt om de woning binnen te stappen. De rechteroprit geeft tevens direct toegang tot de garage.

De royale hal biedt toegang tot diverse ruimtes: de meterkast, een toilet met fontein, en de eerste badkamer, die tevens is uitgerust met een praktische aansluiting voor de wasmachine. Verder vindt u hier de toegang tot de ruime garage en een slaapkamer, die ook geschikt is om te gebruiken als kantoorruimte. De vaste trap leidt u naar de eerste verdieping, terwijl de hal ook doorgang biedt naar de woonkamer met directe toegang tot zowel de gezellige woonkeuken als de in 2007 aangebouwde serre. Deze serre is de perfecte plek om te ontspannen en te genieten van het prachtige uitzicht op de tuin.



WOONKAMER & KEUKEN

De royale L-vormige woonkamer met aangebouwde serre vormt het hart van het huis. Dankzij de vele raampartijen geniet u van een prachtig uitzicht op zowel de achter- als zijtuin. De L-vormige indeling biedt de mogelijkheid om de ruimte op te splitsen in een gezellige zithoek en een eetkamer. De serre voegt een extra dimensie toe aan de woonkamer. Hier kunt u heerlijk ontspannen en genieten van de invallende zon en het betoverende uitzicht op de tuin en de rivier.

De gesloten woonkeuken aan de voorzijde van de woning is ruim van opzet en uitgerust met een L-vormig keukenblok. De keuken beschikt over een granieten aanrechtblad en is voorzien van diverse apparatuur, zoals een vaatwasser, spoelbak, koelkast, gasfornuis, afzuigkap, en een handige oven-magnetroncombinatie. Vanuit de keuken heeft u uitzicht op de Leidsestraatweg en het moderne kerkgebouw aan de overkant.

SLAAPKAMER & BADKAMER

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer, die toegankelijk is vanuit de hal bij de entree. Deze ruimte leent zich uitstekend als slaapkamer of kan eenvoudig worden omgetoverd tot een functionele kantoorruimte, ideaal voor thuiswerken.

Via de hal bereikt u tevens het ruime toilet, voorzien van een fontein en de volledig betegelde badkamer. De badkamer heeft een aansluiting voor de wasmachine, een douchecabine en een wastafel met spiegel.

De hal biedt ook toegang tot de garage, die met een handige pantry is uitgerust. De garage beschikt over openslaande deuren aan de voorzijde en een loopdeur aan de achterzijde, wat zorgt voor praktisch gebruik en veelzijdige mogelijkheden.





EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers, een badkamer en een bergzolder. De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt extra opslagruimte.

De badkamer is uitgerust met een doucheruimte, een tweede toilet en een wastafel met bijpassende spiegel.

Daarnaast bevindt zich op de overloop de toegangsdeur naar de C.V.-ruimte, waar de gasgestookte C.V.-ketel (Nefit Topline, 2011) is geïnstalleerd.





TUIN

Bij aankomst parkeert u uw auto gemakkelijk op een van de twee opritten aan de voorzijde van het perceel, met voldoende ruimte voor meerdere voertuigen aan beide zijden van de woning. Aan de rechterzijde geven openslaande deuren toegang tot de garage, vanwaar u zowel de woning als de achtertuin kunt bereiken.

De woning wordt omringd door een fraai aangelegde tuin, grotendeels bestraat en verrijkt met diverse bosschages aan de voor-, achter- en zijkanten. Dit geeft het huis een groene, natuurlijke uitstraling en zorgt voor voldoende privacy. De achtertuin, direct grenzend aan de schilderachtige Oude Rijn, is speels en gevarieerd ingericht met een prachtige fontein en weelderige struiken en bomen die een serene sfeer creëren.

Vanuit de serre leidt een klein trappetje u naar de tuin, waar u diverse plekken kunt inrichten als zitgedeelte. Dit maakt het de ideale plaats om te ontspannen en volop te genieten van de groene omgeving en het betoverende uitzicht op het water. Een looppad rondom de woning zorgt voor gemakkelijke toegang tot alle delen van de tuin.

BEDRIJFSRUIMTE

Aan de achterzijde van de het perceel staat een deel van een oude voormalige woning die thans in gebruik is als bedrijfsruimte. De ruimte bestaat uit een begane grond, een verdieping en een aangebouwde kas met daarin een open haard.



OVERZICHTSPLATTEGROND



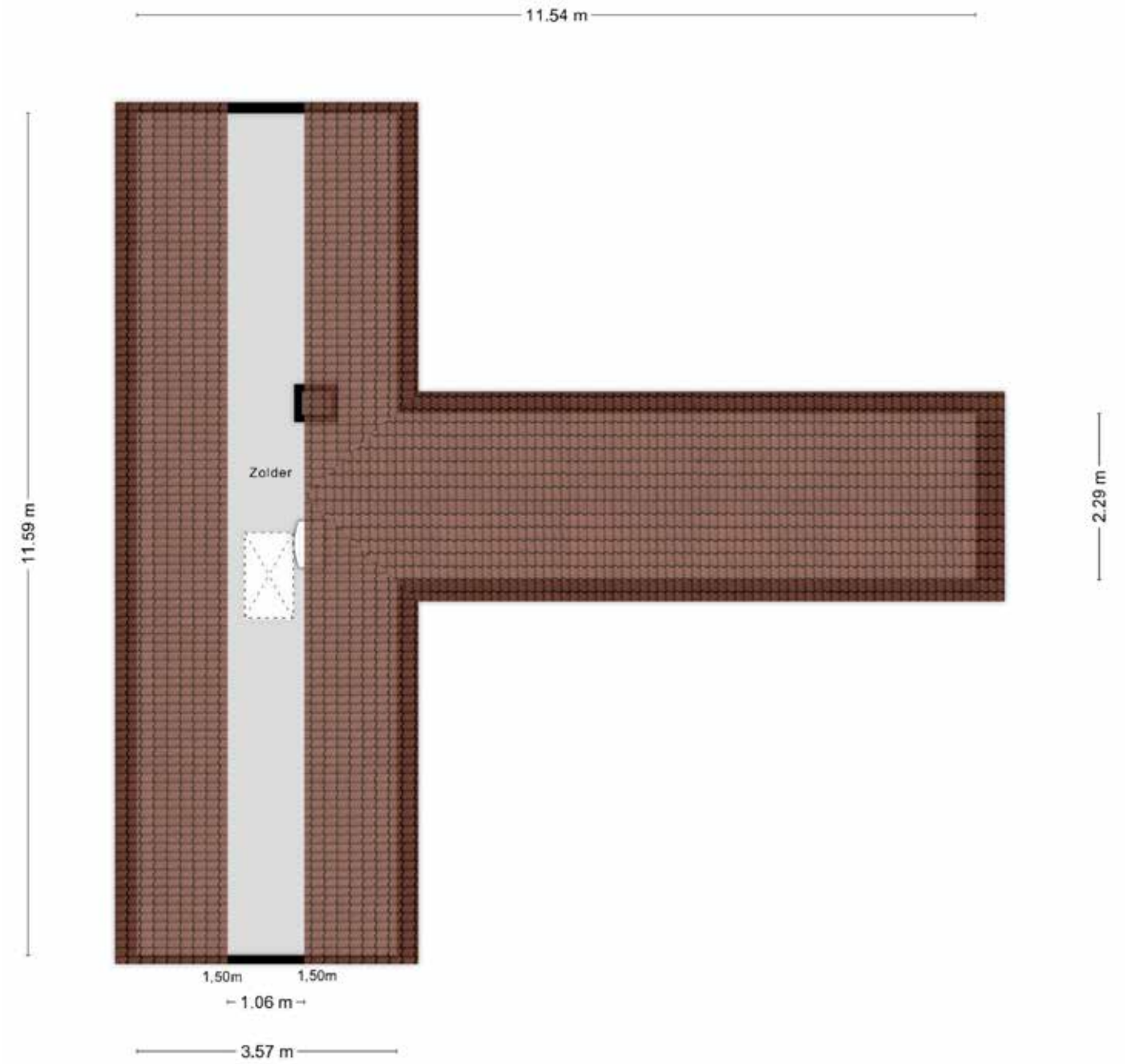
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND ZOLDER



VOORAANZICHT



ACHTERAANZICHT



ALGEMENE INFORMATIE

Leidsestraatweg 225a te Woerden



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Woning

Gebruiksoppervlakte wonen	199 m ²
Overige inpandigte ruimte	33 m ²
Externe bedrijfsruimte	39 m ²
Inhoud woning	863 m ³
Bouwjaar	1997
Energie label	C

Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	B
Nummers	8216 en 8374
Tezamen groot	6 are en 64 centiare (664 m ²)
Eigendomssituatie	Volle eigendom

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

