

Marius Bauerstraat 20

Woerden

Rien Treur Makelaardij



Ruim, licht en uitnodigend, een woning waar herinneringen zijn/worden gemaakt

In de geliefde en kindvriendelijke wijk Het Schilderskwartier aan de Marius Bauerstraat in Woerden staat deze verzorgde tussenwoning. De woning beschikt over een doorzonwoonkamer, gesloten keuken, drie slaapkamers, een ruime badkamer en een zonnige tuin met een ruime berging en achterom. De dakkapel op de tweede verdieping zorgt voor extra ruimte en licht, en aan de voorzijde is er bovendien de mogelijkheid, mits vergunning, om een dakkapel te plaatsen, waardoor u nog meer woonruimte kunt creëren.

Daarnaast ligt de woning ideaal ten opzichte van winkels, scholen en sportverenigingen. Het centrum van Woerden en het NS-station zijn snel per fiets of auto bereikbaar, en ook de snelweg bevindt zich op korte afstand, waardoor alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

Bijzonderheden

- Gashaard, ook geschikt voor hout, verwarmt de radiator
- Zonnescherm aan voorzijde begane grond en eerste verdieping (circa 2 jaar oud)
- Begane grond en masterbedroom voorzien van PVC vloer
- Slaapkamer aan de voorzijde eerste verdieping voorzien van parketvloer
- Slaapkamer tweede verdieping voorzien van vloerbedekking
- Gestoffeerde trappen
- Dak van de berging wordt door huidige eigenaar vernieuwd
- Nabij winkels, scholen en sportvoorzieningen
- Centrum en NS-station van Woerden snel bereikbaar



ENTREE

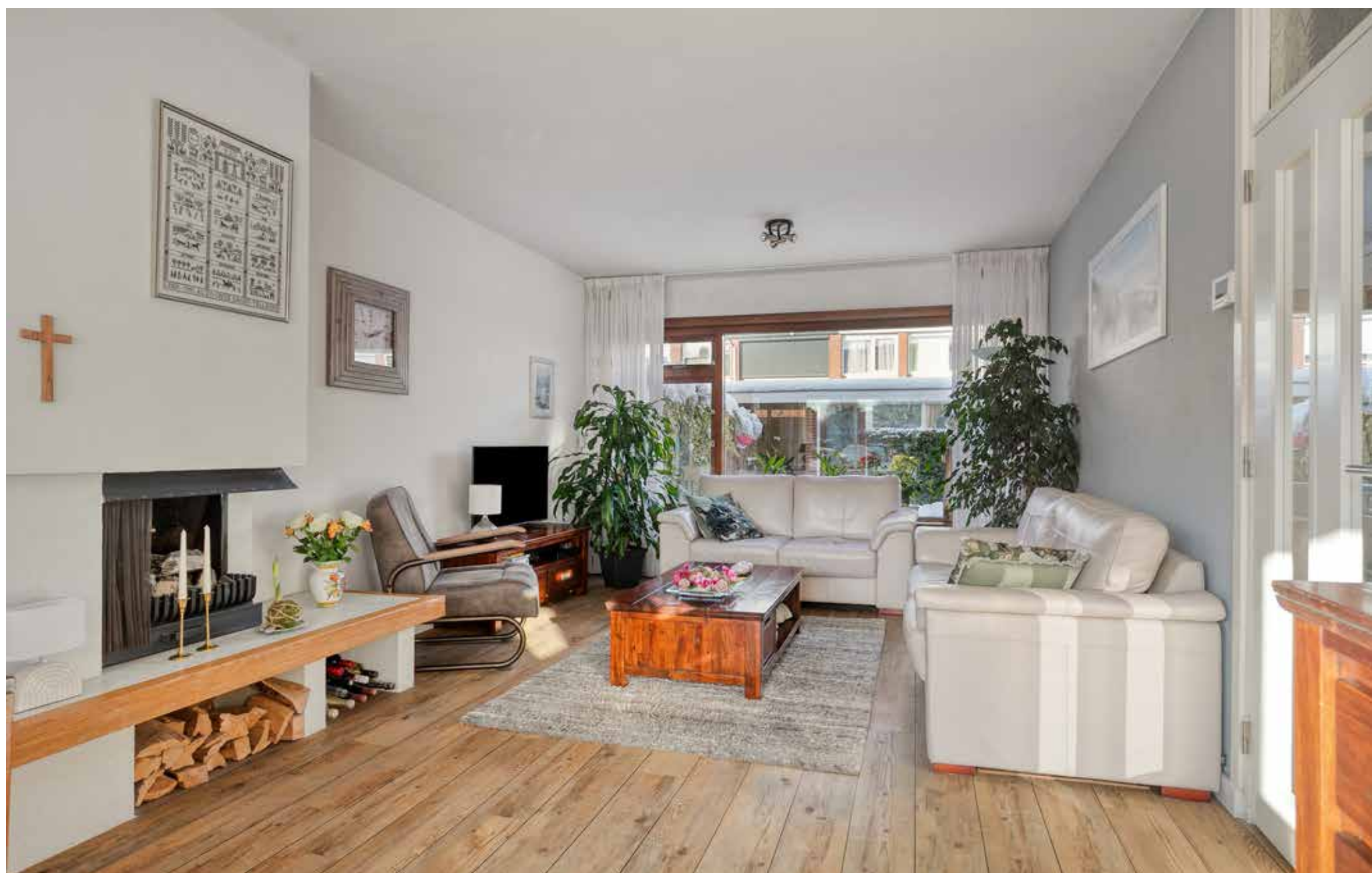
U parkeert uw auto op een van de parkeerplaatsen aan de openbare weg en loopt via het voetpad naar de voortuin. De voordeur is bereikbaar via een betegeld pad. U komt binnen in de hal met meterkast, trapopgang naar de verdieping, toilet met fontein en toegang tot de gesloten keuken en de woonkamer.



WOONKAMER & KEUKEN

De woonkamer loopt over de gehele lengte van de woning en profiteert van grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Er is voldoende ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een eethoek. In het midden van de ruimte bevindt zich een schouw met gashaard, welke ook aangesloten kan worden als houthaard, wat zorgt voor extra sfeer en warmte.

De gesloten keuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een recht aanrechtblad met bovenkasten aan één zijde en een klein barretje aan de andere zijde. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een magnetron, vierpits gasfornuis met afzuigkap, oven en koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de achtertuin.





EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereikt u de overloop met toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de wasruimte.

De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een vaste kast. Het grote raam biedt veel daglicht en uitzicht op de achtertuin. Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer, voorzien van een wastafel en eveneens een groot raam met uitzicht op de voortuin en de voorgelegen straat.

De badkamer is ruim van opzet en volledig betegeld. Deze is uitgerust met een wastafelmeubel, douche, hoekbad, toilet en designradiator. Dankzij het raam is er natuurlijk daglicht en ventilatie, en de inbouwspots zorgen voor een sfeervolle ambiance.

TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap komt u op de voorzolder van de tweede verdieping, waar de cv-ketel is opgesteld en een dakraam zorgt voor daglicht. Vanaf de voorzolder heeft u toegang tot de derde slaapkamer, die aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel voor extra ruimte en licht. Aan de voorzijde is bergruimte achter de knieschotten aanwezig, en het is mogelijk, mits vergunning, een dakkapel te plaatsen voor extra woonruimte. De vloer bestaat uit houten vloer voorzien van vloerbedekking.





TUIN

De voortuin, gelegen op het zonnige zuiden, is strak en verzorgd aangelegd met aan een zijde een groene haag als natuurlijke erfafscheiding. Het gazon en de beplantingsborders geven de tuin een frisse, levendige uitstraling, terwijl het looppad uitnodigt naar de voordeur. Voor de woning is een bestraat terras waar u heerlijk kunt ontspannen onder het zonnescherm, dat ook voor aangename schaduw in huis zorgt op warme dagen.

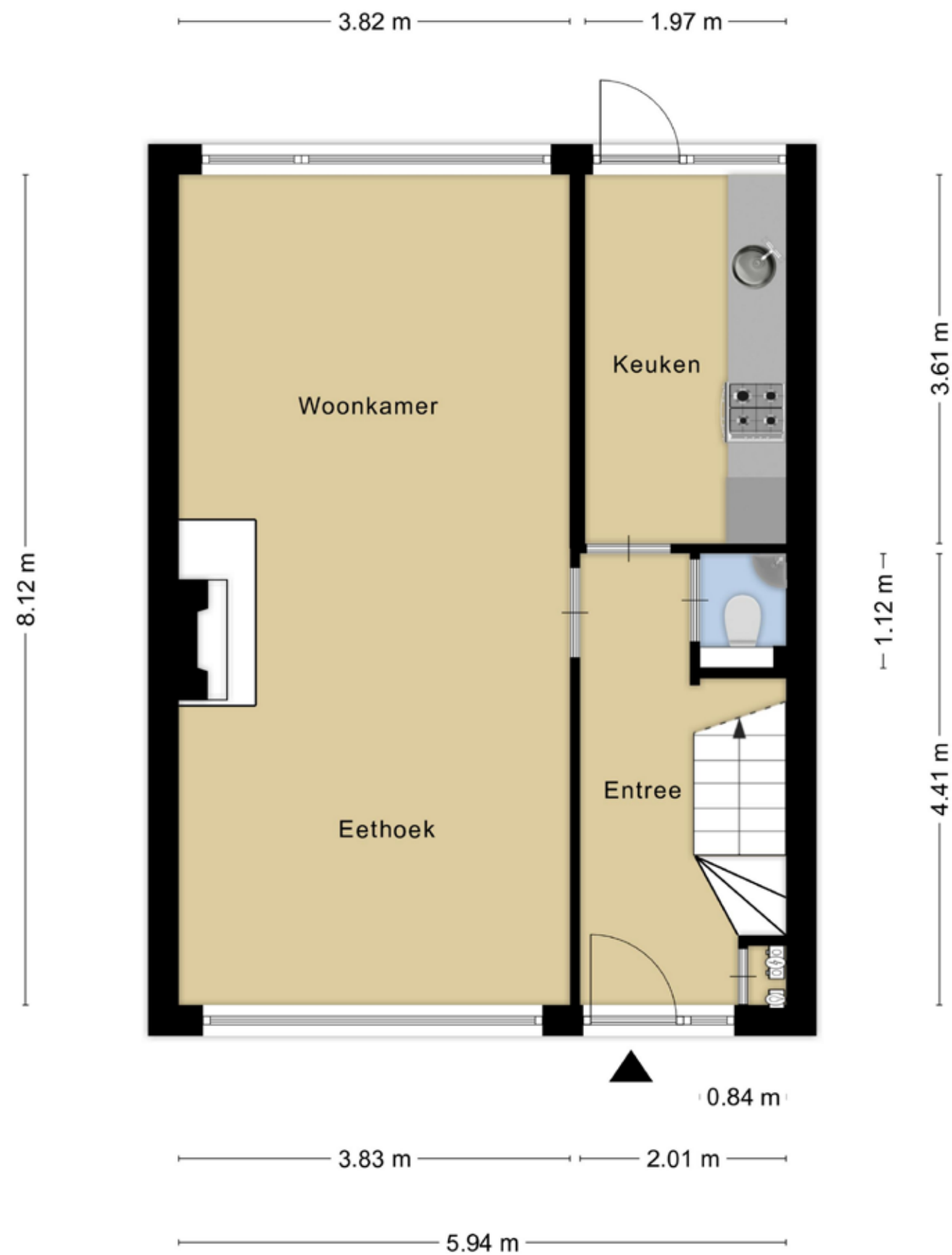
De achtertuin is grotendeels bestraat en omzoomd met kleurrijke borders vol planten. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en/of een eettafel, perfect om buiten te genieten in alle rust en privacy. Achterin de tuin bevindt zich een royale berging van circa 11 m², met daarnaast een overkapping en directe toegang tot de achterliggende steeg.



OVERZICHTSPLATTEGROND



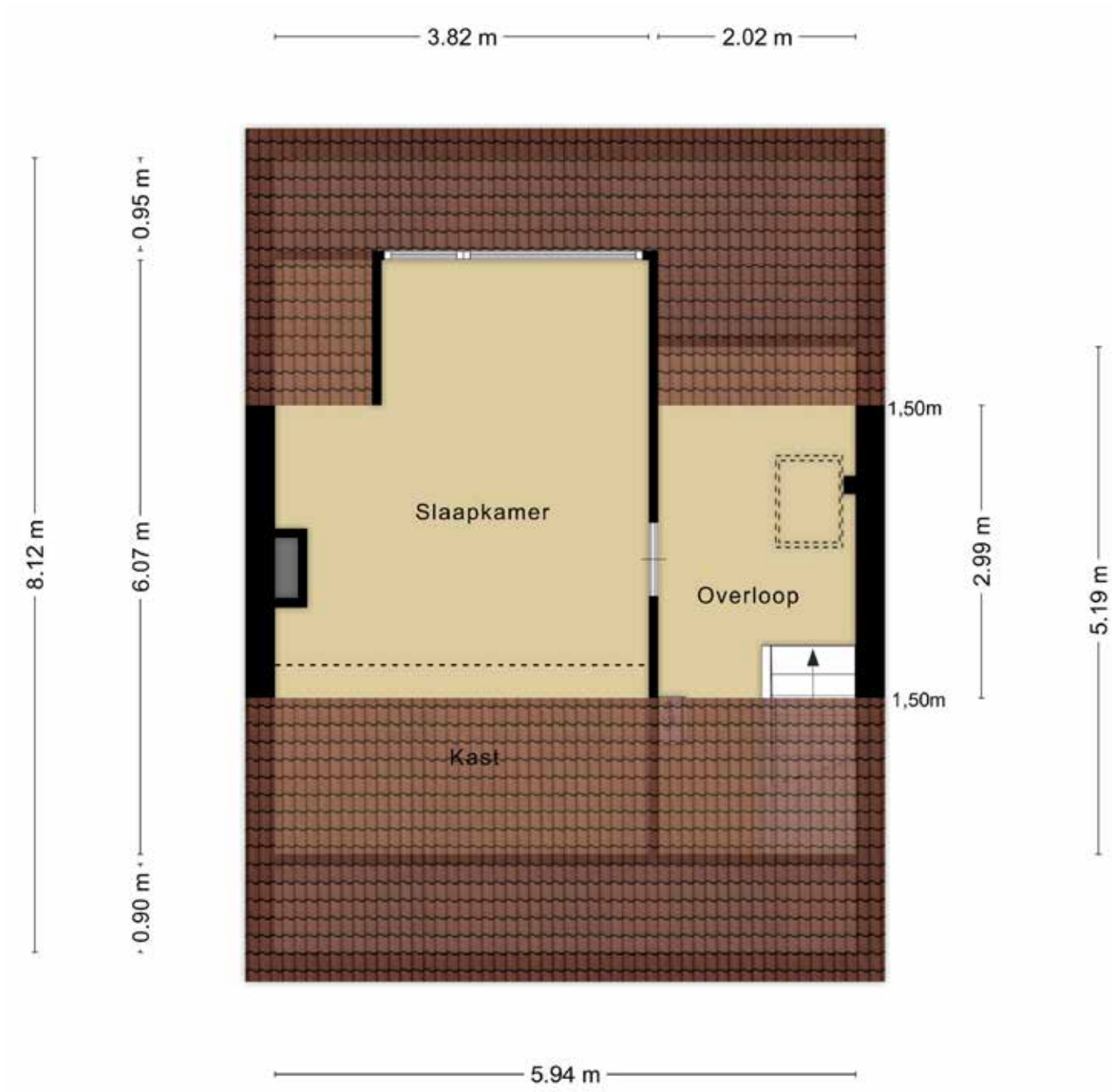
PLATTEGROND BEGANE GROND



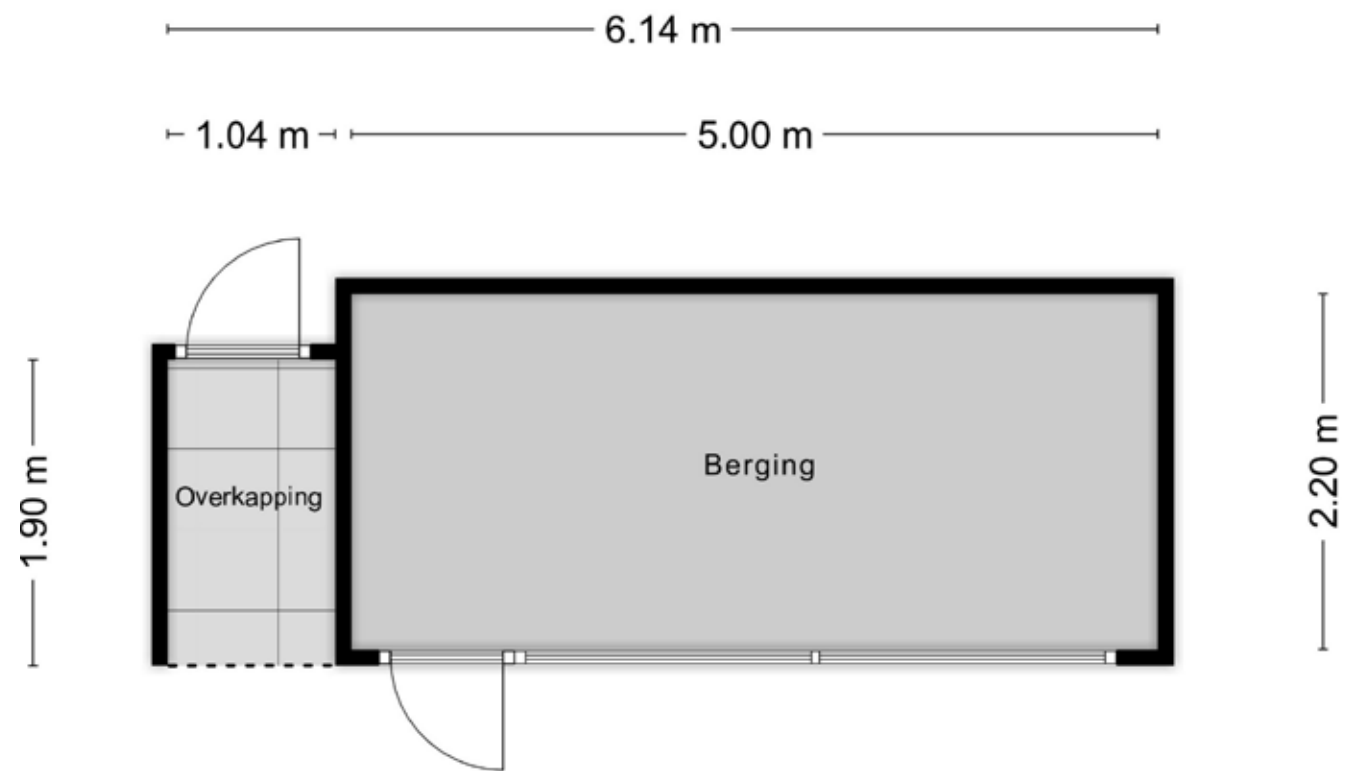
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND BERGING



OMGEVING



ALGEMENE INFORMATIE

Marius Bauerstraat 20 te Woerden



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	118 m ²
Externe bergruimte	11 m ²
Inhoud woning	419 m ³
Bouwjaar	1969
Energie label	C

Indeling woning

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	B
Nummer	6009
Groot	1 are en 61 centiare (161 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

