

# Linschoterweg 21

## Woerden

---

Rien Treur Makelaardij



## Sfeervolle jaren '30 tussenwoning met uitzicht op het water, diepe tuin, drie slaapkamers en een rustige ligging op loopafstand van het station en het centrum van Woerden.

Deze charmante woning aan de Jaap Bijzerwetering combineert karakter en ruimte met een aantrekkelijke ligging. De woning is in 2012 grotendeels gerenoveerd en beschikt over een lichte doorzonwoonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een keuken en bijkeuken in de aanbouw, drie slaapkamers en een ruime vrijstaande berging.

De diepe achtertuin biedt meerdere zitplekken en veel privacy, terwijl de zonnige voortuin op het zuidwesten uitnodigt om te genieten van de middag- en avondzon.

De woning ligt aan een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer en kijkt uit over het water van de Jaap Bijzerwetering, dat in verbinding staat met de Oude Rijn. In de zomer geniet je hier van voorbijvarende bootjes.

Het historische centrum van Woerden met winkels, restaurants en terrassen ligt op loop- en fietsafstand, net als het NS-station met snelle verbindingen naar onder andere Utrecht, Den Haag en Rotterdam. Supermarkten, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving en de snelwegen A12 en A2 zijn binnen enkele minuten bereikbaar, ideaal voor forenzen.

### Bijzonderheden

- Karakteristieke jaren '30 tussenwoning
- In 2012 grotendeels gerenoveerd
- Lichte doorzonwoonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Keuken met diverse inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers, waarvan één op de tweede verdieping
- Diepe achtertuin met vrijstaande schuur en achterom
- Schuur voorzien van elektra en vliering
- Begane grond voorzien van laminaat en plavuizen
- Eerste verdieping voorzien van vloerbedekking
- Tweede verdieping voorzien van laminaat
- Voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie
- Voorzien van HR++ glas
- Gelegen aan open vaarwater met verbinding naar de Oude Rijn
- Rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer
- Station Woerden en centrum op loopafstand
- Uitvalswegen A12 en A2 snel bereikbaar



## ENTREE

Je parkeert de auto aan de openbare weg en loopt via de voortuin naar de voordeur. De entree geeft toegang tot de hal waar zich de meterkast en de trap naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal bereik je de woonkamer.



## WOONKAMER & KEUKEN

De doorzonwoonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor ontstaat een prettige leefruimte met voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een ruime eethoek. In het midden van de woonkamer bevindt zich een schouw met aansluiting voor een gaskachel, wat extra sfeer en warmte kan bieden.

Praktisch is de aanwezige trapkast die zorgt voor extra bergruimte. Via de openslaande deuren aan de achterzijde stap je zo de achtertuin in.

De keuken bevindt zich in de aanbouw aan de achterzijde van de woning. Deze is opgesteld in een rechte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vierpits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, koelkast, magnetron en vaatwasser. Aan de tegenoverliggende zijde is een extra werkblad met kastruimte gerealiseerd, ideaal voor bijvoorbeeld een koffiehoeck. Het raam in de keuken zorgt voor prettig daglicht.

Aansluitend vind je de bijkeuken met de aansluiting voor de wasmachine en een toilet. Vanuit hier heb je eveneens toegang tot de achtertuin.





## EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de overloop van de eerste verdieping. Hier heb je toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een dakkapel, inbouwspots en een deur naar het platte dak. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt eveneens gedeeltelijk over een dakkapel.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een douche, een dubbele wastafel met lades en spiegel en een toilet.

## TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt een derde slaapkamer met een grote dakkapel aan de achterzijde. Deze ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt voldoende ruimte voor een slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

Daarnaast is er in het trapgat extra bergruimte gecreëerd, wat de verdieping extra praktisch maakt.





## TUIN

De voortuin is momenteel volledig bestraat. Hier is eventueel ruimte om een auto te parkeren, maar het is ook mogelijk om de tuin opnieuw aan te leggen en hier een gezellige zitplek te creëren. De voortuin ligt op het zuidwesten, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. Bovendien zit je hier direct aan de Jaap Bijzervetering met uitzicht op het water en voorbijvarende boten.

De diepe achtertuin ligt op het noordoosten en is speels ingericht. Direct bij de woning bevindt zich een betegeld terras, gevolgd door plantenborders met diverse beplanting en een gazon met een vijverbassin. Achterin de tuin is nog een tweede terras gerealiseerd bij de schuur. Door de lengte van de tuin kun je op verschillende plekken van zon of schaduw genieten.

Achterin de tuin staat een ruime vrijstaande berging met elektra en een praktische vloering. De berging biedt veel bergruimte en is ideaal voor hobbyisten of klussers. De aanwezige werkbanken blijven achter. Via de achtergelegen poort is de tuin tevens achterom bereikbaar.



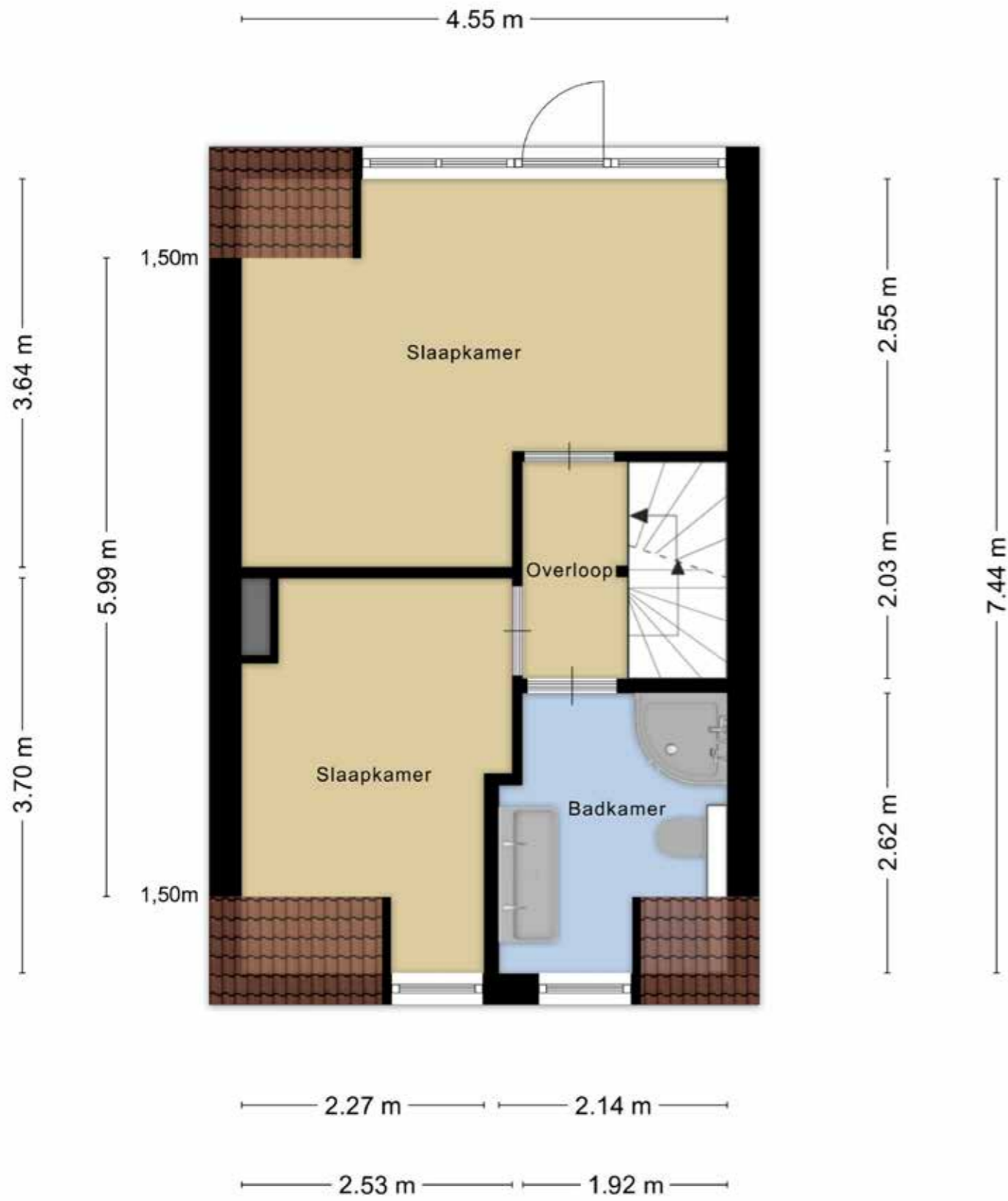
# OVERZICHTSPLATTEGROND



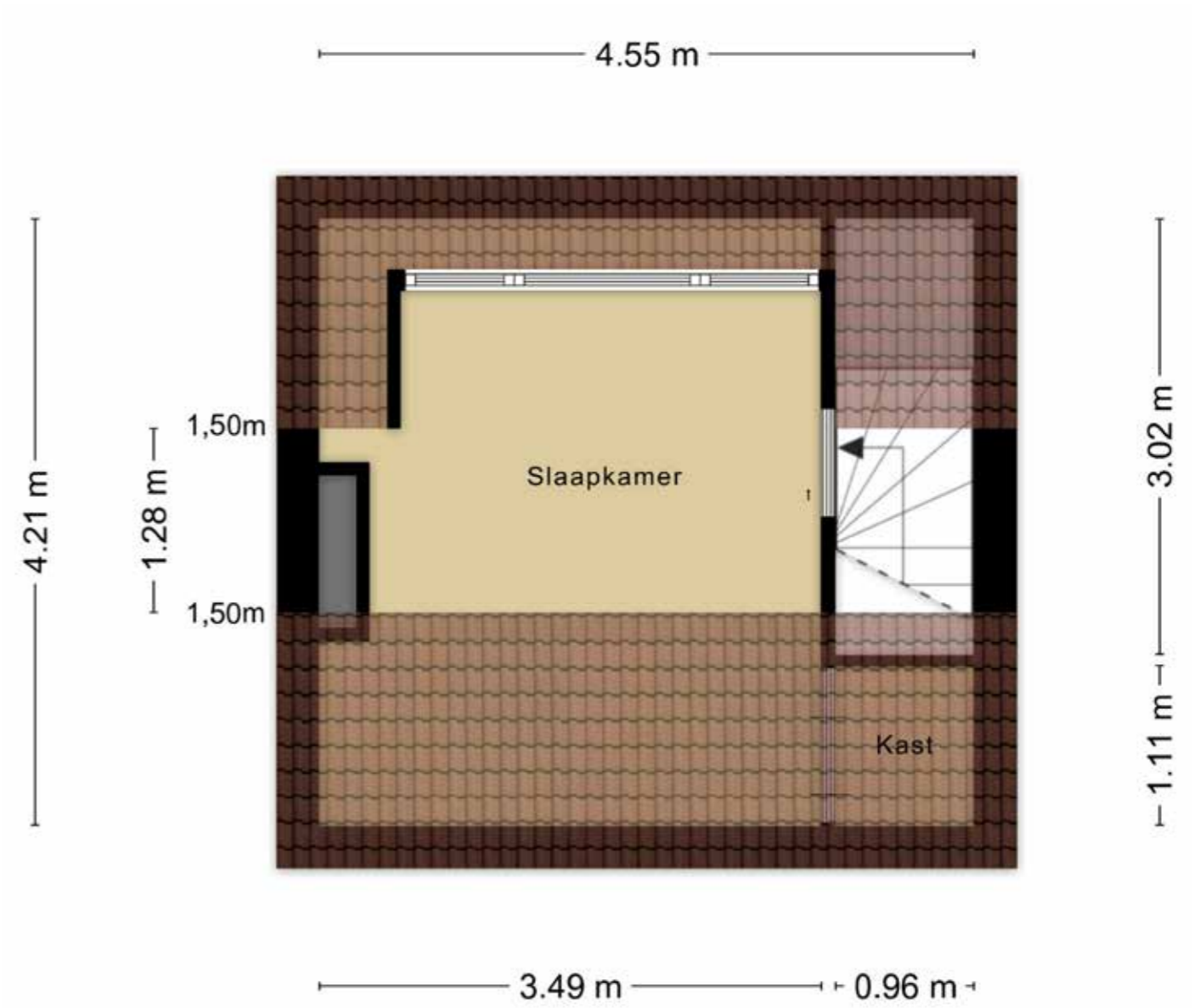
# PLATTEGROND BEGANE GROND



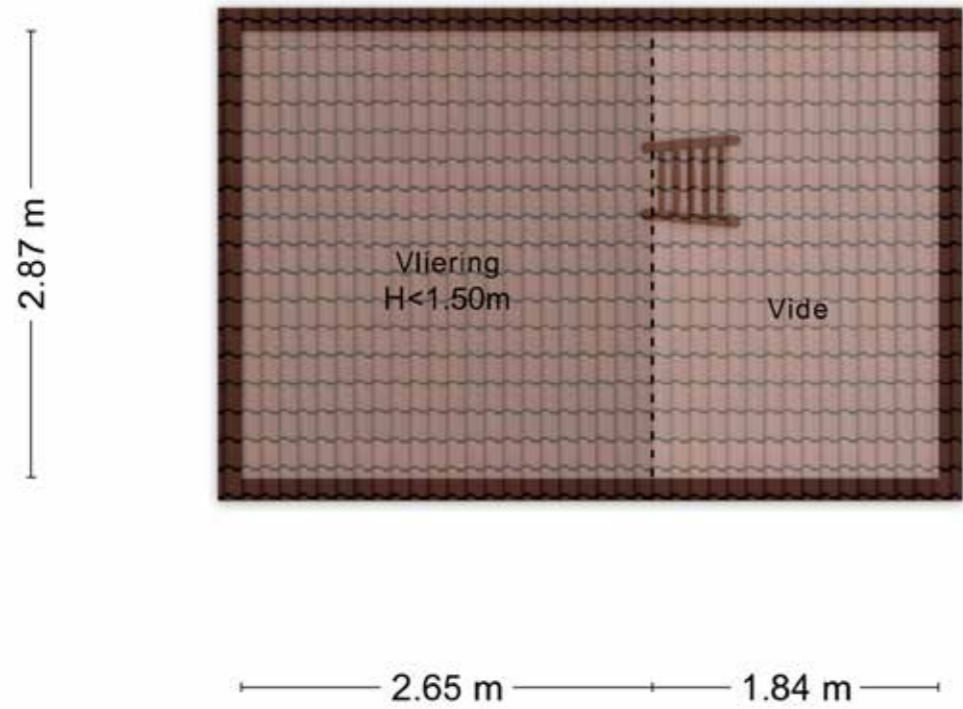
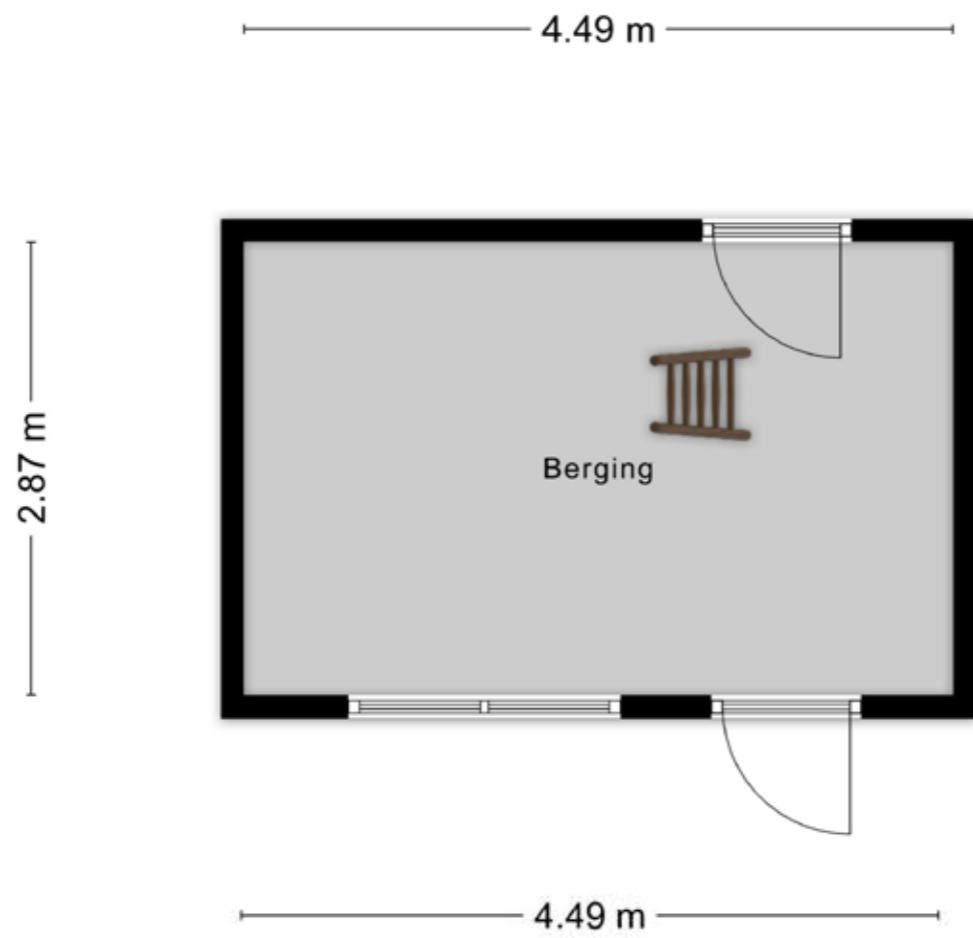
# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



# PLATTEGROND SCHUUR



# BIJKEUKEN & TOILET



# JAAP BIJZERWETERING



# ALGEMENE INFORMATIE

Linschoterweg 21 te Woerden



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	84 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	13 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	299 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1930
Energie label	D

### Indeling woning

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	A
Nummer	3036
Groot	1 are en 69 centiare (169 m <sup>2</sup> )
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](mailto:info@rientreur.nl)  
Website: [www.rientreur.nl](http://www.rientreur.nl)

