

Beaujolaaisgaard 18

Woerden

Rien Treur Makelaardij



Ruime en veelzijdige woning met kantoor-/praktijkruimte

Deze verrassend ruime woning combineert comfort, licht en veelzijdigheid op een uitstekende locatie in de kindvriendelijke wijk Snel en Polanen. Dankzij de uitbouw, vier slaapkamers, twee badkamers, drie toiletten en een praktijk- of kantoorruimte aan huis is deze woning ideaal voor gezinnen, thuiswerkers én levensloopbestendig wonen. Met veel aandacht voor sfeer, lichtinval en een doordachte indeling voelt u zich hier direct thuis.

Ligging en omgeving

De woning ligt in de ruim opgezette en groene wijk Snel en Polanen, populair bij gezinnen en doorstromers. Winkelcentrum Snel en Polanen, diverse scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen bevinden zich op loop- of fietsafstand. De ligging nabij de A12 en het NS-station van Woerden zorgt voor een uitstekende verbinding met steden als Utrecht, Amsterdam en Rotterdam.

Woerden

Woerden is een stad met een rijke historie, een sfeervolle binnenstad en een actief cultureel leven. Met haar groene omgeving, goede voorzieningen en centrale ligging biedt Woerden een perfecte combinatie van rust, comfort en bereikbaarheid.

Bijzonderheden

- Centraal stofzuigstelsel
- Airconditioning en vloerverwarming op de gehele begane grond
- Voorzien van 24 zonnepanelen, waardoor lage energiekosten
- Mogelijkheid voor een kantoor of praktijk aan huis van circa 23 m²
- Geschikt voor levensloopbestendig wonen
- Woning volledig geïsoleerd met HR++ glas in alle ramen
- Kozijnen van hardhout
- Voorzien van Professionele alarminstallatie
- Snelle overdracht bespreekbaar
- Gunstig gelegen in de woonwijk Snel & Polanen, nabij diverse voorzieningen



ENTREE

Via de verzorgde voortuin bereikt u de voordeur en komt u binnen in de ruime hal. Hier bevinden zich het hangend toilet met fontein, de meterkast en de toegang tot de woonkamer. De centrale ligging van de entree zorgt voor een prettige doorstroming naar alle begane grondruimtes. Parkeren kan op de oprit naast de woning of op een van de openbare parkeerplaatsen in de straat.



WOON- EN EETKAMER

De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde biedt ruimte voor een comfortabele zithoek rond de houthaard, een heerlijke plek om te ontspannen. Aan de achterzijde bevindt zich de lichte eethoek, voorzien van een grote glazen pui met loopdeur en een lichtkoepel, die zorgt voor een prachtig uitzicht op de diepe, zonnige achtertuin.





KEUKEN

De keuken in U-opstelling is van alle gemakken voorzien, met onder andere oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser. Dankzij de lichtkoepel en directe toegang tot de achtertuin is er veel daglicht en een prettige verbinding met de eetkamer.

KANTOOR-/PRAKTIJKRUIMTE

De uitbouw aan de achterzijde biedt een volwaardige extra ruimte, ideaal als kantoor, praktijkruimte of gelijkvloerse slaapkamer. Vanuit deze kamer is tevens toegang tot de kelder.

BERGING

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de praktische fietsenberging met opstelplaats voor het centrale stofzuigsysteem.





EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping vindt u drie slaapkamers en een badkamer met wastafelmeubel, douche, hangend toilet en designradiator. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot het platte dak, waar onder andere de houtopslag en airco-opstelling zijn gesitueerd. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde, waarvan één voorzien is van een vaste kast.

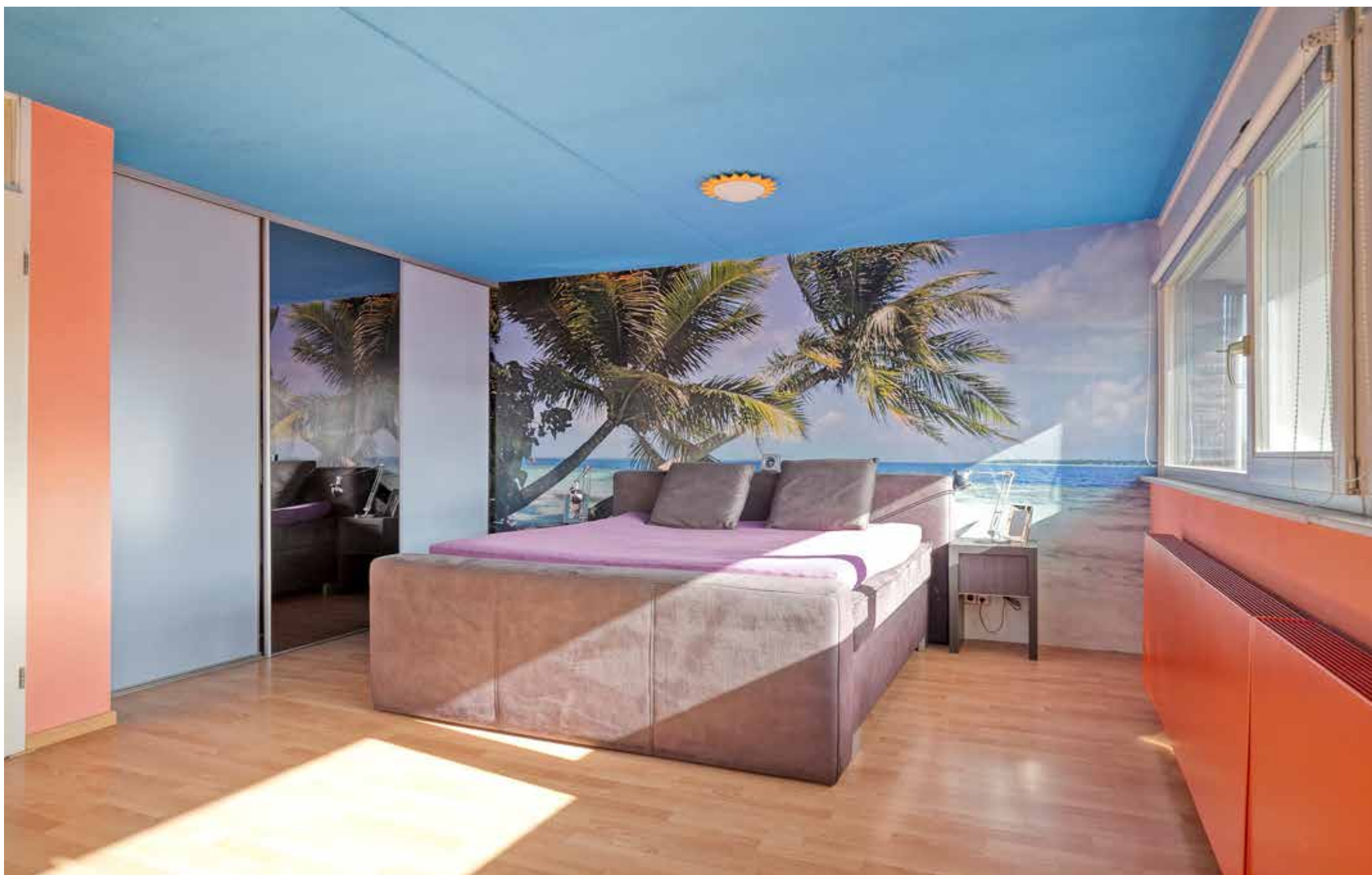




TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is een ware masterclass in comfort. De royale masterbedroom beslaat de volledige voorzijde en beschikt over vaste kasten en een eigen sauna met infraroodfunctie (ter overname), uw persoonlijke wellnessruimte aan huis. Dankzij de royale afmetingen kan deze slaapkamer eventueel worden opgesplitst in twee kamers, ideaal voor een groeiend gezin of extra werk-/logeervertrekken.

Daarnaast is er een tweede badkamer met wastafel, hangend toilet en luxe tweepersoons whirlpool. De wasruimte biedt aansluitingen voor wasmachine en droger en huisvest de cv-ketel, mechanische ventilatie en omvormer voor de zonnepanelen. Boven het trapgat is een extra lichtkoepel geplaatst, die zorgt voor veel daglicht in de overloop en tevens toegang biedt tot het dak.





TUIN

De woning beschikt over een verzorgde voortuin op het zuidwesten, met beplanting, bomen, struiken en een sierhek. Naast de woning ligt een geheel betegelde oprit met ruimte voor één of twee auto's. Bij de entree is een stijlvolle glazen overkapping geplaatst, die fungeert als carport.

De diepe, besloten achtertuin ligt op het noordoosten en is fraai aangelegd met sierbestrating, groenpartijen, verlichting en een wateraansluiting. Door de diepte en de vrije ligging aan de zijkant ervaart u hier volop zon, rust en privacy. Op warme dagen zorgt een royaal inklapbaar zonnescherm van circa 4 x 6 meter voor een aangename, beschutte plek.



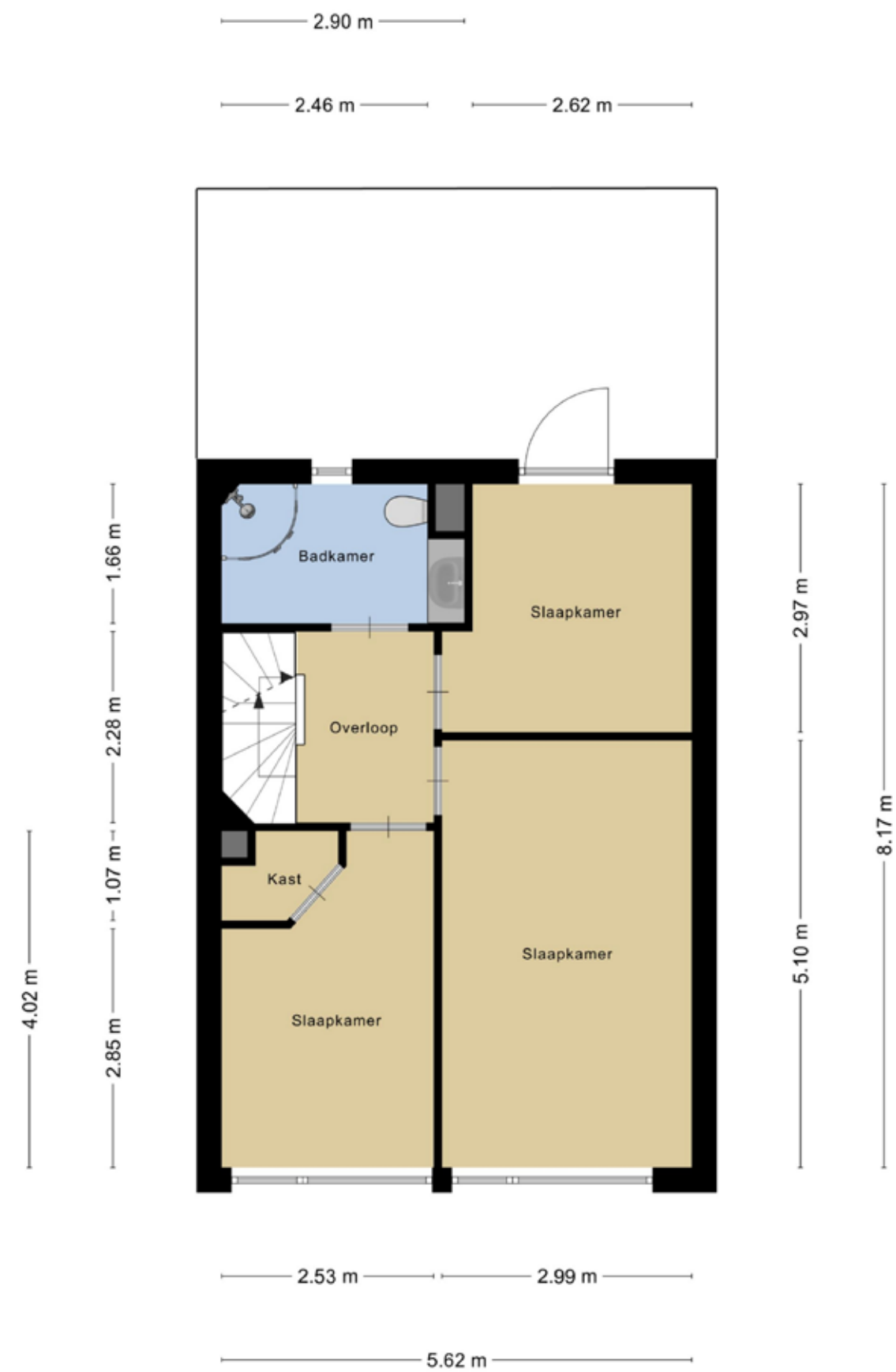
OVERZICHTSPLATTEGROND



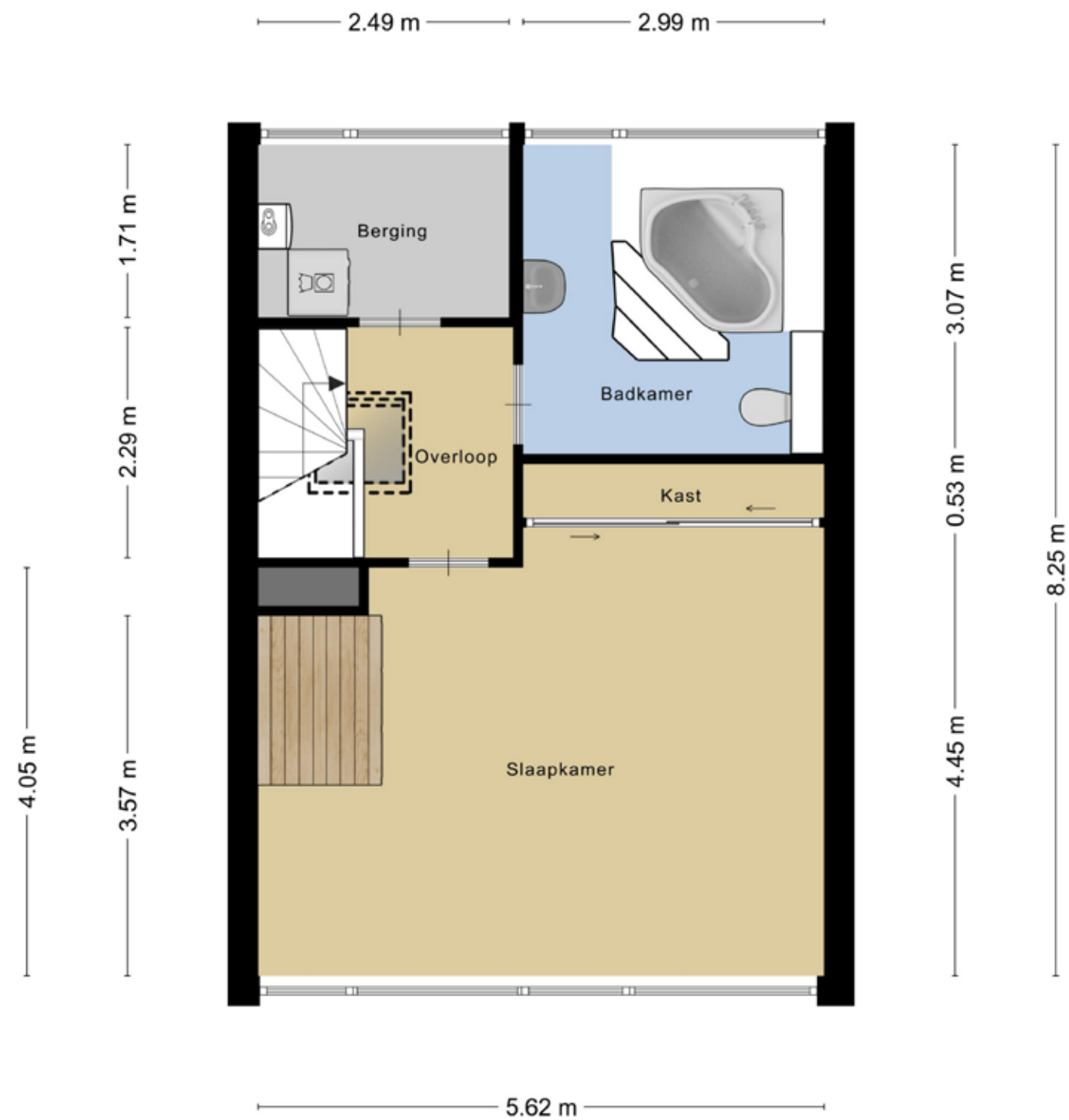
PLATTEGROND BEGANE GROND



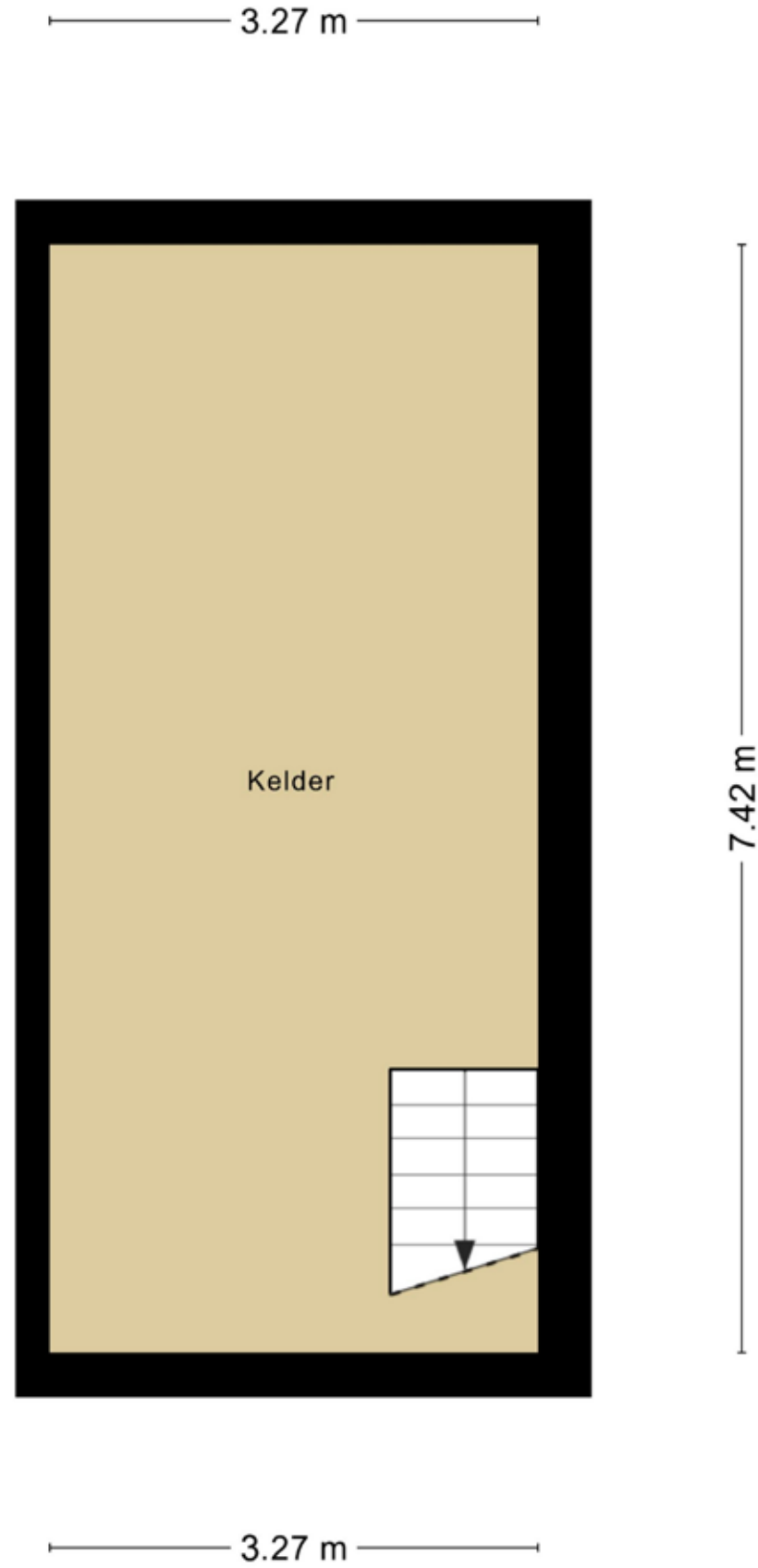
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND KELDER



OMGEVING & STRAATBEELD



ALGEMENE INFORMATIE

Beujolaaisgaard 18 te Woerden



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	192 m ²
Overige inpandige ruimte	32 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m ²
Inhoud woning	795 m ³
Bouwjaar	2001
Energielabel	A

Indeling woning

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	E
Nummer	2655
Groot	2 are en 41 centiare (241 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

