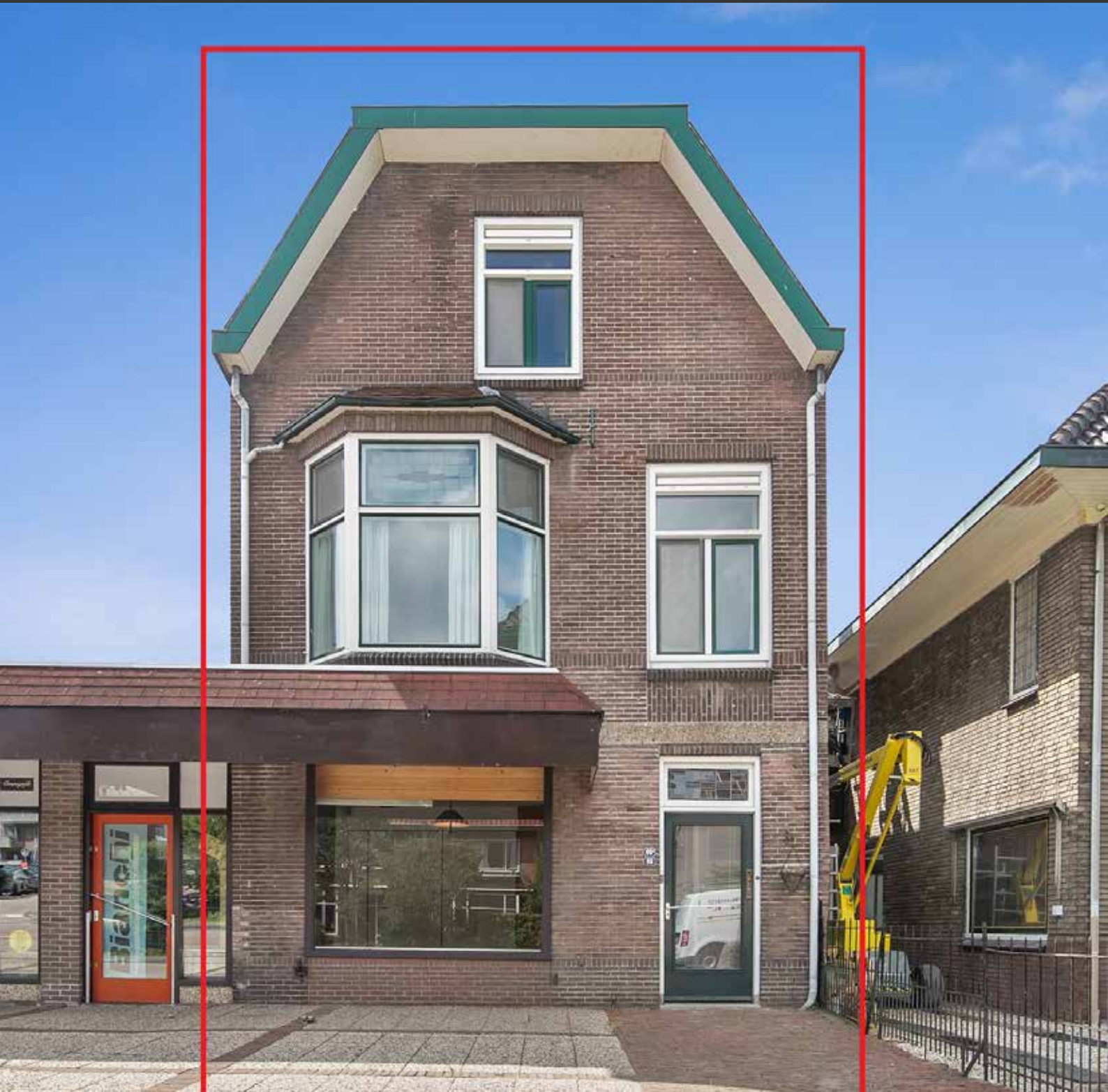


# Utrechtsestraatweg 69a

## Woerden

---

Rien Treur Makelaardij





## **Te koop woon-/ winkel-/praktijkpand op unieke locatie aan de Utrechtsestraatweg 69a in Woerden.**

De Utrechtsestraatweg is een oude verbindingroute naar en van het historisch centrum van Woerden. Het te koop aangeboden pand ligt tussen de Utrechtsestraatweg en de rivier 'de oude Rijn' met jaagpad in. Werkelijk een unieke plek om te wonen en te werken.

Dit pand ligt op loop- en fietsafstand van basisscholen, middelbare scholen, sportvelden, speeltuinen, het historisch centrum met alle voorzieningen en het nabijgelegen NS-station. Het station is op ca. 400 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**

- Parkeren deels op eigen terrein aan de voorzijde en/of langs de openbare weg
- Ca. 135 m<sup>2</sup> eigen grond
- Woonoppervlakte ca. 108 m<sup>2</sup>
- Winkel- praktijk- werkruimte ca. 91 m<sup>2</sup>
- Eigen gas, water en elektra aansluiting
- Gelegen nabij het NS-station Woerden en het centrum van Woerden

### **Bestemming**

Het object ligt in het bestemmingsplan "Staatsliedenkwartier" onherroepelijk vastgesteld op 26 oktober 2010. Het object heeft de bestemming detailhandel, dubbelbestemming waarde – archeologie. Bestemd voor detailhandel en dienstverlening, bedrijfswoning, ondergeschikte: kantoorfunctie en horeca in categorie 3.

### **Parkeren**

Parkeren op eigen grond en in de omgeving is goed mogelijk.

De woning wordt verwarmd door middel van een gasgestookte cv-ketel Rehema Tzerra 39c CV5 uit 2021. De ramen en kozijnen op de begane grond zijn van hout en voorzien van enkele beglazing, de ramen en kozijnen op de verdiepingen zijn grotendeels van kunststof en deels van hout voorzien van dubbele beglazing.

### **Constructie**

Het object is omstreeks 1927 gebouwd en is op staal gefundeerd, opgetrokken in metselwerk, betonnen begane grond vloer, de uitbouw heeft een met tegels bestrate vloer op zand, de verdiepingsvloeren zijn van hout het afgeknotte zadeldak is deels gedekt met pannen en deels bitumineus gedekt.



## **ENTREE**

U parkeert uw auto op de oprit voor het pand en komt via de voordeur in de centrale hal van het pand. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, een afgesloten deur die toegang geeft tot de verdiepingen, toegang tot de kantoor-/ praktijkruimte en een tussenruimte met toilet, toegang tot de kelderruimte en toegang tot diverse werkkamers.





## BEGANE GROND

Aan de voorzijde van het pand is een ruimte gesitueerd, die gebruikt kan worden als winkel-, kantoor-, en/of praktijkruimte. Vanuit de tussenhal loopt u een ruimte binnen die gebruikt kan worden als werkkamer en die toegang biedt tot een tweetal werkkamers. Alle ruimtes zouden ook in gebruik genomen kunnen worden als praktijk-, opslag- en/of kantoorruimtes. Vanuit de achterste ruimte heeft u toegang tot het Jaagpad dat langs rivier 'de Oude Rijn' loopt.







## EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap komt u op de overloop van de eerste verdieping, vanwaar u toegang heeft tot het toilet, de woonkamer, keuken en een slaapkamer.

De woonkamer is over de gehele lengte van de woning gelegen. Aan de voorzijde van de woonkamer is erker gesitueerd met een glas-in-loodraam. De woning is tevens voorzien van een gashaard, wat voor een gezellige sfeer in het geheel zorgt. Verder is de woonkamer voorzien van een vaste kast, tevens met authentieke details en via een doorgang komt u in het achterste gedeelte van de woonkamer met openslaande deuren naar het dakterras. Er is voldoende ruimte om bijvoorbeeld aan de voorzijde van de woonkamer de zithoek te creëren en aan de achterzijde een eetkamer.

De gesloten keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen en biedt via een deur toegang tot het dakterras. De keuken is voorzien van diverse apparatuur zoals een inductie kookplaat, een afzuigkap, vaatwasser, koel-/vrieskast en oven/magnetron).

De slaapkamer op deze verdieping is aan de voorzijde van de woning gelegen en voorzien van een wastafel.







## TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap komt u op de overloop van de tweede verdieping met toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, een vaste kast en de wasruimte.

Zowel aan de voor- als aan de achterzijde is een slaapkamer gesitueerd met beide bergruimte onder de schuine kap. In de slaapkamer aan de voorzijde is, in een van de vaste kasten, de cv-ketel geplaatst.

De badkamer is voorzien van een dakraam, een douche, ligbad, dubbele wastafel en een toilet.







## DAKTERRAS

Het dakterras is bereikbaar vanuit de keuken via een deur en vanuit de woonkamer via openslaande deuren. Het dakterras is ca. 37 m<sup>2</sup> groot en gelegen op het westen. U kunt hier heerlijk buiten zitten met uitzicht over rivier 'de Oude Rijn'.





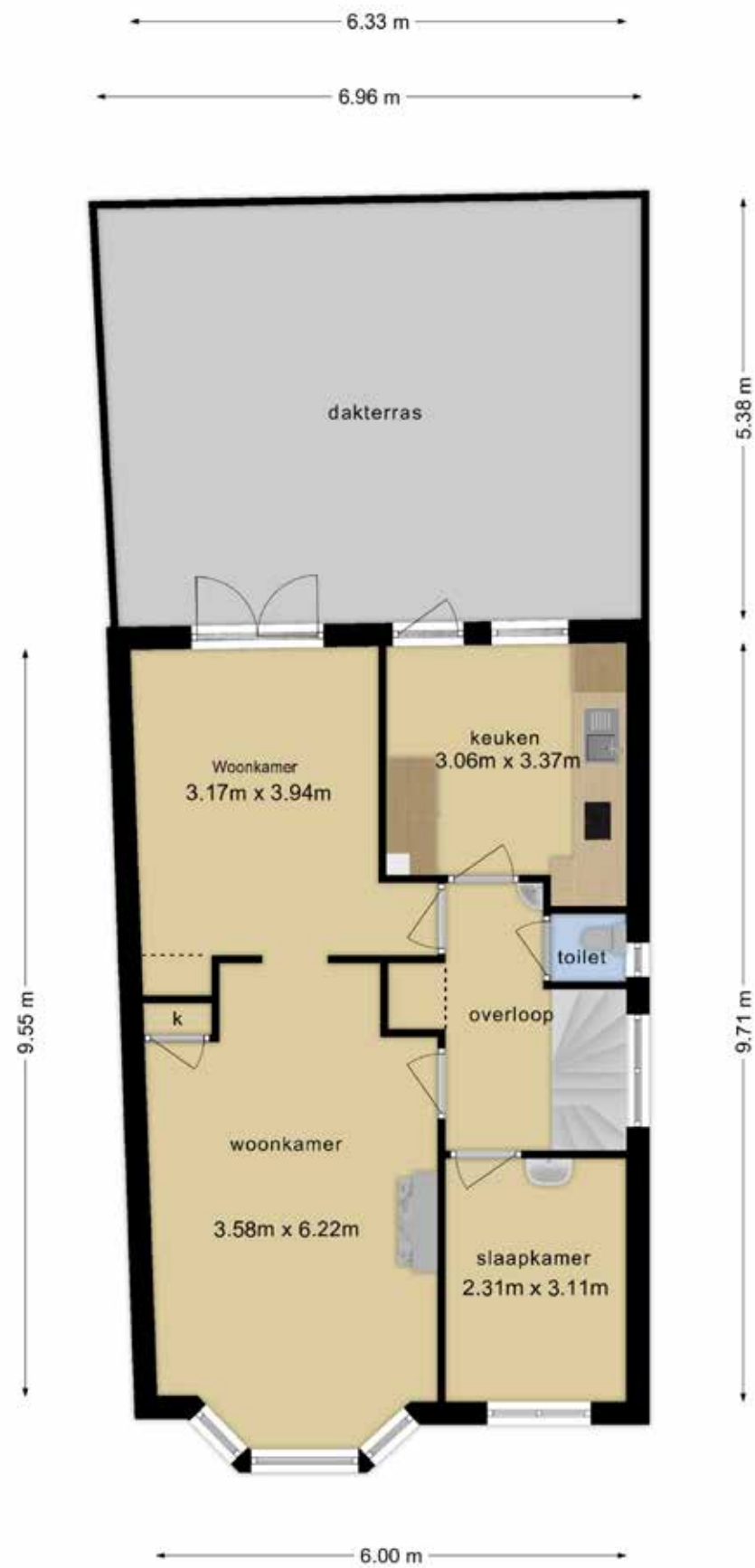
# OVERZICHTSPLATTEGROND



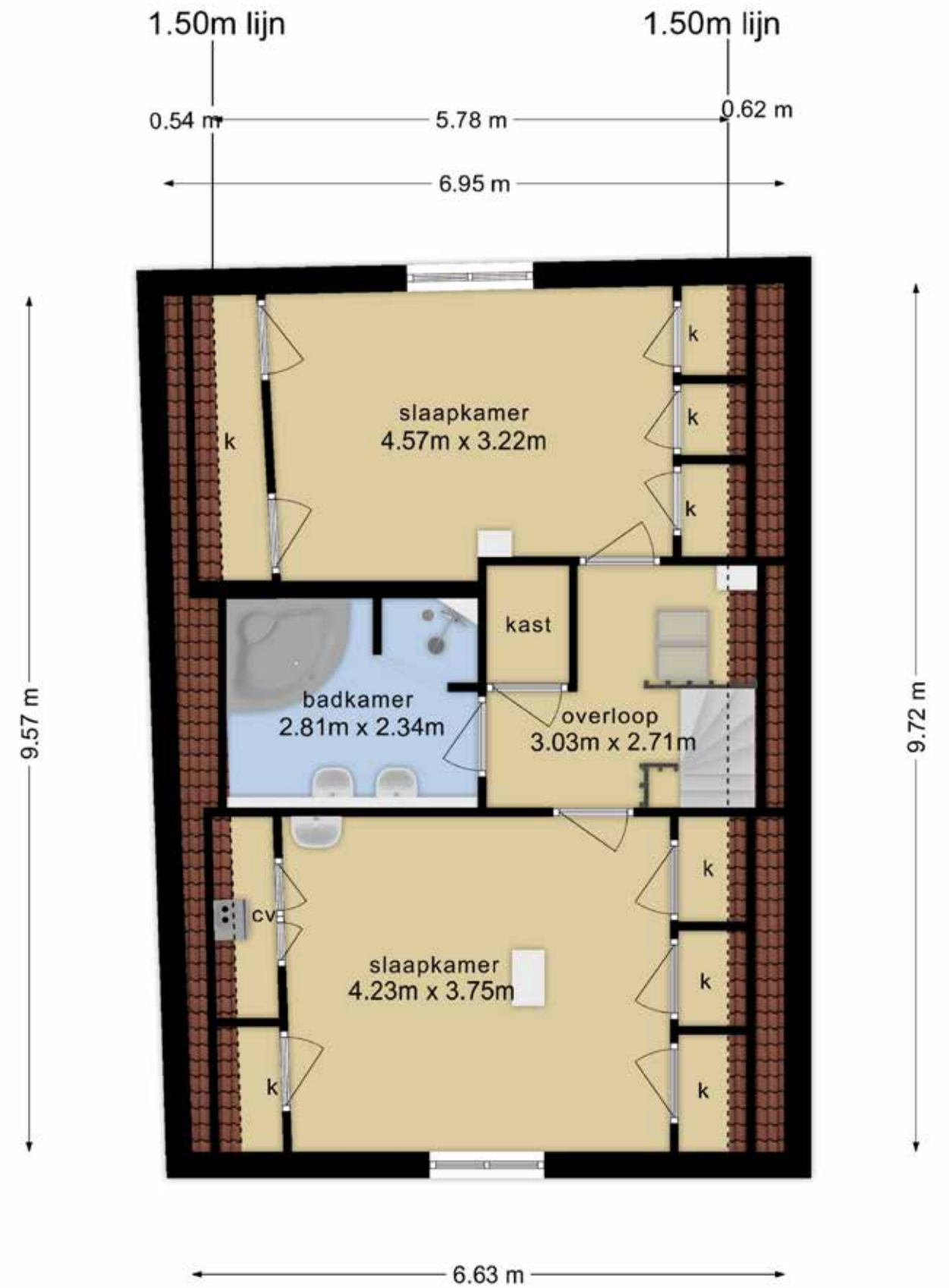
# PLATTEGROND BEGANE GROND & KELDER



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



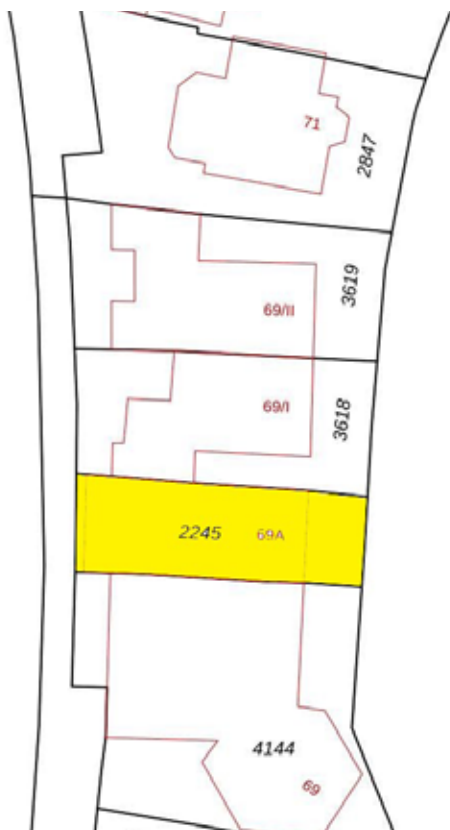
# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING





# ALGEMENE INFORMATIE

## Utrechtsestraatweg 69a Woerden



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	108 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlak winkel/ opslag	91 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte	23 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	45 m <sup>2</sup>
Inhoud gebouw	792 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1927
Energie label	D

### Indeling woning

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	A
Nummer	2245
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Groot ca.	1 are en 35 centiare

## 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)

