

TE KOOP



**Leidsestraatweg 95
3443 BS Woerden**

€ 275.000 k.k.

Vraagprijs	€ 275.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1850
Onderhoud binnen	Redelijk
Onderhoud buiten	Redelijk
Ligging	In woonwijk
Oppervlakte	70m ²
Perceel	54m ²
Woonkamer	19m ²
Inhoud	247m ³
Kamers	3
Slaapkamers	2
Badkamers	1
Verdiepingen	2
Voorzieningen	Tv-kabel
Energielabel	E
Warm water	C.v.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Remeha (2010, combi-ketel, huur)

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Karakteristiek wonen op korte afstand van de binnenstad van Woerden!

Ben je op zoek naar een betaalbare woning met karakter, twee ruime slaapkamers en volop mogelijkheden om deze helemaal naar eigen smaak te maken? Dan is Leidsestraatweg 95 zeker het bekijken waard. Deze charmante hoekwoning beschikt over een sfeervolle woon- en eetkamer, een afzonderlijke keuken, twee slaapkamers, een badkamer en een praktische bergzolder.

De woning ligt op korte afstand van de historische binnenstad van Woerden. Winkels, restaurants, terrassen en het NS-station zijn gemakkelijk bereikbaar. Ook de ligging ten opzichte van de uitvalswegen is gunstig: via de Boerendijk bereik je snel de A12 en de N11.

Indeling

Begane grond

Via het pad langs de woning bereik je de entree. In de entree bevindt zich tevens de meterkast en opstelplaats van de HR-cv-ketel. Het betreft een Remeha Avanta 35C CW5 uit 2010, die in 2026 voor het laatst door Feenstra is onderhouden. De cv-ketel wordt momenteel gehuurd via Feenstra. Onder de trap bevindt zich een ruime vaste kast, ideaal voor het opbergen van dagelijkse spullen.

De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de meterkast en de woon- en eetkamer.

De woonkamer heeft een sfeervolle uitstraling en beschikt over een karakteristieke schouw. Dankzij de ramen aan meerdere zijden valt er prettig daglicht naar binnen. De ruimte biedt voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek.

Aan de achterzijde van de woning ligt de afzonderlijke keuken. Deze is uitgevoerd in een hoekopstelling en beschikt over meerdere ramen, waardoor ook hier veel natuurlijk licht binnenvalt. De keukenopstelling dateert van vóór 2002 en is onder meer voorzien van een gaskookplaat, oven, afzuigkap en een magnetron. Vanuit de keuken is de trap naar de eerste verdieping bereikbaar.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee goed bemeten slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de ene zijde van de woning is circa 3,17 meter diep en beschikt over een daklicht. Deze kamer is geschikt als hoofdslaapkamer, maar kan uiteraard ook worden ingericht als kinder-, werk- of logeerkamer.

Aan de andere zijde bevindt zich de tweede ruime slaapkamer. Dankzij de dakkapel is hier extra licht en bruikbare ruimte ontstaan.

De badkamer ligt centraal op deze verdieping en is voorzien van:

- een douche-/ligbad;
- een wastafel;

Via een luik met vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar.

Zolder

Onder de kap bevindt zich een praktische bergzolder. Hier is extra ruimte aanwezig voor het opbergen van bijvoorbeeld koffers, seizoensspullen en andere zaken die niet dagelijks nodig zijn.

Voor de exacte maatvoering en indeling verwijzen wij naar de plattegronden.

Bijzonderheden

- Karakteristieke hoekwoning nabij de binnenstad;
- Twee ruime slaapkamers;
- Dakkapel op de eerste verdieping;
- Praktische bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap;
- Sfeervolle woon- en eetkamer met schouw;
- Afzonderlijke keuken met veel daglicht;
- Remeha Avanta 35C CW5 cv-ketel uit 2010;
- Cv-ketel wordt gehuurd via Feenstra;
- Cv-installatie in 2026 onderhouden;
- Houten buitenkozijnen, circa drie jaar geleden geschilderd;
- Grotendeels voorzien van isolerende HR-beglazing, met uitzondering van de voordeur en het dakluik;
- Platte dak circa drie jaar geleden vernieuwd;
- Gedeeltelijke dakisolatie aanwezig;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Recht van overpad ten behoeve van de woningen met huisnummers 99, 101 en 103;
- Energielabel F;
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Oplevering in overleg.

Wil je wonen in een karakteristieke woning met de binnenstad van Woerden binnen handbereik? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van Leidsestraatweg 95.

Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.











Woon4You Makelaars en Taxateurs

Woon4You Makelaars is een gevestigde naam in de regio door onze jarenlange ervaring als aankoopmakelaar. Vanaf begin 2022 hebben we naast onze vertrouwde aankoopsteam ook een professionele verkoopafdeling. Hiermee beantwoorden we aan de groeiende vraag van onze relaties om het gehele verhuisproces (dat wil zeggen aankoop en verkoop) onder een vertrouwd dak te kunnen uitvoeren. Daarom gaan wij verder onder de naam Woon4You Makelaars en Taxateurs en zetten we al onze kennis en ervaring elke dag opnieuw en met veel plezier in voor de aankoop óf verkoop van jouw woning. Eens kennismaken? Kom gerust langs bij één van onze drie vestigingen.

- ✓ Persoonlijke aandacht
- ✓ Jarenlange ervaring
- ✓ Alle kennis is huis
- ✓ Groot netwerk

Diensten

Wij bieden jou die zekerheid.

Aankopen

Woon4You is een gespecialiseerde aankoopmakelaar en een onmisbare schakel bij het kopen van een woning. Wij geven jou als potentiële koper een reëel beeld van de marktwaarde en maken een gepersonaliseerd plan voor een succesvolle aankoop. Veel mensen realiseren zich niet dat de verkopende partij een professional aan zijn zijde heeft staan die uitsluitend de belangen van de verkoper behartigt. Waarom jij als koper dan niet? Bovendien is Woon4You een geregistreerd NVM-makelaar: Een garantie voor adequate marktkennis, deskundigheid en ruime ervaring.

Verkopen

Door onze ervaring als aankoopmakelaar weten onze experts zich perfect in te leven in de wensen en eisen van potentiële kopers. Met deze kennis kunnen wij je uitstekend adviseren en begeleiden in het verkooptraject. We weten waar de kijker naar op zoek is en waar de onderhandelingsruimte ligt. Hier spelen wij slim op in om voor jou de beste deal te realiseren. Zo kun jij je zorgeloos voorbereiden op de aanstaande verhuizing.

Taxaties

Heb je een NWWI gevalideerd taxatierapport nodig voor de aankoop van jouw nieuwe woning, een verbouwing of overbrugging? Schakel dan één van de taxateurs van Woon4You Makelaars en Taxateurs in. Onze experts hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt van het Groene Hart, Haarlemmermeer en de gehele Bollenstreek. Onze taxateurs zijn NWWI en Vastgoedcert gecertificeerd en onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM. Zo ben jij verzekerd van een snelle, vakkundige afhandeling en een compleet en gevalideerd taxatierapport voor jouw (nieuwe) woning.

Woon4You

We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d
2406 CM
P. 0172 55 10 10
E. alphen@woon4you.nl

Lisse

Haven 2a
2161 HK
P. 0252 23 44 83
E. info@woon4you.nl

Woerden (appointment only)

Meulmansweg 47
3441 AT
P. 0348 74 83 01
E. woerden@woon4you.nl

Team Woon4You

Omdat we de kracht en kennis in huis hebben



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Nick van der Horst



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Frank van der Zalm



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Janneke Dobbe-Loeffen



Commerciële binnendienst medewerkster

Vanessa Brederode - van Dun



NVM Makelaar-Kandidaat

Marcel Guidemond



Commerciële binnendienst medewerkster

Monique Van Roessel



Het netwerk en de locaties

Met onze drie vestigingen in de Bollenstreek en het Groene Hart vinden wij altijd de juiste woning voor jou. Onze makelaars en binnendienst teams kennen de omgeving en kijken verder dan jouw initiële zoekopdracht. Wij zijn actief in de regio's Alphen aan den Rijn, Lisse, Woerden, het Groene Hart, Leiden, de gehele Duin- en Bollenstreek en de woon-/werk driehoek Hoofddorp-Nieuw Vennep-Aalsmeer. Al onze collega's hebben de juiste opleiding en certificering om jou de aankoopbegeleiding van de hoogste kwaliteit te bieden.

Woon4You

We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d
2406 CM
P. 0172 55 10 10
E. alphen@woon4you.nl

Lisse

Haven 2a
2161 HK
P. 0252 23 44 83
E. info@woon4you.nl

Woerden (appointment only)

Meulmansweg 47
3441 AT
P. 0348 74 83 01
E. woerden@woon4you.nl