

0348-416845
info@woerdenmakelaardij.nl
www.woerdenmakelaardij.nl

# OUDELANDSEWEG 10 R
## WOERDEN

VRAAGPRIJS **€ 435.000 K.K.**

‘3-kamer hoekappartement op de begane grond aan het water!’



# KENMERKEN

BOUWJAAR
**1984**

WOONOPPERVLAKTE
**66 M²**

ENERGIELABEL
**C**

INHOUD
**237 M³**

PERCEELOPPERVLAKTE
**0 M²**

WOONLAGEN
**1**



# OMSCHRIJVING

**3-kamer hoekappartement aan het water! Gelegen op de begane grond met een royaal TERRAS, eigen parkeerplaats en uitzicht over de Oude Rijn!**
**Genieten van de centrale ligging ten opzichte van het gezellige stadscentrum van Woerden en de prachtige ligging aan het water.**
**Fijn detail: uw auto kunt u parkeren op uw eigen parkeerplaats.**

Wonen aan het water, genieten van een royaal terras en iedere dag uitkijken over de Oude Rijn. Dit leuke 3-kamerappartement op de begane grond heeft een aantrekkelijke ligging, een lichte woonkamer, twee slaapkamers én een eigen parkeerplaats. Een fijne combinatie voor wie comfortabel wil wonen op een rustige locatie, met het water letterlijk voor de deur. Via de woonkamer stapt u zo uw eigen terras op, waar u heerlijk buiten kunt zitten en kunt genieten van het uitzicht.

Kom via de gezamenlijke entree binnen in de hal met meterkast, garderobenis en toegang tot de vertrekken. Het appartement beschikt over een lichte woonkamer die fijn in verbinding staat met het terras aan de Oude Rijn. De keuken (uit 2014) is open en beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap en een koel- vriescombinatie. Opbergen kan in de inpandige berging die ideaal als voorraadkast kan worden gebruikt.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers die beide zijn voorzien van een vaste kast. De nette badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafel met meubel en wasmachine aansluiting. Het toilet is separaat.

Een groot pluspunt is het ruime privé terras dat aan de Oude Rijn is gelegen. De ligging op het zuidoosten maakt het heerlijk vertoeven in de zon. Toch een terrasje op? De locatie van de woning is gunstig ten opzichte van het gezellige stadscentrum van Woerden. Het openbaar vervoer, de uitvalswegen en het populaire Brediuspark liggen tevens nabij. Een fijne combinatie van rustig wonen aan het water, maar toch heerlijk centraal!

AANTAL SLAAPKAMERS
**2**

EXTERNE BERGRUIMTE
**5 m²**



# OMSCHRIJVING

**Berging en parkeren**
Bij het appartement hoort een eigen externe berging met elektra, ideaal voor fietsen en extra spullen. Daarnaast beschikt u over een eigen parkeerplaats.

**Ligging**
Het appartement ligt in een verzorgd appartementencomplex op een aantrekkelijke locatie aan de Oude Rijn. Winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving. Hier woont u rustig aan het water, met diverse voorzieningen binnen handbereik.

**Pluspunten**
- Servicekosten bedragen €180,= per maand
- Gelegen op de begane grond
- Twee slaapkamers met vaste kast
- Eigen terras met uitzicht over de Oude Rijn
- Gezamenlijk terras aan het water
- Cv-ketel Nefit uit 2025
- Inpandige berging en externe berging met elektra
- Eigen parkeerplaats
- Verzorgd appartementencomplex

**Nieuwsgierig geworden? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf het uitzicht en de fijne ligging aan de Oude Rijn!**







“Verzorgd appartementen-complex aan de Oude Rijn”





















































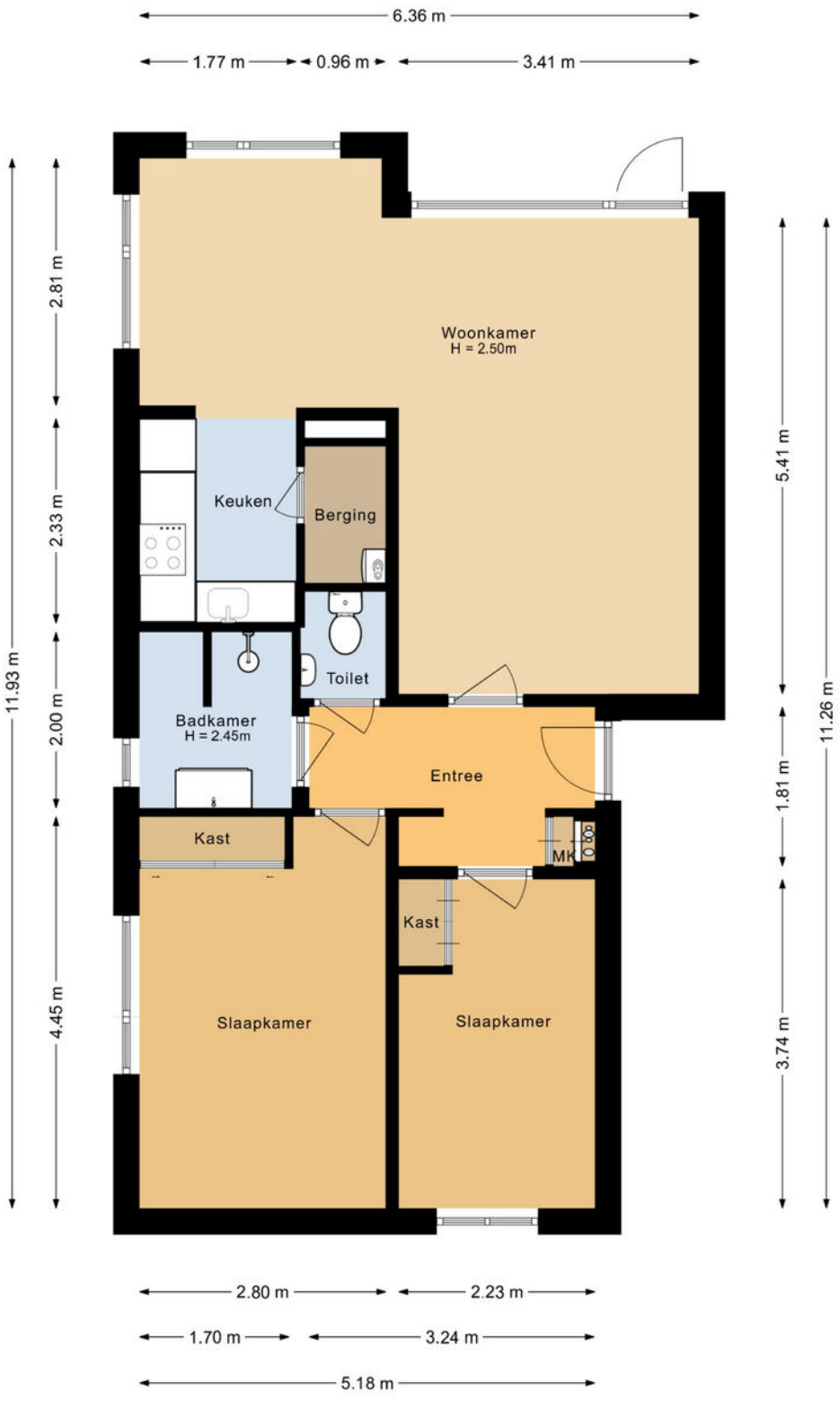








# PLATTEGROND



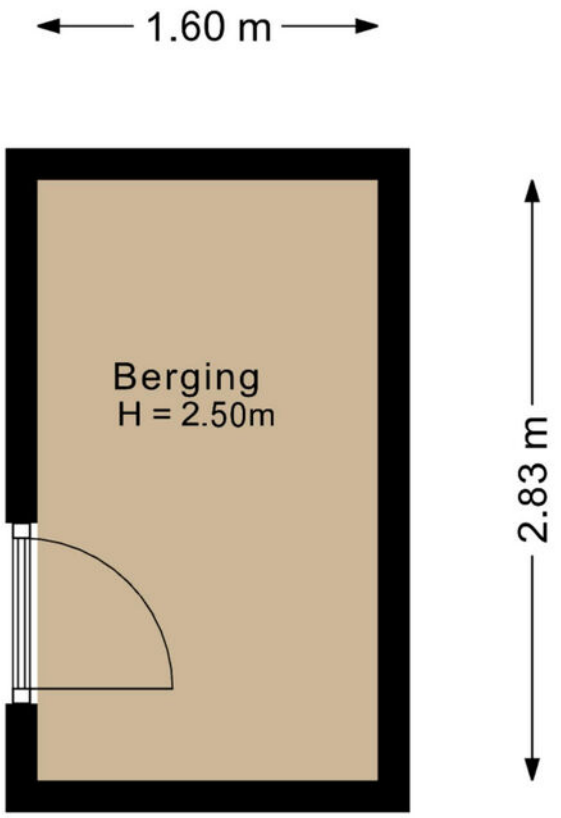

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

# PLATTEGROND



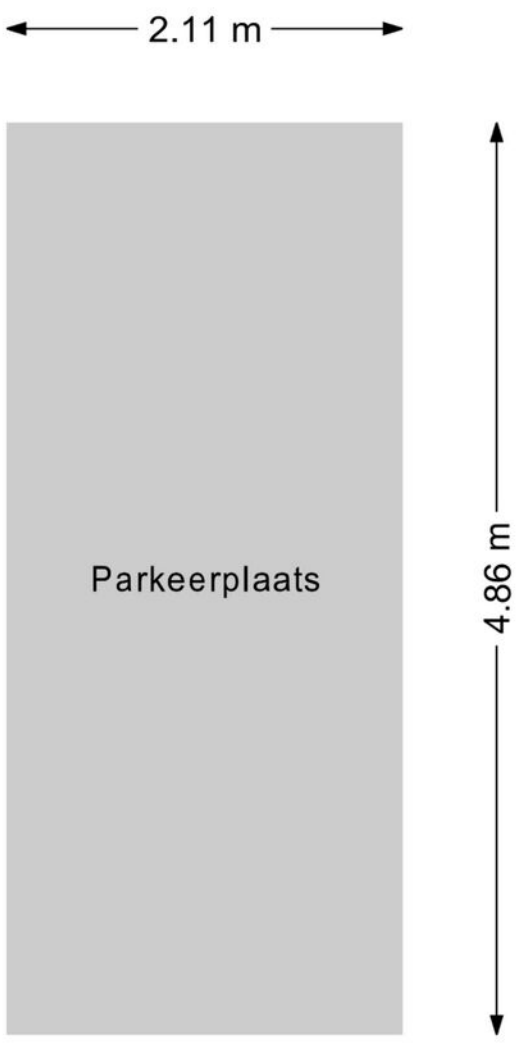

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

# PLATTEGROND



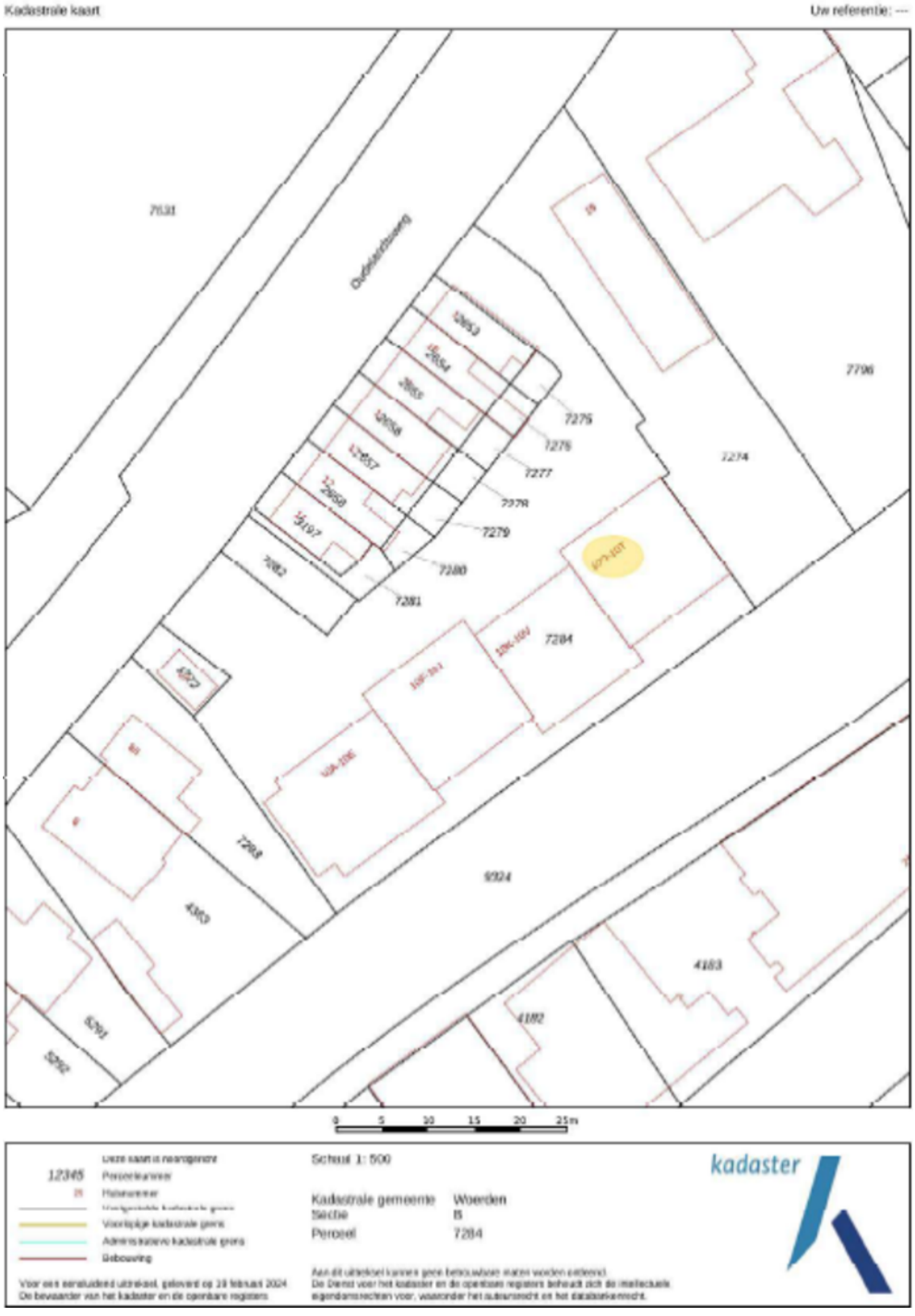

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

# PLATTEGROND



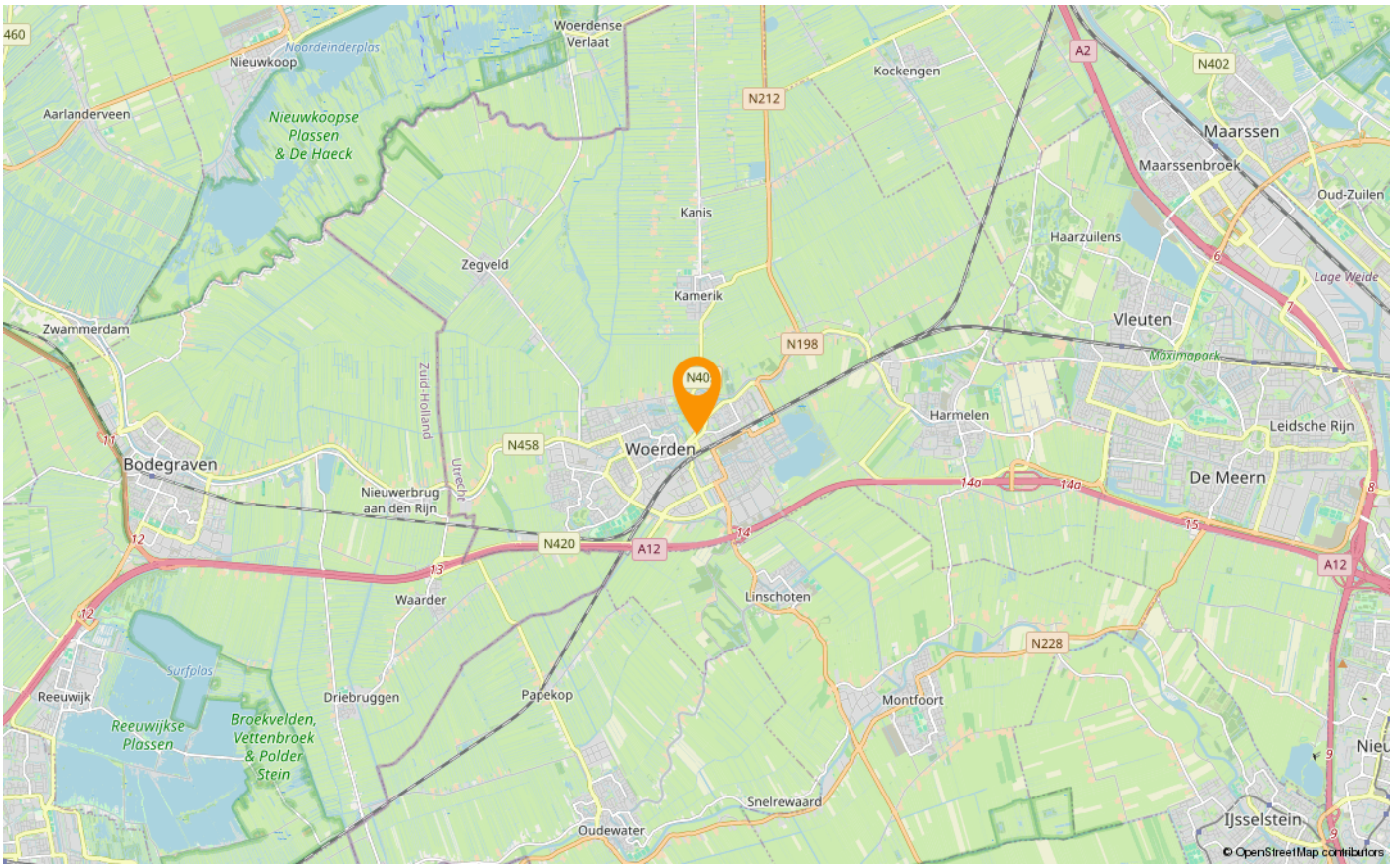

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

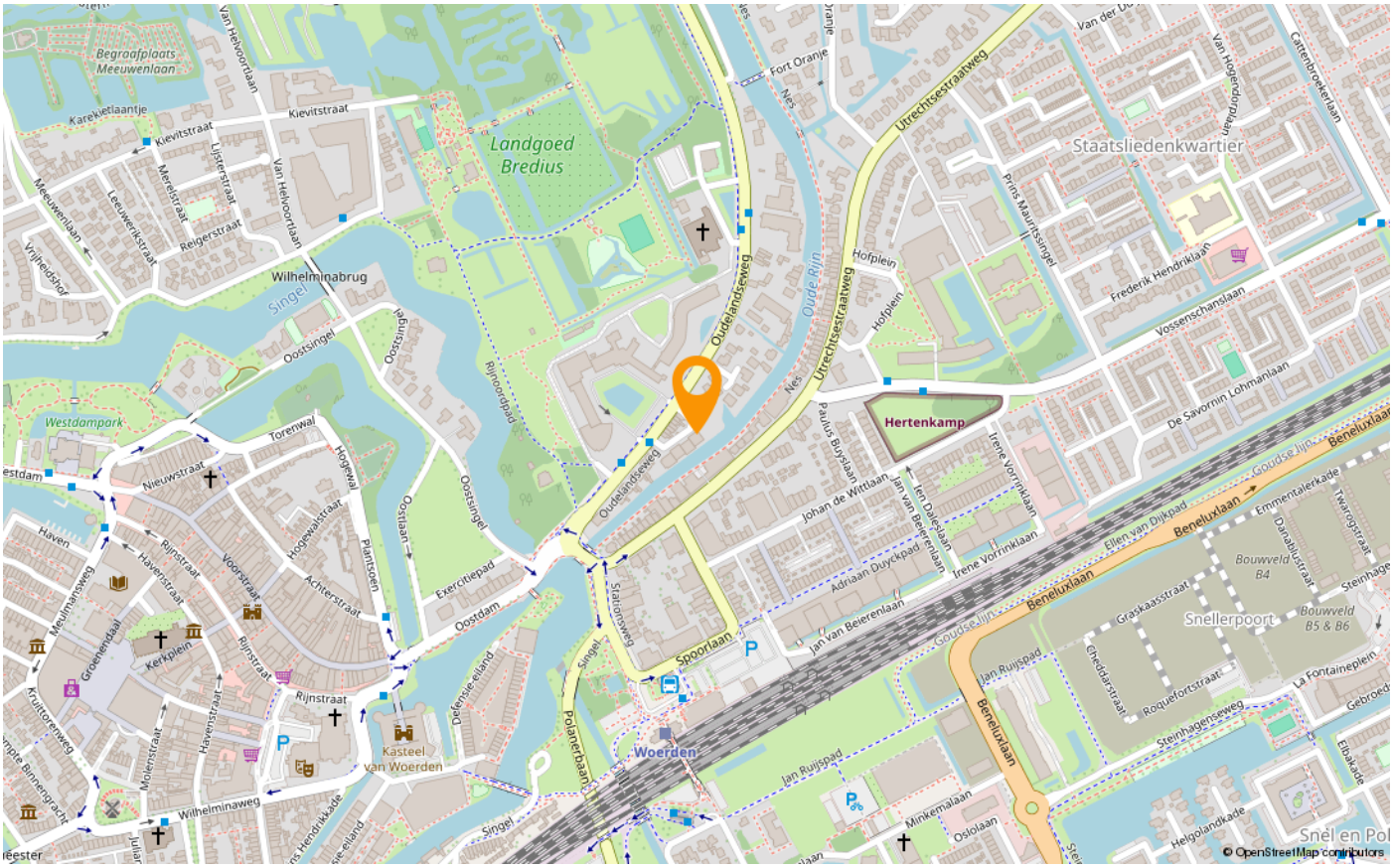
# KADASTER




| | |
|---|---|
| ADRES | **OUDELANDSEWEG 10 R** |
| KADASTRALE GEMEENTE | **WOERDEN** |
| SOORT EIGEN GROND | **VOLLE EIGENDOM** |
| KADASTRAAL PERCEEL | **7288** |
| KADASTRAAL SECTIE | **B** |

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Schotel/antenne | X | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |

# EXTRA INFORMATIE

Bedankt voor uw interesse in deze woning. Uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening. Is deze woning de woning van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor deze woning, dan nodigen wij u graag uit om de woning (nog) een keer te bezoeken. Maar ook als u geen interesse heeft, horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee! Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die úw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

**Woerden Makelaardij i**s een actief no-nonsense kantoor dat alle facetten van de woningmakelaardij uitoefent en veel ervaring heeft in Woerden en omgeving. Een open en eerlijk contact met onze opdrachtgevers is voor ons heel erg belangrijk en maakt ons werk zo leuk. Wij helpen u graag bij de aankoop van uw droomhuis of de verkoop van uw woning. Een woning is vaak meer dan een stapel stenen en wij begrijpen dit. Wij houden u gedurende het hele traject goed op de hoogte. Heeft u vragen? U kunt ons op een laagdrempelige manier bereiken. Wij brengen onze kennis en ervaring in, maar u  bent de spil waar het om draait.

Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), omdat wij de kwaliteit waar deze vereniging voor staat graag omarmen. Ons aanbod vindt u op Funda, maar wij hebben ook een eigen website en maken gebruik van Social media. Onze makelaars zijn register makelaar-taxateur, geregistreerd bij VastgoedCert en onze taxaties zijn gevalideerd (NWWI).

**Over deze presentatie**
Deze vrijblijvende objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen recht worden ontleend. Het ontslaat de koper in deze niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en (woon)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in de werkelijkheid afwijken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Woerden Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

**Uw reactie op de bezichtiging**
Graag vernemen wij en de verkoper uw reactie naar aanleiding van de woningbezichtiging. U kunt uw reactie bij voorkeur doorgeven per e-mail.

**Uitbrengen van een bod op een woning**
Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken, zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud en/of bouwtechnische keuring).
Alles begint met het door u uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Dit bod brengt u bij voorkeur per e-mail uit aan ons kantoor.

**Kosten koper**
Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten die u maakt om deze financiering te verkrijgen (o.a. afsluitprovisie/kosten hypotheekadviseur, kosten hypotheekakte, taxatiekosten).

**Koopovereenkomst**
Woerden Makelaardij maakt gebruik van een standaard koopovereenkomst, die is vastgesteld en goedgekeurd door de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

**Notaris**
Wanneer u uw nieuwe woning heeft gekocht, wordt deze op de dag van overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op.
De koper mag meestal zelf kiezen bij welke notaris de overdracht plaats zal vinden. Bij voorkeur kiest de koper een notaris die gevestigd is in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen, dan wel de notaris die is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 5 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt gekozen en verkoper niet  zover kan of wenst te reizen voor de overdracht, geldt dat de kosten voor het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers voor rekening van koper komen.

**Waarborgsom**
Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich om binnen 7 weken na mondeling overeenkomen een bankgarantie of waarborgsom te stellen bij de gekozen notaris. De hoogte hiervan is standaard 10% van de koopsom. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door de instelling waar u de hypotheek afsluit.

**Boeteclausule**
In de koopakte is voor beide partijen een boetebeding opgenomen van 10% van de koopsom, indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt. Verder dient u er rekening mee te houden dat in voorkomende gevallen hiernaast ook de eventueel geleden schade voor de andere partij vergoed dient te worden.

**Voorbehoud financiering**
Eén van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken. Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

**Hypotheekadvies**
Het is raadzaam om voordat u gaat bieden te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Indien gewenst verzorgen wij op korte termijn een adviesgesprek met een deskundige en erkende hypotheekadviseur.

**Bouwtechnische keuring**
Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren staat dat u vrij. De kosten van deze keuring komen voor uw eigen rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dan dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Hierbij worden de zichtbare en niet constructieve mankementen, die in vrijwel elke woning wel te vinden zijn, uitgesloten van de ontbindende voorwaarde. Het gaat er immers om dat u in de basis een goed huis koopt en niet voor (grote) verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring aanhouden is 3 weken na het sluiten van de koop.

**Asbest**
Woningen van voor 1994 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Natuurlijk zal de verkoper, als hij bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, u op de hoogte stellen. Bij alle woningen, die voor 1994 gebouwd zijn, zal hiervoor een extra clausule opgenomen worden.

**Ouderdomsclausule/verborgen gebreken**
De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaar heeft u als koper zelf een onderzoekplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn, waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico’s voor u als koper/nieuwe eigenaar, tenzij u aan kunt tonen dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen. In dat geval zal in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen.

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

webspace.yisual.com/oudelandseweg10r




## SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE WONING OP JE MOBIEL!



# INTERESSE IN DEZE WONING?

## NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Westdam 3 A | 3441 GA | Woerden
**0348-416845 | info@woerdenmakelaardij.nl**
**www.woerdenmakelaardij.nl**

WOERDEN MAKELAARDIJ

**Woerden Makelaardij** is een actief no-nonsense kantoor dat alle facetten van de woningmakelaardij uitoefent en veel ervaring heeft in Woerden en omgeving. Een open en eerlijk contact met onze opdrachtgevers is voor ons heel erg belangrijk en maakt ons werk zo leuk. Wij helpen u graag bij de aankoop van uw droomhuis of de verkoop van uw woning. Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Ons aanbod vindt u op Funda, maar wij hebben ook een eigen website (WoerdenMakelaardij.nl) en maken gebruik van Social media (Facebook en Instagram). Onze makelaars zijn geregistreerd bij VastgoedCert en onze taxaties zijn gevalideerd (NWWI).