

# Wordt dit jouw droomhuis?



Utrechtsestraatweg 84

Woerden

Verrassend ruime hoekwoning!



Drieman Garantiemakelaars

Meulmansweg 1  
3441 AT Woerden

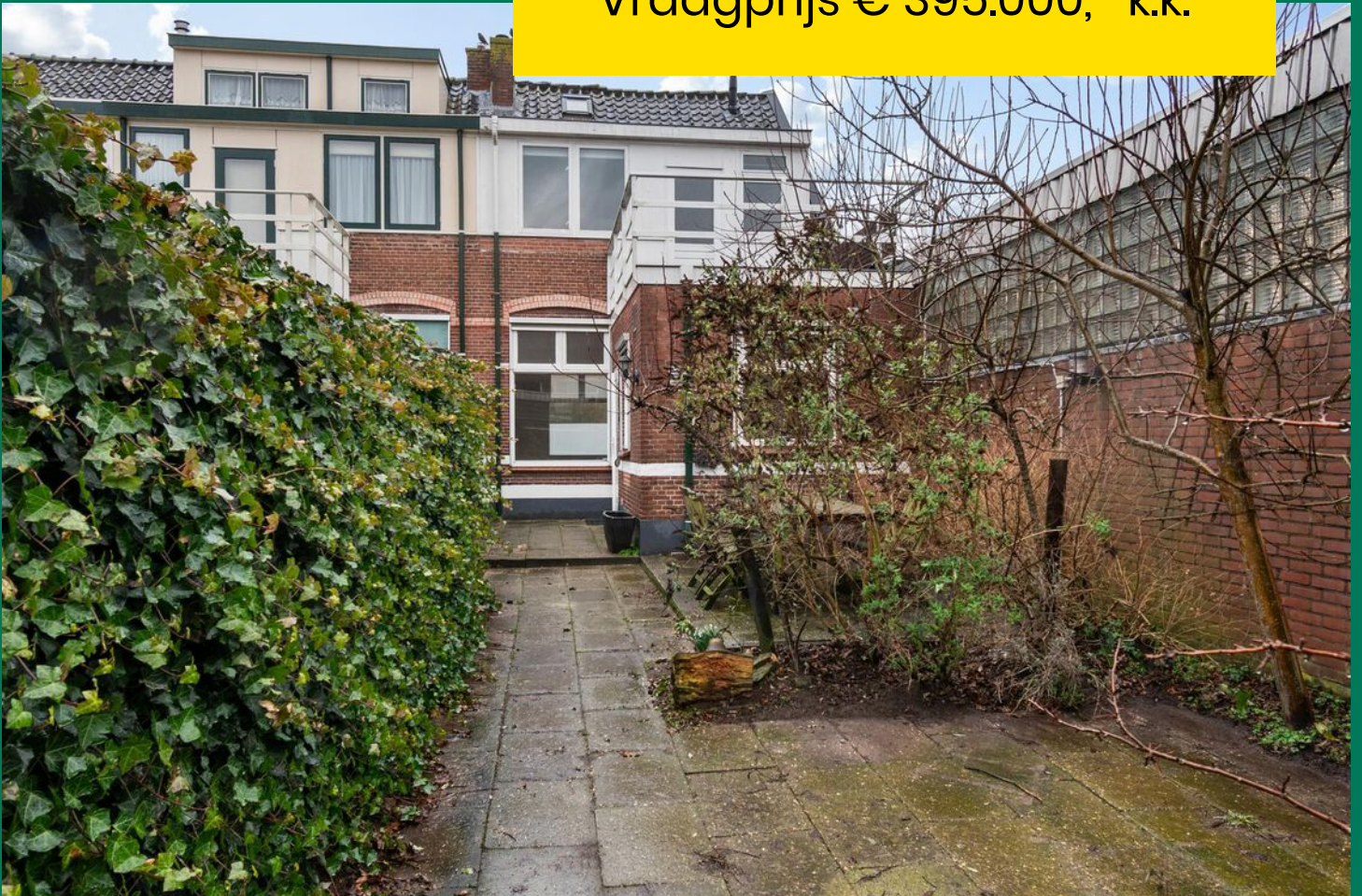
0348 - 431919

woerden@drieman.nl  
driemanwoerden.nl

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Gelegen aan een van de mooiste straten van Woerden maken wij u attent op deze karakteristieke woning uit circa 1908 met zonnige achtertuin op het zuid/oosten. De woning is gesitueerd op korte afstand van alle voorzieningen op het gebied van winkels, scholen, sport en recreatie. Het centrum van Woerden en het N.S. station zijn eveneens prima bereikbaar. De woning heeft een prima staat van onderhoud en ademt een prettige sfeer.

Vraagprijs € 395.000,- k.k.





# Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1908
<b>Inhoud</b>	376 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	94 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	135 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	58 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	G
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3

# Omschrijving van de woning

Verrassend ruime hoekwoning!

Gelegen aan een van de mooiste straten van Woerden maken wij u attent op deze karakteristieke woning uit circa 1908 met zonnige achtertuin op het zuid/oosten. De woning is gesitueerd op korte afstand van alle voorzieningen op het gebied van winkels, scholen, sport en recreatie. Het centrum van Woerden en het N.S. station zijn eveneens prima bereikbaar. De woning heeft een prima staat van onderhoud en ademt een prettige sfeer. Wij lopen de woning vast met u door.

Begane grond:

Entree. Gang met trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de woonkamer van circa 28 m<sup>2</sup> en aangebouwde woonkeuken (ca. 11m<sup>2</sup>) aan de achterzijde voorzien van diverse apparatuur. Tevens vanuit de keuken toegang tot toilet en de riante zonnige achtertuin met de vrijstaande stenen berging en het achterom.

1e verdieping:

Overloop met handige bergkast met de aansluitpunten voor wasmachine en/of droger. Loopdeur naar het dakterras (14m<sup>2</sup>) en de badkamer met douche, toilet en wastafel. Met twee slaapkamers aan de voorkant en een aan de achterzijde van de woning is er ook voldoende ruimte voor stellen met kinderen. De bergzolder is via de vlizotrap vanaf de overloop bereikbaar en met een vaste trap en dakkapel aan te passen tot woonverdieping.

Bijzonderheden:

- De woning is uitgevoerd met isolerende beglazing;
- Woonoppervlak is 94 m<sup>2</sup> en het perceel 135 m<sup>2</sup>;
- C.V. ketel uit 2024;
- De koelkast en vaatwasser zijn eveneens van 2024;

Kortom:

Een karakteristieke woning met heerlijke tuin op steenworp afstand van het gezellige stadhard van Woerden. Net even anders wonen dus!













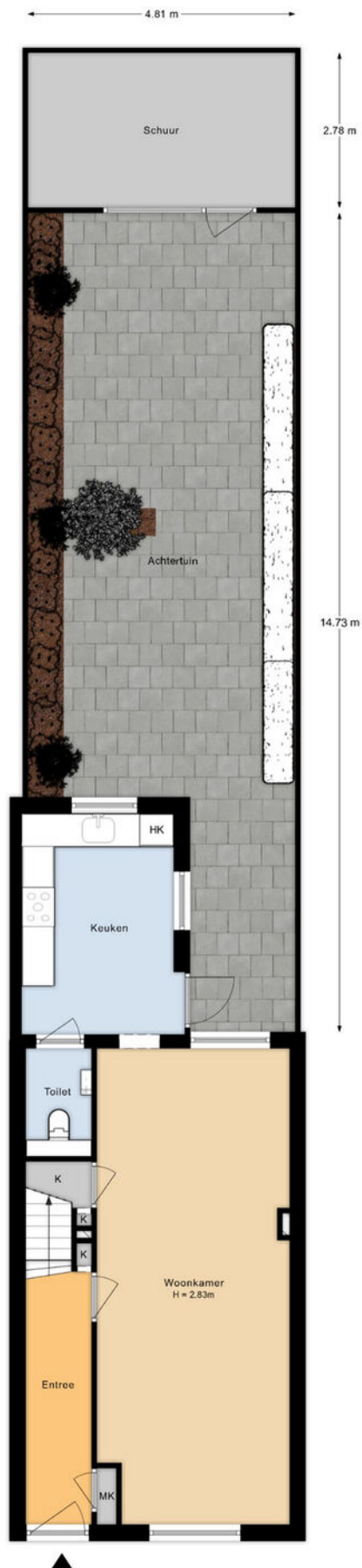






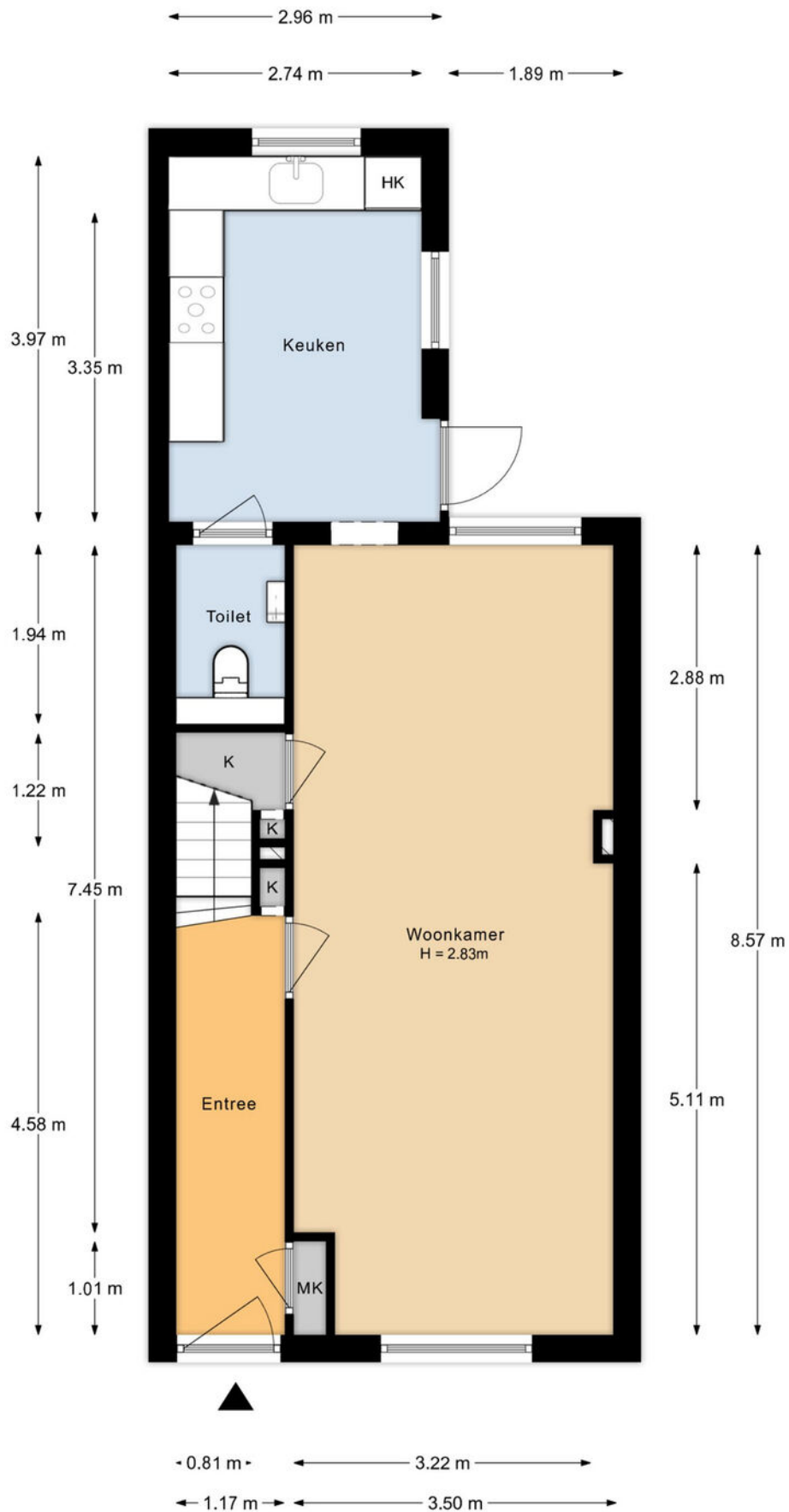


# Plattegrond



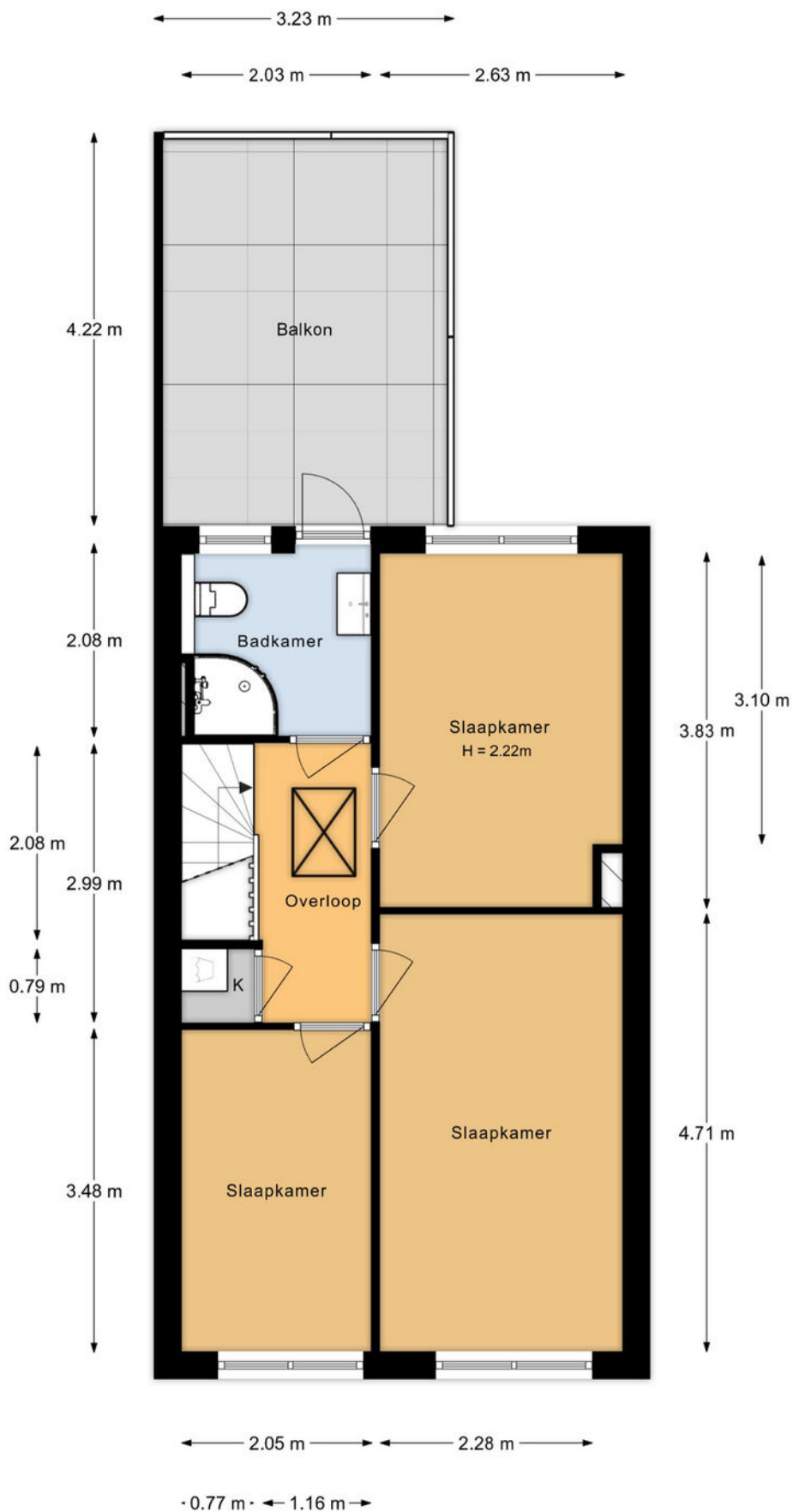
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

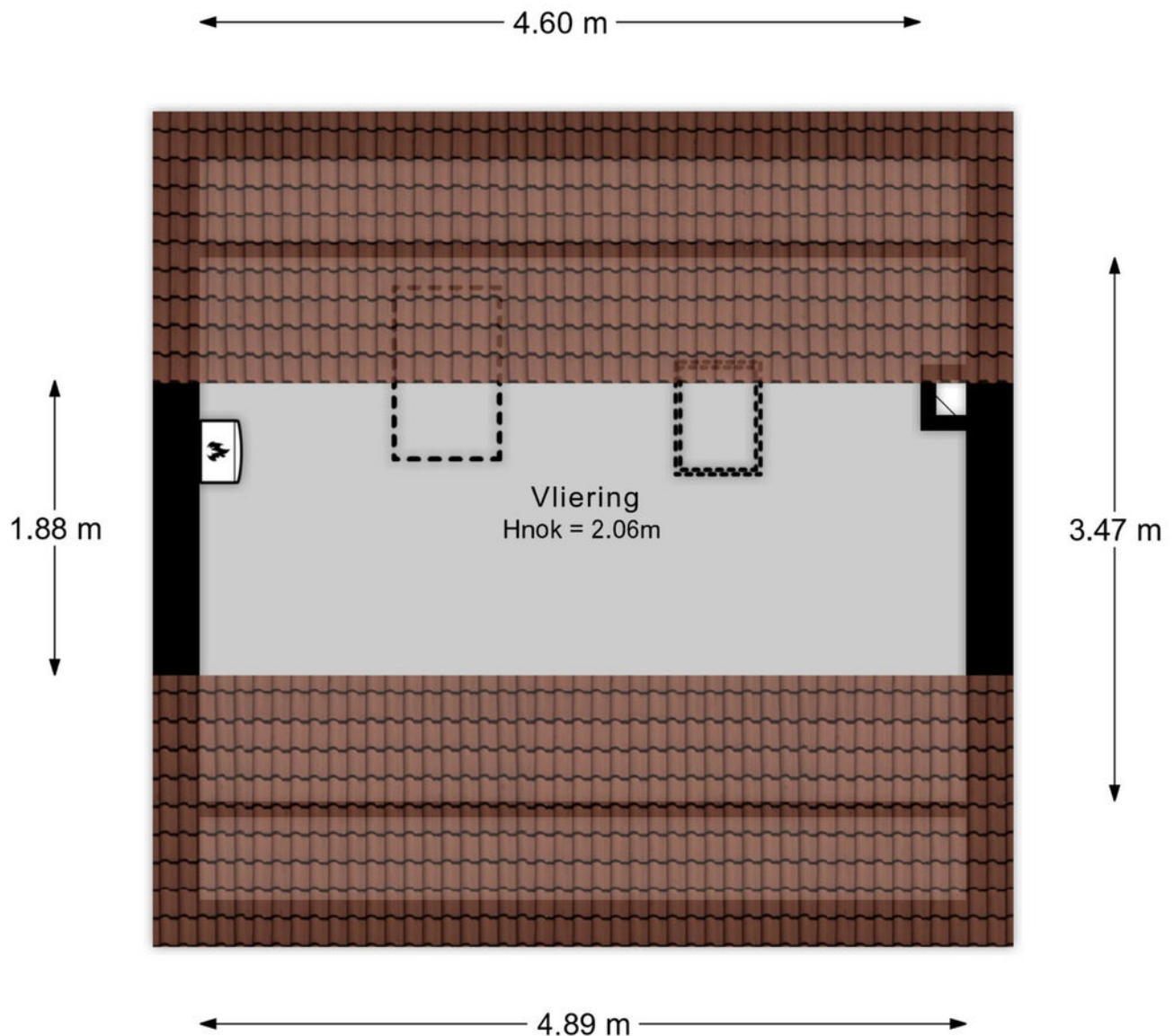
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 23 april 2015</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente <b>WOERDEN</b></p> <p>Sectie <b>A</b></p> <p>Perceel <b>2813</b></p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
---	---

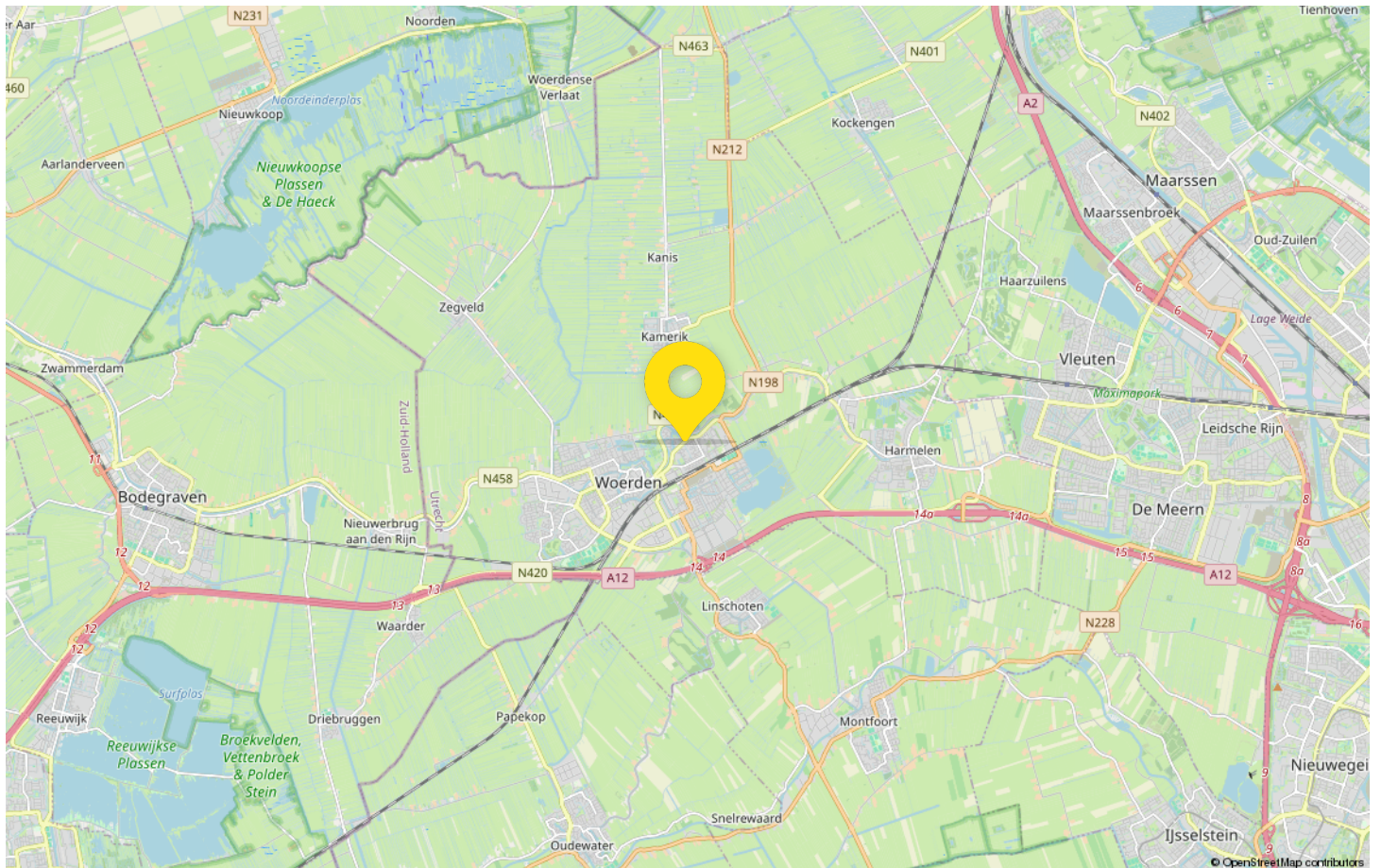
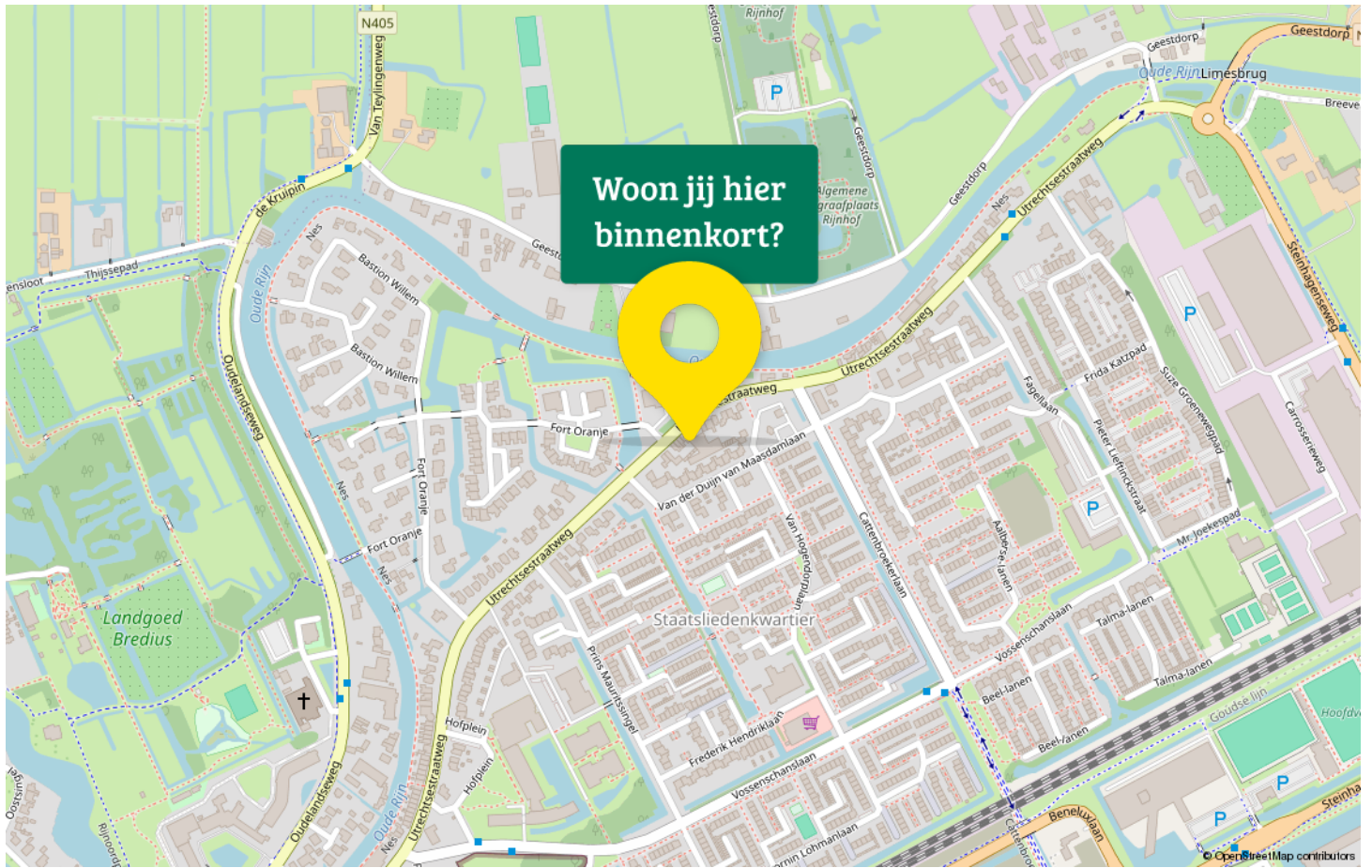
# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# Locatie op de kaart





# Drieman Garantiemakelaars jouw Garantiemakelaar

**Jouw makelaar in Woerden, dat is Drieman Garantiemakelaars. Niet zomaar een makelaar in Woerden want Drieman Garantiemakelaars is een Garantiemakelaar en van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten! Ben jij op zoek naar een makelaar in Woerden om jouw woning te verkopen? Of wil je juist een woning gaan kopen ben je daarom op zoek naar een makelaar? Bij Drieman Garantiemakelaars helpen wij je graag!**

Een goede makelaar vinden, dat doe je niet zomaar. Het aanbod van makelaars is groot en waar let je op bij het maken van jouw keuze? Logischerwijs wil je graag een betrouwbare makelaar, die meedenkt en proactief handelt. Maar zou het niet fijn zijn als jouw makelaar net even dat stapje extra zet? Binnen Drieman Garantiemakelaars Woerden geloven wij in een makelaarWIJ – Wij zijn jouw gids, consultant, therapeut, adviseur en beste vriend tijdens het gehele proces en doen niets liever dan jou helpen want... aan-/verkoop doen we samen.

Kantoor Woerden is onderdeel van Drieman, een groot netwerk in 't Groene Hart. De Drieman kantoren zijn gevestigd in Woerden, Alphen a/d Rijn, Nieuwkoop, Leiderdorp en Bodegraven. Door deze brede dekking en jarenlange ervaring bezit Drieman over de juiste expertise en kennis om jou van dienst te kunnen zijn. Daarnaast zijn wij een Garantiemakelaar. Garantiemakelaars is een landelijk opererend netwerk van 60 makelaarskantoren. Hiermee is het een van de grotere makelaarsorganisaties van Nederland. Onze dienstverlening is transparant, servicegericht en duidelijk vooraf vastgesteld. Wij durven namelijk garanties te geven zodat je straks zonder zorgen jouw woning uit handen kan geven. Lees hier meer over onze garanties. Daarnaast zijn we aangesloten bij de NVM.

Een makelaar zoeken hoeft dus niet ingewikkeld te zijn. Zoals met zoveel dingen moet je weten waar je moet zoeken. Bij Drieman Garantiemakelaars ben je aan het juiste adres. Al ruim 25 jaar verkopen en aankopen wij met veel plezier woningen in Woerden en omstreken. Hierdoor snappen we goed waar jij behoefte aan hebt bij het aan- of verkopen van een woning. Ook voor overige diensten zoals taxaties, huren of nieuwbouw zijn wij je graag van dienst! Neem gerust contact met ons op. Team Drieman Garantiemakelaars staat voor je klaar.



## Drieman Garantiemakelaars

Meulmansweg 1  
3441 AT Woerden

### Wij zijn bereikbaar via:

0348 – 431919  
woerden@drieman.nl  
driemanwoerden.nl

# Ons enthousiaste team

## Stelt zich graag nog even voor!



### **Jeroen Uijtewaal** - Eigenaar & NVM Makelaars / Taxateur o.g

Mijn hele leven woon ik al in Woerden, vroeger met mijn ouders, broer en zus en nu met mijn vrouw en 2 kinderen. Inmiddels ben ik 30 jaar werkzaam binnen het makelaars-vak en ook bij Drieman Garantiemakelaars. In 2004 heb ik Drieman Garantiemakelaars overgenomen. Door het continu vernieuwen van onze diensten zijn wij de afgelopen jaren uitgegroeid tot een belangrijke speler op de Woerdense woningmarkt. Mijn motto: "Wat wij doen gaat niet om huizen maar om mensen"



### **Marcel de Boer** - NVM Makelaars / Taxateur o.g

Opgegroeid in Noorden, maar inmiddels woon ik al jaren met mijn vrouw en 2 zontjes in Woerden. Al 25 jaar ben ik werkzaam bij Drieman Garantiemakelaars, ik ben enorm trots op wat wij als makelaarskantoor de afgelopen jaren hebben opgebouwd. Sta graag voor mensen klaar en wil ze dolgraag helpen om hun droomwoning te vinden. In de afgelopen jaren heb ik van alles meegemaakt in de makelaardij, niets is voor mij te gek. Veel verkopers en kopers heb ik blij mogen maken.



### **Joyce Verbeek** - Commercieel Medewerker Binnendienst

Geboren en getogen in Wijk bij Duurstede, maar ik woon inmiddels al een tijdje met mijn kinderen in Vleuten. 5 jaar geleden heb ik besloten mijn hart te volgen en mij verder te ontwikkelen als makelaar/taxateur. Uiteraard volg ik de opleiding en verwacht deze binnenkort helemaal af te ronden! Geen dag is hetzelfde, dat maakt het werk zo leuk. Ik ben enorm trots op ons gedreven team. Samen helpen wij al onze opdrachtgevers met veel plezier en streven we naar een perfecte verkoop/aankoop.



### **Leny van den Oever-Morris** - Commercieel Medewerker Binnendienst

Ruim 20 jaar ervaring in de makelaardij, een afgeronde makelaarsopleiding (K-RMT) en een gedegen administratieve basis geven mij de gereedschappen die ik nodig heb om mijn steentje bij te dragen aan onze dienstverlening. Na 15 jaar Drieman Nieuwkoop en Alphen a/d Rijn heb ik wat uitstapjes gemaakt naar andere bedrijven om sinds mei 2021 weer mijn draai te hebben gevonden bij Drieman Woerden. Heerlijk om (weer) te kunnen werken in een klein maar bevlogen, persoonlijk en gezellig team met oog voor de klanten!

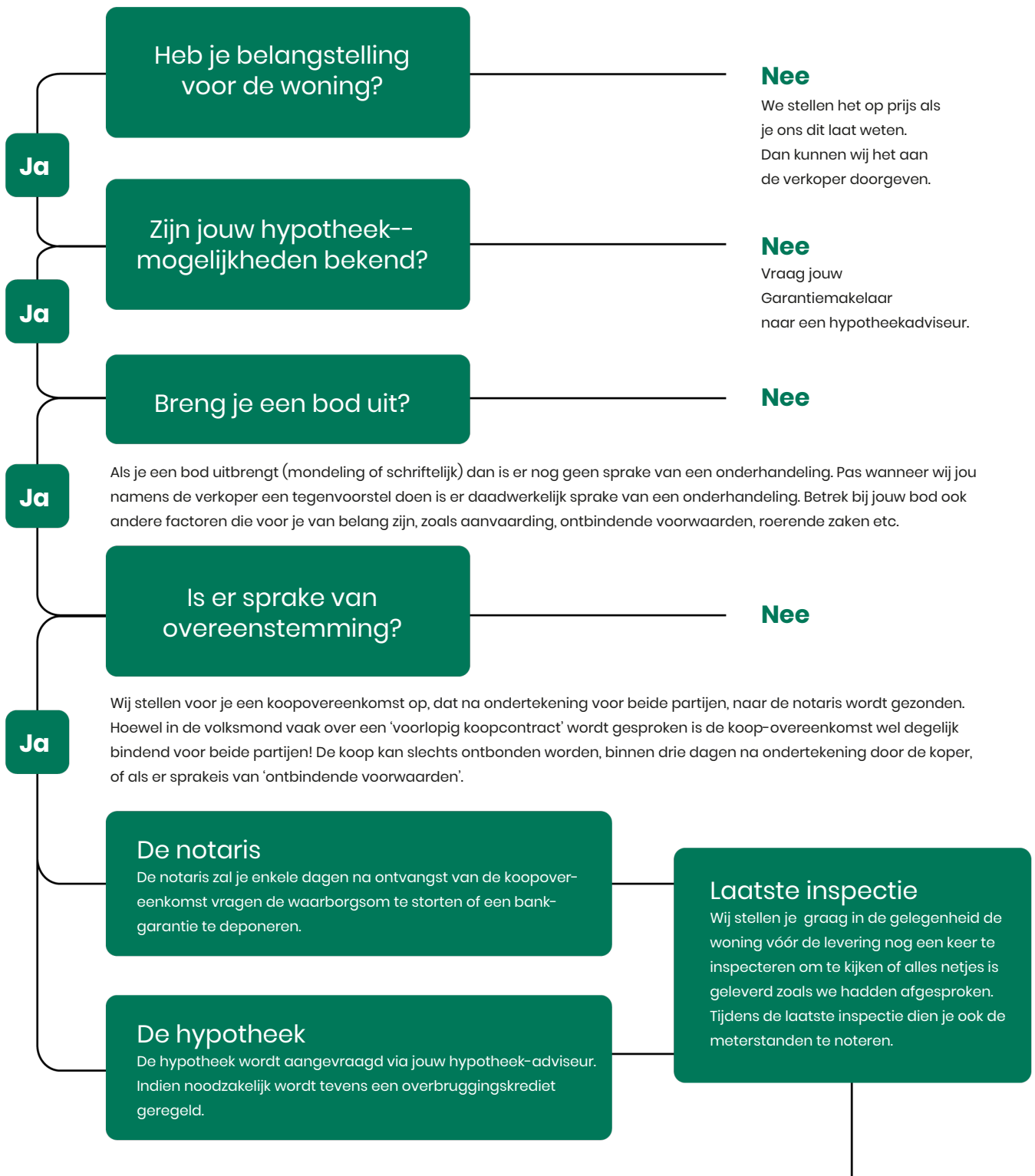


### **Menno Chavanu** - Marketing Manager

Sinds 2022 werkzaam bij Drieman Garantiemakelaars en daarmee de nieuwste en jongste aanwinst van het team. Ik ben een echte Woerdense en woon hier al 23 jaar met veel plezier. Met mijn ervaring binnen de makelaardij doorgegroeid als creatieve marketeer binnen deze sector. De marketingwereld verandert continu, vooral online. Als commerciële denker en doener gaat mijn hart daarvan sneller kloppen en wil ik inspelen op de kansen die hierin voorkomen!

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.





## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0348 - 431919**

[woerden@drieman.nl](mailto:woerden@drieman.nl)

[driemanwoerden.nl](http://driemanwoerden.nl)