

**TE KOOP**  
**€ 795.000 K.K.**



**Pyreneeënstraat 15**

**3446 DD Woerden**



## Inleiding

---

Royale 2-onder-1-kapwoning met zonnig dakterras en prachtige tuin, ruim uitgebouwde garage en parkeren op eigen terrein. De woning heeft 4 slaapkamers en is gelegen in de geliefde kindvriendelijke woonwijk Snel & Polanen. De woning is voorzien van energielabel B en de gehele woning heeft vloerverwarming en dubbele beglazing. Via de entree komt u in de hal die toegang geeft tot de garage en woonkamer. In de hal bevinden zich de garderobe, meterkast, trapkast en de vaste trap naar de 1e verdieping. De toiletruimte heeft een vrijdragend toilet en fonteyntje. De ruime sfeervolle woonkamer heeft een gashaard en is tuingericht. Via een schuifpui heeft u toegang tot de mooie achtertuin. De keuken is U-vormig en is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, close-in boiler, een oven, magnetron en een koelkast met vriezer. De ruim uitgebouwde garage is ca 32,5 m<sup>2</sup> en heeft een elektrische deur. In de garage is een keukenblok aanwezig en u kunt deze fijne ruimte voor verschillende doeleinden gebruiken. Via de garage is er ook toegang tot de tuin. Op de 1e verdieping bevinden zich een overloop met 3 slaapkamers en een badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en de 2 andere slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen. De badkamer heeft een inloopdouche, een groot wastafelmeubel en een vrijdragend toilet. Er is een vaste trap naar de 2e verdieping. Op



## Ligging en indeling

---

### Begane grond

Entree, hal, garderobe, meterkast, trapkast, vaste trap naar de 1e verdieping en toegang tot de garage en woonkamer.

Toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje.

Ruime sfeervolle woonkamer met gashaard en toegang tot de tuin door middel van een schuifpui.

U-vormige keuken voorzien van oven, magnetron, koelkast met vriezer, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en close-in boiler.

Ruim uitgebouwde garage van ca.32.5 m2 met elektrische deur en keukenblok. Via de garage kom je in de tuin.

### Eerste verdieping

De overloop en 3 slaapkamers.

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en de 2 andere slaapkamers aan de achterzijde.

Badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel en hangend toilet.

Vaste trap naar de 2e verdieping.



## Ligging en indeling

---

Tweede verdieping

Overloop met opstelplaats voor de cv ketel Vaillant (2012), m.v. box en de wasmachine- en drogeraansluiting

Ruime 4e slaapkamer met toegang tot het dakterras.

Zonnig dakterras van ca.20m<sup>2</sup> op het zuidwesten.



## Ligging en indeling

---

### Tuin

De voortuin is ca. 45 m<sup>2</sup> groot en netjes bestraat. U kunt hier gemakkelijk een auto parkeren op eigen terrein.

Brede, goed onderhouden, achtertuin met een terras en veel groen.

Ruim uitgebouwde garage van ca. 32.5 m<sup>2</sup> met elektrische deur en keukenblok.

### Balkon

Zonnig dakterras van ca. 20 m<sup>2</sup> op het zuidwesten.

### Bijzonderheden

Royale 2-onder-1-kapwoning

Energielabel B

Bouwjaar woning 1999

Tuin op het noordoosten

Ruim uitgebouwde garage met elektrische deur.

Parkeren op eigen terrein

De gehele woning heeft dubbele beglazing.

# Kenmerken

---

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 795.000,- k.k. |
| Elektra     | € 80,-           |
| Gas         | € 116,-          |
| Water       | € 12,-           |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |                                                      |
|----------------|------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                       |
| Bouwperiode    | 1999                                                 |
| Dakbedekking   | Bitumen                                              |
| Type dak       | Lessenaarsdak                                        |
| Isolatievormen | Volledig geïsoleerd                                  |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 238 m <sup>2</sup>   |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 153,5 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 624 m <sup>3</sup>   |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten   | 32,5 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 19,4 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3                         |
| Aantal kamers    | 5 (waarvan 4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |

## Locatie

|         |                                                                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg<br>In woonwijk<br>Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school<br>Nabij snelweg |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|

## Tuin

|      |            |
|------|------------|
| Type | Achtertuin |
|------|------------|

# Kenmerken

---

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Hoofdtuin            | Ja               |
| Oriëntering          | Noord-oost       |
| Heeft een achterom   | Ja               |
| Staat                | Goed onderhouden |
| Tuin 2 - Type        | Voortuin         |
| Tuin 2 - Oriëntering | Zuid-west        |
| Tuin 2 - Staat       | Goed onderhouden |

## Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | B |
|--------------|---|

## CV ketel

|            |          |
|------------|----------|
| CV ketel   | Vaillant |
| Warmtebron | Gas      |
| Bouwjaar   | 2012     |
| Combiketel | Ja       |
| Eigendom   | Eigendom |

## Uitrusting

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Aantal parkeerplaatsen               | 3                              |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen     | 2                              |
| Warm water                           | CV-ketel<br>Elektrische boiler |
| Verwarmingssysteem                   | Centrale verwarming            |
| Parkeergelegenheid                   | Aangebouwde stenen garage      |
| Heeft kabel-tv                       | Ja                             |
| Glasvezelaansluiting aanwezig        | Ja                             |
| Tuin aanwezig                        | Ja                             |
| Heeft een garage                     | Ja                             |
| Telefoonaansluiting aanwezig         | Ja                             |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                             |
| Heeft ventilatie                     | Ja                             |

## Kadastrale gegevens

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
|----------|-------------|

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



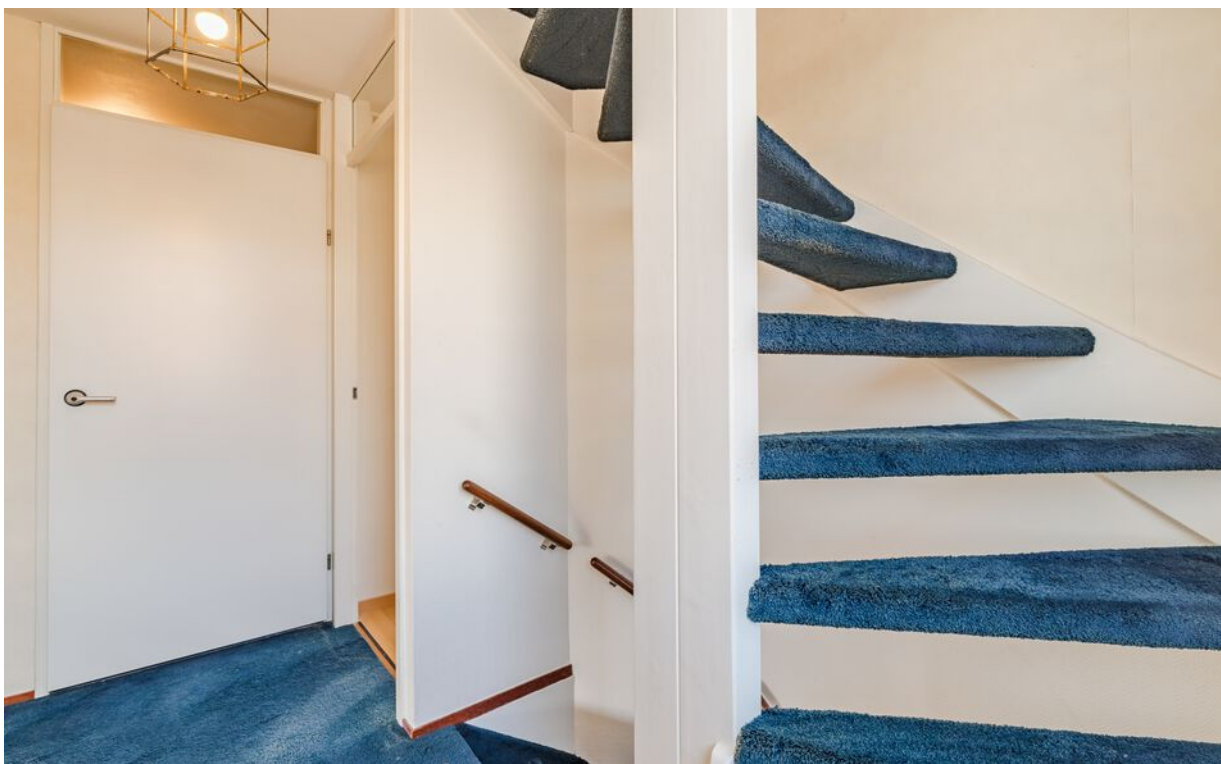
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

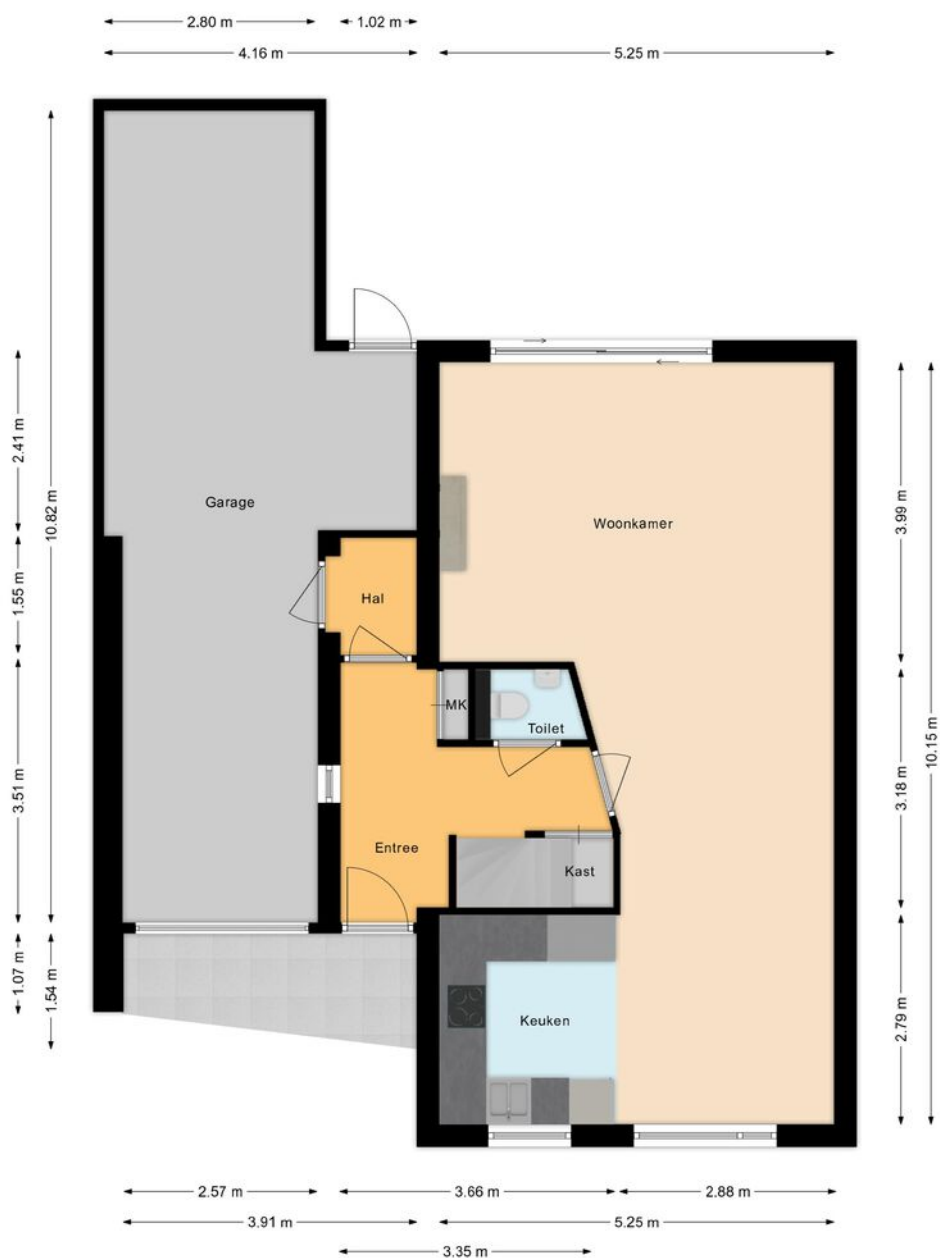
---



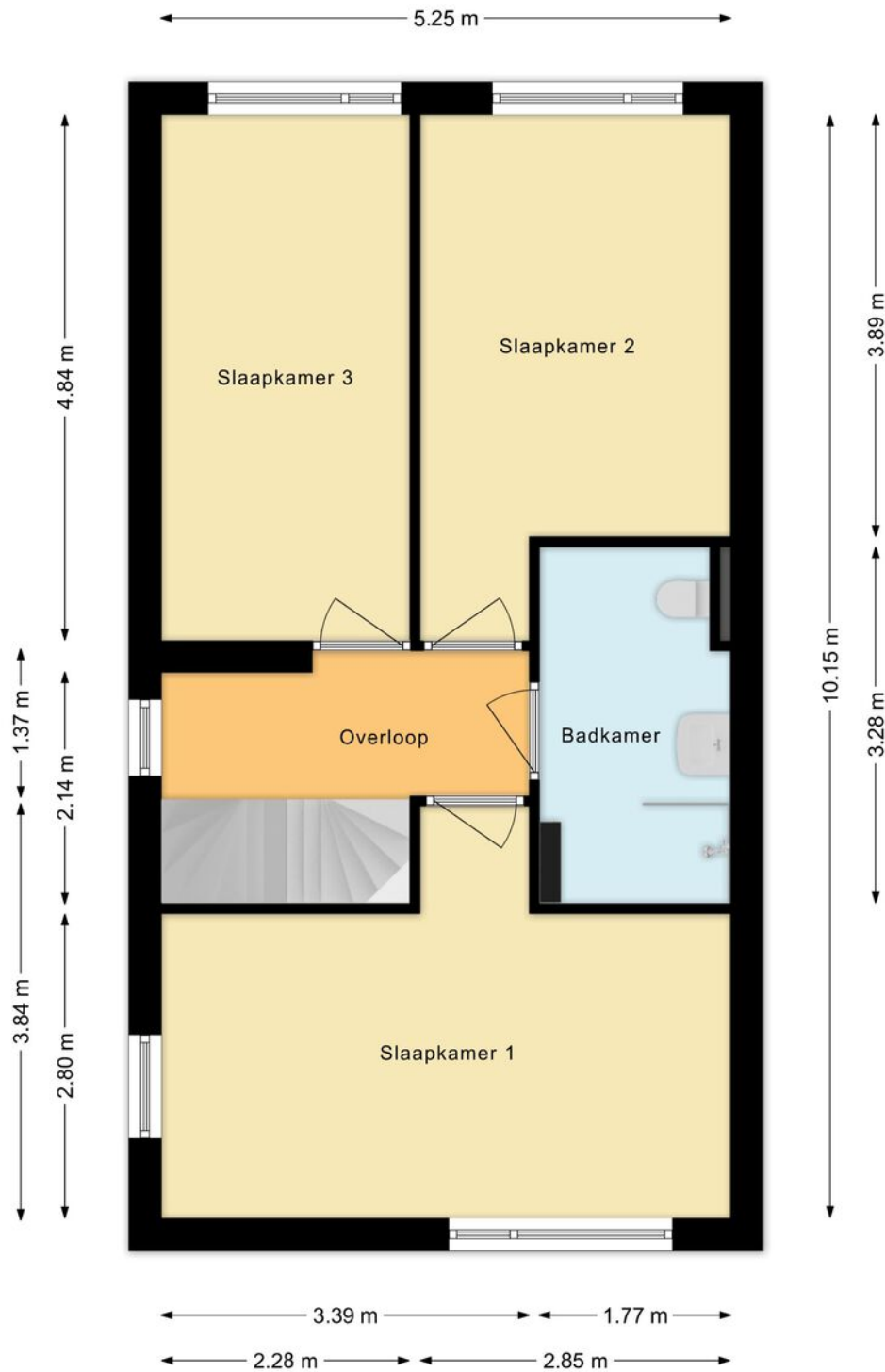
# Tekeningen



# Tekeningen

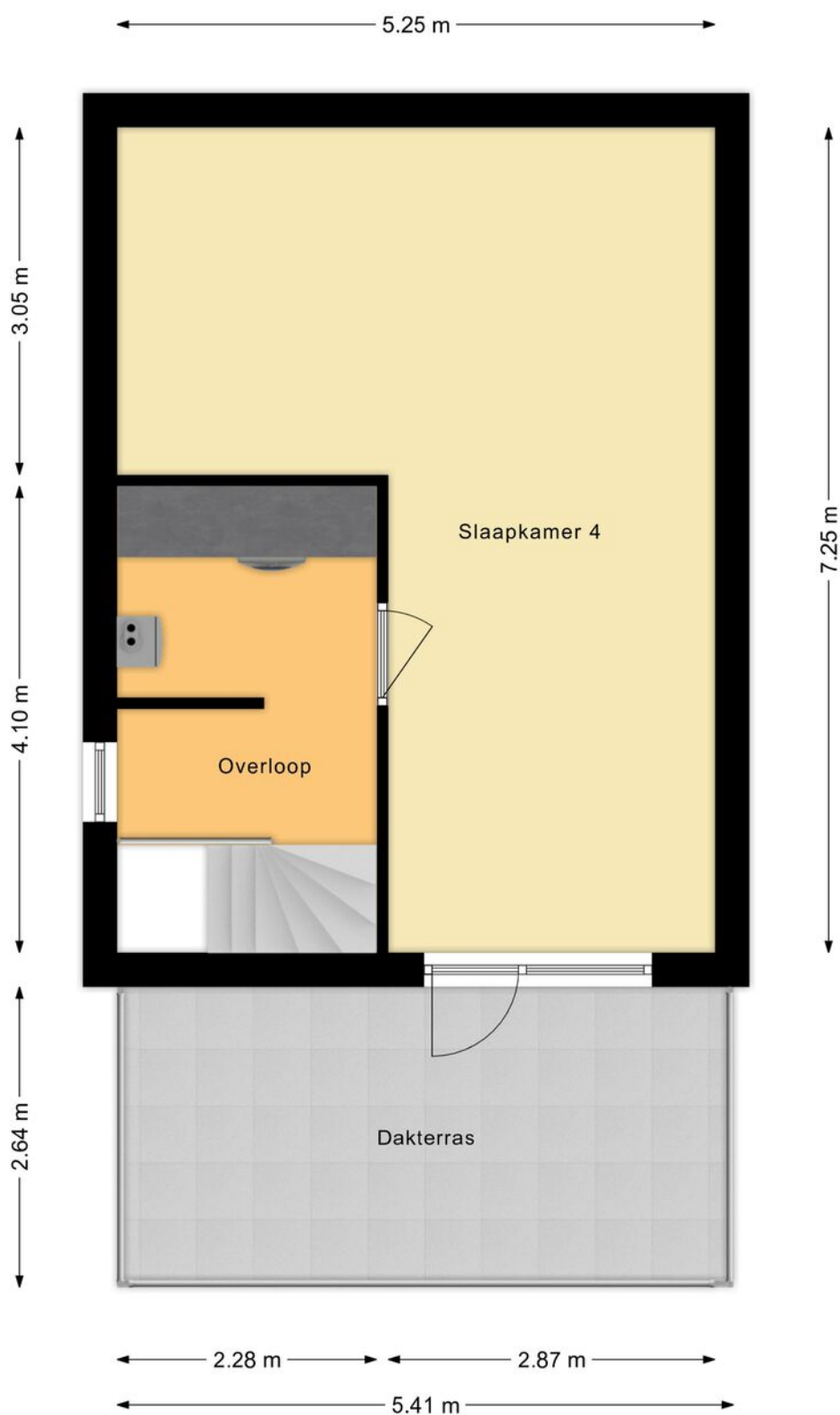


# Tekeningen



# Tekeningen

---



# Lijst van zaken

|                                               | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| <b>Buiten</b>                                 |                  |             |                           |     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | X                |             |                           |     |
| Buitenverlichting (Niet alle lampjes branden) | X                |             |                           |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    | X                |             |                           |     |
| Tuinhuis/buitenberging                        |                  |             |                           | X   |
| Vijver                                        |                  |             |                           | X   |
| Broeikas                                      |                  |             |                           | X   |
| Vlaggenmast                                   |                  |             |                           | X   |
| Waterornament in de tuin                      | X                |             |                           |     |
| <b>Woning</b>                                 |                  |             |                           |     |
| Alarminstallatie                              | X                |             |                           |     |
| Brievenbus (in de deur)                       | X                |             |                           |     |
| (Voordeur)bel                                 | X                |             |                           |     |
| Rookmelders                                   | X                |             |                           |     |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | X                |             |                           |     |
| Screens (elektrisch)                          | X                |             |                           |     |
| Rolluiken/zonwering buiten                    | X                |             |                           |     |
| Zonwering binnen                              |                  |             |                           | X   |
| Vliegenhorren                                 | X                |             |                           |     |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                |                  |             |                           |     |
| Gordijnrails                                  | X                |             |                           |     |
| Gordijnen                                     | X                |             |                           |     |
| Rolgordijnen                                  | X                |             |                           |     |
| Jaloezieën/lamellen                           | X                |             |                           |     |
| Ovengordijnen slaapkamer                      |                  | X           |                           |     |
| Gordijnen woonkamer                           |                  | X           |                           |     |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>               |                  |             |                           |     |
| Vloerbedekking/linoleum                       | X                |             |                           |     |
| Parketvloer/laminaat                          | X                |             |                           |     |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>              |                  |             |                           |     |
| CV met toebehoren                             | X                |             |                           |     |
| Close-in boiler                               | X                |             |                           |     |

# Lijst van zaken

|                                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|--------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| Thermostaat                                            | X                |             |                           |     |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling                | X                |             |                           |     |
| Airconditioning                                        |                  |             |                           | X   |
| <b>Open haard, houtkachel</b>                          |                  |             |                           |     |
| Gashaard                                               | X                |             |                           |     |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>             |                  |             |                           |     |
| Keukenmeubel                                           | X                |             |                           |     |
| (Combi)magnetron                                       | X                |             |                           |     |
| Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis         | X                |             |                           |     |
| Oven                                                   | X                |             |                           |     |
| Vaatwasser                                             | X                |             |                           |     |
| Afzuigkap/schouw                                       | X                |             |                           |     |
| Koelkast/vrieskast                                     | X                |             |                           |     |
| Wasmachine                                             |                  | X           |                           |     |
| Wasdroger                                              |                  | X           |                           |     |
| <b>Verlichting, te weten</b>                           |                  |             |                           |     |
| Inbouwverlichting / dimmers                            | X                |             |                           |     |
| Opbouwverlichting                                      | X                |             |                           |     |
| hanglamp boven de eettafel                             |                  | X           |                           |     |
| Lampen hal                                             |                  | X           |                           |     |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>            |                  |             |                           |     |
| Losse kast(en) 2e verdieping                           | X                |             |                           |     |
| planken 2e verdieping inclusief werkblad<br>wasmachine | X                |             |                           |     |
| Keukenblok garage                                      | X                |             |                           |     |
| werktafel garage                                       | X                |             |                           |     |
| ladder                                                 | X                |             |                           |     |
| Losse kast garage                                      | X                |             |                           |     |
| planken garage                                         | X                |             |                           |     |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                         |                  |             |                           |     |
| Badkameraccessoires                                    | X                |             |                           |     |
| Wastafel(s)                                            | X                |             |                           |     |

# Lijst van zaken

|                                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|----------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| Toiletaccessoires                                  | X                |             |                           |     |
| <b>Telefoon toestel/-installatie</b>               |                  |             |                           |     |
| Telefoon toestellen                                |                  |             |                           | X   |
| <b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b> |                  |             |                           |     |
| Radiatorafwerking                                  |                  |             |                           | X   |
| Isolatievoorzieningen                              | X                |             |                           |     |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                    |                  |             |                           |     |
| Ophang systemen schilderen                         |                  | X           |                           |     |



## **Slob makelaardij**

Koningshof 43  
3481 HR Harmelen  
0348-446662  
[info@slobmakelaardij.nl](mailto:info@slobmakelaardij.nl)