

Wordt dit jouw droomhuis?



Johan v Oldenbarneveltlaan 7

Woerden

**Ruime en multifunctionele tweekapper
met zonnige achtertuin, balkon én
dakterras!**



Drieman Garantiemakelaars

Meulmansweg 1
3441 AT Woerden

0348 – 431919

woerden@drieman.nl
driemanwoerden.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Welkom in deze verrassend ruime woning die dankzij de speelse indeling en meerdere woonlagen ontzettend veel mogelijkheden biedt. Met een heerlijke achtertuin, een balkon én een royaal dakterras. De ligging is heel centraal met scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen allemaal binnen handbereik. De zelfstandige entree voor het achtergedeelte zorgt ervoor dat uw privacy gewaarborgd is.

Vraagprijs € 800.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1955

Inhoud	915 m ³
Woonoppervlakte	254 m ²
Perceeloppervlakte	252 m ²
Tuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	45 m ²

Energie label	B
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6



Omschrijving van de woning

Ruime en multifunctionele tweekapper met zonnige achtertuin, balkon én dakterras!

Welkom in deze verrassend ruime woning die dankzij de speelse indeling en meerdere woonlagen ontzettend veel mogelijkheden biedt. De woning is prima onderhouden en beschikt zoals gezegd over meerdere buitenruimtes: een heerlijke achtertuin, een balkon én een royaal dakterras. De ligging is heel centraal met scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen allemaal binnen handbereik. Het achtergedeelte van de woning leent zich ook uitermate goed voor werk of praktijk aan huis. De zelfstandige entree voor het achtergedeelte zorgt ervoor dat uw privacy gewaarborgd is. Het totale riante woonoppervlak is 254 m². Een persoonlijk bezoek aan de dit unieke object is natuurlijk nodig om uw persoonlijke woonwensen in vullen maar vooruitlopend hierop lopen wij de woning vast met u door.

Begane grond:

Entree aan de zijzijde via de oprit met plaats voor twee auto's. Ingang van de woning, berging en separaat voor het achterhuis. Hal met meterkast, toegang tot de kelder, toilet en trapopgang naar de verdieping. Eveneens vanuit de hal komt u in de werk/slaapkamer aan de voorzijde en de sfeervolle woonkamer met semi open keuken aan de achterzijde. De woonkamer is heerlijk licht door de grote ramen en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en eettafel. De royale keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, oven/magnetron en een industriële afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot de achtertuin. Vanuit hier ook doorloop naar het achterhuis.

1e verdieping:

Overloop met separaat toilet en trapopgang naar de 2e verdieping. Riante woon/werkkamer met aan de voorzijde toegang tot het balkon en aan de achterzijde tot het zonnige dakterras. Moderne badkamer met douche en dubbele wastafel.

2e verdieping:

Overloop. 3 prima slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en speelse indeling. Diverse bergruimte en vliering.

Achterhuis:

Aangebouwd aan de woning aan de achterzijde en zowel van binnenuit als via de eigen buitenentree bereikbaar het multifunctionele achterhuis. Deze ruimte is ideaal als werk/hobbyruimte of om te gebruiken als extra woonruimte verdeeld over twee gebruikslagen. Het achterhuis heeft op dit moment een laag die uit een grote werk/hobbykamer bestaat van circa 45 m² met toilet en bergruimte. De andere laag is ingedeeld met twee slaap/werkkamers en eveneens diverse bergruimte. Zoals gezegd kan deze ruimte naar eigen inzicht worden gebruikt voor werkdoeleinden of om gewoon een lekker groot woonoppervlak te hebben met maar liefst 9 kamers in zijn totaliteit.

Buitenruimte

De woning beschikt over meerdere heerlijke buitenplekken. Naast de zonnige tuin aan de achterzijde is er een balkon en een groot dakterras waar je de hele dag van de zon kunt genieten.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1955;
- Woonoppervlak 254 m² en inhoud van 915 m³;
- Energie label B met 16 zonnepanelen;
- Maar liefst 9 kamers;
- Ideaal voor wonen en eventueel werken;
- Centraal gelegen dicht bij alle voorzieningen.

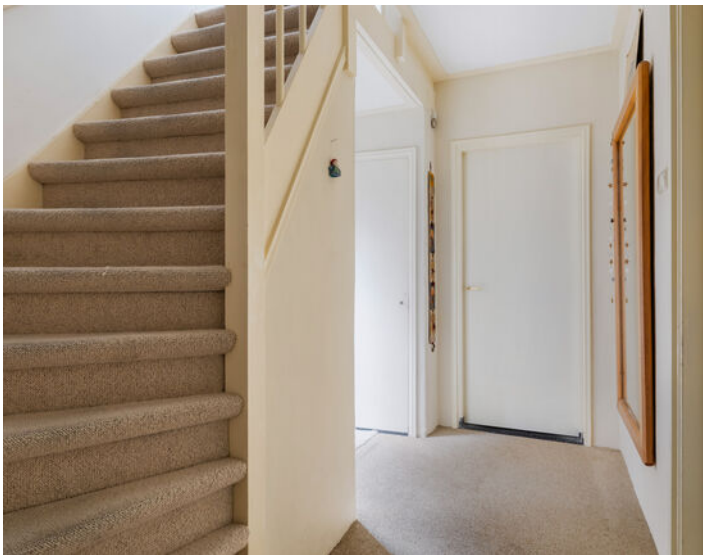
Kortom:

Net even anders wonen!







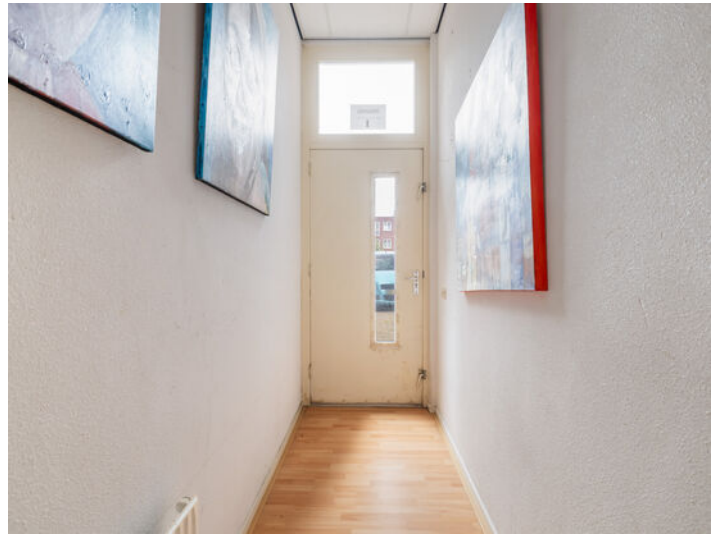


















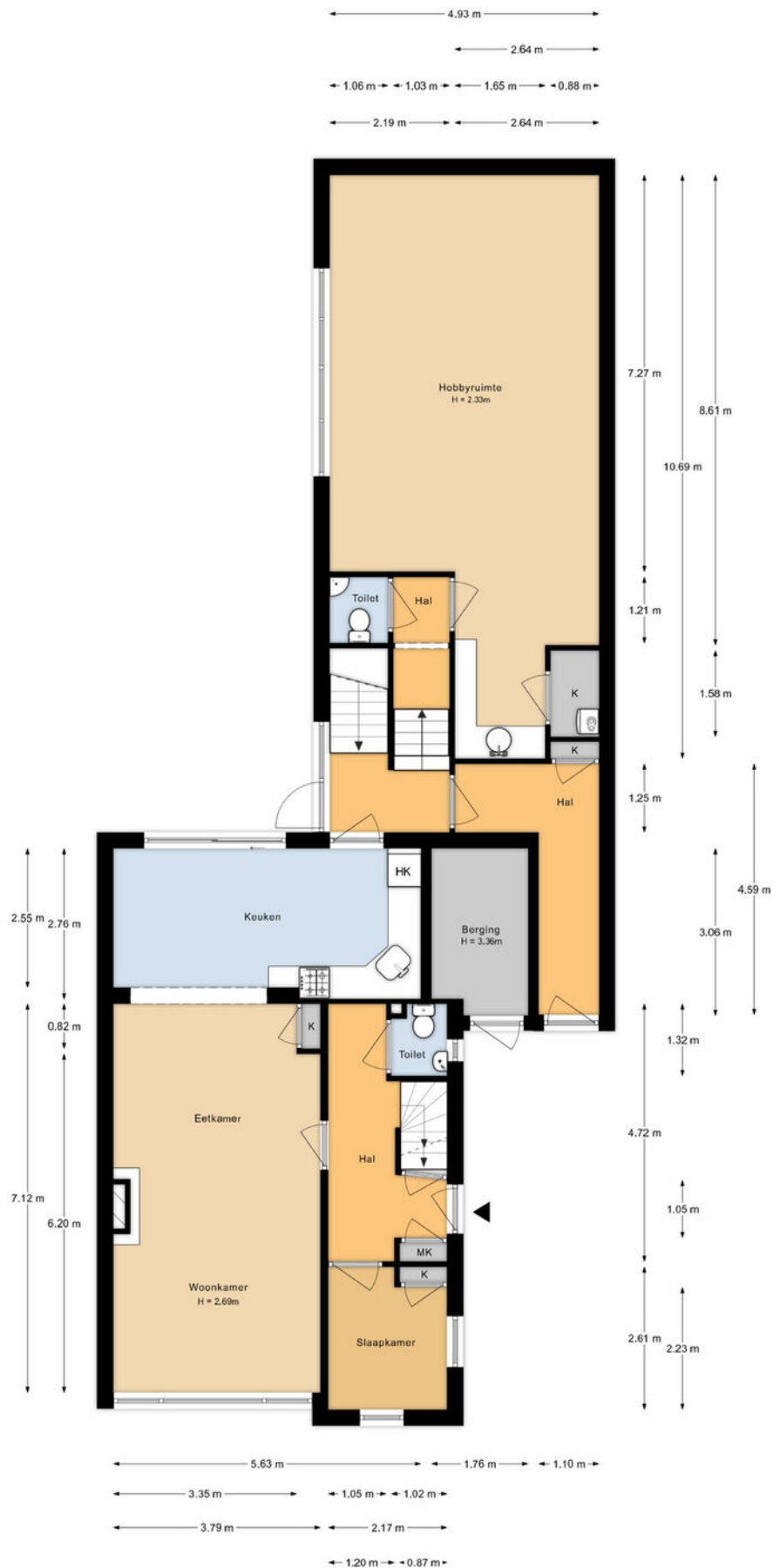


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



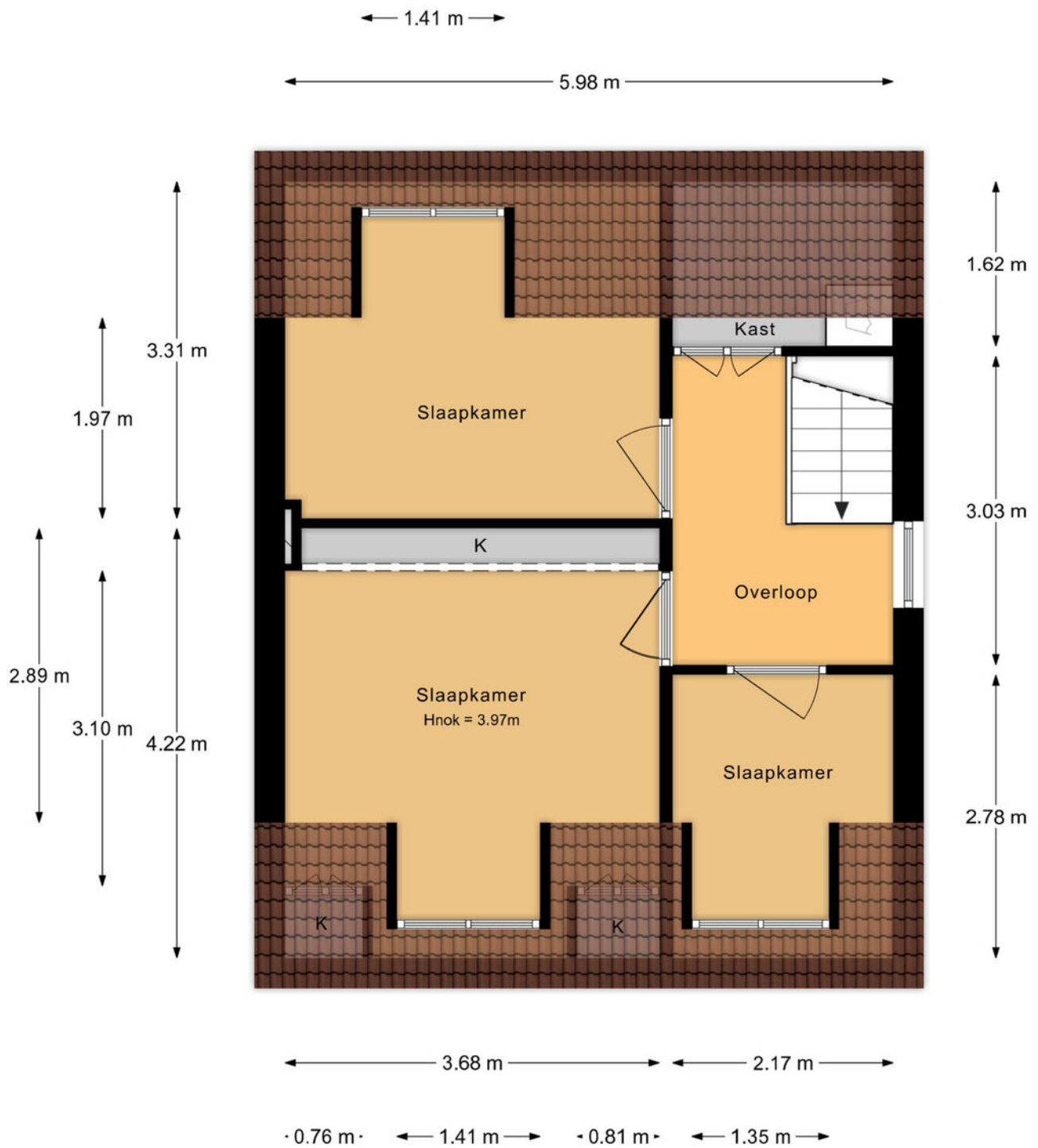
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



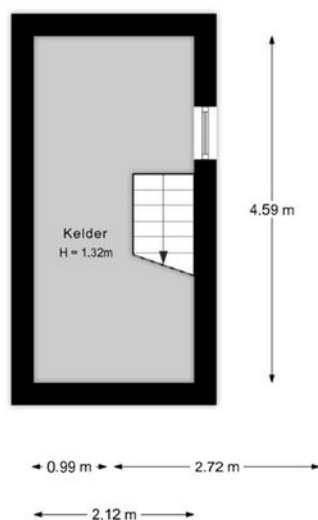
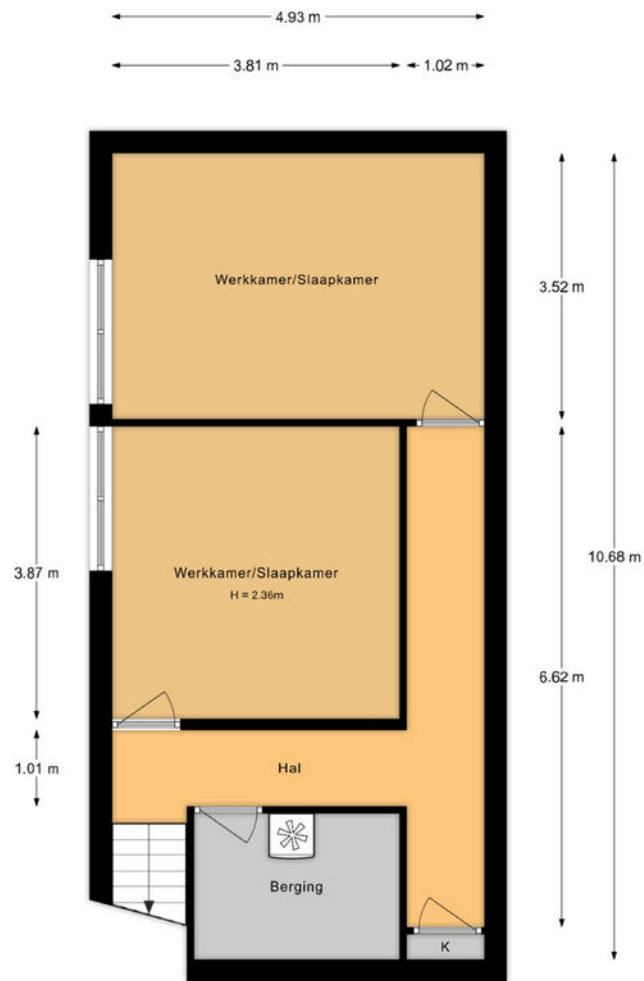
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



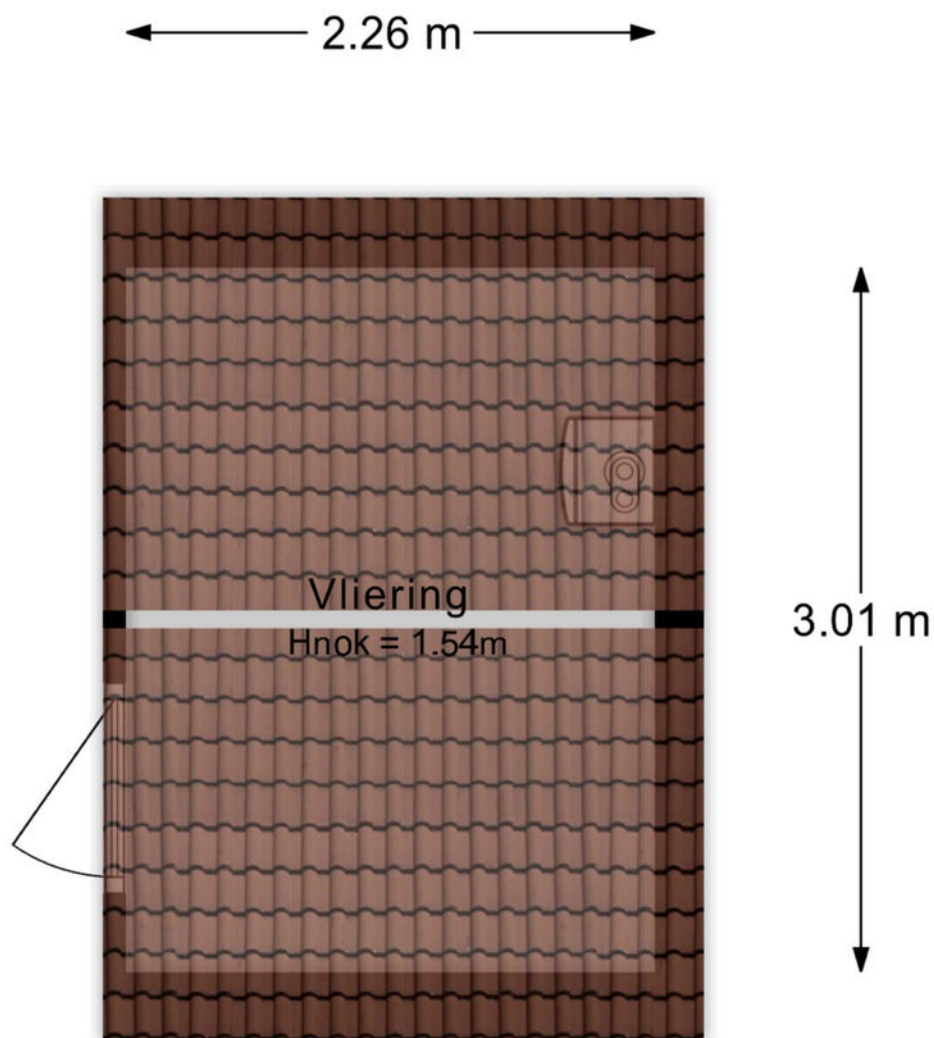
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: jer



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woerden
Sectie A
Perceel 2837

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

De verkoopgaranties van Garantiemakelaars

PresentatieGarantie

Zorgen dat jouw huis wel opvalt! Met een goede presentatie en een doordachte strategie komt de verkoop van jouw woning een stuk dichterbij. Met ons presentatiepakket heb je al een stevige basis gelegd. Wil je meer? Dat kan. Jouw Garantiemakelaar zet alle mogelijkheden voor je op een rijtje. Samen bespreek je wat goed voor jouw woning zou werken. Jouw Garantiemakelaar adviseert je graag op basis van zijn ervaring en kennis. Je bepaalt uiteraard zelf hoe ver je wilt gaan.

ContactGarantie

Niets is zo vervelend als om vijf over vijf met een dringende vraag zitten en jouw makelaar niet meer kunnen bereiken. Daarom kan je een Garantiemakelaar altijd bereiken. Via het vaste kantoor telefoonnummer kan je 24 uur per dag in contact komen met jouw Garantiemakelaar. Liever een korte vraag stellen via internet? Via onze site kan je ook 24/7 terecht bij onze chatbot. Jouw Garantiemakelaar staat altijd voor je klaar.

BezichtigingsGarantie

Niet iedereen heeft overdag de tijd om woningen te bezichtigen. Vandaar dat jouw Garantiemakelaar ook 's avonds of op zaterdag tijd vrijmaakt om bezichtigingen te verzorgen. Als de kijkers en jij zelf liever buiten kantoor-tijden een bezichtiging willen laten plaatsvinden, dan zal jouw Garantiemakelaar zijn best doen om dit mogelijk te maken.

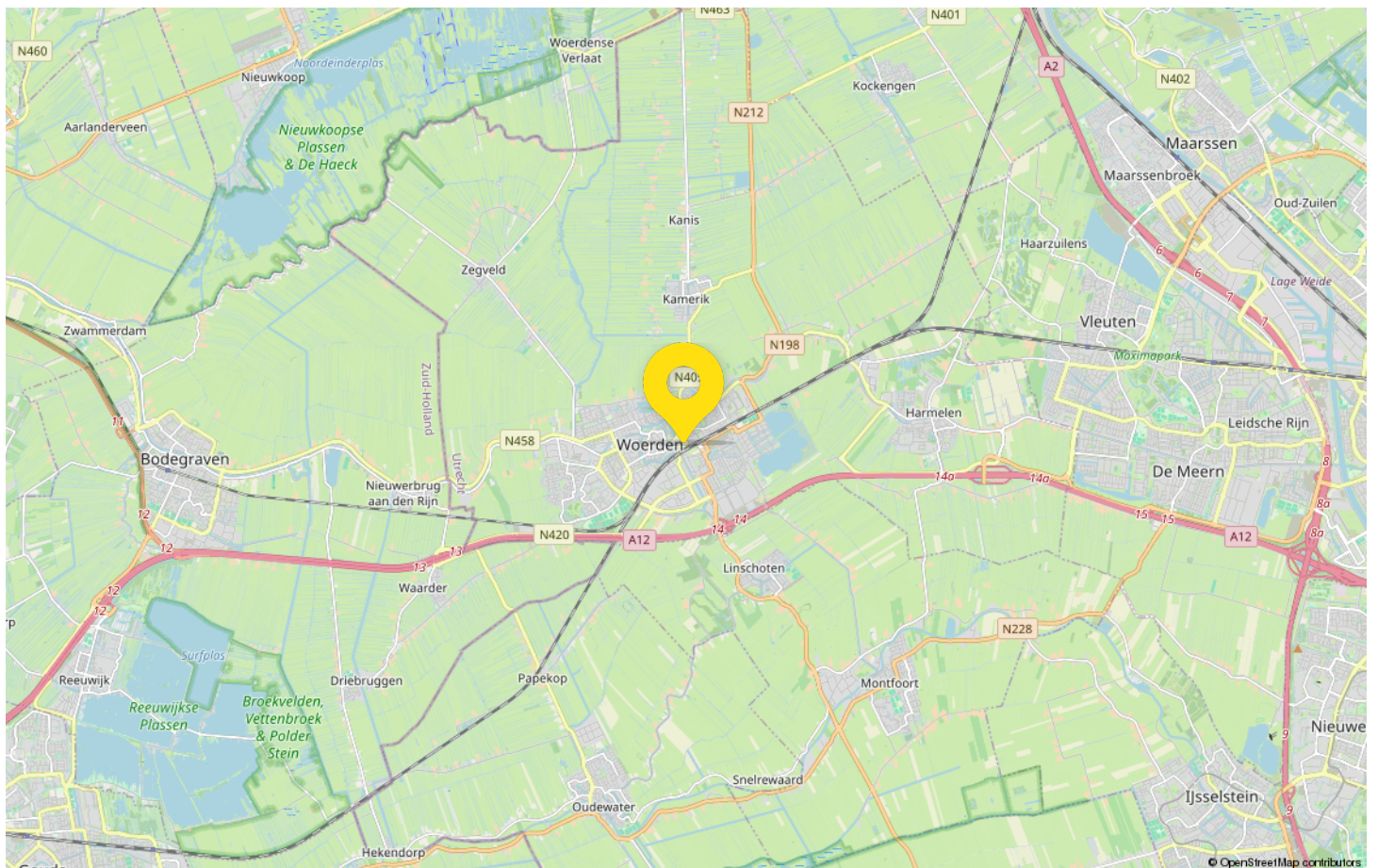
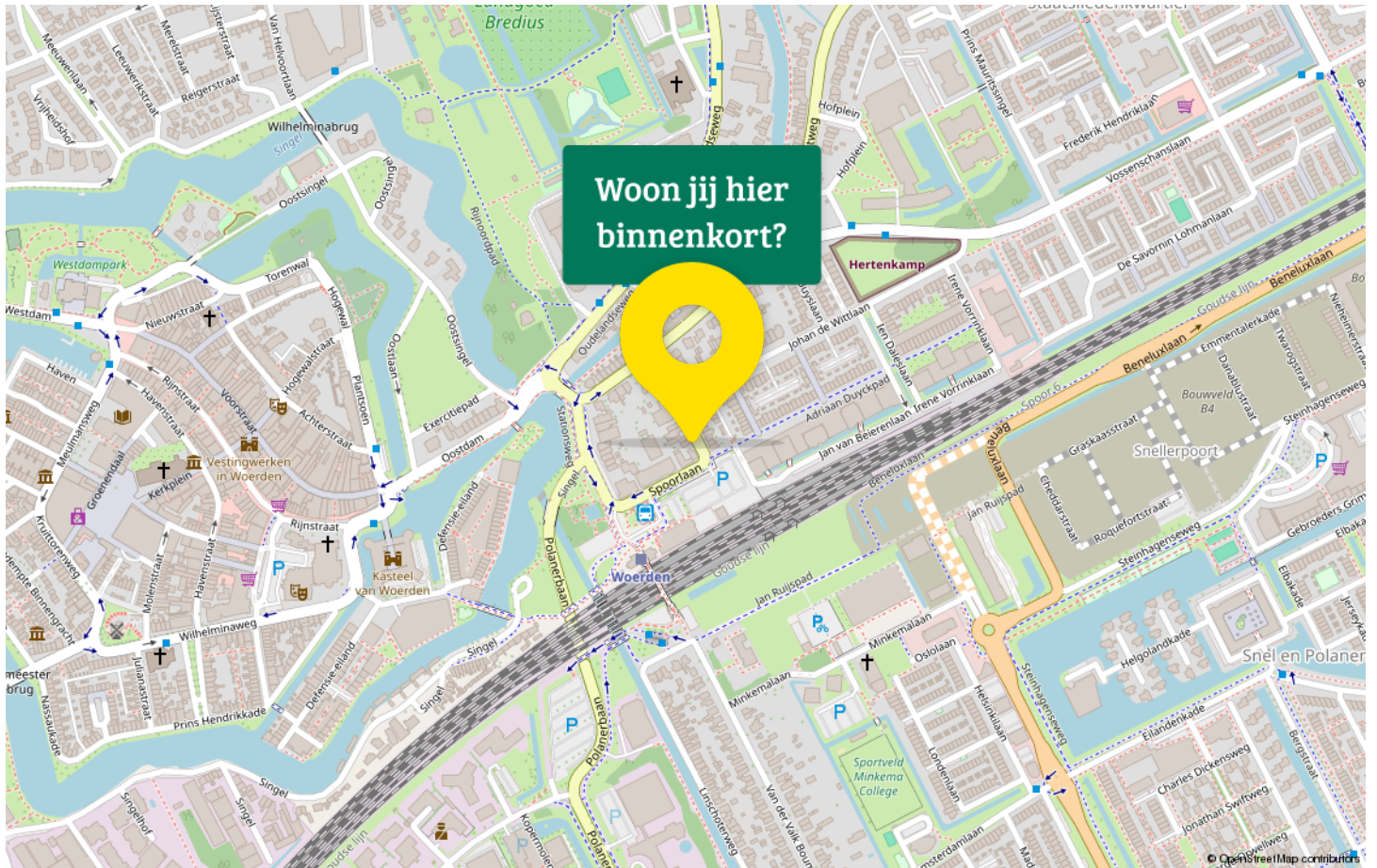
AnnuleringsGarantie

Wij geloven in de kracht van onze dienstverlening. Mocht Garantiemakelaars jou niet bieden wat je ervan had verwacht, dan kan je de samenwerking op ieder moment stopzetten. Je krijgt dan jouw fysieke promotie-materialen zoals foto's, plattegronden en drukwerk mee.

Tevredenheidsgarantie

In ons Verkoopzekerplan leggen we vooraf onze afspraken vast zodat je weet wat je kunt verwachten. Om verrassingen achteraf te voorkomen maken we duidelijke afspraken met je over wat we gaan doen om je huis te verkopen. Bijvoorbeeld: welke middelen wil je dat we inzetten, welke verkoopprijs vragen we, en op welke momenten evalueren we. Zo doen we er alles aan om ervoor te zorgen dat jij je huis met een goed gevoel verkoopt.

Locatie op de kaart



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.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0348 – 431919

woerden@drieman.nl

driemanwoerden.nl