

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



BORKUMKADE 1, WOERDEN

€ 950.000 k.k.



WELKOM BIJ BORKUMKADE 1



IK BEN Martine de Keizer

NVM Makelaar

Welkom bij **Borkumkade 1** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ martine.de.keizer@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 48 61 33 82



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1997
Soort woning	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Vrijstaande woning
Inhoud	866 m ³
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	27 m ²
Energie label	A
Verwarming	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming BG , badkamers, warmtepomp (lucht-lucht dmv airco's)
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Woonoppervlakte
225 m²



Perceeloppervlakte
323 m²



Kamers
7



Slaapkamers
6



OMSCHRIJVING

Luxe vrijstaande watervilla met energielabel A! Deze eigentijdse watervilla combineert luxe met duurzaamheid en biedt optimaal woongenot door de speelse ruimte-indeling. De ruime benedenverdieping voorzien van vloerverwarming heeft een verlaagde living met gezellige haard en grote woonkeuken. Meerdere glazen puinen geven direct toegang tot de fraai aangelegde tuin met verschillende terrassen. De bovenverdiepingen herbergen 6 slaapkamers, waaronder een studeerkamer en kantoorruimte, 2 moderne badkamers plus separaat toilet. De 2e verdieping heeft een groot dakterras met uitgebreid uitzicht op Woerden. De woning beschikt over een inpandige berging (voormalige garage), parkeerplaats op eigen terrein, 7 zonnepanelen en 3 airco-units. Met energielabel A is deze villa duurzaam én voordelig voor uw energierekening. Een watervilla die luxe, moderniteit en comfort perfect combineert!

De omgeving: In de directe omgeving bevinden zich basisscholen, voortgezet onderwijs, supermarkten, het station, sporthal, padel- en tennisbanen, bibliotheek en recreatiegebied Cattenbroekerplas. Het centrum van Woerden ligt op 5 minuten fietsafstand in het landelijke Groene Hart van Holland. De ligging is ideaal: centraal in Nederland en uitstekend bereikbaar via de A-12 en openbaar vervoer. Het treinstation ligt op loopafstand (1km) van de woning met directe verbindingen naar Utrecht, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Leiden.

Indeling Woning:

In de ruime hal bevindt zich een garderobekast met voorraadruimte, een toilet met fontein, de meterkast en

de trap naar de 1e verdieping. Ook bevindt zich aan het eind van de hal de deur naar de woonkamer met woonkeuken.

Woonkamer: Ruime woonkamer met een verlaagd zitgedeelte dat zorgt voor een speels effect. De woonkamer is voorzien van glazen puinen rondom waardoor de tuin één wordt met een dakvenster voor extra licht. De granietkleurige tegelvloer met vloerverwarming en wordt gesierd door een ruime gezellige zithoek rondom de doorkijkhaard, waar je met veel mensen omheen kunt vertoeven. Via meerdere glazen puinen wordt de mogelijkheid geboden de terrassen te bereiken, aan het water en naar de ruime zij- en achtertuin. De puinen zijn allen voorzien van horren. Tevens is er een intieme zithoek/tv-hoek gecreëerd. De inpandige berging is via een deur vanuit de tv-hoek te bereiken. Plafonds en wanden zijn gestuukt en voorzien van inbouw spotjes en tevens van een single split airco-unit (koel-/warmte unit).

Keuken: Deze prachtige Poggenpohl keuken met stijlvolle grijze fronten (vernieuwd in 2022) biedt uitzicht op het water. Terwijl je kookt op de moderne Bosch inductieplaat, geniet je van het schitterende waterpanorama dat naadloos overloopt naar het terras. De keuken is volledig uitgerust met hoogwaardige apparatuur: Siemens magnetron/oven combinatie (2023), Bosch vaatwasser (2022), Liebherr koel/vriescombinatie (2020) en natuurlijk de handige Quooker en wijnkoeler. Het echte hoogtepunt is de directe verbinding met het terras, perfect voor ontspannen ontbijten bij zonsopgang of gezellige diners met het water als natuurlijk decor.

EXTRA INFORMATIE

Tuin: De ruim opgezette tuin met zorgvuldig aangelegde terrassen van deels duurzaam hardhout, deels volkern composiet vloeit harmonieus over in een weelderig groen gazon. Kleurrijke bloemenperken brengen het hele jaar door leven in de tuin. Het hoogtepunt is het waterterras aan de achterzijde, vanuit de keuken zichtbaar als een levend schilderij. Het kabbelende water creëert een serene sfeer die alle stress doet wegsmelten. Door de slimme indeling vind je altijd de perfecte plek: zonovergoten vlonders of schaduwrijke hoekjes. De tuin ademt rust en privacy uit, je eigen stukje natuur waar je volledig tot jezelf kunt komen. Hier ervaar je elke dag vakantiegevoel in eigen tuin!

Berging: De inpandige berging (voormalige garage) is te bereiken via de garagedeur en vanuit de zithoek in de woonkamer.

1e verdieping: via de houten trap bereikt u de 1e verdieping.

Overloop: De ruime overloop biedt toegang tot de 4 slaapkamers, badkamer, separaat toilet met fonteintje en kast met de cv installatie. Deze verdieping en slaapkamers zijn grotendeels voorzien van laminaat, uitsluitend de 4e slaapkamer, deze is voorzien van marmoleum.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1: De master slaapkamer aan de serene achterzijde van de woning biedt rust en privacy,

Slaapkamer 2: Deze comfortabele slaapkamer beschikt over een ruime vaste kast, perfect voor een gastenkamer

of kinderkamer.

Slaapkamer 3: Een veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent als studeerkamer, hobbyruimte of extra slaapvertrek, volledig naar eigen wens in te richten.

Slaapkamer 4: Deze bijzonder royale kamer baadt in natuurlijk licht dankzij de enorme glazen puien. Momenteel ingericht als kantoorruimte, maar door de ruimte en lichtinval perfect geschikt voor elke bestemming die je voor ogen hebt. Deze kamer beschikt over een royale vaste kast.

Badkamer: Deze wit betegelde badkamer is voorzien van een ruime inloofdouche, een royaal bubbelbad en de wastafel met spiegelkast en wastafelmeubel zorgen voor alle gemak. De granietkleurige tegelvloer met vloerverwarming geeft een warme uitstraling, aangevuld met mechanische afzuiging, te bedienen via bedieningspaneel en een praktisch uitzetraam voor natuurlijke ventilatie.

2e verdieping: via de houten trap bereikt u de 2e verdieping, voorzien van 2 slaapkamers en dakterras.

Slaapkamers:

Slaapkamer 5/multifunctionele ruimte: Deze ruimte is voorzien van meerdere raampartijen, een ruime vaste kast, een airco- unit (koeling), deur naar de 6e slaapkamer en een toegang naar de 2e badkamer. In het trappengat bevindt zich de omvormer van de

EXTRA INFORMATIE

7 zonnepanelen. Deze enorme multifunctionele ruimte is door verkopers in gebruik als relaxruimte/chillroom maar dient heel goed als slaapkamer.

Slaapkamer 6: Deze royale 2-persoonsslaapkamer beschikt over een kunststof kiep-schuifpui die uitkomt op het privé dakterras. Hier word je elke ochtend wakker met een adembenemend panorama over de wijk en het historische Woerden-centrum in de verte. Een perfecte plek om de dag te beginnen of 's avonds te genieten van de zonsondergang boven de daken.

Badkamer 2: Deze 2e badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel met wastafelmeubel, radiator en tegelvloer met vloerverwarming. Tevens bevindt zich hier de wasmachine- en drogeraansluiting.

Oplevering: in overleg

Bijzonderheden:

- Ruime watervilla met 6 royale slaapkamers in autoluwe doodlopende straat
- 2 moderne badkamers voor optimaal comfort
- Prachtig aangelegde tuin met verschillende terrassen
- Exclusieve waterterrassen voor ultiem genieten
- eigen parkeerplaats op het terrein en zeer ruime parkeermogelijkheden rondom de woning
- Energielabel A - maximaal zuinig en duurzaam
- 7 zonnepanelen voor groene energie (2023)
- CV installatie Rmeha Calenta Ace 40L (2019)
- 3 airco-units, single split (warmtepomp lucht-lucht functie) BG en 1e verdieping: warmte/koel-functie
- 2e verdieping: alleen koelfunctie
- Waterontharder voor optimaal watercomfort
- Moderne meterkast met meerdere groepen
- Glasvezelaansluiting voor supersnel internet
- Inpandige berging (voormalige garage) voor alle opslag

Verkoper vertelt:

"Wat zo fijn is aan ons huis:

De dag beginnen met de ochtendzon die op de keukentafel valt. Waterhoentjes kijken als je staat te koken. Een heerlijk lichte woonkamer volop in verbinding met de tuin. En een tuin waar je de hele dag kunt besluiten of je juist in de zon of in de schaduw wilt zitten."























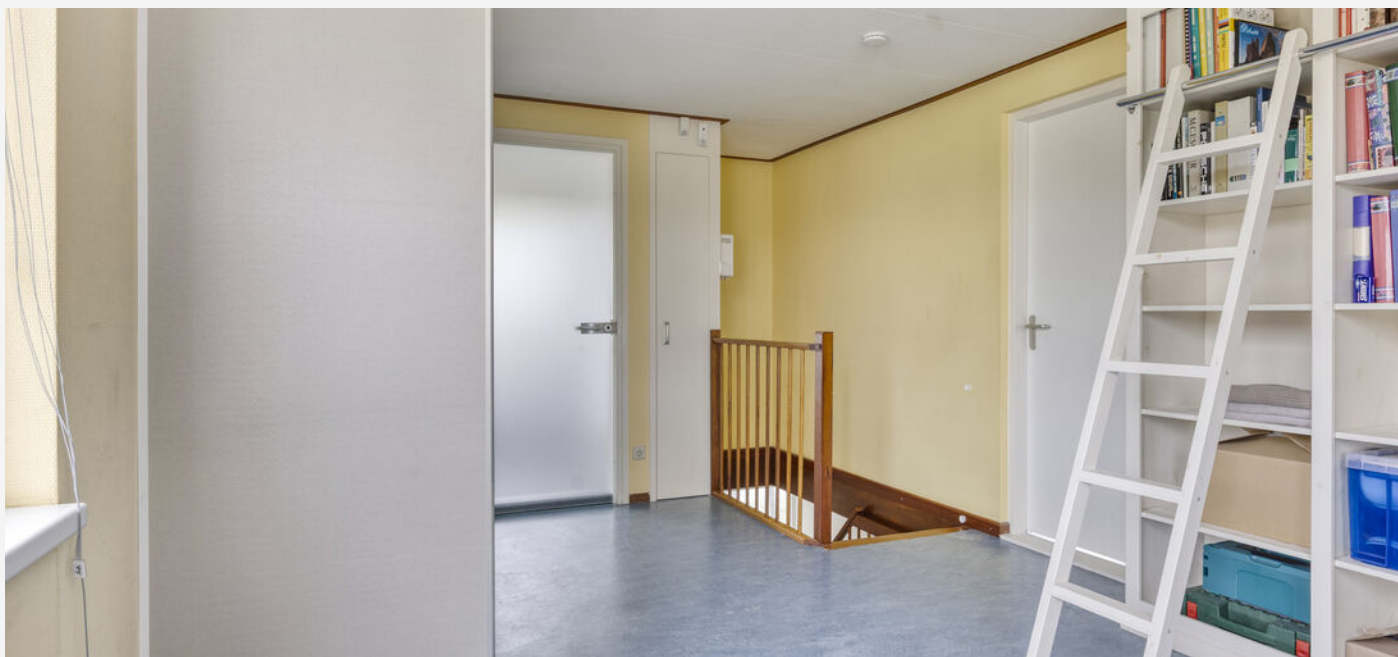




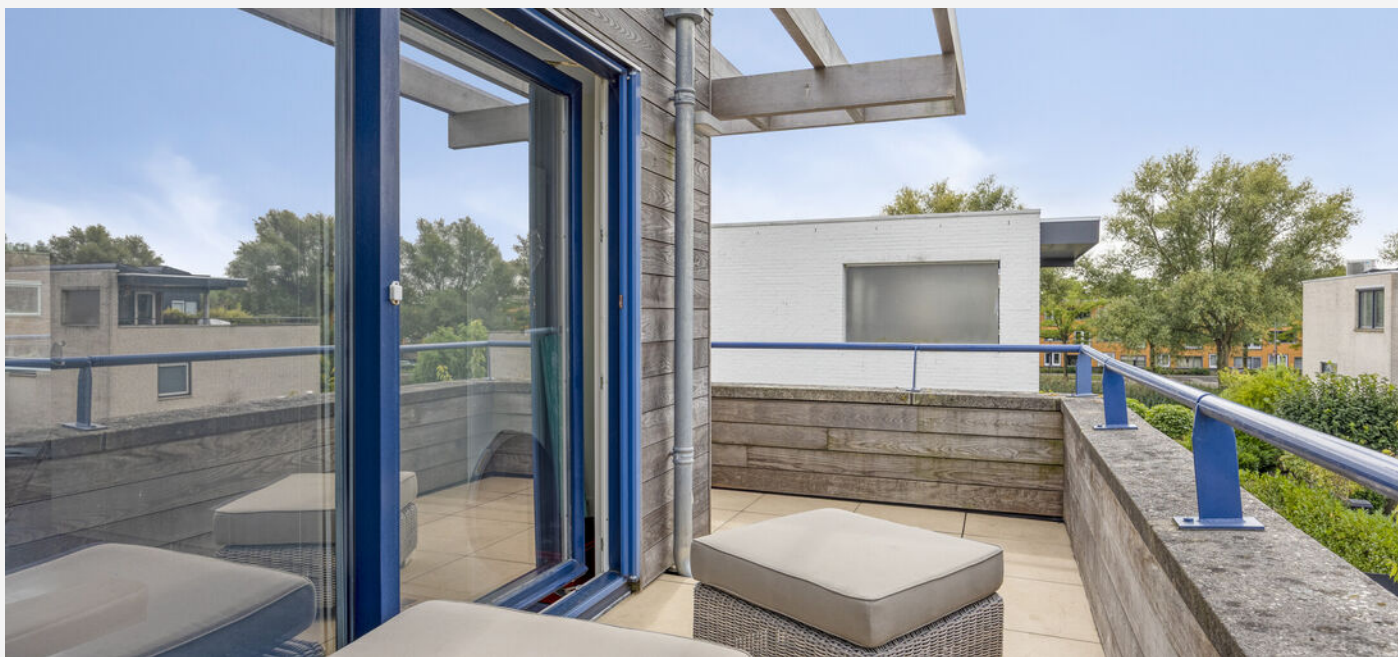




































PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.2008.nl

PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

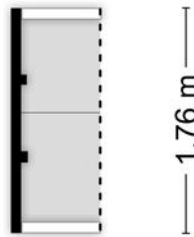
PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -

0.62 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- verlichting hal en overloop	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkast kantoor, slaapkamer en zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- screens	X		
- luxaflex slaapkamers en woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- linoleum	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- wijnklimaatkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- waterontharder	X		
- spiegelkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
haardhouthok	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- beregenings installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname



Wettelijke bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Schriftelijkheidsvereiste koopovereenkomst - opschortende voorwaarde

Bij particuliere partijen, zijnde natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is mondelinge overeenstemming, al dan niet schriftelijk of per email of per concept koopovereenkomst bevestigd, niet bindend: niet voor de koper maar ook niet voor de verkoper!

De koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide (particuliere) partijen de koopovereenkomst ondertekenen. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Voorbehoud van financiering

Ingeval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dienen er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen en de afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling, documenten overlegd te worden waarmee de (hypothecaire) geldlening is aangevraagd. Hieronder zijn in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen: de offerte en de inkomensgegevens (werkgeversverklaringen c.q. jaarcijfers) van de aanvrager(s). Deze documenten dienen eveneens uiterlijk de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij of diens makelaar te zijn ontvangen. Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Waarborgsom/Bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid jegens de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch: De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheid van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

Onderhoudstoestand: De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. Zie ook hierna onder het kopje 'Voorbehoud bouwtechnische keuring'.

Voorbehoud bouwtechnische keuring

Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-)koper vrij de woning bouwtechnisch te laten keuren door een bouwkundige. Indien u geen gebruik maakt van een eigen (aankoop)makelaar en uzelf niet over voldoende kennis en/of ervaring beschikt met betrekking tot technische/bouwkundige zaken, adviseren wij u dringend een bouwkundig keuring te laten uitvoeren.

Verkoopprocedure - Bieden - Onderhandelen

Een bod uitbrengen:

Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via uw [move.nl](https://www.move.nl) account.

Een bod bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- de prijs;
- de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;
- de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is;
- opmerking/akkoord betreffende de lijst van zaken

Het zgn. 'Amsterdamse systeem'

Indien er een openingsbod is uitgebracht dan wel een onderhandeling gaande is staat het de verkopende partij vrij om door te gaan met bezichtigingen. Mocht een andere partij(en) (2e, 3e etc.) ook geïnteresseerd zijn om een bod uit te brengen ontstaat de volgende situatie:

Andere koopgegadigden krijgen de mogelijkheid om éénmalig een bod uit te brengen. Dit betekent dat zij direct hun maximale aankoopsom dienen aan te geven, een zgn. 'uiterst voorstel' bestaande uit de hiervoor genoemde onderdelen t.w. prijs, voorwaarden, oplevering en roerende zaken.

Deze andere koopgegadigden zijn niet op de hoogte van het voorstel dat door de eerste bieder dan wel andere partijen is uitgebracht;

Zodra de verkopende partij een 'uiterst voorstel' van een andere koopgegadigde heeft ontvangen stelt de verkoper de 1e bieder in de gelegenheid om, binnen een door de verkoper te bepalen termijn, ook een 'uiterst voorstel' uit te brengen. Verkoper zal de 1e bieder niet inlichten over de hoogte/inhoud van door de andere koopgegadigde(n) uitgebrachte bod/biedingen.

Verkoper zal uit de uitgebrachte biedingen een keuze maken met welke partij c.q. welk voorstel hij in zee wenst te gaan.

Meetinstructie

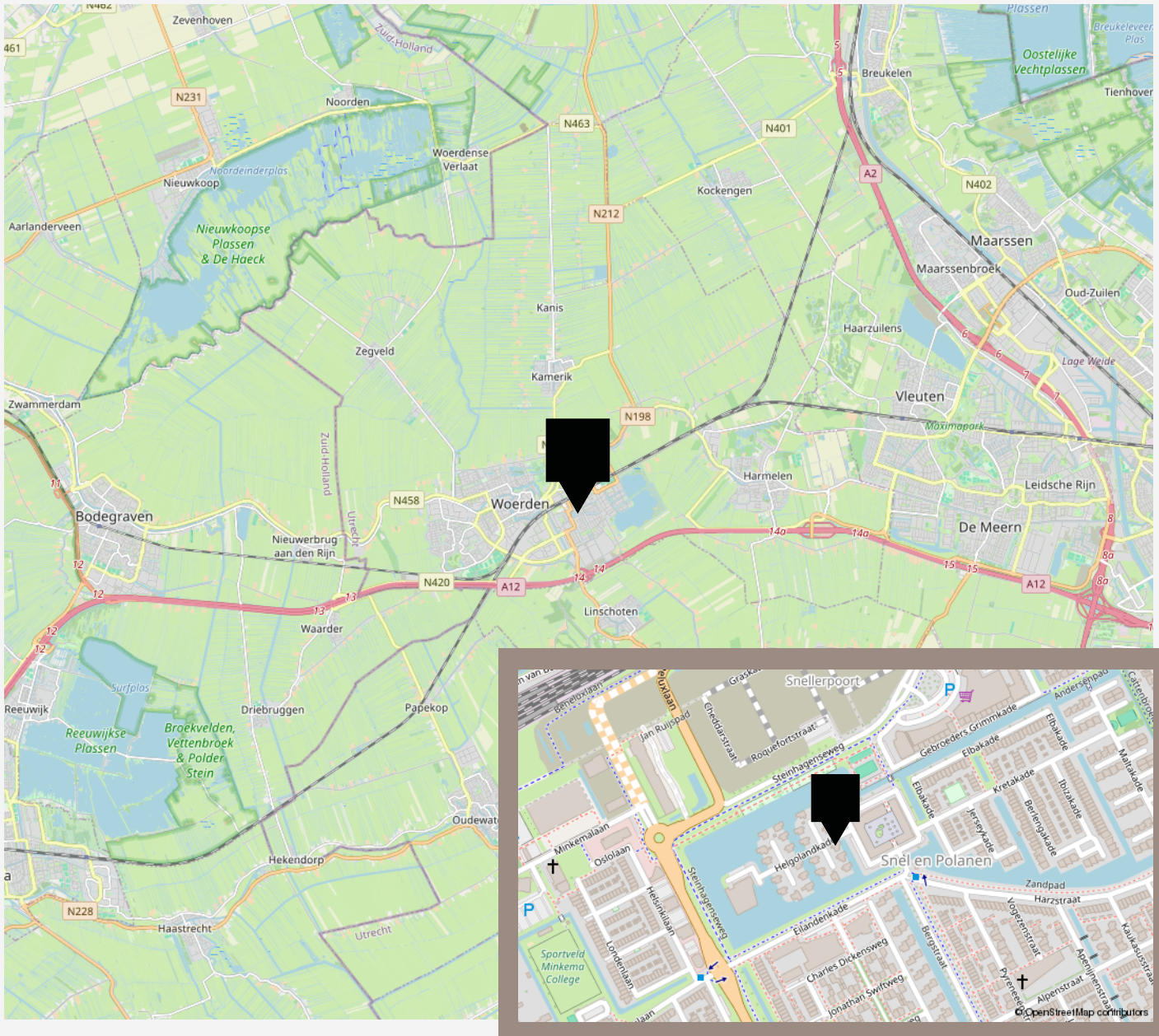
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen en heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) de verkopend makelaar van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Gunning

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor om de te verkopen onroerende zaak te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Clausules

LOCATIE OP KAART



VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl



PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl