



De Landerije<sup>®</sup>  
makelaars en adviseurs

Schitterend  
herenhuis  
met inpandig  
appartement



Woerden  
Utrechtsestraatweg 6

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





Kennismaking

3

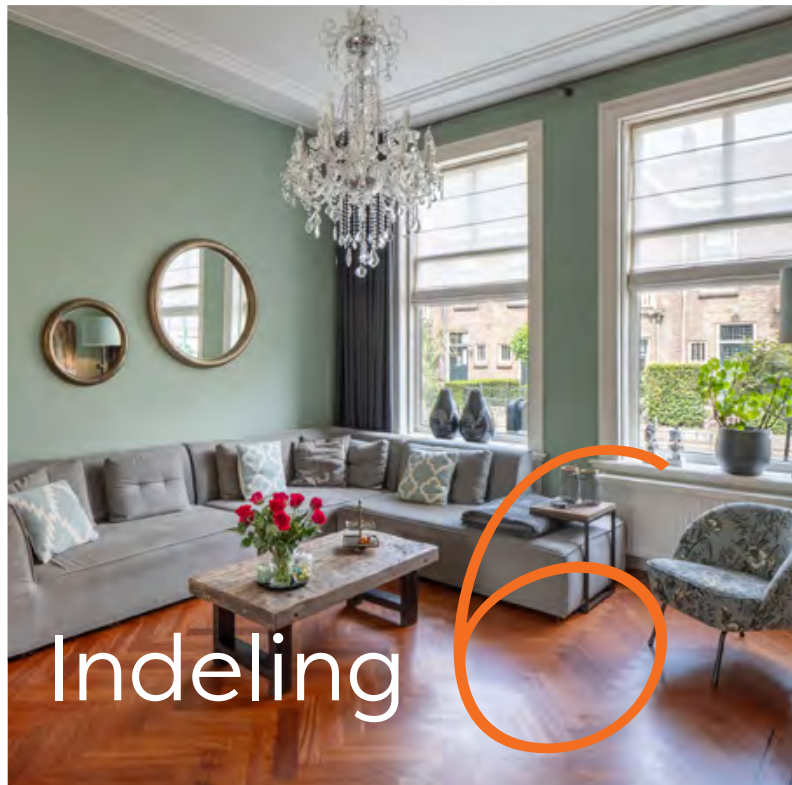


Woerden



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

31



Plattegronden







# Woerden Utrechtsestraatweg 6

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

## Schitterend herenhuis met inpandig appartement

Majestueus verheft dit herenhuis uit 1894 zich aan de rand van de oude vestingstad Woerden. De fraai gedecoreerde voorgevel toont de Neorenaissance- en Chaletstijl waarin dit rijksmonument gebouwd is. De karakteristieke kenmerken van deze twee stijlen komen overal terug in het verzorgde interieur. Van de chique bordestrap, naar de eerste en tweede verdieping, tot aan de marmeren schouw in de kamer-en-suite. Met de authentieke schuifdeuren in de kamer-en-suite creëert u een separate voor- en achterkamer, zodat de kinderen met hun vrienden kunnen chillen, terwijl u ontspant bij de openslaande deuren naar het vlonderterras in de tuin. Comfort biedt ook de goed geoutilleerde woonkeuken met aangrenzende eetkamer. Het is heerlijk tafelen bij de markante schouw en vanuit de eetkamer leidt eveneens een deur naar het vlonderterras. In de riante achtertuin zijn maar liefst drie vlonderterrassen. Het is een oase van stilte, doordat de tuin grenst aan een rustige binnenplaats. Zo geniet u tot in de late uurtjes van het knisperende vuur van de buitenhaard. Zo combineert u met deze unieke woning de verademing van de stilte aan de achterzijde met de buzz van de vestingstad aan de voorzijde.

## Familiehuis

Een riant woonhuis met een inpandig appartement voor ouder of kind, kantoor of B&B, aan de rand van de vesting en vlak bij het treinstation. Vijf slaapkamers, drie badkamers, twee verdiepingen en een royale achtertuin met twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Kortom, een fijn familiehuis.

*Rijksmonument in  
Neorenaissance-  
en Chaletstijl*

## Groene Hart

Woerden ligt centraal in het Groene Hart van Nederland. De vier grote steden: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht zijn zowel met de trein als de auto goed bereikbaar.







# Woerden

Woerden is de 'hoofdstad' van de gelijknamige gemeente Woerden. De stad zelf telt ruim 50.000 inwoners. De oude stad stamt oorspronkelijk uit het jaar 41, als nederzetting van de Romeinen. Rond het jaar 795 werd Woerden Wyrda genoemd. Vanaf de twaalfde eeuw werd Woerden versterkt met een slot, wallen en grachten. In 1372 kende hertog Albrecht van Beieren de plaats stadsrechten toe. Vanaf 1410 werd Kasteel Woerden gebouwd. Dit kasteel bestaat nog in volle glorie en is nu een plek om te feesten en te ontmoeten.

## Gemoedelijk en bruisend

Woerden heeft het gemoedelijke karakter van een provinciestad en talrijke mogelijkheden om in de eigen stad uit te gaan of te shoppen. Er worden veel activiteiten georganiseerd zoals de boerenkaaskeuring, de historische kaasmarkt, de Nacht van Woerden en de Koeiemart; een uniek volksfeest dat al meer dan 600 jaar in het stadshart plaatsvindt. De korenmolen uit 1755 is nog altijd in bedrijf. Daarbij ligt Woerden midden in het Groene Hart; een open landschap van Hollandse polders, oude

*Hollandse polders,  
oude boerderijen en  
historische forten*

boerderijen en historische forten. De waterrijke streek - Woerden is een van de vestingsteden van de Oude Hollandse Waterlinie - nodigt uit om over het water of per fiets of te voet op ontdekking te gaan.

## Groen en centraal

De groene stad ligt in een driehoek van de vier grootste Nederlandse steden: Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Naast een goede ontsluiting door de centrale ligging biedt het NS-station van Woerden ook snelle treinverbindingen naar de vier grote steden.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1894
Ligging	Aan de rand van de vesting
Bereikbaarheid	Woerden ligt centraal in Nederland. Via de A12 zijn Utrecht, Rotterdam en Den Haag in een goed half uur bereikbaar. Via de provinciale weg en de A2 ligt ook Amsterdam op een half uur rijden. Het NS-station biedt snelle treinverbindingen naar Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	268 m <sup>2</sup>
- overige in pandige ruimte	28 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	2 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.150 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	358 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	3
Aantal verdiepingen	3
Bijzonderheden	Rijksmonument (nr. 512649)
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fraai herenhuis in Neorenaissance- en Chaletstijl;</li><li>• Riant woonhuis met in pandig appartement voor ouder of kind, kantoor of B&amp;B;</li><li>• Prettig gesitueerd aan de rand van de vesting en vlakbij treinstation (beide op 250 meter);</li><li>• Achtertuin grenzend aan een rustige binnenplaats;</li><li>• Parkeerplaatsen op eigen terrein.</li></ul>

# Globale gegevens

Begane grond	Hal, werkkamer, kamer-en-suite, toilet en woonkeuken.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, badkamer en twee slaapkamers. Appartement met keuken, zithoek, badkamer, toilet en slaapkamer.
Tweede verdieping	Overloop, twee slaapkamers en badkamer.
Tuin	Voortuin. Achtertuin met vlonderterrassen, berging, overkapping/carport en twee parkeerplaatsen.



# Indeling

## Begane grond

### Hal

De entree geeft toegang tot de hal, bestaande uit een voor- en achterdeel. De fraai gedecoreerde bordestrap versterkt de allure van de entree. De bordestrap leidt naar de eerste en tweede verdieping van het woonhuis. De andere trap gaat naar het appartement op de verdieping. In de hal bevindt zich een trapkast.

### Toilet

Met staand closet en fonteintje.







## Werkkamer

Een praktische werkkamer direct naast de entree met fijne lichtinval. De trapkast is voorzien van een wastafel met warm en koud water. Ook de meterkast bevindt zich in de werkkamer.







## Kamer-en-suite

Een living waar de karakteristieke elementen van weleer nog altijd voor een warme, geborgen sfeer zorgen. De marmeren schouw is ronduit fraai, net als de ornamenten aan het hoge plafond. De binnenluiken versterken de intieme ambiance. Met het sluiten van de schuifdeuren tussen de voor- en achterkamer kunt u lekker ontspannen bij de openslaande deuren naar de tuin, terwijl de kinderen met hun vrienden chillen in de voorkamer.













## Woonkeuken

Koken in deze keuken is een feest met het zespits-gasfornuis met oven en afzuigkap, combi-oven en warmhoudlade. Verder is de keukenopstelling voorzien van een natuurstenen werkblad, koelkast, vaatwasser en spoelbak. In de aangrenzende eetkamer nodigt de fraaie schouw bij de eettafel uit tot lekker lang tafelen. De eetkamer geeft ook toegang tot de kelder en de tuin.











## Kelder

Riante kelder met een stahoogte van 2 meter. Er zijn drie ruimtes, in een van deze ruimtes bevinden zich de witgoedaansluitingen en de cv-ketel (Nefit Ecomline HR).



# Voorhuis

## Eerste verdieping

### Appartement

Comfortabel appartement met een gezellige zithoek, slaapkamer, keuken, toilet en badkamer met inloopdouche en wastafel. De L-vormige keuken is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora), spoelbak, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer.

Op de plaats waar het toilet is gesitueerd, kan een doorgang naar de overloop van het achterhuis gemaakt worden (het toilet vervalt). De eerste verdieping is dan weer één geheel.

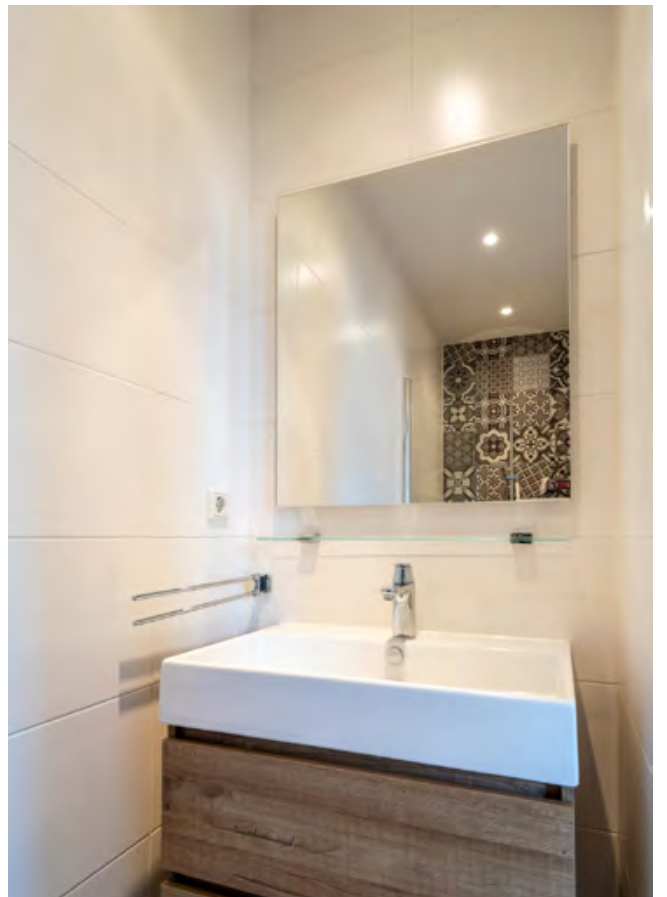
Doordat de hal beneden gescheiden is, zou dit appartement - tezamen met het voorste deel van de hal en de werkkamer - ook uitstekend functioneren als kantoor/praktijk aan huis of als B&B.













# Achterhuis

## Eerste verdieping

### Overloop

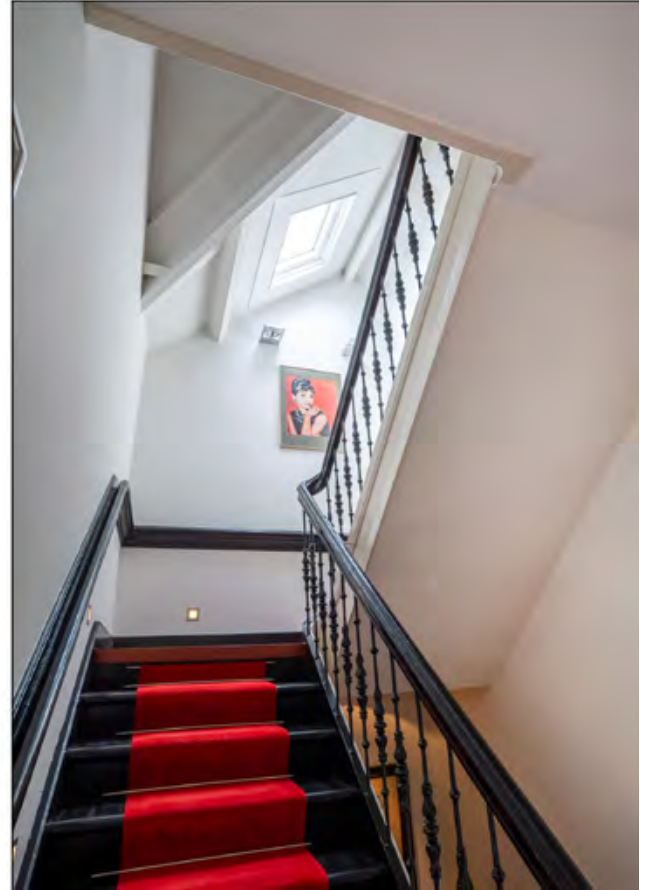
De overloop is bereikbaar via de tweede trap in de hal. Deze bordestrap loopt in zijn geheel door van beneden naar de tweede verdieping.

### Badkamer

Met ligbad, wastafelmeubel, inlopdouche, toilet en bidet.

### Twee slaapkamers

Twee riante slaapkamers aan de achterzijde. De linker slaapkamer is voorzien van een kastenwand en airco. De rechter slaapkamer heeft vaste kasten.













# Tweede verdieping

## Overloop

Met vide en twee vaste kasten.

## Twee slaapkamers

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van drie dakramen en een wastafel. De slaapkamer aan de achterzijde heeft vaste kasten.

## Badkamer

Met inloofdouche, wastafelmeubel en toilet.











# Buiten

## Voortuin

Een sierlijk wit hek ontsluit de voortuin.

## Achtertuin

Een oase van rust, gelegen op het zuidoosten.

## Drie vlonderterrassen

Het eerste vlonderterras ligt in de luwte van de woning. Een speelse, groene strook van haagjes en een diversiteit aan begroeiing omgeeft de overige twee vlonderterrassen. De buitenhaard zorgt ook voor comfort in het voor-en najaar en misschien zelfs in de winter. Zo geniet u van alle seizoenen.

## Berging

Ruimte om tuinspullen in op te bergen.

## Overkapping

In het achterste gedeelte van de tuin is een overkapping. Het is mogelijk om hier een carport te maken.

## Twee parkeerplaatsen

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein.



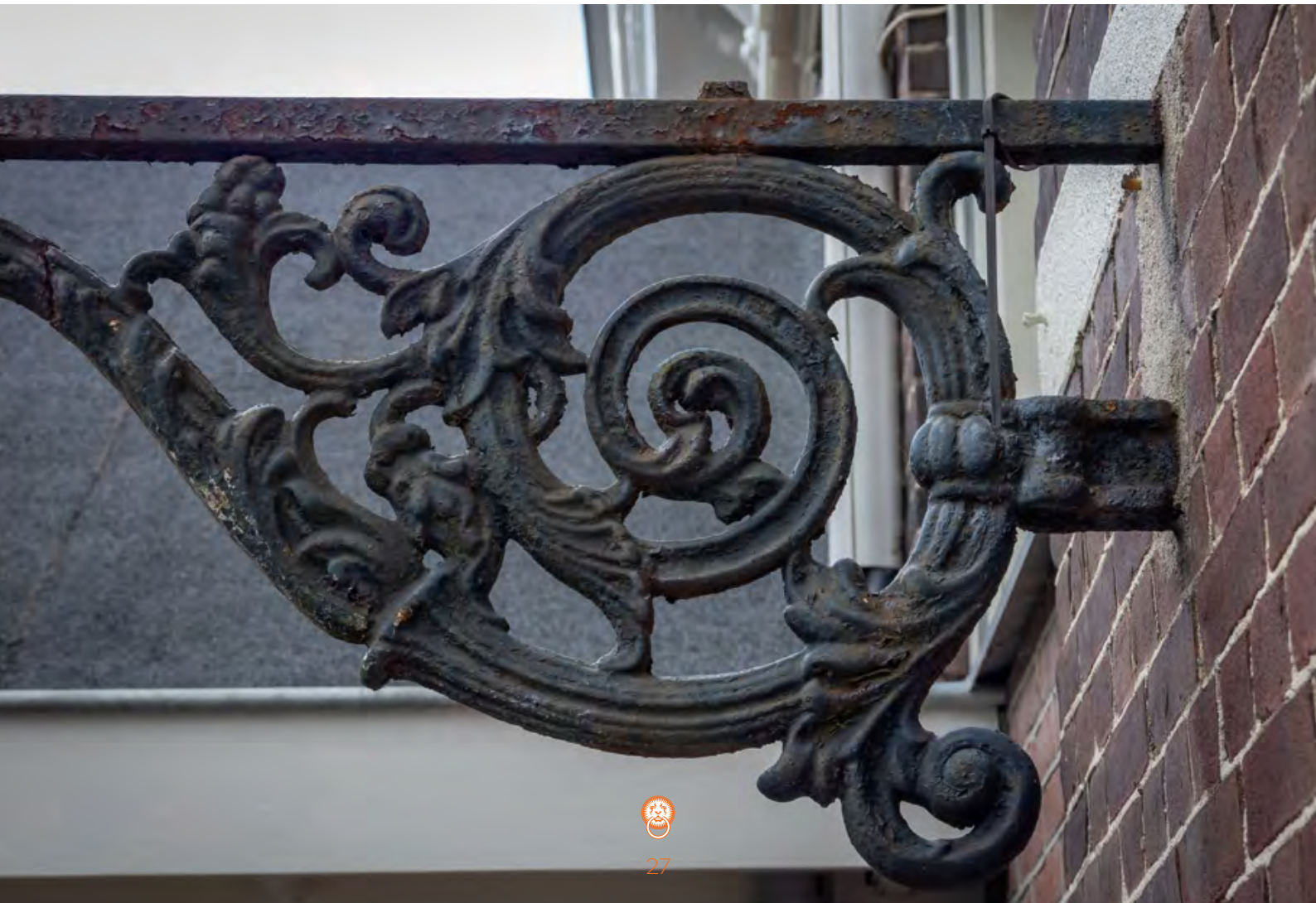












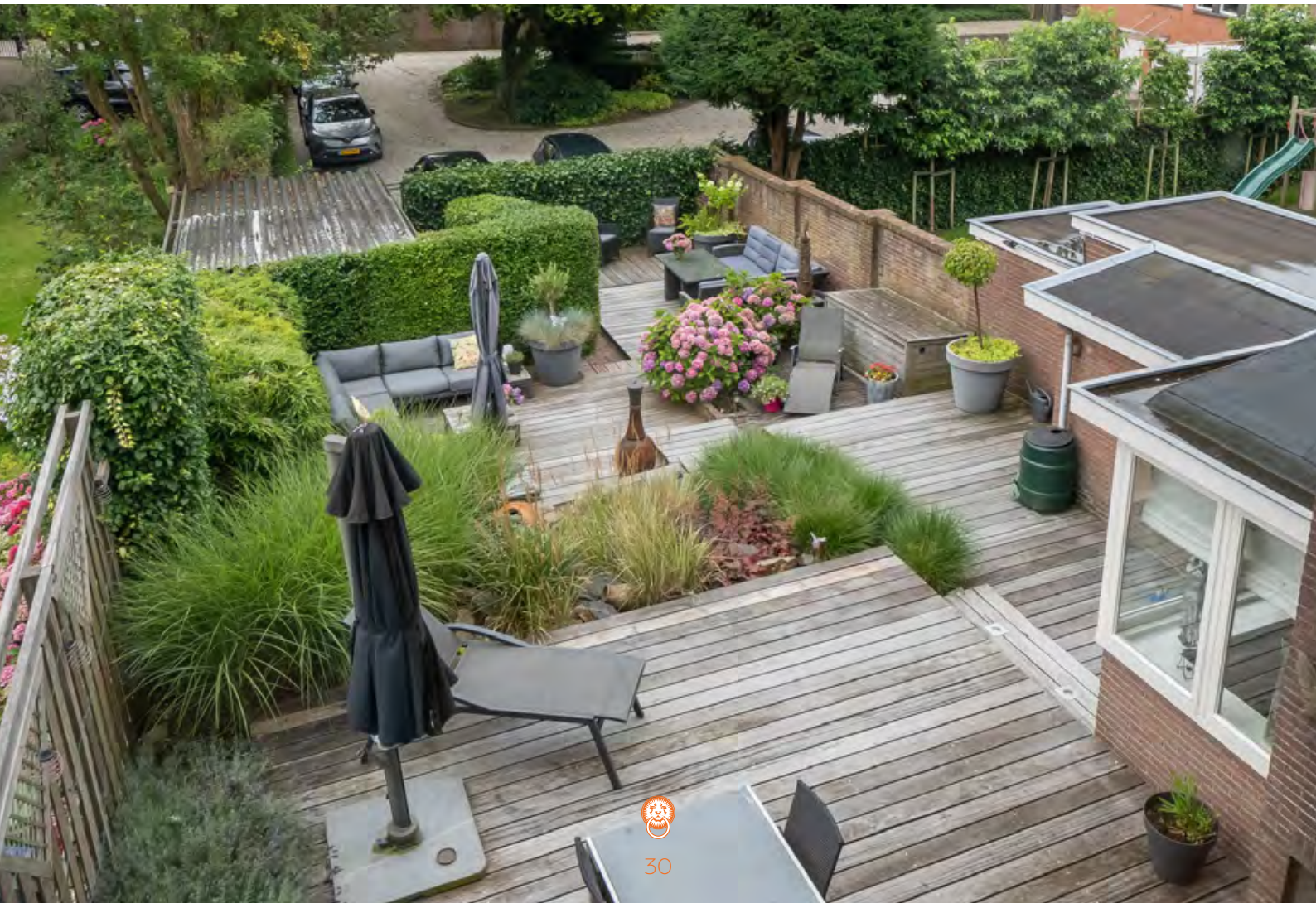














# Bouwkundige gegevens

Structuur	Het herenhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met vier bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van hout (kamer-en-suite en werkkamer) en beton. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk en voorzien van voorzetwanden.
Kap	Het samengestelde dak is gedekt met zwarte kruispannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing. Alleen de ramen aan de voorzijde op de begane grond hebben voorzetramen.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit Ecomline HR).
Isolatie	Het woonhuis is deels geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1894 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.

