

**TE KOOP**  
**€ 975.000 K.K.**

**Groenendael Makelaardij B.V.**

Hogewoerd 32 A  
3441 BE Woerden  
0348-416886  
info@gmwoerden.nl



**Nieuwe Zandweg 10**

**3461 AH Linschoten**



# Nieuwe Zandweg 10 3461 AH Linschoten

## Inleiding

---

Fraai gelegen, op een van de mooiste locaties in het pittoreske dorp Linschoten, vrijstaande villa met garage voor twee auto's en een zonnige goed aangelegde tuin (Zuid ligging). Door de centrale ligging, nabij verschillende uitvalswegen, de zeer goede staat van onderhoud en sfeervolle en open indeling, is het een ideaal (gezins) huis dat zo te betrekken is. De tuin rondom is sfeervol en biedt veel privacy. De tuin rondom is sfeervol en biedt veel privacy. Gunstige ligging nabij het gezellige dorpscentrum, NS-station en scholen.

Indeling: ruime vestibule met garderobe, meterkast, toilet met fonteintje en via de dubbele openstaande deuren toegang naar de hal. Hier treft u de trapopgang aan en toegang naar de grote, kwartronde woonkamer met veel glas, (hout) open haard, vide met direct zicht op de bibliotheek op de overloop van de eerste verdieping, slaapkamer en de rechthoekige woonkeuken. De woonkeuken geeft tevens toegang naar de bijkeuken en de tuin aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer is een dubbele deur naar de goed verzorgde tuin. De slaapkamer heeft een directe verbinding naar de inloopkast enerzijds en de grote, goed verzorgde badkamer met ligbad, wandcloset, dubbele wastafelmeubel en inloopdouche anderzijds. Parketvloer op de gehele verdieping.



# Ligging en indeling

---

## 1e verdieping

Overloop met vide met direct zicht op de woonkamer. Op deze verdieping zijn twee grote slaapkamers. Eén van de slaapkamers heeft een inloopkast. Beide slaapkamers hebben twee entree deuren zodat deze slaapkamers “eventueel” op te delen zijn, zodat er drie of vier slaapkamers kunnen worden gerealiseerd. Vanuit de slaapkamer en de overloop is er toegang naar het grote, op het zuidwesten gelegen dakterras. Verder op deze verdieping een badkamer; met douche, wastafel en wandcloset en een centrale verwarmingsruimte. De vloeren zijn voorzien van vloerbedekking.

## 2e verdieping

Bereikbaar via de vlizotrap naar de berg zolder met in het midden een stahoogte van 1.85 cm.

Tuinen: Een goed verzorgde tuin met diverse terrassen en is voorzien van een sproei-installatie.

Balkons: Op het zuidwesten gelegen dakterras met schitterende uitzicht over de tuin en de landerijen.



## Ligging en indeling

---

- Aan de rand (van het centrum) van Linschoten
- Heerlijke tuin op het zuid westen gelegen
- Garage voor 2 auto's, met twee elektrische deuren
- Parkeren op eigen terrein
- inbouwkeuken is voorzien van inductie kookplaat, afzuigkap, elektrische oven en vaatwasser.
- Vloerverwarming in de badkamer en toilet op de begane grond.
- Centrale verwarmingsketel met indirect gestookte boiler.
- 2018 is de woning aan de buitenzijde geschilderd.
- sproei-installatie in de tuin

Wonen in Linschoten, midden in het Groene Hart met een uitstekende bereikbaarheid! Alle belangrijke aansluitingen en voorzieningen liggen voor u op slechts enkele minuten afstand. Het prachtige Linschoterbos, een monumentaal dorpscentrum en de nabijheid van de op/afrit van de A12 en het NS station Woerden met directe treinverbindingen naar alle grote steden.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 975.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2001
Dakbedekking	Bitumen Leisteen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.423 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	274 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.108 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	21 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	33 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	79 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan water In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	---

# Kenmerken

---

## Tuin

Type	Tuin rondom
------	-------------

## Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2001
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	4
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
Heeft een alarm	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



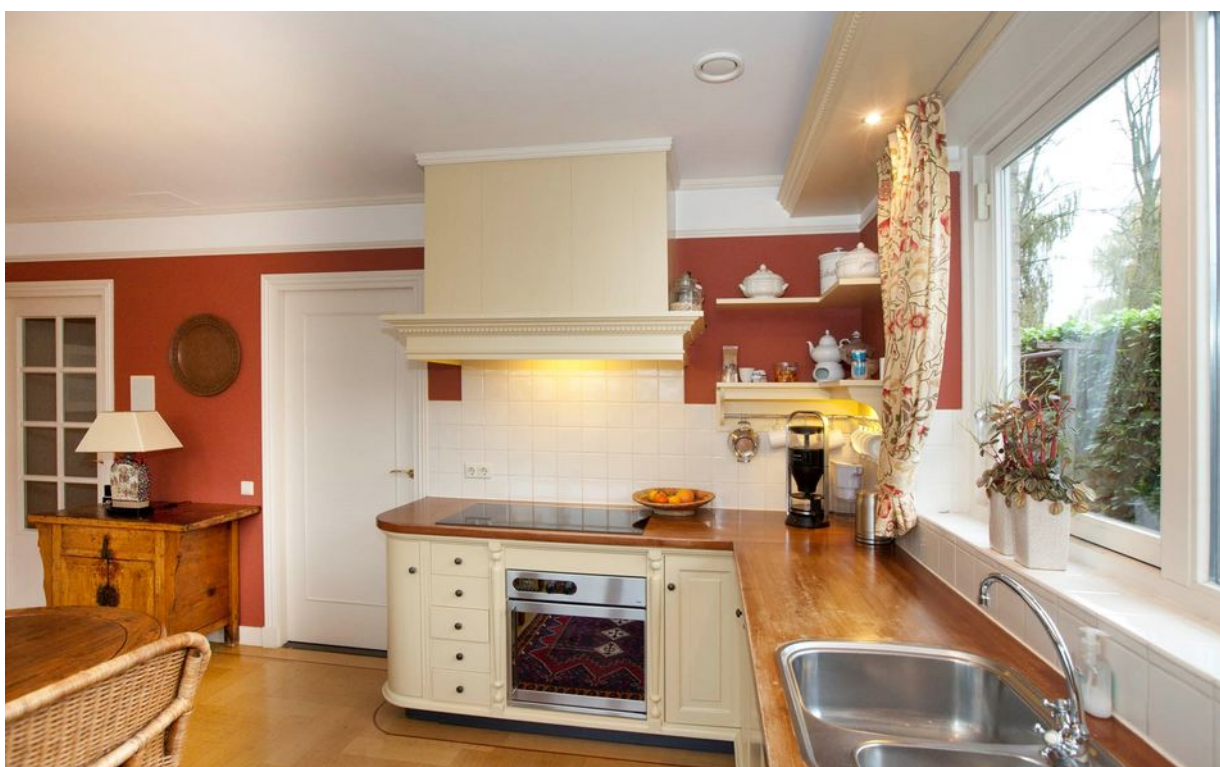
# Sfeer impressies

---



# Foto's

---



# Sfeer impressies

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Google maps

---



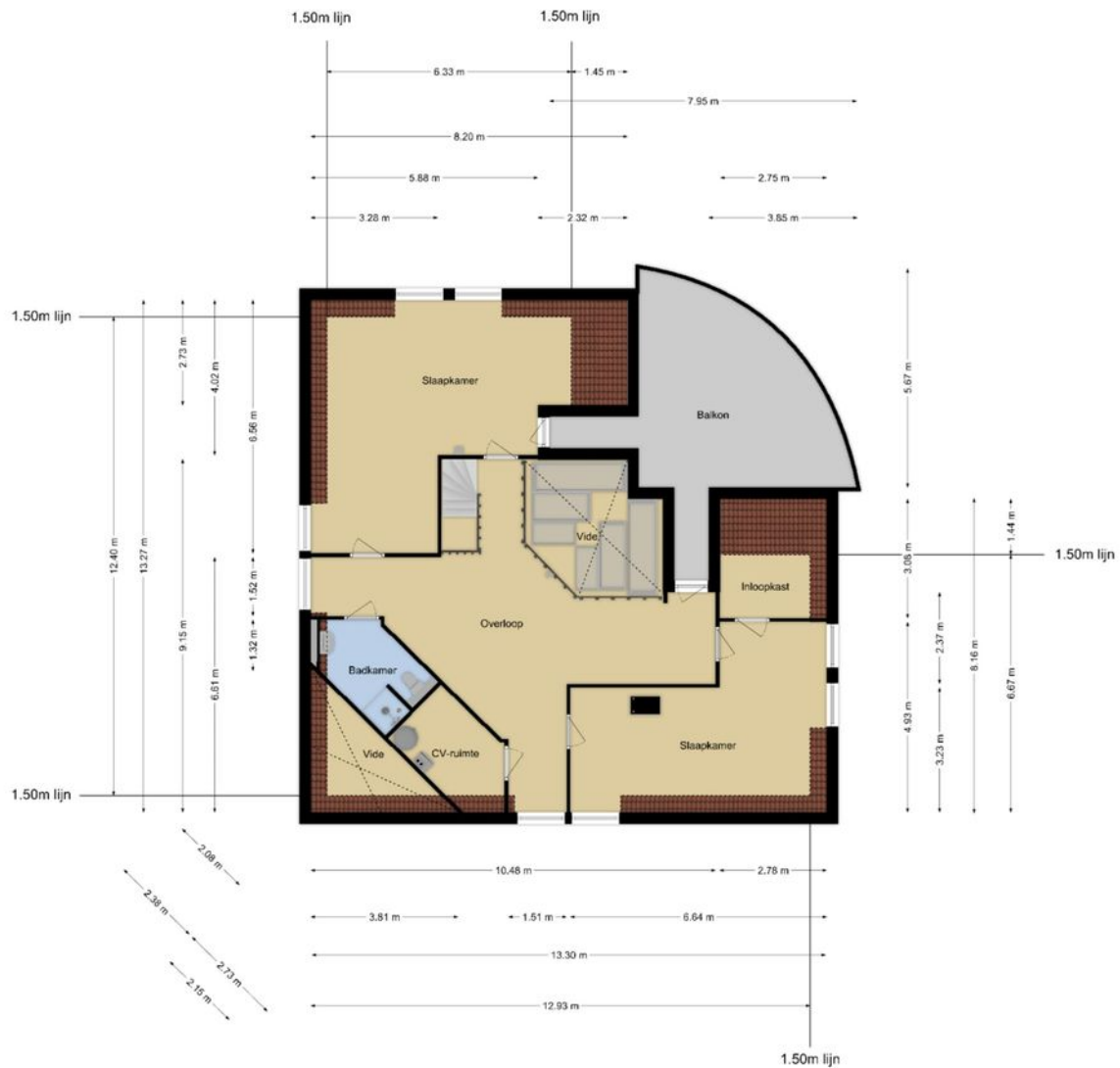


# Tekeningen



Deze plattengronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Tekeningen



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Groenendael Makelaardij B.V.

Hogewoerd 32 A  
3441 BE Woerden  
0348-416886  
[info@gmwoerden.nl](mailto:info@gmwoerden.nl)