



**Voel je
thuis!**





Omschrijving.

Een sfeervol thuis op een toplocatie in Woerden!

Welkom in deze prachtige, vrijstaande woning met garage en eigen oprit, gelegen in de geliefde wijk Molenvliet-West. Deze goed onderhouden woning combineert comfort, karakter en moderne luxe. Geniet van de gezellige woonkamer met houtkachel, een stoere, eigentijdse keuken, een stijlvolle gloednieuwe badkamer en maar liefst vier slaapkamers – waaronder een royale masterbedroom met eigen douche en wastafel. Buiten vind je een zonnige tuin op het zuidwesten, een sfeervolle veranda en volop ruimte om te genieten. Met energielabel B en een heerlijke ligging is dit een huis om direct verliefd op te worden!

Highlights van deze woning:

- Energielabel B – klaar voor de toekomst!
- Bouwjaar 1987 – solide en goed onderhouden
- Riante woonoppervlakte van 155 m²
- Perceel van 228 m² eigen grond
- Eigen oprit met parkeerplaats én laadpaal voor je elektrische auto
- Ruime garage met dubbele deuren: ideaal voor hobby, opslag of klusruimte
- Handige bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger
- Sfeervolle, royale woonkamer met open haard, vloerverwarming en openslaande deuren naar de veranda
- Prachtige keuken (2017) met stoere uitstraling, Smeg fornuis met dubbele oven en nieuwe Quooker (2024)
- Drie fijne slaapkamers op de eerste verdieping:
- Stijlvolle inbouwkast en rolluiken in de slaapkamer aan de voorzijde
- Twee slaapkamers achter voorzien van airco én rolluiken – heerlijk koel in de zomer
- Luxe badkamer (2023) met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en zwevend toilet – een eyecatcher!
- Riante overloop met een perfecte thuiswerkplek
- Masterbedroom op de tweede verdieping met airco, eigen douche, wastafel én werkplek – pure luxe!
- Vrijwel alle kozijnen op de eerste verdieping zijn vernieuwd in 2025 – onderhoudsarm kunststof
- Voorzien van 10 zonnepanelen – energiezuinig en duurzaam
- Waterontharder voor extra comfort
- Camerasysteem aanwezig – veilig gevoel
- Heerlijke veranda om al vroeg in het jaar beschut buiten te zitten
- Overkapping – ideaal voor houtopslag of de BBQ
- Zonnige, gezellige achtertuin op het zuidoosten

De omgeving.

De woning is gelegen in de populaire wijk Molenvliet-West. Dit is een kindvriendelijke en rustige buurt. Het winkelcentrum Molenvliet voor de dagelijkse boodschappen en het wijkpark Molenvliet zijn op loopafstand. De binnenstad van Woerden ligt op fietsafstand en ook de snelweg bereik je binnen een paar autominuten. Ook met het openbaar vervoer is de woning goed bereikbaar: het station Woerden is met de fiets goed bereikbaar in 12 minuten. Met de trein bereik je in 15 minuten het centrum van Utrecht, en in 35 minuten het centrum van Rotterdam, Den Haag of Amsterdam. Het sfeervolle centrum van Woerden heeft gezellige winkels en restaurants. Woerden heeft een gevarieerd aanbod van diverse voorzieningen zoals basisscholen, middelbare scholen en sportfaciliteiten.

Kenmerken.

Soort Woning

Eengezinswoning

Woonoppervlakte

155m²

Perceeloppervlakte

228m²

Bouwjaar

1987

Aantal kamers

5 (waarvan 4 slaapkamers)

Energielabel

B

Ligging

Rustige ligging,
in geliefde woonwijk





Indeling.

Begane grond.

Oprit met laadpaal, toegang tot garage middels twee deuren. Entree, toegang tot meterkast met negen groepen en vier aardlekschakelaars, waterontharder en modern toilet met fonteintje, trapopgang naar eerste verdieping. Royale woonkamer met vloerverwarming, gezellige zithoek voorzijde met open haard, achterzijde eethoek met openslaande deuren naar veranda. Luxe, open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur: zes- pits Smeg inductiefornuis, dubbele oven, Quooker (2024), vaatwasser, Amerikaanse koelkast. Toegang tot garage vanuit de keuken. Garage geeft toegang tot de bijkeuken met wasmachine- en droger opstelling.

Eerste verdieping.

Riante overloop met ruimte voor werkplek, met toegang tot drie slaapkamers en badkamer. Voorzijde grote slaapkamer met een grote inbouwkast en rolluiken. Twee fijne slaapkamers aan achterzijde, voorzien van airconditioning en rolluiken. Nieuwe, stijlvolle badkamer (2023) met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en zwevend toilet.

Tweede verdieping.

Via trapopgang overloop eerste verdieping is overloop zolderverdieping bereikbaar. Prachtige master bedroom met een eigen douche en fraaie wastafel, twee dakramen voor extra lichtinval. Extra werkplek met raampartij aan de voorzijde en airconditioning. Berging met Cv-ketel.

Exterieur.

Aangebouwde veranda, overkapping waar je al snel beschut buiten kunt zitten. Gezellige en zonnige achtertuin gelegen op het zuidoosten. Een extra overkapping, ideaal voor houtopslag. Eigen oprit voorzijde en garage met dubbele deuren.

Begane grond.









**Fantastische
luxe en grote
keuken!**



Verdiepingen.





**Royale master
bedroom met
eigen douche en
wastafel!**



Exterieur.

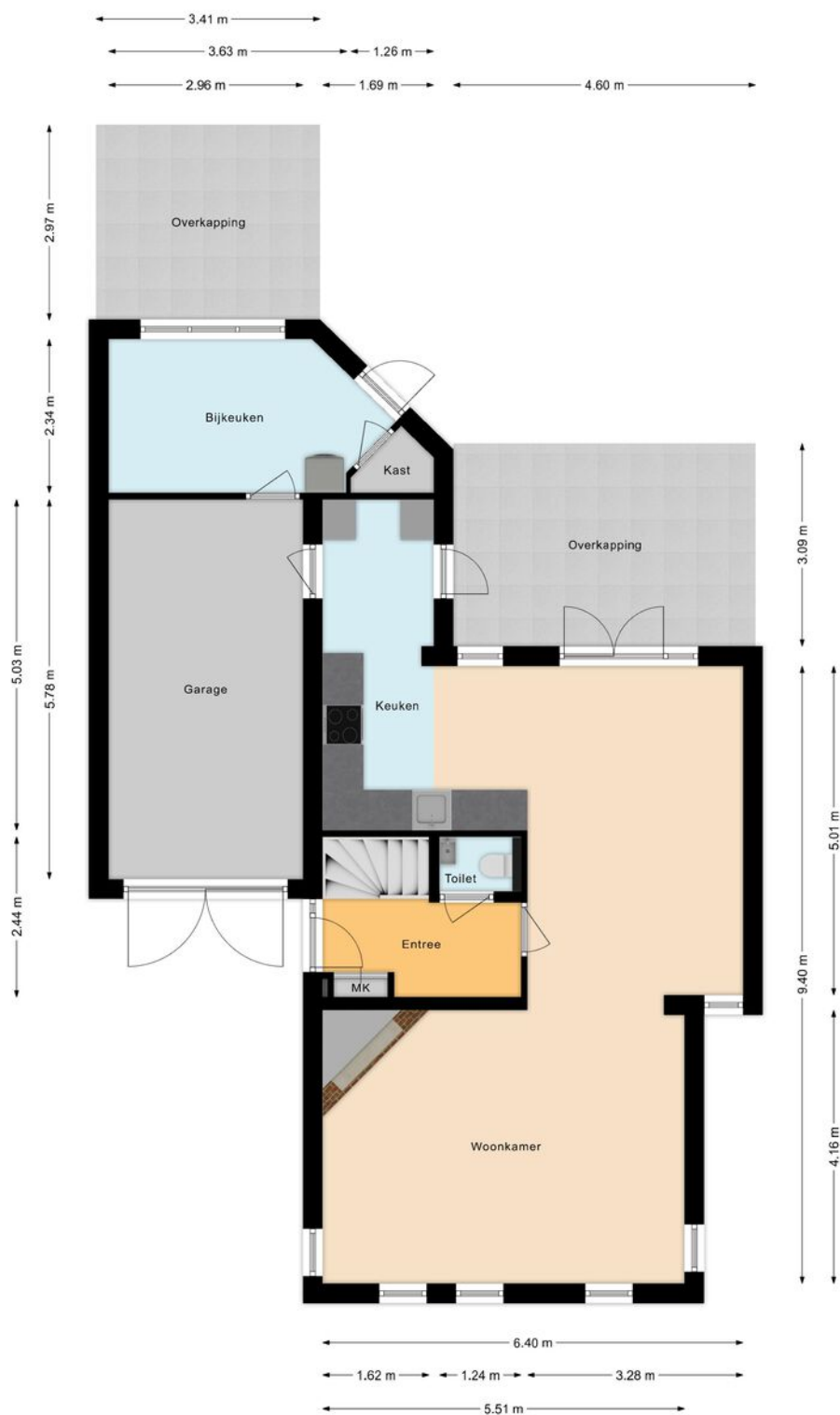




**Sfeervolle
veranda waar je
al snel buiten
kunt zitten!**



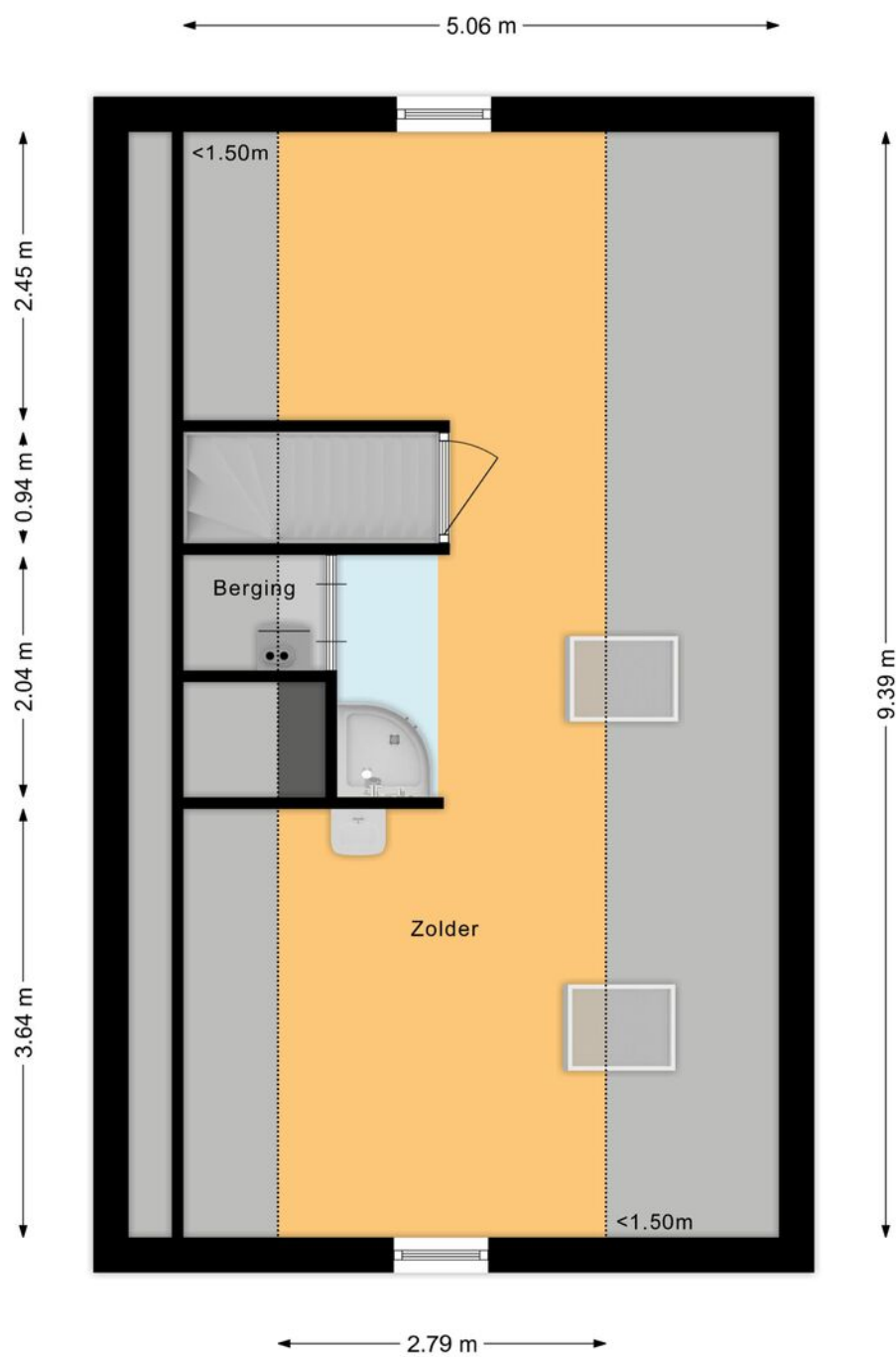
Begane grond.



Eerste verdieping



Tweede verdieping




Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: Botter 4



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden Sectie D Perceel 1757</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kantoor

RegioMakelaer® is een jonge organisatie met een frisse kijk op de recente ontwikkelingen van de regionale woningmarkt. Korte lijnen, maatwerk en een actieve “handen uit de mouwen” mentaliteit maken ons een daadkrachtig makelaarskantoor. Betrouwbaar, betrokken en hard werken zijn onze kernwaarden. Ons kantoor is gevestigd in het pand van Veldsink - Domburg, een partner waar we nauw mee samenwerken. De RegioBank is ook in dit pand gevestigd. Dit maakt het mogelijk om alle zaken rond jouw verhuizing op het gebied van verzekeringen en hypotheek onder één dak te regelen. Ons doel is dan ook om de aan- en verkoop van je woning van start tot eind te regelen, zodat jij zorgeloos kunt verhuizen.

Openingstijden.

Wij zijn geopend van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur. Eventueel kun je ook buiten kantooruren een afspraak maken.

Parkeergelegenheid.

Het is mogelijk om te parkeren op het parkeerterrein aan het Ankerplein (eigen terrein).

Wie zijn wij?

Een persoonlijke benadering vinden wij heel belangrijk. Daarom stellen wij ons graag aan je voor. Zo weet je wie je kunt verwachten als je een afspraak met ons hebt. Bekende gezichten, wel zo vertrouwd.



Team Regiomakelaer:

Eunice de Jonge, Elsbeth Domburg en Marielle Zwanenburg



Contact.

RegioMakelaer®

Nieuwe Markt 2
2411 BB Bodegraven

www.regiomakelaer.nl
info@regiomakelaer.nl
0172-255 255

