# De Koning makelaars presenteren

## Karakteristieke stadswoning in hartje Woerden!



Woondromen waarmaken

Eendrachtstraat 5, WOERDEN

Vraagprijs € 595.000 k.k.

De Koning makelaars

ERA REAL ESTATE





## Sfeer, karakter, centraal & instapklaar

Zoek je een sfeervol en verrassend ruime stadswoning in het gezellige centrum van Woerden? Wil je de deur uitlopen en direct richting de winkels, terrassen en restaurants wandelen? Dan is deze woning de perfecte match! Dit unieke pand is aan de achterzijde uitgebouwd en volledig gemoderniseerd. Het resultaat? Ultiem modern wooncomfort, zónder de authentieke sfeer en charmante details te verliezen.

Kom binnen in de hal met meterkast, toilet en toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de in 2024 vernieuwde open keuken, die is uitgerust met alle gewenste inbouwapparatuur. De woonkamer is uitgebouwd en beschikt over een nette vloer- wand- en plafondafwerking. De trapopgang naar de eerste verdieping is slim in de woonkamer geïntegreerd, inclusief een praktische trapkast voor extra bergruimte.

We nemen de trap naar boven waar hier de overloop toegang biedt tot de vertrekken. Aan de voorzijde ligt de royale hoofdslaapkamer, die is voorzien van een riante kastenwand. Extra opbergruimte nodig? De inloopkast biedt hiervoor voldoende ruimte! De badkamer aan de achterzijde is zeer ruim en beschikt over een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel. Vanuit de badkamer stap je zo het gezellige dakterras op. Dankzij de ligging op het zuidwesten en de uitschuifbare zonwering geniet je hier in alle rust en privacy van de middag- en avondzon.

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee fijne slaapkamers. De kamer aan de voorzijde beschikt over een eigen wastafel en de kamer aan de achterzijde heeft extra bergruimte dankzij een vliering. Op de overloop is een vaste kast gerealiseerd met de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De belangrijkste feiten op een rij:
• Instapklare stadswoning in het centrum van Woerden!
• Knusse binnenplaats én een heerlijk dakterras op het zonnige zuidwesten
• In totaal drie slaapkamers en ruime badkamer
• Gemoderniseerd en uitgebouwd met behoud van authentieke stijlelementen
• Veel bergruimte dankzij diverse inbouwkasten en de vliering

Ben je benieuwd geworden naar deze sfeervolle stadswoning? Plan dan snel een bezichtiging in en ontdek zelf de unieke mix van karakter en modern comfort.

Tip: neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee!

Woondromen waarmaken

Woondromen waarmaken







## Wonen en koken

- Sfeervolle uitgebouwde woonkamer met open keuken aan de voorzijde
- De keuken is in 2024 vernieuwd  en is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur
- Karakteristieke houten vloer en aluminium shutters
- Stadstuintje gelegen op het zuidwesten met achterom



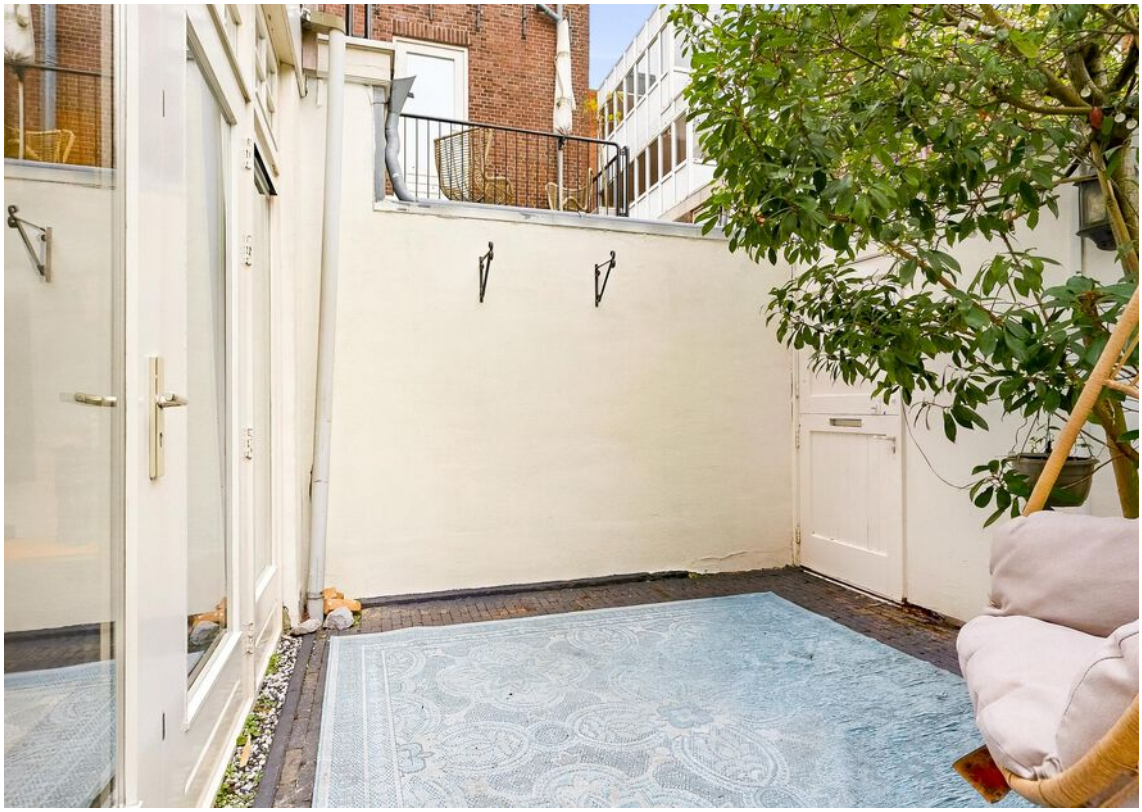
Woondromen waarmaken







Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken









Woondromen waarmaken





## Opfrissen en slapen op de 1e

- Ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning met vaste kast
- Riante badkamer voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet
- Vanuit de badkamer toegang tot het zonnige dakterras
- Inloopkast vanaf de overloop toegankelijk







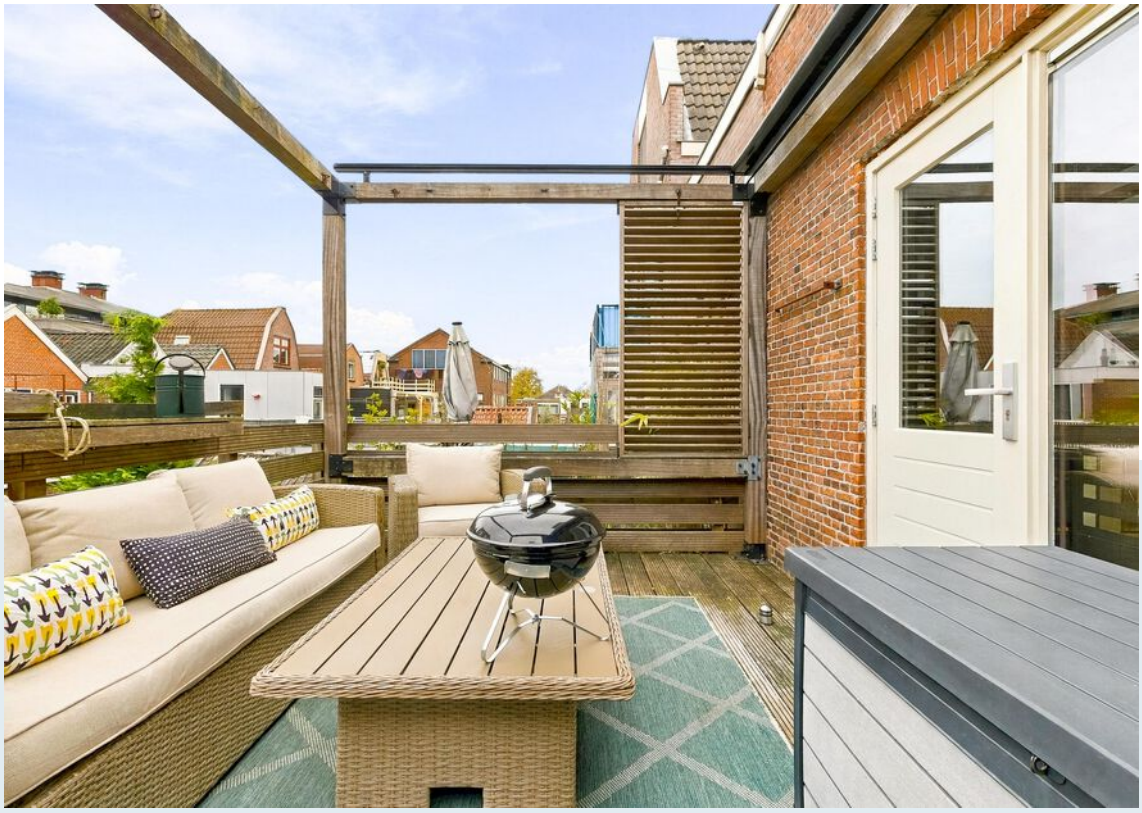
Woondromen waarmaken



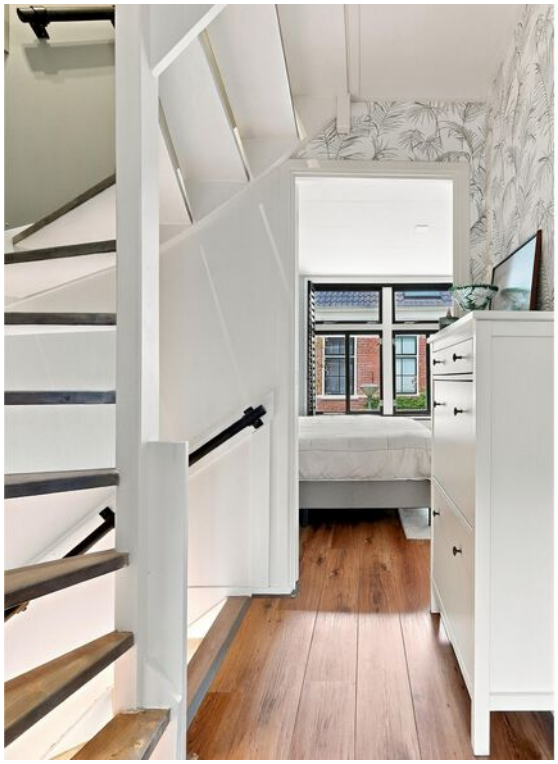


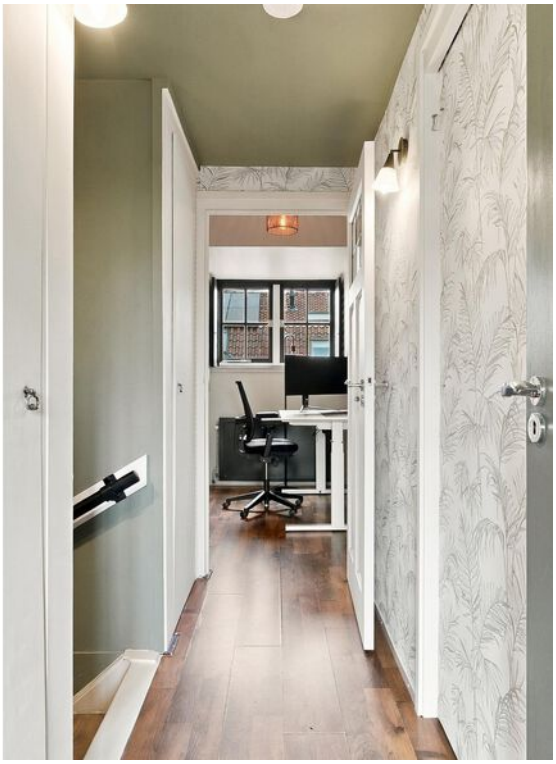
Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken









## Slapen op de 2e!

- De tweede verdieping is ingericht met twee ruime slaapkamers en een inloopkast
- Beide slaapkamers zijn voorzien van dakkapel
- De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot de vliering
- De gehele woning beschikt over nette wand- vloer- en plafondafwerking



Woondromen waarmaken











## Buitenleven

- De woning is gelegen midden in het centrum van Woerden aan een rustige straat
- Op loopafstand van winkels, restaurants en supermarkten
- Nabij de Singel!









Woondromen waarmaken

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Vraagprijs | € 595.000 k.k. |
| Aanvaarding | in overleg |

### Bouw

| | |
|---|---|
| Type object | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1895 |
| Isolatievormen | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Energielabel | C |

### Oppervlaktes en inhoud

| | |
|---|---|
| Perceeloppervlakte | 67 m² |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 116 m² |
| Inhoud | 419 m³ |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 12 m² |

### Indeling

| | |
|---|---|
| Aantal bouwlagen | 4 |
| Aantal kamers | 4 |

### Energieverbruik

| | |
|---|---|
| Warm water | c.v.-ketel |
| Verwarmingssysteem | c.v.-ketel |
| Type | Nefit |
| Bouwjaar | 2021 |
| Eigendom | eigendom |

### Tuin en dakterras

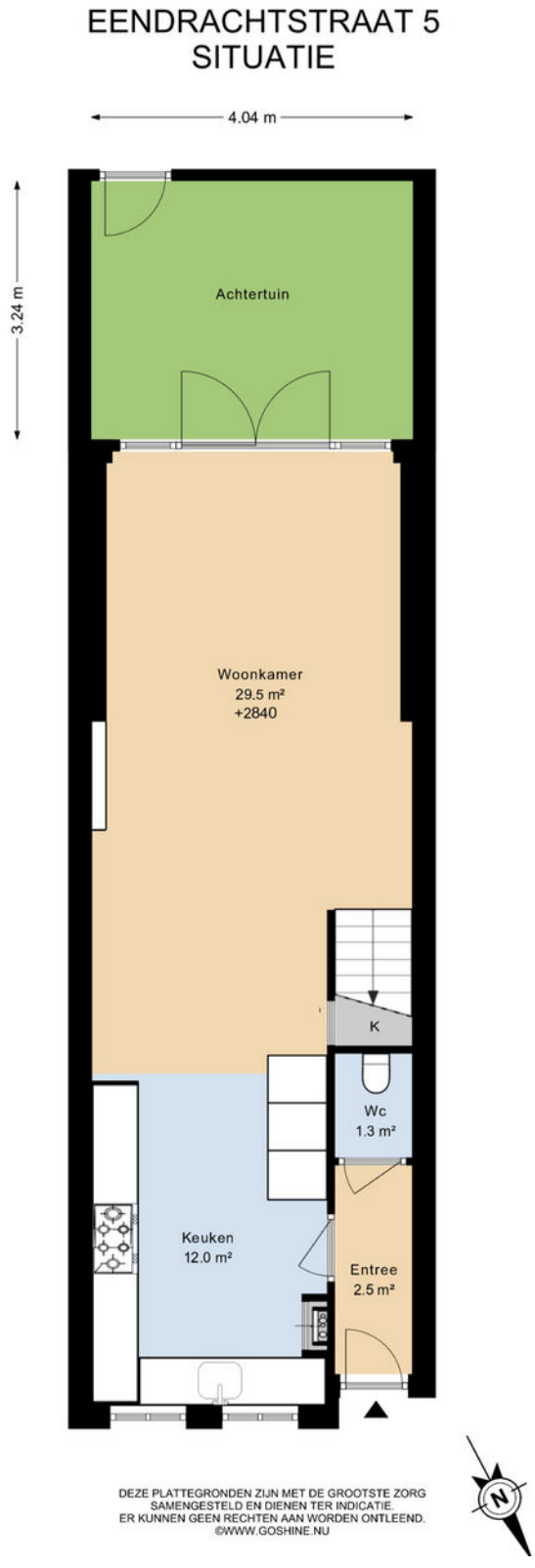
| | |
|---|---|
| Type | achtertuin en dakterras |
| Ligging tuin | zuidwest |
| Achterom | ja |

### Parkeergelegenheid

| | |
|---|---|
| Soort parkeren | parkeervergunningen |

Woondromen waarmaken

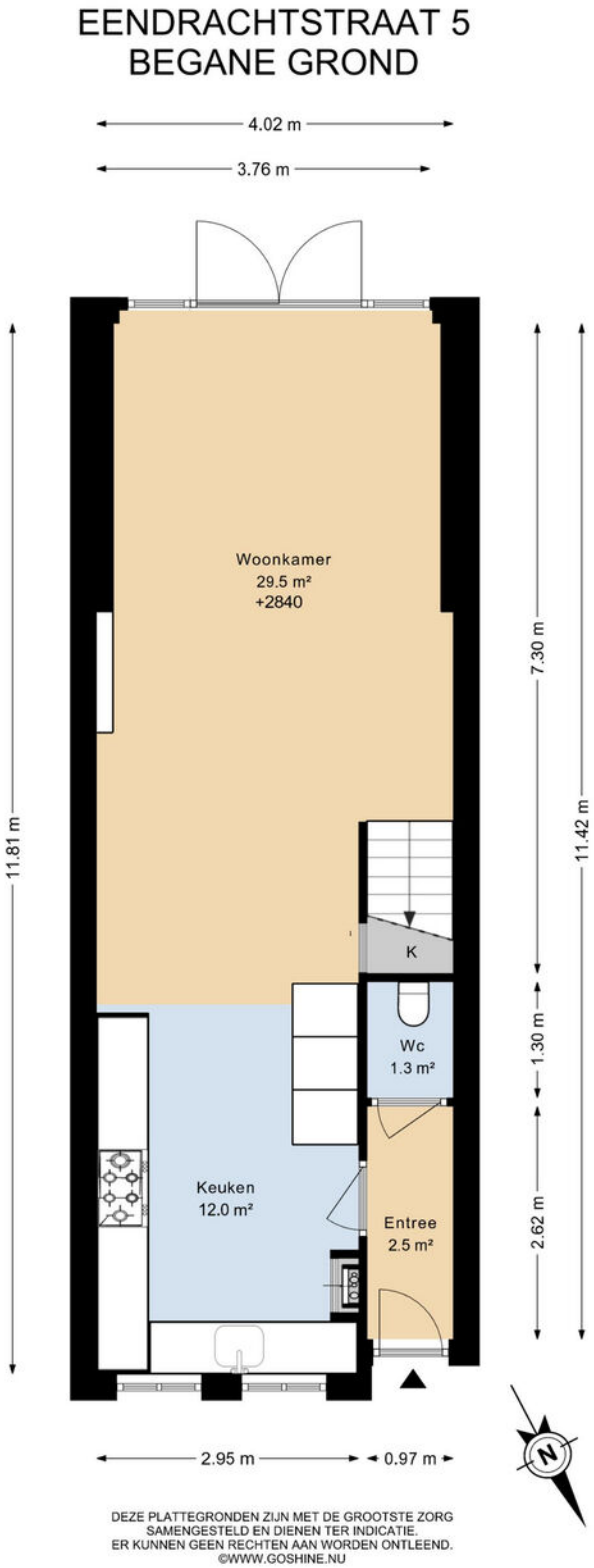
## Situatietekening



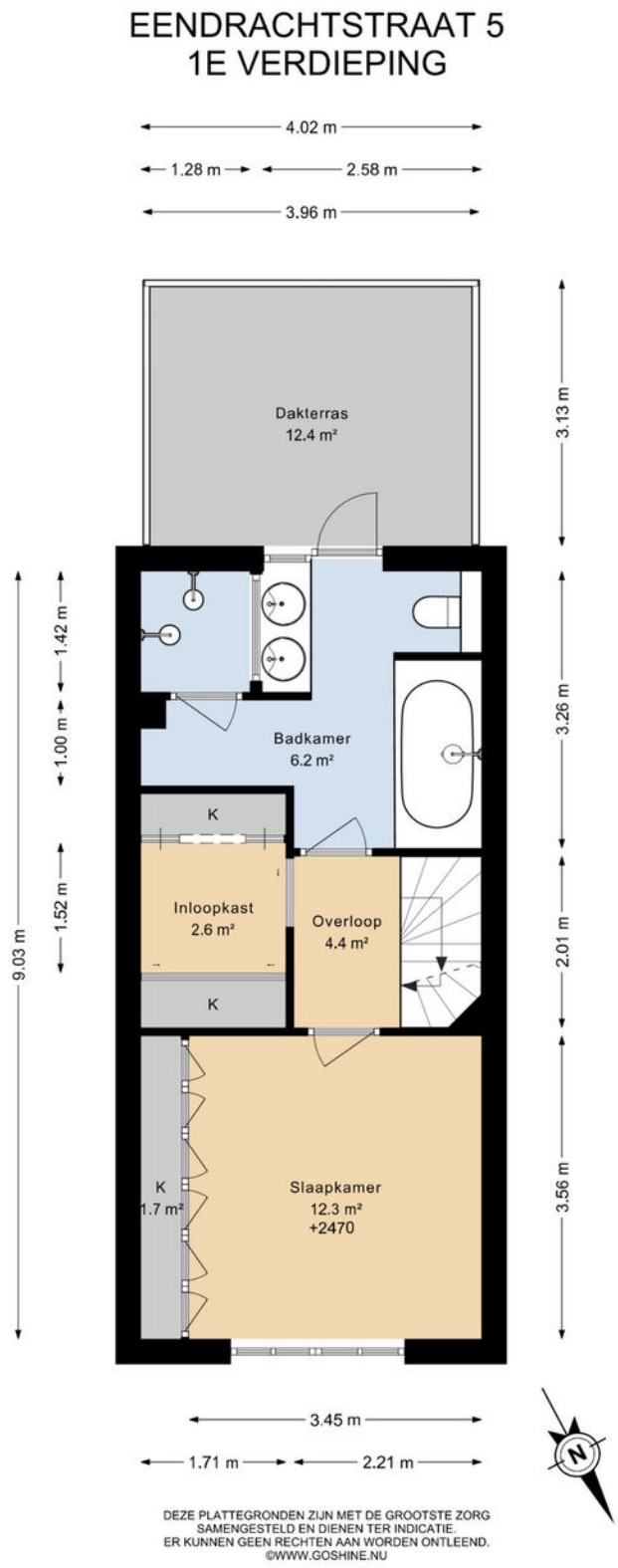

Woondromen waarmaken

Woondromen waarmaken

## Plattegrond begane grond



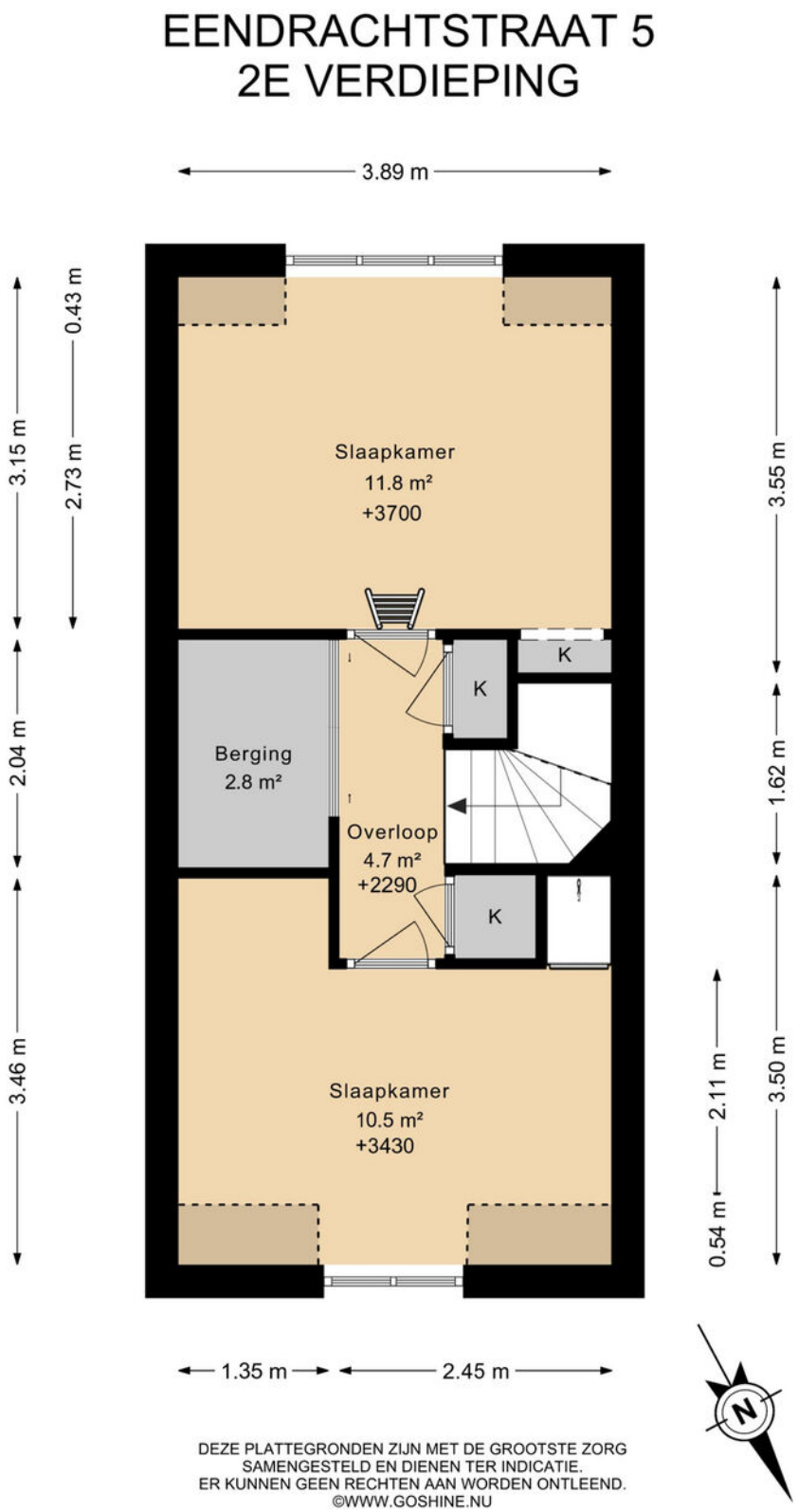
## Plattegrond eerste verdieping




DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

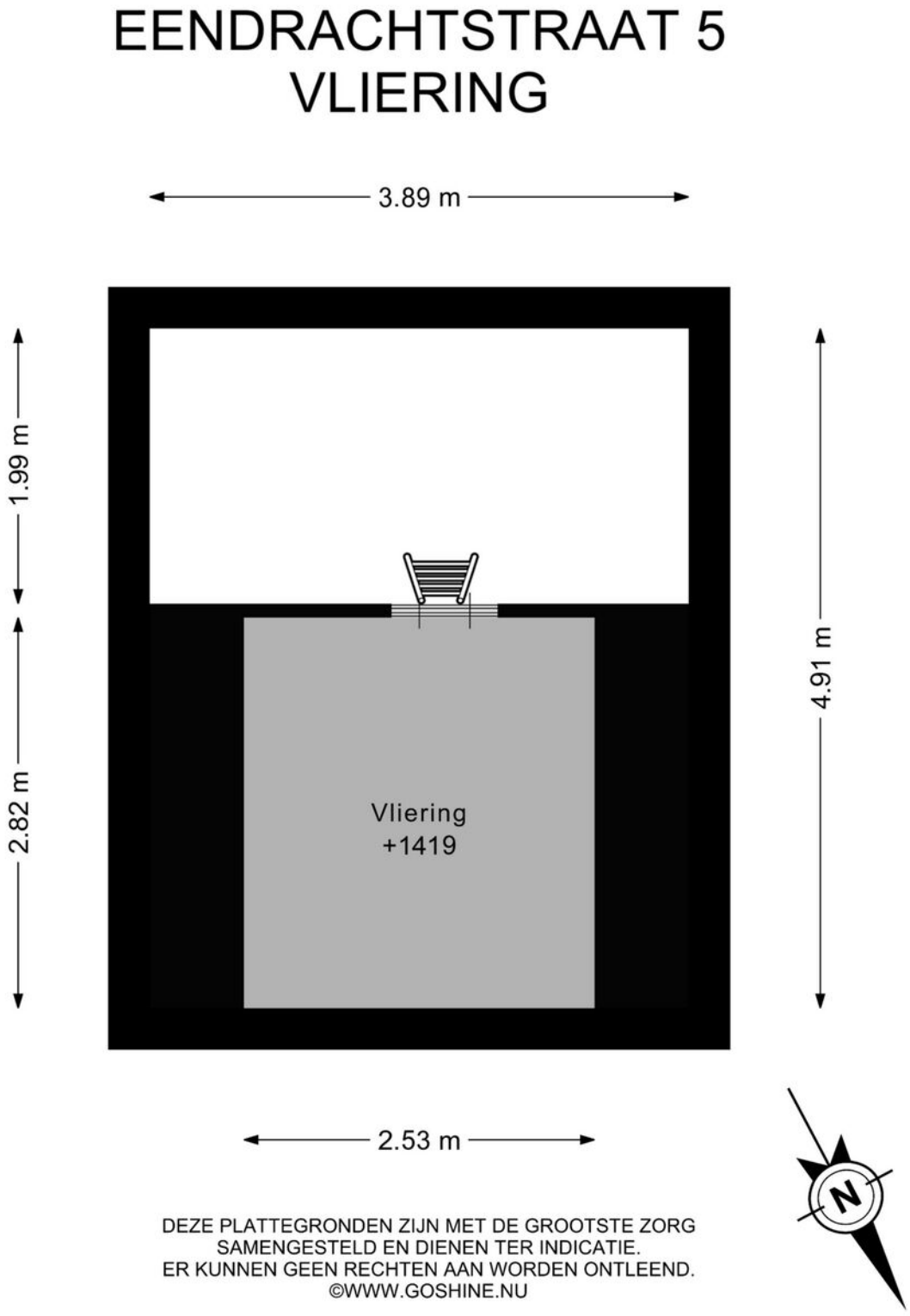
## Plattegrond tweede verdieping




DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

## Plattegrond vliering




DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

Woondromen waarmaken

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Woerden |
| Sectie | C |
| Perceel | 1704 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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





# Welkom in gemeente Woerden!

**Woerden: een stad met dorpse gezelligheid**

Woerden is het bruisend hart van het Groene Hart. Door haar sfeervolle uitstraling en uitstekende bereikbaarheid is het een geliefde plek voor bewoners en bezoekers.

Met haar 52.000 inwoners is het een krachtige en tegelijkertijd persoonlijke gemeente. De stad kent dorpse allures en alle faciliteiten die horen bij een stad. Winkelen doet u in het stadshart, waar het uiteenlopende aanbod van winkels voor ieder wat wils biedt. Met uw nieuwe aankopen op zak, neemt u plaats op een van de zonnige terrassen, of lekker warm binnen in een van de vele horecagelegenheden die Woerden te bieden heeft.

Woerden stamt uit de Romeinse tijd. In het oude stadsdeel van Woerden zijn diverse historische en culturele elementen bewaard gebleven. De watertoren en het oude stadhuis aan de Westdam zijn gebouwd op een ravelijn en ook molen De Windhond staat nog op het oorspronkelijke bastion. Bij de bouw van Hoochwoert in het centrum van Woerden zijn diverse opgravingen gedaan, waaronder enkele romeinse schepen. Een replica van een van deze schepen wordt nu voor rondvaarten gebruikt.

Woerden: de hoofdstad van het Groene Hart! Meer informatie over het Groene Hart kunt u vinden op www.groenehart.nl.

**Vijf redenen om te wonen in Woerden**

- Woerden is uitstekend bereikbaar. Met de auto rijdt u zo de snelweg A12 op. Liever met de trein? Vanuit Woerden zijn er directe treinverbindingen naar Amsterdam, Utrecht, Leiden, Den Haag en Rotterdam

- Het hele jaar door worden er evenementen georganiseerd: de Woerdense vakantieweek, Graskaasdag en Nachtcultuur, Woerden heeft het!

- Er is een ruime keuze aan basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs, sportclubs en verenigingen.

- Woerden is het bruisend hart van het Groene Hart. Fietsen, wandelen, varen: alles kan in de nabije omgeving.

- Veel historische en culturele elementen in het oude stadscentrum zijn bewaard gebleven, dit maakt Woerden buitengewoon sfeervol.

# Gemeente Woerden!

### Wonen in de omgeving van Woerden

De stad Woerden wordt omringd door een drietal gezellige dorpen; Kamerik, Harmelen en Zegveld.

### Kamerik

Ten noorden van Woerden ligt het gezellige dorp Kamerik. De prachtige omgeving rond het dorp leent zich perfect voor fiets- en wandeltochten. In Kamerik vindt u twee basisscholen, een bibliotheek, medische voorzieningen, cafés en restaurants en een aantal winkels. Vanaf de A2 en/of A12 heeft u een goede aanrijroute naar Kamerik. Met de auto bent u in een mum van tijd in Amsterdam of Utrecht en met de trein in Woerden of Breukelen doet u gemakkelijk Utrecht, Amsterdam of Schiphol aan.

### Harmelen

Harmelen ligt aan de Oude Rijn tussen Utrecht en Woerden. Het gebied rondom Harmelen is uitermate geschikt voor fiets- en wandeltochten. De woonwijken in Harmelen zijn ruim opgezet en kennen veel groen. In het dorp zijn een groot aantal voorzieningen gecreëerd zoals basisscholen, het recreatiecentrum H2O met zwembad, diverse sportfaciliteiten, verscheidene winkels, supermarkten en horeca. Verder kent Harmelen een rijk verenigingsleven.
Door de goede ligging tussen Utrecht en Woerden is winkelen, een bezoek aan de bioscoop of genieten van een hapje en drankje op een van de gezellige terrassen snel geregeld. Met de auto op stap? Uitvalsweg A12 is dichtbij.

### Zegveld

Zegveld is het kleinste dorp van de drie. Zegveld staat bekend om zijn schoonheid in de schilderachtige boerderijstrook langs De Meije. De Meije en de Nieuwkoopse plassen bieden prachtige fiets- en wandelroutes. Het dorp beschikt over voorzieningen als basisscholen, bibliotheek, medische voorzieningen, uitgaansgelegenheden en diverse winkels. Sportfaciliteiten als voetbal, tennis en fitness zijn in het dorp aanwezig.








Woondromen waarmaken



## Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

**Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.**

**Haven 7, 3441 AS Woerden**
**T. 0348 - 488 004**
**info@opmaatfinancieeladviseurs.nl**
**www.opmaatfinancieeladviseurs.nl**

# Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat financieel adviseurs

# Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

**Een bod uitbrengen**

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

**Vaak gestelde vragen:**

**Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

**Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken.
Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

**Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?**

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

**Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?**

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.
U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

**Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?**

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.




## Meer informatie?

### Wij staan voor u klaar

**Jill Johnson, Bert den Adel,Renske Maas, Eva Vaneman, Noa Flux, Jacques de Koning, André de Koning, Jos Rijneveld en Petra van Dodewaard staan voor u klaar.**

Haven 7, 3441 AS Woerden
**T** 0348 - 488 000
**E** woerden@dekoningwonen.nl
**W** dekoningwonen.nl

**f** dekoningmakelaars
dekoningmakelaarswoerden

Woondromen waarmaken

## De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.
Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars ERA in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars

De Koning makelaars
Iedere vestiging is zelfstandig en onafhankelijk