

Ruime villa direct aan het water met vrije ligging
en uniek uitzicht!



Buitengewoon Wonen

gepresenteerd door De Koning makelaars



de Gouwe 21, Woerden

Woningtype:	vrijstaande woning
Woonoppervlakte:	246 m ²
Bouwjaar:	1979
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Energie label:	A
Tuin:	tuin rondom
Ligging achtertuin:	zuidwesten

De Koning makelaars

Royaal & duurzaam

Buitengewoon wonen wordt werkelijkheid in deze charmante, vrijstaande villa op een rustige plek met een uniek vrij uitzicht op groen en water, gelegen in het geliefde Woerden.

Deze woning combineert rust, ruimte, duurzaamheid én uitzicht en dit op een ruim perceel van maar liefst 740 m². Vanuit de achtertuin en het balkon op de verdieping geniet u van een weids uitzicht over het water en het achterliggende Wijkpark Molenvliet.

De woning is ruim opgezet en beschikt over meerdere zithoeken, een sfeervolle open haard en een woonkeuken met schuifpui naar de zonnige tuin. Er zijn maar liefst vier slaapkamers, met de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te realiseren. Daarnaast biedt de inpandige garage volop flexibiliteit: ideaal als praktijk aan huis, hobbyruimte of tweede woonkamer.

De fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten is ontworpen onder architectuur en met oog voor detail. Hier vindt u diverse terrassen waar u de hele dag kunt genieten van de zon, de rust en het uitzicht. Er is tevens een houten berging met elektra – ideaal voor het opbergen van tuingereedschap.

De woning beschikt aan de voorzijde over een eigen oprit en carport. Het is mogelijk om meerdere voertuigen op eigen terrein te parkeren.

Deze fantastische vrijstaande villa ligt in een kindvriendelijk, prachtig gedeelte van de wijk Molenvliet midden in het groen en nabij het wijkpark en alle voorzieningen op het gebied van winkels, scholen, sport en recreatie. Maak hier uw lang gekoesterde woondroom waar!



INDELING

Veelzijdig en sfeervol wonen

Treed binnen via de overdekte entree van deze charmante vrijstaande villa aan de rand van Molenvliet. Bij binnenkomst komt u in de royale hal met ruimte voor de garderobe, meterkast, toilet en een open trapopgang naar de verdieping.

De begane grond is royaal opgezet en voelt licht en uitnodigend. De woonkamer biedt ruimte aan twee comfortabele zithoeken, gescheiden door een sfeervolle open gashaard met doorkijk die zorgt voor een warme, huiselijke sfeer. De schuifpui naar de achtertuin en de vele raampartijen zorgen voor veel daglicht en fraaie zichtlijnen naar de tuin en de groene woonomgeving.

Aan de andere zijde van de woning is de sfeervolle woonkeuken gesitueerd. Deze is compleet uitgerust en van alle gemakken voorzien met een 5-pits gaskookplaat, oven, magnetron, koelkast, vaatwasser en een Quooker. Via de schuifpui stapt u zo het zonnige terras op, waar u heerlijk kunt genieten van een kopje koffie in de ochtend of uitgebreid tafelen in de avond.

Vanuit de keuken heeft u ook toegang tot de praktische bijkeuken voorzien van witgoed aansluitingen en handige opbergruimte. Vanuit hier bereikt u ook de inpandige garage, momenteel ingericht als televisiekamer. Dankzij de aanwezigheid van water en elektra en de deur naar buiten, is deze ruimte eenvoudig aan te passen naar hobbyruimte, praktijk aan huis of atelier. Kortom, genoeg mogelijkheden om er uw eigen draai aan te geven.

Op de verdieping geeft de ruime overloop toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. Eén van de slaapkamers is eenvoudig terug te brengen naar de oorspronkelijke indeling, namelijk twee slaapkamers.

De masterbedroom gelegen aan de achterzijde is voorzien van een elektrisch rolluik en biedt directe toegang tot een royaal balkon met een prachtig uitzicht over de tuin en het achterliggende water, houtwal en wijkpark. De badkamer is ruim opgezet en beschikt over een dakkapel. Daarnaast is de badkamer voorzien van een ligbad, dubbele wastafel, douche, bidet en toilet.

Aan extra opbergruimte is ook gedacht: via een ladder is de vliering te bereiken, nagenoeg over de volle lengte van de woning.

De achtertuin gelegen op het zuidwesten is zonder twijfel een van de parels van dit huis. De tuin is met veel gevoel voor indeling en beleving ontworpen door een tuinarchitect, met oog voor privacy, zon, schaduw en zichtlijnen. De tuin ligt direct aan het water en biedt meerdere zitjes, kleurrijke beplanting en volledige privacy, waardoor u hier heerlijk kunt genieten van rust, ruimte en natuur. U kijkt weids uit over het wijkpark en het water. Hier leeft u met de seizoenen mee, van schaatsen in de winter, tot vissen en varen in de zomer.

Aan de voorzijde beschikt de woning bovendien over een eigen oprit en carport. Het is mogelijk om meerdere voertuigen op eigen terrein te parkeren.



De belangrijke feiten op een rij

- De gehele woning heeft dubbel glas
- Voorzien van 17 zonnepanelen uit 2021 en bodemisolatie wat resulteert in energielabel A
- Wordt verwarmd door heteluchtverwarming en een warmtepomp die tevens ook kan koelen
- De woning is ingericht met in totaal vier slaapkamers met mogelijkheid tot het creëren van een vijfde slaapkamer
- Multifunctionele inpandige garage (momenteel in gebruik als televisiekamer) voorzien van garagedeur, elektra en water
- Alle schuifdeuren zijn voorzien van horren en aan de achterzijde van de woning beschikt de woonkamer over zonneschermen aan de buitenzijde
- Carport en een houten tuinhuisje voorzien van elektra
- Onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning
- Unieke ligging aan de rand van Woerden direct aan het water met uitzicht op het Wijkpark
- Gelegen op loopafstand van sportvelden, basisscholen en het winkelcentrum Molenvliet
- De uitvalswegen A2 en A12 zijn op korte afstand bereikbaar, wat zorgt voor een optimale verbinding richting Utrecht, Amsterdam en Den Haag















Wonen & koken

- Woonkamer met twee zithoeken en een sfeervolle open gashaard
- De schuifpui in de woonkamer en keuken zorgt voor veel daglicht
- Woonkeuken voorzien van een 5-pits gaskookplaat, oven, magnetron, koelkast, vaatwasser en een Quooker
- Vanuit de woonkeuken toegang tot de bijkeuken









Wassen & wonen

- Praktische bijkeuken met witgoedaansluiting en handige opbergruimte
- Inpandige garage die momenteel is ingericht als televisiekamer
- De garage is voorzien van water en elektra, waardoor deze eenvoudig is in te richten als hobbyruimte, praktijk aan huis of atelier





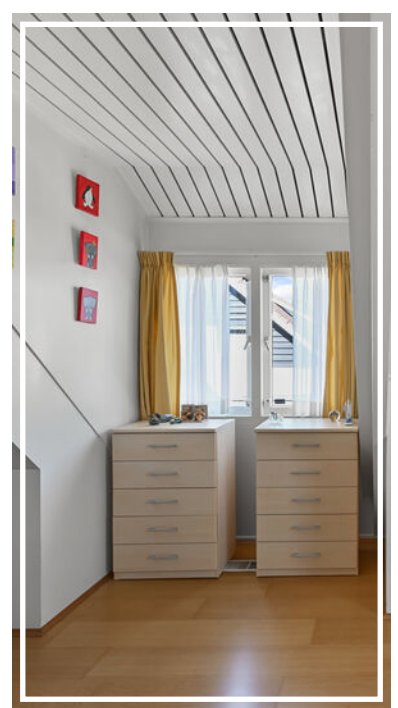
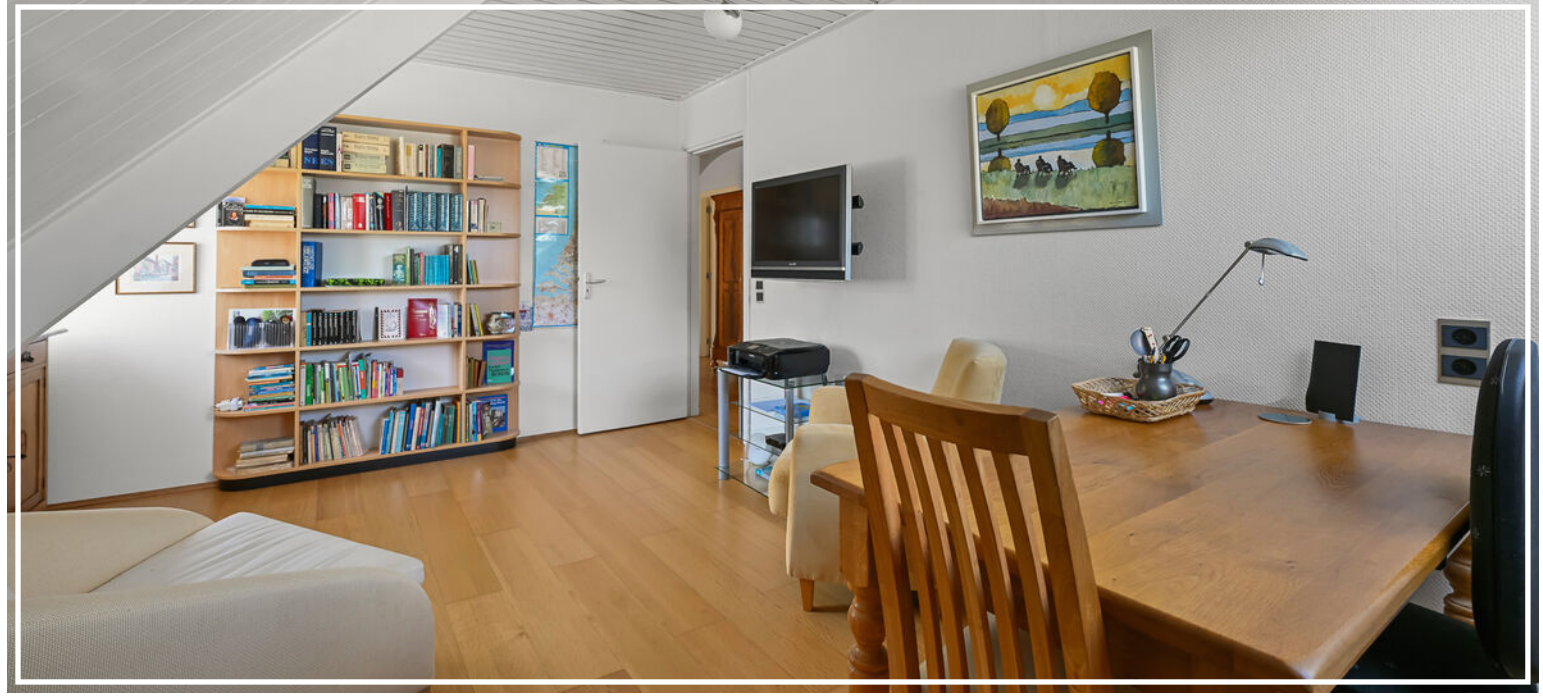


Slapen

- Vier slaapkamers aanwezig, waarvan één slaapkamer gemakkelijk is op te splitsen in twee slaapkamers
- Masterbedroom is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt toegang tot het royale balkon met prachtig uitzicht
- De badkamer beschikt over een dakkapel en is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel, douche, bidet en toilet
- Vliering aanwezig, nagenoeg over de volle lengte van de woning













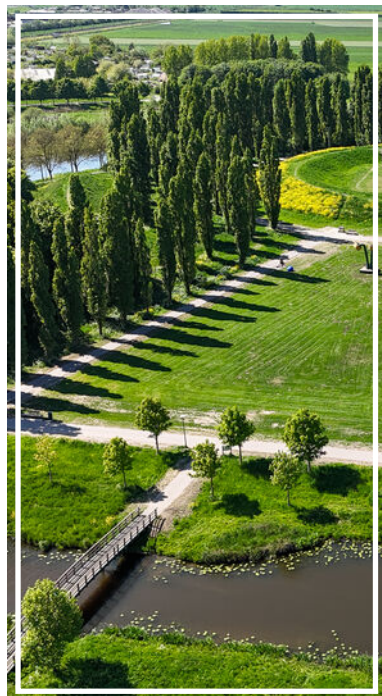




Buitenleven

- Achtertuin is gelegen op het zuidwesten
- Met oog voor privacy, zon, schaduw en zichtlijnen ontworpen door een tuinarchitect
- Houten berging in de achtertuin en een carport aan de voorzijde van de woning aanwezig





Kenmerken

Overdracht

Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object	vrijstaande woning
Bouwjaar	1979
Energie label	A
Dakbedekking	Pannen
Type dak	Schilddak
Isolatievormen	dubbel glas, bodemisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	740 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	246 m ²
Inhoud	880 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	13 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1
Ligging	vrij uitzicht aan de achterzijde, aan de rand van Woerden

Kenmerken

Energieverbruik

Verwarmingssysteem

warmtepomp, gashaard

Eigendom

ja

Tuin

Type

tuin rondom

Oriëntering

zuidwesten

Heeft een achterom

ja

Bergruimte

Soort berging

vrijstaand hout

Voorzieningen

elektra

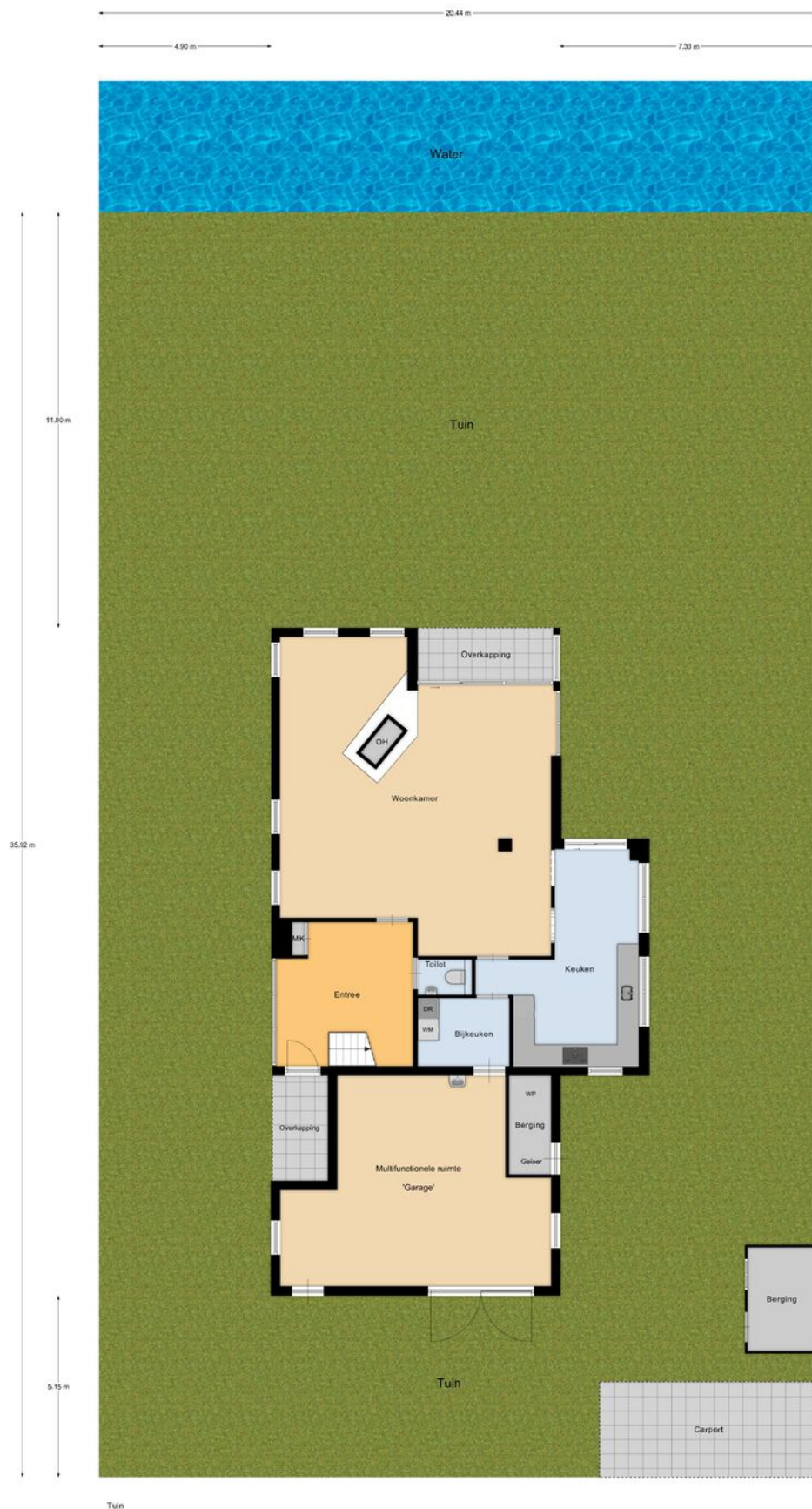
Soort garage

inpandig

Parkeergelegenheid

Eigen terrein

Situatietekening



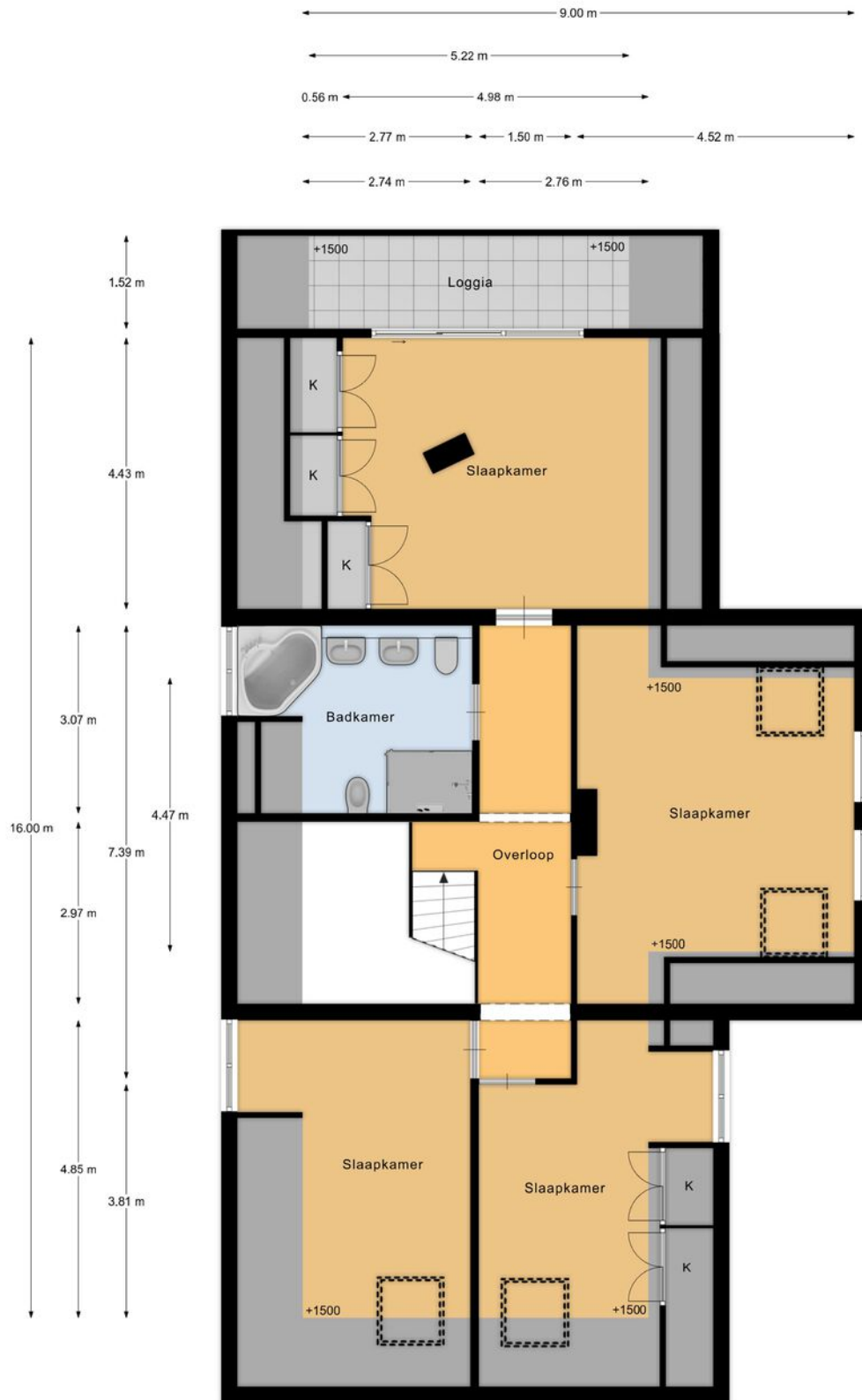
EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Envastgoedvision.nl

Plattegrond begane grond



EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

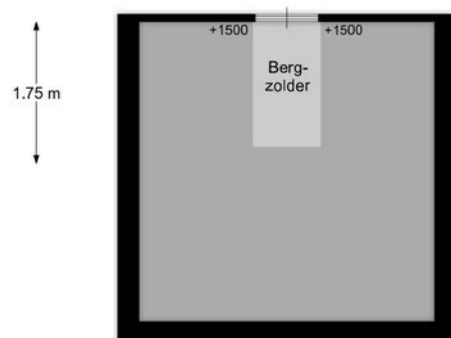
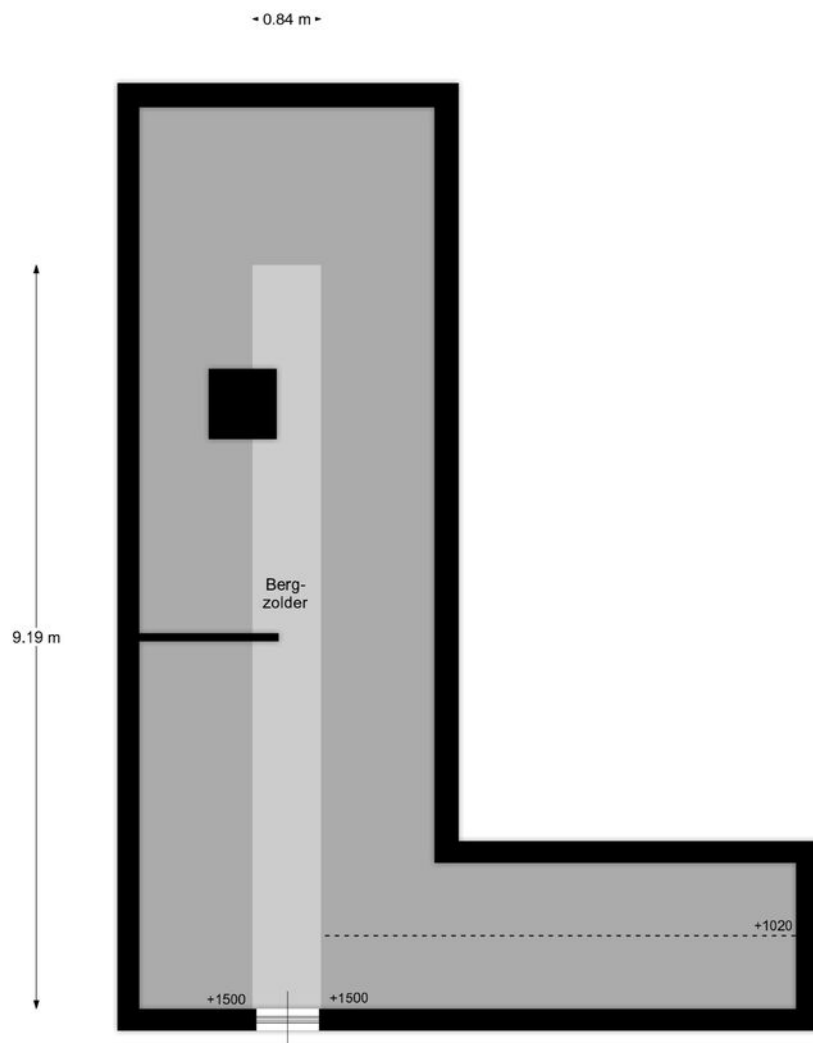
Plattegrond eerste verdieping



1e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotie doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

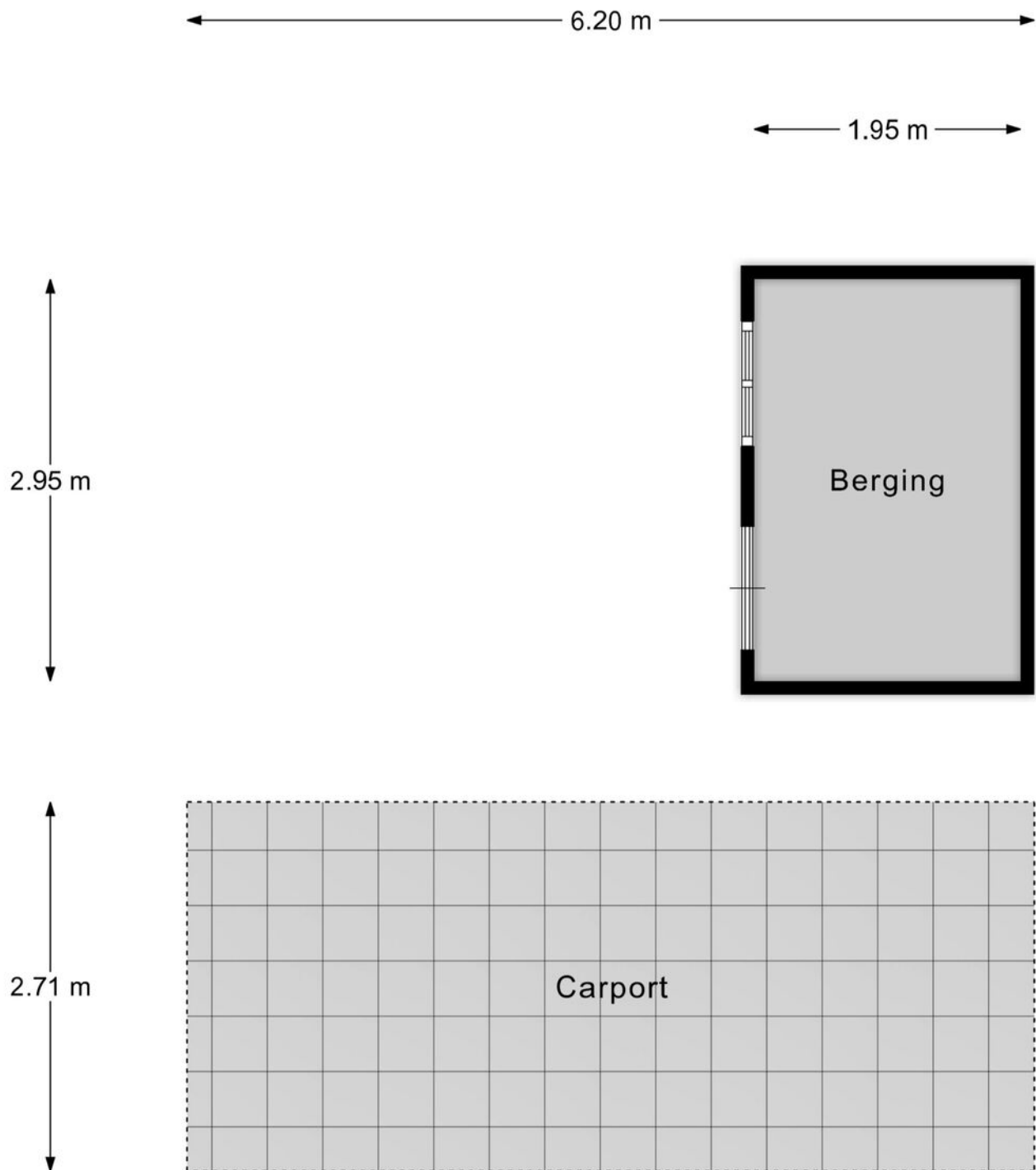
Plattegrond vliering



Vliering

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Plattegrond berging en carport



Berging

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woerden

D

938

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 april 2025
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.

Welkom in de 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.

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 een basisschool, 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.

Gemeente Woerden!



Bent u geïnteresseerd?

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.

Wij staan voor u klaar!

We zijn benieuwd, is dit de woning waar u van droomde? Met alle plezier staan we u te woord om uw vragen te beantwoorden. Aarzel niet om ons te bellen of te mailen voor meer informatie.

De Koning makelaars

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Haven 7, 3441 AS Woerden

0348-488000 | woerden@dekoningwonen.nl



Jos Rijneveld

06 - 139 684 37

josrijneveld@

dekoningwonen.nl

Tip van De Koning makelaars

Benieuwd naar de maandelijkse lasten van deze woning? Vraag een vrijblijvend adviesgesprek aan bij de onafhankelijke hypotheekadviseurs van Opmaat financieel adviseurs. Zij geven u financieel advies over de hypotheek, gebaseerd op uw persoonlijke informatie met het oog op de toekomst én kijken desgewenst ook naar uw maandelijkse vasten lasten. Bel 0348-488004 of stuur een mail naar info@opmaatfinancieeladviseurs.nl.





Maakt deze fraaie villa uw woondroom waar?

De Koning makelaars

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars zijn actief in de regio's De Meern, Houten, Leidsche Rijn | Gouda, Bodegraven, Reeuwijk | Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Uithoorn, De Ronde Venen | Woerden, Oudewater, Montfoort
dekoningwonen.nl

