

De Koning makelaars presenteren

Charmante tweekapper met drie slaapkamers en een ruime berging aan de rand van het centrum van Woerden

Woondromen waarmaken



Meeuwenlaan 4, Woerden

Vraagprijs € 845.000 k.k.

De Koning makelaars



Karakteristieke woning in een geliefde wijk van Woerden!

Bent u op zoek naar een 2-onder-1 kapwoning met karakter, ruimte én een fijne ligging? Dan is deze charmante jaren 30 woning aan de Meeuwenlaan 4 in Woerden precies wat u zoekt. Gelegen op een perceel van 213 m² en op steenworp afstand van het centrum, geniet u hier van zowel de stadse dynamiek als een rustige, groene woonomgeving.

Bij binnenkomst valt direct het karakter van de woning op. De authentieke glas-in-looddetails bij de voordeur en trapopgang geven meteen een warme indruk. In de hal vindt u de meterkast, een handige trapkast en het toilet. De woonkamer is voorzien van een houtkachel, die zorgt voor een gezellige sfeer. Aan de achterzijde is ruimte voor een eettafel en de openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel lichtinval en een fijne verbinding met de achtertuin.

Vanuit de hal is er toegang tot de keuken. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en een koelkast. Achter in de keuken bevindt zich een extra bergruimte met witgoedaansluitingen en de cv-installatie. Vanuit de keuken is er ook toegang tot de achtertuin. Deze is gelegen op het noordoosten en beschikt over een ruime, vrijstaande berging. De berging is momenteel creatief ingericht als bar – een leuke plek om gasten te ontvangen. Aan de voor- en zijkant van de woning is volop ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers en de badkamer. De masterbedroom ligt aan de voorzijde van de woning en geeft toegang tot het balkon die is gelegen op het zuidwesten. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een praktische vaste kast. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en een wastafel met meubel. Er bevindt zich nog een aparte bergruimte op deze verdieping en deze wordt momenteel gebruikt als inloopkast.

De tweede verdieping biedt nog twee kamers, beide zijn voorzien van een dakkapel en rolluiken. De overloop aan de achterzijde is ruim en is nu ingericht als extra slaapkamer. Aan de voorzijde zit nog een aparte slaapkamer, ideaal als werkkamer, logeerruimte of extra slaapkamer.

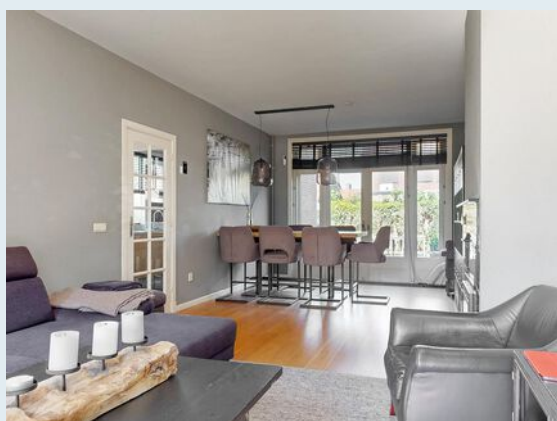
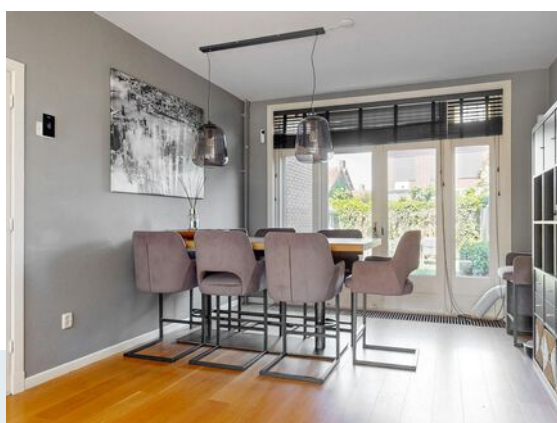


De woning is gelegen in een geliefde en rustige wijk in Woerden. Op korte afstand vind je het gezellige centrum met winkels, horecagelegenheden en het station. Ook scholen, sportverenigingen en speeltuinen zijn in de buurt aanwezig. Daarnaast ligt stadspark 'Westdampark' op loopafstand – ideaal voor een wandeling of ontspanning in het groen. Ook de uitvalswegen A12 en A2 zijn binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor steden als Utrecht, Amsterdam en Den Haag snel te bereiken zijn. Een ideale plek voor wie wil wonen in een groene, kindvriendelijke omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

Belangrijke feiten op een rij:

- Karakteristieke 2-onder-1 kapwoning
- Drie slaapkamers, waarbij een vierde slaapkamer is gecreëerd op de overloop van de zolder
- Ruime achtertuin met vrijstaande stenen berging die momenteel is ingericht als bar
- Volop ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren
- Dakkapel aan beide zijden op de tweede verdieping
- Gelegen in een rustige en geliefde wijk van Woerden nabij het centrum

Deze woning bezichtigen? Neem je NVM aankoopmakelaar mee!



Wonen

- Karakteristieke glas-in-looddetails bij binnenkomst
- Houtkachel in de woonkamer die zorgt voor gezellige sfeer
- Veel lichtinval door de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de achtertuin





Koken

- Vanuit de hal is er toegang tot de keuken
- Ingericht met een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en een koelkast
- Achterin de keuken bevindt zich een extra bergruimte met witgoed aansluitingen en de cv-installatie
- Via een aparte deur is er toegang tot de achtertuin



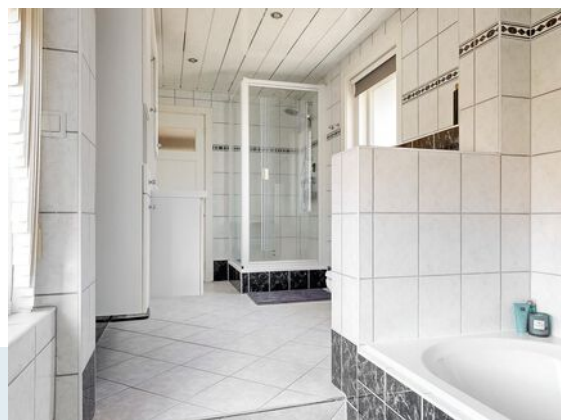




Slapen op de 1e

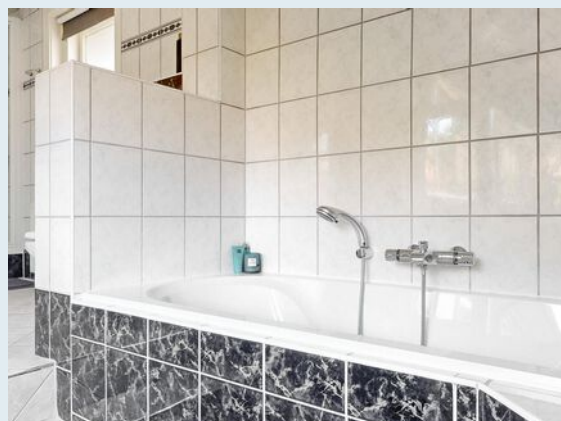
- Masterbedroom met toegang tot het balkon
- Balkon is gelegen op het zuidwesten
- Slaapkamer aan de achterzijde van de woning beschikt over een vaste kast
- Via de overloop toegang tot de extra bergruimte, deze is ingericht als inloopkast





Baden

- Voorzien van een ligbad, douche, toilet en een wastafel met meubel
- Grote raampartijen zorgen voor fijne lichtinval





Slapen op de 2e

- Ruime overloop die kan worden ingericht als vierde slaapkamer
- Twee dakkapellen, aan de voor- en achterzijde van de tweede verdieping
- De woning is grotendeels voorzien van dubbelglas





Buitenleven

- Achtertuin is gelegen op het noordoosten
- Vrijstaande stenen berging voorzien van elektra, deze is momenteel ingericht als bar
- Aan de voor- en zijkant van de woning is volop ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren









Omgeving

- Gelegen in een geliefde en rustige wijk in Woerden
- Op korte afstand gelegen van het gezellige centrum met winkels, horeca en het station
- Stadspark 'Westdampark' ligt op loopafstand – ideaal voor een wandeling of ontspanning in het groen
- Scholen, sportverenigingen en speeltuinen bevinden zich in de directe omgeving
- Snelle bereikbaarheid van de A12 en A2 richting Utrecht, Amsterdam en Den Haag





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 845.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1935
-
E

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

213 m²
121 m²
426 m³
13 m²
3 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
4

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, houtkachel
Nefit Proline
2025
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuin, voortuin, zijtuin
noordoost
ja
vrijstaand steen
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Parkeermogelijkheid

Op eigen terrein

Situatietekening

Woondromen waarmaken

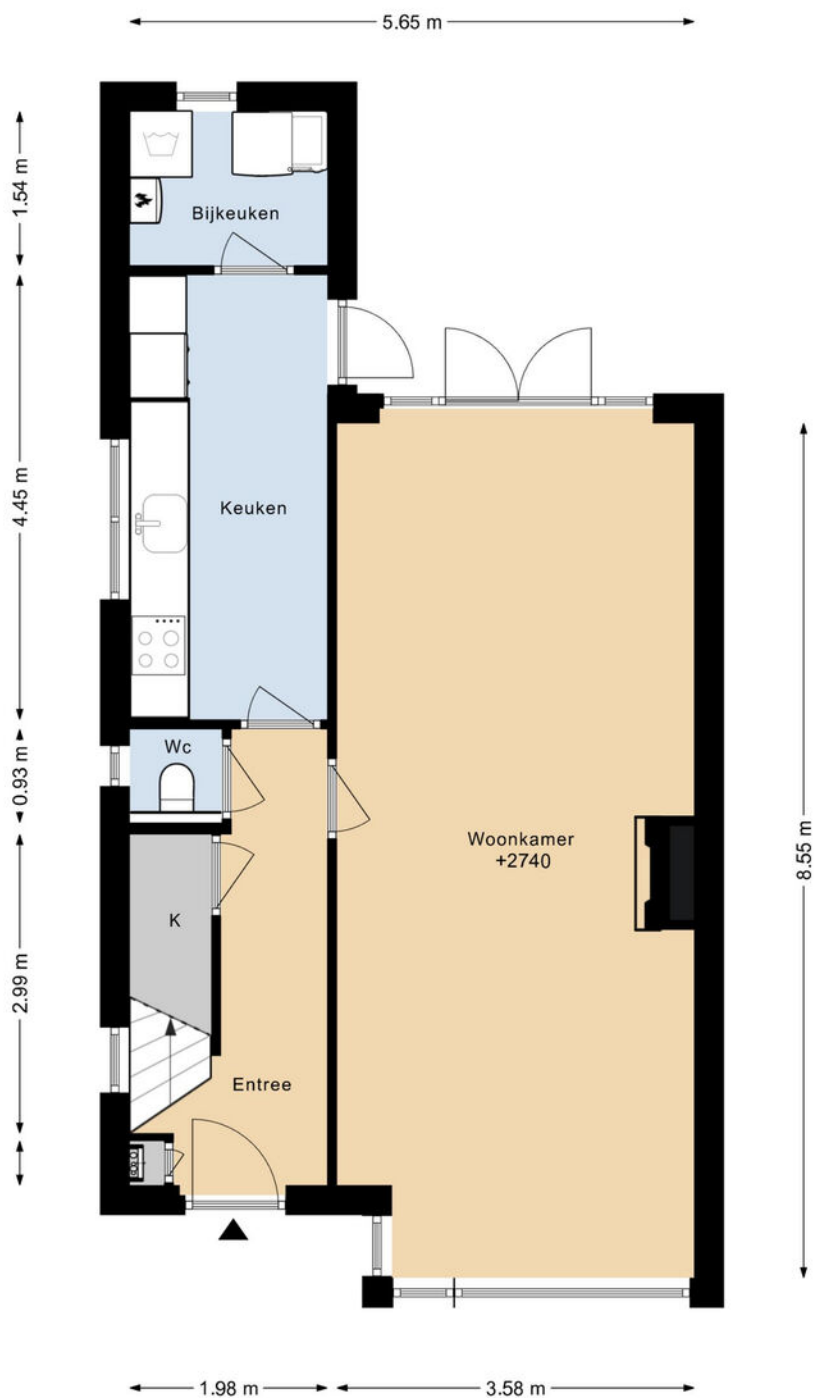


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

Plattegrond begane grond

MEEUWENLAAN 4 BEGANE GROND



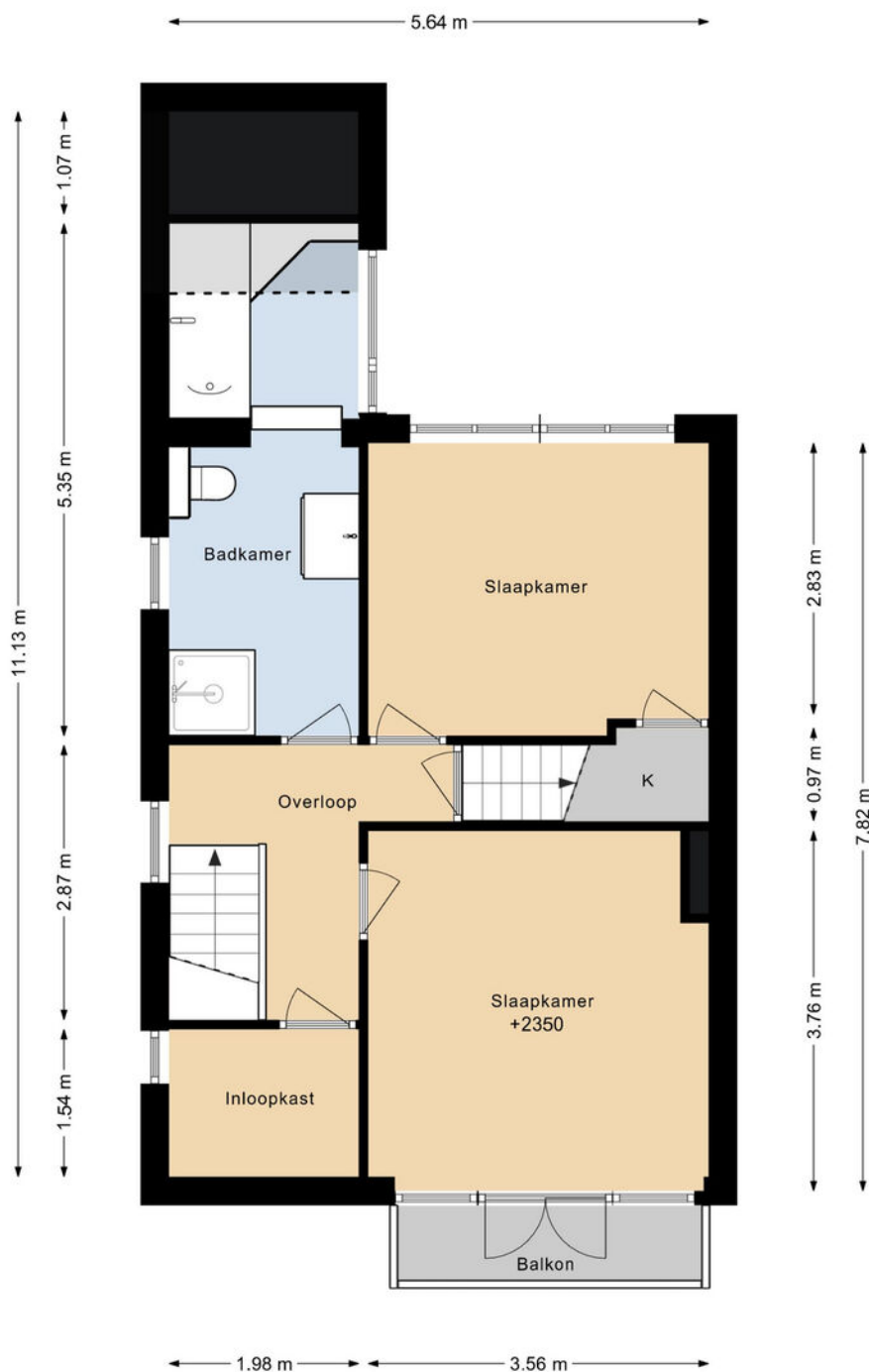
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond eerste verdieping

MEEUWENLAAN 4 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

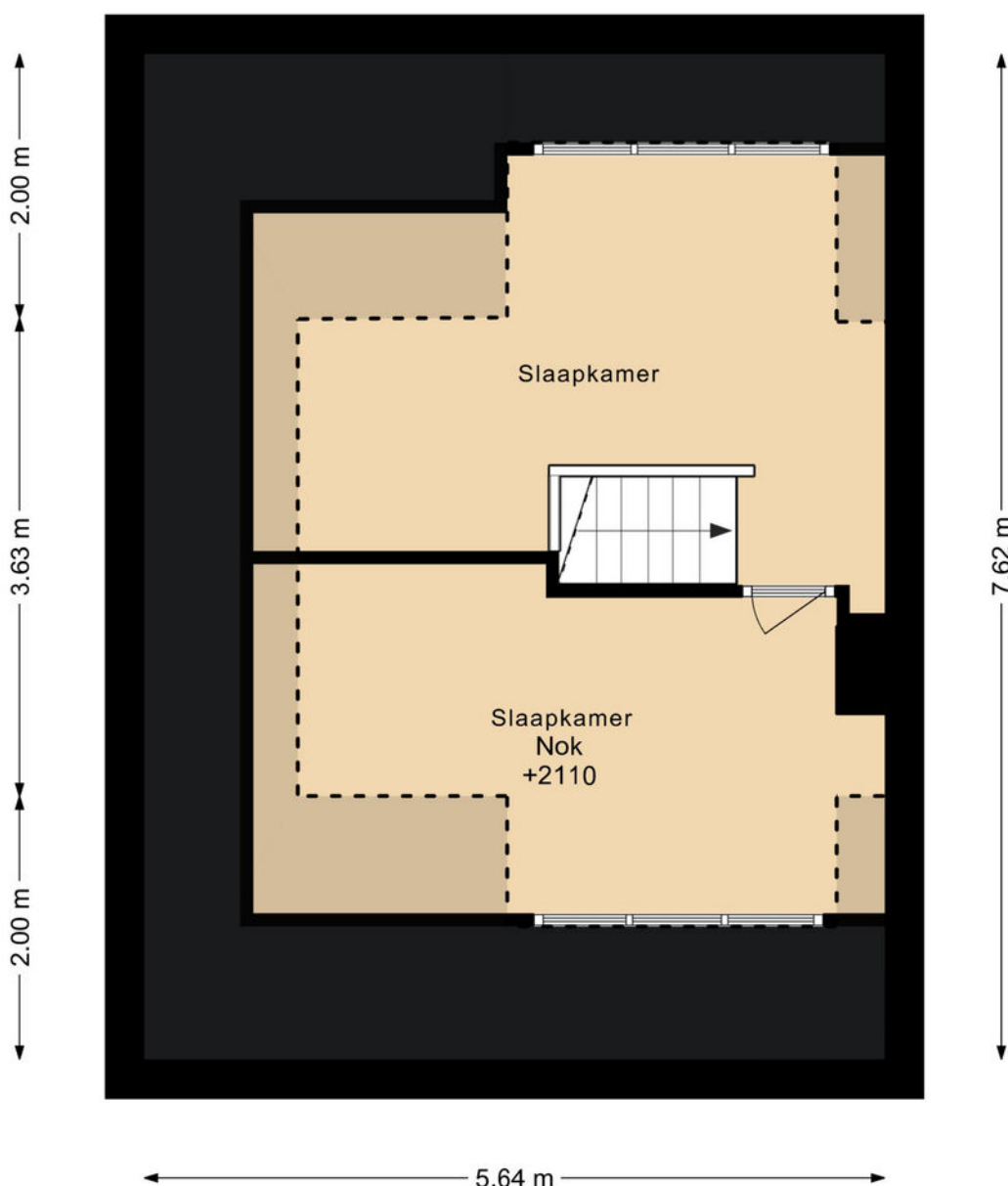
Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond tweede verdieping

MEEUWENLAAN 4 2E VERDIEPING

← 1.17 m → 4.48 m →



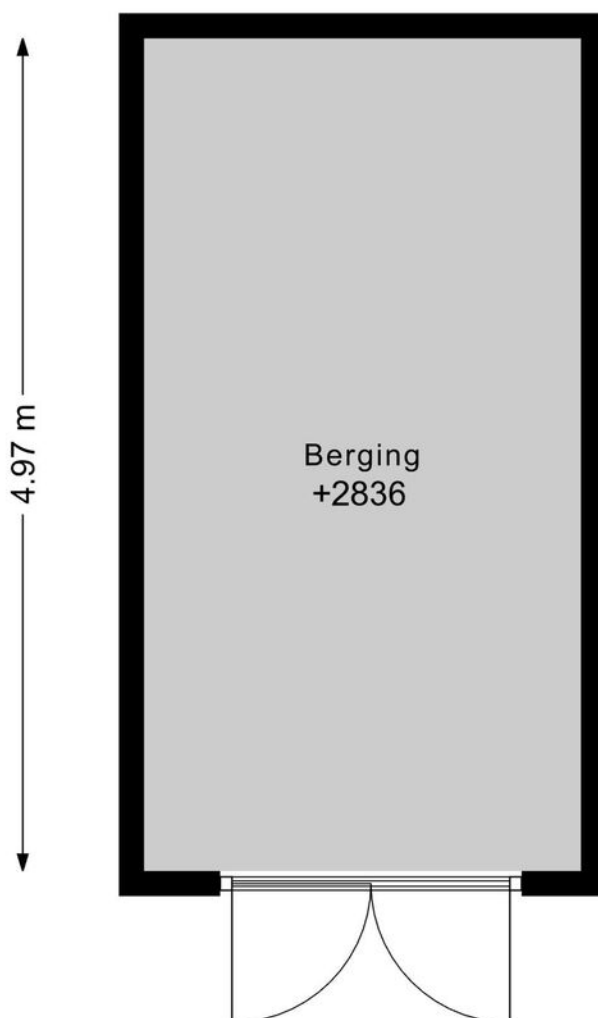
Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

MEEUWENLAAN 4 BERGING

← 2.61 m →



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woerden

B

3953

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- houten vloer(delen)	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning		X		
Screens	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
Overig - Contracten				
CV: Moet worden overgenomen				
Boiler: Moet worden overgenomen				



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.





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

Marije van Selm, Petra van Dodewaard, Renske Maas, Sven van Dijk, Eva Vaneman, Bert den Adel, Noa Flux en Jos Rijneveld staan voor u klaar.

Haven 7, 3441 AS Woerden

T 0348 - 488 000

E woerden@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f dekoningsmakelaars

@ dekoningsmakelaarswoerden

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 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