De Koning makelaars presenteren

Uitgebouwde hoekwoning met vijf slaapkamers en parkeren op eigen terrein



Woondromen waarmaken

Skûtsje 41, Woerden

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

De Koning makelaars





Geniet van de rust in de zonnige achtertuin op het westen

Ben je op zoek naar een royale gezinswoning op een groene locatie? Dan is deze uitgebouwde hoekwoning zeker een bezichtiging waard. Met maar liefst vijf slaapkamers, een eigen parkeerplaats, een zonnige achtertuin op het westen en 18 zonnepanelen biedt deze woning volop ruimte en comfort.

Via de voortuin bereik je de entree met hal, meterkast, toiletruimte en trapopgang. De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht dankzij de extra zijramen en de grote schuifpui naar de achtertuin. De praktische voorraadkast zorgt voor extra bergruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. De begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers aanwezig. De ouderslaapkamer beschikt over een fijne inloopkast in de uitbouw. De moderne badkamer is uitgerust met vloerverwarming, een inloopdouche, wastafel en toilet. De tweede verdieping biedt dankzij de kunststof dakkapel nog eens twee volwaardige slaapkamers. Op de overloop bevinden zich de wasruimte en een dakraam dat voor prettig daglicht zorgt. Onder de schuine daken en op de kleine vliering is veel praktische bergruimte aanwezig.

De achtertuin ligt op het westen en is voorzien van een groot zonnescherm, zodat je hier optimaal van de middag- en avondzon kunt genieten. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande stenen berging en parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning ligt aan de rand van de geliefde wijk Molenvliet, waardoor je profiteert van veel groen in de directe omgeving. Met energielabel A, 18 zonnepanelen en een combinatie van houten en kunststof kozijnen is dit een comfortabele en energiezuinige woning die klaar is voor de toekomst.

De belangrijkste feiten op een rij:

- Uitgebouwde hoekwoning met dakkapel
- Schuifpui naar de achtertuin
- Vijf slaapkamers
- Kunststof en houten kozijnen
- Energielabel A, 18 zonnepanelen
- Achtertuin op het westen met vrijstaande stenen berging
- Parkeren op eigen terrein

Woondromen waarmaken

Woondromen waarmaken







Wonen en koken

- Lichte, uitgebouwde woning (uitbouw aan de zijkant) met kunststof schuifpui
- Open keuken aan de voorzijde met natuursteen blad en inbouwapparatuur: inductie kookplaat, Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en combi-magnetron
- Laminaat met vloerverwarming



Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken









Woondromen waarmaken

Slapen en douchen op de eerste verdieping

- Op de eerste verdieping drie slaapkamers
- De ouderslaapkamer heeft een inloopkast in de uitbouw
- Badkamer met vloerverwarming, douche, toilet, wastafel met wastafelmeubel en een kast





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken







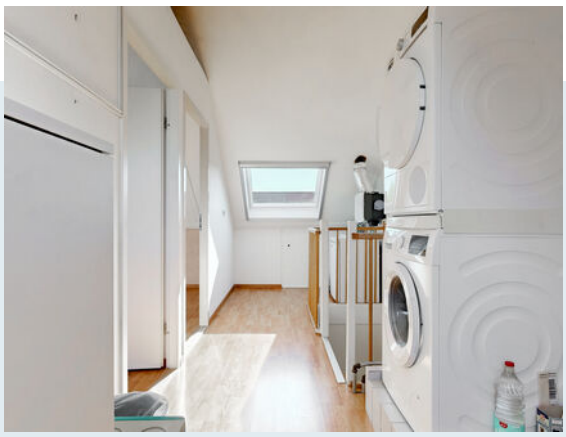


Woondromen waarmaken

Slapen, werken en wassen op de tweede verdieping

- Op de tweede verdieping twee slaap-/werkkamers
- De slaapkamer aan de voorzijde heeft een groot dakraam en zijraam
- De slaapkamer aan de achterzijde heeft een dakkapel en zijraam
- Veel bergruimte op de vliering en onder de schuine daken
- Lichte overloop met dakraam en de opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger





Woondromen waarmaken







Woondromen waarmaken

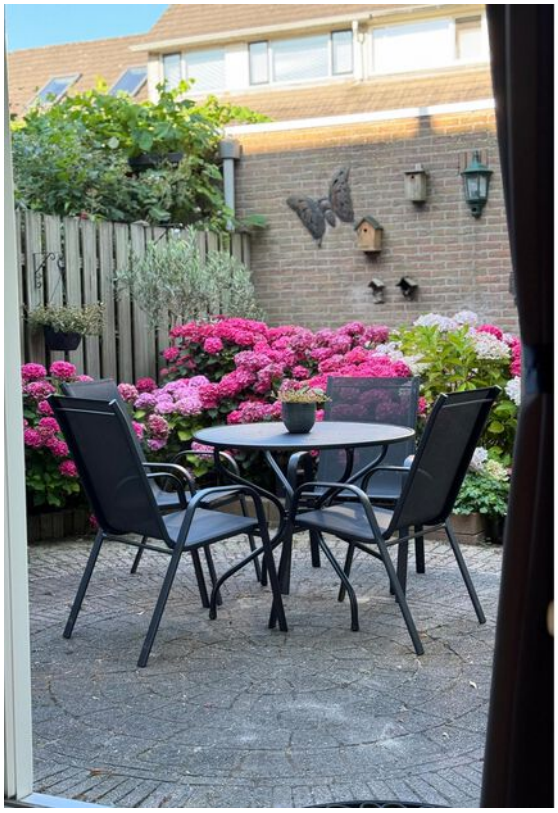
Buitenleven en parkeren

- Aangelegde voortuin met mogelijkheid om één auto op eigen terrein te parkeren
- Sfeervolle, groene achtertuin op het westen met vrijstaande stenen berging (schuurdak is in 2025 vernieuwd) en achterom
- Groot zonnescherm
- Gelegen aan de rand van de woonwijk Molenvliet met de groene natuur direct naast de woning, dus genieten van de vrije ligging





Woondromen waarmaken







Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





Kenmerken

Vraagprijs	€ 550.000,- k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1987
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	164 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	122 m²
Inhoud	451 m³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6

Energieverbruik

Warm water	c.v.-ketel
Verwarmingssysteem	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type	Nefit
Bouwjaar	2022
Eigendom	eigendom

Tuin

Type	achtertuin, voortuin
Ligging tuin	west
Achterom	ja
Soort berging	vrijstaand steen
Voorzieningen berging	voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren	eigen terrein, openbaar parkeren

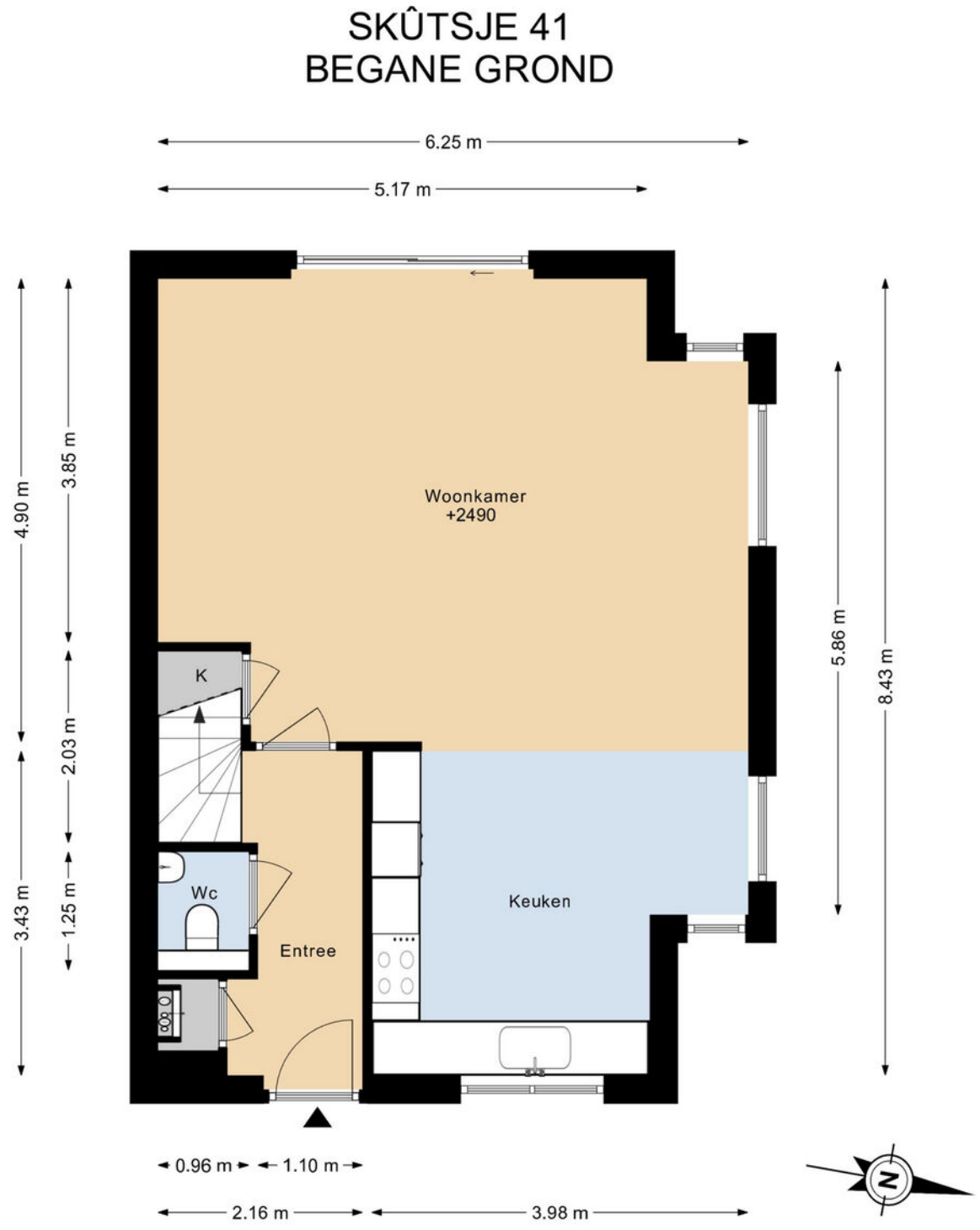
Woondromen waarmaken

Situatietekening



Woondromen waarmaken

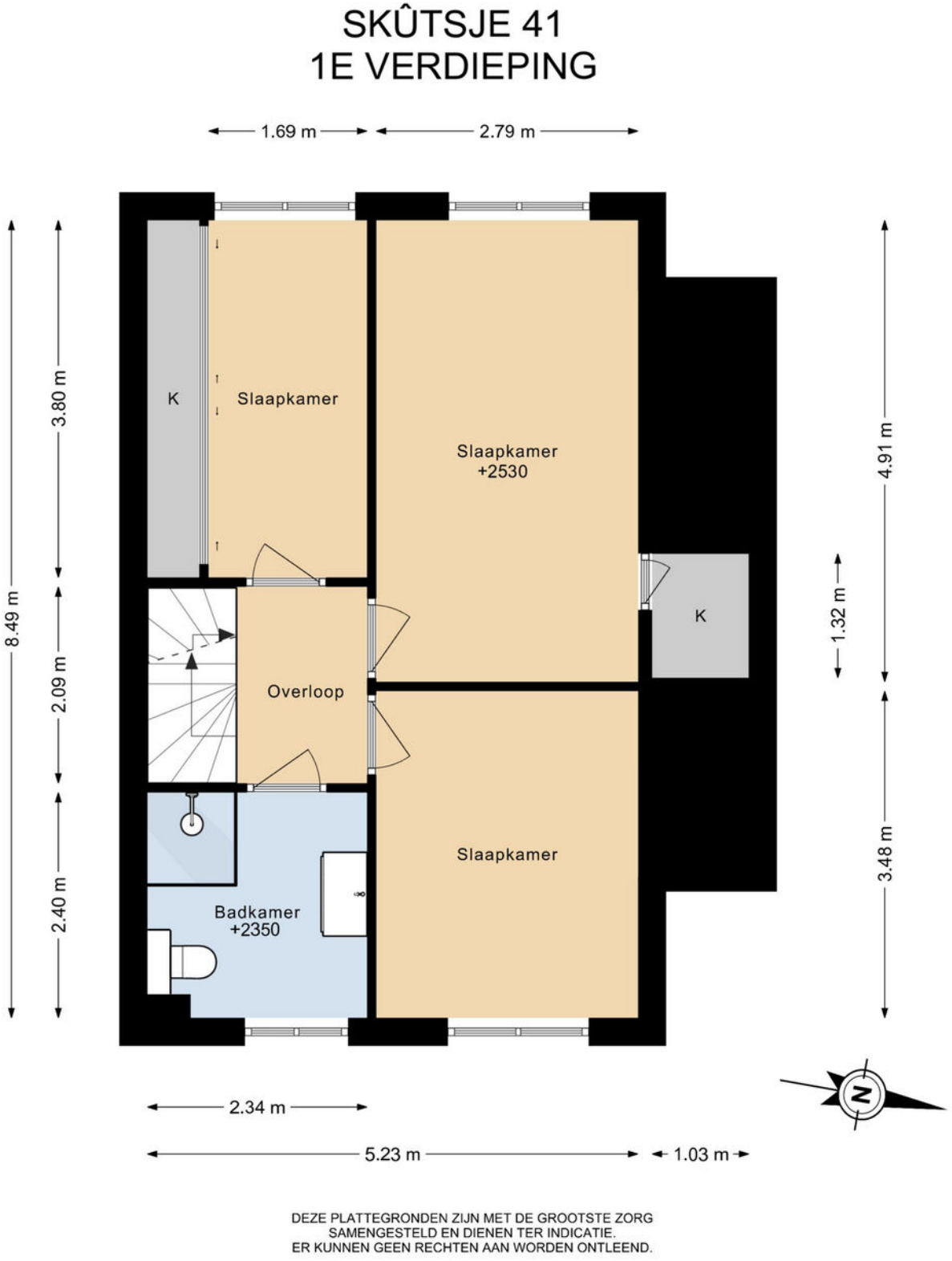
Begane grond



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

Woondromen waarmaken

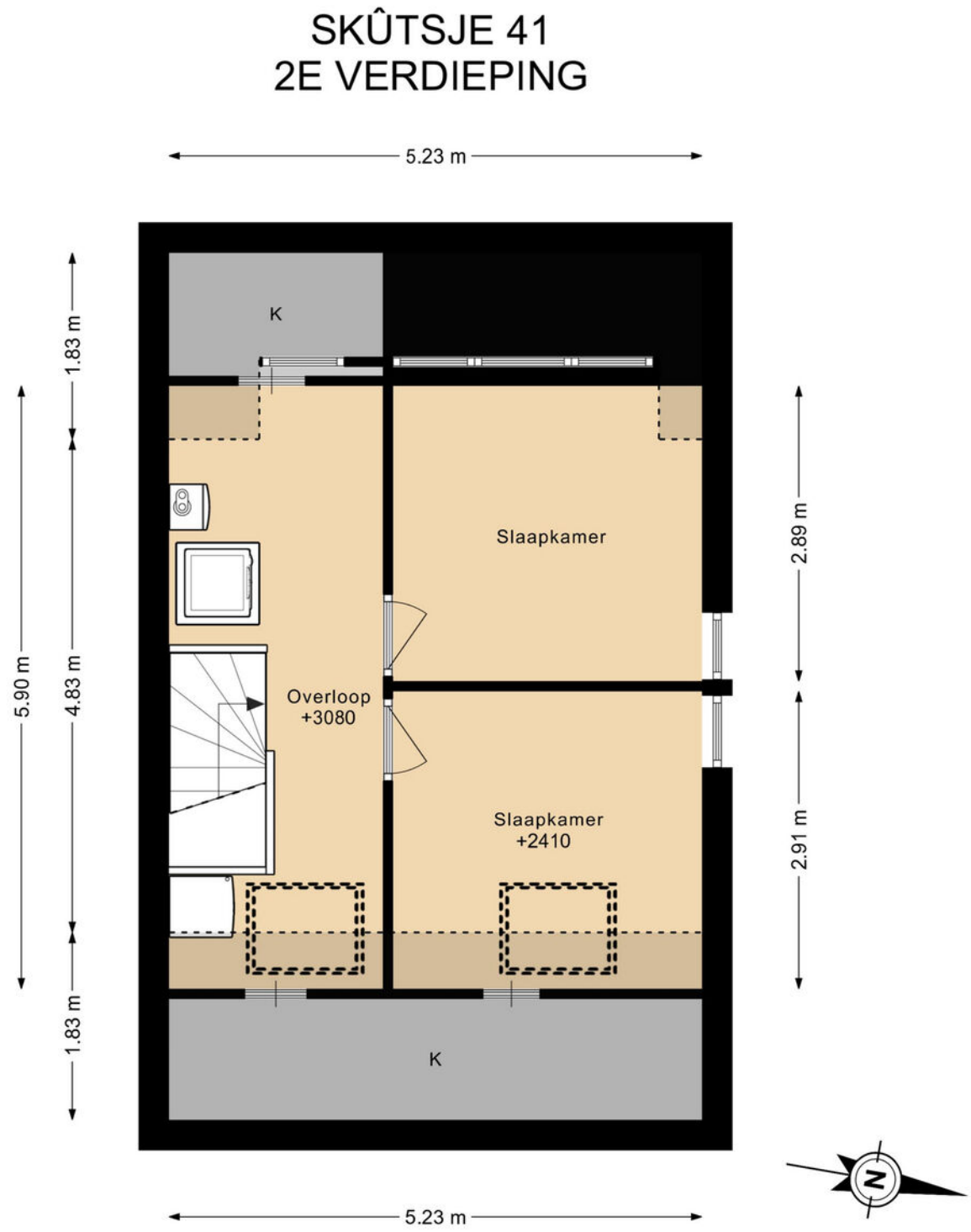
Eerste verdieping



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

Woondromen waarmaken

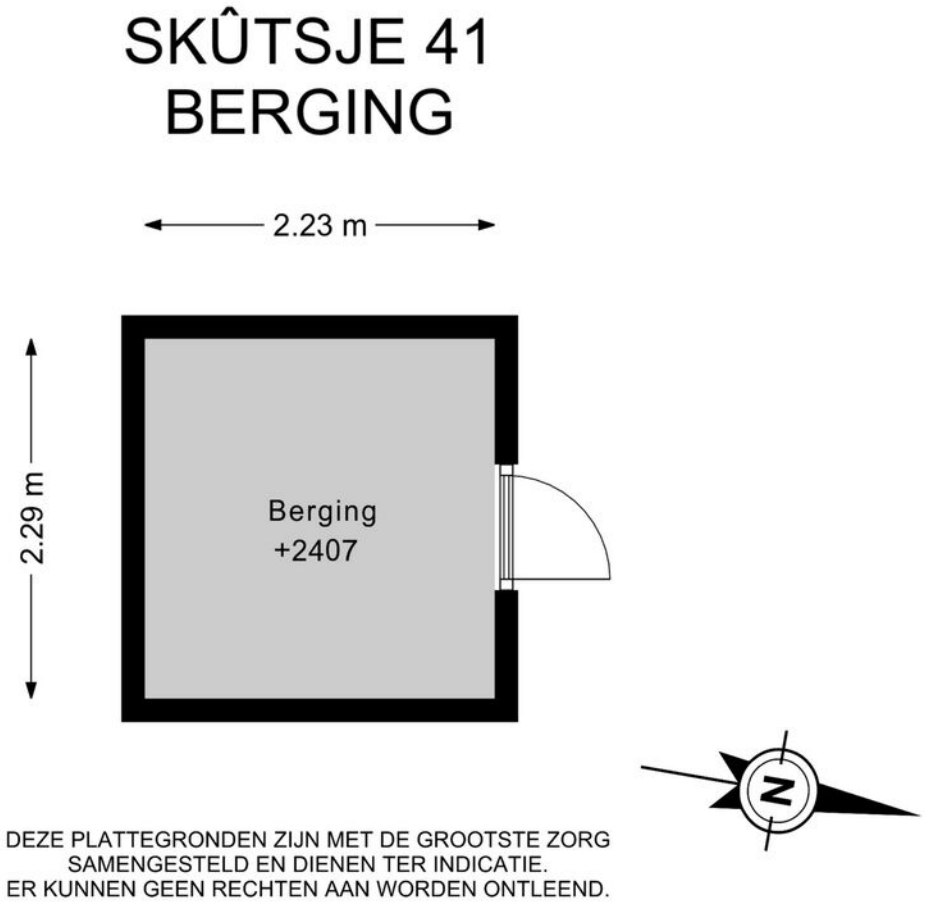
Tweede verdieping



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

Woondromen waarmaken

Berging



Woondromen waarmaken

Woondromen waarmaken

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Deze kaart is noordgericht
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	D
Perceel	1513

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				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast op grote slaapkamer	X			
- Schuifdeurkasten en kastenwand kleine slaapkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Zonnescherm achter	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizenvloer onder laminaat benedenverdieping	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie		X		
Rookmelders	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Zonwering buiten	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			





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.

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 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
ERA REAL ESTATE NVM
Iedere vestiging is zelfstandig en onafhankelijk