

VRAAGPRIJS
€ 390.000 K.K.



LIJSTERSTRAAT 4, WOERDENSE VERLAAT



BIANCA VAN DER LAAN
m a k e l a a r d i j

Bianca van der Laan Makelaardij
06 44 42 14 11 | 0172-820526
biancavanderlaanmakelaardij.nl
info@biancavanderlaanmakelaardij.nl



Woonoppervlakte : ca. 122 m²

Perceeloppervlakte : ca. 177 m²

Bouwjaar : 1971

Energie label : B







Goed onderhouden en ruime middenwoning gelegen aan een rustige straat in het Woerdense Verlaat.

Deze fijne gezinswoning beschikt over een lichte en ruime woonkamer, een open keuken, een bijkeuken, 4 slaapkamers en een badkamer. De voorzijde heeft uitzicht over groen en sierwater en de achtertuin grenst aan een slootje.

INDELING:

Entree, ruime hal met meterkast en trapopgang. Vanuit deze hal is er toegang tot de toiletruimte, bergruimte onder de trap en de open keuken. De met tegels afgewerkte, moderne, toiletruimte is ingericht met een hangend closet en een fonteintje. De lichte woonkamer heeft aan de voorzijde mooi uitzicht over een groenstrook en een watertje. De wanden zijn glad afgewerkt en behangen. De keuken is in open verbinding met de woonkamer. Deze keuken is in 2010 vervangen en in een licht beige tint uitgevoerd. Het keukenblok is voorzien van een oven, een afzuigkap, een koelkast en een keramische kookplaat. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier is de opstelplaats van de wasmachine. Vanuit deze praktische bijkeuken is de zeer zonnige betegelde achtertuin bereikbaar. Aan de achterzijde van de tuin staat een ruime tuinbrede stenen schuur. Aan de achterzijde van de schuur is er ook nog een deur die gebruikt kan worden als achterom en ook toegang biedt tot het achtergelegen deel van de tuin grenzend aan het water.

1e etage:

Overloop met toegang tot de ruime badkamer. Deze geheel betegelde, netjes afgewerkte ruimte is voorzien van een douche, een wastafelmeubel en een toilet. Er zijn voorts 3 goede slaapkamers op deze verdieping te vinden.

2e etage:

Ruime overloop met bergruimte en opstelplaats van de CV ketel. Hier kan ook eenvoudig de wasmachine geplaatst worden. Ook bevindt zich hier een zeer grote en hoge slaap/hobbykamer met veel lichttoetreding door het grote dakraam.

TUIN:

Er is een voortuin op de avondzon en een vrij gelegen achtertuin op het zuidoosten. De achtertuin heeft een achteruitgang door de schuur naar het achtergelegen pad. Via de deur in de achterkant van de grote schuur is de afzonderlijke, aan het water gelegen, achtertuin te bereiken. Dit is een heerlijke plek om aan het water te vertoeven!

BIJZONDERHEDEN:

- Nagenoeg alle kozijnen zijn vervangen door (hard) houten kozijnen
- Alle kozijnen zijn voorzien van isolatieglas (HR).
- De gevels zijn na geïsoleerd
- Verwarming via CV ketel Vaillant 2013.
- Mogelijkheid tot vissen op eigen terrein achter de achtertuin.

OVERIGE GEGEVENS:

- Bouwjaar: ca. 1971
- Woonoppervlak: ca. 122 m²
- Berging ca. 14 m²
- Inhoud: ca. 395 m³



WOONOMGEVING:

Het dorp Woerdense Verlaat, dat sinds 1989 onder de gemeente Nieuwkoop valt, dankt zijn naam aan het "verlaat", de sluis tussen de Grecht en de Kromme Mijldrecht. De sluis was tot 1999 eigendom van de stad Woerden. De Grecht werd in 1366 gegraven als afvoerkanaal voor overtollig water uit de polders Achttienhoven en Kamerik naar de Oude Rijn en werd al snel ook een belangrijke scheepvaartverbinding tussen Woerden en het noorden via de Kromme Mijldrecht en de Amstel. Op dit moment wordt er voornamelijk recreatief gevaren via de staande mast route van de Nieuwkoopse Plassen naar Amsterdam. In de rivier de Kromme Mijldrecht kun je heerlijke zwemmen, vissen of varen.

Je woont hier in het Groene Hart met uitgestrekte weilanden en het natuur- en waterrijke gebied van de Nieuwkoopse Plassen terwijl de grote steden in de Randstad relatief snel bereikbaar zijn. De N212 richting Woerden, Breukelen of Mijldrecht/Wilnis en Vinkeveen is snel te bereiken. Zo heb je ook een goede verbinding met de A12 en A4 richting Utrecht/Den Haag en Amsterdam.

KADASTRAAL BEKEND:

Gemeente: Nieuwkoop

Sectie: H

Nummer: 1065

Grootte: 240 m2

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Deze verkoopinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door de verkoper.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Er is sprake van overeenstemming op het moment dat de door de makelaar opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben beide partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Er wordt gebruik gemaakt van de NVM-koopovereenkomst. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie in ieder geval 10% van de koopsom.

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**





Lijsterstraat 4, Woerdense Verlaat

















Lijsterstraat 4, Woerdense Verlaat



Lijsterstraat 4 Begane grond



De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.
Bianca van der Laan Makelaardij



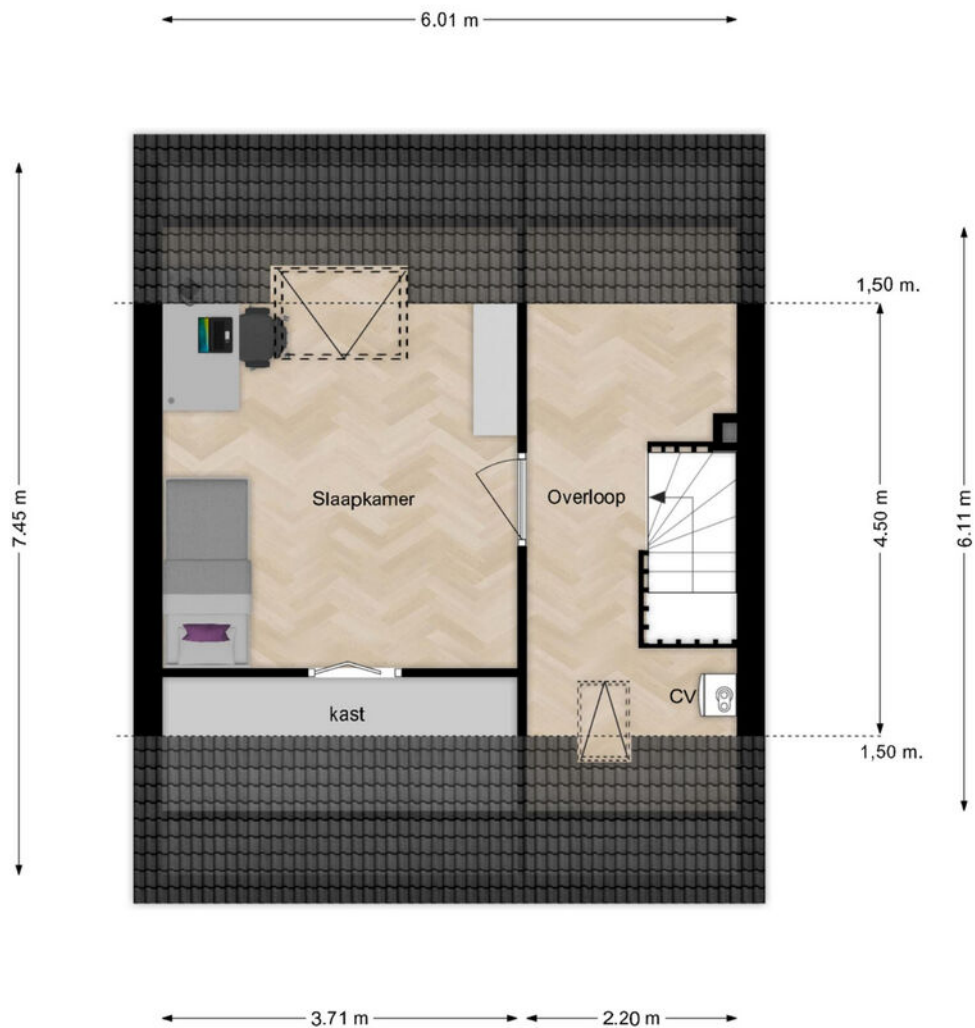
Lijsterstraat 4 1e verdieping



De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.
Bianca van der Laan Makelaardij



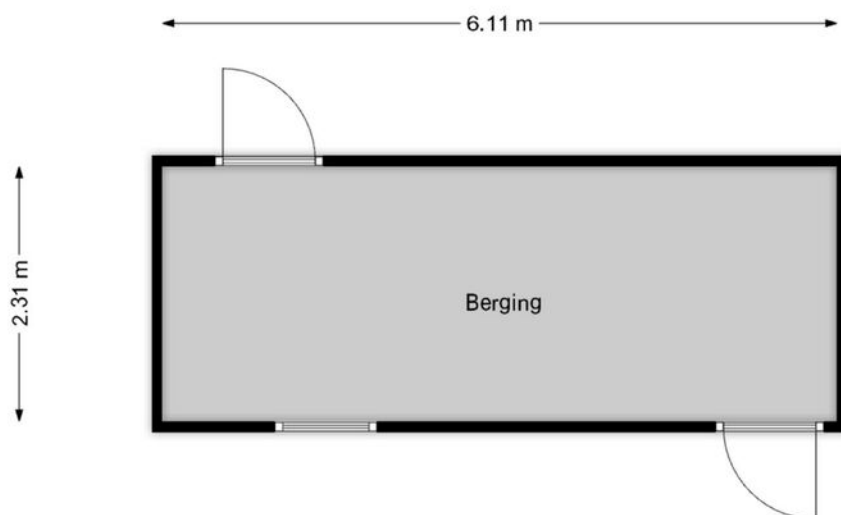
Lijsterstraat 4 2e verdieping



De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.
Bianca van der Laan Makelaardij



Lijsterstraat 4 Berging



De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.
Bianca van der Laan Makelaardij



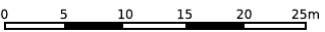
Lijsterstraat 4
Situatie



De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Bianca van der Laan Makelaardij



Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuwkoop

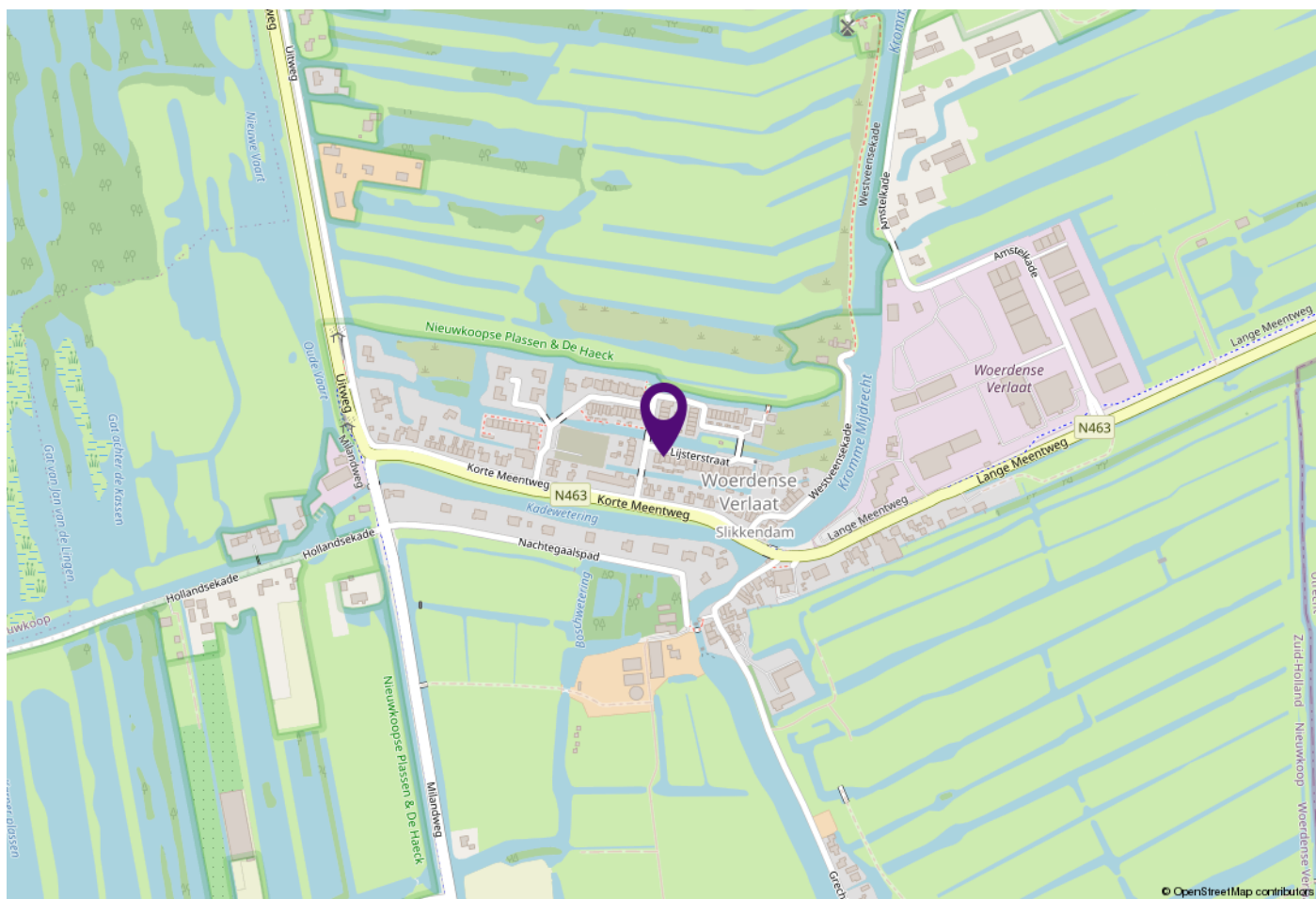
Sectie H

Perceel 1155

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



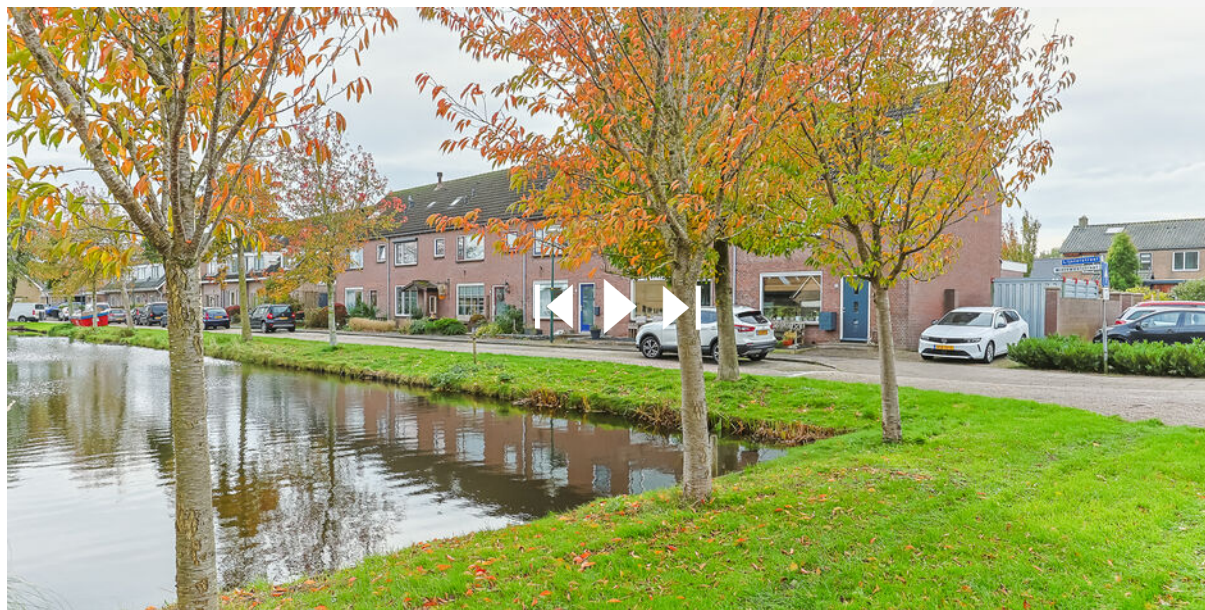
BEKIJK DE WONING ONLINE!



lijsterstraat4.nl



Lijsterstraat 4, Woerdense Verlaat



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**

Lijsterstraat 4, Woerdense Verlaat



**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

Bianca van der Laan Makelaardij
Regthuysplein 12
2421 BE Nieuwkoop

06 44 42 14 11 | 0172-820526
biancavanderlaanmakelaardij.nl
info@biancavanderlaanmakelaardij.nl



BIANCA VAN DER LAAN
makelaardij