



TE KOOP

WOERDEN, Fluitekruidweide 33

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



+31 348 748824 | info@gewoonmarcel.nl | www.gewoonmarcel.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar: 1983

Soort: eengezinswoning

Kamers: 5

Inhoud: 392 m³

Woonoppervlakte: 111 m²

Perceeloppervlakte: 133 m²

Externe bergruimte: 29 m²

Verwarming: c.v.-ketel

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

Energie label: C

Omschrijving

Wonen in een fijne gezinswijk, met alles bij de hand, en dan ook nog een royale uitgebouwde woning met garage en zonnige tuin. Dat is precies wat deze eengezinswoning in Molenvliet-West je biedt.

Aan de voorzijde kijk je vrij uit over het water en loop je zo het fietspad op. Geen auto's voor de deur, maar wel meer dan genoeg parkeergelegenheid in de buurt. Binnen kom je in een ruime, uitgebouwde woonkamer met veel licht en een gezellige sfeer. De houten vloer en de houtkachel maken het een plek waar je je direct thuis voelt. Via de openslaande deuren loop je zo de zonnige achtertuin in, op het zuiden. Hier geniet je de hele dag van de zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en achterin vind je de grote stenen garage met elektrische deur, ideaal voor je auto, je fietsen of als werk- of hobbyruimte.

De open keuken aan de voorzijde kijkt uit over de waterpartij en is voorzien van onder andere een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, spoelbak en koelkast met vriezer. Terwijl jij staat te koken, zie je de buurt rustig aan je voorbij trekken.

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en een badkamer met douchecabine, wastafelmeubel, tweede toilet en wasmachineaansluiting. Op de tweede verdieping zijn een voorzolder en een vierde slaapkamer. Hier is ook de cv-ketel geplaatst en is er nog volop bergruimte.

De woning is gebouwd met oog voor comfort en energiezuinigheid. Zo zijn er ankerloze spouwmuren toegepast en hardhouten kozijnen met dubbel glas. Dat merk je in het wooncomfort én op je energierekening.

Molenvliet-West is een groene en rustige wijk waar je alles binnen handbereik hebt. Scholen, sportvelden, het wijkpark en het winkelcentrum liggen op korte afstand. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld en je bent zo op de uitvalswegen richting de A12.

Woerden zelf ligt midden in het Groene Hart, met mooie polders en fiets- en wandelroutes om de hoek. Tegelijk woon je heel centraal. Met de trein ben je zo in Utrecht, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Leiden, terwijl je thuis weer geniet van de gemoedelijke sfeer van Woerden.

Zin om te komen kijken? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf hoe fijn het is om hier te wonen. Neem gerust je eigen NVM-makelaar mee.



















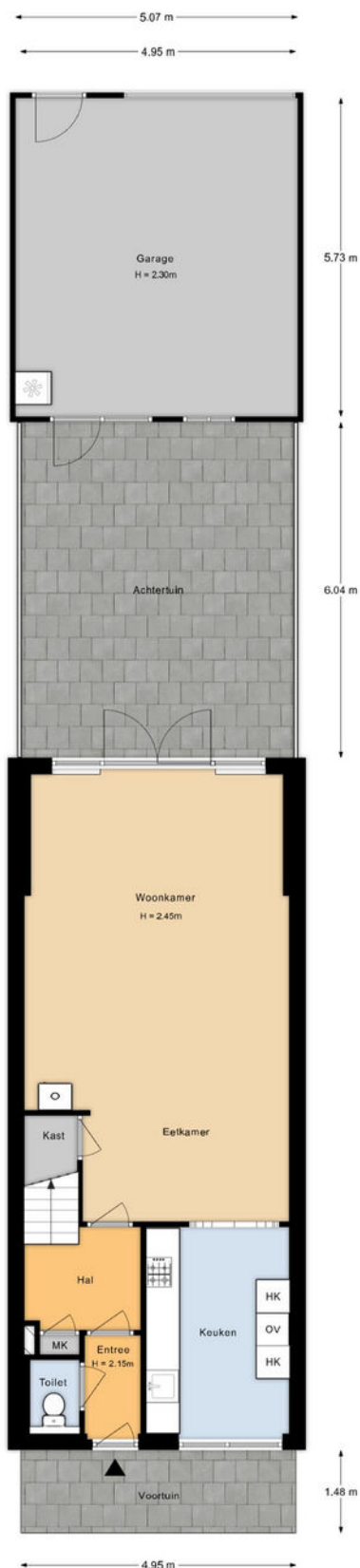






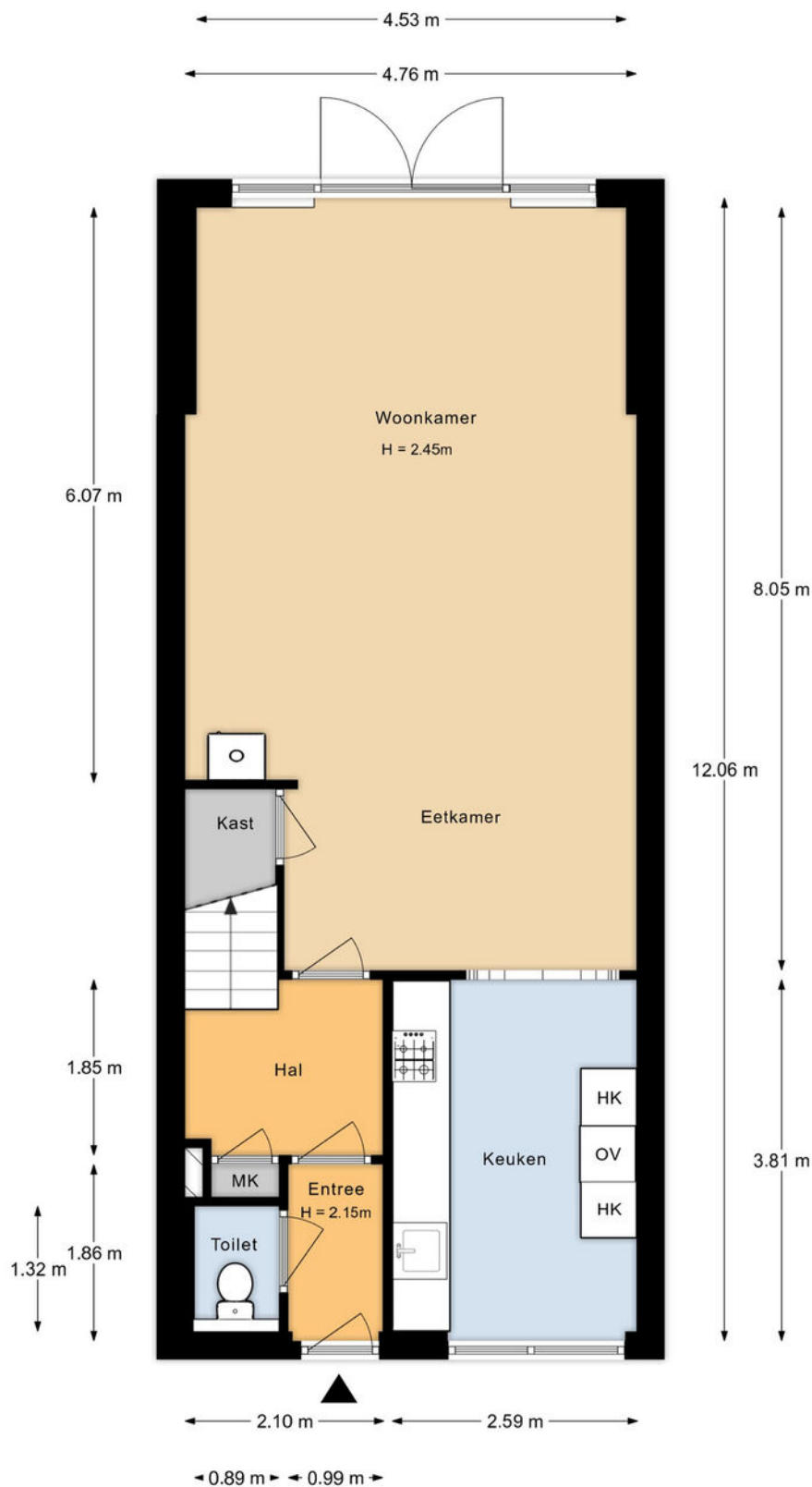


Plattegrond



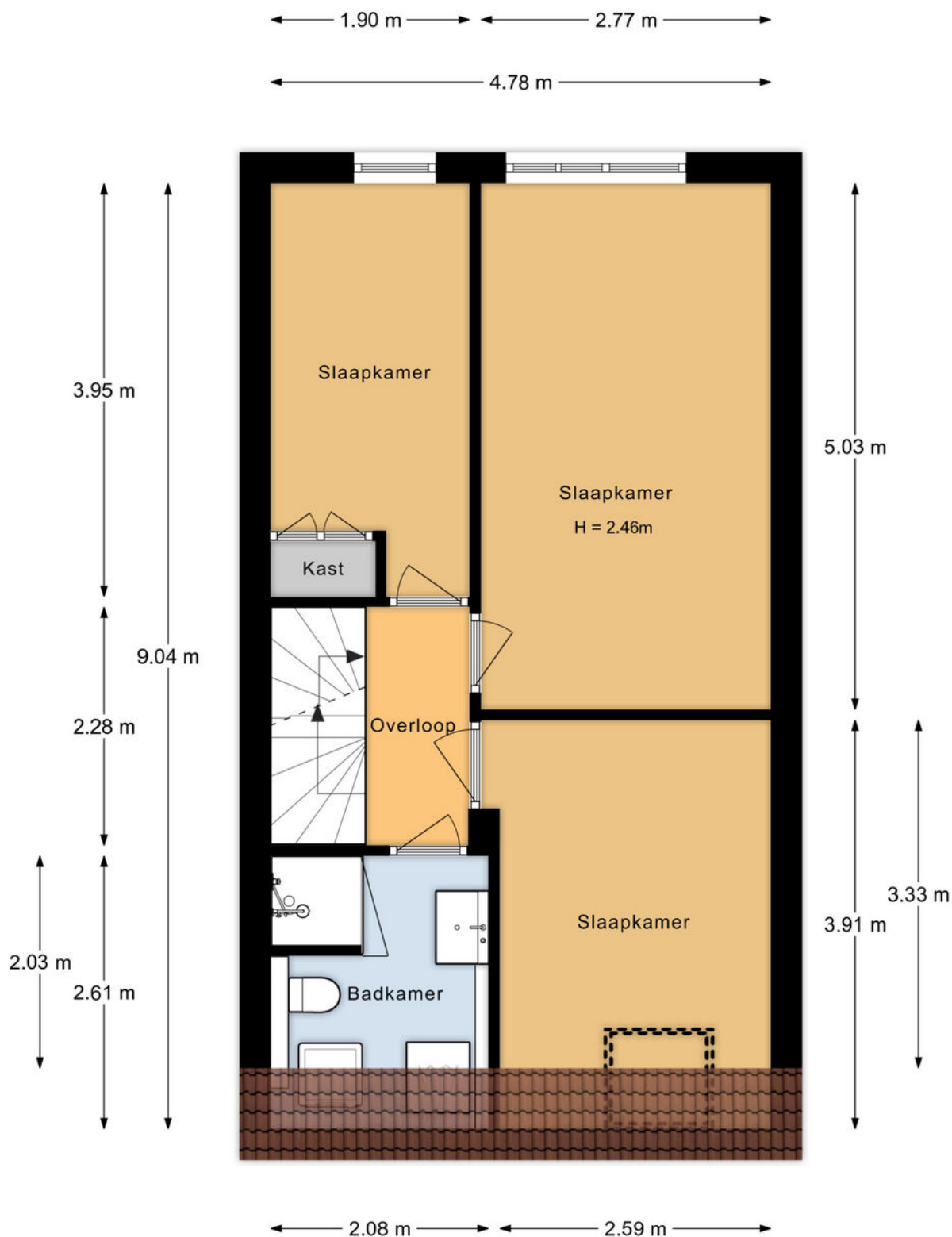
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



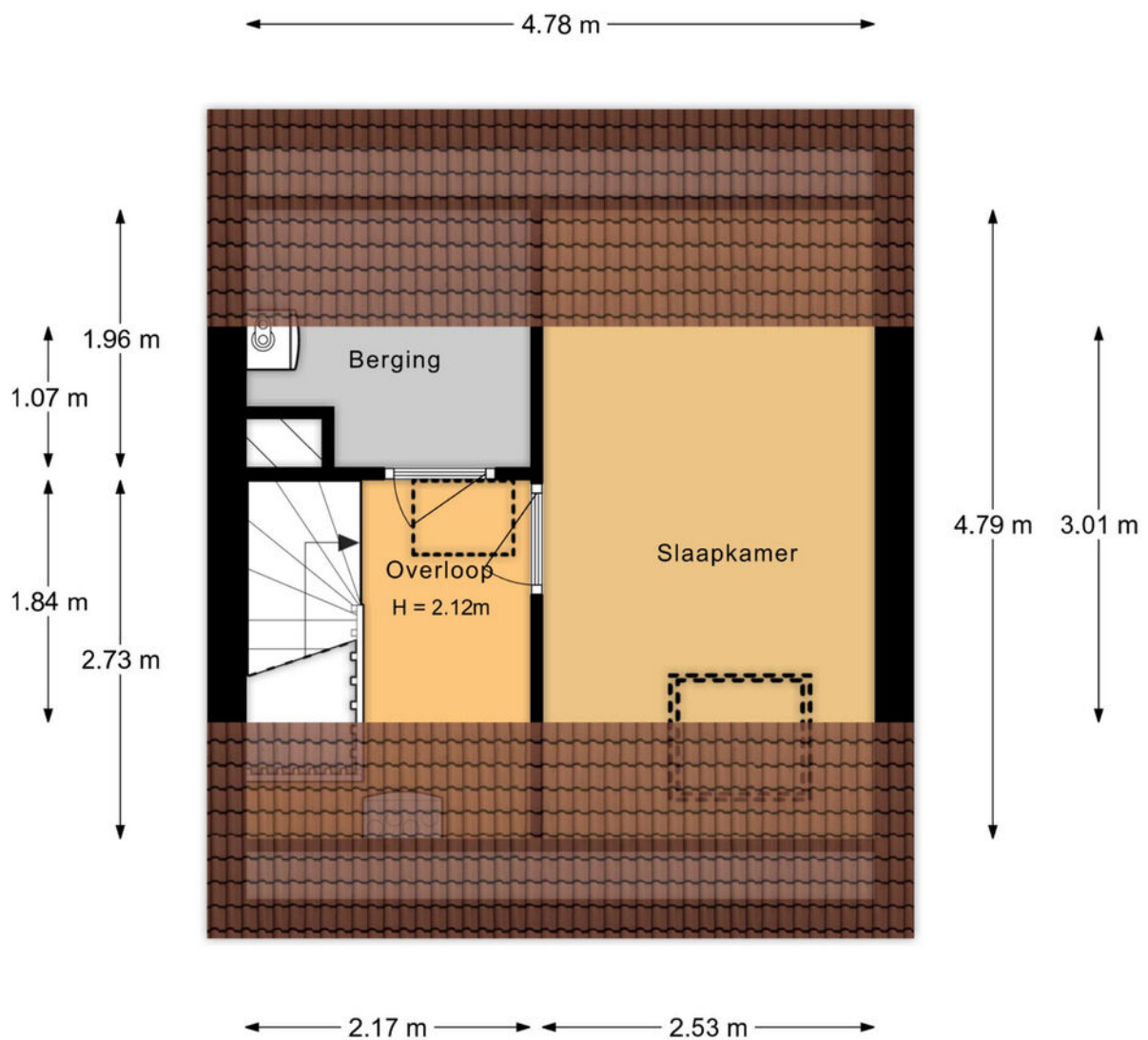
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

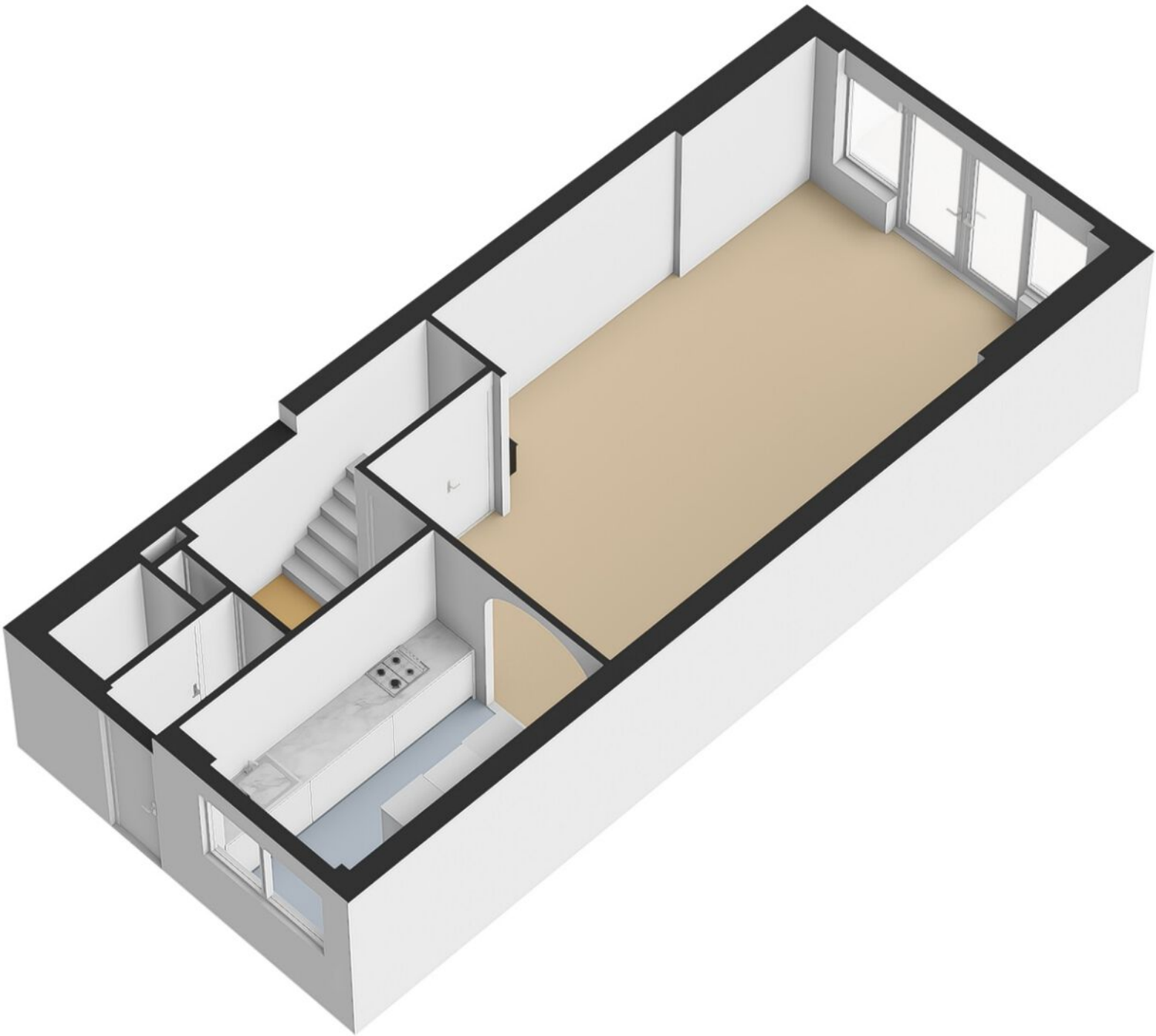


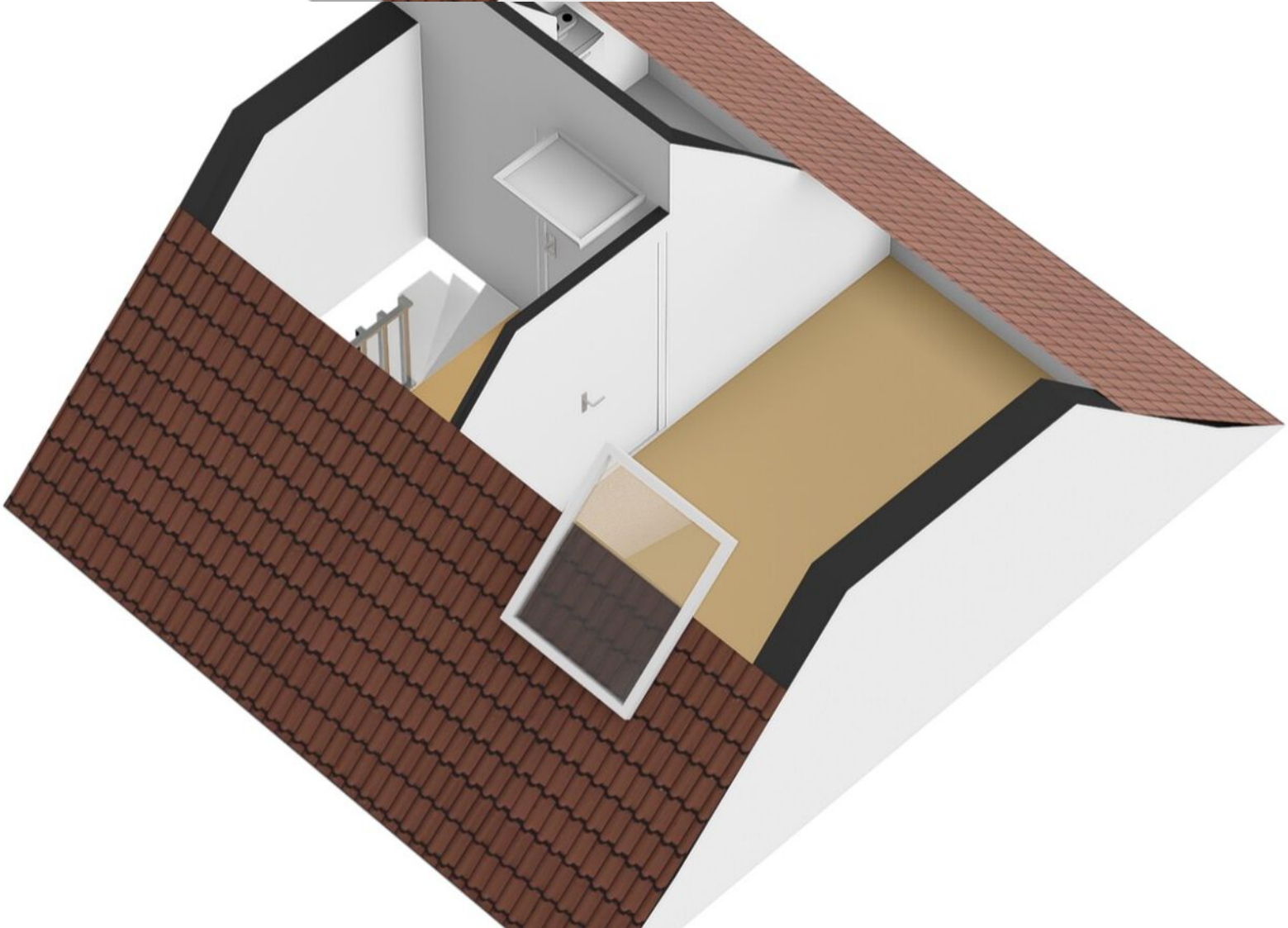
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

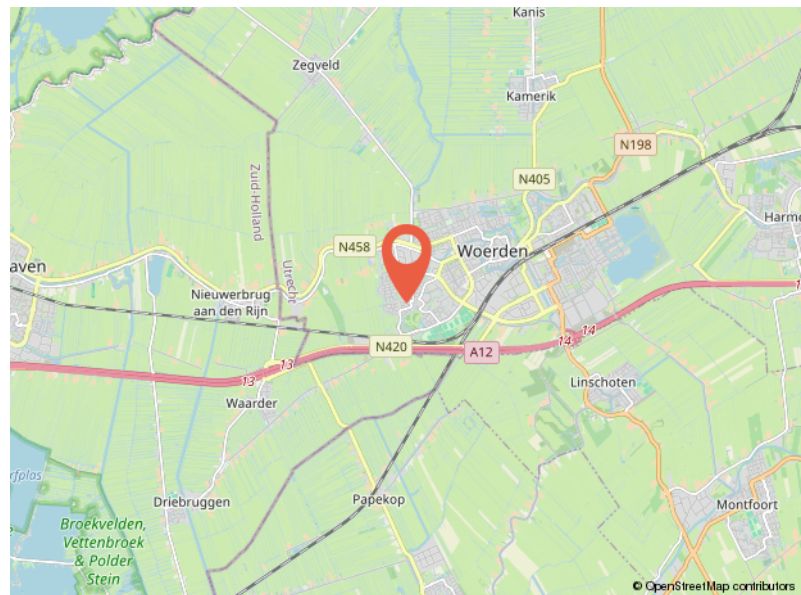
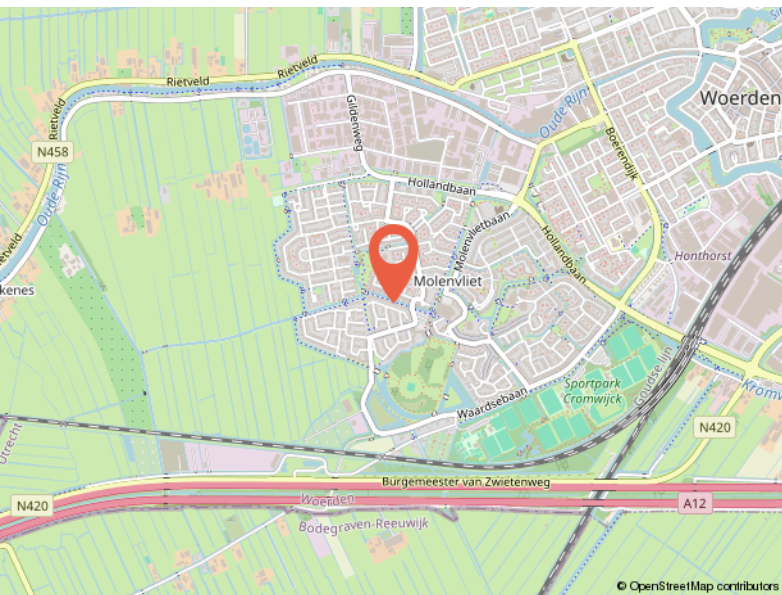
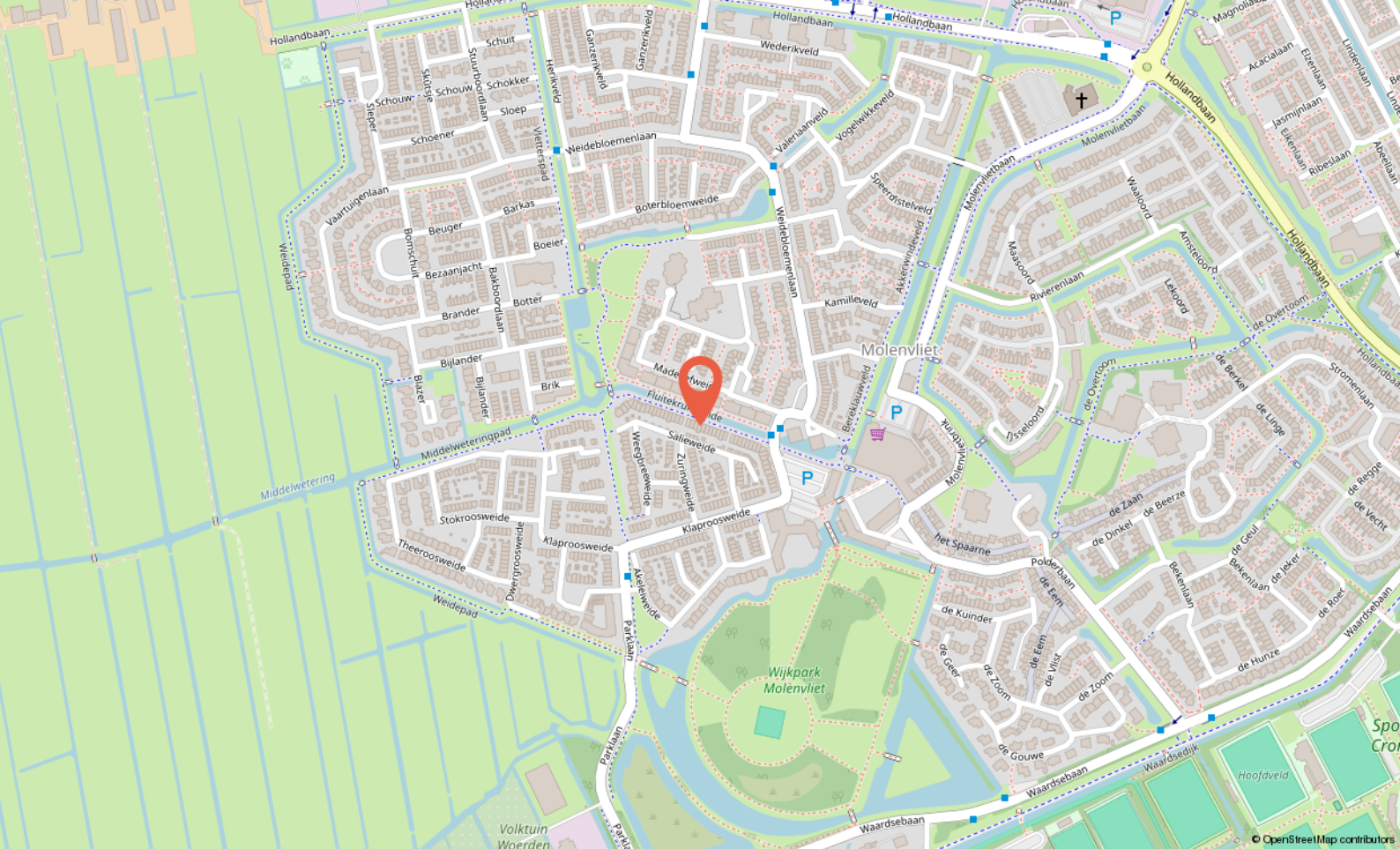
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







Locatie

FLUITEKRUIDWEIDE 33
Woerden

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mdb



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Woerden
	Huisnummer	Sectie		D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1802
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 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.

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Woerden / Molenvliet-West

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 12%

25 - 44: 27%

45 - 64: 28%

65+: 14%

Koop / huur



Koop: 60%

Huur: 40%

Huishoudens



Eenpersoons: 35%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 39%



50%



50%



1,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

Aantekeningen

[illegible]



Ik ben Marcel

Over mij

Ik ben Marcel, 50 jaar, getrouwd en trotse vader van twee geweldige kinderen. Opgegroei in **Noorden en Nieuwkoop**, en inmiddels woon ik alweer ruim **25 jaar in Woerden**. De regio ken ik dus als geen ander – niet alleen van de straten en huizen, maar van de mensen, de verhalen en de sfeer. Met inmiddels **meer dan 26 jaar ervaring** in de makelaardij in en om Woerden heb ik al veel woningen verkocht en aankopen begeleid, maar voor mij draait het vak **nooit om bakstenen. Makelen gaat over mensen.**

Over de juiste klik, over luisteren, meedenken, ontzorgen en écht iets goed regelen voor iemand. Dat is wat mij drijft, al vanaf dag één.

Ik geloof dat een verhuizing spannend mag zijn, maar ook **een beetje een feestje**. Daarom werk ik met een persoonlijke aanpak, waarin aandacht, creativiteit en kwaliteit centraal staan.

Mijn klanten waarderen mij omdat ik **betrouwbaar ben, gewoon bereikbaar**, en het traject duidelijk en goed geregeld verloopt – zonder poeha.

Of je nu koopt, verkoopt of gewoon wilt sparren over je volgende stap: bij geWOON Marcel ben je **geen klantnummer**, maar iemand die ik **écht wil leren kennen**.



Jouw makelaar
in **de buurt**

Inarimeer 23
3446 JJ Woerden

+31 348 748824
info@gewoonmarcel.nl
www.gewoonmarcel.nl