



**TE KOOP**

WOERDEN, Madeliefweide 14  
Vraagprijs € 489.000,- k.k.



+31 348 748824 | [info@gewoonmarcel.nl](mailto:info@gewoonmarcel.nl) | [www.gewoonmarcel.nl](http://www.gewoonmarcel.nl)



# Kenmerken & specificaties

|                                |                                                          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Bouwjaar:                      | 1984                                                     |
| Soort:                         | eengezinswoning                                          |
| Kamers:                        | 5                                                        |
| Inhoud:                        | 392 m <sup>3</sup>                                       |
| Woonoppervlakte:               | 106 m <sup>2</sup>                                       |
| Perceeloppervlakte:            | 142 m <sup>2</sup>                                       |
| Overige inpandige ruimte:      | 6 m <sup>2</sup>                                         |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | -                                                        |
| Externe bergruimte:            | 5 m <sup>2</sup>                                         |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel                                               |
| Isolatie:                      | dakisolatie, muurisolatie,<br>vloerisolatie, dubbel glas |
| Energielabel:                  | A                                                        |



# Omschrijving

Licht, ruimte en een fijn thuisgevoel, welkom in Molenvliet!

In de geliefde wijk Molenvliet staat deze verrassend lichte en energiezuinige eengezinswoning (energielabel A!) klaar voor een nieuwe bewoner. Een woning waar je meteen voelt, hier zit het goed. Met een moderne keuken, vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het westen én een eigen parkeerplaats is dit zo'n huis dat klopt van binnen en van buiten.

Molenvliet is een van de meest complete wijken van Woerden: groen, ruim opgezet en ideaal voor gezinnen. Je woont hier op loopafstand van scholen, speeltuinen, sportvoorzieningen en het wijkwinkelcentrum. Het prachtige wijkpark, waar je kunt wandelen, sporten of met de hond op pad kunt, ligt praktisch om de hoek. Ook fijn: binnen een kwartiertje fietsen sta je midden in het gezellige centrum van Woerden met zijn horeca, winkels, haven en station. En met de A12 en N11 dichtbij ben je zo in Utrecht, Gouda of Leiden.

## Indeling

### Begane grond

Je komt binnen via de hal aan de voorzijde. De ruime hal brengt je naar het moderne toilet en de trapopgang. De woonkamer voelt direct warm en huiselijk aan: tuingericht, netjes afgewerkt, met openslaande deuren naar de zonnige tuin.

Aan de voorzijde vind je de bijna nieuwe keuken (nog geen jaar oud!) in U-opstelling, voorzien van alle wenselijke apparatuur zoals inductiekookplaat, oven, combi-magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en afzuigkap. Een keuken waar je zó in kunt. Aan de voorzijde nog de berging voor de fietsen en dergelijke.

### 1e verdieping

Aan de voorzijde de royale slaapkamer en de luxe badkamer uit 2023, compleet met douchecabine, tweede toilet en wastafel. Aan de achterzijde liggen nog twee fijne slaapkamers, beiden met laminaatvloer en dakkapel voor extra licht en ruimte.

### 2e verdieping

Een ruime overloop met volop bergruimte. Hier vind je ook de cv-opstelling, warmwaterboiler, de omvormer van de zonnepanelen en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Verder een verrassend royale vierde slaapkamer met laminaatvloer.

### Tuin

De diepe achtertuin op het westen is een heerlijke plek waar je van de middag- en avondzon geniet. Onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een praktische

# Omschrijving

berging en overkapping. Dankzij de diepte en ligging kun je hier van het vroege voorjaar tot late najaar lekker buiten zitten.

Pluspunten die je écht wilt weten

Energielabel A  
Zonnepanelen en airco  
Parkeerplaats op eigen terrein  
Moderne keuken (2025)  
Luxe badkamer (2023)  
Elektrische rolluiken achter  
Onderhoudsvriendelijke tuin

Fijne ligging in groene, complete en kindvriendelijke wijk

Dichtbij centrum Woerden, station en snelle verbindingen naar de Randstad

Kortom!

Een complete, moderne en energiezuinige gezinswoning op een heerlijke plek in Woerden. Kom het zelf ervaren, dit is zo'n huis dat je moet voelen.

Wil je een afspraak maken?

Neem gerust contact op. Je bent van harte welkom om te komen kijken!









































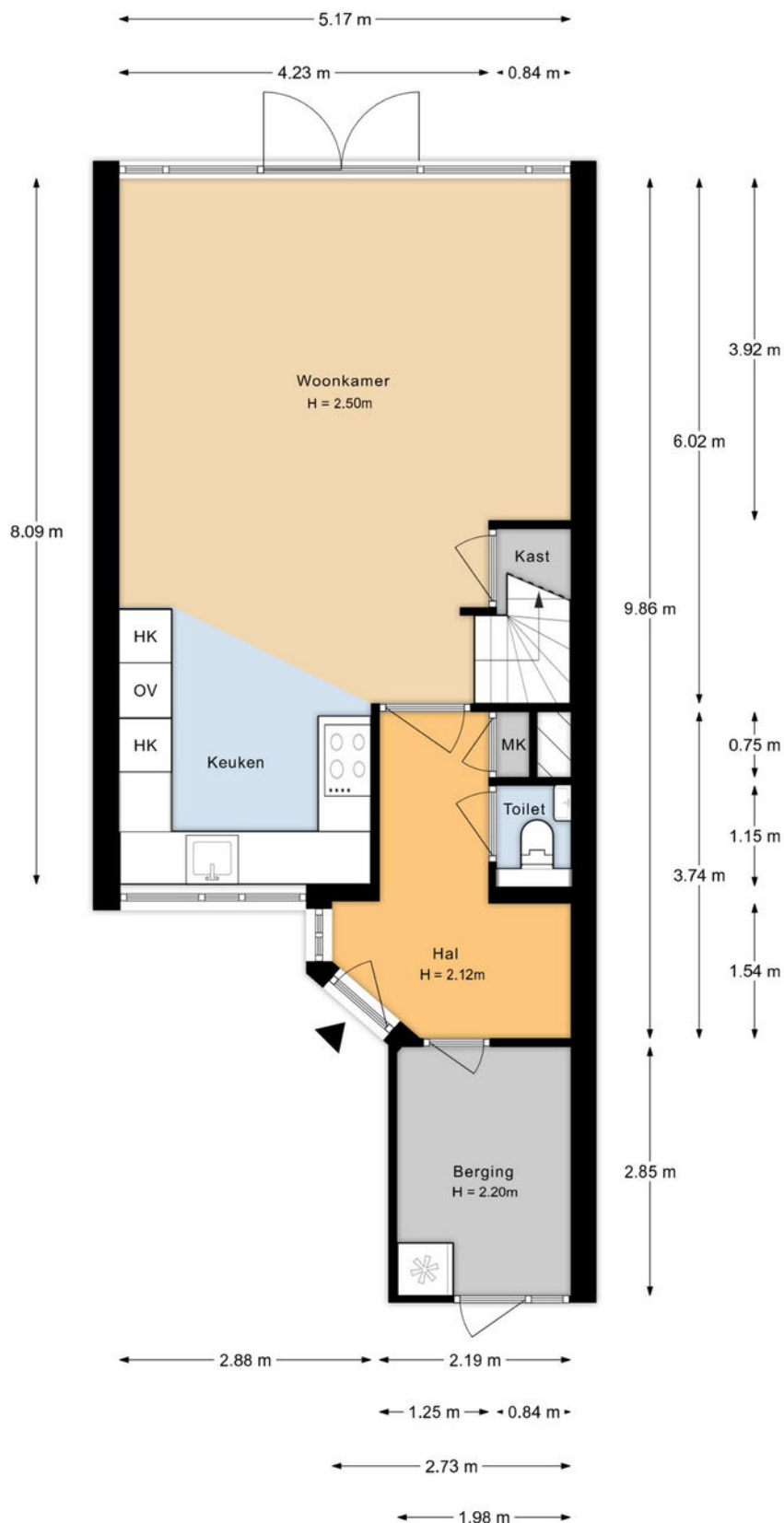








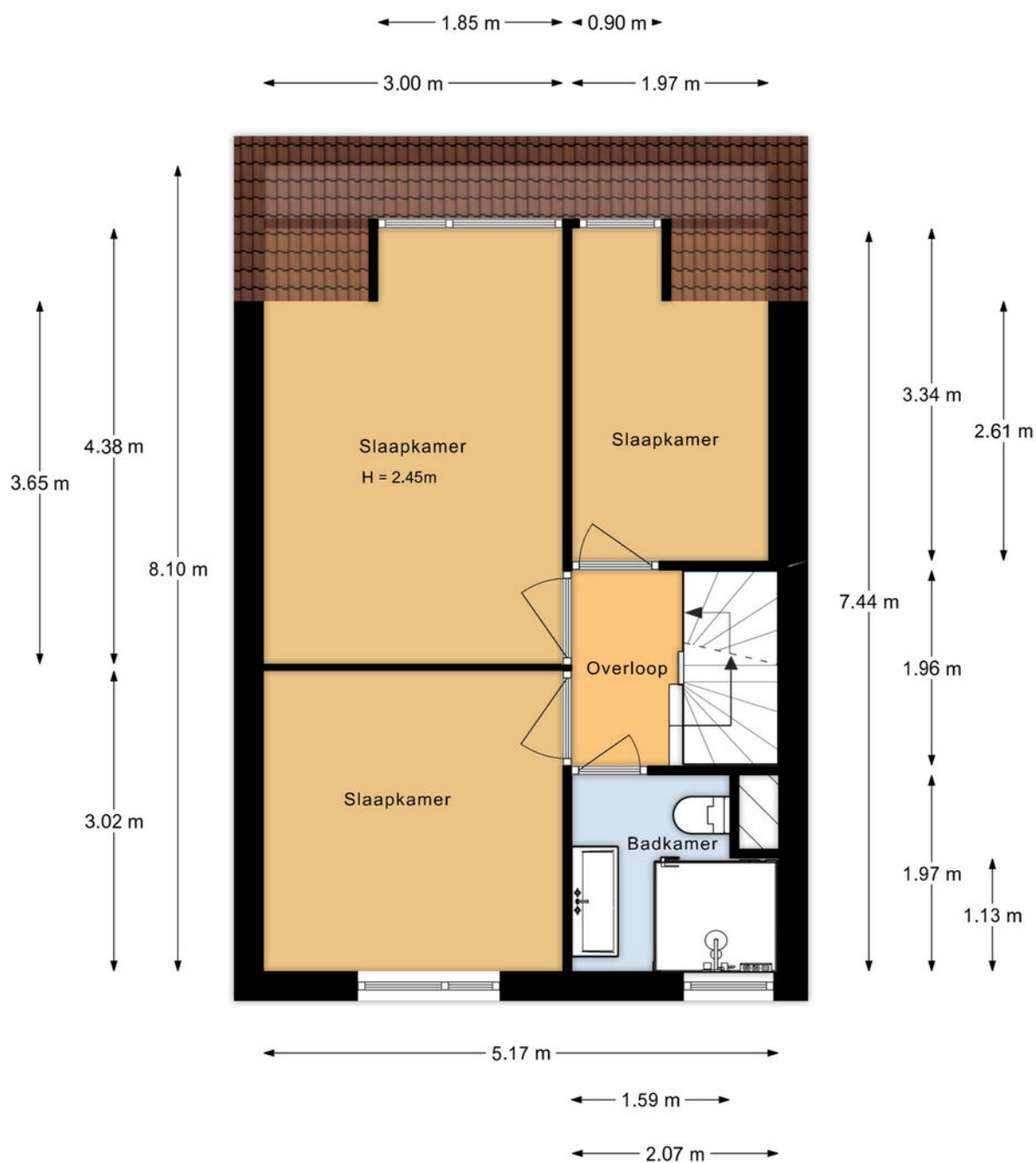
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



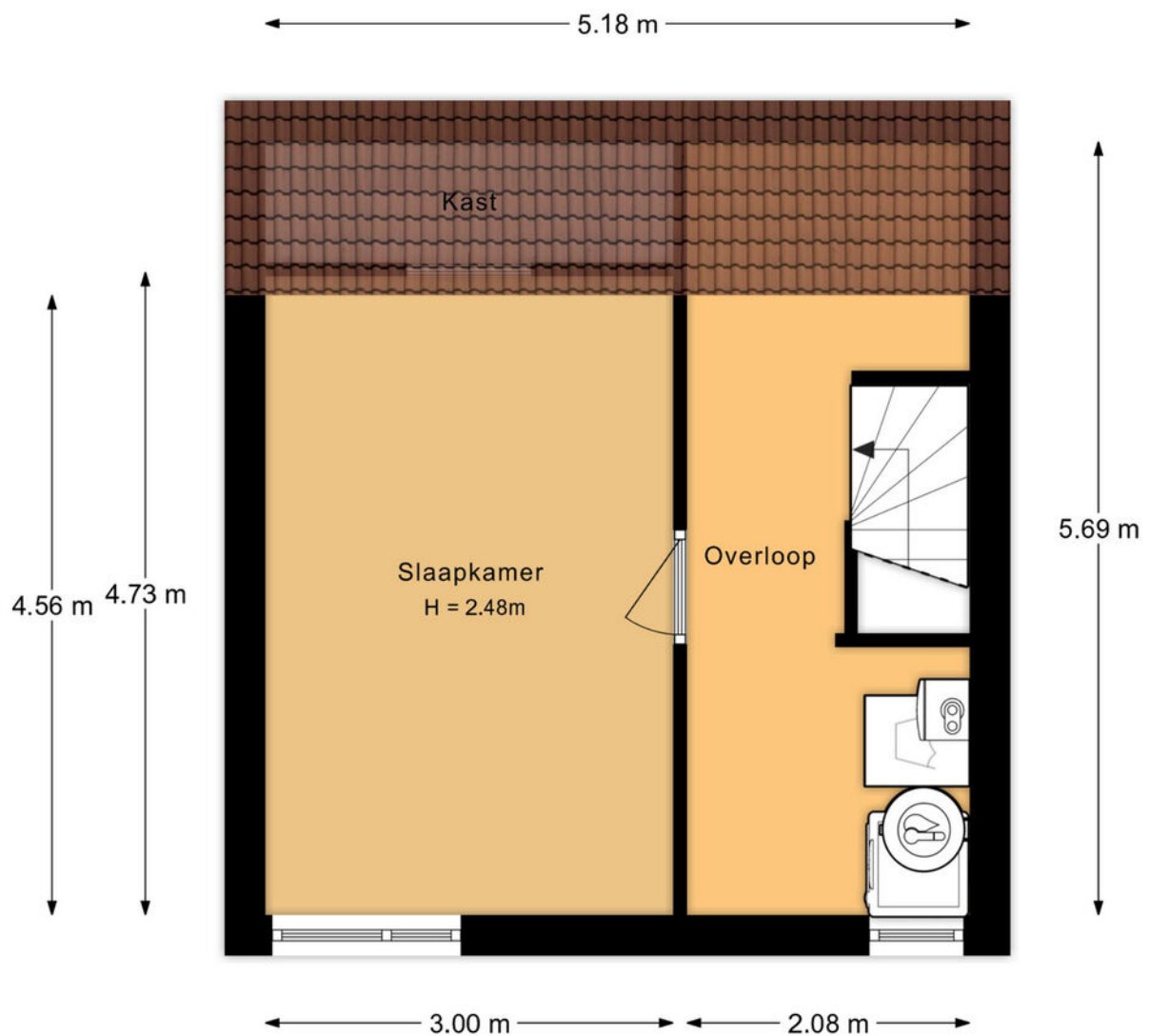
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



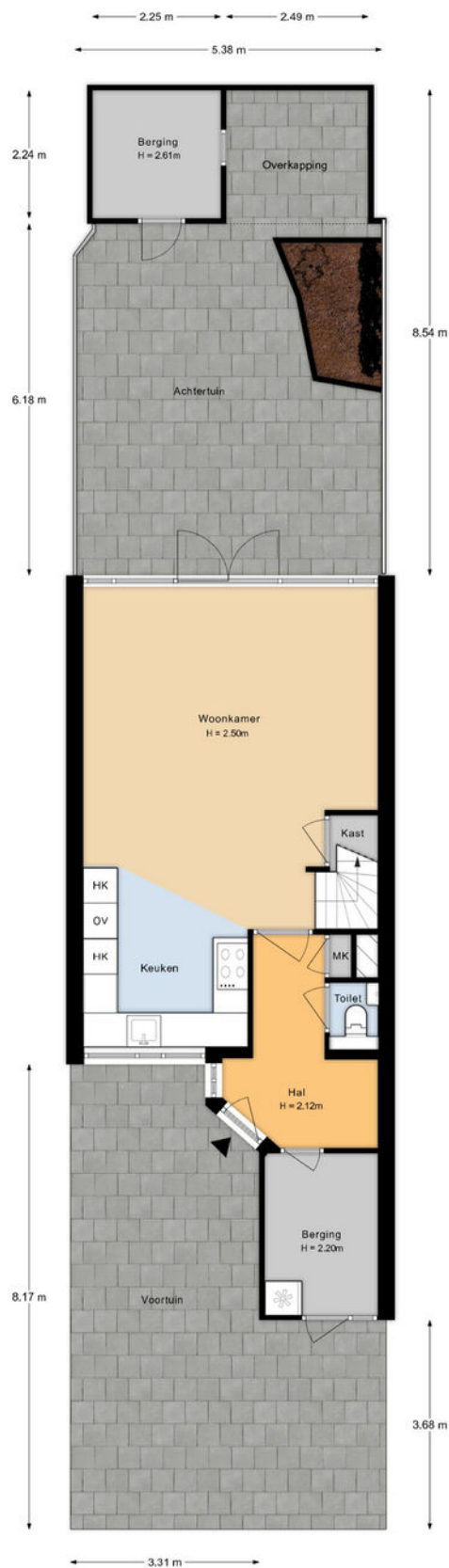
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

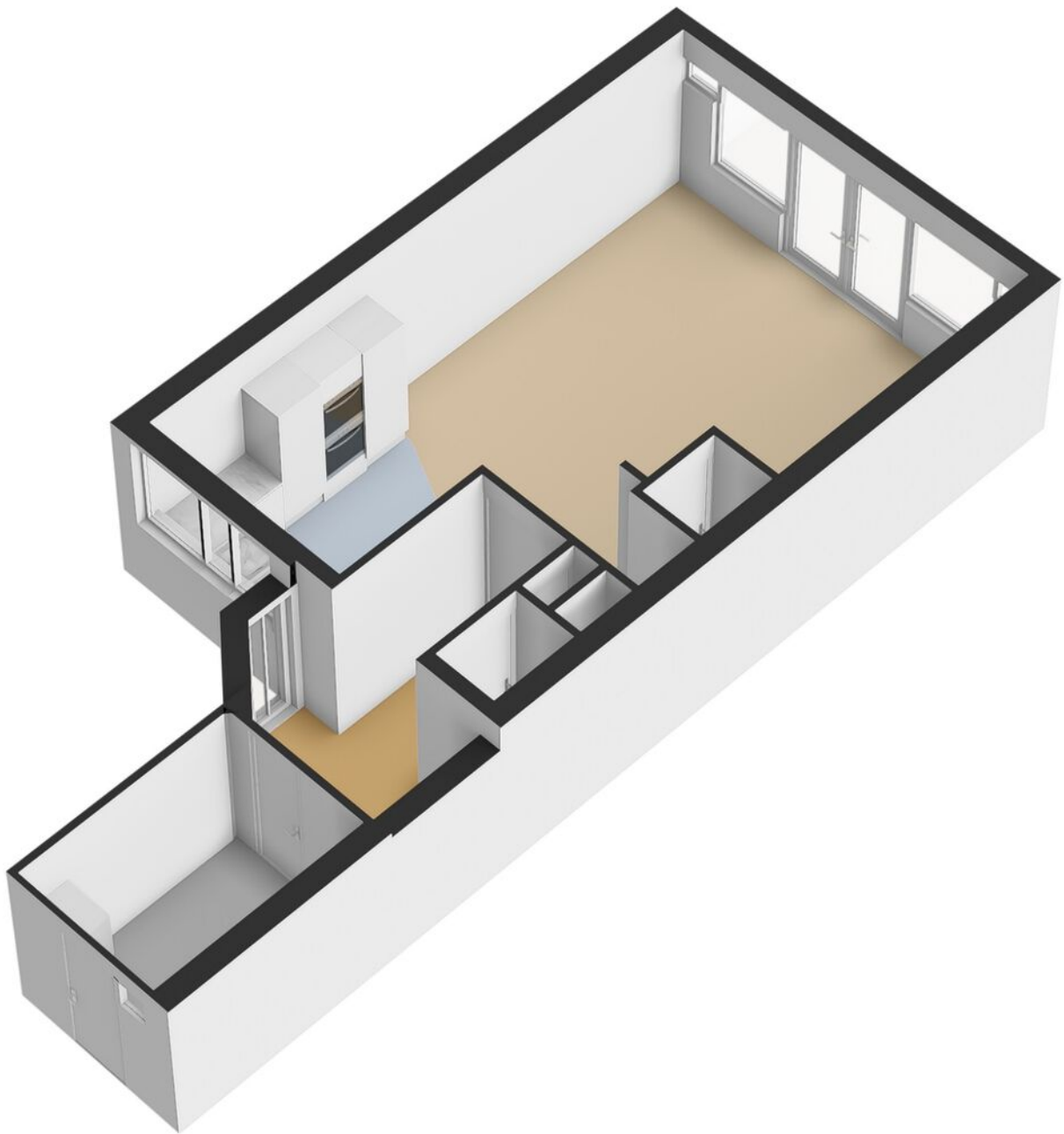


# Plattegrond



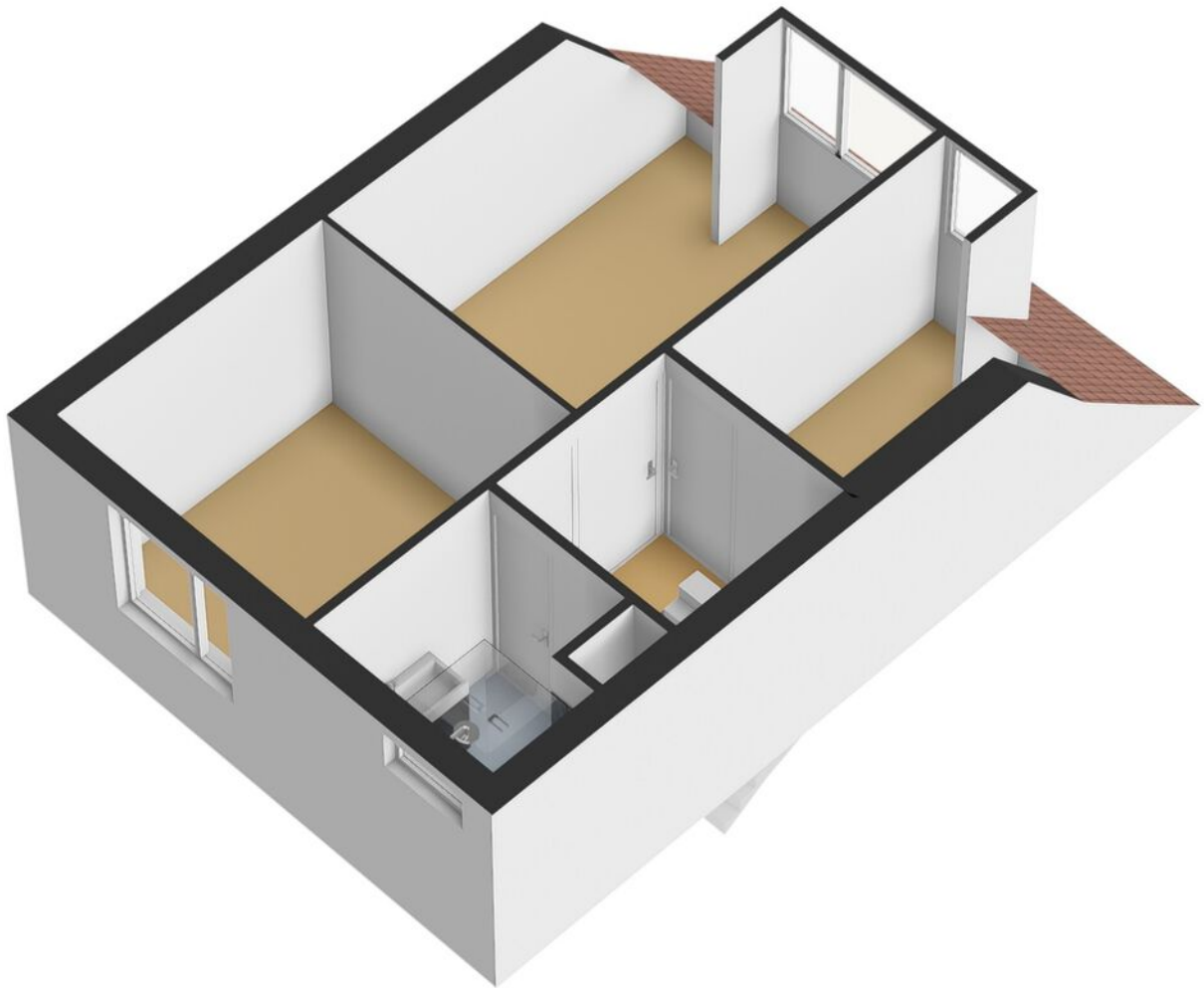
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond





# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mdb



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Woerden

Sectie

D

Perceel

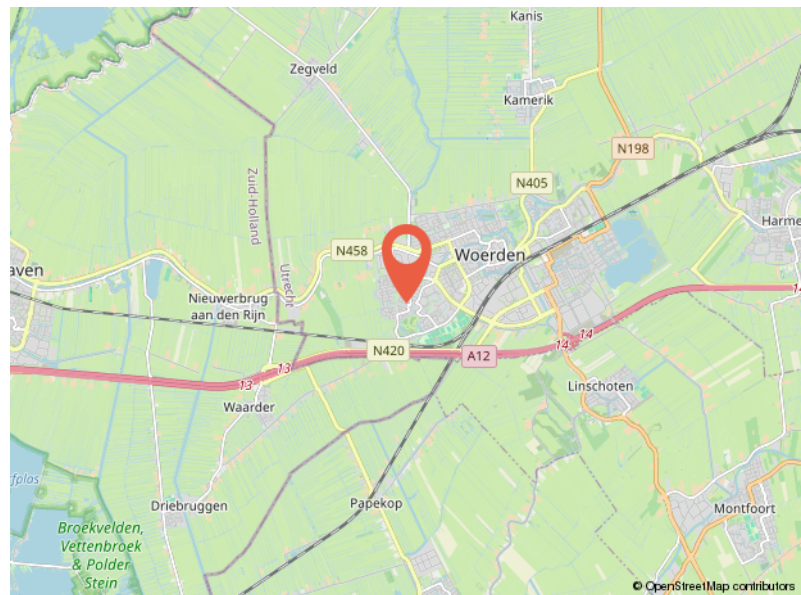
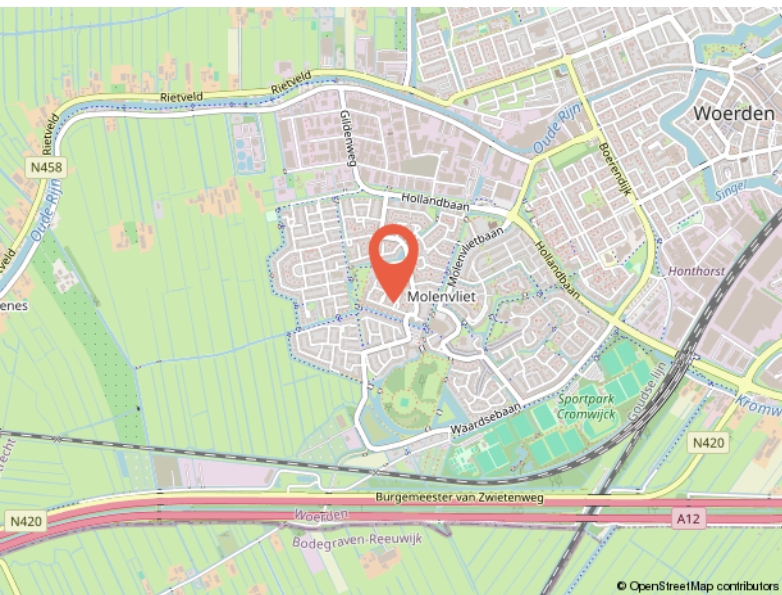
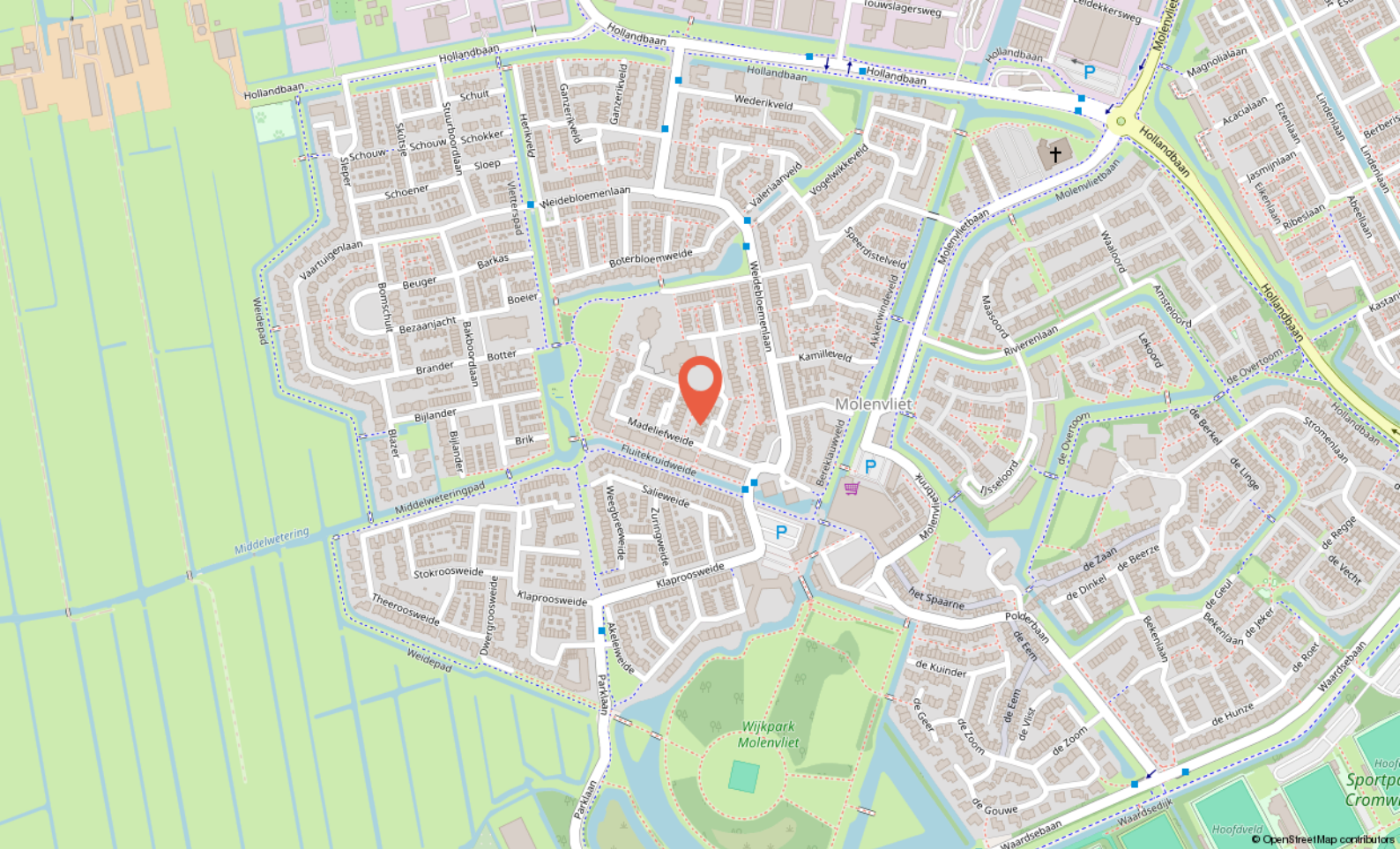
1412

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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.





# Locatie

MADLIEFWEIDE 14

Woerden

# 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:





## 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**.

# Aantekeningen

[illegible]





Jouw makelaar  
in **de buurt**

Inarimeer 23  
3446 JJ Woerden

+31 348 748824  
[info@gewoonmarcel.nl](mailto:info@gewoonmarcel.nl)  
[www.gewoonmarcel.nl](http://www.gewoonmarcel.nl)