

Karakteristieke villa met kantoor en garage,
gunstig gelegen nabij centrum en station!



Buitengewoon Wonen

gepresenteerd door De Koning makelaars





Utrechtsestraatweg 31 A en 31, Woerden

Woningtype:	vrijstaande villa met kantoor en garage
Woonoppervlakte:	462 m ²
Bouwjaar:	1870
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	4
Energie label:	C (woning) en E (kantoor)
Tuin:	voor- en zijtuin
Ligging:	aan vaarwater, nabij centrum en station

De Koning makelaars

Wonen in stijl

Aan de fraaie Utrechtsestraatweg, op loopafstand van zowel het levendige centrum van Woerden als het NS-station, staat deze karakteristieke villa met kantoorruimte en garage. Een huis dat je simpelweg moet ervaren: de combinatie van authentieke details, royale ruimtes, een bijzondere sfeer en de ligging aan de Oude Rijn is lastig in woorden te vangen.

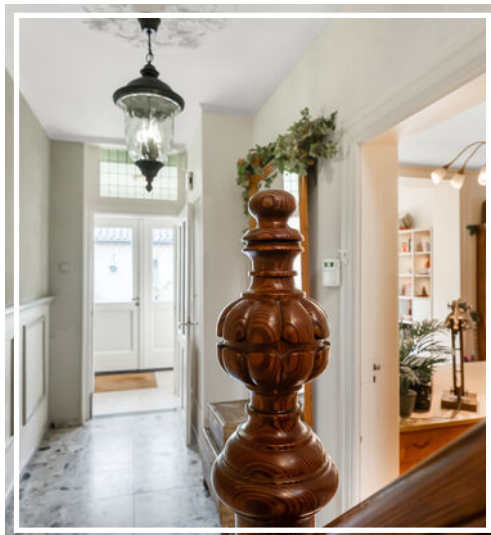
Achter het sierhek met groen en het zonnige terras op het zuidoosten ligt de entree van de woning. Binnen wordt u meteen omarmd door sfeer en historie: een hal met granieten vloer en prachtige authentieke trap. Vanuit de gang heeft u toegang tot het toilet, de woonkamer en het kantoor.

De royale living is warm en uitnodigend, met een verhoogde gashaard bij de eethoek en een aangebouwde serre die dankzij openslaande deuren een fijne verbinding vormt met de tuin. De open keuken is voorzien van inbouwapparatuur en heeft een eigen toegang naar de zijtuin met poortdeur naar het jaagpad. Overal in huis zijn originele elementen zorgvuldig behouden en gecombineerd met hedendaags comfort.

De werkkamer en kantoorruimte is zowel via een eigen ingang als via de woning bereikbaar. Een ideale werkplek, compleet met pantry, toilet en een kantoorruimte waar u vanuit het raam uitkijkt over het jaagpad en de Oude Rijn — werken wordt hier een voorrecht. Voor de deur is plaats voor drie auto's op eigen terrein. De garage beschikt bovendien over een praktische vliering.

Op de eerste verdieping treft u een lichte overloop met authentieke vloer en ruitdetails, drie slaapkamers, een hobbykamer (met aansluiting voor de wasmachine) en een royale badkamer met douche, bad, dubbele wastafel, toilet, bidet én sauna. De ouderslaapkamer aan de voorzijde, voorheen twee kamers, beschikt over openslaande deuren naar het balkon.

De tweede verdieping biedt een royale overloop en een zeer grote slaapkamer met vier dakramen en een inloopkast: een heerlijke, lichte ruimte met volop mogelijkheden.



De fraai aangelegde tuin op het zuidoosten biedt volop zon en privacy dankzij het weelderige groen rondom. Vanuit de woning heeft u via de serre en woonkamer een directe en prettige verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten prachtig samensmelten. Aan de achterzijde grenst het perceel aan het jaagpad langs de Oude Rijn – een idyllische plek om te wandelen of te genieten van het uitzicht. Met het centrum en station op loopafstand is dit een unieke combinatie van rust, historie en wooncomfort.

Droomt u van authentiek en sfeervol wonen, gecombineerd met de mogelijkheid om aan huis te werken? En waardeert u het gemak van alle centrumvoorzieningen én het station van Woerden op loopafstand? Dan is deze bijzondere woning precies wat u zoekt. Neem vooral een kijkje bij deze fantastische en unieke villa en ontdek hoe buitengewoon wonen hier voelt. Eenmaal binnen begrijpt u direct waarom dit echt een must-see is.





De belangrijkste feiten op een rij

- Vrijstaande karakteristieke villa met kantoorruimte
- Bouwjaar rond 1870
- Voormalige villanaam: Villa Elisa
- Gang met fraaie authentieke elementen
- Sfeervolle, royale living met gashaard, serre en openslaande deuren naar de tuin
- Open keuken voorzien van inbouwapparatuur
- Werkkamer met openslaande deuren en interne toegang tot het kantoor; prachtig uitzicht op de Oude Rijn tijdens het werken
- Kantoor met eigen ingang, uitgerust met pantry en toilet
- Garage met praktische vliering
- Parkeergelegenheid voor drie auto's op eigen terrein
- Zonnige tuin op het zuidoosten
- Drie slaapkamers en een extra werkkamer met wasmachineaansluiting op de eerste verdieping
- Luxe badkamer met douchecabine, toilet, bidet, bad, dubbele wastafel en sauna









Wonen

- Sfeervolle woonkamer met gashaard
- Serre met openslaande deuren naar de tuin
- Plavuizen met vloerverwarming in woonkamer, keuken en toilet
- Gang met authentieke trap en granieten vloer
- Vanuit de gang toegang tot de werkkamer en kantoor









Koken

- Open Siematic keuken met spoeleiland en granieten aanrechtblad
- De keuken is voorzien van inbouwapparatuur: twee koel-/vriescombinaties, vaatwasser, Quooker, vier-pits gas met bakplaat en dubbele elektrische oven van Boretti
- Veel bergruimte in de kasten en lades
- Deur naar de zijtuin







Werken

- Werkkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Achter de werkkamer ligt het kantoor
- Vanuit het kantoor uitzicht op de Oude Rijn terwijl je aan het werk bent!
- Het kantoor heeft een eigen ingang en is voorzien van pantry en toilet
- Naast het kantoor de garage met vliering













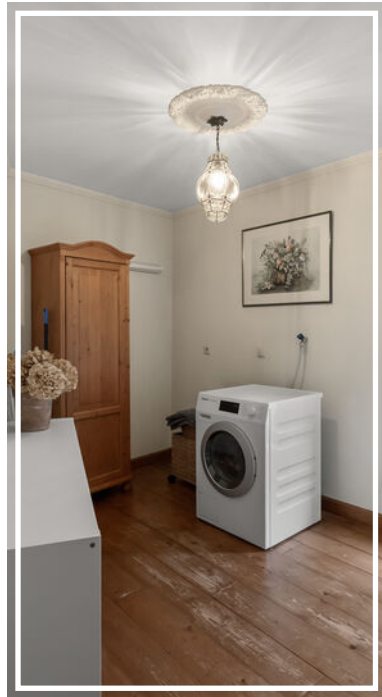
Slapen

- De slaapkamer aan de voorzijde (voorheen twee slaapkamers) heeft openslaande deuren naar het balkon
- Twee slaapkamers waarvan één met grote ramen die uitzicht geven over de Oude Rijn
- Werkkamer met aansluiting voor de wasmachine











Badkamer

- De badkamer is een ware wellness
- Voorzien van douchecabine, ligbad, toilet, bidet, twee wastafels en sauna













2e verdieping

- Houten trap naar de tweede verdieping
- Vrij in te delen overloop met berging
- Slaapkamer met vier dakramen en inloopgarderobe





Buitenleven

- Tuin op het zuidoosten gelegen, heerlijk genieten van de ochtend- en middagzon
- Tuinafscheiding door middel van een sierhek
- Mogelijkheid om drie auto's op eigen terrein te parkeren
- Zijtuin met poortdeur naar het jaagpad
- De woning is aan de achterzijde gelegen aan de Oude Rijn



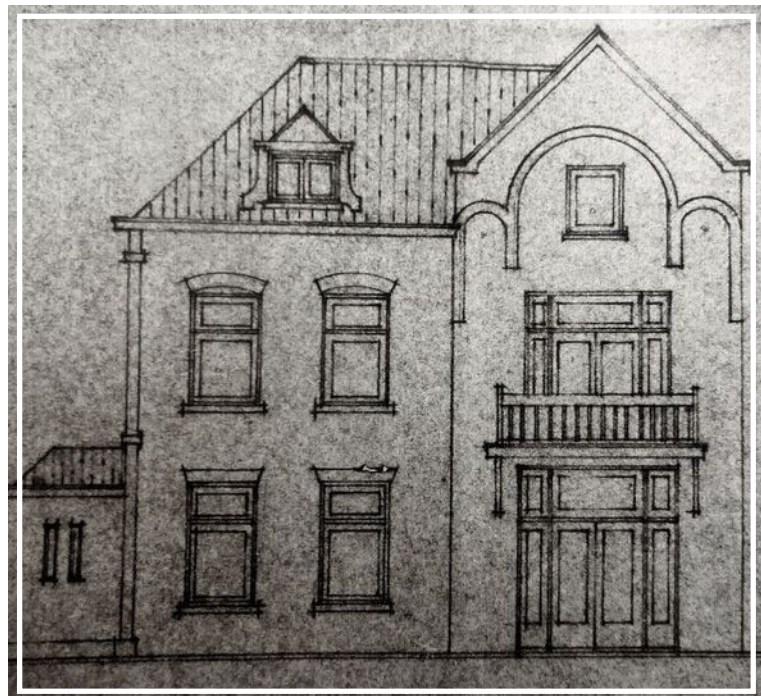
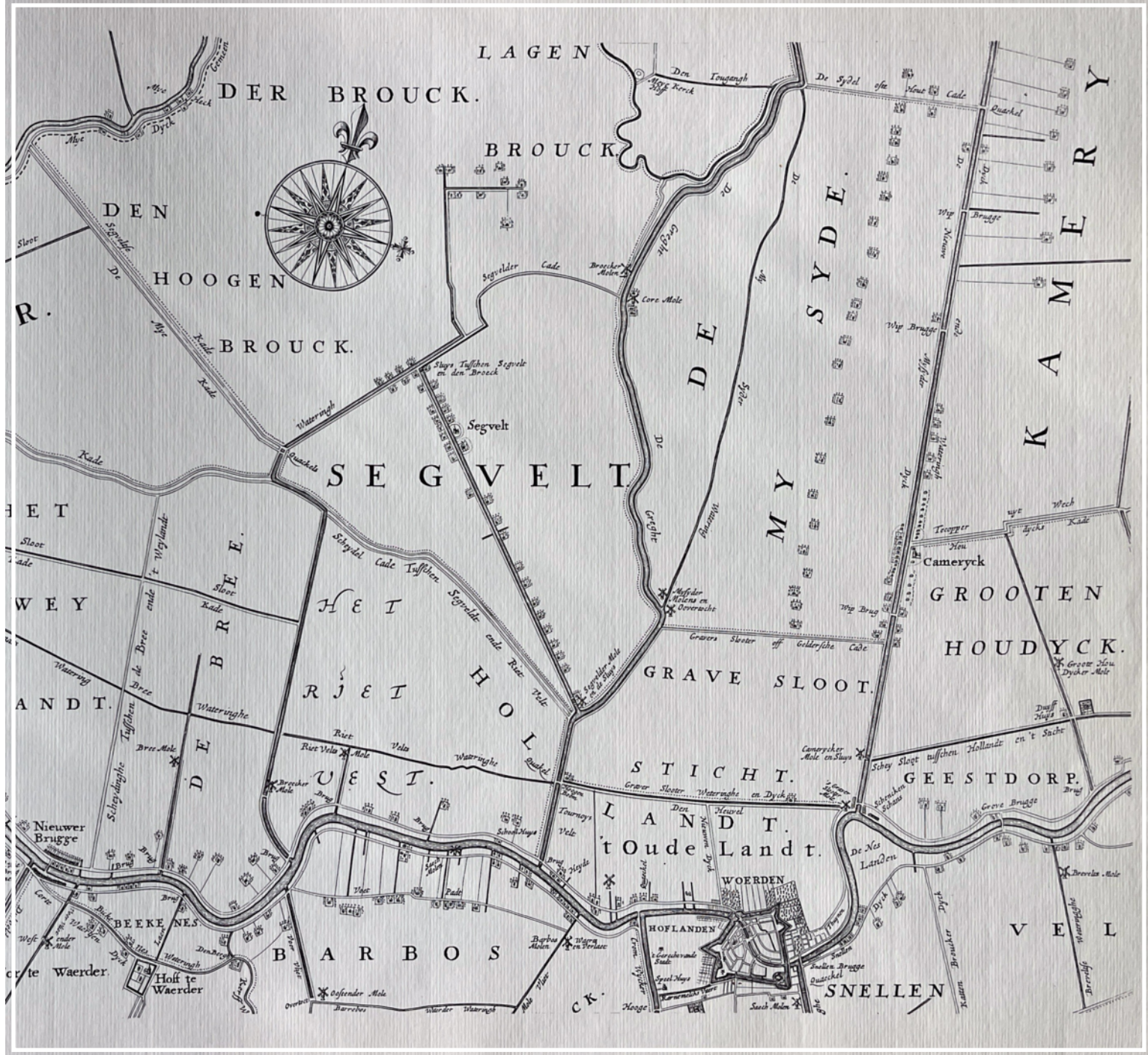




Buitenleven







Historie

Wonen met een verhaal

De Utrechtsestraatweg vormt al eeuwenlang een belangrijke route door het landschap van Woerden. Oorspronkelijk aangelegd door het Romeinse leger markeerde de weg de noordgrens van het Romeinse rijk en leidde hij naar Castellum Laurium, de militaire nederzetting in het huidige centrum van Woerden. Na het vertrek van de Romeinen ontwikkelde het gebied zich tot agrarisch buitengebied, terwijl de weg in de loop van de tijd verschillende benamingen kreeg: van Romeinse grens tot Boerenrivierdijk en later Koninklijke Straatweg. Hoewel voor de huidige naam, Utrechtsestraatweg, geen officieel naambesluit bekend is, raakte deze vanaf de 19e eeuw algemeen ingeburgerd.

In deze periode veranderde de route geleidelijk van een landelijke weg in een karakteristiek lint van woningen, villa's en bedrijfspanden. Veel gebouwen kregen later een gecombineerde woon- en bedrijfsfunctie, mede door de toenemende bedrijvigheid langs de verbinding tussen Utrecht en Leiden. Het pand aan Utrechtsestraatweg 31A en 31 maakt deel uit van dit historisch gegroeide lint en weerspiegelt deze ontwikkeling op herkenbare wijze.

Volgens openbare registers dateert het complex uit de tweede helft van de 19e eeuw, rond 1870. Het bestaat uit twee via een corridor verbonden gebouwen: rechts het vrijstaande woonhuis (31A) en links het voormalige praktijkgebouw (31). Het woonhuis is een karakteristiek herenhuis in classicistische stijl, uitgevoerd in drie bouwlagen onder een met Hollandse pannen gedekt schilddak. De gevel is opgetrokken uit handgevormde metselstenen in kruisverband, met gemetselde kolommen op de hoeken. Bijzonder is het gotisch aandoende samengestelde venster op de verdieping, met spitsboogruiten en een ovalen, blinde topinvulling – een opvallend architectonisch element dat men eerder in een kerk zou verwachten dan in een woonhuis.

Een interessante historische vermelding is dat de woning in 1911 bekend stond onder de naam Villa Elisa. Die naam past in de traditie van luxe buitenwoningen en villa's die in die tijd langs de Utrechtsestraatweg werden gebouwd en geeft een mooi inkijkje in de toenmalige uitstraling en status van het pand.

De eerste gedocumenteerde verkoop na deze periode dateert uit 1917, wanneer de N.V. Fabriek van Melkproducten "Nieuw Holland", gevestigd tegenover het pand, het gebouw aankoopt. Vermoedelijk diende het toen als kantoor of directeurswoning. In 1930 werd het pand gekocht door de bekende rijksveearts J.H. van Vugt, die er bijna vijftig jaar woonde. Zijn praktijk begon hij aan huis, later verhuisde deze naar het naastgelegen praktijkgebouw.

Aan het eind van de jaren tachtig ontstonden plannen om het pand te slopen ten gunste van nieuwbouw. In de Woerdense krant van 3 mei 1989 werd hierover bericht, maar de plannen gingen uiteindelijk niet door. De huidige eigenaren kochten het pand van de erfgenamen en lieten het – na een periode van leegstand en verwaarlozing – zorgvuldig renoveren. Daarbij werden onder andere kunststof kozijnen geplaatst en het dak vernieuwd, terwijl de karakteristieke uitstraling behouden bleef.



Opties bijgebouw

- Eigen ingang, circa 65 m², eigen huisnummer, denk aan de mogelijkheden van:
- Zwembad
- Kantoor aan huis
- Garage voor meerdere auto's
- Mantelzorgwoning
- Wellness
- Atelier
- (Voor meer informatie over het bestemmingsplan kunt u contact opnemen met de makelaar. Bestemmingsplan informatie is openbare informatie en te vinden op www.omgevingsloket.nl)



Kenmerken

Overdracht

Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object	vrijstaande villa met kantoor en garage
Bouwjaar	1870
Energielabel	C (woning) en E (kantoor)
Dakbedekking	pannen
Type dak	schilddak
Isolatievormen	gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	538 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	462 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Oppervlakte overige inpandige ruimten	3 m ²
Inhoud	1599 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1
Ligging	aan vaarwater, nabij centrum, nabij station

Kenmerken

Energieverbruik

Verwarmingssysteem

c.v.-ketel (2020 en 2021), vloerverwarming gedeeltelijk,
gashaard

Eigendom c.v.-ketel

ja

Tuin

Type

voortuin, zijtuin

Oriëntering

zuidoost

Heeft een achterom

ja

Bergruimte

Soort berging

garage

Voorzieningen

elektra, verwarming

Parkeergelegenheid

Aantal parkeerplaatsen

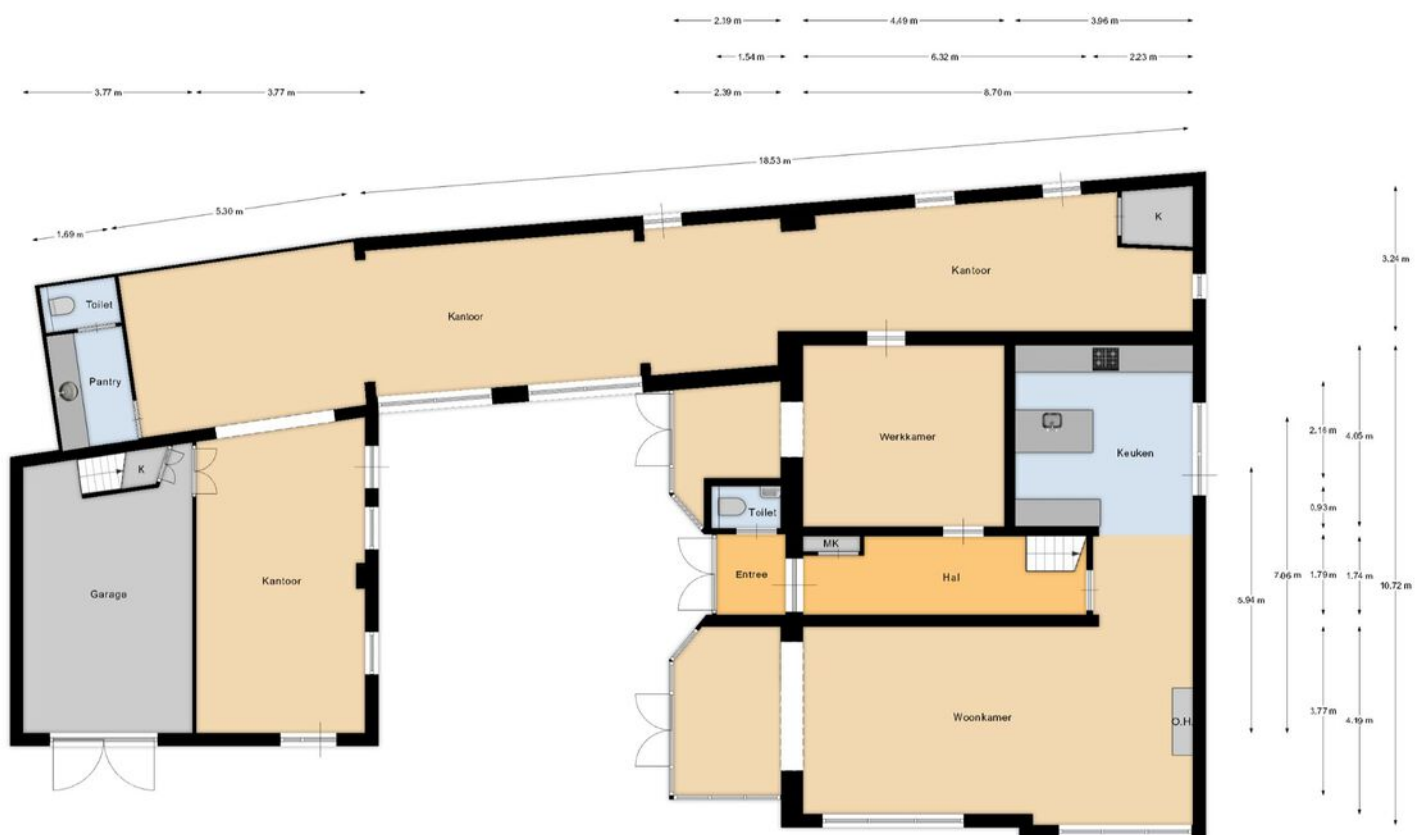
3

Situatietekening



Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Begane grond



Begane grond

Mensier de Fotostraat heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Mensier de Fotostraat, Zaandam

Eerste verdieping



1e verdieping

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

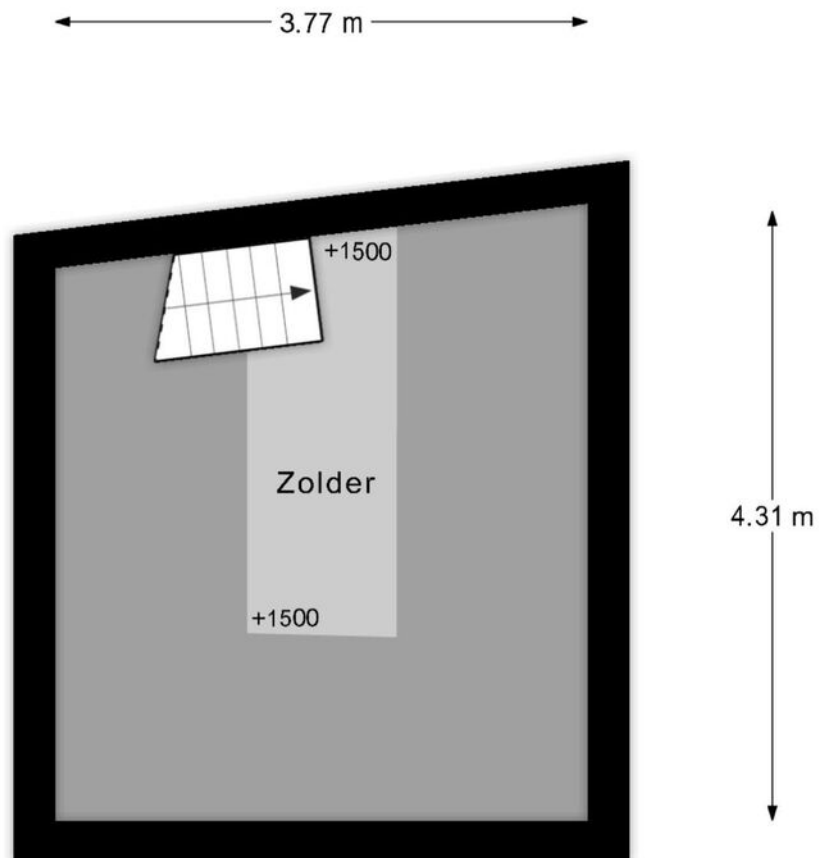
Tweede verdieping



2e verdieping

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Vliering boven garage



Zolder

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woerden

A

5893

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 oktober 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.

Welkom in de 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.

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 een basisschool, 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.

Gemeente Woerden!



Bent u geïnteresseerd?

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.

Wij staan voor u klaar!

We zijn benieuwd, is dit de woning waar u van droomde? Met alle plezier staan we u te woord om uw vragen te beantwoorden. Aarzel niet om ons te bellen of te mailen voor meer informatie.

De Koning makelaars

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Haven 7, 3441 AS Woerden

0348-488000 | woerden@dekoningwonen.nl



Bert den Adel

06 - 224 482 24

bertdenadel@

dekoningwonen.nl

Tip van De Koning makelaars

Benieuwd naar de maandelijkse lasten van deze woning? Vraag een vrijblijvend adviesgesprek aan bij de onafhankelijke hypotheekadviseurs van Opmaat financieel adviseurs. Zij geven u financieel advies over de hypotheek, gebaseerd op uw persoonlijke informatie met het oog op de toekomst én kijken desgewenst ook naar uw maandelijkse vasten lasten. Bel 0348-488004 of stuur een mail naar info@opmaatfinancieeladviseurs.nl.





Maakt deze fraaie villa met kantoor uw woondroom waar?

De Koning makelaars

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars zijn actief in de regio's De Meern, Houten, Leidsche Rijn | Gouda, Bodegraven, Reeuwijk | Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Uithoorn, De Ronde Venen | Woerden, Oudewater, Montfoort
dekoningwonen.nl

