



TE KOOP

WOERDEN, Berlijnhof 4
Vraagprijs € 465.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1994
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	265 m ³
Woonoppervlakte:	82 m ²
Perceeloppervlakte:	103 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	9 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	B

Omschrijving

Heerlijk wonen aan een rustig hofje in Snel & Polanen

Zo'n huis waar je binnenkomt en meteen denkt: ja, dit voelt goed. Welkom in deze instapklare, modern afgewerkte eengezinswoning in de geliefde wijk Snel & Polanen. Gelegen aan een autoluw hofje, met een zonnige achtertuin, een dakterras op het westen en een fijne, huiselijke sfeer. Ideaal voor starters, ouderen die kleiner willen wonen, samenwonenden en jonge gezinnen die comfortabel én rustig willen wonen.

Snel & Polanen is zo'n wijk waar alles klopt. Groen, ruim opgezet, kindvriendelijk en met alle voorzieningen binnen handbereik. Het wijkwinkelcentrum ligt op loopafstand voor je dagelijkse boodschappen, net als basisscholen, speelplekken en het NS-station Woerden. Ook zit je hier perfect ten opzichte van de A12 en andere uitvalswegen. En wil je de gezelligheid opzoeken? Binnen een paar minuten fietsen sta je in het centrum van Woerden met zijn leuke winkels, horeca en terrasjes. Hier woon je rustig, maar nooit afgelegen. Precies de juiste balans.

Indeling
Begane grond

Via de voordeur kom je in de hal met modern toilet, meterkast en een praktische bergkast met aansluitingen voor wasmachine, droger en de cv-installatie. De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en voelt ruim en uitnodigend aan. De open keuken aan de voorzijde is modern en compleet, met onder andere een inductiekookplaat, combi-oven, oven, vaatwasser en volop kastruimte. De begane grond is strak afgewerkt met een gietvloer en gestucte wanden en plafonds, je kunt hier echt zó in.

Via de woonkamer loop je de zonnige achtertuin in, met achterom en een stenen berging. Ideaal voor fietsen, tuinkussens of extra opslag.

1e verdieping

Hier vind je drie fijne slaapkamers, waarvan één met toegang tot het dakterras aan de voorzijde. Een heerlijke plek om 's middags en 's avonds van de zon te genieten. De badkamer is compleet ingericht met douchecabine, tweede toilet en wastafelmeubel. Boven de overloop is nog een vliering voor extra bergruimte.

Waarom je hier wilt wonen?

Rustige ligging aan een autoluw hofje
Moderne keuken en strakke afwerking
Zonnige tuin én dakterras

Omschrijving

Drie slaapkamers + extra bergruimte

Alles dichtbij: winkels, scholen, station en uitvalswegen

Kortom

Een fijne, verzorgde woning op een heerlijke plek in Woerden. Rustig wonen, alles dichtbij en een huis waar je je meteen thuis voelt.

Gewoon een heel fijne plek om te starten, samen te wonen of een gezin te laten groeien.

Nieuwsgierig?

Bel of app gerust, ik laat je deze woning graag zien

















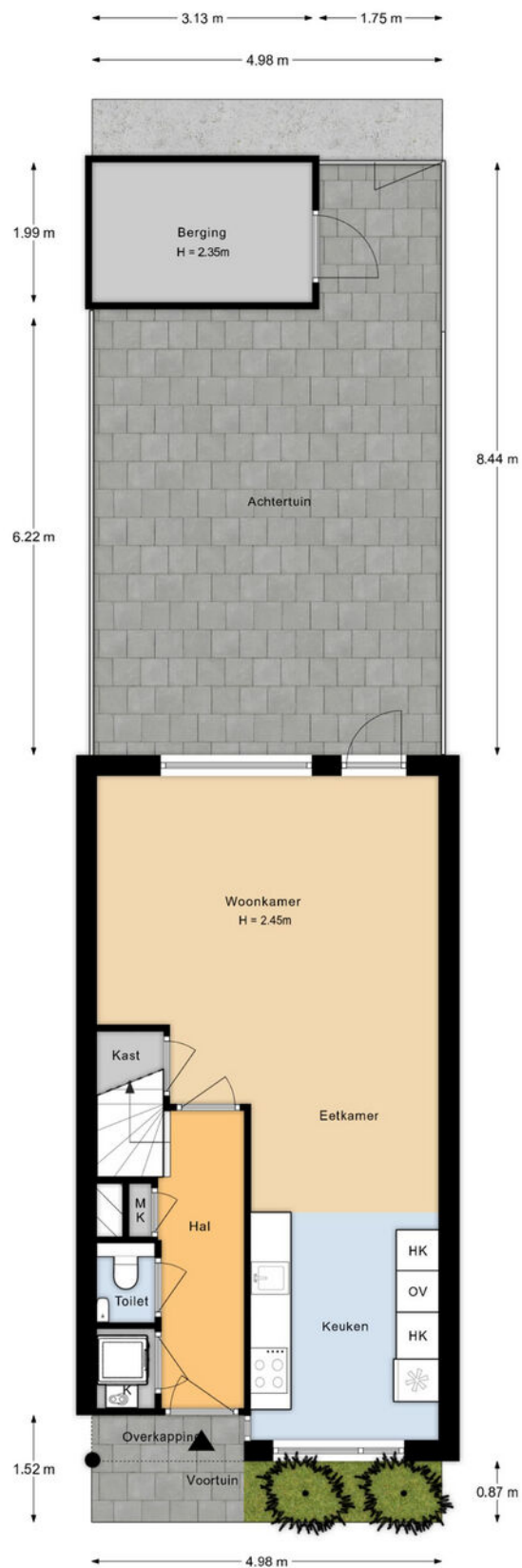






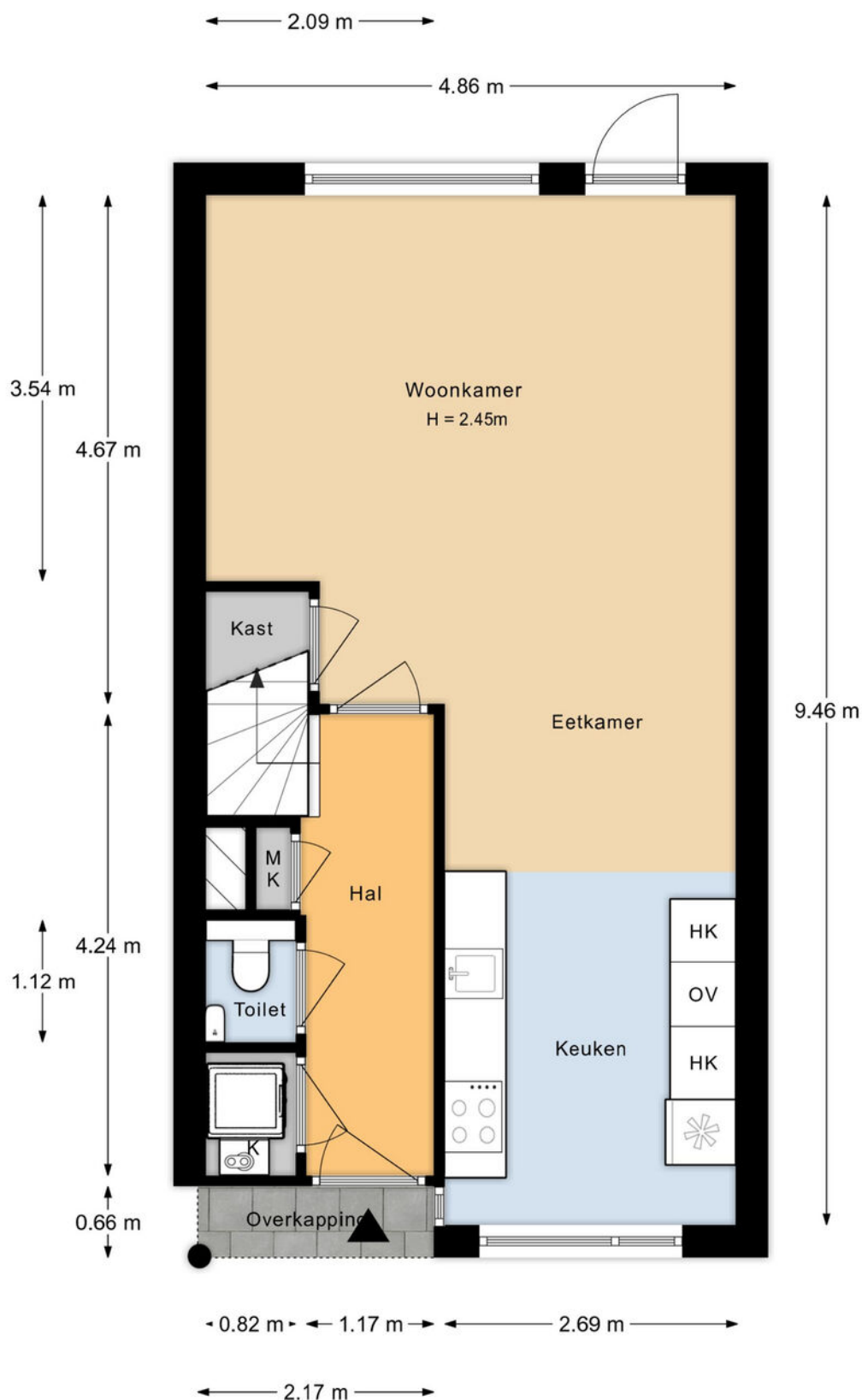


Plattegrond



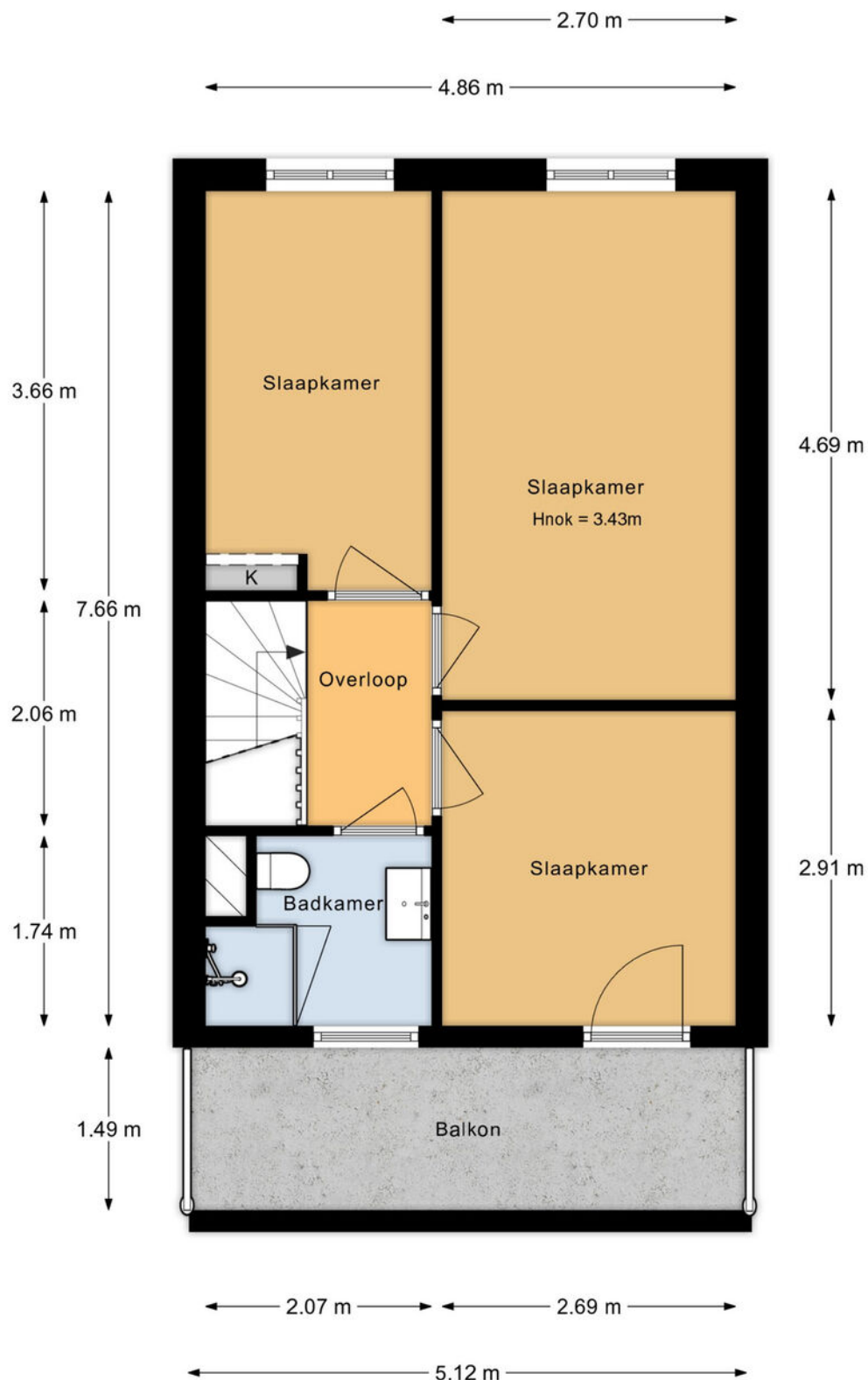
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

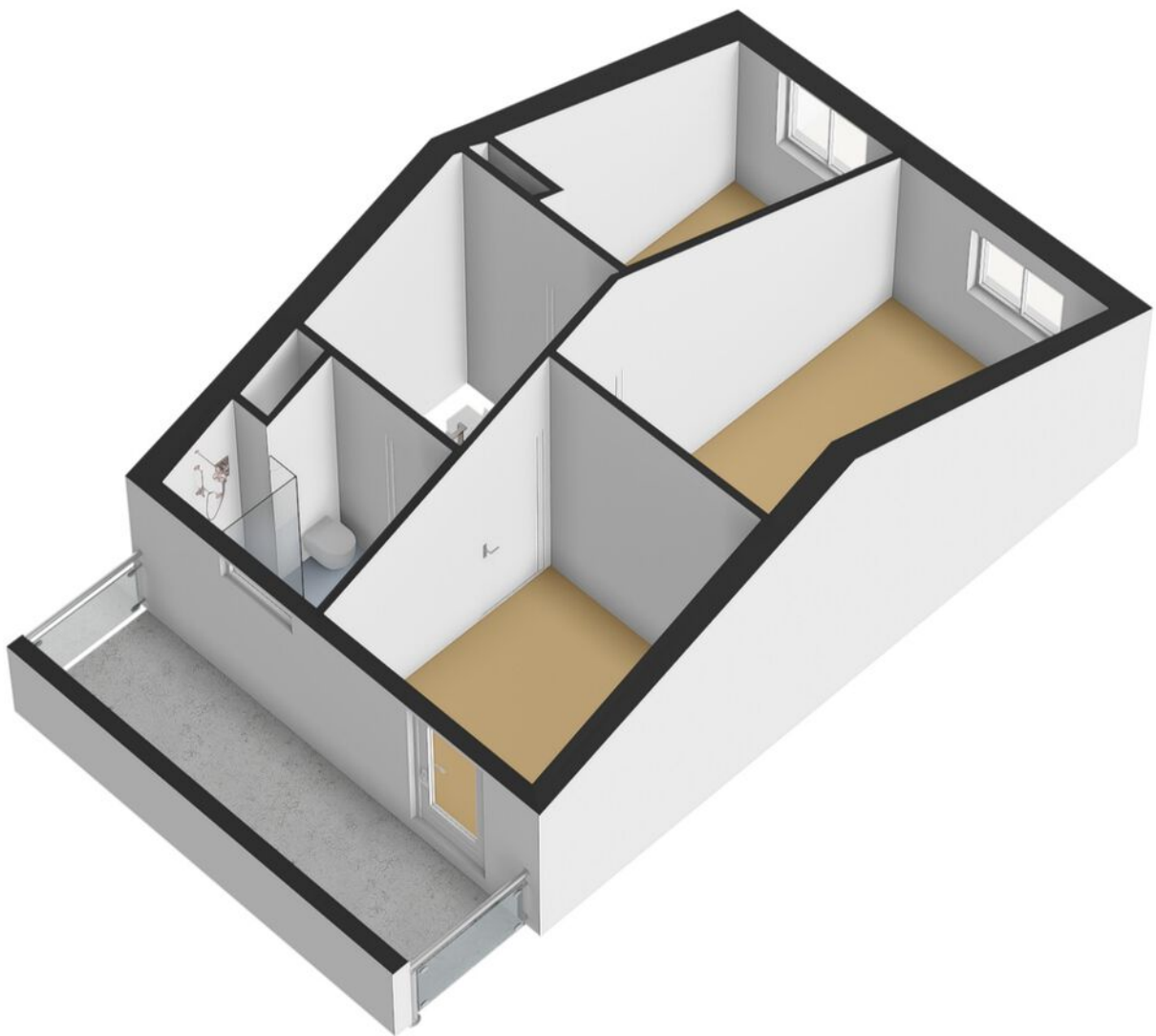


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond



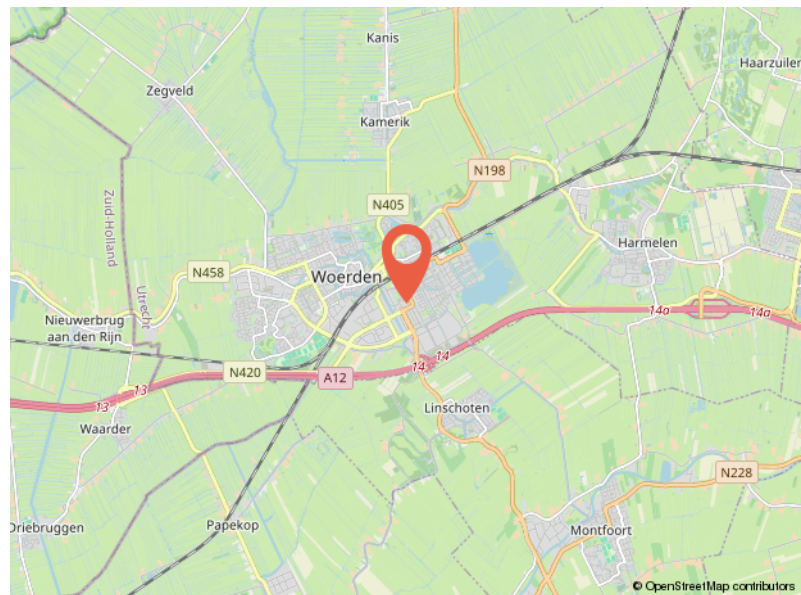
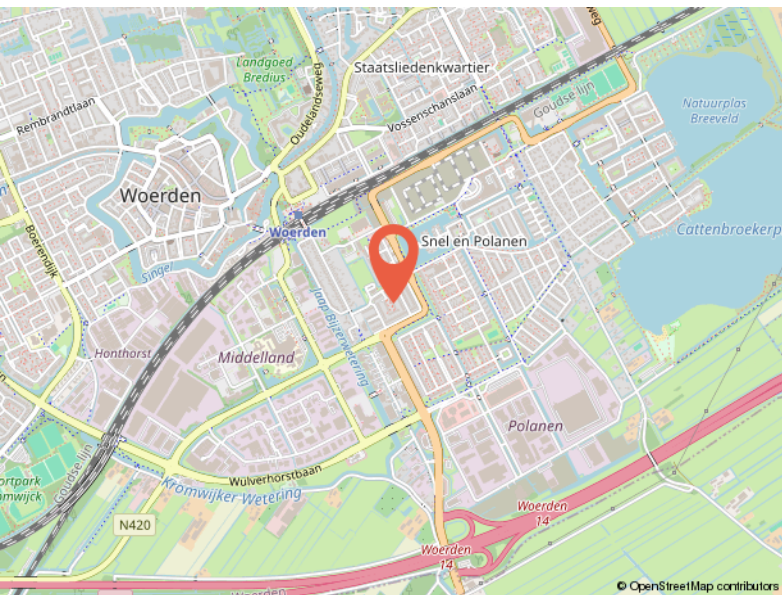
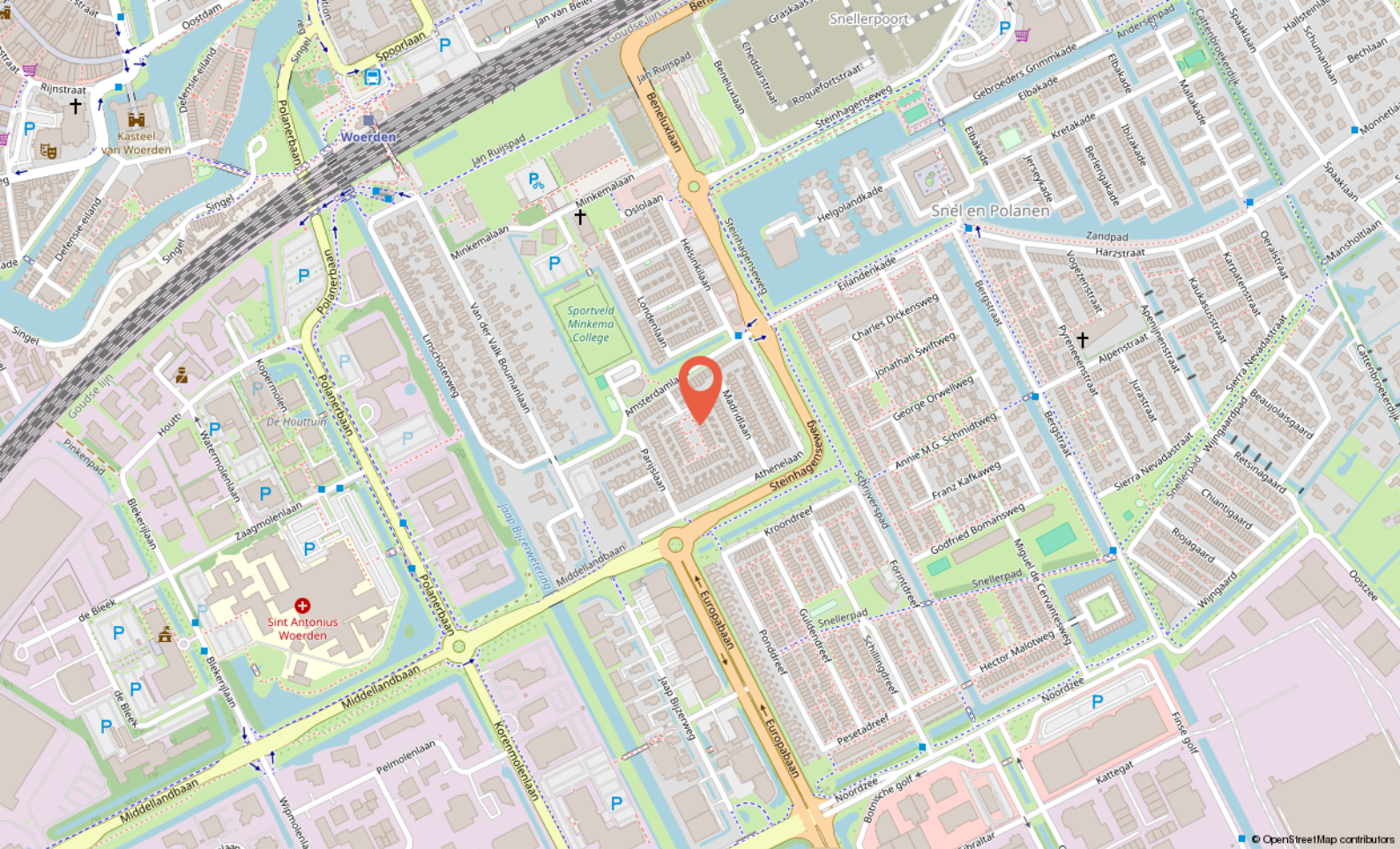
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mdb



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Perceel Woerden A 5001 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 
---	---	---



Locatie

BERLIJNHOF 4
Woerden

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Woerden / Snel en Polanen

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 13%

25 - 44: 21%

45 - 64: 34%

65+: 15%

Koop / huur



Koop: 82%

Huur: 18%

Huishoudens



Eenpersoons: 25%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 45%



49%



51%



1,1 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 458.000



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]

Aantekeningen

[illegible]



Jouw makelaar
in **de buurt**

Inarimeer 23
3446 JJ Woerden

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