



TE KOOP

WOERDEN, Fluitekruidweide 33

Vraagprijs € 500.000,- 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, vrij uitzicht aan de voorzijde, een royaal uitgebouwde woning, een garage van maar liefst 28 m² én een zonnige tuin op het zuiden. Aan de Fluitekruidweide in Molenvliet-West komt het allemaal samen.

Aan de voorzijde kijk je vrij uit over het water, geen auto's voor de deur, wel volop parkeergelegenheid in de directe omgeving. Rustig, groen en kindvriendelijk, precies zoals je het wilt.

Licht, ruimte en een warm thuisgevoel

Binnen valt meteen de ruimte op. De uitgebouwde woonkamer is licht en sfeervol, met een houten vloer en een houtkachel die zorgen voor warmte en gezelligheid. Via de openslaande deuren loop je zo de achtertuin in, die perfect op het zuiden ligt. Hier geniet je de hele dag van de zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en achterin staat de grote stenen garage met elektrische deur, ideaal voor de auto, fietsen, opslag of zelfs een hobby- of werkruimte.

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

Indeling

Eerste verdieping:

Drie ruime slaapkamers en een nette badkamer met douchecabine, wastafelmeubel, tweede toilet en wasmachineaansluiting.

Tweede verdieping: een voorzolder met extra bergruimte en de opstelling van de cv-ketel, plus een vierde slaapkamer. Een fijne extra kamer voor werken, logeren of opgroeiende kinderen.

Comfortabel en energiezuinig wonen

De woning is gebouwd met oog voor kwaliteit en comfort. Zo zijn er ankerloze spouwmuren toegepast en is de woning voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas en bevinden zich aan de voorzijde een rolluik. Dat merk je niet alleen in het wooncomfort, maar ook op de energierekening.

Molenvliet & Woerden: alles klopt hier

Molenvliet-West is een groene, rustige en ruim opgezette wijk waar je alles dichtbij hebt. Scholen, sportvelden, het wijkpark en het winkelcentrum liggen op korte afstand. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld en de uitvalswegen richting de A12 zijn snel bereikbaar.



















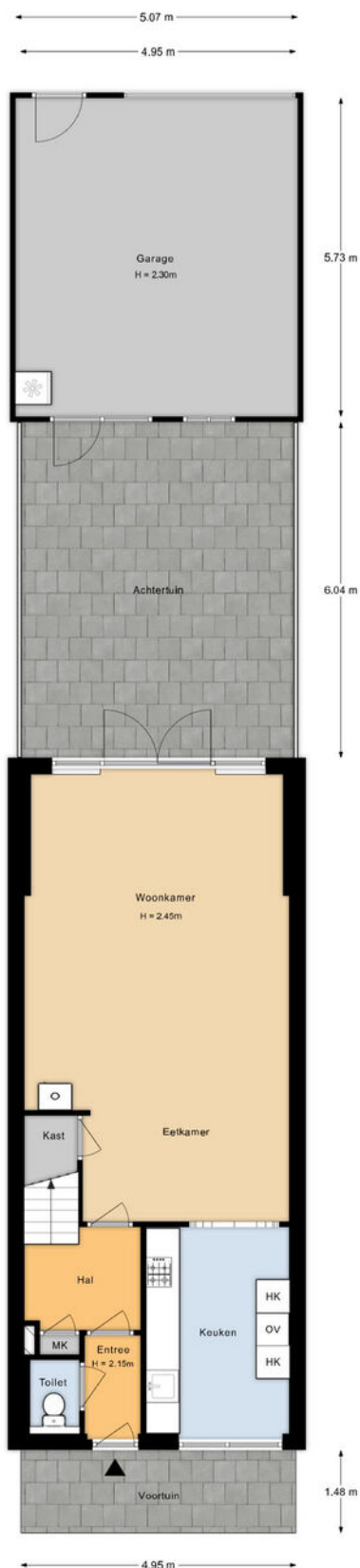






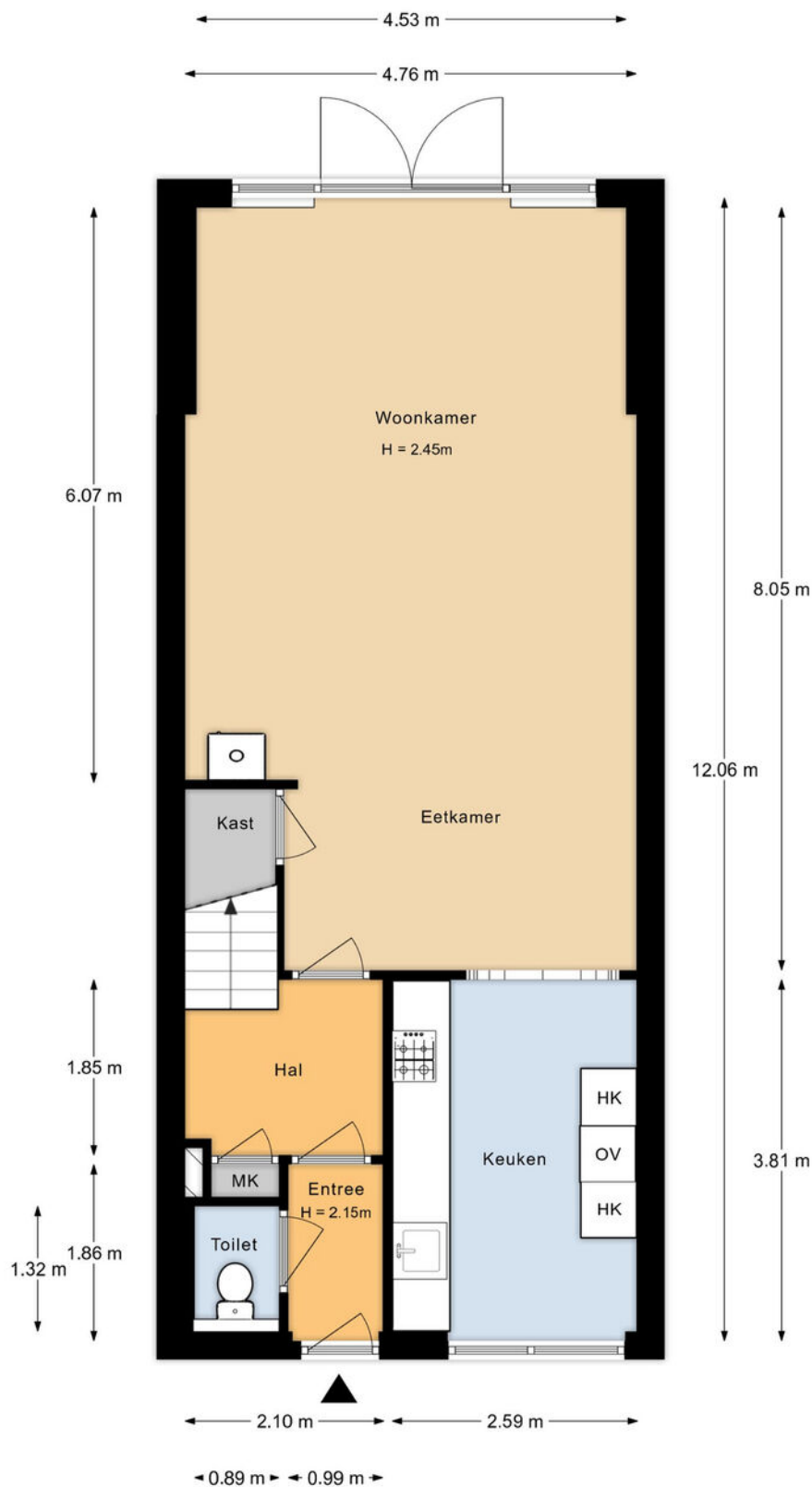


Plattegrond



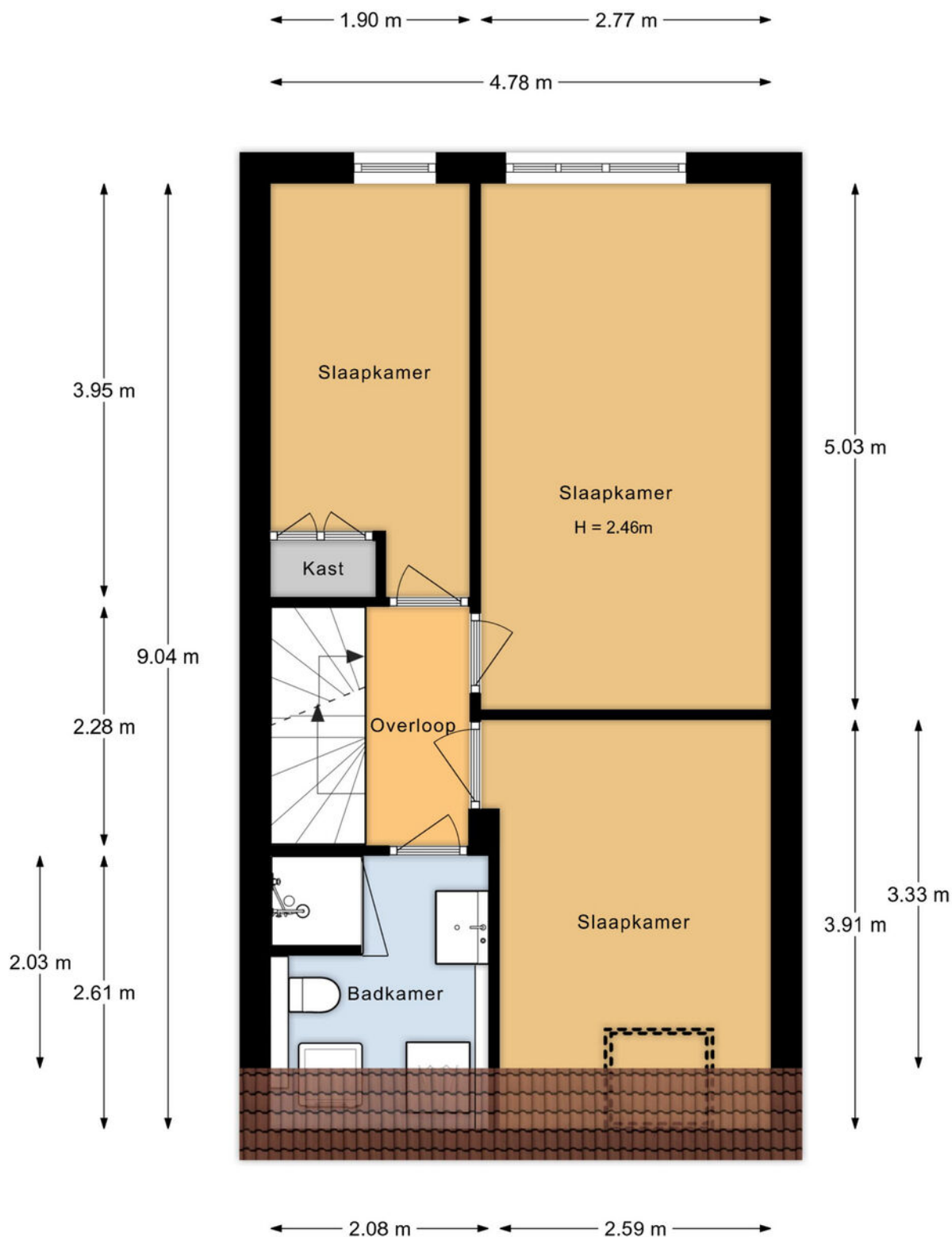
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



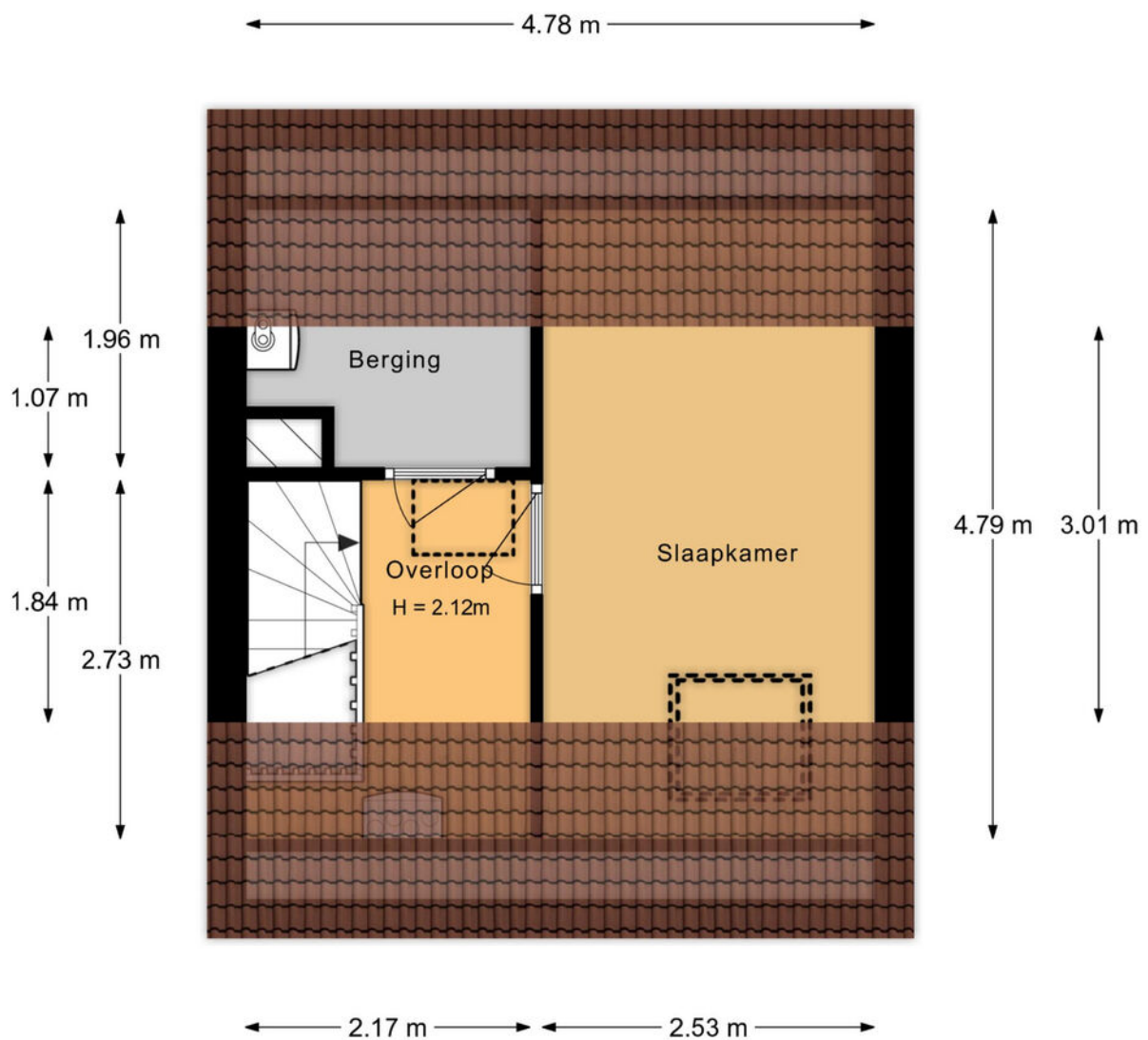
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

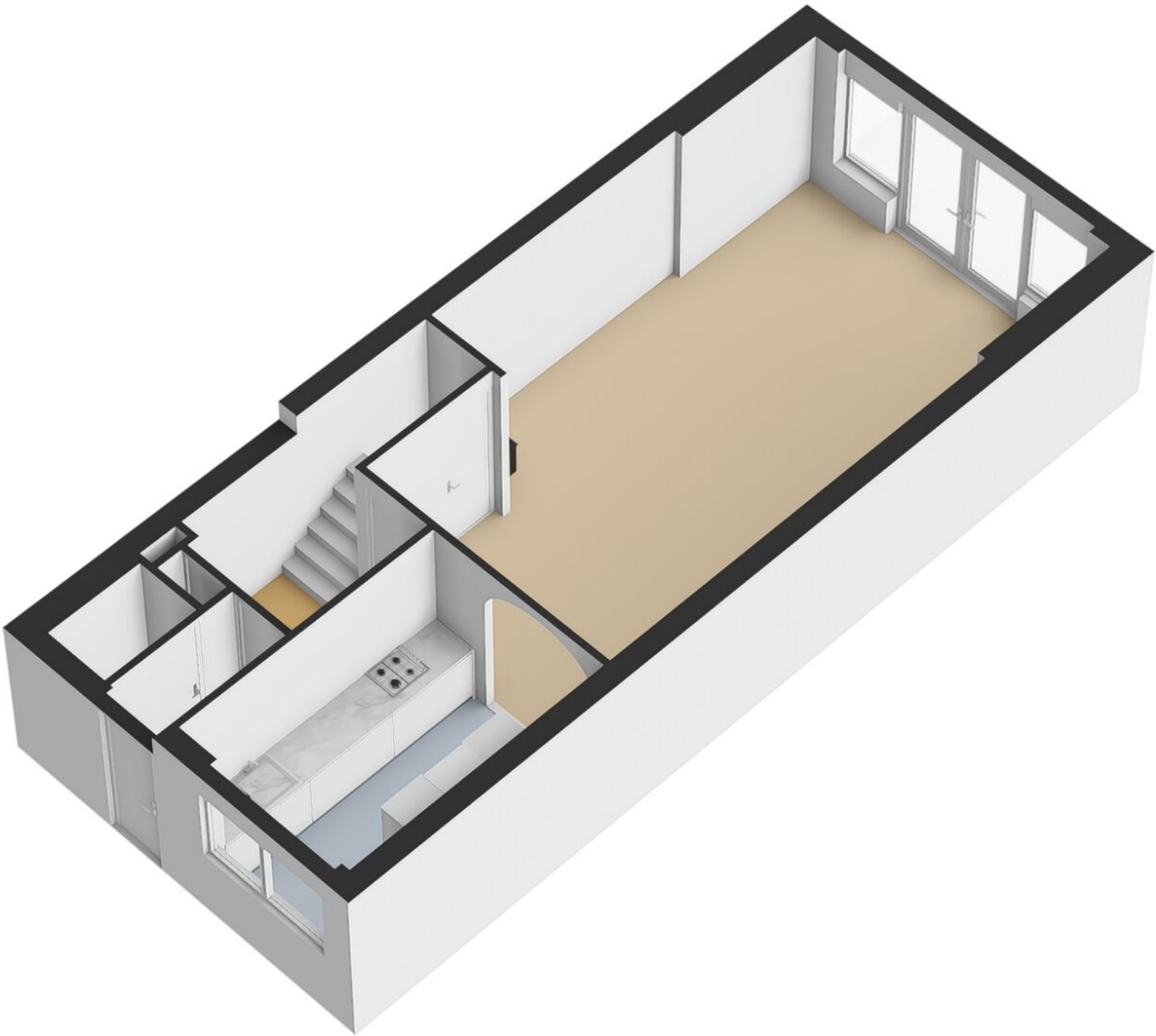


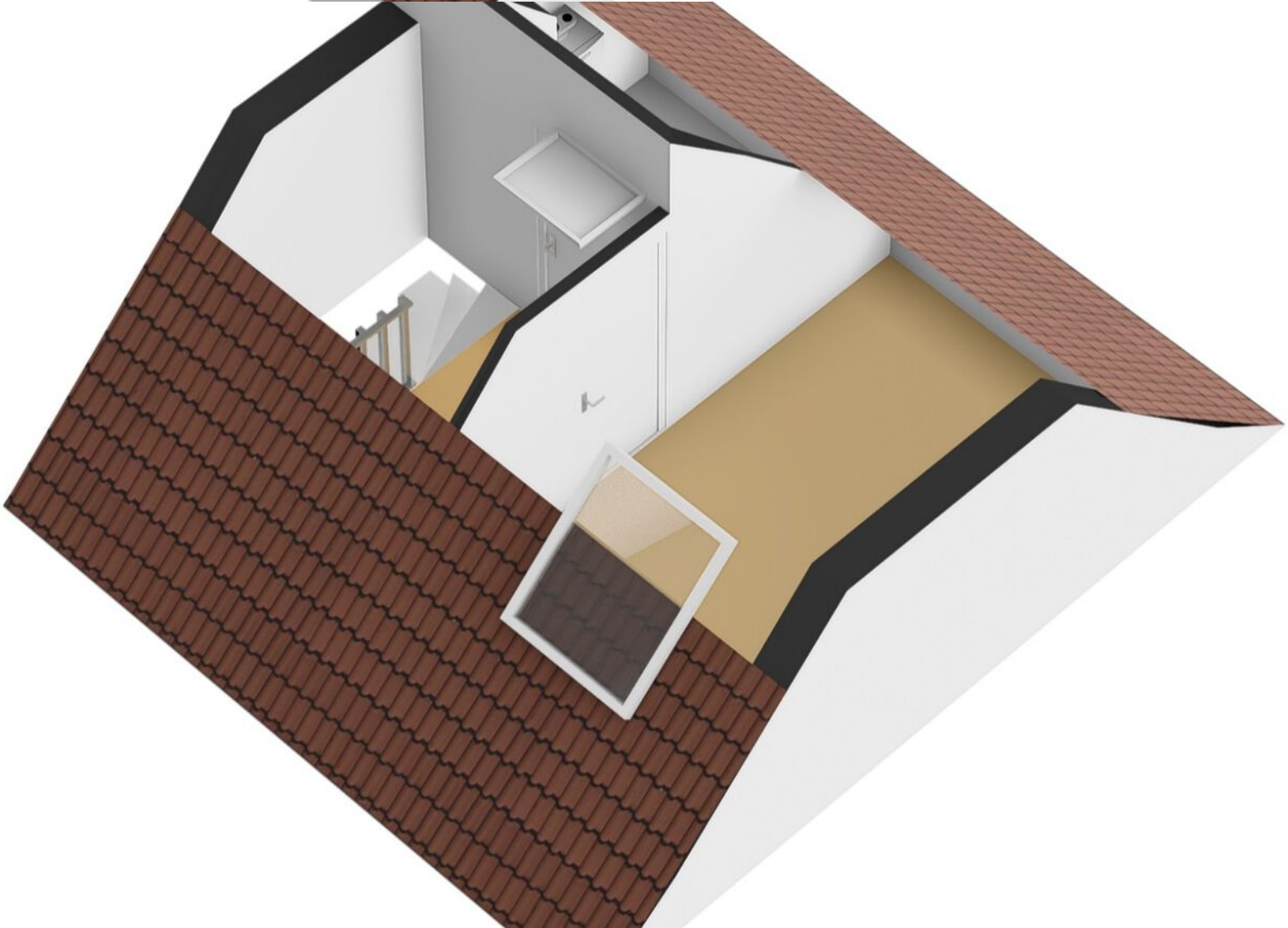
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

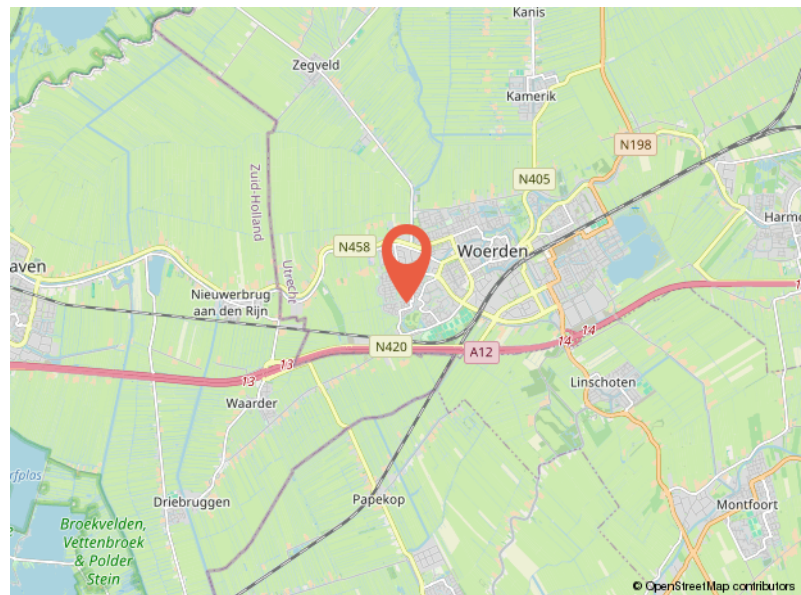
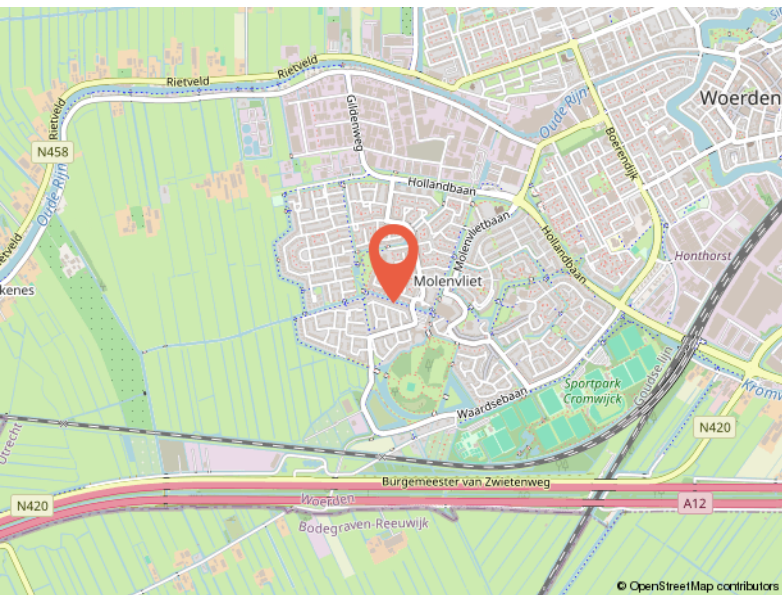
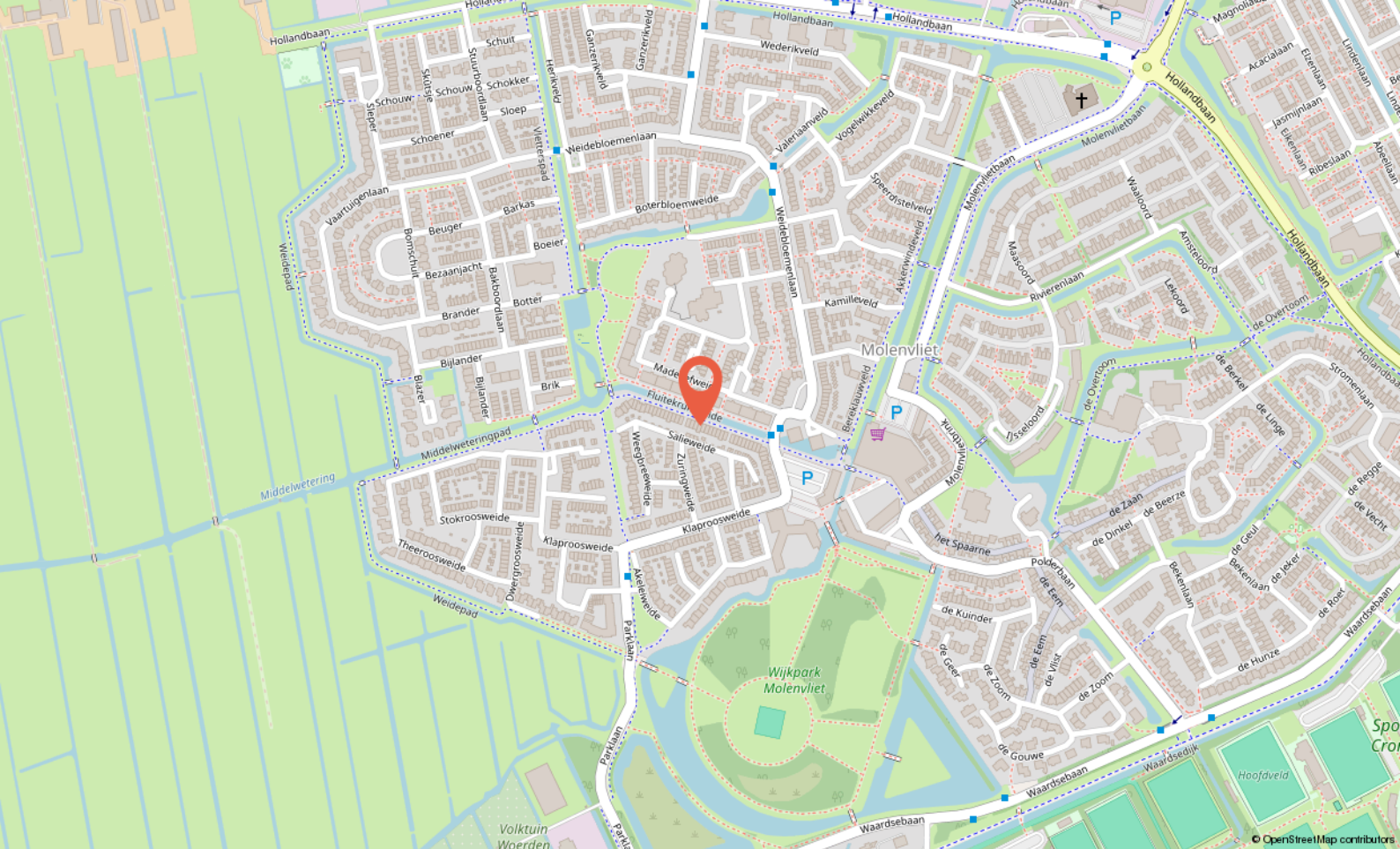
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







Locatie

FLUITEKRUIDWEIDE 33
Woerden

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mdb



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Woerden D 1802	
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	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 eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There are no margins, text, or other markings present.



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