

Royale villa met bijzondere architectuur



Buitengewoon Wonen

gepresenteerd door De Koning makelaars



Herman van Swaneveltplein 9, Woerden

Woningtype:	vrijstaande woning (villa)
Woonoppervlakte:	259 m ²
Bouwjaar:	1989
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	6
Energie label:	B
Tuin:	tuin rondom
Ligging:	in woonwijk aan hofje, aan rustige weg

De Koning makelaars

Wonen in een oase van rust

Aan een rustig en besloten hofje ligt deze indrukwekkende villa aan het Herman van Swaneveltplein 9 te Woerden. Een woning met een uitgesproken architectuur, waarbij direct opvalt hoeveel aandacht is besteed aan vorm, licht en detaillering. Rondingen keren op elegante wijze terug in kolommen, ramen en muren en geven het huis een unieke uitstraling. Met meer dan 250 m² woonoppervlakte is dit een royaal en licht familiehuis waar comfort en architectuur perfect samenkomen.

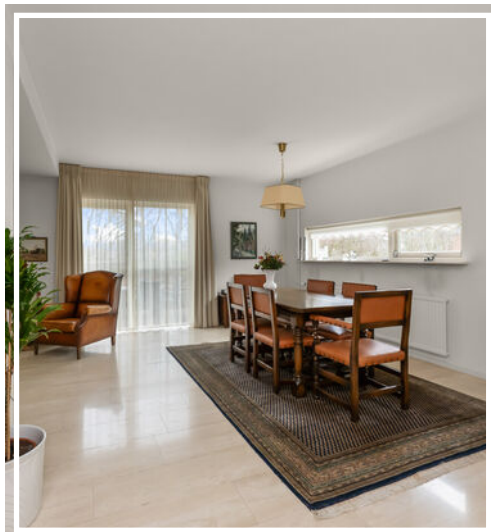
De entree is groots en uitnodigend: een ruime hal, garderobe, toilet, meterkast en een fraaie houten trap. Vanuit hier bereikt u de werkkamer, de inbandige garage, de woonkamer en de keuken. De hal, woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een stijlvolle natuurstenen vloer en zijn voorzien van vloerverwarming. De keuken biedt een prachtig uitzicht op de aangelegde tuin en heeft toegang tot de praktische bijkeuken.

De royale woonkamer beschikt over een open haard (ook als gashaard te gebruiken), grote raampartijen en een schuifpui naar de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De inbandige garage met elektrische deur biedt plaats voor één auto en veel bergruimte, ook op de vliering. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor twee auto's.

Via de statige trap bereikt u de verdieping met natuurstenen overloop, vijf comfortabele slaapkamers en een luxe badkamer met vloerverwarming, inloofdouche, ligbad en dubbele wastafel. De ouderslaapkamer beschikt over een inloopgarderobe en een balkon. Eén van de slaapkamers heeft een eigen badkamer met douche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet en een bergkast op de overloop. Via een vlizotrap is de ruime bergvliering bereikbaar.

De tuin ligt rondom de woning, is onder architectuur aangelegd en voorzien van een vijver en een sfeervolle overkapping. Door de zorgvuldig gekozen beplanting en de gunstige ligging geniet u hier van veel privacy en een beschutte, groene ambiance. Op elk moment van de dag is er een fijne plek te vinden om te ontspannen, zowel in de zon als in de schaduw. Het rustgevend samenspel van groen, water en ruimte maakt deze tuin tot een heerlijke verlenging van het woongenot en een oase van rust.

De ligging van de woning is ideaal. In het gewilde Schilderskwartier, nabij het buurtwinkelcentrum, scholen en kinderopvang. Binnen 5 minuten bent u in de gezellige binnenstad van Woerden, waar u kunt genieten van de gezellige terrasjes en de vele winkels. Woerden is gemakkelijk te bereiken door de ligging nabij de snelweg en het NS-station.



De feiten op een rij

- Royale villa met werkkamer op de begane grond
- Woonkamer met sfeervolle haard
- Lichte keuken en bijkeuken
- Maar liefst vijf slaapkamers
- Luxe badkamer met vloerverwarming, ligbad en inloopdouche
- Tweede badkamer met douche en wastafel
- Separaat toilet
- Veel bergruimte in de inbouwkasten en op de vliering
- Inpandige garage met elektrische garagedeur en vliering
- Mogelijkheid om twee auto's op eigen terrein te parkeren
- Onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning
- De terrassen zijn op het zuiden en zuidoosten gesitueerd
- Heerlijk rustig wonen aan een hofje in een kindvriendelijke omgeving

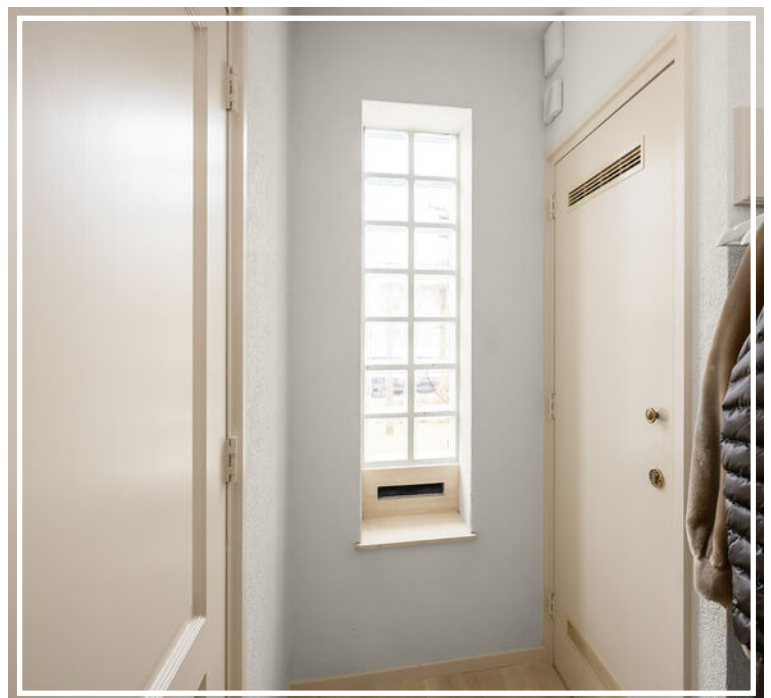






Entree en werken

- Overdekte entree
- Ruime hal met houten trap
- Vanuit de hal met garderobe toegang tot de werkkamer, toilet, woonkamer, keuken en inpandige garage
- Veel licht in de hal door de ronde glazen pui
- Natuurstenen vloer in de hal
- Toilet voorzien van wastafel met warm en koud water
- Werkkamer met inbouwkasten en uitzicht op de tuin









Wonen

- In de woonkamer en keuken eveneens een natuurstenen vloer met vloerverwarming
- Woonkamer opgedeeld in een zithoek en eetkamer
- Sfeervolle open haard die ook op gas kan branden
- Schuifpui naar de achtertuin
- Dankzij de vele ramen in de woonkamer ontstaat een fraai uitzicht op de tuin en een fijne connectie met buiten

















Koken

- Woonkeuken met inbouwapparatuur: inductie-kookplaat, combi-oven, vaatwasser en koelkast
- Vanuit de keuken een mooi uitzicht op de overkapping en de achtertuin
- Deur naar de bijkeuken met keukenblok en de aansluiting voor de wasmachine en droger







Slapen

- De royale overloop met balustrade heeft een statig karakter
- De ouderslaapkamer heeft een inloopgarderobe en schuifpui naar het balkon
- Het balkon ligt op het zuiden/zuidoosten
- Drie identieke slaapkamers (15 m²) met inbouwkasten
- Separaat toilet op de overloop







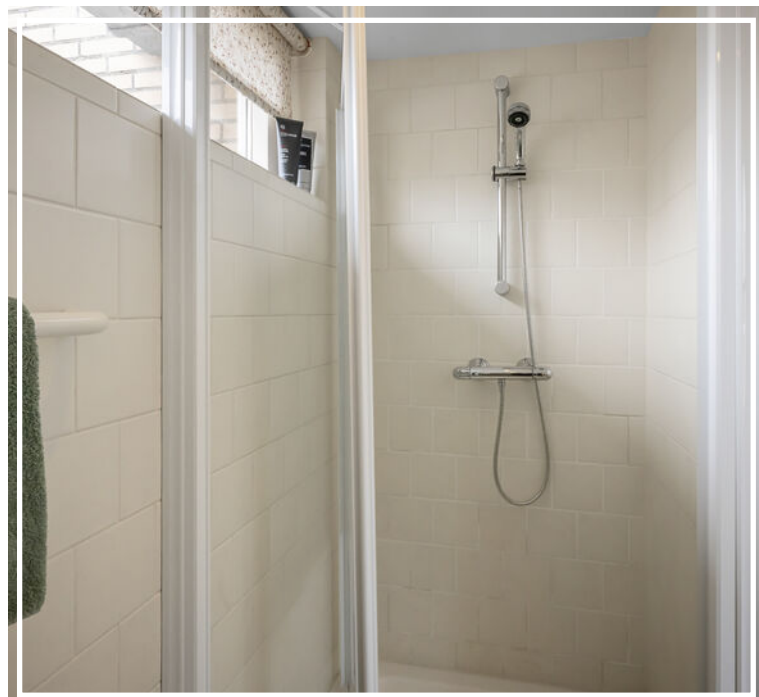






Slapen en douchen

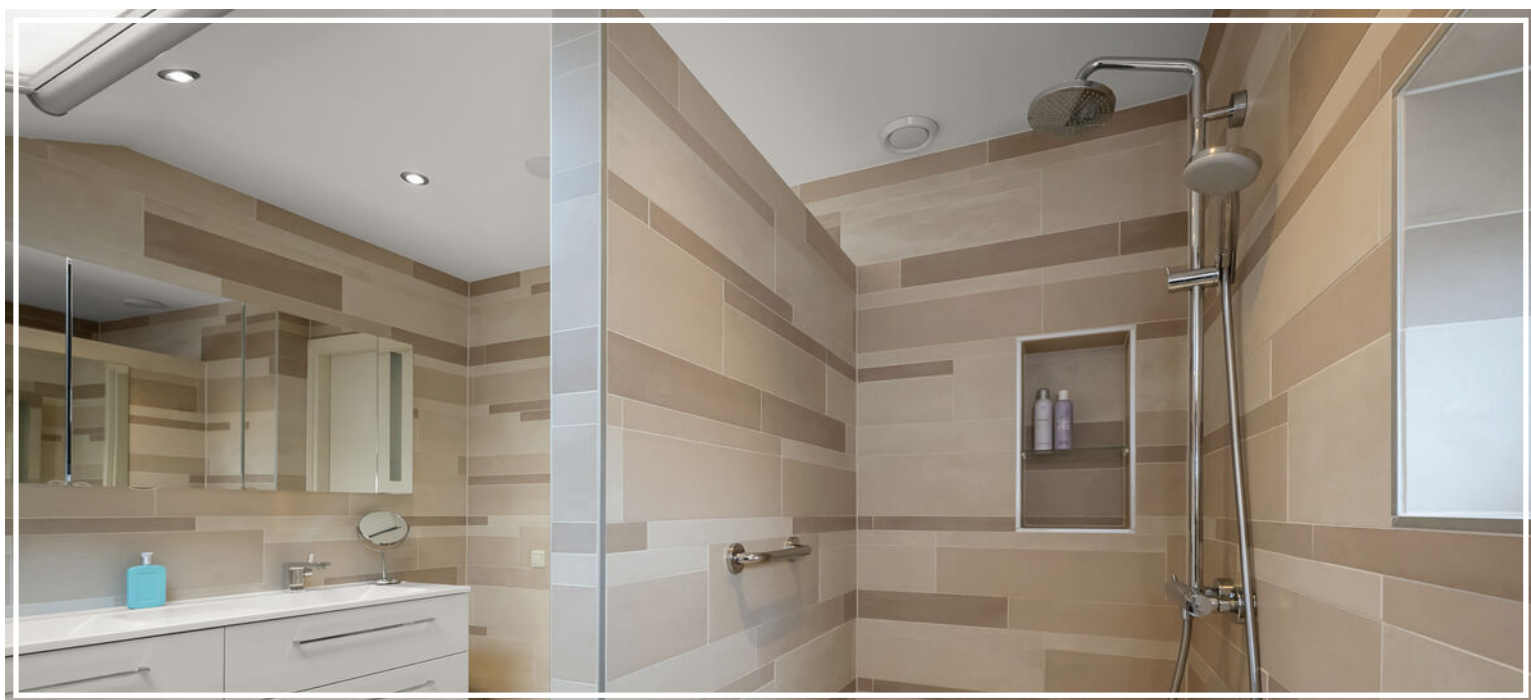
- Vijfde slaapkamer met eigen badkamer voorzien van wastafel en douchecabine, ideaal voor uw gasten
- Extra lichtinval door het ronde zijraam





Badkamer

- Luxe badkamer met vloerverwarming
- De badkamer heeft dakramen en is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche en designradiator

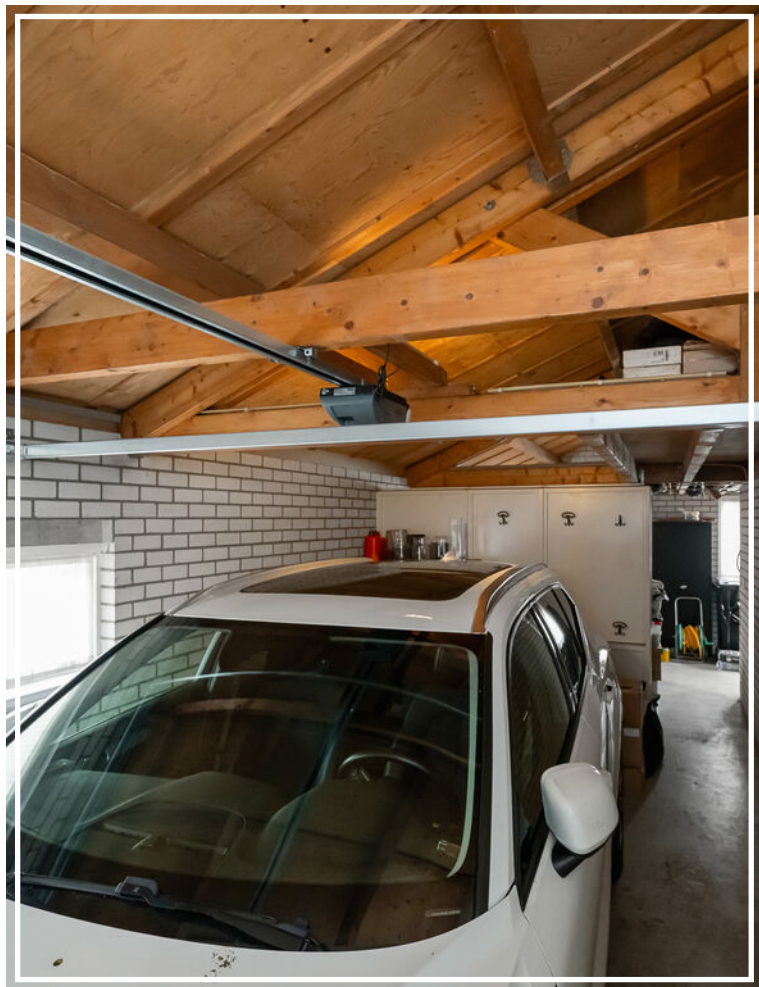






Garage

- Inpandige garage met elektrisch bedienbare garagedeur
- In de garage is plek om één auto binnen te parkeren
- Veel bergruimte in de garage, ook op de vliering
- Twee toegangsdeuren naar de tuin
- Mogelijkheid voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein









Buitenleven

- Onder architectuur aangelegde tuin aan het water
- Meerdere zitjes en een vijver
- Sfeervolle overkapping van ruim 18 m², gelegen op het zuiden
- Altijd een fijne plek in de zon of de schaduw om in alle rust van de tuin en de omgeving te genieten







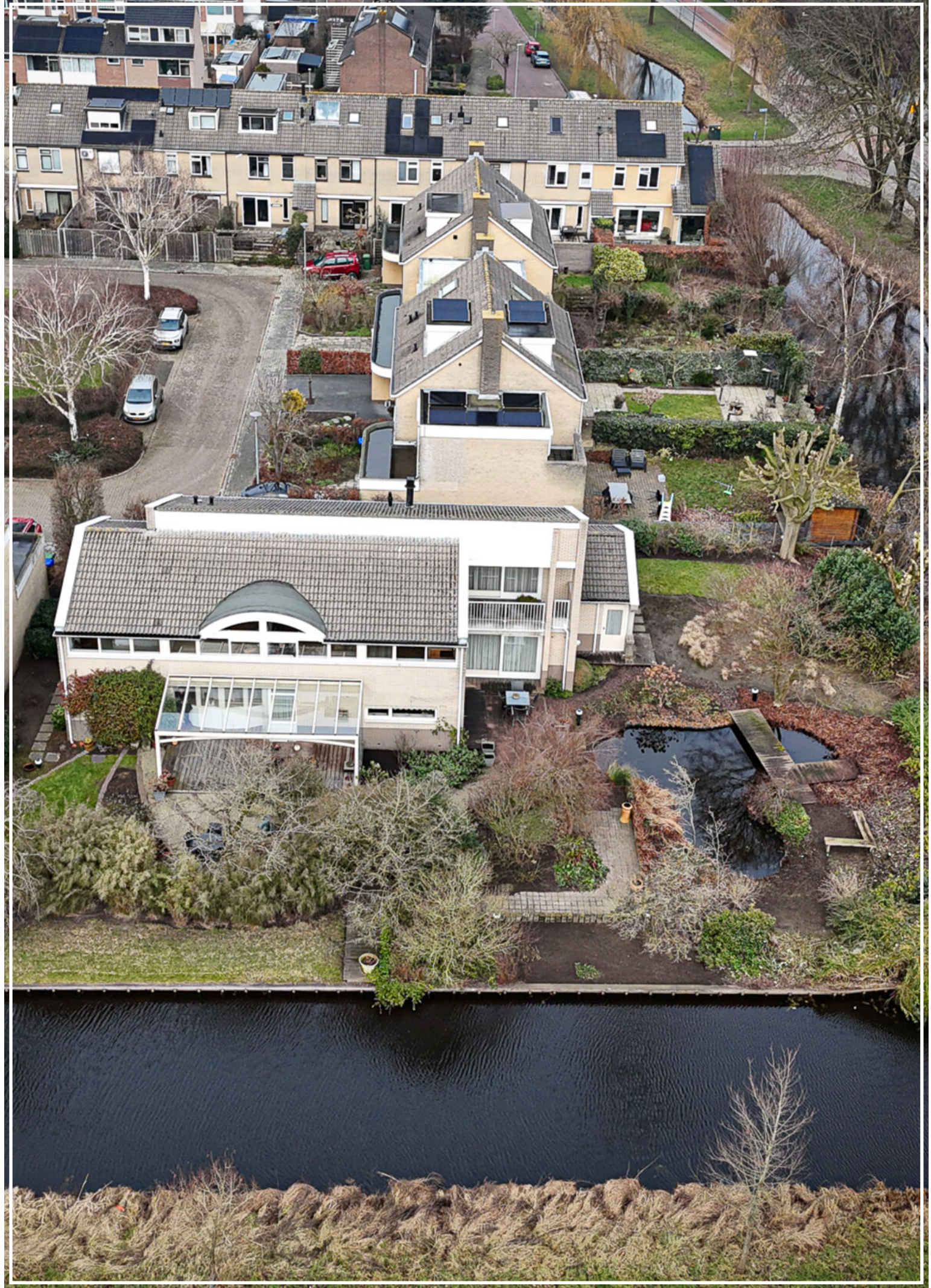


Buitenleven









Kenmerken

Overdracht

Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object vrijstaande villa met inpandige garage
Bouwjaar 1989
Energie label B
Dakbedekking pannen
Isolatievormen dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 990 m²
Gebruiksoppervlakte wonen 259 m²
Inhoud 1136 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten 40 m²
Gebouwgebonden buitenruimte 27 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3
Aantal kamers 7
Aantal badkamers 2
Aantal balkons 1
Ligging aan rustige weg, in woonwijk

Voorzieningen

Alarm ja

Kenmerken

Energieverbruik

Verwarmingssysteem

c.v.-ketel (2022), open haard, vloerverwarming (hal, woonkamer, keuken en badkamer)

Cv-ketel eigendom

ja

Tuin

Type

tuin rondom

Oriëntering

zuid, zuidoost

Heeft een achterom

ja

Bergruimte

Soort berging

in pandig, in de garage

Voorzieningen

verwarming, elektrische garagedeur, elektra, vliering

Parkeergelegenheid

Aantal parkeerplaatsen

twee op eigen terrein

Openbaar parkeren

ja

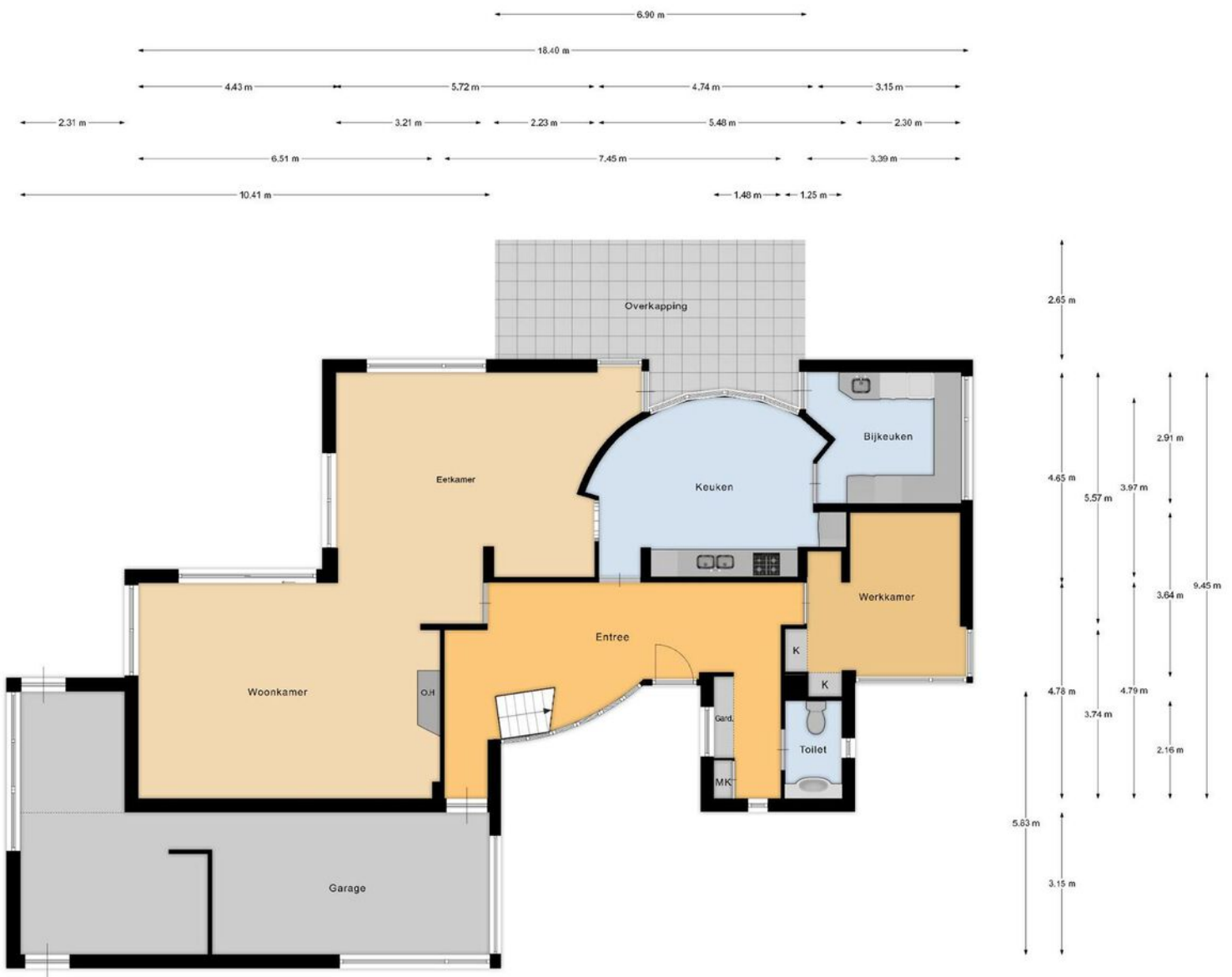
Situatietekening



Tuin

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd (bv promotionele doeleinden).
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zeeland

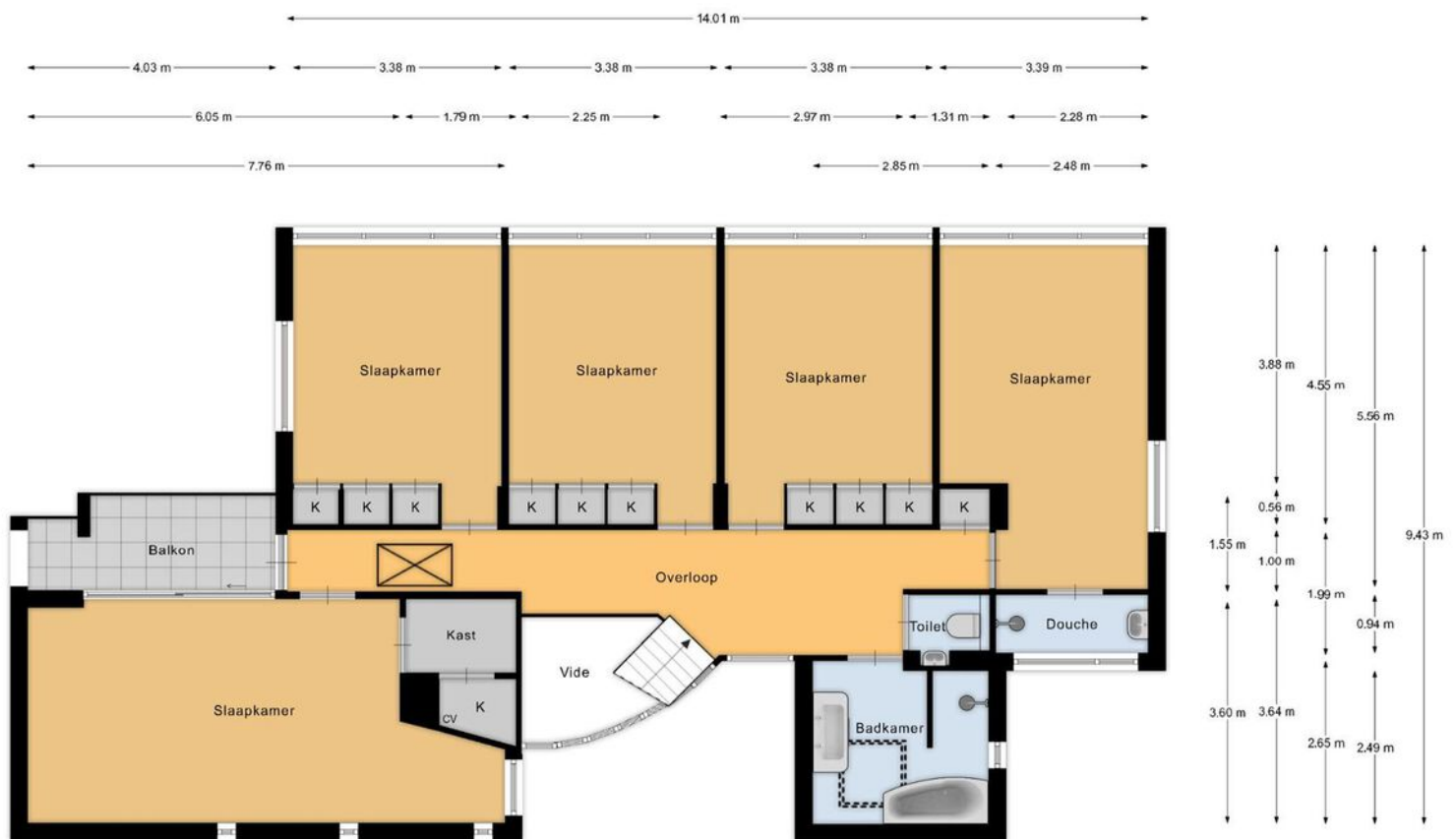
Begane grond



Begane grond

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

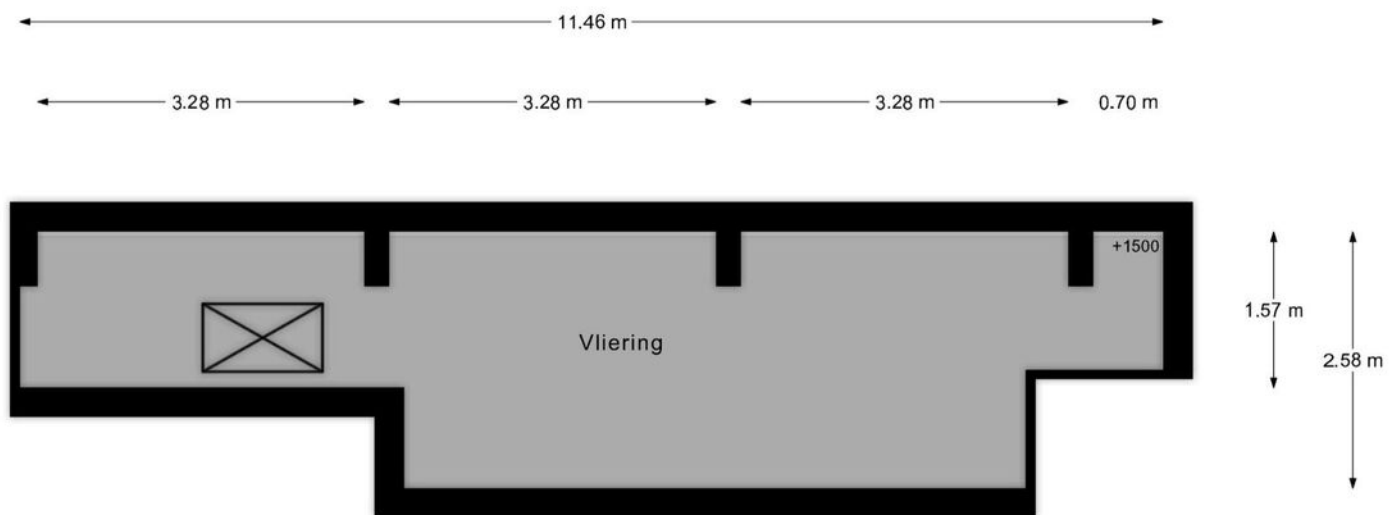
Eerste verdieping



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

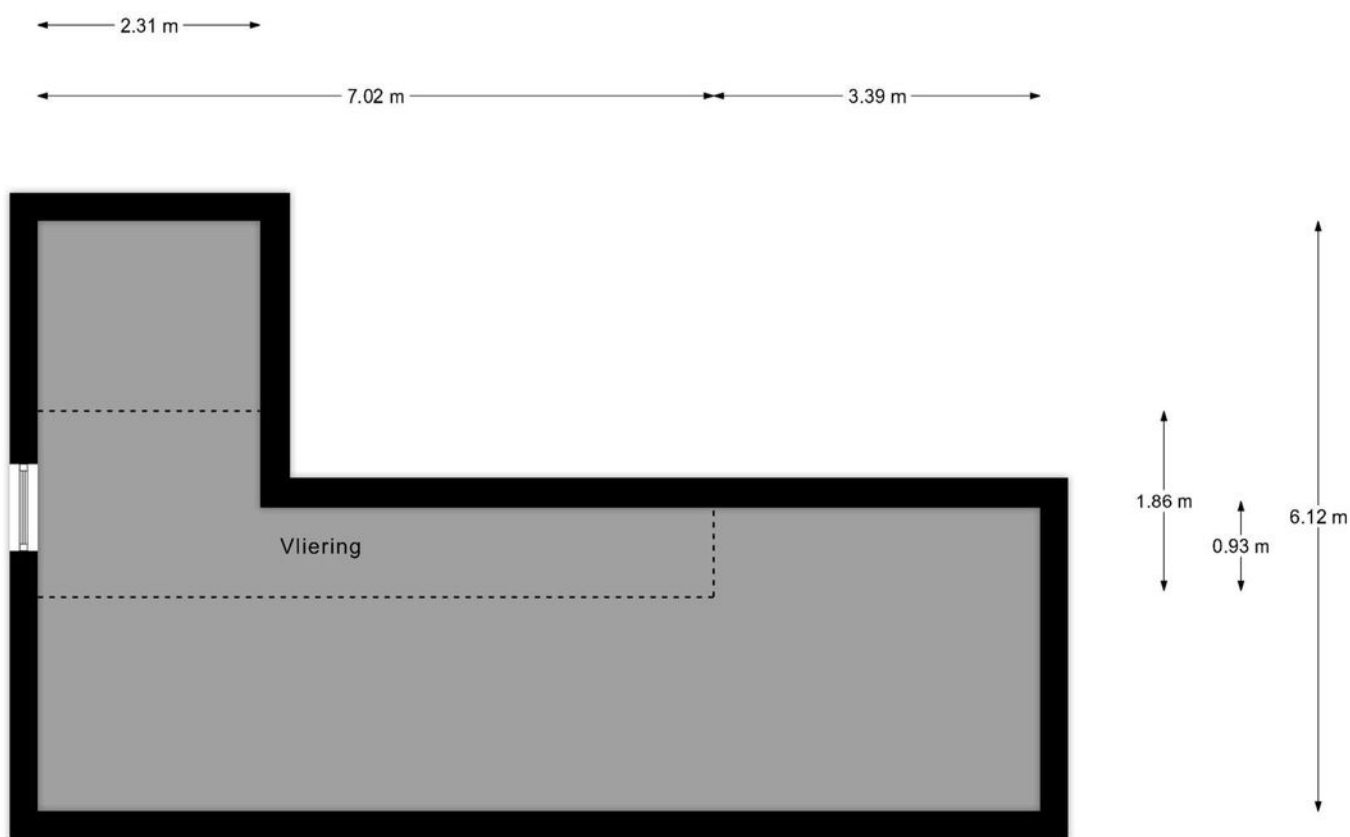
Vliering woning



Vliering

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

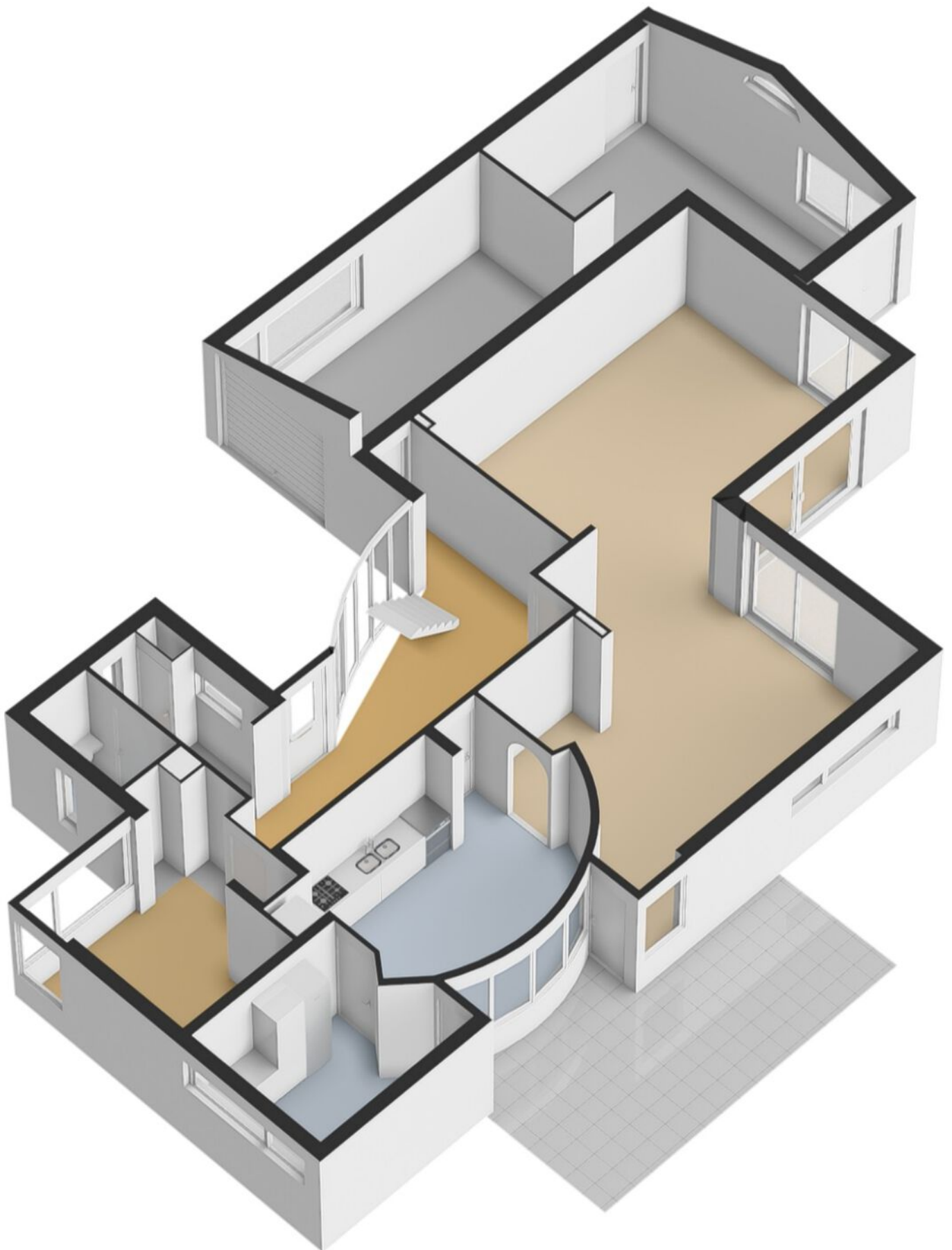
Vliering garage



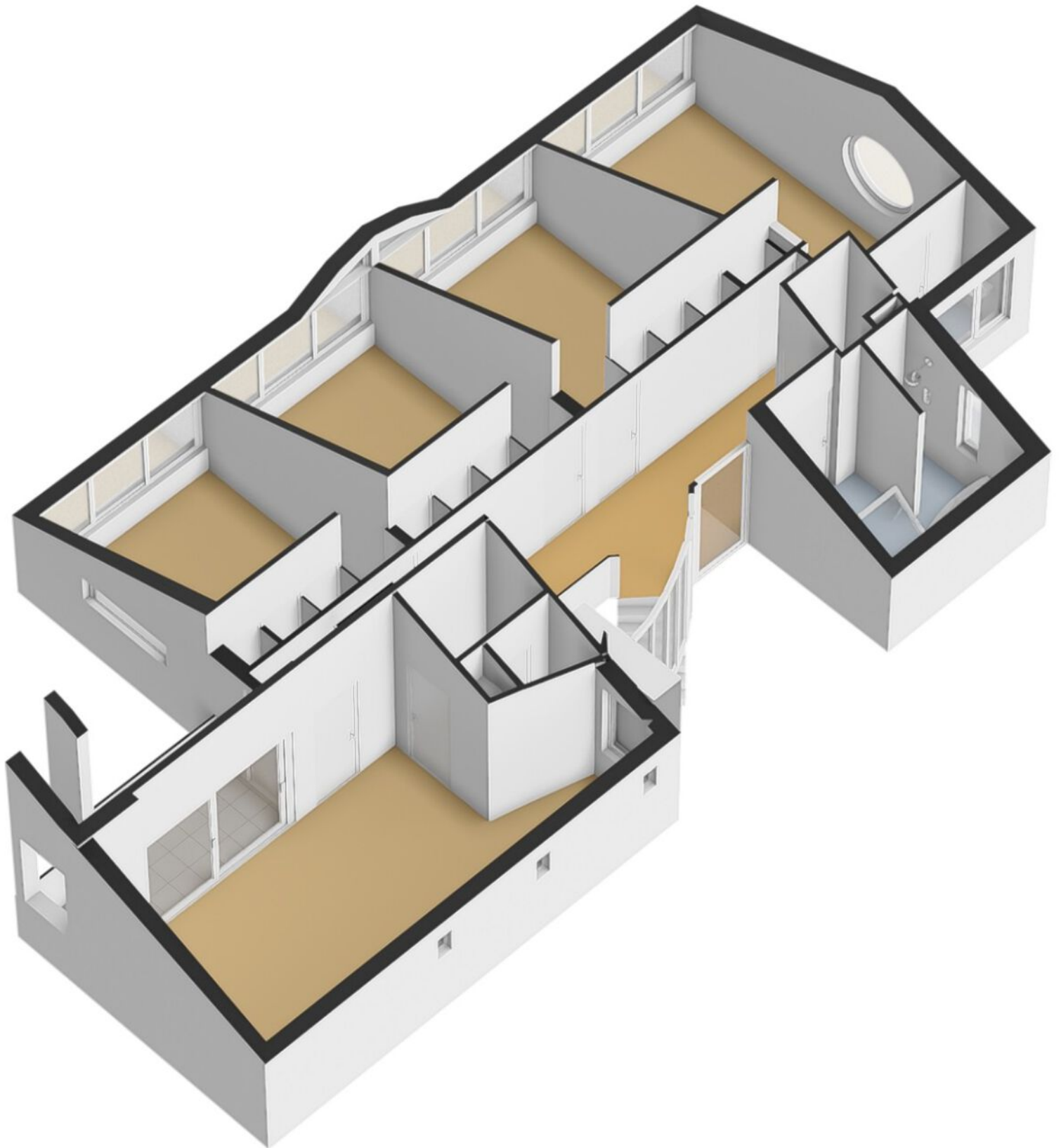
Vliering garage

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

3-d plattegrond begane grond



3-d plattegrond eerste verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 B

Perceel 7549

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



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 waardeadvies. 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 - 22448224

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 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

