



Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

3

POLDERBAAN

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1981

WOONOPPERVLAKTE:
126 m²

INHOUD:
436 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
165 m²



OMSCHRIJVING

Woningzoekers opgelet! Deze ruime eengezinswoning, met parkeren op eigen terrein, biedt alles wat je nodig hebt om je meteen thuis te voelen. Verdeeld over drie verdiepingen vind je een lichte woonkamer met open keuken, vijf comfortabele slaapkamers, een royale badkamer en volop bergruimte. De zonnige tuin op het zuidoosten is een perfecte plek om helemaal tot rust te komen. Zien we je binnenkort?

De wijk Molenvliet heeft tal van faciliteiten zoals een eigen winkelcentrum, wijkpark, sportvelden en basisscholen. Verder zijn de uitvalswegen richting de A12 en N11 dichtbij en ben je met 10 minuten fietsen in het centrum van Woerden. Ook het station bereik je in een handomdraai.

Indeling

Begane grond:

Aan de voorkant van het huis parkeer je de auto op eigen terrein. Vanaf de oprit kom je via de voordeur in de ruime hal, waar zich het toilet, de meterkast, de trapopgang en de deur naar de woonkamer bevinden.

De woonkamer laat veel licht binnen door de vele en grote raampartijen in de voor- en achtergevel. Via de loopdeur kom je in de zonnige achtertuin.

De open keuken is gelegen aan de voorzijde. De keuken is opgesteld in een hoek en beschikt over de volgende inbouwapparatuur:

- 4-pits gaskookplaat
- Afzuigkap
- Koel-vriescombinatie
- Vaatwasser
- Oven

Daarnaast is er in de woonkamer een deur naar de bergruimte onder de trap.

Eerste verdieping:

Deze verdieping heeft een vaste trap naar de tweede verdieping, drie ruime slaapkamers en een badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterkant van het huis en hebben uitzicht op de tuin. De master bedroom en de badkamer liggen aan de voorzijde. De badkamer is ruim van opzet en voorzien van een inloopdouche, tweede toilet, wastafel met meubel en handdoekenradiator. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Tweede verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot twee royale slaapkamers en twee praktische bergruimtes. In de bergruimte aan de voorzijde bevinden zich de opstelplaats van de cv-ketel en de unit voor de mechanische ventilatie. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakraam dat zorgt voor een prettige lichtinval. De slaapkamer aan de voorzijde is extra ruim en heerlijk licht dankzij de dakkapel met grote ramen.

Tuin:

De diepe achtertuin, gunstig gelegen op het zuidoosten, biedt volop privacy en een heerlijke plek om van de zon te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en kleurrijke borders vol beplanting. In de stenen berging, voorzien van elektra, is voldoende ruimte voor fietsen en tuinspullen. Via de schuifpoort aan de achterzijde bereik je de steeg die uitkomt op de straat.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1981
- Woonoppervlakte: ca. 126 m²
- Berging: ca. 6 m²
- Perceel: 165 m²
- Bitumineuze dakbedekking van de woning collectief vernieuwd in 2020
- Voorzien van houten kozijnen, grotendeels dubbelglas
- Schilderwerk voorzijde uitgevoerd in 2022
- Schilderwerk achterzijde uitgevoerd in 2023
- HR CV-ketel 2018
- Energielabel B
- Gelegen in een kindvriendelijke wijk
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze fijne eengezinswoning met eigen parkeerplaats en zonnige tuin te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst, plattegronden, foto's en overige presentaties.



"Ruim wonen
met alle
voorzieningen
dichtbij"



















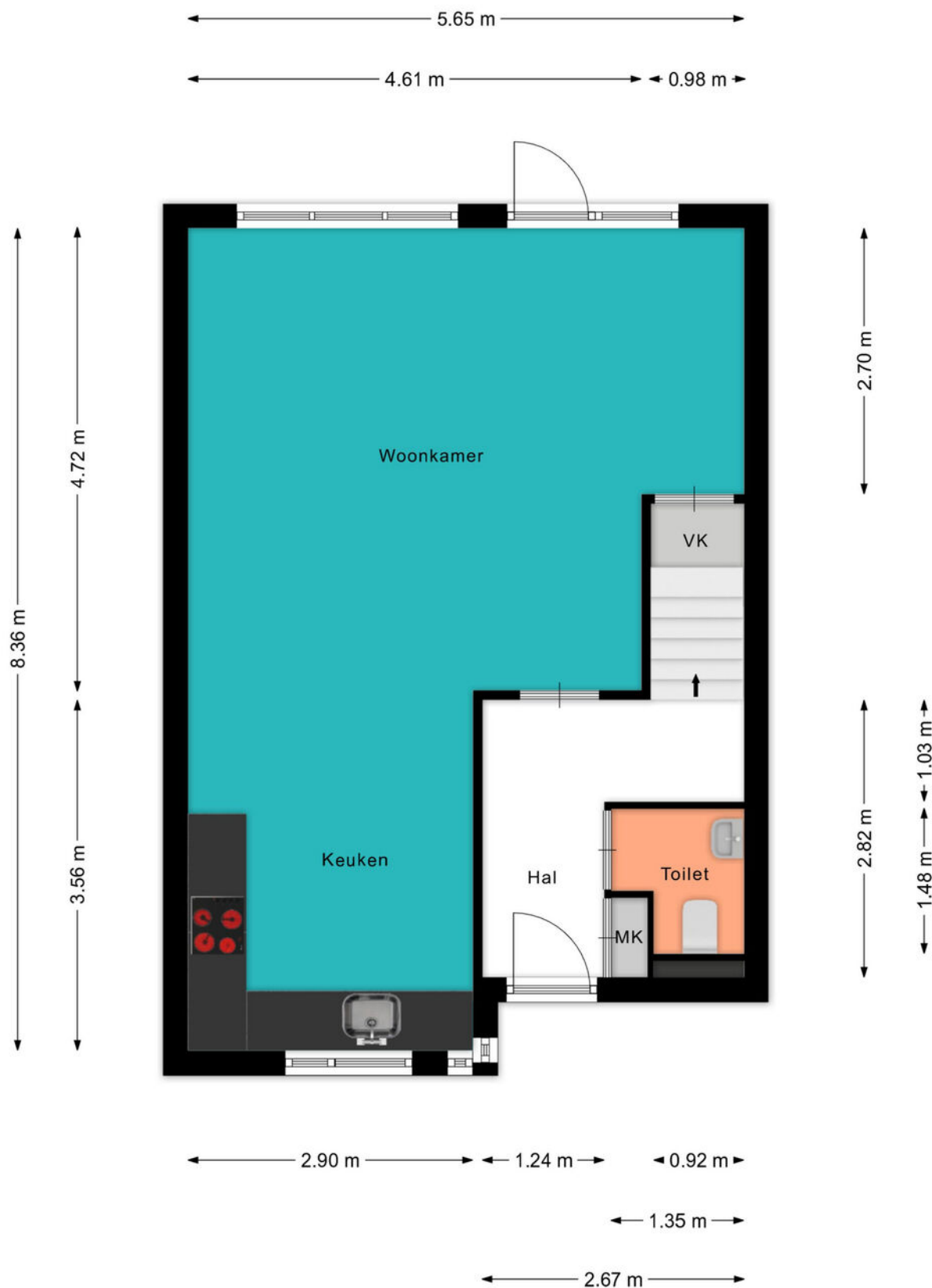








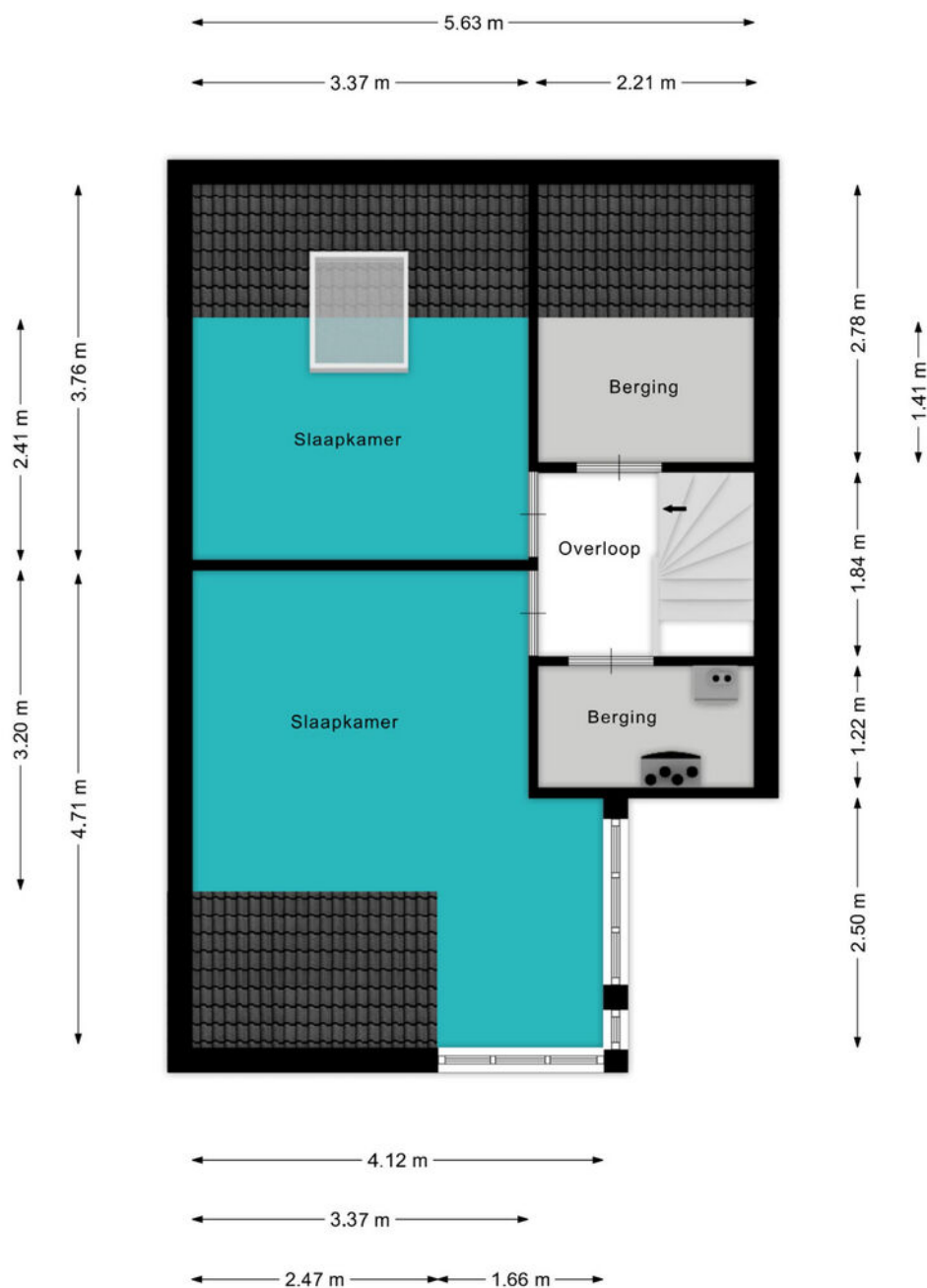
PLATTEGROND



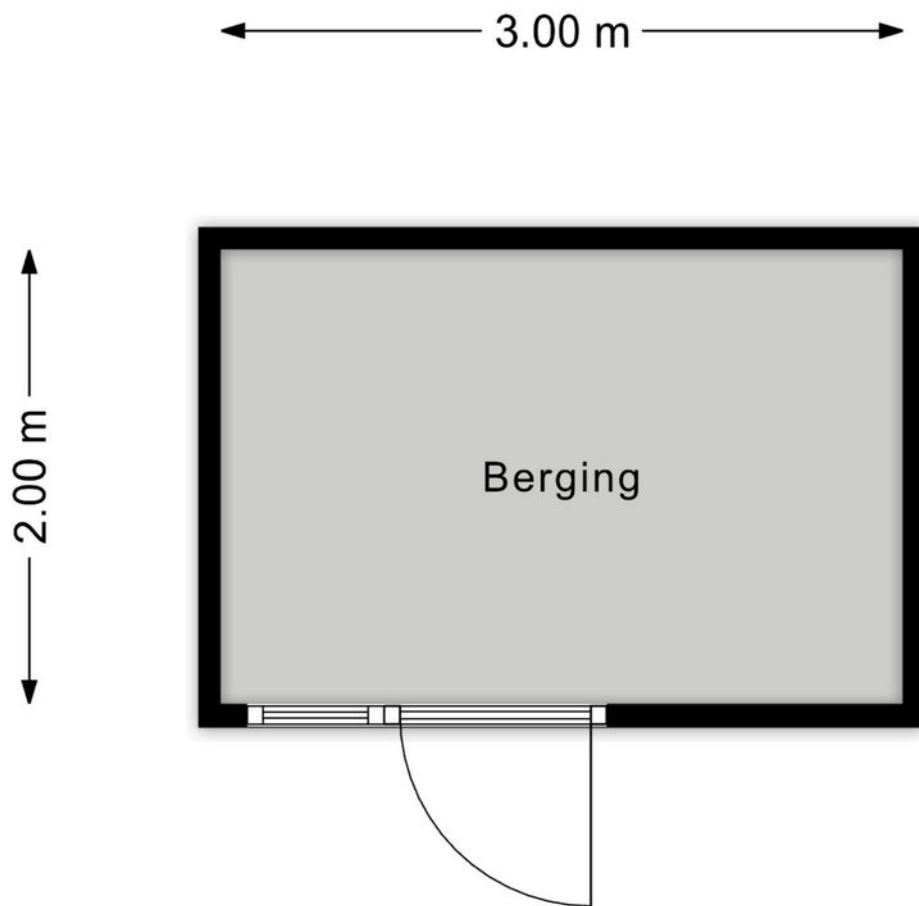
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 844

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 februari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

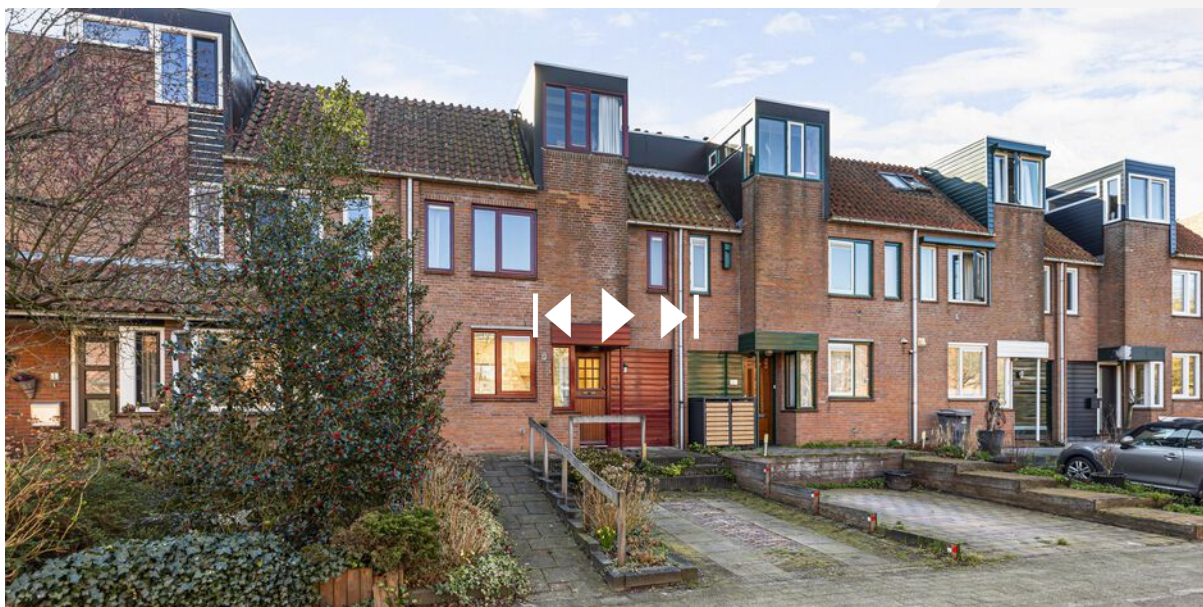
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/polderbaan-3



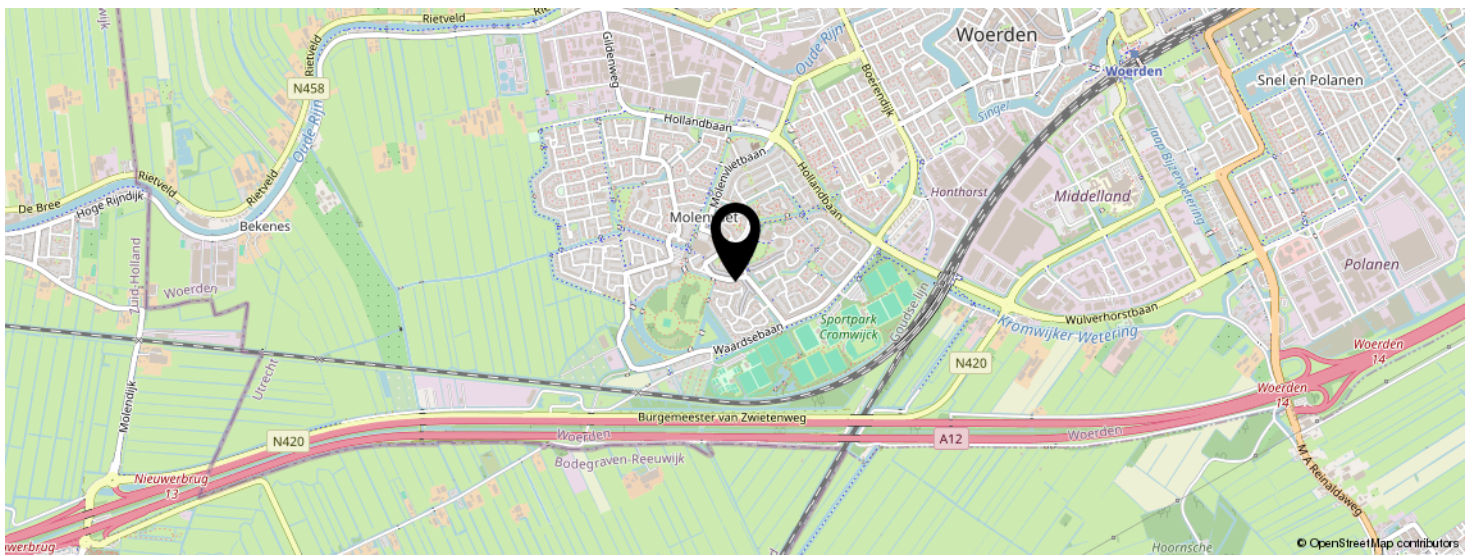
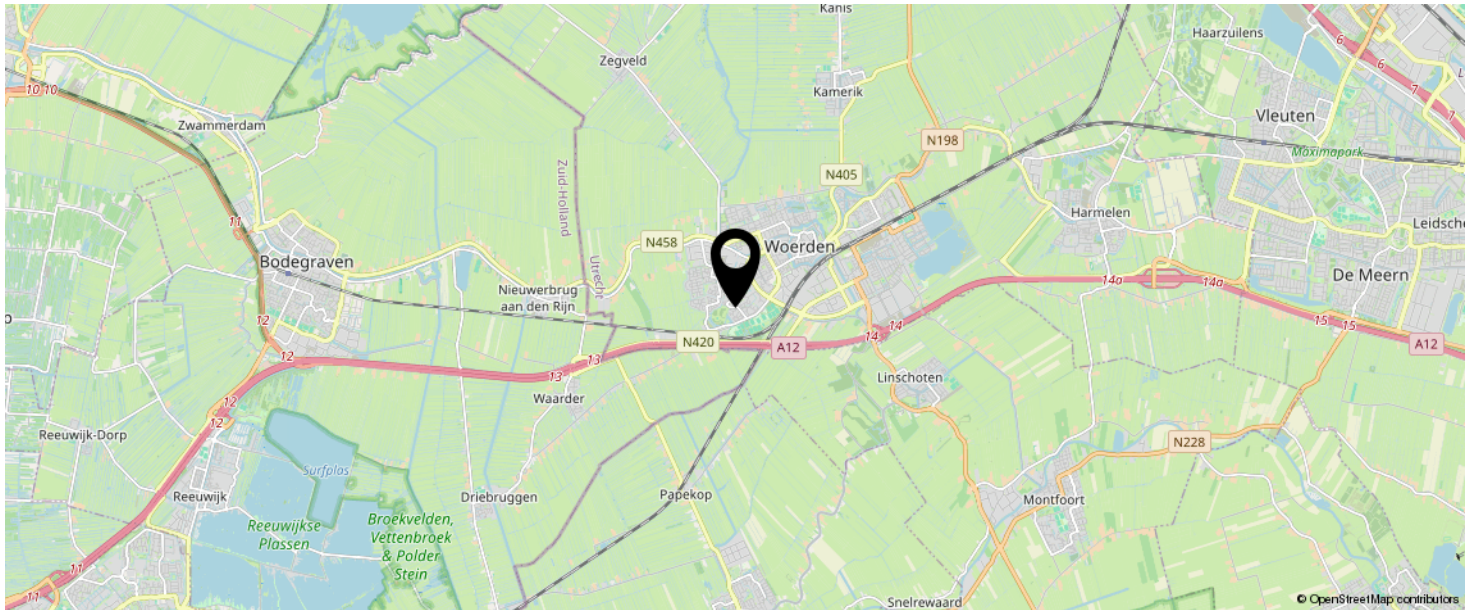
Polderbaan 3, Woerden



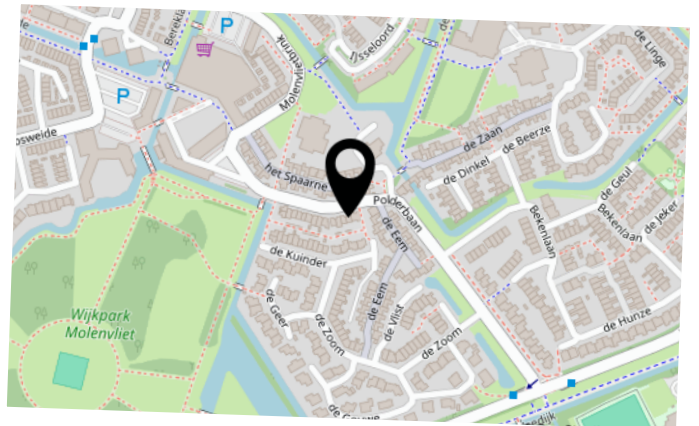
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Verlichting gang, toilet en overloop	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken zolder	X			
- Kledingkast slaapkamer voorzijde			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel		X		
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek		X		
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Linda Makelaardij B.V.

Johan v Oldenbarneveltlaan 22

3445 AE, Woerden

0348 – 75 22 30

info@lindamakelaardij.nl

www.lindamakelaardij.nl



LiNDA
MAKELAARDIJ