



TE KOOP

WOERDEN, Guldendreef 34
Vraagprijs € 450.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1997
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	272 m ³
Woonoppervlakte:	86 m ²
Perceeloppervlakte:	108 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	B

Omschrijving

Fijne basis op een toplocatie, maak hier jouw eigen thuis van.

Soms zoek je geen perfect afgewerkte woning, maar juist een plek waar je je eigen stempel op kunt drukken.

Welkom in deze fijne eengezinswoning in de populaire wijk Snel & Polanen in Woerden.

Met drie riante slaapkamers, een tuingerichte woonkamer, een fijne, ruime achtertuin en volop mogelijkheden om te moderniseren, is dit zo'n huis waar je echt iets moois van kunt maken. De basis is goed, nu nog jouw ideeën.

Wonen in Snel & Polanen

Snel & Polanen is een van de meest geliefde wijken van Woerden. Ruim opgezet, groen en met alles binnen handbereik. Denk aan basisscholen, middelbare scholen, sportvelden, speeltuinen en het winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen.

Ook praktisch zit je hier goed: het NS-station ligt op loopafstand en met de auto ben je zo op de A12.

Woerden zelf ligt midden in het Groene Hart en combineert het beste van twee werelden: een gezellig, historisch centrum met horeca en winkels, én volop natuur om de hoek. Met de trein ben je zó in Utrecht, Amsterdam of Rotterdam, terwijl je thuis geniet van rust en ruimte.

Indeling

Begane grond

Via de voortuin kom je in het overdekte voorportaal en de hal met toilet, meterkast en ruimte voor kapstok onder de open trap. De woonkamer is tuingericht en heerlijk licht dankzij de grote raampartij aan de achterzijde. Hier creëer je eenvoudig een fijne zithoek met zicht op de tuin, terwijl de eethoek mooi aansluit op de keuken aan de voorzijde.

De in prima staat verkerende (Siematic)keuken is voorzien van onder andere een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en koelkast met vriesgedeelte.

Functioneel, maar ook een plek waar je met wat aanpassingen echt iets eigens van kunt maken.

Verdieping

De overloop geeft toegang tot een praktische berging met de opstelplaats van de cv-ketel, mechanische ventilatie en wasmachine/droger.

Aan de voorzijde ligt een slaapkamer met vrij uitzicht over de straat. De ruime badkamer is compleet met ligbad, wastafel en tweede toilet.

Aan de achterzijde vind je nog twee ruime slaapkamers met uitzicht over de tuin en de wijk.

Buitenruimte

De achtertuin biedt een fijne plek om buiten te zitten. Achterin staat een houten berging met elektra, ideaal voor fietsen en opslag. Via de achterom loop je zo

Omschrijving

de steeg in richting de straat, het fietspad en speeltuin.

Pluspunten op een rij

- Gelegen in de populaire wijk Snel & Polanen
- Drie ruime slaapkamers
- Tuingerichte woonkamer
- Volledig geïsoleerd en energielabel B
- Mogelijkheid tot dakopbouw
- Bouwkundig rapport aanwezig
- Goede basis met ruimte om te moderniseren

Kortom

Een woning met potentie op een fijne plek. Ideaal voor wie niet bang is om de handen uit de mouwen te steken en hier zijn eigen droomhuis van wil maken.

Zie jij de mogelijkheden al?

Maak een afspraak en kom kijken, ik laat je deze woning graag zien.































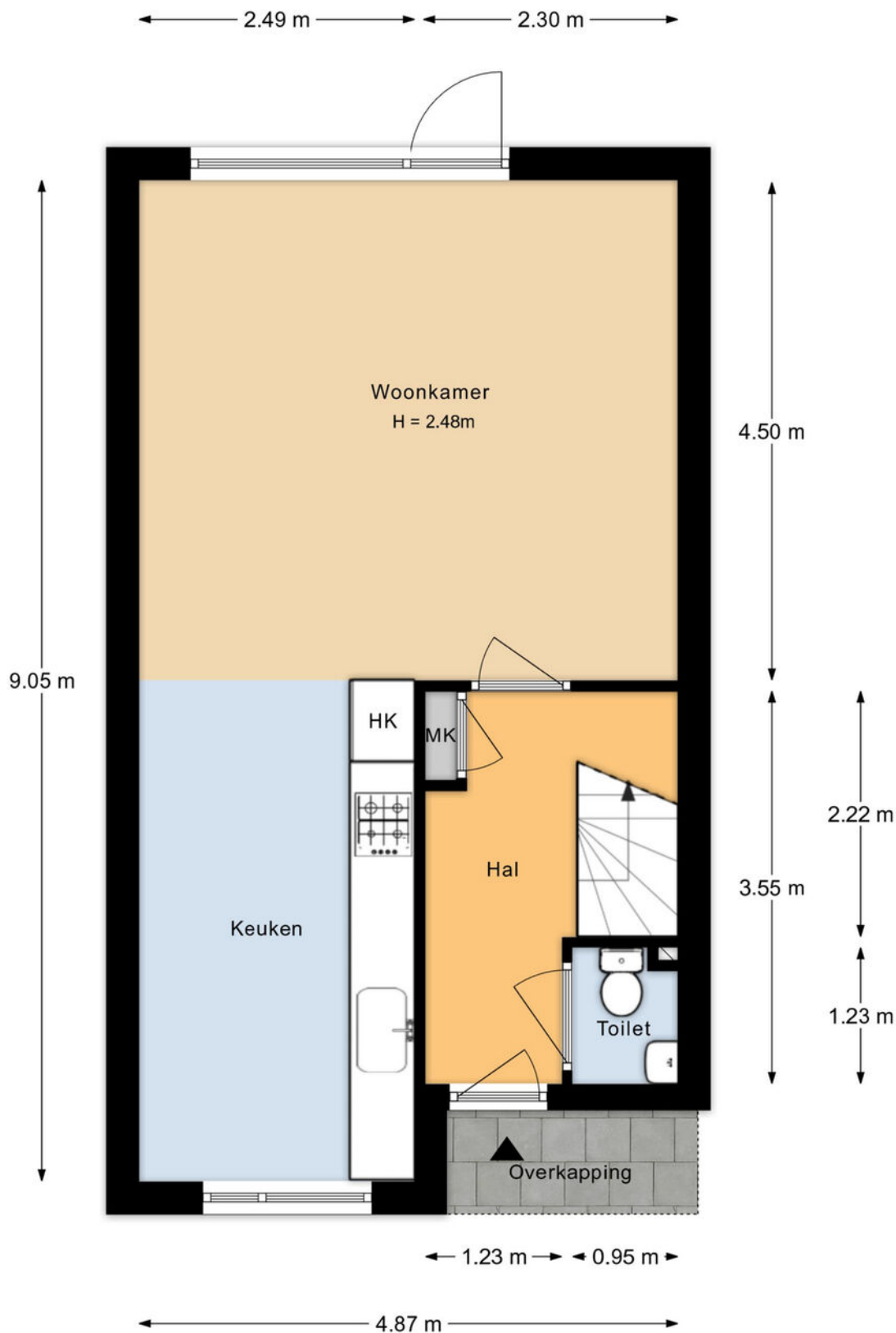


The floor plan shows a rectangular building with a total width of 5.14 m and a total depth of 8.59 m. The layout includes:

- Achterside:** A large paved area labeled "Achtertuin" (Backyard) with a width of 2.66 m and a depth of 6.68 m. A "Berging" (Garage) with a height of H=2.11 m is attached to the right side.
- Front Side:** A paved area labeled "Voortuin" (Frontyard) with a width of 2.43 m and a depth of 1.48 m. A "Overkapping" (Covering) is indicated near the front entrance.
- Interior:**
 - Woonkamer:** Living room with a height of H = 2.48 m, occupying the upper half of the building.
 - Keuken:** Kitchen, located on the left side of the lower half.
 - Hal:** Hallway, located on the right side of the lower half.
 - Toilet:** Bathroom, located in the lower right corner.
 - HK:** Heating unit, located near the kitchen.
 - MK:** Mechanical unit, located near the hallway.

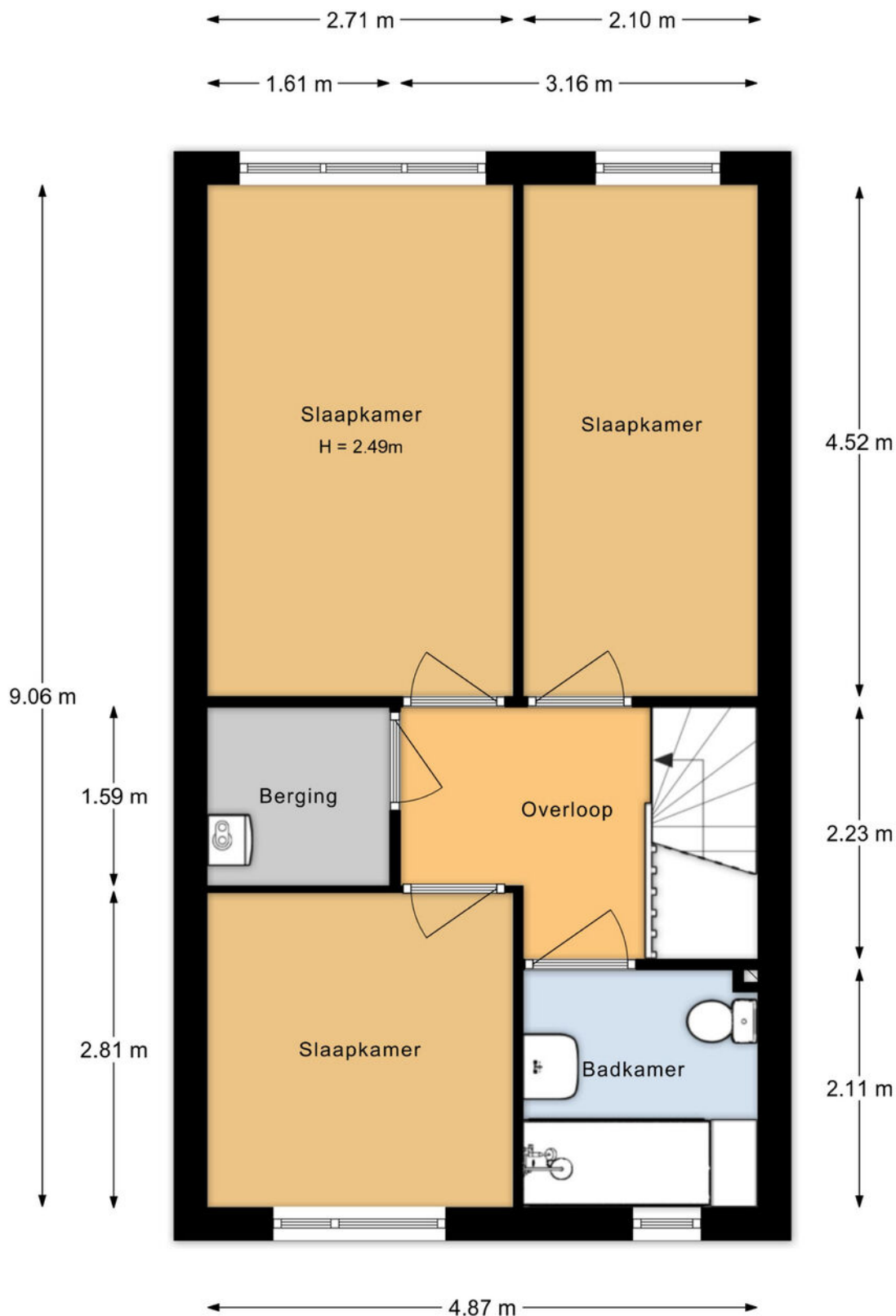
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



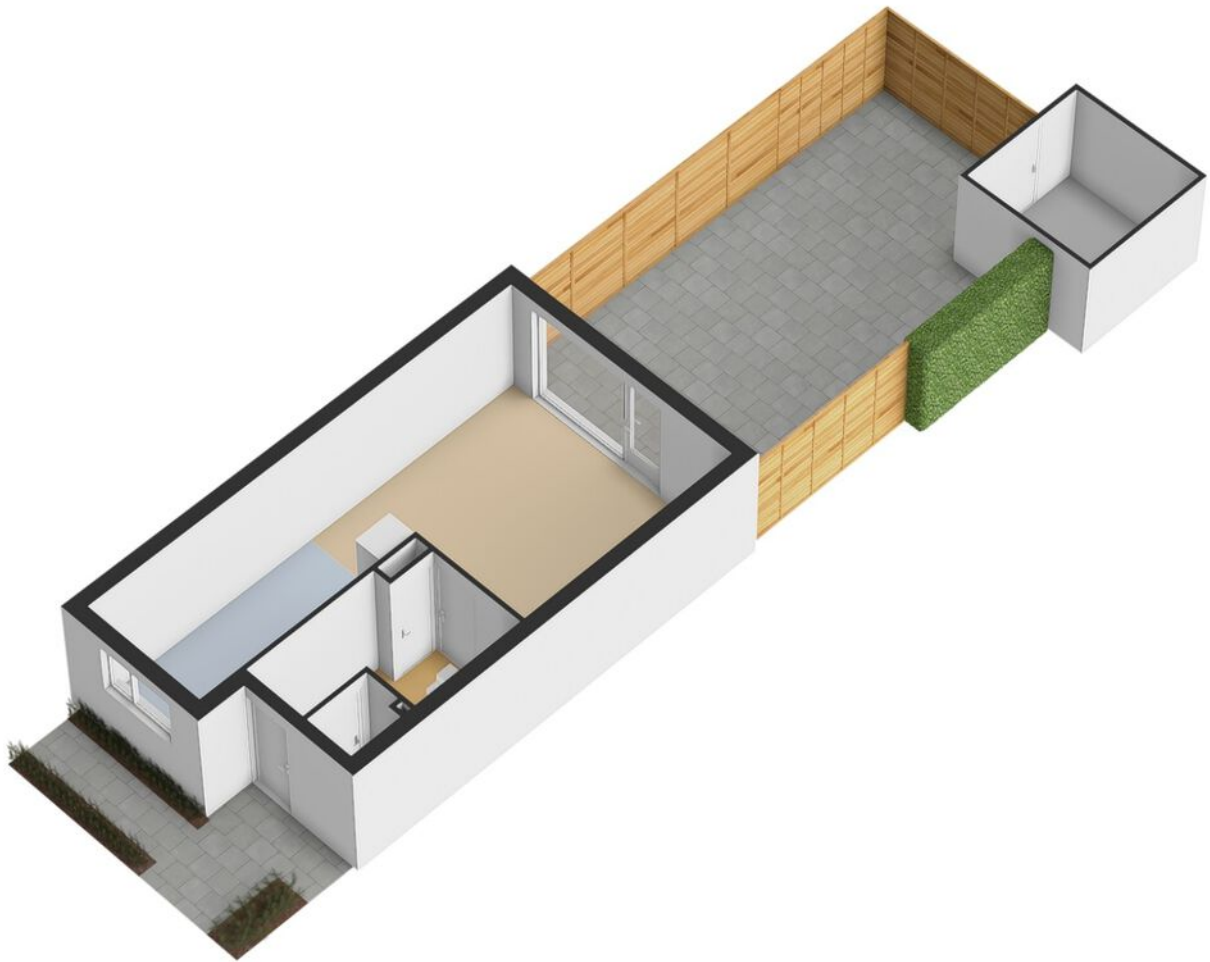
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

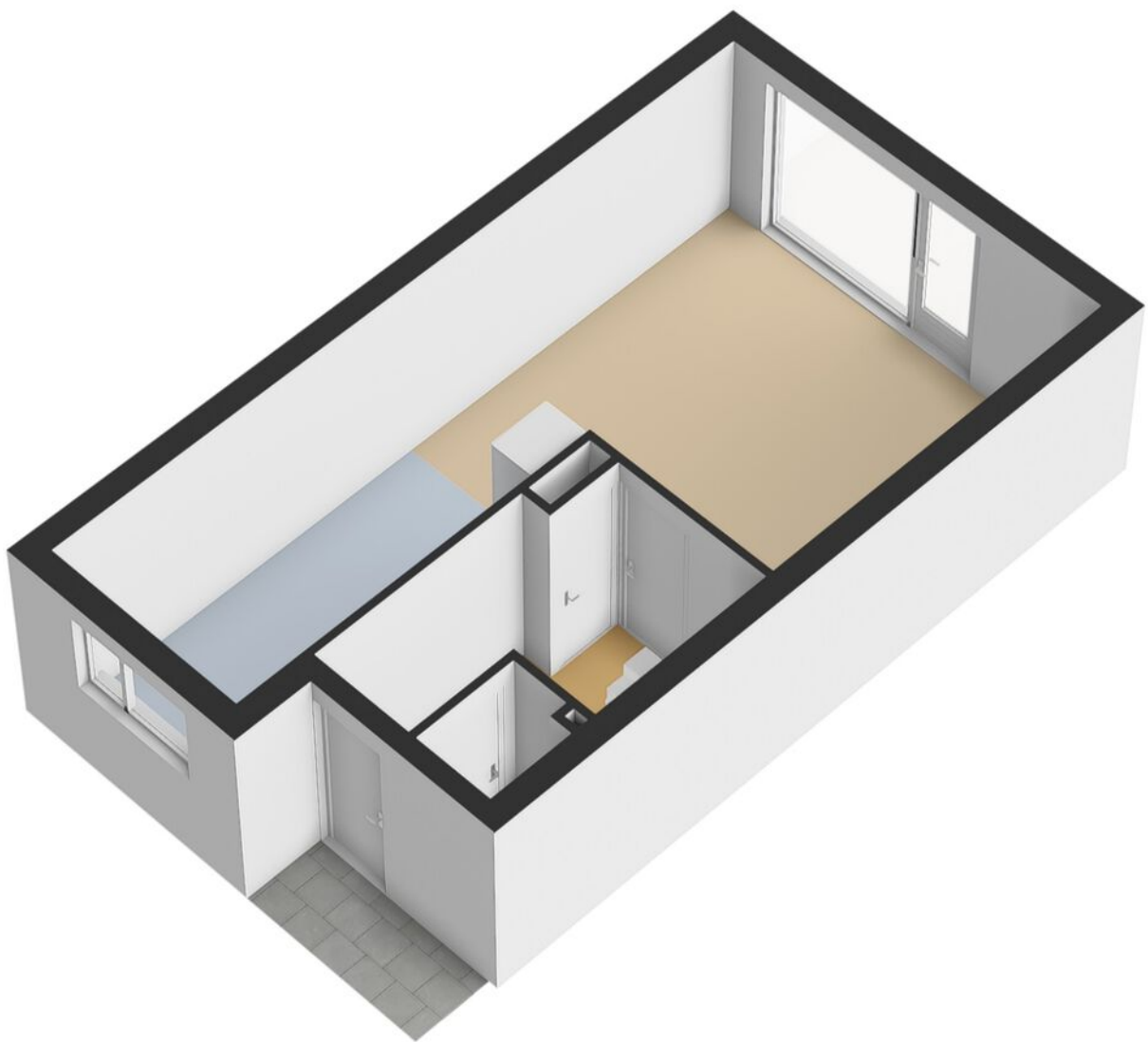


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

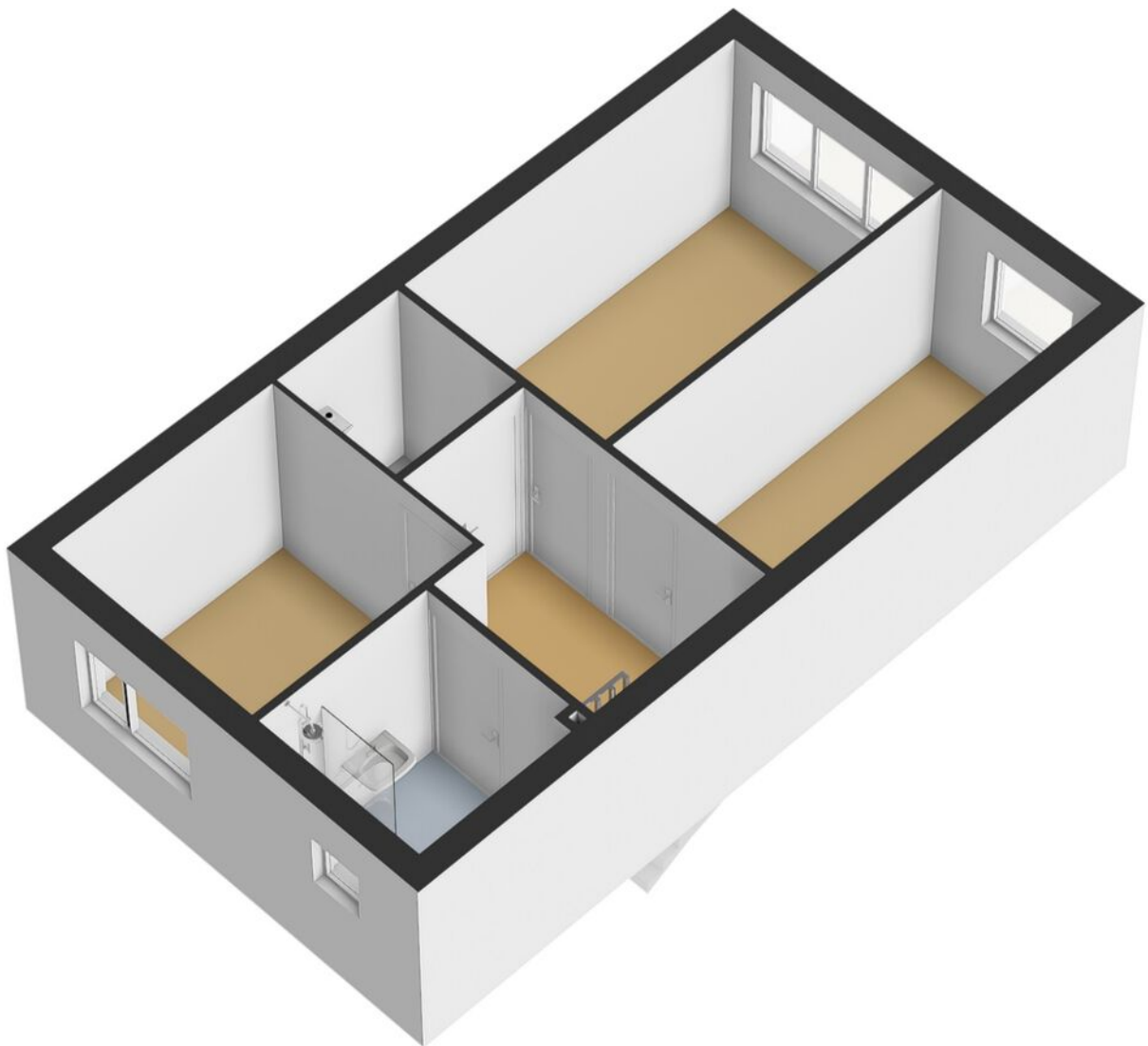
Plattegrond



Plattegrond



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woerden

A

5673

kadaster

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 12 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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:

€ 484.000



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**.

[illegible]

[illegible]



Jouw makelaar
in **de buurt**

Inarimeer 23
3446 JJ Woerden

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