

## Weteringpad 25, Woubrugge



### Royale vrijstaande villa aan het water op één van de mooiste locaties in Woubrugge met vrije doorvaart naar de Brassem

- Unieke ligging aan het water op een groot perceel met veel privacy
- Directe vaarverbinding naar nabij gelegen Brassemermeer en Wijde Aa (zonder brug)
- Grote benedenverdieping met o.a. werkkamer en garage (ca 60 m<sup>2</sup>) geschikt voor meerdere doeleinden
- Ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Zeer royale slaapkamers, grote zolder, 2 badkamers, groot terras op het Westen, etc.

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.



# Omschrijving

Woubrugge heeft een ideale ligging, te midden van het Groene Hart met weilanden, water en jachthavens. Daarnaast ligt Woubrugge vlakbij de uitvalswegen naar Amsterdam, Schiphol, Leiden, Den Haag en Alphen aan den Rijn. De lagere scholen, sportvoorzieningen (zoals voetbal, tennis, sporthal) en winkels (o.a. een supermarkt) bevinden zich op loopafstand.

Deze vrijstaande woning is gelegen aan de Woudwetering met een directe verbinding naar De Wijde Aa, en Braassemmermeer (zonder bruggen). De woning heeft een prachtig vrij uitzicht over het water. Ook aan de voorzijde heeft u een fraai groen uitzicht over de tuin en het groen aan het Weteringpad. Via een wandelpad loopt of fietst u direkt de woonwijk in. De woning beschikt aan de voorzijde over een royale parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

De indeling is als volgt:

Entree

Aan de voorzijde kunt u op het parkeernivo (nivo 0) de woning in via de inpandige garage of via de deur die in de werkkamer uitkomt. De hoofdentree bereikt u via een trap aan de linkerzijde van de woning die naar de hal op nivo 1 leidt.

Nivo 0

Aan de voorzijde een royale werkkamer, ook goed bruikbaar als slaapkamer, met buitendeur. Deze kamer beschikt ook over een vaste wastafel. Aangrenzend de hal met toegang tot de garage en lift naar de woonverdieping. Tevens bevindt zich in de hal de aansluiting van de wasmachine en de opstelling van de cv-ketel. De aangrenzende inpandige garage is circa 11,5 meter diep en heeft een elektrisch bedienbare toegangsdeur + loopdeur. De garage is verwarmd en voorzien van water en electra. De L-vormige indeling geeft veel ruimte. Met een totale oppervlakte van circa 60 m2 kan de ruimte ook in meerdere kamers opgedeeld worden. Achter in de garage bevindt zich een bergkast waar nu een deel van de motor voor de lift in is geplaatst. Deze 'kast' was voorheen in gebruik als extra doucheruimte. De in de woning geplaatste lift zal door de meeste kopers worden verwijderd, waardoor de trapopgang naar beide verdiepingen weer normaal bruikbaar wordt. Op dit moment is het intern alleen mogelijk om met de lift van nivo 0 naar nivo 1 te gaan. De trap van nivo 1 naar nivo 2 is vrij krap en wordt beter bruikbaar als de lift verwijderd is.

Nivo 1

Entree/hal met meterkast, bergkast, garderobe, toilet, lift, trap naar nivo 2 en toegang tot de woonkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale woonkeuken. De keuken is voorzien van een oven met gaskookplaat, afzuigkap, koel/vrieskast, vaatwasser en keukenboiler. Een eetbar scheidt de keuken van de eethoek. U kunt zowel via de keuken als via de eethoek naar het royale terras aan de voorzijde van de woning. Het terras aan de voorzijde is vergroot waardoor de diepte nu ruim 2,5 meter bedraagt. De westligging maakt dit een plek waar u aan het einde van de dag heerlijk kunt zitten. Het uitzicht aan deze kant van de woning is vrij, u kijkt richting het plantsoen aan de overzijde van het Weteringpad.

Aan de waterkant van de woning bevindt zich de woonkamer met open haard. Vanuit deze zijde heeft u een zeer fraai uitzicht over de tuin en het water. Door de ramen aan alle zijden van de woning kan op ieder moment van de dag de zon de woning 'binnenvallen'. De woonkamer is groot genoeg om meerdere zitjes te realiseren. Vanuit de woonkamer kunt u via een schuifpui naar de achtertuin aan het water. Deze verdieping heeft op allerlei plekken zonwering (electrisch bedienbaar).

Nivo 2

Via de lift of de trapopgang komt u op deze verdieping.

Aan de waterkant een zeer royale hoofdslaapkamer met grote vaste kastenwand en aangrenzend de badkamer. Vanuit deze slaapkamer heeft u toegang tot een balkon aan de waterzijde. De badkamer heeft een dubbele wastafel, een ligbad en douche. De badkamer is ook vanuit de hal toegankelijk. Aan de voorzijde treft u de 2 andere slaapkamers aan. Er is nu een doorgang tussen de beide kamers, deze deuropening kan eenvoudig dichtgezet worden. Op deze verdieping in de hal nog toegang tot het separate toilet + een 2e badkamer met douche en wastafel.

Nivo 3

Via een vlizotrap vanaf nivo 2 komt u op de zeer royale zolder (stahoogte) met veel ruimte voor opbergen van allerlei zaken.

De woning wordt verwarmd middels een cv-ketel (Daalderop, 2004), is volledig geïsoleerd en is voorzien van 23 zonnepanelen.

De achtertuin grenst aan de Woudwetering. Er is hier een praktische steiger met zwemtrapje aanwezig. Tevens een verlaagde steiger (tbv makkelijk in/uit stappen, bv in een kano) en een jollensteiger zodat kleine bootjes of kano's makkelijk de kant op getrokken kunnen worden. Doordat u geen bruggen heeft tot aan de Braassem of Wijde Aa is dit een ideale plek voor liefhebbers van een zeilboot. De huidige eigenaar heeft in het verleden een boot achter de woning gehad. Voor het aanleggen van een boot dient u weer een aanvraag te doen bij de Provincie. Buurpercelen hebben achter de woning ligplaatsen in gebruik (vergunning en precario). Aan beide zijden van de woning is nog een zijtuin aanwezig, waarbij u aan de linkerzijde de entree van de woning treft.

Aan de voorzijde van de woning nog genoeg ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning op een prachtige locatie aan het water? Bel of mail ons dan voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 1.195.000,- k.k.
<b>Soort</b>	Woonhuis
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Energieklasse</b>	C
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	824 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	570 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	189 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	Villa
<b>Bouwjaar</b>	1989
<b>Ligging</b>	Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, aan vaarwater
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd

# Locatie

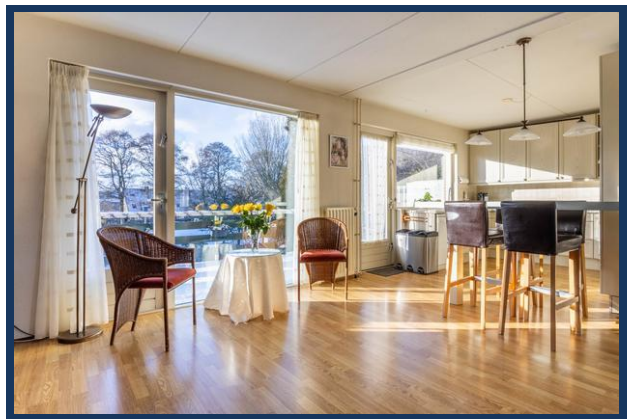
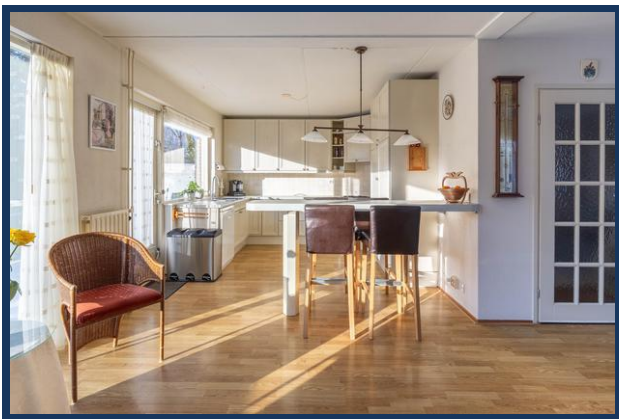
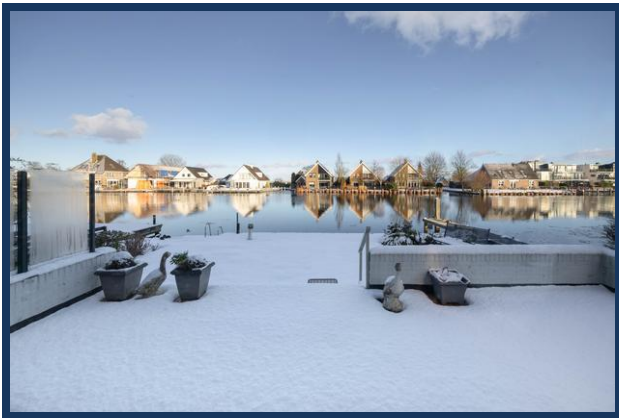
Weteringpad 25  
2481 AS WOUBRUGGE



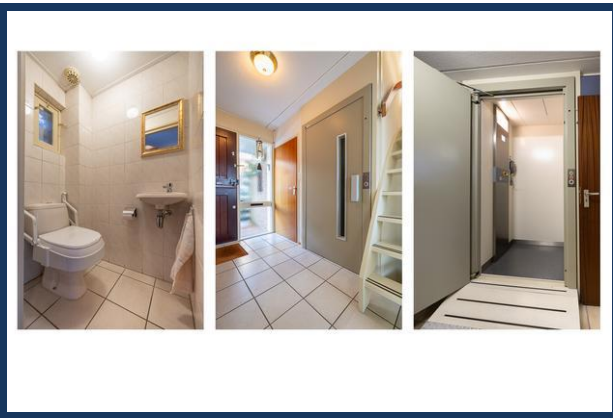
# Foto's



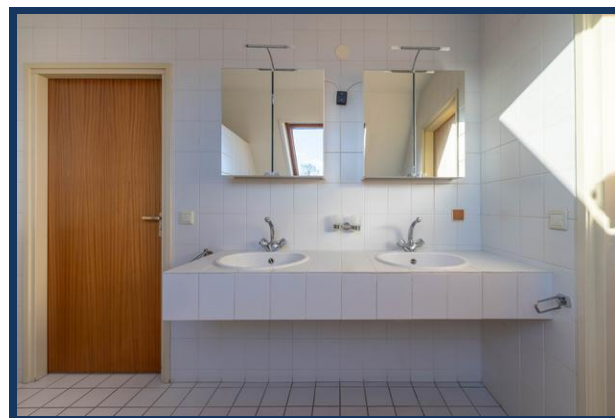
# Foto's



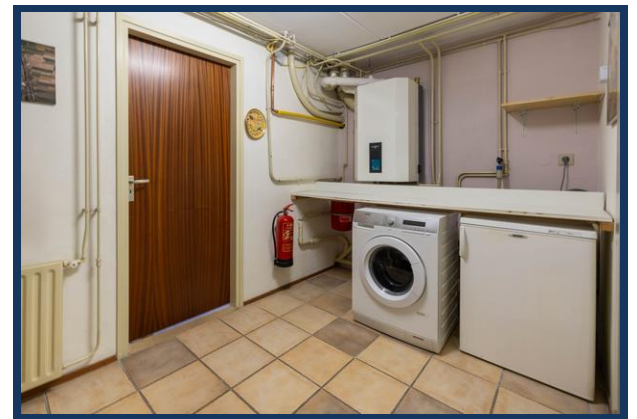
# Foto's



# Foto's



# Foto's



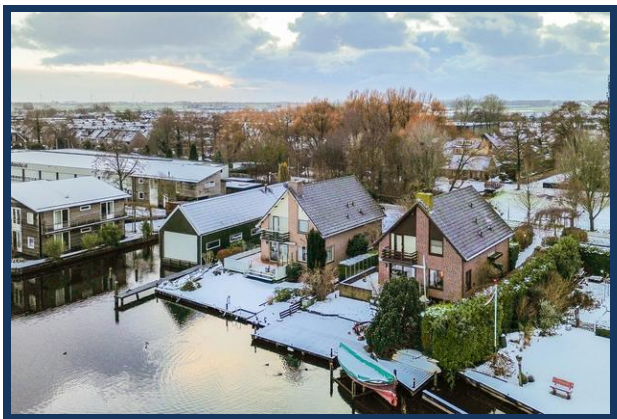
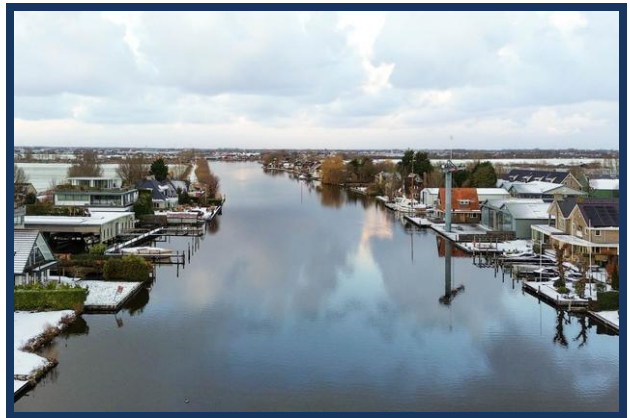
# Foto's



# Foto's



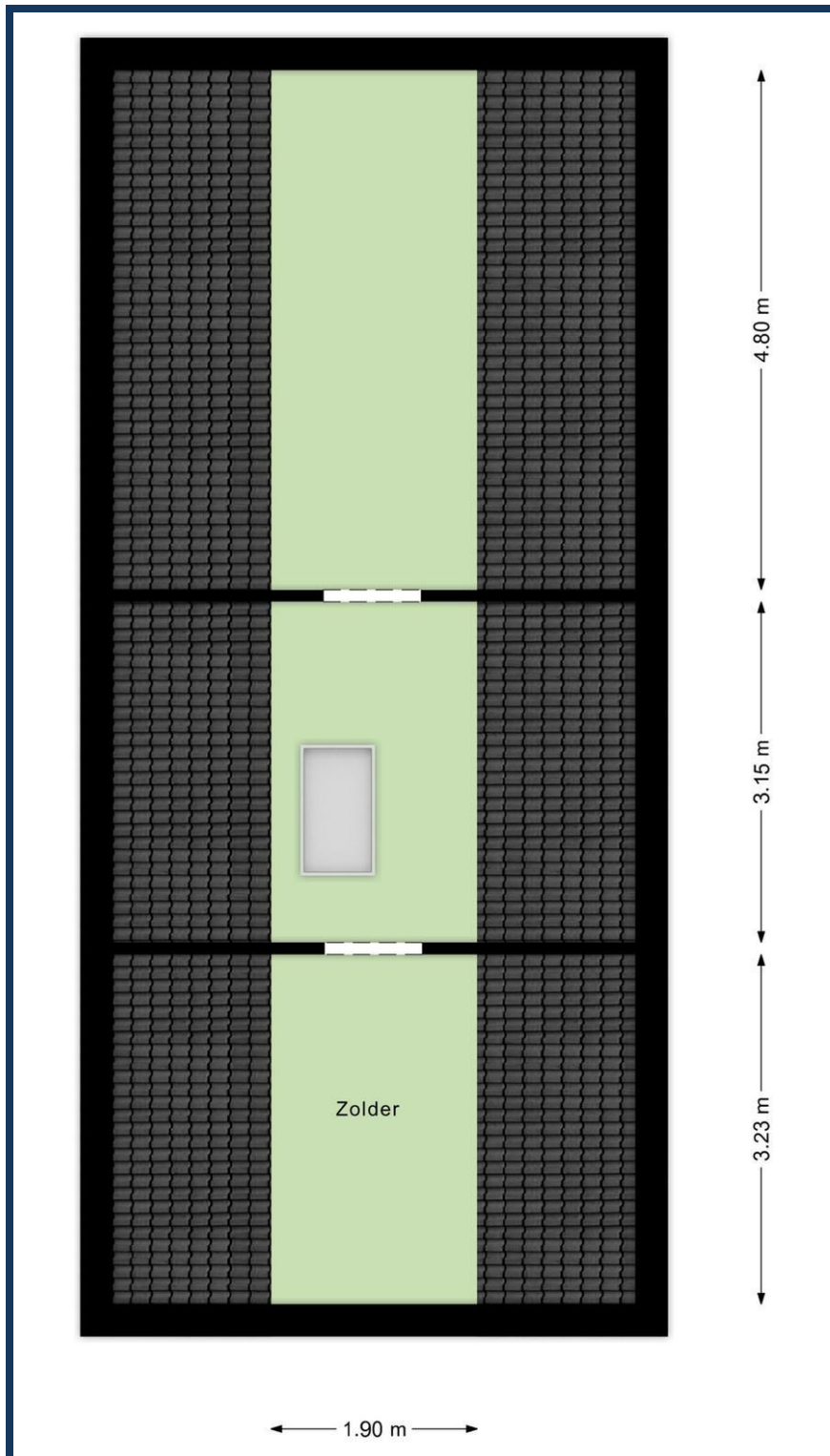
# Foto's














<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woubrugge Sectie B Perceel 4124</p> <p>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 databankrecht.</p>	
--	--	---

## **Meest gestelde vragen**

### **Wat te doen na de bezichtiging?**

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### **Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

### **Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

### **Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. 4.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?** Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.



**Alphen aan den Rijn**  
Raoul Wallenbergplein 21  
2404 ND  
Tel.: 0172 47 26 51



**Ter Aar**  
Wilgenpad 1  
2461 DZ  
Tel.: 0172 52 10 10



[www.deerenberg.nl](http://www.deerenberg.nl)  
[makelaardij@deerenberg.nl](mailto:makelaardij@deerenberg.nl)