

De Koning makelaars presenteren

Volledig verbouwde en verduurzaamde halfvrijstaande woning met zonnige tuin!



Woondromen waarmaken

Gebr. van Eijkstraat 13, Woerden
Vraagprijs € 750.000 k.k.

De Koning makelaars



Volledig verbouwde en verduurzaamde woning met zonnige tuin!

Op zoek naar een instapklare, luxe afgewerkte woning op een prachtige locatie? Dan is de woning aan de Gebr. van Eijckstraat 13 in Woerden precies wat je zoekt! Deze volledig gemoderniseerde en verduurzaamde woning (energielabel A+) combineert comfort, ruimte en stijl met een heerlijke tuin op het zuidwesten, eigen oprit en garage.

Sinds 2017 is de woning volledig verbouwd en verduurzaamd. Zo is de woning gasloos gemaakt met een warmtepomp, voorzien van 11 zonnepanelen, volledig geïsoleerd en grotendeels uitgerust met HR++ glas. Daarnaast zijn onder andere de elektra, riolering, groepenkast, keuken en badkamers vernieuwd en is er een aanbouw met elektrische rolluiken en dakkapel geplaatst. Alles is tot in detail afgewerkt!

Bij binnenkomst kom je in de hal met meterkast, toilet, kelderkast en trapopgang. Vanuit hier loop je door naar de sfeervolle woonkamer aan de voorzijde, waar de open haard en natuurstenen vensterbank direct opvallen. De moderne open keuken met kookeiland vormt het hart van de woning. Hier kook je met plezier dankzij de 4-pits Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging. Ook is de keuken voorzien van een oven, combi-magnetron, koelkast, vaatwasser met lifffunctie en Quooker. Extra prettig is dat de hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een strakke gietvloer met vloerverwarming.

Beneden slapen en baden? Dat kan! Aan de achterzijde vind je een ruime slaapkamer voorzien van PVC vloer met vloerverwarming. Via stijlvolle ensuite deuren bereik je de luxe badkamer met een vrijstaand zitbad, inloopdouche en wastafelmeubel. In het plafond zitten sfeervolle inbouwspots. In deze ruimte kun je elke dag heerlijk tot rust komen.

Via de openslaande deuren (met horren) stap je de zonnige achtertuin op het zuidwesten in. De tuin grenst aan het water en is fraai aangelegd met mooie beplanting. Dankzij het grote zonnescherm zit je hier altijd comfortabel, of je nu kiest voor zon of schaduw. Aan de zijkant van de woning vind je een stenen garage met sedum dak en een elektrische overheaddeur en een houten berging. Parkeren kan eenvoudig op de eigen oprit.

Op de eerste verdieping kom je op een lichte overloop met Velux dakraam. Vanaf de overloop is er toegang tot een praktische vliering. Ook bevindt zich op deze verdieping een royale slaapkamer met twee inloopkasten en een tweede badkamer. Deze badkamer is uitgerust met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. De brede dakkapel aan de achterzijde zorgt voor extra ruimte en licht en is voorzien van elektrische zonwering. Deze verdieping beschikt over een houten vloer en heeft eveneens vloerverwarming.



Gelegen op een fijne locatie in Woerden

De woning ligt in een rustige, prettige woonwijk in Woerden met alle voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, scholen, sportverenigingen en het gezellige centrum van Woerden bereik je binnen enkele minuten. Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend: de uitvalswegen richting de A12 zijn snel te bereiken en het NS-station biedt goede verbindingen naar onder andere Utrecht en Rotterdam. Voor ontspanning wandel of fiets je zo de groene omgeving in of geniet je van recreatie langs het water.

Kortom: een luxe, duurzame en tot in de puntjes afgewerkte woning op een toplocatie. Kom je snel een kijkje nemen?

Feiten op een rij:

- Uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning van circa 108 m²
- Sinds 2017 is de woning volledig verbouwd en verduurzaamd
- Moderne open keuken met kookeiland
- Beneden slapen en baden
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten
- Gelegen in een rustige, prettige woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik



Wonen

- Uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning van ca. 108 m²
- Sinds 2017 is de woning volledig verbouwd en verduurzaamd
- Sfeervolle woonkamer aan de voorzijde met open haard en natuurstenen vensterbank
- Strakke gietvloer met vloerverwarming
- Energielabel A+



Woondromen waarmaken





Koken

- Moderne open keuken met kookeiland
- Voorzien van een 4-pits Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, combi-magnetron, koelkast, vaatwasser met liftfunctie en Quooker
- Alle inbouwapparatuur is uit 2018/2019
- Veel opbergruimte in de kasten en de lades in het kookeiland





Slapen en baden op de begane grond

- Aan de achterzijde van de woning vind je een ruime slaapkamer
- Voorzien van PVC vloer met vloerverwarming
- Via stijlvolle ensuite deuren bereik je de luxe badkamer met een vrijstaand zitbad, inloopdouche en wastafelmeubel
- Sfeervolle inbouwspots in het plafond



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





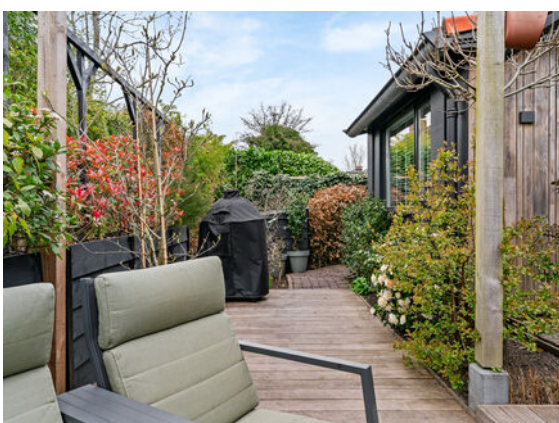
Slapen, opfrissen en ontspannen op de eerste verdieping

- Lichte overloop met Velux dakraam. Vanaf de overloop is er toegang tot een praktische vliering
- Royale slaapkamer met twee inloopkasten
- Een tweede badkamer uitgerust met een inloofdouche, toilet en wastafelmeubel
- De brede dakkapel aan de achterzijde zorgt voor extra ruimte en licht en is voorzien van elektrische zonwering
- Deze verdieping beschikt over een houten vloer en heeft eveneens vloerverwarming



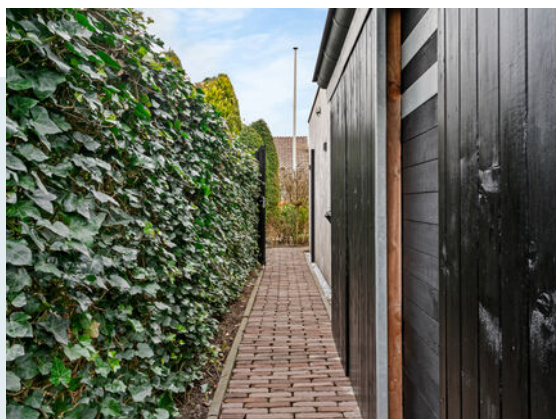
Woondromen waarmaken





Buitenleven

- Via de openslaande deuren (met horren) stap je de zonnige achtertuin op het zuidwesten in
- De tuin grenst aan het water en is fraai aangelegd met mooie beplanting
- Stenen garage met sedum dak en een elektrische overhaddeur en een houten berging
- Parkeren op eigen oprit





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 750.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1957
volledig geïsoleerd
A+

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Overige inpandigte ruimte

237 m²
108 m²
479 m³
20 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
3

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type warmtepomp
Bouwjaar
Eigendom

warmtepomp
open haard, vloerverwarming geheel, warmtepomp
Vaillant Aro Therm
2018/2019
Ja

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint, zijtuint
zuidwest
ja
aangebouwd hout
elektrische deur, elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein & openbaar parkeren

Situatietekening

GEBR. VAN EIJCKSTRAAT 13 SITUATIE

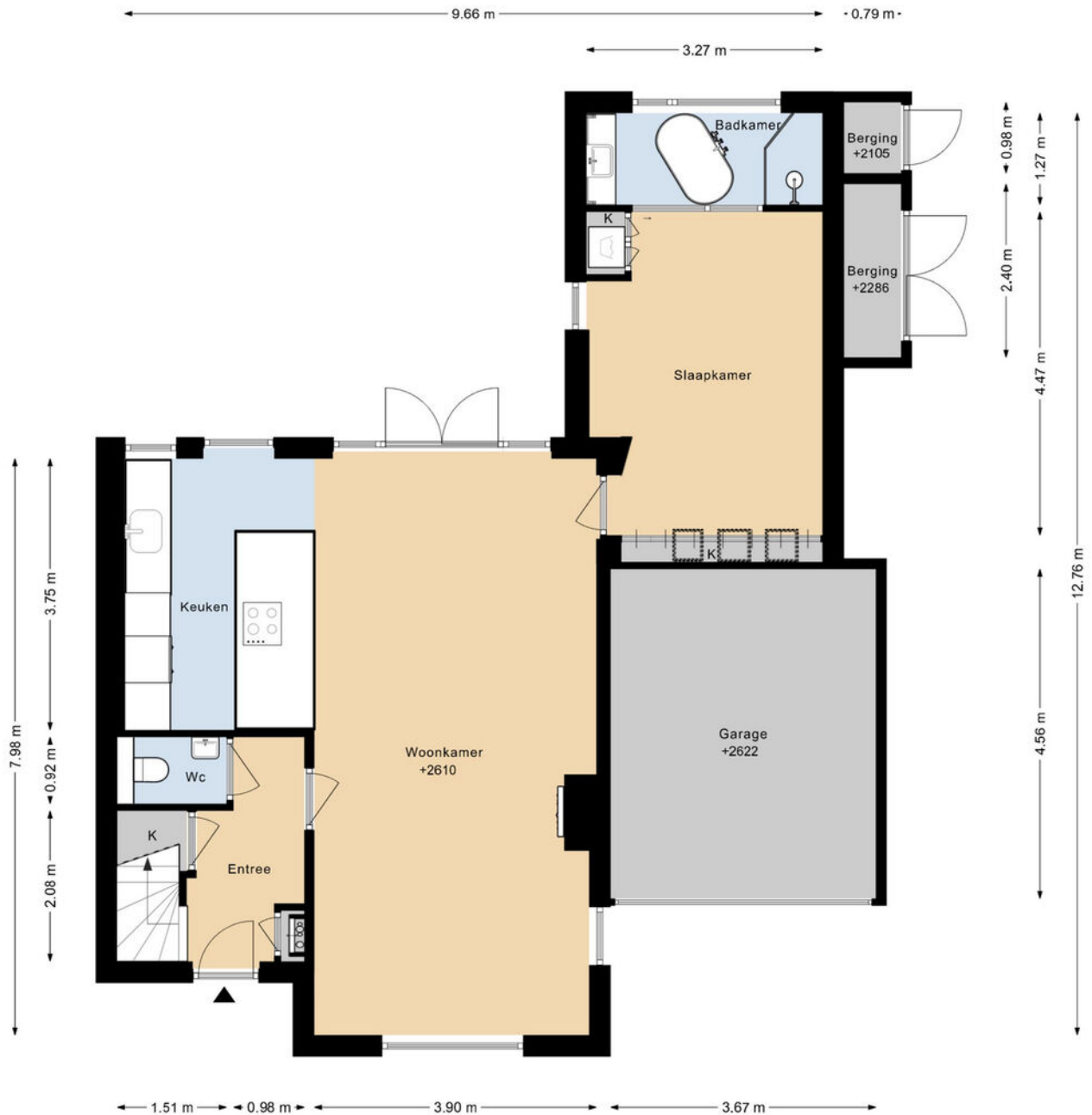


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDIKATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

Plattegrond begane grond

GEBR. VAN EIJKSTRAAT 13 BEGANE GROND

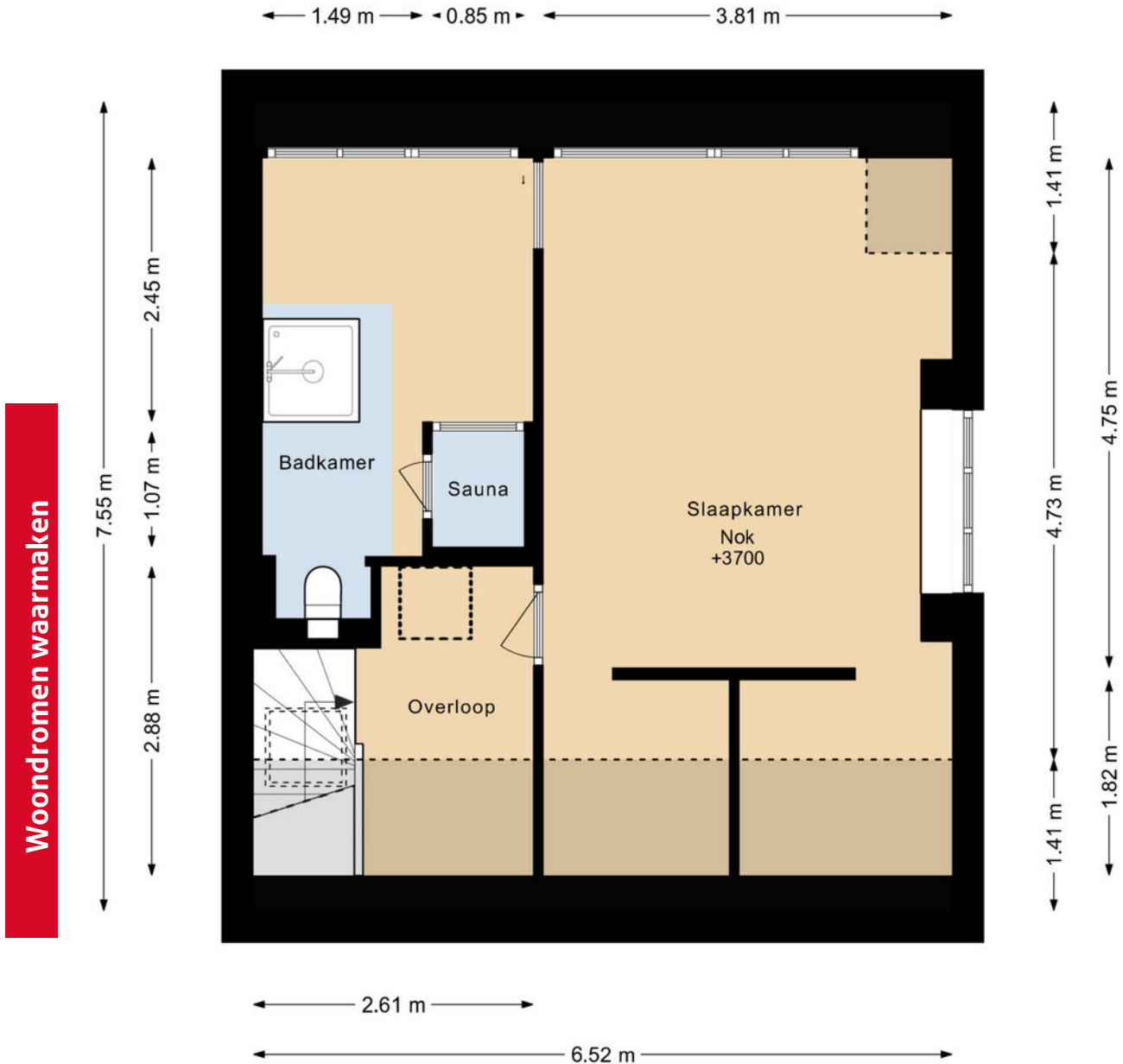


Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond eerste verdieping

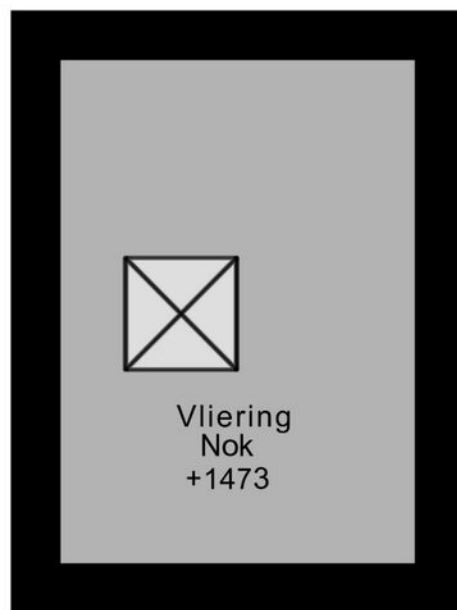
GEBR. VAN EIJKSTRAAT 13 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

GEBR. VAN EIJCKSTRAAT 13 VLIERING

← 2.13 m →



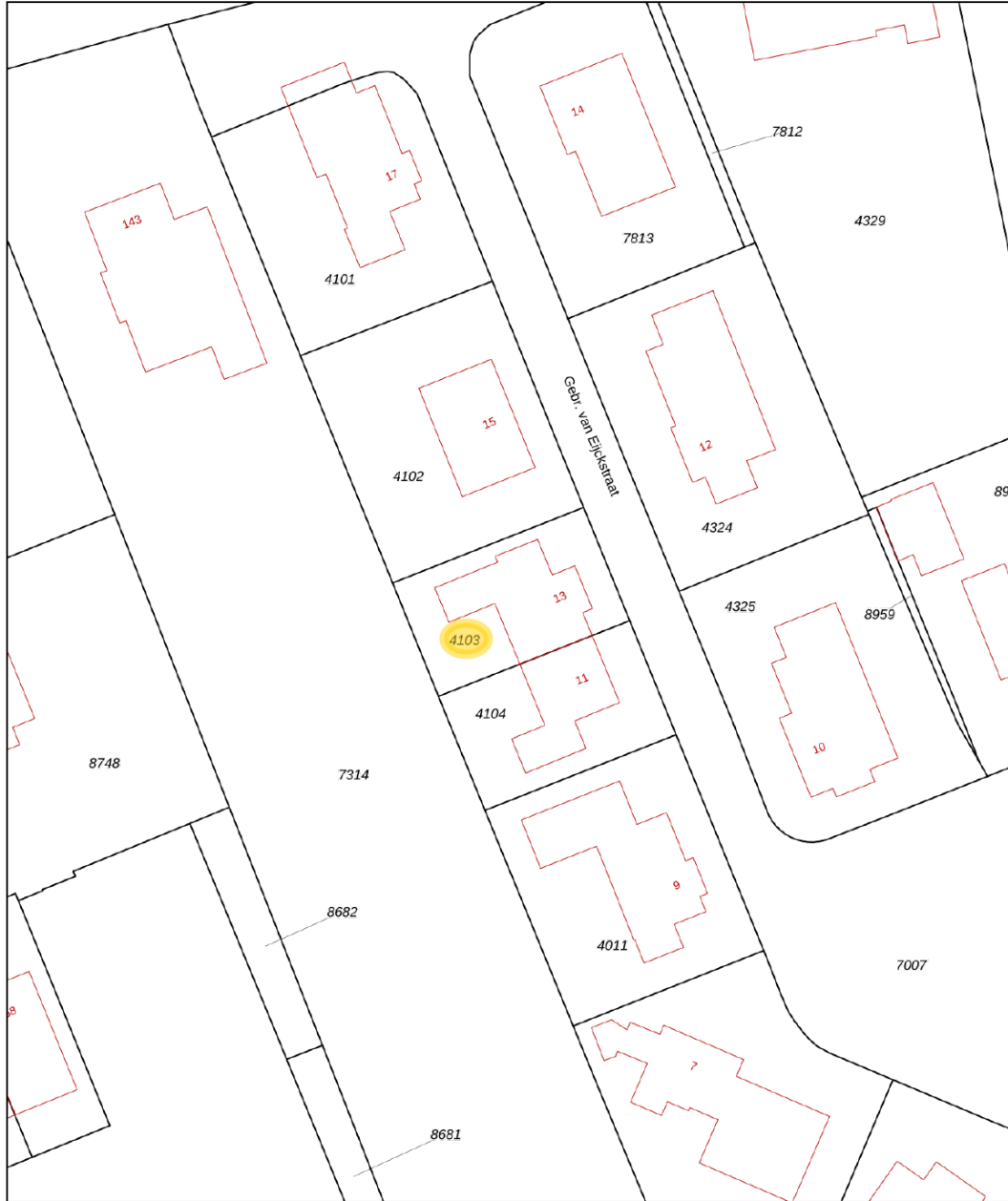
↑ 3.03 m ↓

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Woondromen waarmaken

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woerden	
	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4103	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Houtkachel	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast slaapkamer beneden + kast woonkamer		X		
- Kasten slaapkamer boven	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Vouwgordijnen boven	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- houten vloer(delen)	X			
- PVC	X			
- Gietvloer	X			
Woning - Keuken				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- Infraroodcabine		X		
- Handdoekenhouder		X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Brievenbus		X		
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- Warmtepomp	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Tuinmeubelen / Barbecue		X		
- Losse plantenpotten		X		



Welkom in 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.

Gemeente Woerden!

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 twee basisscholen, 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.





Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Haven 7, 3441 AS Woerden
T. 0348 - 488 004
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

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 bedenkijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenkijd 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 waarde-advies. 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.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Jill Johnson, Bert den Adel, Renske Maas, Eva Vaneman, Noa Flux, Jacques de Koning, André de Koning, Jos Rijnveld en Petra van Dodewaard staan voor u klaar.

Haven 7, 3441 AS Woerden

T 0348 - 488 000

E woerden@dekoningwonen.nl

W dekoningwonen.nl

f dekoningmakelaars

@ dekoningmakelaarswoerden

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars