



TE KOOP

WOERDEN, Guldendreef 34
Vraagprijs € 435.000,- 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 woning op een toplocatie!

Ben je op zoek naar een woning op een goede plek, waar je zó in kunt en die je tegelijkertijd naar eigen smaak kunt aanpassen?

Dan is deze eengezinswoning in de populaire wijk Snel & Polanen in Woerden zeker het bekijken waard.

Met drie riante slaapkamers, een tuingerichte woonkamer en een fijne achtertuin biedt deze woning een prettige basis.

Wonen in Snel & Polanen

Snel & Polanen is een van de meest geliefde wijken van Woerden: ruim opgezet, groen en met alle voorzieningen dichtbij. Denk aan basisscholen, middelbare scholen, sportvelden, speeltuinen en het winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen.

Ook qua bereikbaarheid 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 biedt een fijne combinatie van rust en levendigheid. Een gezellig historisch centrum met winkels en horeca, én volop natuur om de hoek. Met de trein sta je zo in Utrecht, Amsterdam of Rotterdam.

Indeling

Begane grond

Via de voortuin kom je in het overdekte voorportaal en de hal met toilet, meterkast en ruimte voor een kapstok.

De woonkamer is tuingericht en licht, dankzij de grote raampartij aan de achterzijde. Een prettige leefruimte waar je eenvoudig een fijne zit- en eethoek creëert.

De keuken aan de voorzijde is een degelijke Siematic keuken en voorzien van onder andere een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en koelkast met vriesgedeelte. Functioneel en netjes, met mogelijkheden om deze naar wens te vernieuwen.

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 badkamer is compleet met ligbad, wastafel en tweede toilet.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee ruime slaapkamers met uitzicht over de tuin en de wijk.

Buitenruimte

De achtertuin is een fijne plek om buiten te zitten en biedt voldoende ruimte voor een terras en groen. Achterin staat een houten berging met elektra, ideaal voor fietsen en opslag. Via de achterom bereik je eenvoudig de steeg, het

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.

























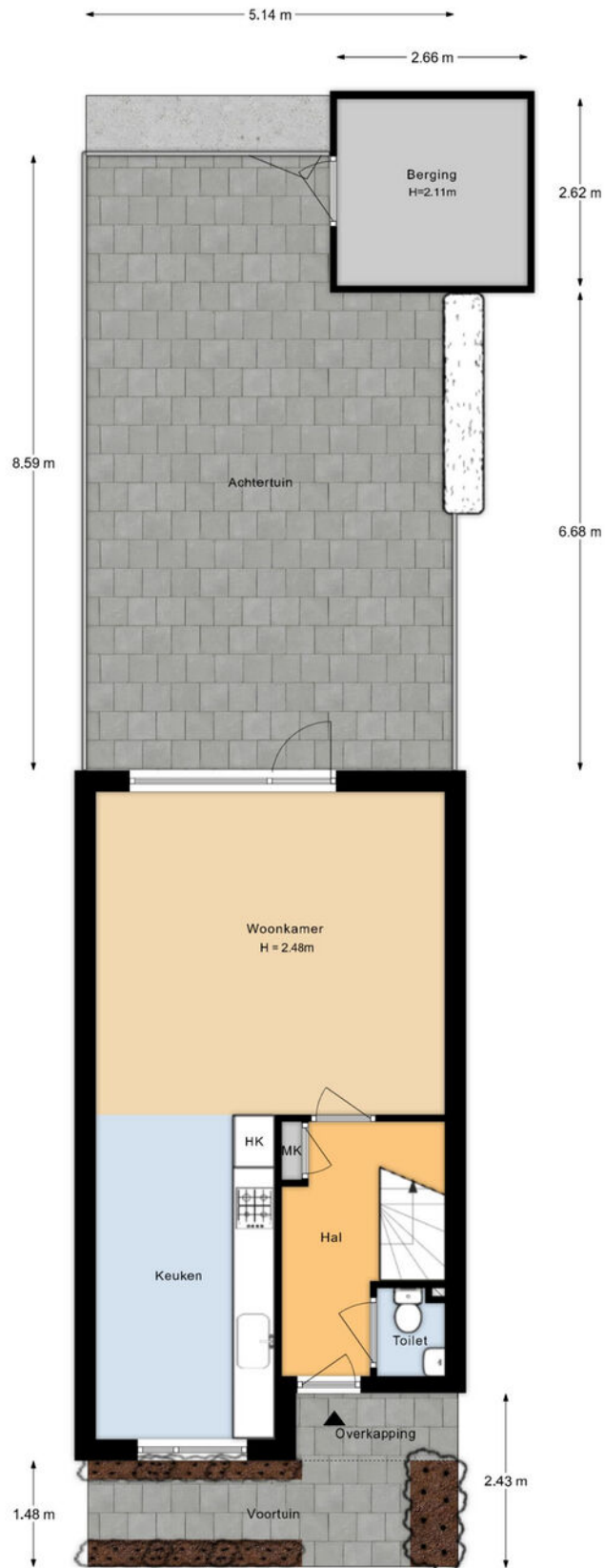






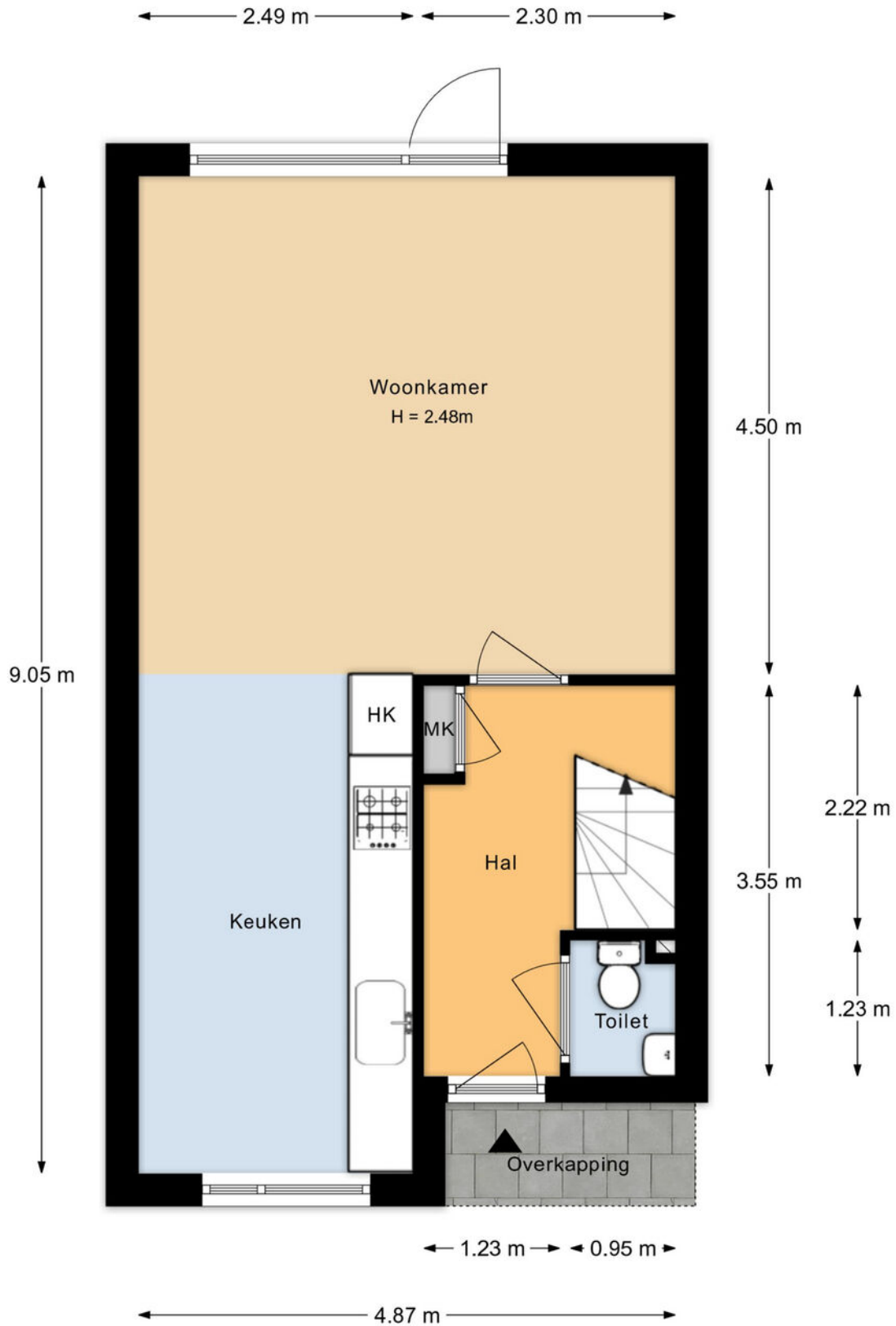


Plattegrond



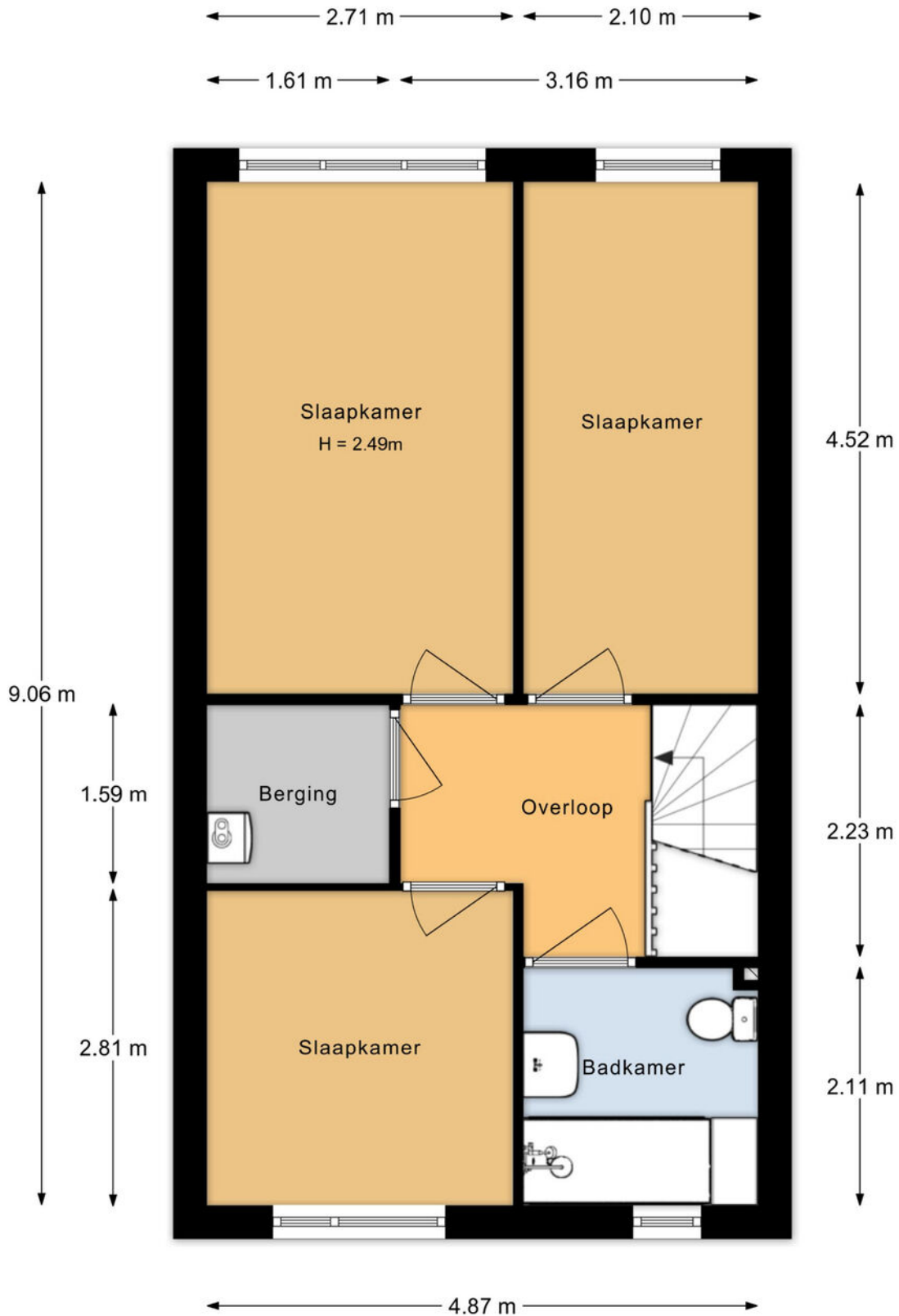
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



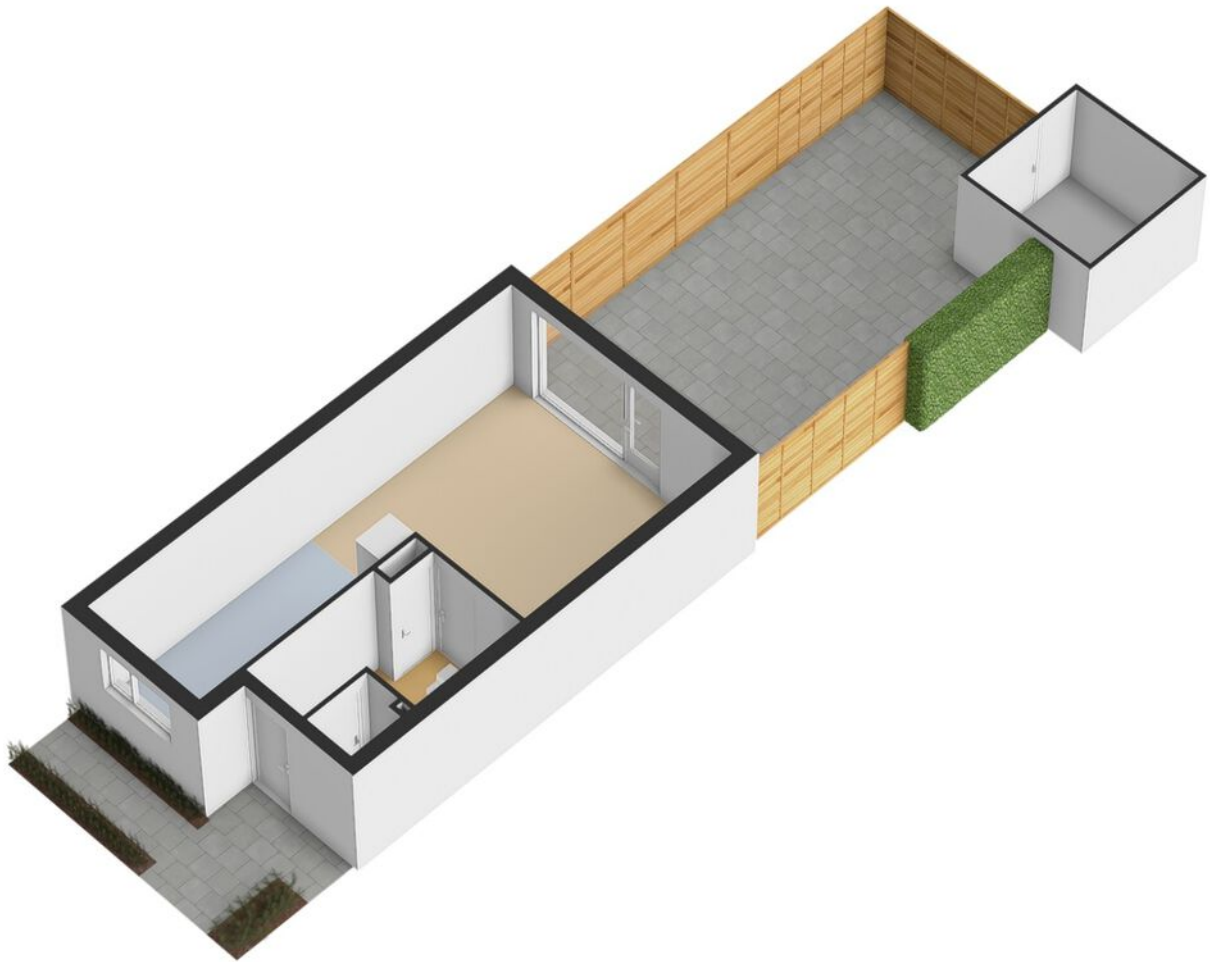
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

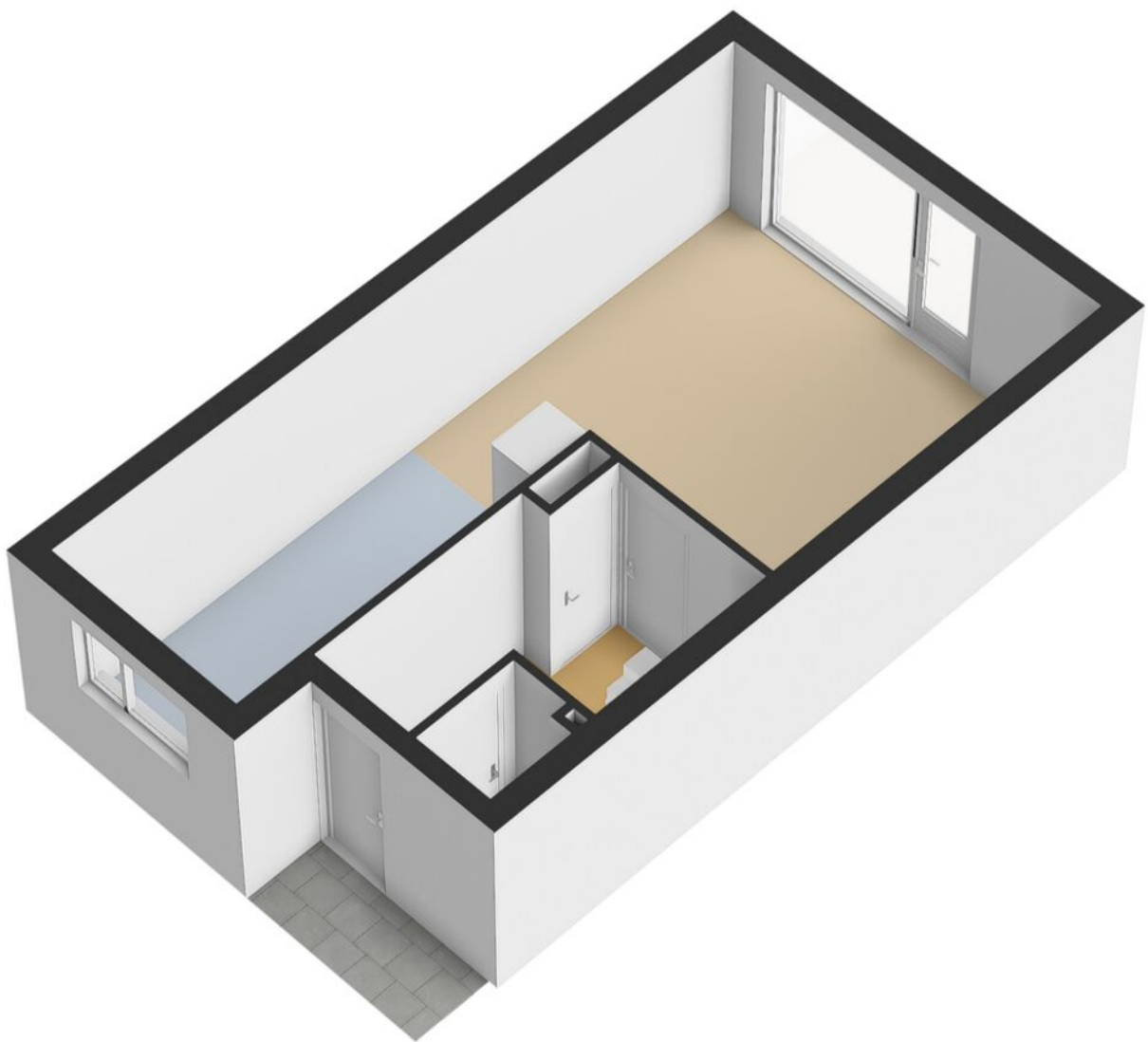


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

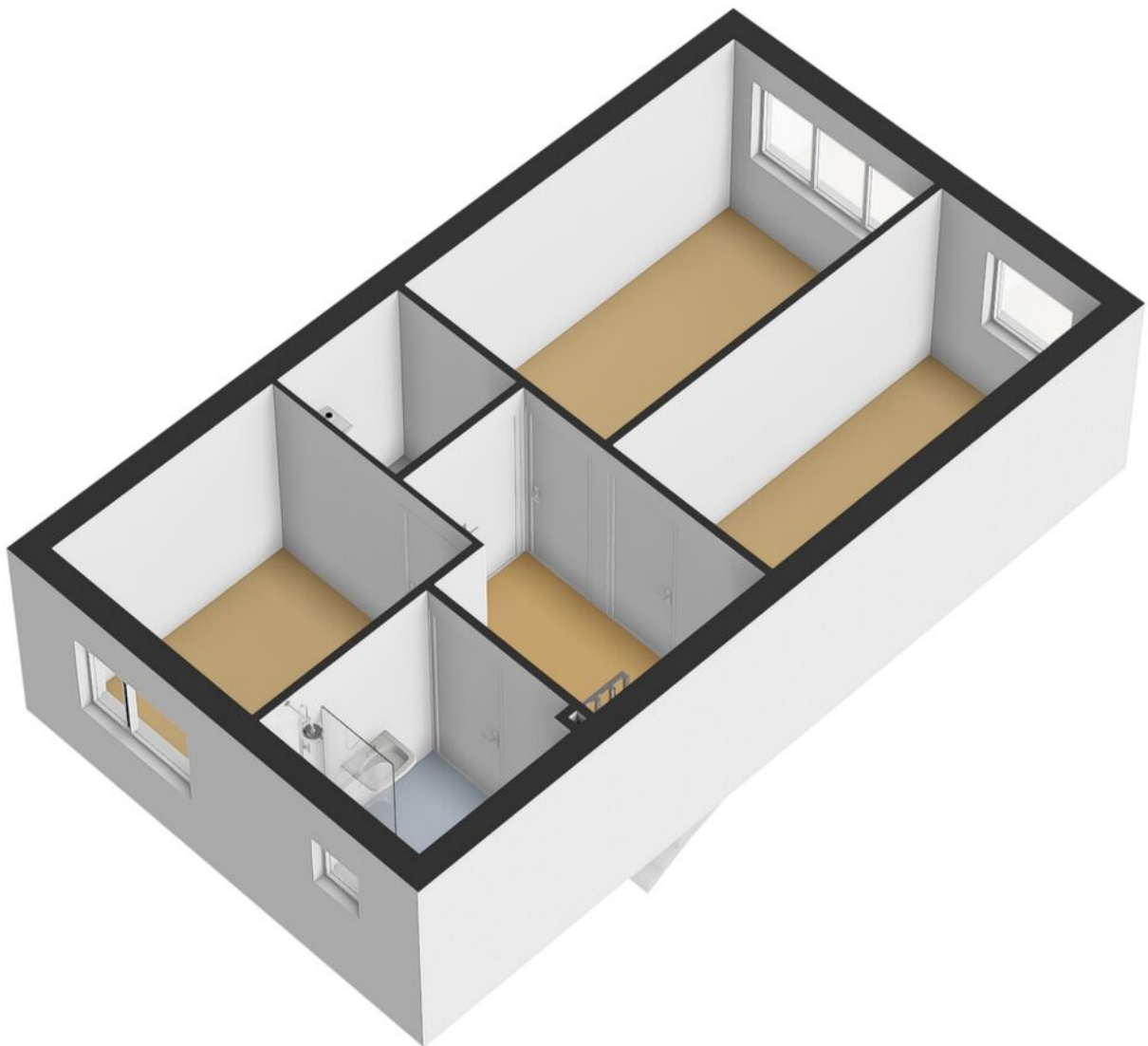
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mdb



| | | |
|---|--|--|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5673</p> | <p>kadaster</p>  |
|---|--|--|

Voor een eensluitend 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.

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**.



Jouw makelaar
in **de buurt**

Inarimeer 23
3446 JJ Woerden

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