

## De Koning makelaars presenteren

Ruime twee-onder-één-kapwoning met garage, eigen oprit en zonnige tuin!



Woondromen waarmaken

Boterbloemweide 41, Woerden

Vraagprijs € 650.000,= k.k.

De Koning makelaars



## Comfortabele gezinswoning met vier slaapkamers!

Welkom bij deze ruime en comfortabele twee-onder-één-kapwoning met eigen oprit, royale garage en een zonnige tuin aan het water, gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Molenvliet.

Bij binnenkomst tref je de entree met meterkast, garderobe, toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de ruime en lichte woonkamer met sfeervolle openhaard en schuifdeuren naar de zonnige achtertuin. De woonkamer beschikt over een handige trapkast. Aan de voorzijde is de half open keuken in L-opstelling, welke is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur: een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, oven en vaatwasser. Daarnaast is er een magnetron, koelkast en vriezer aanwezig.

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop met toegang tot de kamers. Aan de achterzijde vind je een ruime slaapkamer, die desgewenst kan worden opgesplitst in twee kamers. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede slaapkamer met wastafel. De badkamer is compleet ingericht met een douche, ligbad, wastafel met meubel en een toilet.

De tweede verdieping beschikt over nog eens twee slaapkamers. Eén slaapkamer heeft extra ruimte dankzij de dakkapel en bergruimte achter de knieschotten. Beide slaapkamers hebben een inbouwkast. Vanaf de overloop is de wasruimte bereikbaar met aansluitingen voor witgoed en de cv-installatie. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig.

De voortuin biedt parkeergelegenheid op eigen terrein. De achtertuin is ruim, zonnig gelegen op het zuiden en grenst aan het water. Met een vlonder aan het water is dit een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de rustige ligging met uitzicht op het groene park. De woning beschikt bovendien over een ruime garage met een roldeur en loopdeur. De garage is voorzien van elektra en water. Ideaal voor hobby, opslag of het parkeren van een auto!

Gelegen in de geliefde wijk Molenvliet, kenmerkt deze woning zich door de rustige, groene omgeving met volop voorzieningen in de buurt, zoals scholen, speeltuinen, winkels en sportfaciliteiten. Met de fiets ben je bovendien snel in het gezellige centrum van Woerden en bij het treinstation.

Belangrijkste feiten op een rij:

- Ruime gezinswoning met garage
- Lichte woonkamer met schuifdeuren naar de achtertuin
- Vier slaapkamers, mogelijkheid tot vijf
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Zonnige achtertuin met vlonder op het zuiden
- Gelegen op een rustige locatie in Molenvliet



## Wonen & koken

- Entree met de garderobe, meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping
- Lichte woonkamer met schuifpui naar de achtertuin
- Sfeervolle openhaard
- Half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Handige trapkast





Woondromen waarmaken



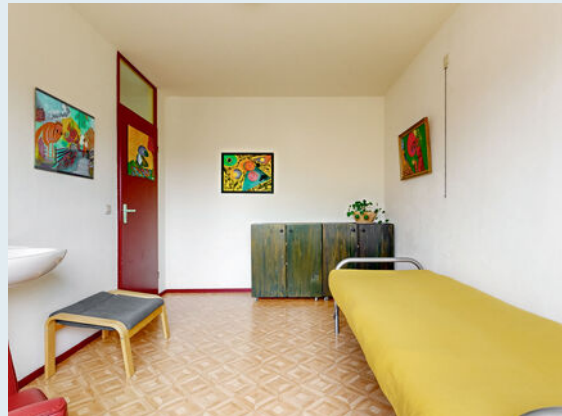
Woondromen waarmaken





## Eerste verdieping

- Overloop
- Ruime slaapkamer aan de achterzijde die opgesplitst kan worden in twee kamers
- Slaapkamer aan de voorzijde met een wastafel
- Badkamer met een ligbad, douche, wastafel met meubel en toilet



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





## Tweede verdieping

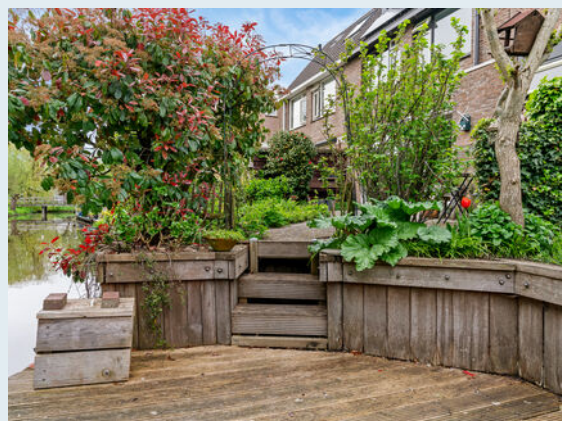
- Derde slaapkamer met een dakkapel en bergruimte achter de knieschotten
- Vierde slaapkamer met dakraam
- Beide slaapkamers hebben een inbouwkast
- Wasruimte met de witgoed aansluitingen en de cv-installatie
- Extra bergruimte





## Buitenleven

- Ruime garage met roldeur, elektra en water
- Voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Zonnige achtertuin gelegen op het zuiden
- Gedeelde vlonder aan het water
- Rustige ligging in de groene wijk Molenvliet
- Op fietsafstand van het gezellige centrum van Woerden en het treinstation



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 650.000,= k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1985  
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas  
B

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Overige inpandigte ruimte

210 m<sup>2</sup>  
125 m<sup>2</sup>  
491 m<sup>3</sup>  
21 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
5

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A  
2022  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging achtertuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint  
zuid  
ja  
garage  
elektra en water

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein

# Situatietekening

## BOTERBLOEMWEIDE 41 SITUATIE

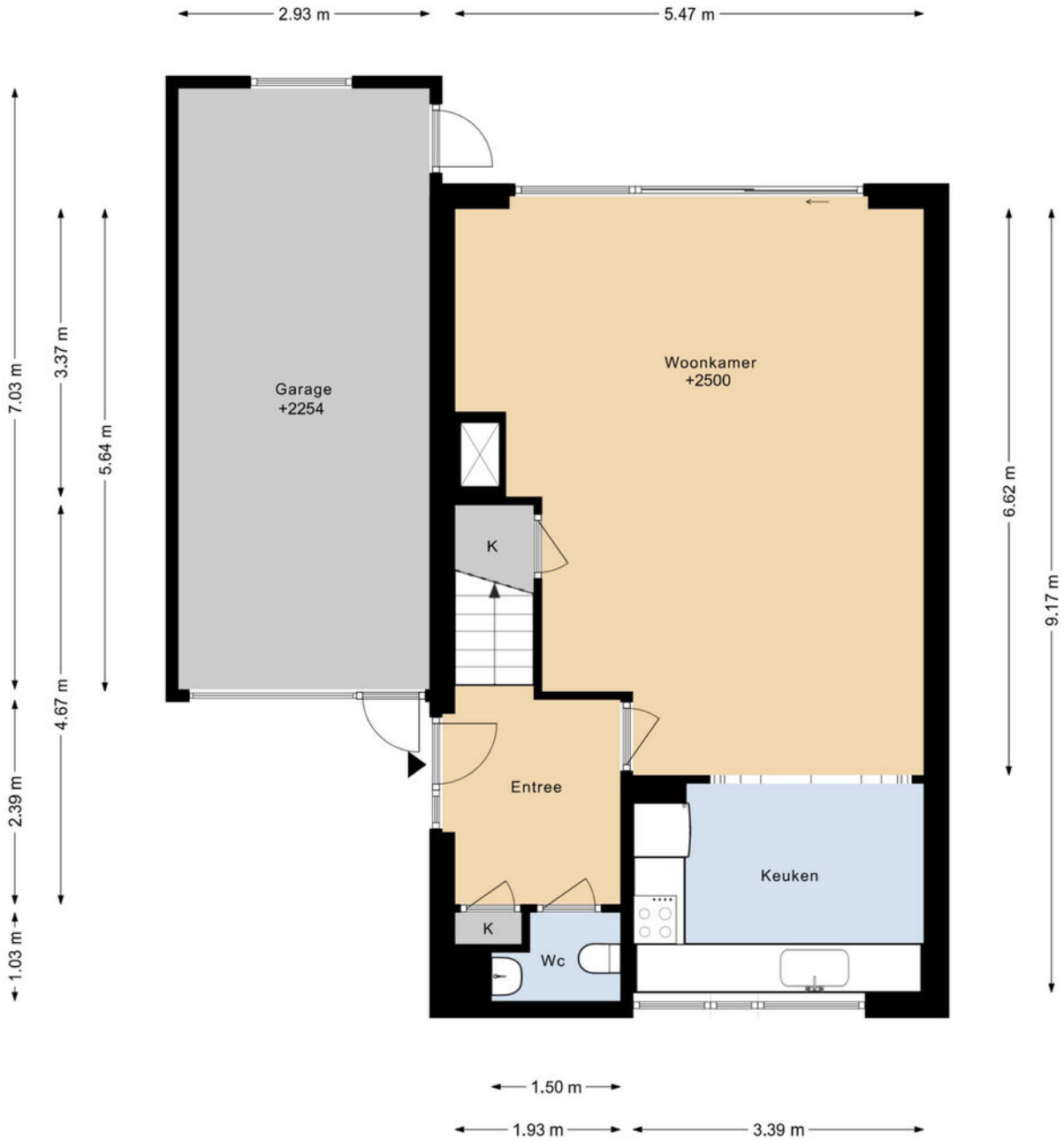


Woondromen waarmaken

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

## Plattegrond begane grond

### BOTERBLOEMWEIDE 41 BEGANE GROND

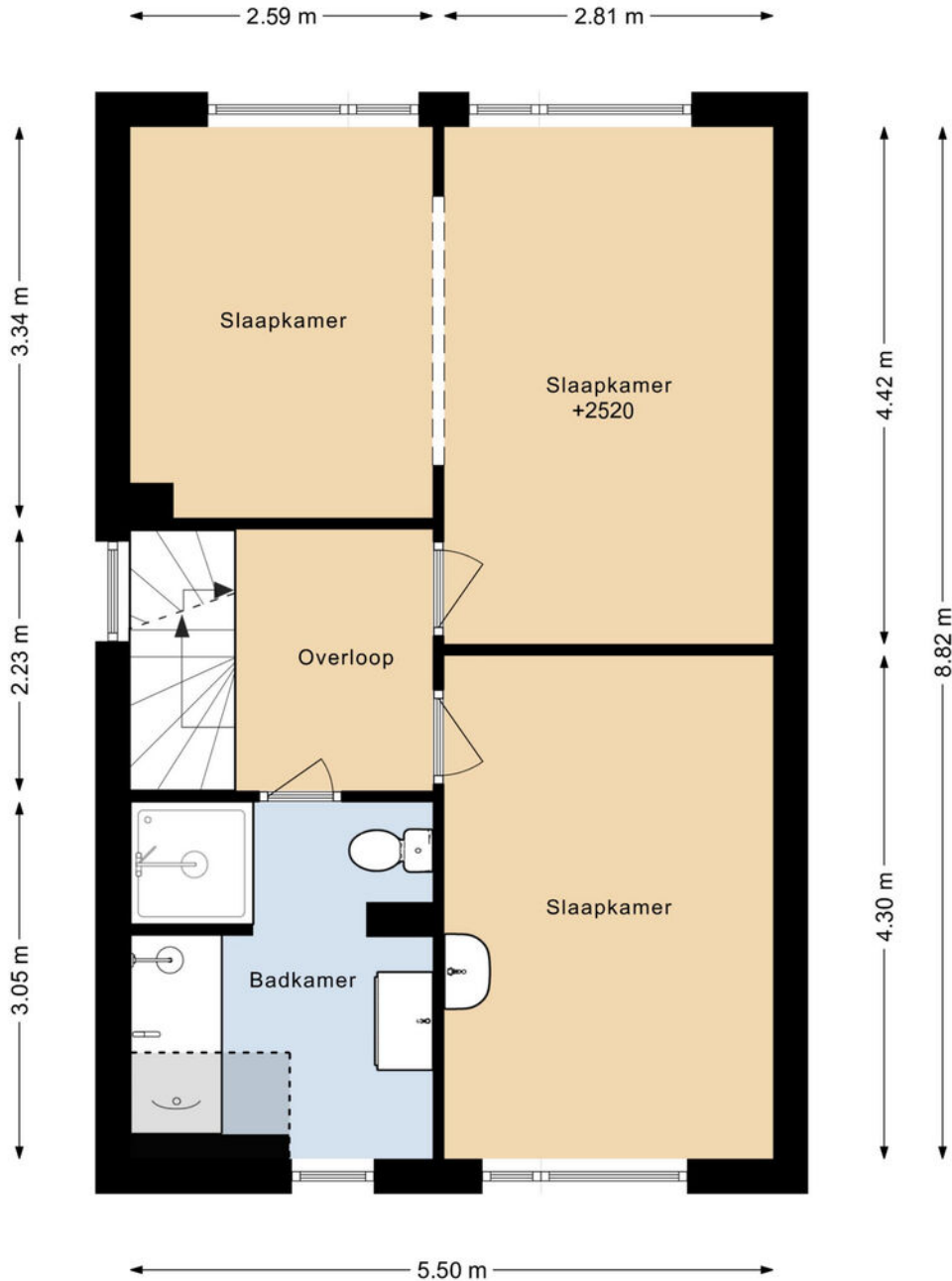


Woondromen waarmaken

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

### BOTERBLOEMWEIDE 41 1E VERDIEPING

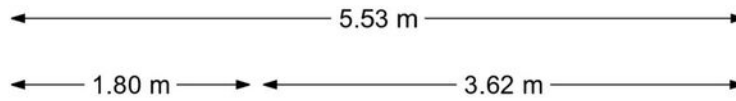


Woondromen waarmaken

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

## Plattegrond tweede verdieping

### BOTERBLOEMWEIDE 41 2E VERDIEPING



Woondromen waarmaken

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              |   | D       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 1134  |         |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |   |         |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |   |         |
|       | Bebouwing                        |                     |   |         |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 maart 2025  
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<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|--|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X                |             |                 |     |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |                 |     |
| - losse (hang)lampen                     | X                |             |                 |     |
| - Tiffany lampen                         |                  | X           |                 |     |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 |     |
| - Alle losse kasten gaan mee             |                  | X           |                 |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |     |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 |     |
| - gordijnen                              | X                |             |                 |     |
| - overgordijnen                          | X                |             |                 |     |
| - rolgordijnen                           | X                |             |                 |     |
| - lamellen                               | X                |             |                 |     |
| - jaloezieën                             | X                |             |                 |     |
| - (losse) horren/rolhorren               | X                |             |                 |     |
| - Gordijn slaapkamer                     |                  | X           |                 |     |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |     |
| - parketvloer                            | X                |             |                 |     |
| - laminaat                               | X                |             |                 |     |
| - plavuizen                              | X                |             |                 |     |
| Overig, te weten                         |                  |             |                 |     |
| - schilderij ophangstelsel               | X                |             |                 |     |
| - garage wandrekken + kast + werkbank    | X                |             |                 |     |

## Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Keuken</b>  |                  |             |                 |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)  | X                |             |                 |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                     |                  |             |                 |     |
| - kookplaat   | X                |             |                 |     |
| - afzuigkap   | X                |             |                 |     |
| - magnetron   | X                |             |                 |     |
| - oven  | X                |             |                 |     |
| - koel-vriescombinatie  | X                |             |                 |     |
| - vaatwasser  | X                |             |                 |     |
| - koffiezetapparaat   |                  | X           |                 |     |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>  |                  |             |                 |     |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |     |
| - toilet  | X                |             |                 |     |
| - toiletrolhouder   | X                |             |                 |     |
| - fontein   | X                |             |                 |     |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |     |
| - ligbad  | X                |             |                 |     |
| - douche (cabine/scherm)  | X                |             |                 |     |
| - wastafel  | X                |             |                 |     |
| - wastafelmeubel  | X                |             |                 |     |
| - toiletkast  | X                |             |                 |     |
| - toilet  | X                |             |                 |     |
| - toiletrolhouder   | X                |             |                 |     |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |     |
| (Voordeur)bel   | X                |             |                 |     |

## Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X                |             |                 |     |
| Rookmelders                                     | X                |             |                 |     |
| (Klok)thermostaat                               | X                |             |                 |     |
| Zonwering buiten                                | X                |             |                 |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         | X                |             |                 |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat               | X                |             |                 |     |
| Waterslot wasautomaat                           | X                |             |                 |     |
| Zonnepanelen                                    | X                |             |                 |     |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |                  |             |                 |     |
| - CV-installatie                                | X                |             |                 |     |
|   |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                        |                  |             |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating                           | X                |             |                 |     |
| Beplanting                                      | X                |             |                 |     |
| Tuinbankje, Kruiwagen, Ladder                   | X                |             |                 |     |
|   |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>          |                  |             |                 |     |
| Buitenverlichting                               | X                |             |                 |     |
|   |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                         |                  |             |                 |     |
| Glas in Lood                                    |                  | X           |                 |     |
| Waterton  | X                |             |                 |     |
|   |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Overig</b>                            |                  |             |                 |     |
| Overige tuin, te weten                          |                  |             |                 |     |
| - vlaggenmast(houder)                           | 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](http://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](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://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 bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?**

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd 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**