



**WOERDEN**  
MAKELAARDIJ



## DEFENSIE-EILAND 158 WOERDEN

VRAAGPRIJS € 1.495.000 K.K.

0348-416845

[info@woerdenmakelaardij.nl](mailto:info@woerdenmakelaardij.nl)

[www.woerdenmakelaardij.nl](http://www.woerdenmakelaardij.nl)

Wonen op het bruisende Defensie-eiland in het hart van  
Woerden!



## KENMERKEN



**BOUWJAAR**  
2020



**WOONOPPERVLAKTE**  
237 M<sup>2</sup>



**ENERGIELABEL**  
A



**INHOUD**  
924 M<sup>3</sup>



**PERCEELOPPERVLAKTE**  
0 M<sup>2</sup>



**WOONLAGEN**  
3



## OMSCHRIJVING

Wonen op het bruisende Defensie-eiland in het hart van Woerden, mét uitzicht op het rustgevend vaarwater van de Singel? Dit is je kans!

Op een van de meest geliefde locaties van Woerden, aan het water van het karaktervolle Defensie-Eiland, bevindt zich deze uitzonderlijk luxe en tot in detail afgewerkte woning/villa. Een huis waar ruimte, comfort en design naadloos samenkomen en waar binnen en buiten prachtig in elkaar overlopen.

### Begane grond

Bij binnenkomst wordt u direct verwelkomd door de indrukwekkend lange en diepe hal van maar liefst 11 meter. De maatwerk garderobe- en kastenwand van kwartiers eikenhout biedt volop ruimte voor jassen en schoenen en is stijlvol gecombineerd met de meterkast. Tussen de kasten is een luxe zitbank geïntegreerd, ideaal om comfortabel plaats te nemen bij binnenkomst. Vanuit de hal bereikt u het modern afgewerkte toilet met wandcloset en fontein, evenals de trapopgang naar de verdiepingen.

Via dubbele openslaande stalen deuren betreedt u de royale woonkamer. Hier zorgt de marmeren bio-ethanol haard voor een warme en elegante sfeer. De grote harmonica deuren openen volledig naar het terras aan het water, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

### Woonkeuken & eetkamer

De open keuken vormt samen met de eetkamer en woonkamer één prachtig geheel. De luxe keuken met marmeren werkblad (voorzien van een beschermende folielaag) is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, een Siemens inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Ook vanuit de eetkamer geven harmonica deuren toegang tot het terras aan het water, een heerlijke plek om te genieten van lange avonden.



AANTAL SLAAPKAMERS  
4



EXTERNE BERGRUIMTE  
-



# OMSCHRIJVING

Achter de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met vaste kast en toegang tot de berging.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot een slaapkamer, een luxe badkamer en de royale master bedroom met badkamer en suite.

De algemene badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met thermostaatkraan, een inloofdouche met thermostaatkraan, een dubbele wastafelmeubel, design radiator en inbouwspots.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over airconditioning, vloerbedekking en openslaande deuren met een charmant Frans balkon.

De master bedroom is een ware privésuite met airconditioning en een luxe badkamer en suite. Deze is uitgerust met een inloofdouche met regen- en handdouche, thermostaatkraan, toilet en een dubbele marmeren wastafelmeubel. De vaste kastenwand en het grote dressoir-eiland met marmeren bladen maken deze ruimte compleet en bijzonder stijlvol.

## Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. De ruime slaapkamer is voorzien van vaste kasten van kwartiers eikenhout, vloerbedekking, airconditioning en dubbele dakramen. De tweede slaapkamer beschikt eveneens over een vaste kast, vloerbedekking en airconditioning. Daarnaast is er een royale berging met aansluitingen voor wasmachine en droger.

## Duurzaam & comfortabel

De woning is uitgerust met 11 zonnepanelen en beschikt over twee eigen parkeerplaatsen in de parkeergarage, inclusief voorbereidingen voor een eventuele laadpaal.

## Kernpunten van de woning:

- Luxe woning aan het water op het gewilde Defensie-Eiland
- Royale woonkamer met marmeren bio-ethanol haard en harmonica deuren naar zonneterras
- Woonkeuken met hoogwaardige inbouwapparatuur en bijkeuken
- Vier slaapkamers, twee badkamers en ruime berging
- Alle kasten zijn van kwartiers eikenhout behalve in de keuken
- Airconditioning in meerdere kamers en 11 zonnepanelen
- Aan het water
- Het huis is grotendeels ingericht door interieurarchitect Eric Kuster
- Twee eigen parkeerplaats in garage, voorbereidingen voor laadpaal
- De servicekosten bedragen € 100,- per maand voor de twee parkeerplaatsen

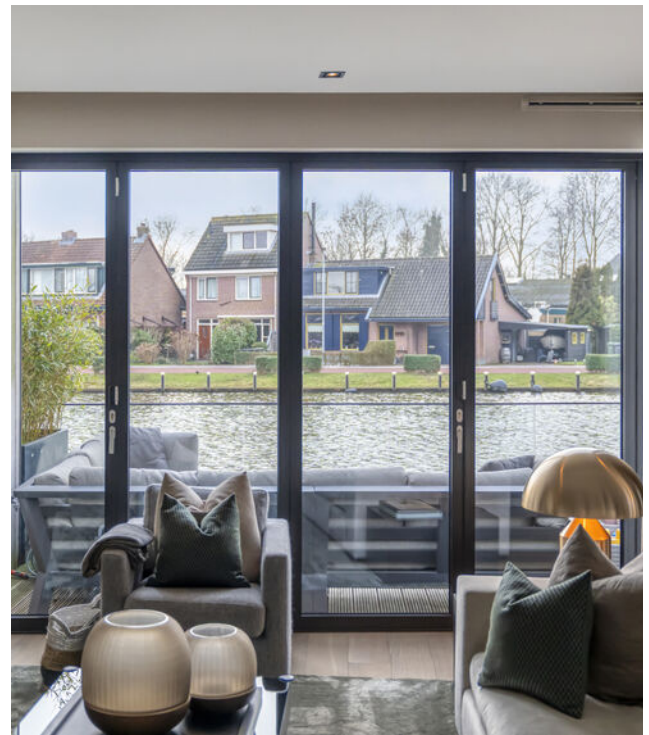
## Conclusie

**Defensie-Eiland 158 is een unieke, instapklare woning waar luxe, comfort en een prachtige ligging aan het water samenkomen. Een ideaal thuis voor wie stijlvol wil wonen op een rustige, maar centrale locatie.**

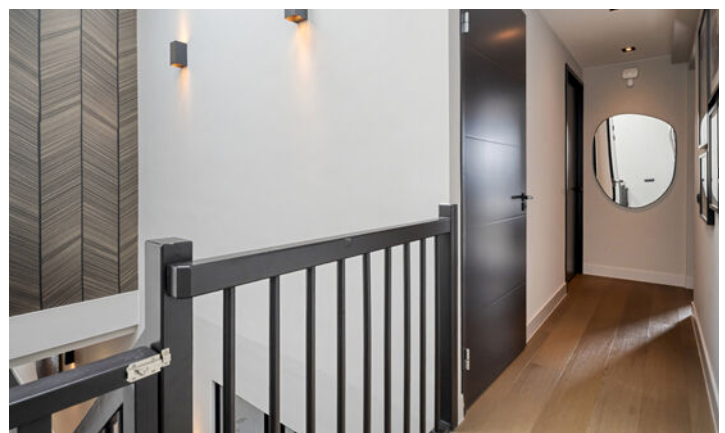
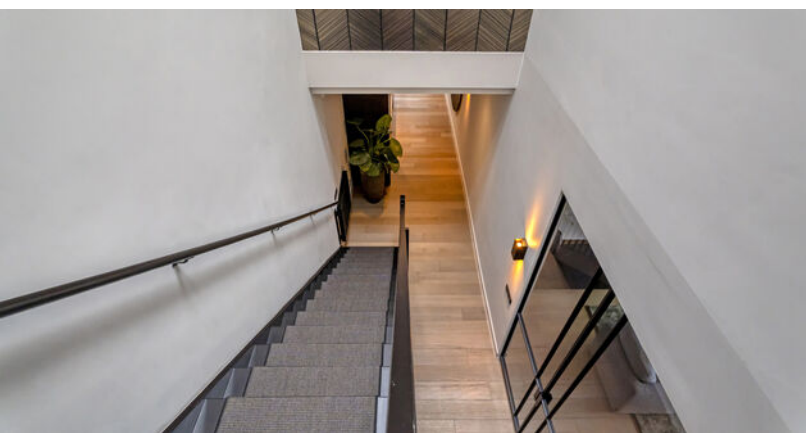
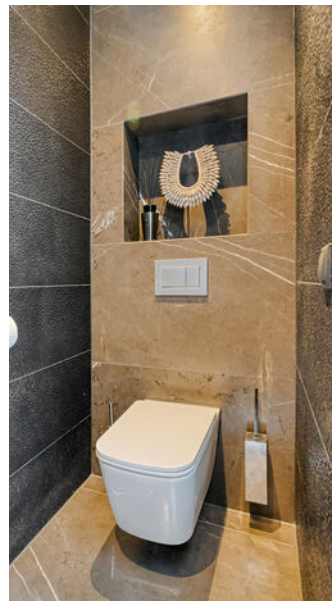


“Uitzicht over  
het rustgevende  
vaarwater van de  
Singel”



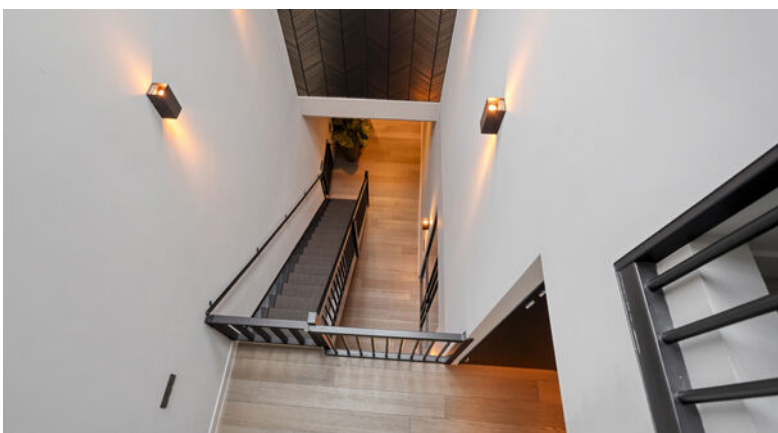
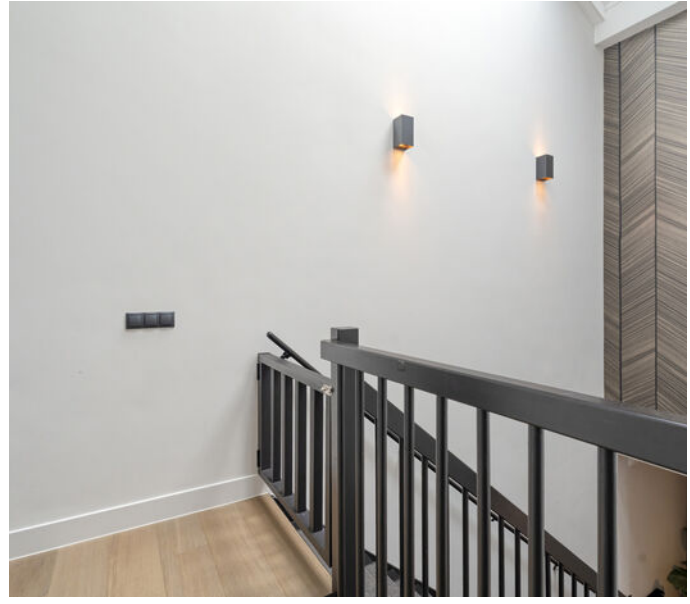


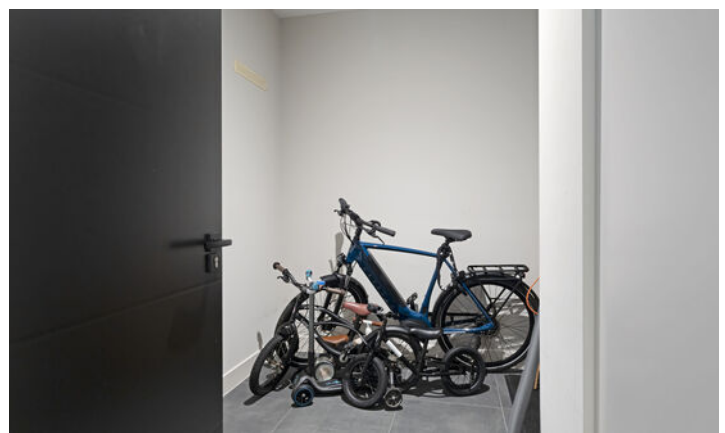




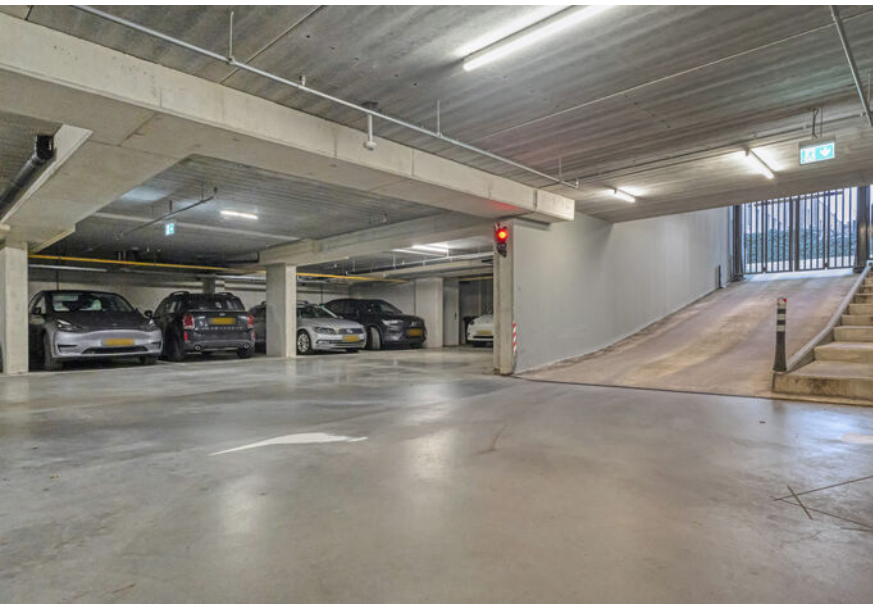






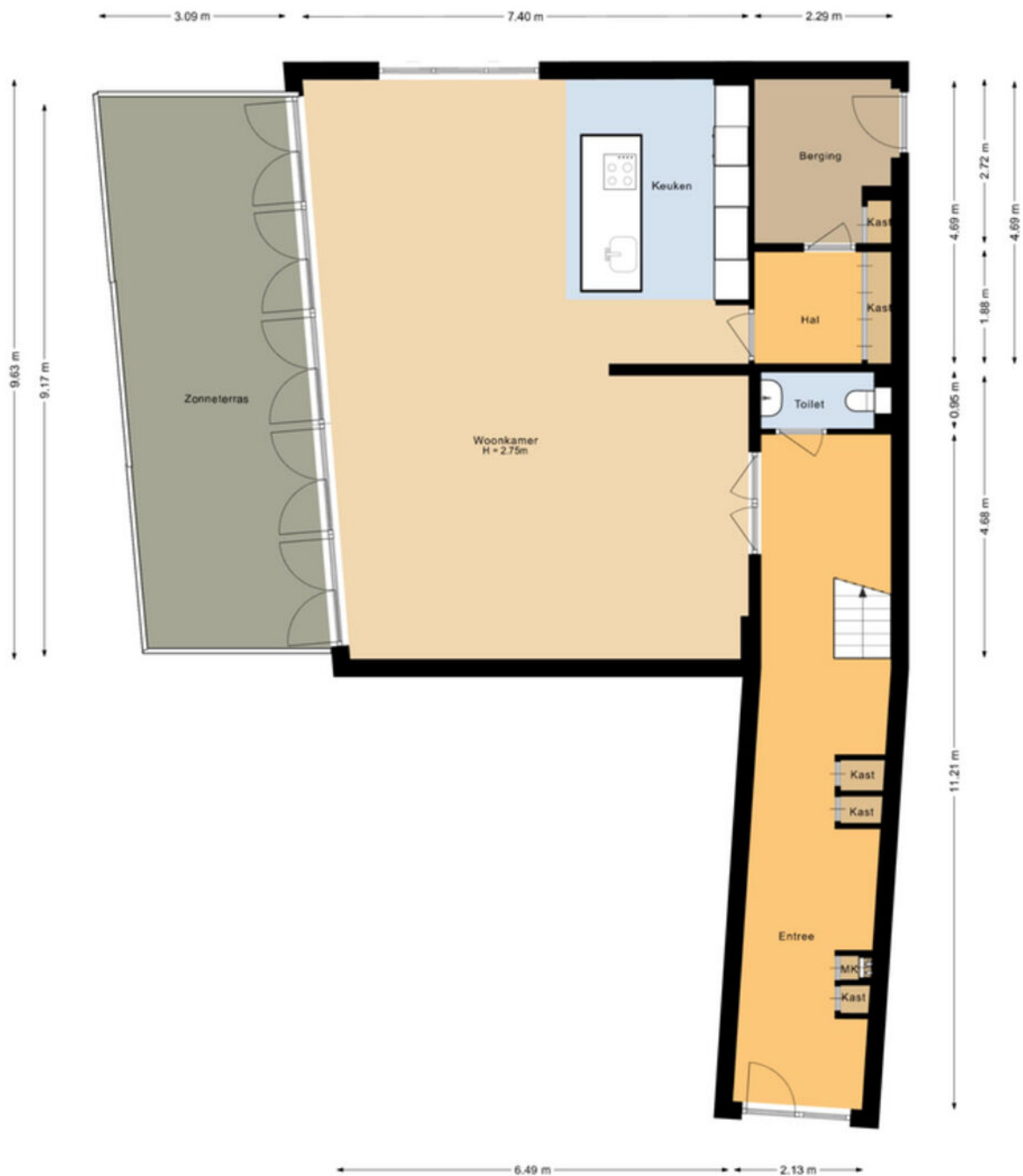








# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | www.jobse.nl

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | www.jobse.nl

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | www.jobse.nl


# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: defensie-eiland 158



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Woerden
—	Huisnummer	Sectie		C
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		3473

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 februari 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.

ADRES

DEFENSIE-EILAND 158

KADASTRALE GEMEENTE

WOERDEN

SOORT EIGEN GROND

VOLLE EIGENDOM

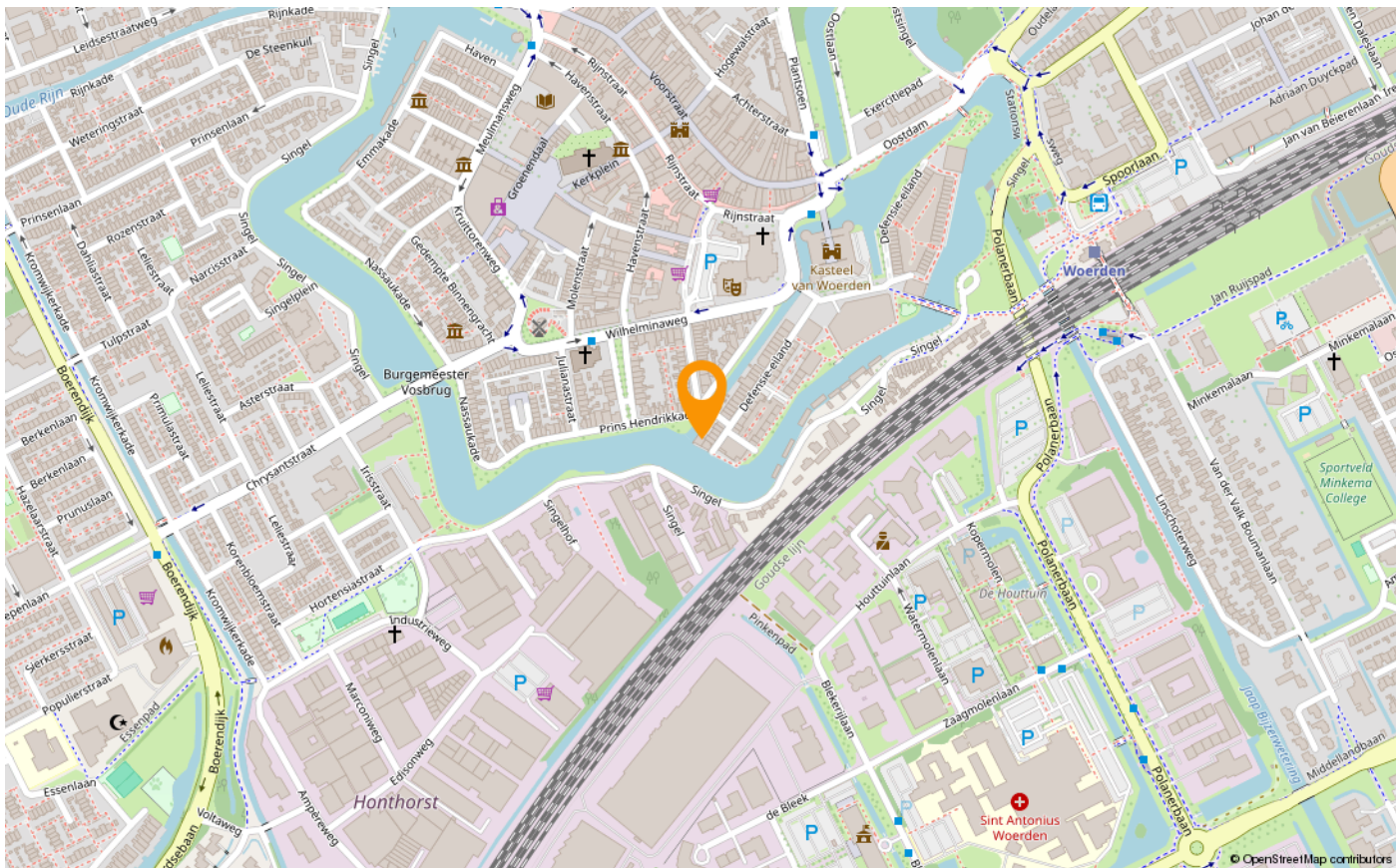
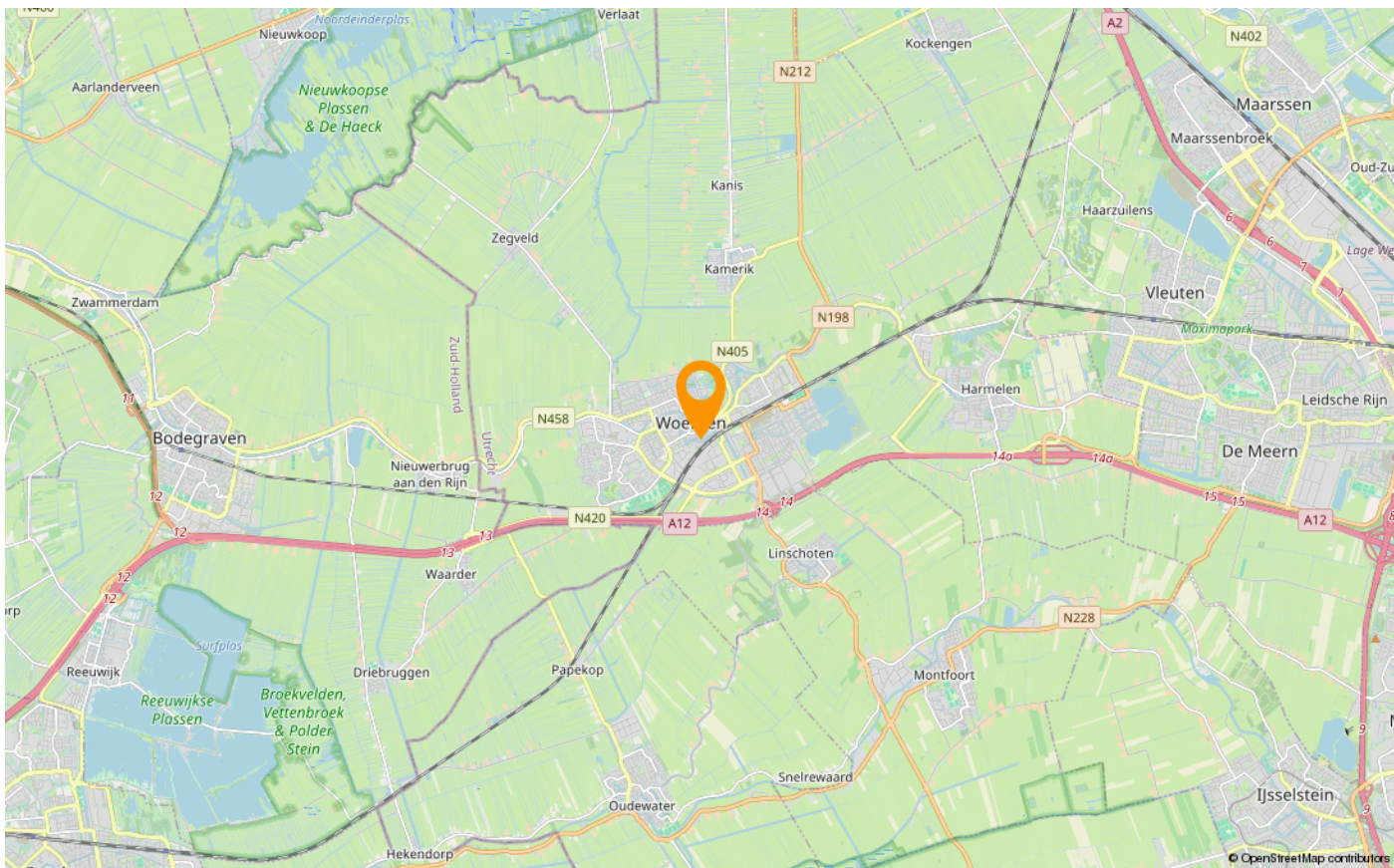
KADASTRAAL PERCEEL

3474, 3475, 3475

KADASTRAAL SECTIE

C

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- Alles kan worden overgenomen, behalve bedden, slaapkamer los kleed, buiten lounge + eettafel, losse lampen slaapkamer, schilderijen,		X	
- Accessoires (guax potten etc)			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Wijnkoelkast		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Buitenpotten		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		



# EXTRA INFORMATIE

Bedankt voor uw interesse in deze woning. Uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening. Is deze woning de woning van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor deze woning, dan nodigen wij u graag uit om de woning (nog) een keer te bezoeken. Maar ook als u geen interesse heeft, horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee! Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die úw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

**Woerden Makelaardij** is een actief no-nonsense kantoor dat alle facetten van de woningmakelaardij uitoefent en veel ervaring heeft in Woerden en omgeving. Een open en eerlijk contact met onze opdrachtgevers is voor ons heel erg belangrijk en maakt ons werk zo leuk. Wij helpen u graag bij de aankoop van uw droomhuis of de verkoop van uw woning. Een woning is vaak meer dan een stapel stenen en wij begrijpen dit. Wij houden u gedurende het hele traject goed op de hoogte. Heeft u vragen? U kunt ons op een laagdrempelige manier bereiken. Wij brengen onze kennis en ervaring in, maar u bent de spil waar het om draait.

Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), omdat wij de kwaliteit waar deze vereniging voor staat graag omarmen. Ons aanbod vindt u op Funda, maar wij hebben ook een eigen website en maken gebruik van Social media. Onze makelaars zijn register makelaar-taxateur, geregistreerd bij VastgoedCert en onze taxaties zijn gevalideerd (NWWI).

## Over deze presentatie

Deze vrijblijvende objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen recht worden ontleend. Het ontslaat de koper in deze niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en (woon)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in de werkelijkheid afwijken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Woerden Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

## Uw reactie op de bezichtiging

Graag vernemen wij en de verkoper uw reactie naar aanleiding van de woningbezichtiging. U kunt uw reactie bij voorkeur doorgeven per e-mail.

## Uitbrengen van een bod op een woning

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken, zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud en/of bouwtechnische keuring).

Alles begint met het door u uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Dit bod brengt u bij voorkeur per e-mail uit aan ons kantoor.

### **Kosten koper**

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten die u maakt om deze financiering te verkrijgen (o.a. afsluitprovisie/kosten hypotheekadviseur, kosten hypotheekakte, taxatiekosten).

### **Koopovereenkomst**

Woerden Makelaardij maakt gebruik van een standaard koopovereenkomst, die is vastgesteld en goedgekeurd door de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

### **Notaris**

Wanneer u uw nieuwe woning heeft gekocht, wordt deze op de dag van overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. De koper mag meestal zelf kiezen bij welke notaris de overdracht plaats zal vinden. Bij voorkeur kiest de koper een notaris die gevestigd is in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen, dan wel de notaris die is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 5 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt gekozen en verkoper niet zover kan of wenst te reizen voor de overdracht, geldt dat de kosten voor het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers voor rekening van koper komen.

### **Waarborgsom**

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich om binnen 7 weken na mondeling overeenkomen een bankgarantie of waarborgsom te stellen bij de gekozen notaris. De hoogte hiervan is standaard 10% van de koopsom. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door de instelling waar u de hypotheek afsluit.

### **Boeteclausule**

In de koopakte is voor beide partijen een boetebeding opgenomen van 10% van de koopsom, indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt. Verder dient u er rekening mee te houden dat in voorkomende gevallen hiernaast ook de eventueel geleden schade voor de andere partij vergoed dient te worden.

### **Voorbehoud financiering**

Eén van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken. Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

### **Hypotheekadvies**

Het is raadzaam om voordat u gaat bieden te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Indien gewenst verzorgen wij op korte termijn een adviesgesprek met een deskundige en erkende hypotheekadviseur.

### **Bouwtechnische keuring**

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren staat dat u vrij. De kosten van deze keuring komen voor uw eigen rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dan dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Hierbij worden de zichtbare en niet constructieve mankementen, die in vrijwel elke woning wel te vinden zijn, uitgesloten van de ontbindende voorwaarde. Het gaat er immers om dat u in de basis een goed huis koopt en niet voor (grote) verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring aanhouden is 3 weken na het sluiten van de koop.

### **Asbest**

Woningen van voor 1994 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Natuurlijk zal de verkoper, als hij bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, u op de hoogte stellen. Bij alle woningen, die voor 1994 gebouwd zijn, zal hiervoor een extra clausule opgenomen worden.

### **Ouderdomsclausule/verborgen gebreken**

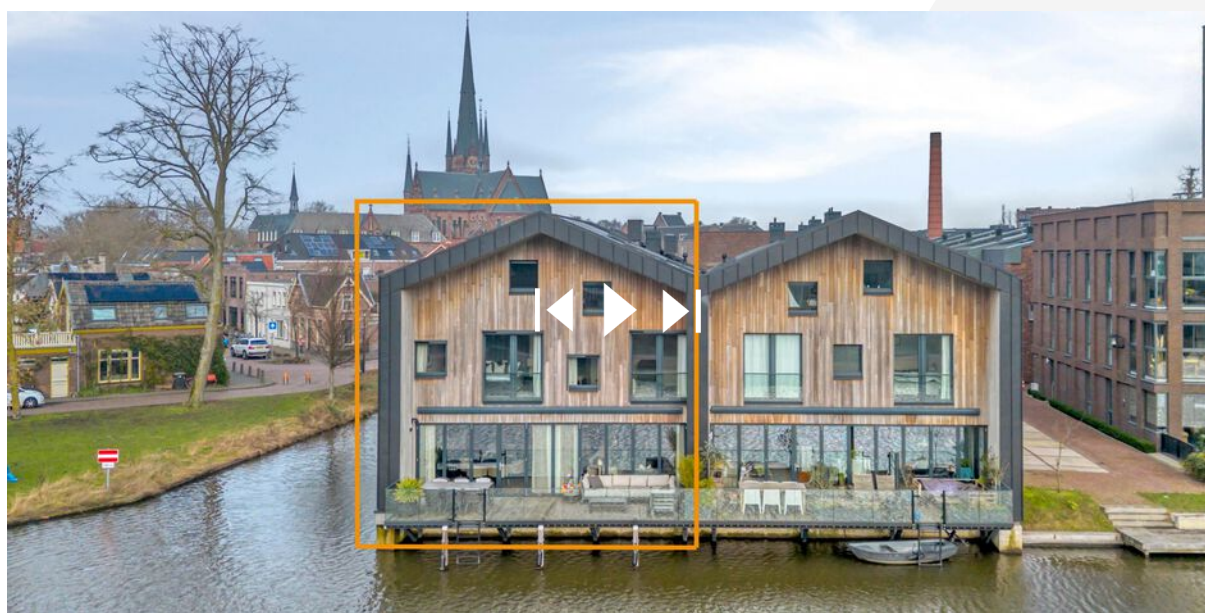
De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaar heeft u als koper zelf een onderzoekplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn, waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper/nieuwe eigenaar, tenzij u aan kunt tonen dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen. In dat geval zal in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen.

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[webpace.yisual.com/defensie-eiland158](https://webpace.yisual.com/defensie-eiland158)

WOERDEN  
MAKELAARDIJ

Defensie-eiland 158, Woerden



**SCAN DEZE CODE EN  
BEKIJK DE WONING  
OP JE MOBIEL!**



## INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Westdam 3 A | 3441 GA | Woerden  
0348-416845 | [info@woerdenmakelaardij.nl](mailto:info@woerdenmakelaardij.nl)  
[www.woerdenmakelaardij.nl](http://www.woerdenmakelaardij.nl)



**Woerden Makelaardij** is een actief no-nonsense kantoor dat alle facetten van de woningmakelaardij uitoefent en veel ervaring heeft in Woerden en omgeving. Een open en eerlijk contact met onze opdrachtgevers is voor ons heel erg belangrijk en maakt ons werk zo leuk. Wij helpen u graag bij de aankoop van uw droomhuis of de verkoop van uw woning. Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Ons aanbod vindt u op Funda, maar wij hebben ook een eigen website ([WoerdenMakelaardij.nl](http://WoerdenMakelaardij.nl)) en maken gebruik van Social media (Facebook en Instagram). Onze makelaars zijn geregistreerd bij VastgoedCert en onze taxaties zijn gevalideerd (NWWI).