

De Koning makelaars presenteren

Ruime split-level woning aan het water met vier slaapkamers en achttien zonnepanelen



Woondromen waarmaken

Essenlaan 23, Woerden
Vraagprijs € 650.000 k.k.

De Koning makelaars



Comfortabel wonen in een rustige wijk

Aan de Essenlaan 23 staat deze speels ingedeelde split-level woning. Met vier (slaap)kamers, een lichte woonkamer en een tuin op het zuidoosten biedt deze woning een comfortabele woonbeleving.

Bij binnenkomst in de ruime hal tref je de garderobe, meterkast en het toilet met fonteintje. Vanuit hier loop je door naar de open woonkeuken. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, oven, magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig. Vanuit de keuken bereik je direct de garage aan de voorzijde van de woning, die zowel binnendoor als via de loopdeur naar de voortuin en garagedeur toegankelijk is.

Enkele treden lager ligt de woonkamer. Hier valt direct de prettige lichtinval op. De grote raampartijen en schuifpui zorgen voor een natuurlijke verbinding met de tuin en het water achter de woning. De Jatoba hardhouten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling en de haard zorgt voor extra sfeer tijdens gezellige avonden thuis. Dankzij de split-level indeling voelt de woonkamer ruim, speels en tegelijkertijd knus aan.

De verdieping wordt gekenmerkt door de vide, die zorgt voor een open verbinding tussen de woonlagen en extra lichtinval in huis. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers met directe toegang tot het brede balkon over de volledige breedte van de woning. Vanuit hier kijk je prachtig uit over de tuin en het water. Aan de voorzijde liggen nog twee kamers, waaronder de hoofdslaapkamer met airconditioning. Alle kamers zijn netjes afgewerkt met een PVC vloer. Daarnaast zijn er horren geplaatst, wat bijdraagt aan prettig wonen in alle seizoenen.

De badkamer is verzorgd ingericht met een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, designradiator en een toilet. Daarnaast is er een praktische bergkast aanwezig met de opstelplaats van de cv-ketel.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning goed uitgerust. Met energielabel B, 18 zonnepanelen en dubbel glas woon je hier comfortabel en energiezuinig. Daarnaast is er een laadpaal aanwezig voor het opladen van een elektrische auto, aangesloten op een 3-fasen aansluiting in de meterkast.



Ook buiten is het heerlijk verblijven. De achtertuin ligt op het zuidoosten en grenst direct aan het water. Aan de waterkant bevindt zich een houten vlonder waar je een fijne zitplek kunt creëren met uitzicht over het groen en het water. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating en beplanting. Dankzij het zonnescherm zit je ook op warme dagen comfortabel buiten. De privacy aan de achterzijde maakt dit een rustige plek om te ontspannen.

De woning ligt in de groene en rustige Bomenbuurt, een geliefde woonomgeving met veel voorzieningen in de directe omgeving. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Woerden, het NS-station en uitvalswegen naar grote steden zijn goed bereikbaar.

Een woning waar licht, ruimte en privacy samenkomen. Maak een afspraak en ervaar zelf de sfeer van deze split-level woning!

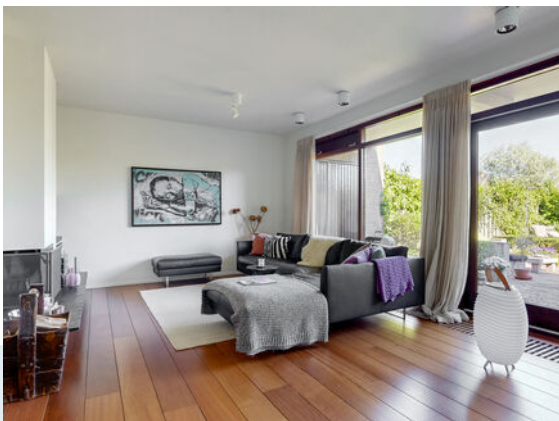
Belangrijke feiten op een rij:

- Split-level woning uit 1975 met vier (slaap)kamers
- Woonkamer met haard, schuifpui en uitzicht op het water
- Open woonkeuken met diverse inbouwapparatuur
- Breed balkon aan de achterzijde over de volledige breedte van de woning
- Achtertuin op het zuidoosten met vlonder aan het water
- Energielabel B, 18 zonnepanelen, dubbel glas en laadpaal
- Gelegen in de rustige en groene Bloemen- bomenbuurt in Woerden



Woondromen waarmaken





Wonen & koken

- Speelse split-level indeling met veel lichtinval
- Woonkamer met hardhouten vloer, haard en schuifpui
- Open keuken in hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur
- Vanuit de keuken toegang tot de garage

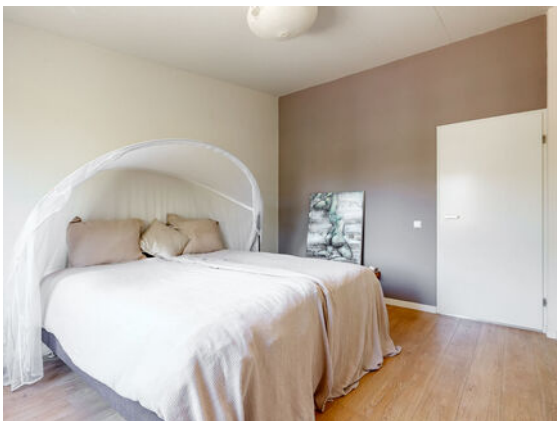


Woondromen waarmaken



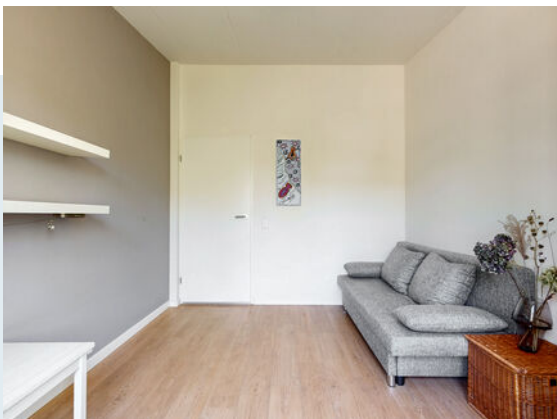
Woondromen waarmaken





Slapen & douchen

- Vier veelzijdige (slaap)kamers verdeeld over de verdieping
- Hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning
- Badkamer voorzien van een inloofdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet





Woondromen waarmaken





Extra kamers

- Twee kamers aan de achterzijde van de woning, te gebruiken als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer
- Vanuit beide kamers toegang tot het brede balkon
- Prettig lichtinval door de grote raampartijen



Woondromen waarmaken





Buitenleven

- Achtertuin met ligging op het zuidoosten
- Houten vlonder aan het water met ruimte voor een comfortabele zitplek
- Verzorgde tuin met groen, beplanting en zonnescherm
- Veel privacy aan de achterzijde van de woning





Omgeving

- Gelegen in de groene en kindvriendelijke Bloemen en Bomenbuurt
- Supermarkten, winkels, scholen en sportvoorzieningen dichtbij
- Op korte afstand van het centrum van Woerden en het NS-station
- Goede bereikbaarheid van uitvalswegen richting grote steden



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 650.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1975
dakisolatie, dubbel glas
B

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

205 m²
129 m²
515 m³
19 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

2
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Intergas HRE 36/30A
2021
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom

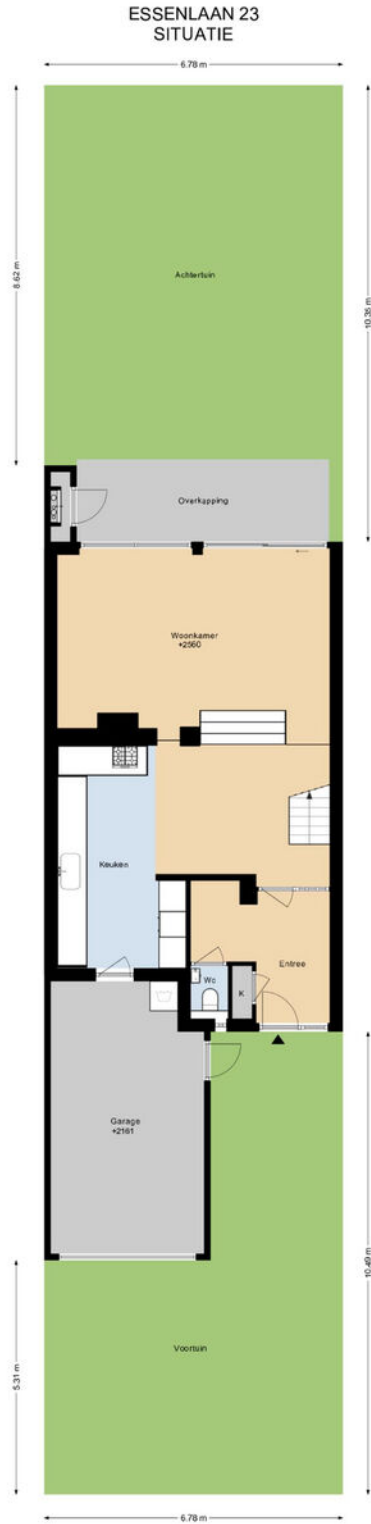
achtertuint, voortuint
zuidoost
nee

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein, openbaar parkeren

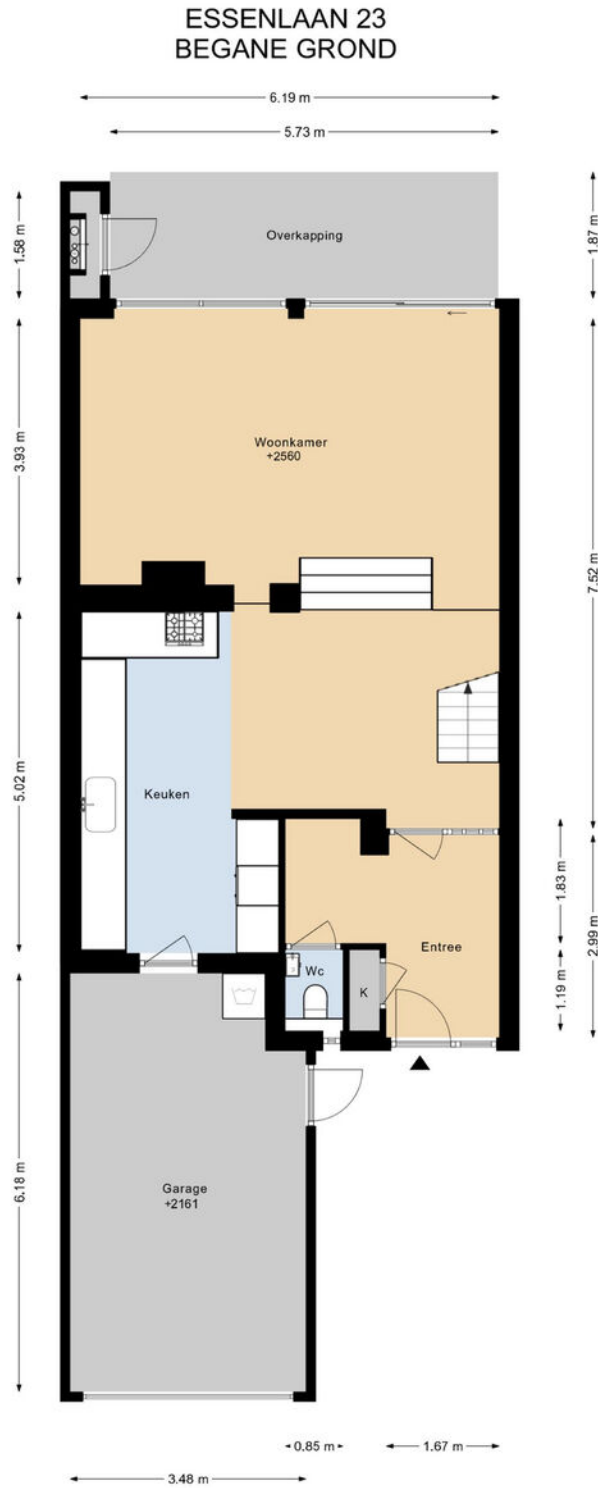
Plattegrond situatietekening



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN ORDEEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GRENSRUCHELEN AAN WISSEN ONTLEEND.
© WWW.ERCOOP-UIZING.NL

Plattegrond begane grond

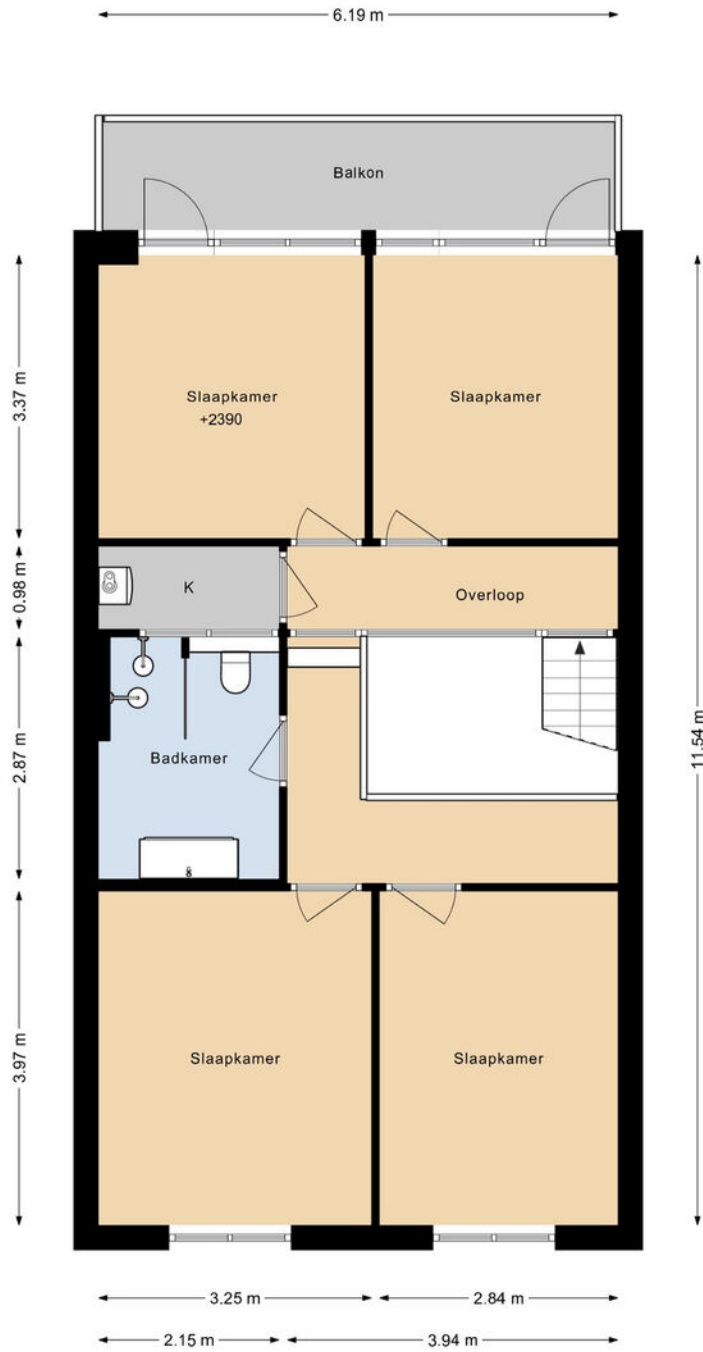
Woondromen waarmaken



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

ESSENLAAN 23 1E VERDIEPING



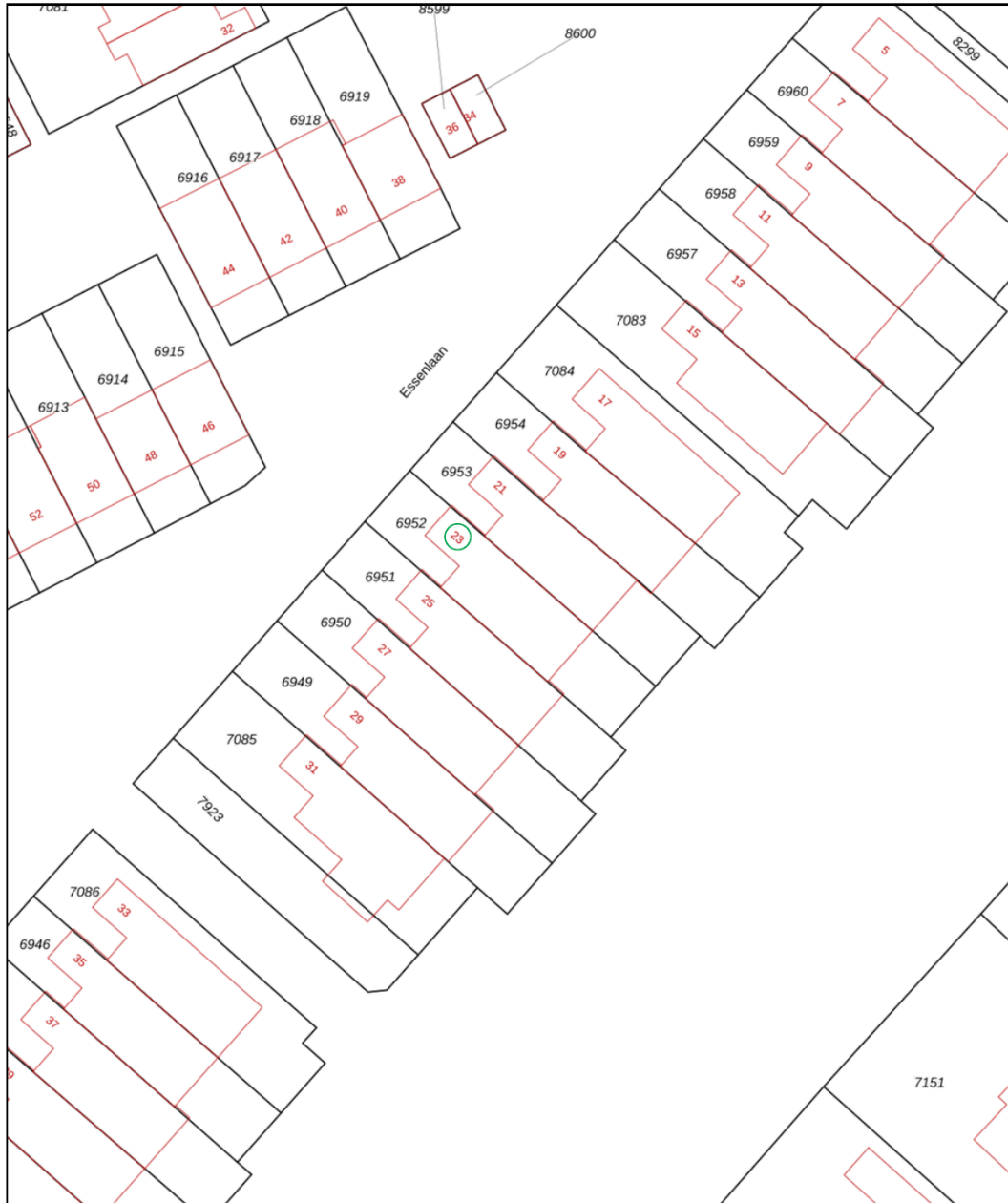
Woondromen waarmaken

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





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Woondromen waarmaken

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Woerden	
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
 Administratieve kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6952	
 Bebouwing	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 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				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- Grote lamp hoog in de vide aan plafond		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Oude losse kast in linker voorkamer		X		
- Witte dressoir in woonkamer en kledingkast boven			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- TV en soundbar in nis			X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletrolhouder	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- Steigerbalken en tafel	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 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