



## C. VAN LEEUWENSTRAAT 9 WOERDEN

VRAAGPRIJS € 500.000 K.K.

0348-416845

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

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

“ Modern afgewerkte gezinswoning met 5 kamers en zonnige achtertuin ”



## KENMERKEN



**BOUWJAAR**  
1968



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



**ENERGIELABEL**  
C



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



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



**WOONLAGEN**  
3



## OMSCHRIJVING

Wonen op een fijne plek, dichtbij alles wat Woerden zo leuk maakt!

Deze woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat in het gezellige Schilderskwartier. De straat kenmerkt zich door een fijne, hechte gemeenschap en een aangename sociale sfeer. De buurt is uitermate geschikt voor gezinnen dankzij de rustige ligging en de aanwezigheid van diverse faciliteiten; twee basisscholen, een middelbare school, winkelcentrum en speelgelegenheden op loopafstand.

Woerden, gelegen in het hart van het Groene Hart, biedt niet alleen prachtige natuur, maar door de gunstige ligging nabij de A12 en uitstekende spoorverbindingen ben je binnen korte tijd in steden als Utrecht, Amsterdam, Rotterdam of Den Haag. Of je nu op zoek bent naar rust of juist naar stadse dynamiek, hier combineer je eenvoudig het beste van beide werelden! Ook zijn er vele fietsmogelijkheden in de natuur waar onder richting Nieuwkoop, Oudewater en zelfs Reeuwijk!

### Begane grond: Comfortabel en modern afgewerkt

De begane grond is voorzien van plavuizen met comfortabele vloerverwarming. Je komt binnen in de hal met meterkast, modern toilet (wandcloset), trapopgang en een praktische trapkast.

Via een stijlvolle schuifdeur bereik je de ruime woon- en eetkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer, terwijl de eetkamer aan de achterzijde in directe verbinding staat met de keuken en de tuin. Dankzij de grote schuifpui vloeien binnen en buiten hier prachtig in elkaar over.

De moderne keuken (eind 2018) is van alle gemakken voorzien en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, combioven, vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat en afzuigschouw. Daarnaast beschikt de keuken over volop opbergruimte. Praktisch detail:



AANTAL SLAAPKAMERS  
5



EXTERNE BERGRUIMTE  
7 m<sup>2</sup>



ook de wasmachineaansluiting bevindt zich hier, waarbij de wasmachine (eind 2025) netjes is ingebouwd in het keukenblok en bij de woning is inbegrepen.

### **Eerste verdieping: Ruimte en comfort voor het hele gezin**

Op de eerste verdieping vind je drie goed bemeten slaapkamers en een praktische gangkast voor extra bergruimte.

De royale slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van airconditioning, een vaste kast en een nette laminaatvloer. De tweede slaapkamer aan de achterzijde en de slaapkamer aan de voorzijde zijn eveneens afgewerkt met laminaat en bieden volop mogelijkheden als slaap-, werk- of kinderkamer.

De badkamer is modern en stijlvol ingericht met een inloofdouche voorzien van drain, inbouwkraan, hand- en regendouche. De wanden zijn afgewerkt met betonciré en tegels, wat zorgt voor een luxe uitstraling. Verder beschikt de badkamer over een wandcloset, een wastafelmeubel met veel opbergruimte en een designradiator.

### **Tweede verdieping: Verrassend ruim en multifunctioneel**

De tweede verdieping beschikt over een ruime voorzolder met opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha) en extra bergruimte.

Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel met rolluiken, een laminaatvloer en praktische bergruimte achter de knieschotten. De slaapkamer aan de voorzijde biedt daarnaast via een luik toegang tot een extra bergvloering.

### **Tuin: Groen, zonnig en verzorgd**

De fantastische diepe achtertuin is netjes aangelegd en gelegen op het zuidoosten, waardoor je optimaal van de zon kunt genieten. Met meerdere gezellige zithoekjes is er altijd wel een fijne plek te vinden. Daarnaast is de tuin voorzien van zonwering, zodat je ook op warme dagen comfortabel buiten kunt zitten. Achterin de tuin bevindt zich een praktische berging en via de achterom is de tuin goed bereikbaar.

### **Bijzonderheden:**

- 5 slaapkames
- Voorzien van 8 zonnepanelen
- Vloerisolatie aanwezig
- Moderne keuken (2018)
- Airconditioning in hoofdslaapkamer
- Ruime en praktische indeling
- Schilderwerk in uitstekende staat
- Zonwering aanwezig
- Voorzien van waterontharder

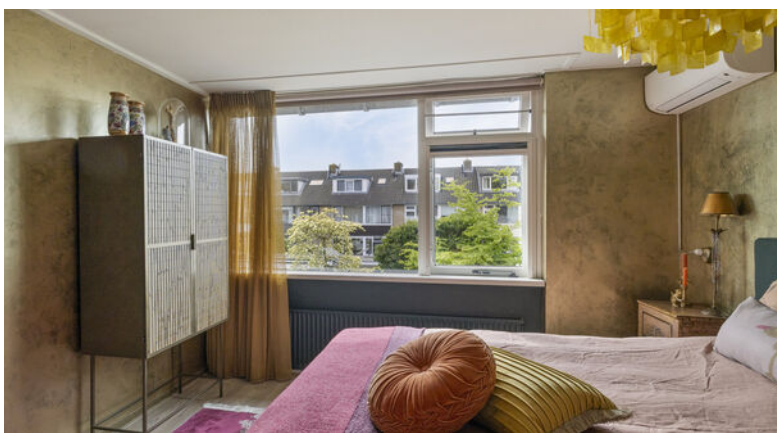
Deze woning combineert comfort, ruimte en een fijne ligging tot een ideaal geheel. Een perfect thuis voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

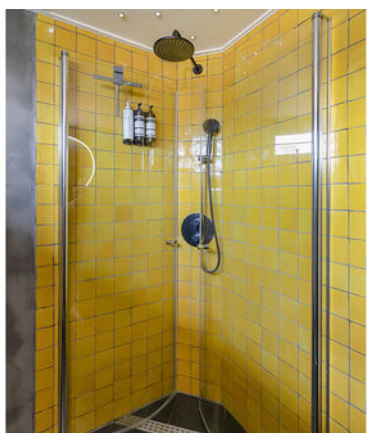


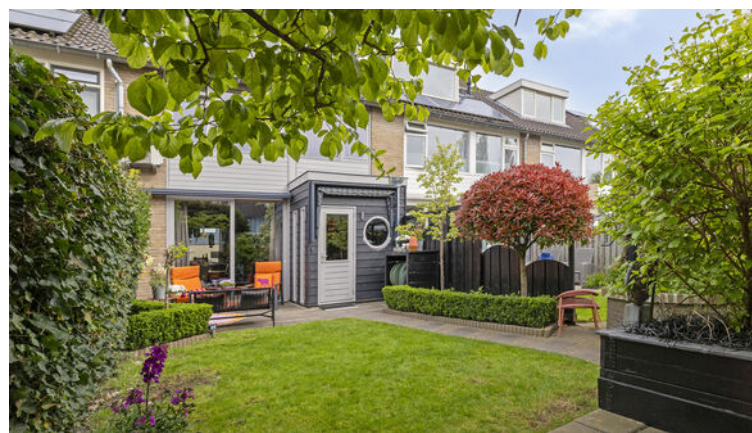
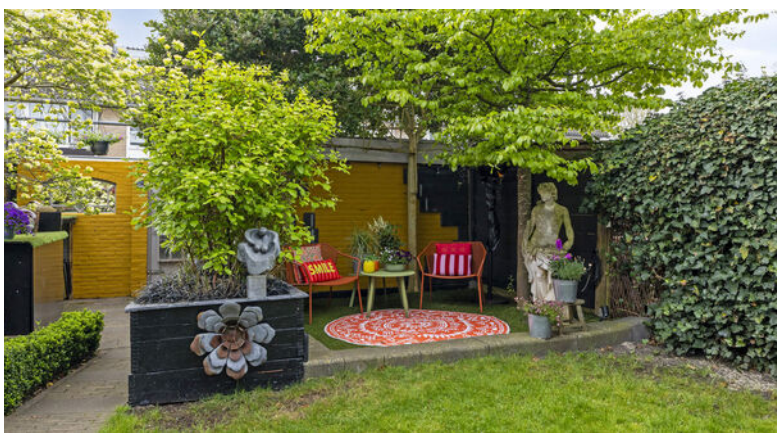
“Een warm  
welkom vanaf  
het eerste  
moment”

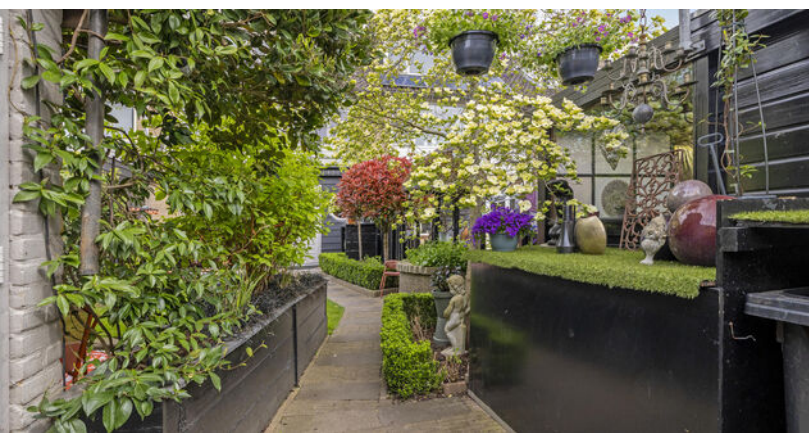
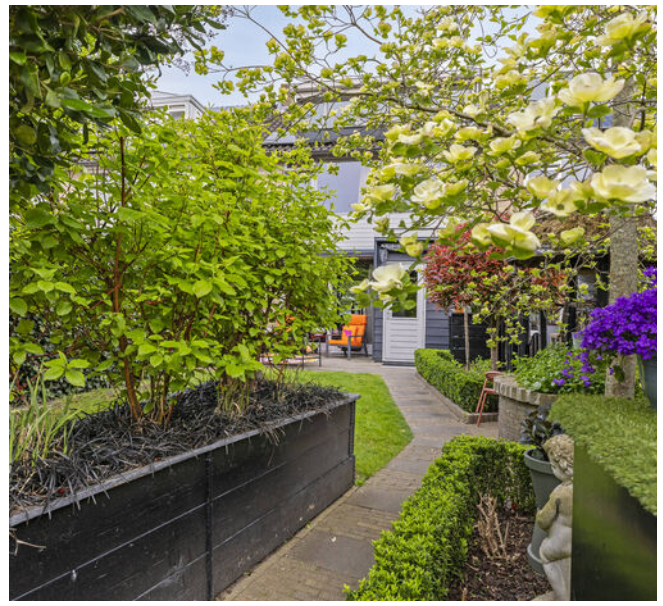










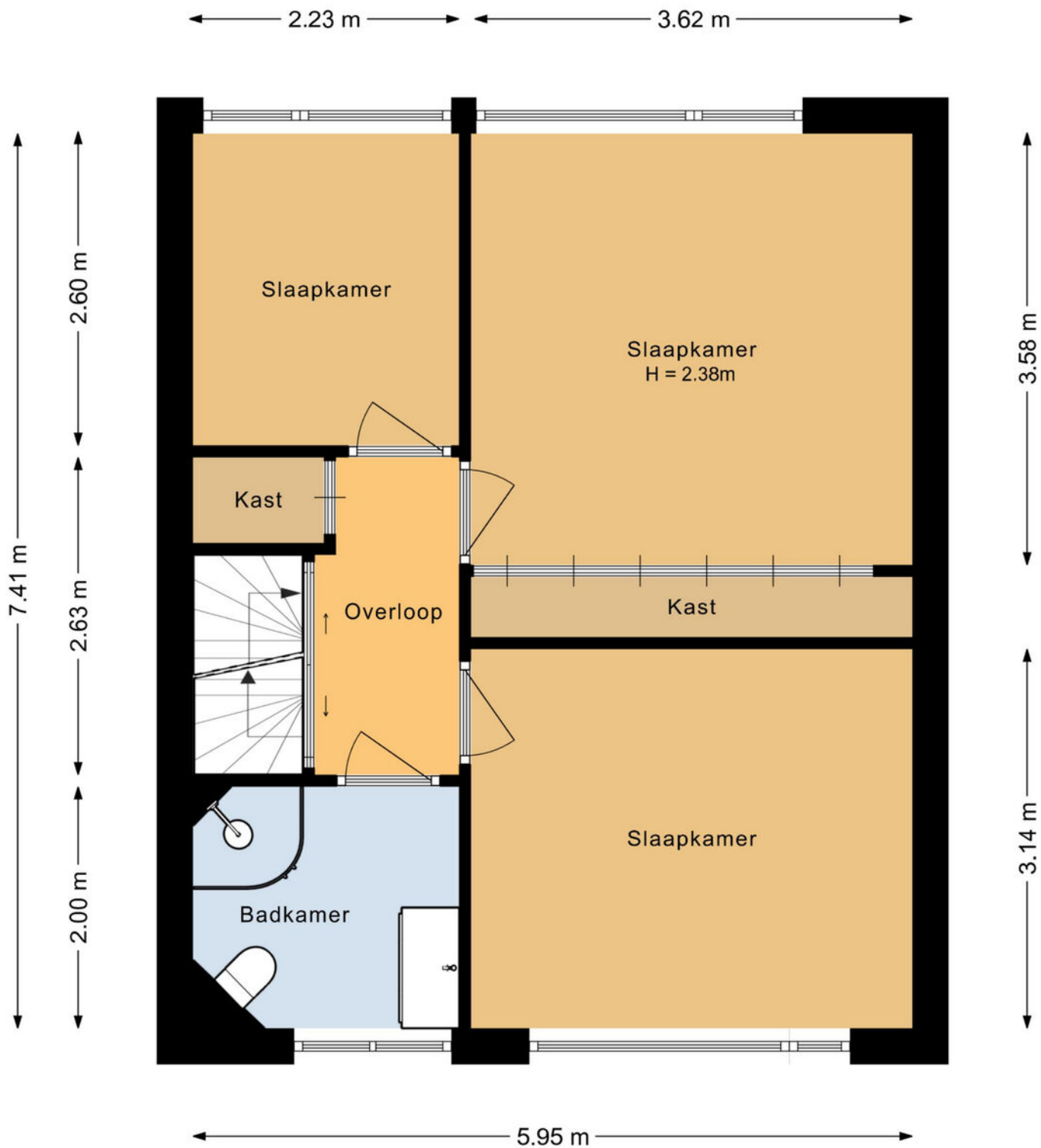


# PLATTEGROND



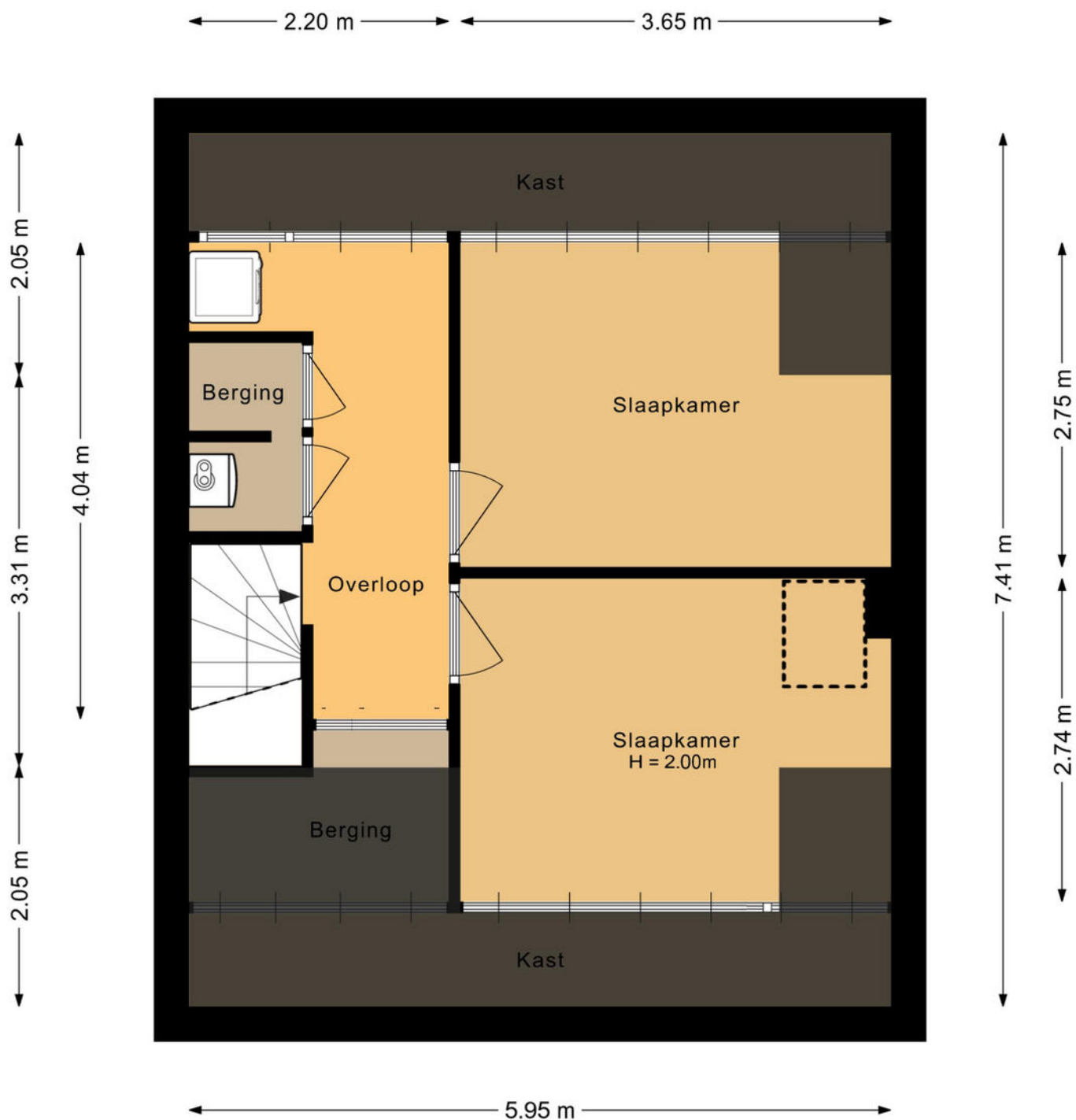
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

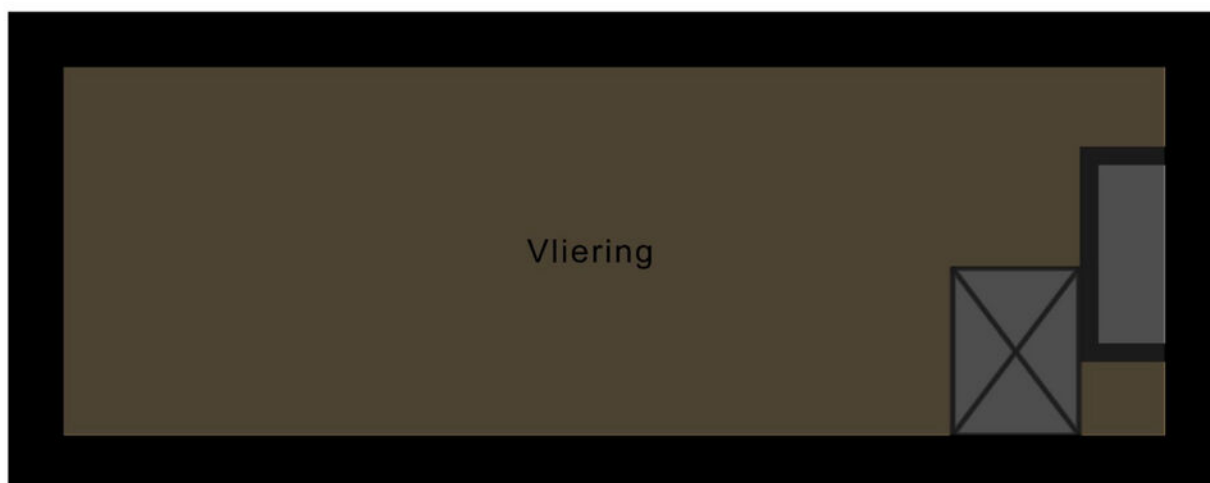
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# PLATTEGROND

← 5.95 m →

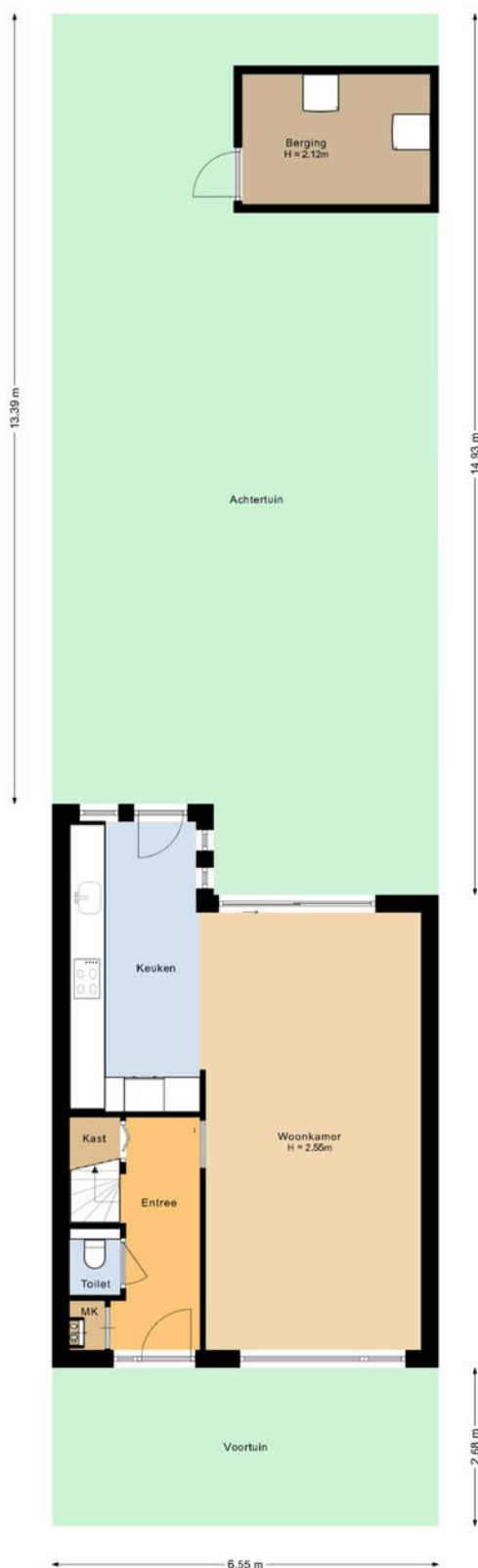


↑ 1.99 m ↓

← 5.49 m →

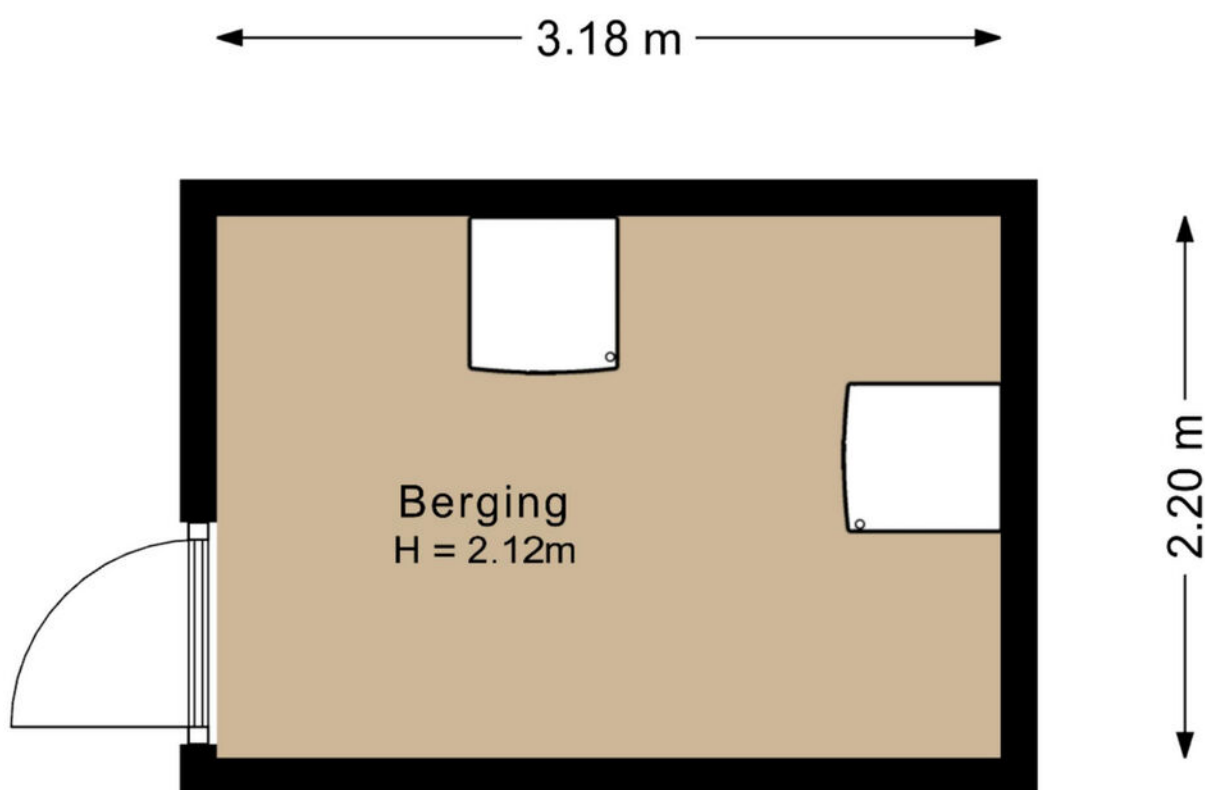
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# 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](http://www.jobse.nl)

# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: C van Leeuwenstr 9



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente    Woerden	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens	Sectie                        B Perceel                      5800	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 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.

**ADRES**

**C. VAN LEEUWENSTRAAT 9**

**KADASTRALE GEMEENTE**

**WOERDEN**

**SOORT EIGEN GROND**

**VOLLE EIGENDOM**

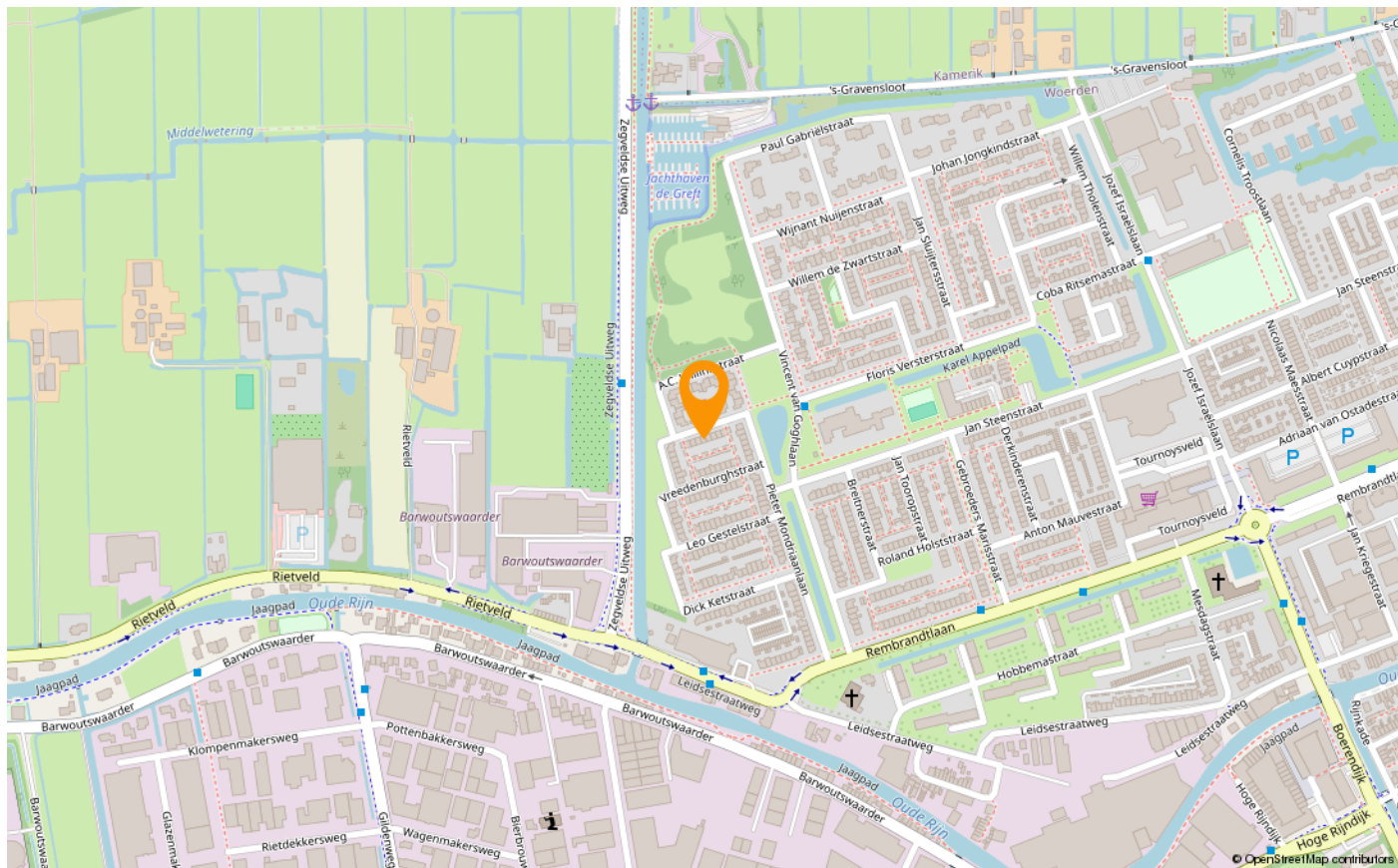
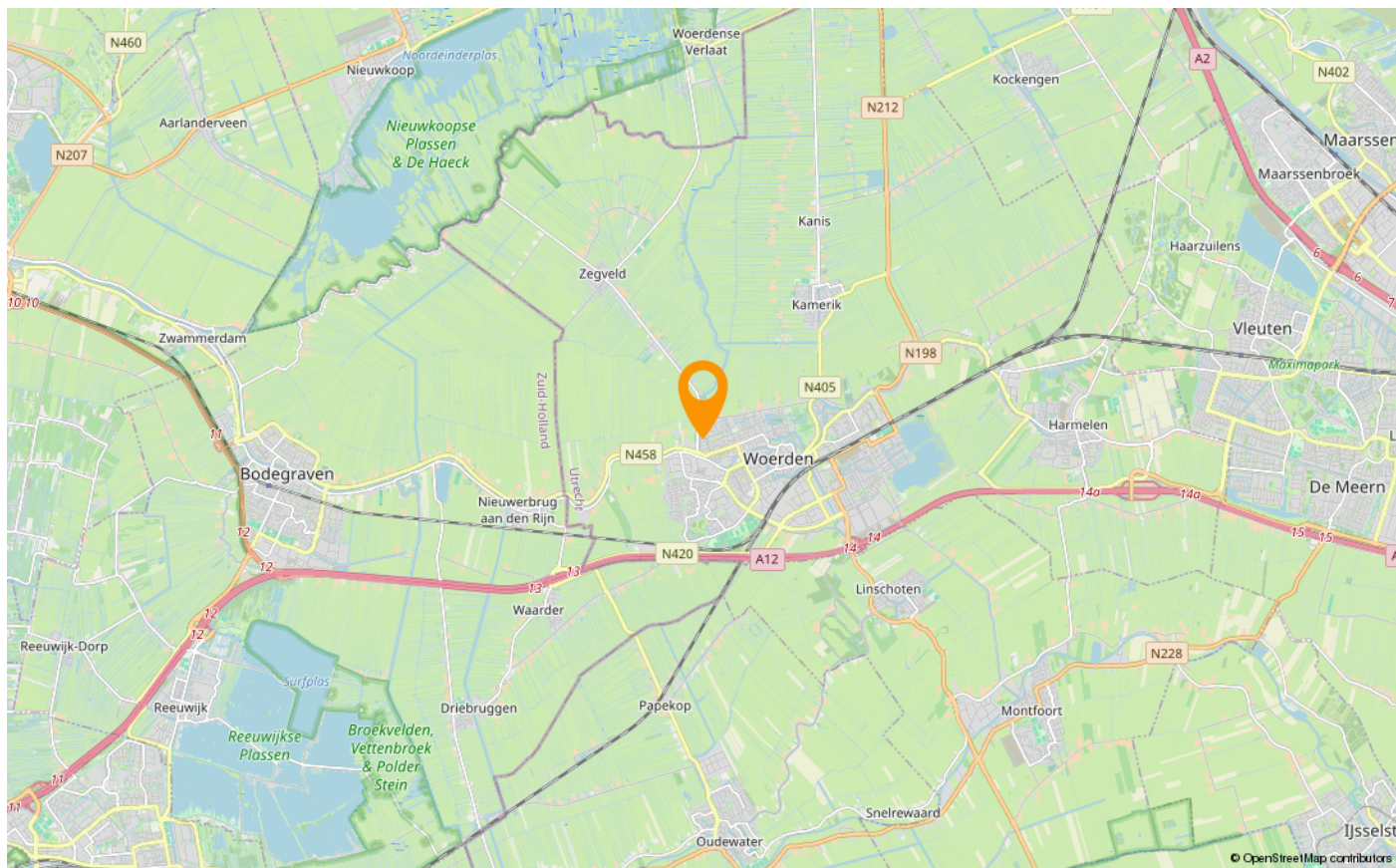
**KADASTRAAL PERCEEL**

**5800**

**KADASTRAAL SECTIE**

**B**

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast op zolder blijft staan	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- gordijnen op voorslaapkamer blijven achter	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- inbouw wasmachine 0.5 jaar oud blijft achter	X		
- losse grote koelkast in schuur			X
Keukenaccessoires, te weten			
- hangende lampjes 2x wit boven aanrecht	X		
- droger op zolder	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- waterontharder geïnstalleerd in kruipruimte gang/meterkast	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- zwart metalen handdoekrek en zwart metalen make-up spiegel	X		
- zeep/shampoo dispensers	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
	X		
vloerisolatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Tuin - Bebouwing

opbergrekken in schuur

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!

c. van leeuwenstraat9.nl

WOERDEN  
MAKELAARDIJ

C. van Leeuwenstraat 9, 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).