



WOERDEN
MAKELAARDIJ



UTRECHTSESTRAATWEG 91 WOERDEN

VRAAGPRIJS € 1.645.000 K.K.

0348-416845

info@woerdenmakelaardij.nl

www.woerdenmakelaardij.nl



Aan het water gelegen karakteristieke twee-onder-een-kapwoning op een royaal perceel van maar liefst 1.372 m².





KENMERKEN



BOUWJAAR
1933



WOONOPPERVLAKTE
170 M²



ENERGIELABEL
D



INHOUD
695 M³



PERCELOPPERVLAKTE
1372 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

UNIEK, UNIEK! Aan het water gelegen karakteristieke twee-onder-een-kapwoning op een royaal perceel van maar liefst 1.372 m². De tuin grenst direct aan een waterpartij die in open verbinding staat met de Oude Rijn.

Aan de geliefde Utrechtsestraatweg in Woerden bevindt zich deze sfeervolle en karaktervolle woning met een prachtig aangelegde tuin aan het water, een eigen aanlegsteiger voor een boot en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's. De woning combineert authentieke charme met hedendaags wooncomfort en beschikt onder andere over een kantoor aan huis en een royale woonkeuken.

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereikt u de ruime entreehal. De hal straalt direct karakter uit dankzij de fraaie trapopgang met looper en biedt toegang tot de woonkamer, het kantoor en de keuken. Daarnaast bevinden zich hier de meterkast, een praktische trapkast die tevens dienst kan doen als wijnkast en een separate toiletruimte met fontein.

De sfeervolle woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kenmerkt zich door de erker en de vele raampartijen die zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. De eikenhouten vloer en de gasschouw/haard dragen bij aan de warme en gezellige sfeer. Een royale leefruimte waar comfortabel wonen en ontspannen centraal staan.

Het kantoor is een ideale werkplek aan huis en biedt een prachtig uitzicht op de achtertuin. Dankzij de openslaande deuren naar buiten, de grote ramen en de maatwerk vaste kasten is dit een lichte en praktische ruimte met volop bergruimte.

De royale woonkeuken vormt zonder twijfel het hart van de woning. Deze ruimte biedt plaats voor een eettafel en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, vriezer, een vijf pits gasfornuis en een dubbele oven. Het natuurstenen werkblad en de vele boven- en onderkasten zorgen voor een luxe uitstraling en veel



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
32 m²



OMSCHRIJVING

praktische opbergruimte. Via de openslaande deuren staat de keuken in directe verbinding met de tuin en de overdekte veranda, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Een heerlijke plek om te koken, dineren en samen te komen met familie en vrienden.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een separate toilet-/wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. De gehele verdieping is voorzien van een fraaie eikenhouten vloer.

De royale badkamer is stijlvol uitgevoerd en beschikt over openslaande deuren. Hier vindt u een vrijstaand bad op pootjes, een ruime inloopdouche met zowel een regendouche als handdouche, een dubbel wastafelmeubel en inbouwspots.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel, een vaste kast en inbouwspots. De tweede slaapkamer op deze verdieping is eveneens van een goed formaat en biedt diverse gebruiksmogelijkheden.

Tweede verdieping:

De tweede biedt toegang tot twee kamers. De eerste kamer/voorzolder beschikt over vaste kasten en een toegang tot de vliering. Vanuit deze kamer bereikt u de slaapkamer. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een aparte technische ruimte met de opstelplaats van de cv-installatie en een extra wastafel.

Tuin:

De achtertuin vormt een absoluut hoogtepunt van deze woning. De fraai aangelegde en uitstekend onderhouden tuin ligt direct aan het water en beschikt over een eigen aanlegplaats voor een boot. Deze waterpartij staat in directe verbinding met de Oude Rijn. Over de volledige breedte van de woning bevindt zich een royale overkapping, waardoor u vrijwel het hele jaar door van het buitenleven kunt genieten.

In de tuin zijn meerdere gezellige zitplekken gecreëerd, waardoor u op ieder moment van de dag kunt kiezen tussen een plek in de zon of juist in de schaduw. De combinatie van het vele groen, het water en de rust zorgt voor een bijzonder aangename en sfeervolle buitenruimte.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning
- Gelegen aan het water met eigen aanlegplaats voor een boot
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Royale en verzorgde voortuin
- Vier kamers
- Kantoor aan huis
- Woonkeuken
- Gehele eerste verdieping voorzien van eikenhouten vloer
- Overkapping
- Meerdere terrassen en zitplekken in de tuin
- Fraai onderhouden en groene buitenruimte



“UNIEK WONEN
AAN HET WATER
IN WOERDEN”

















PLATTEGROND



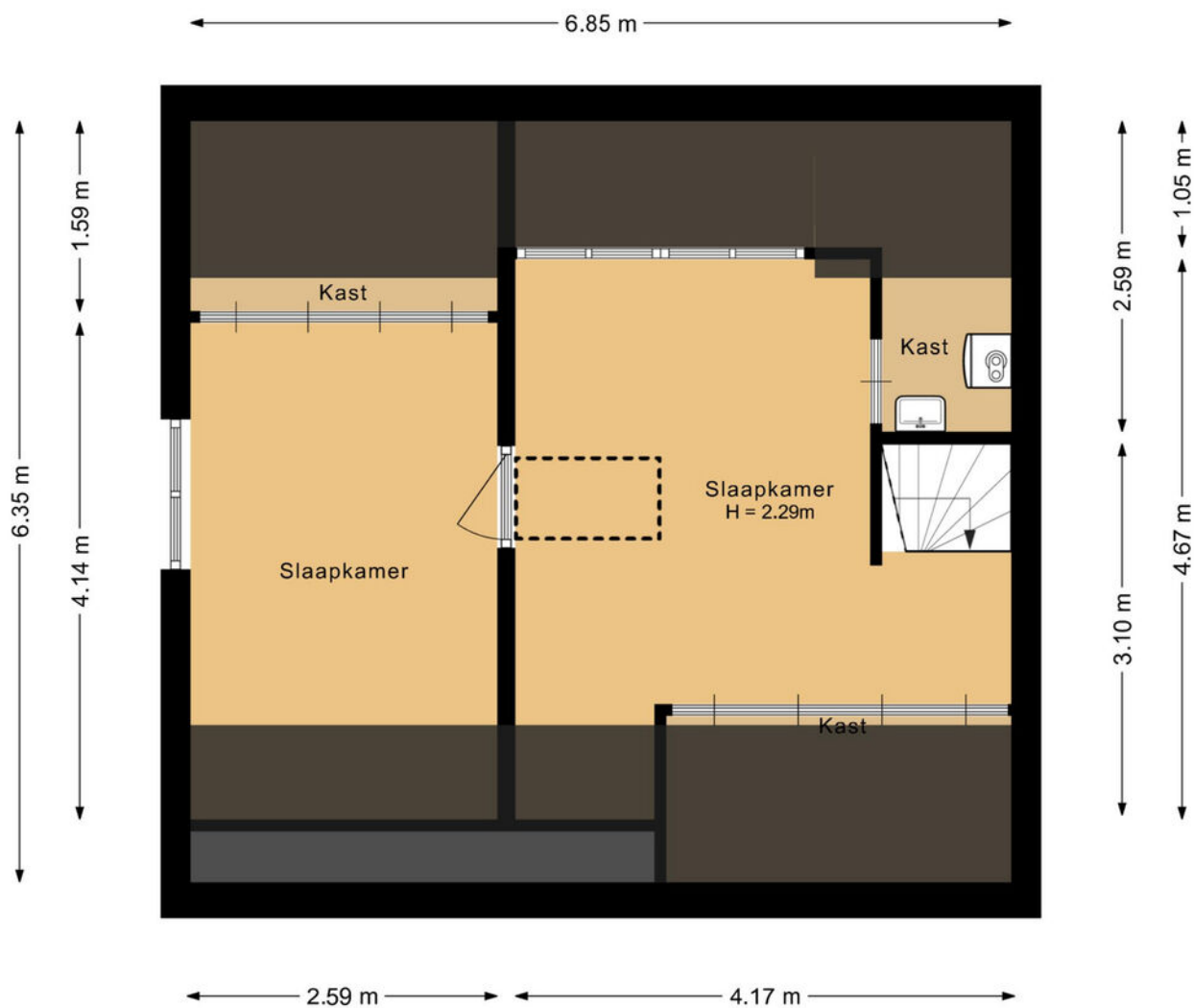
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



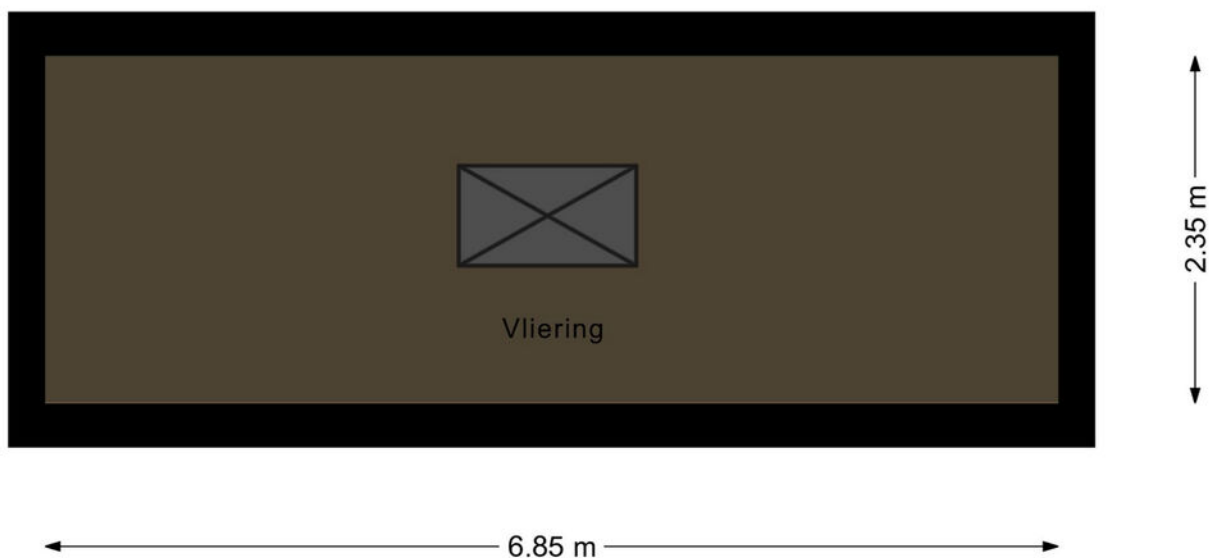
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



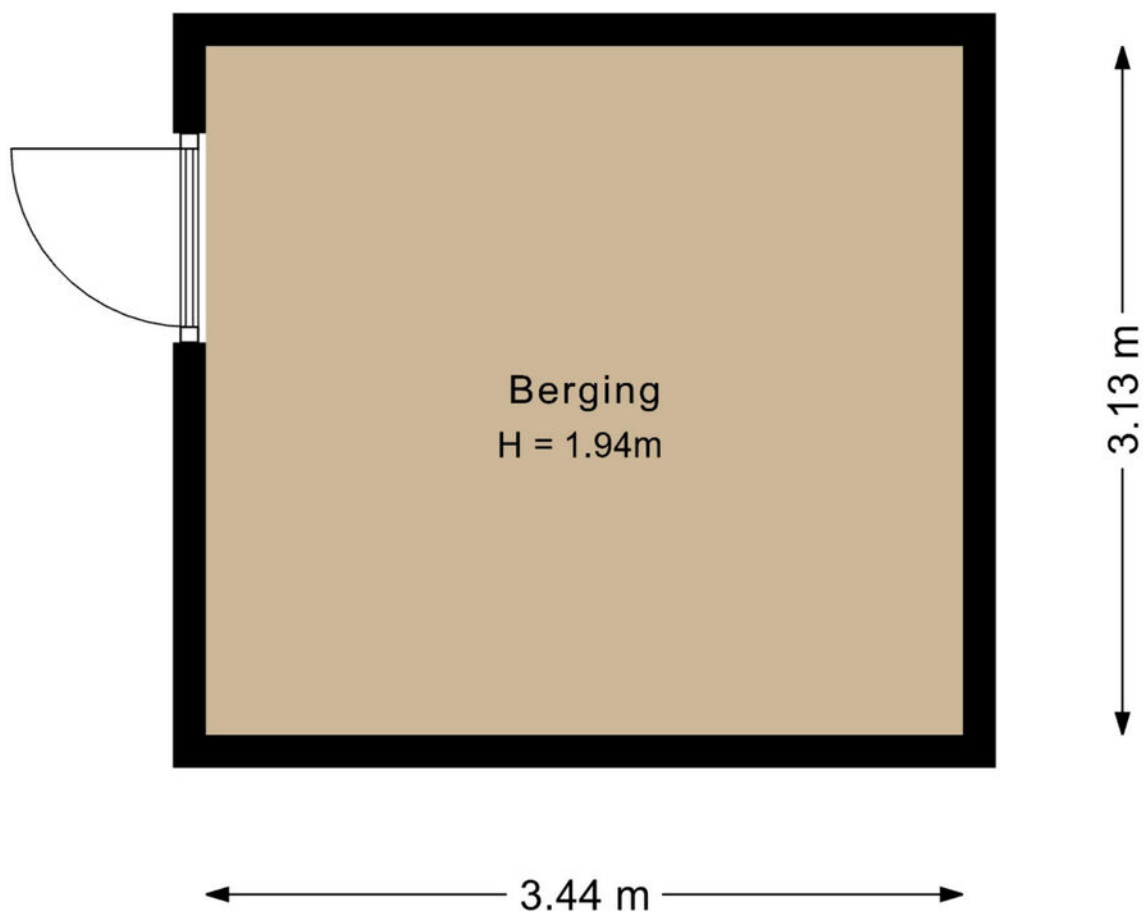
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



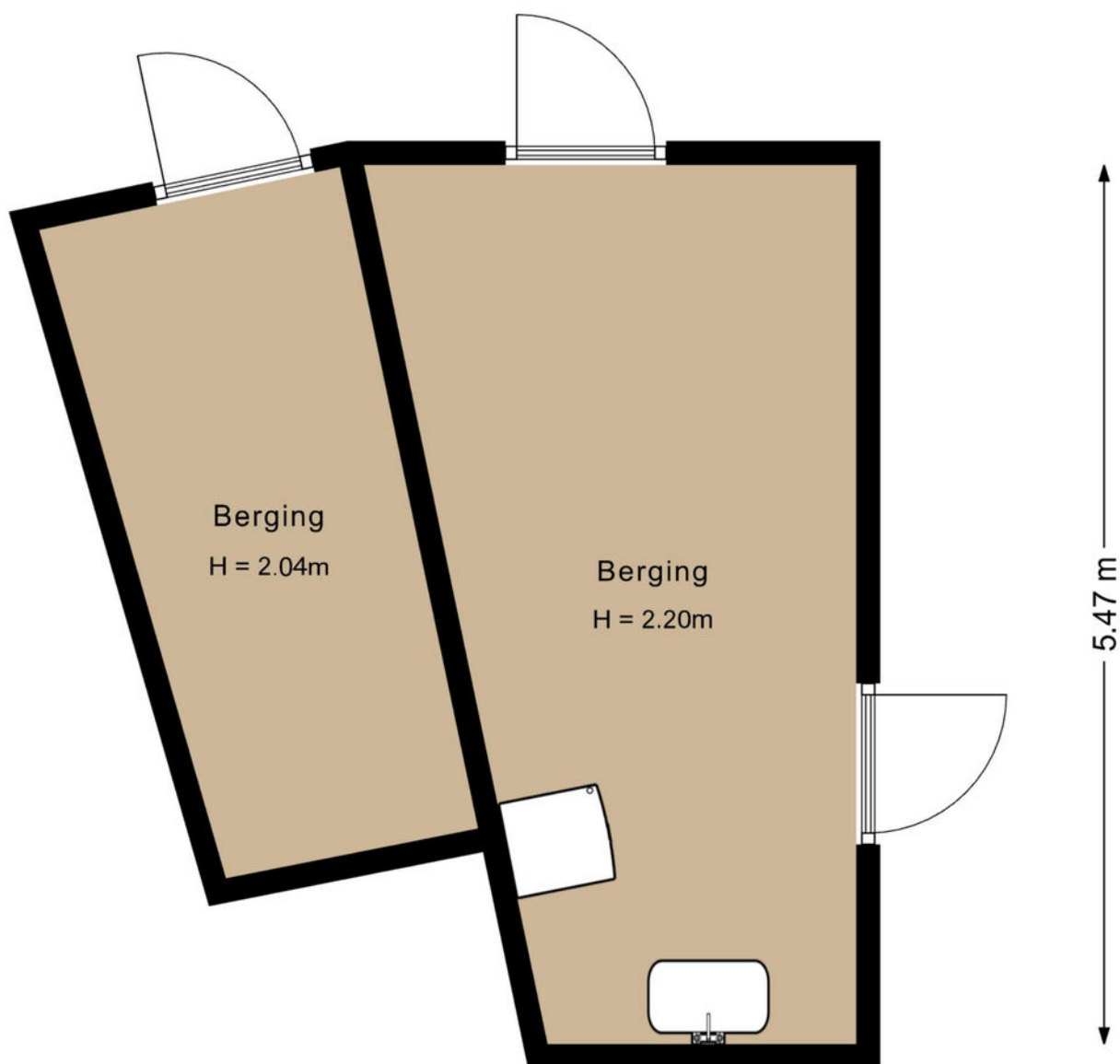
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



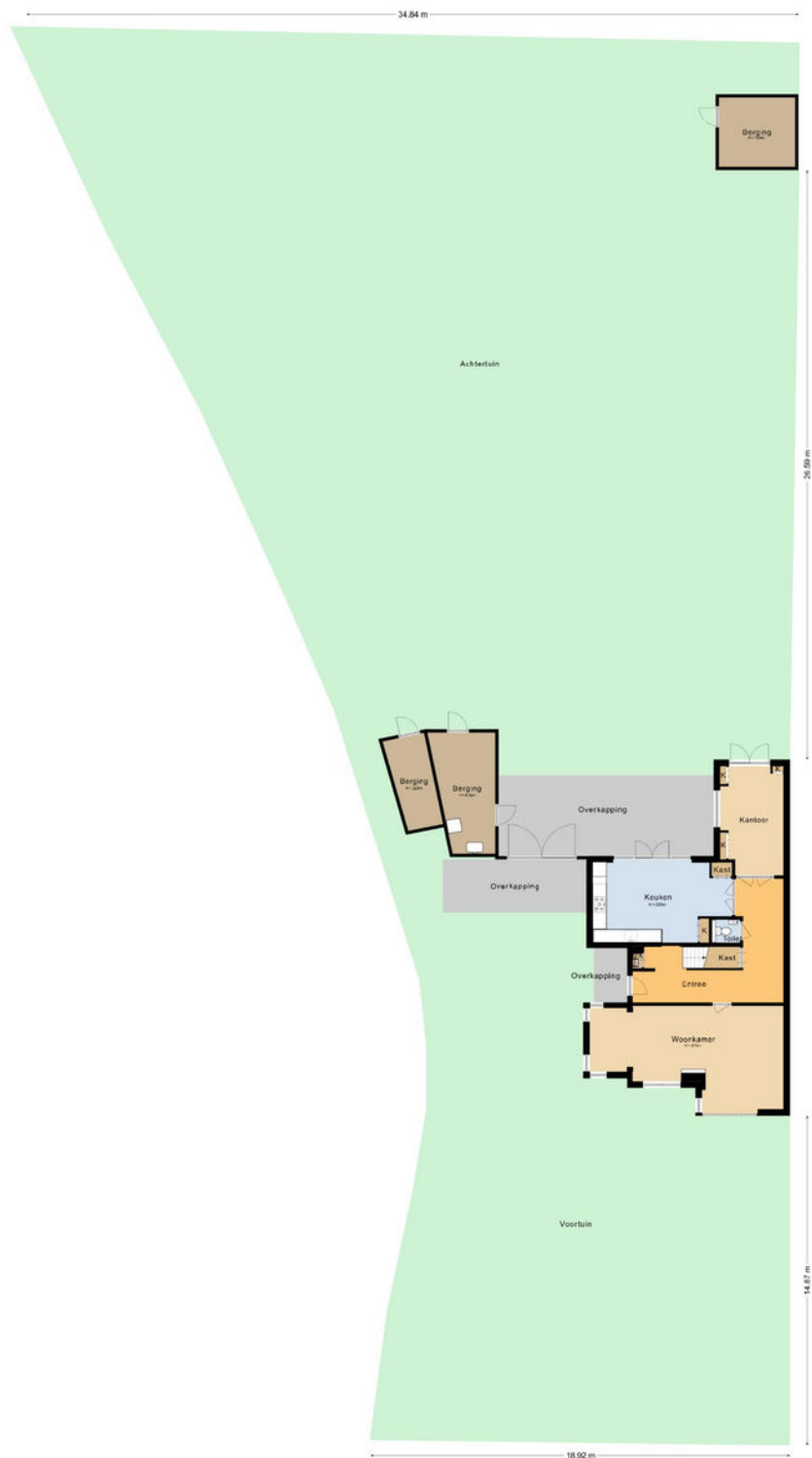
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



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

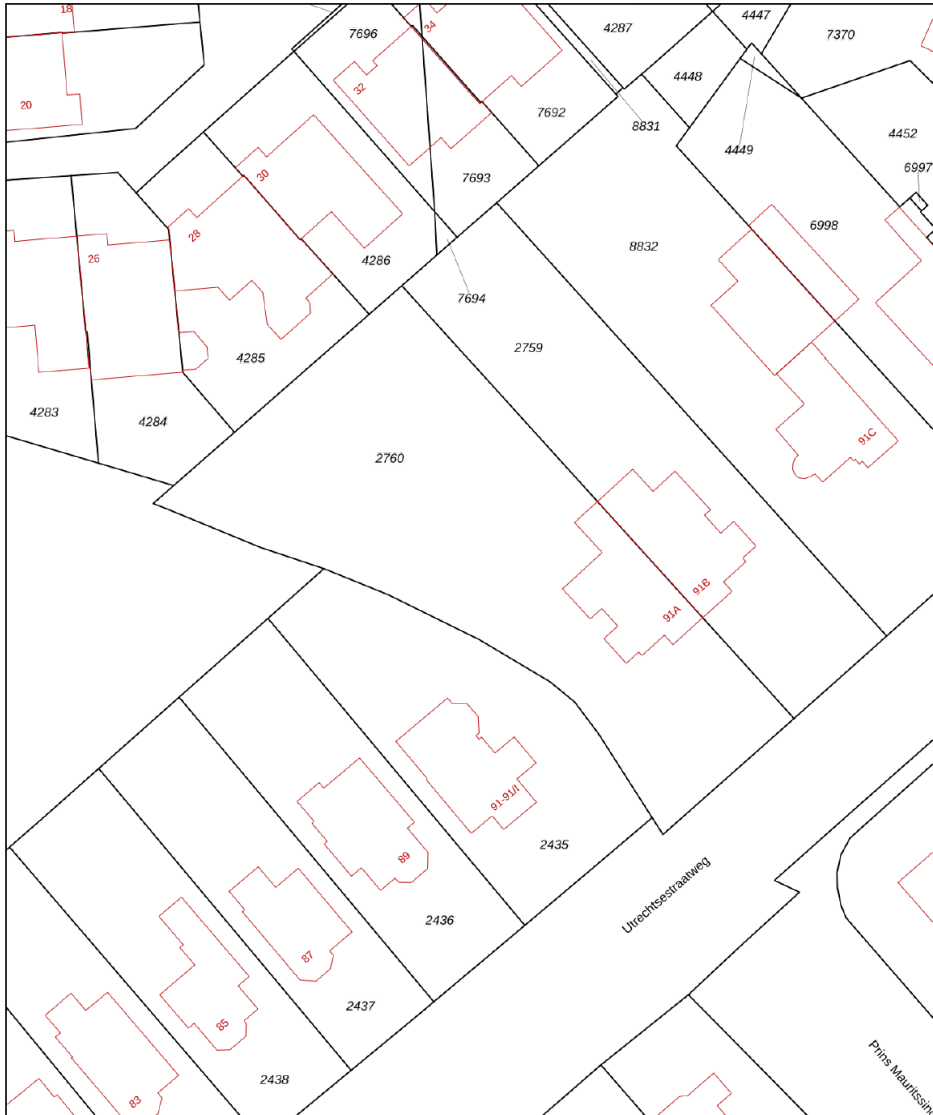
PLATTEGROND




KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Utrechtsestraatweg



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Woerden
—	Huisnummer	Sectie		A
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		2760
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 mei 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

UTRECHTSESTRAATWEG 91 A

KADASTRALE GEMEENTE

WOERDEN

SOORT EIGEN GROND

VOLLE EIGENDOM

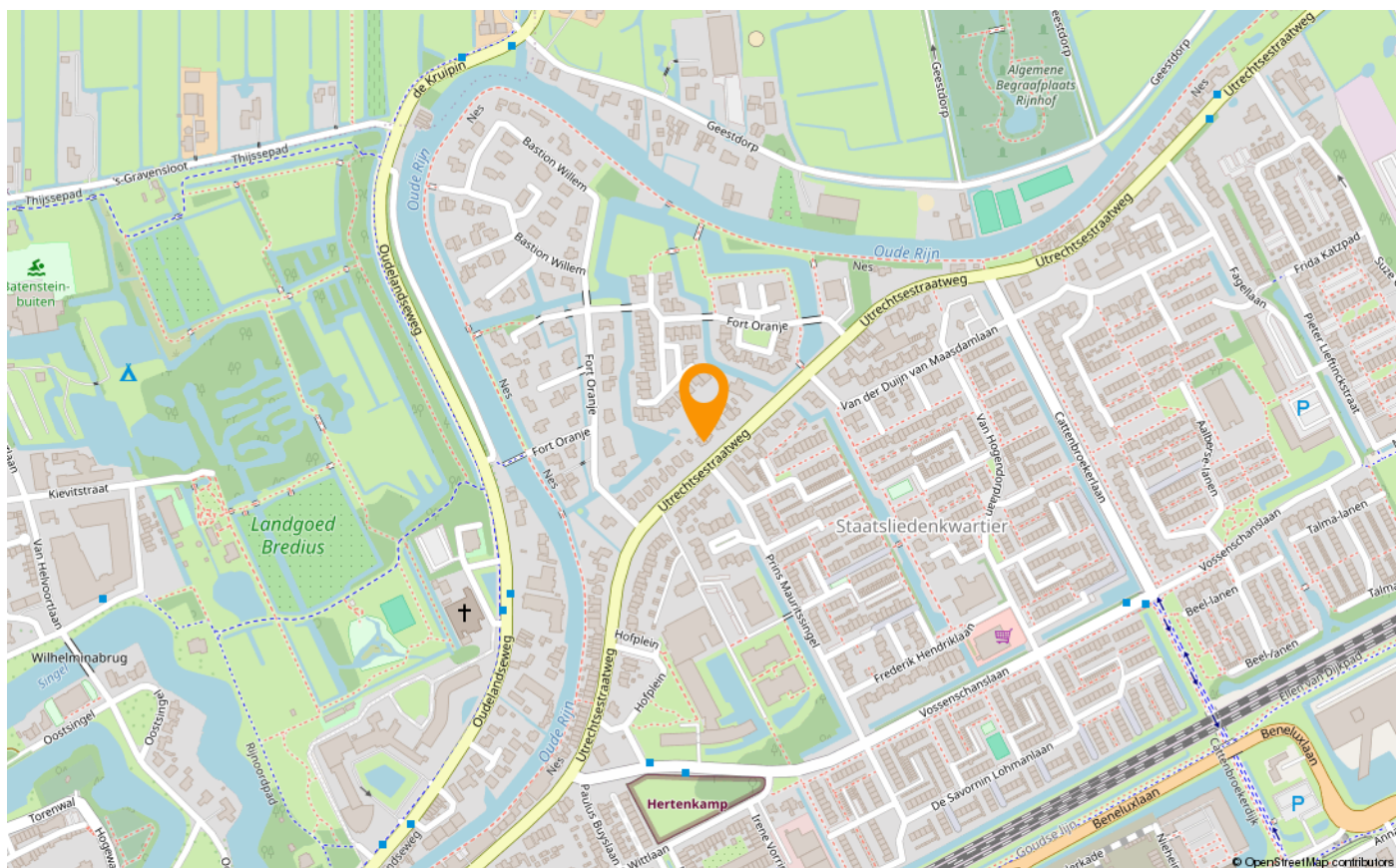
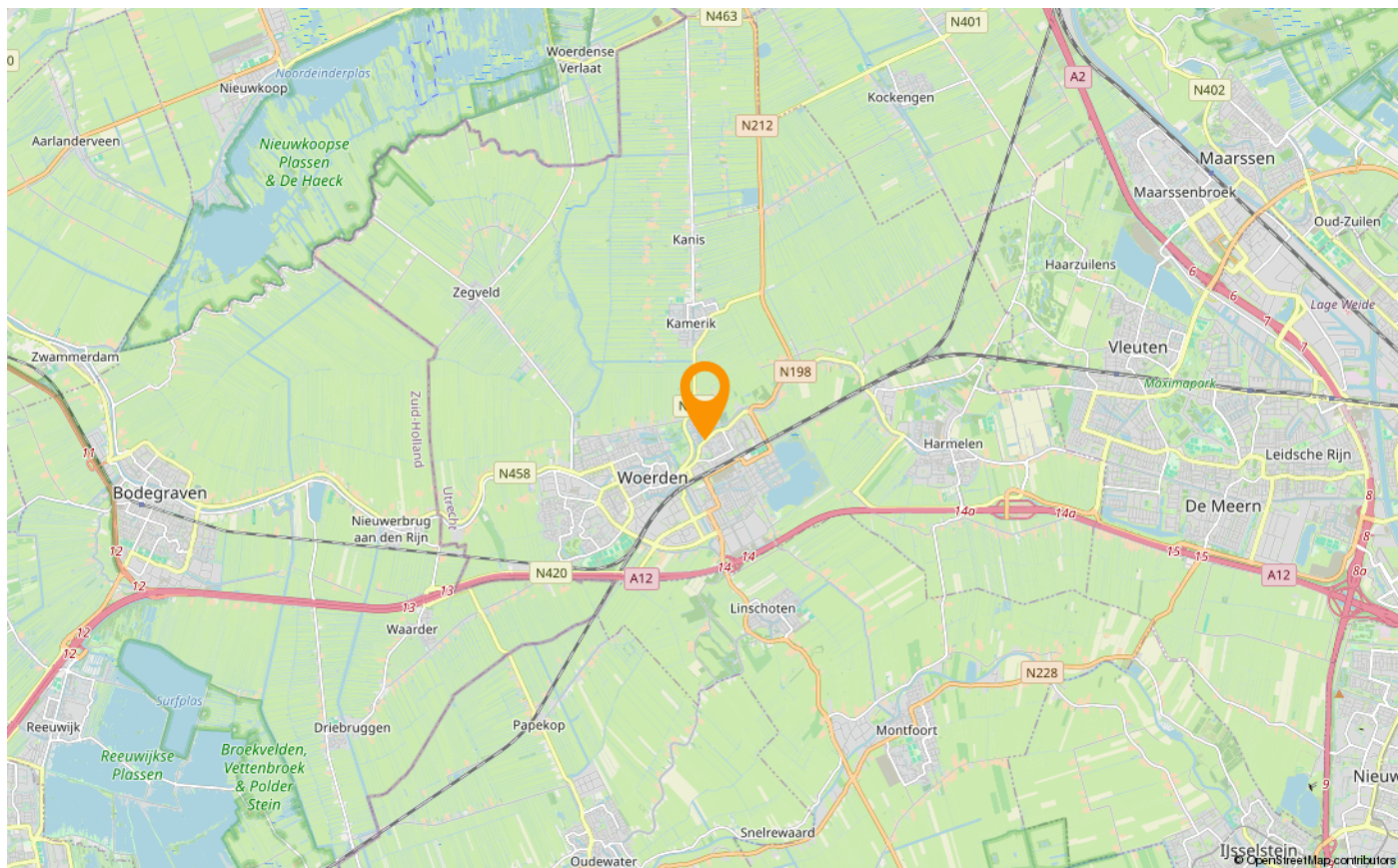
KADASTRAAL PERCEEL

2760

KADASTRAAL SECTIE

A

LOCATIE OP DE KAART



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

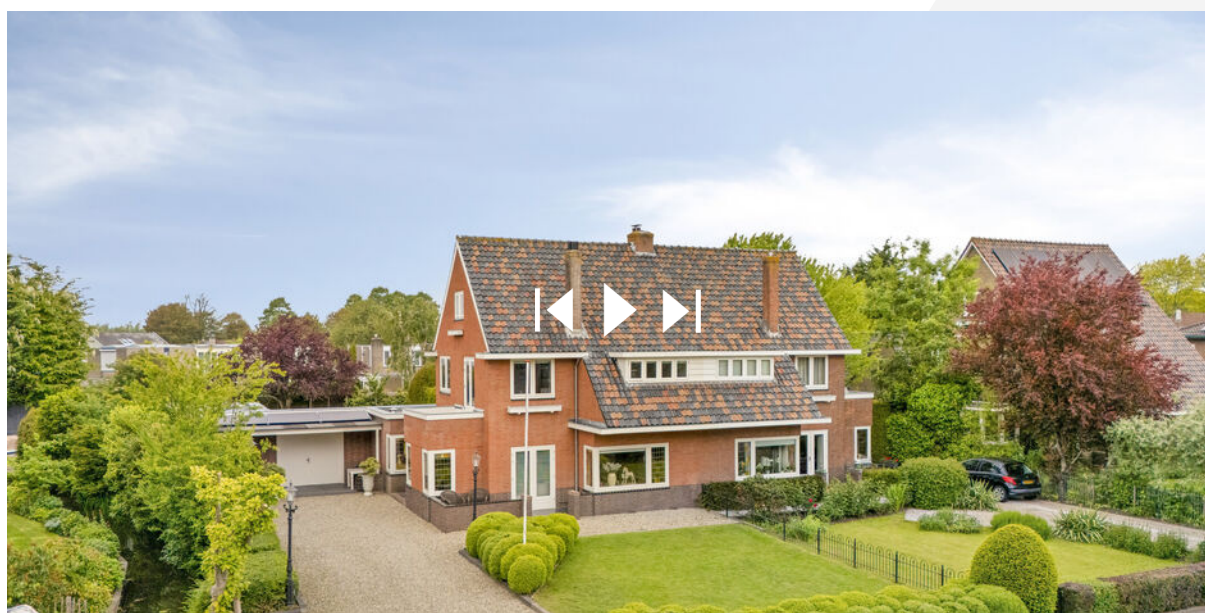
De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaar heeft u als koper zelf een onderzoekplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn, waarvan de verkoper 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!

<https://webpace.yisual.com/utrechtsestraatweg91a>

WOERDEN
MAKELAARDIJ

Utrechtsestraatweg 91 A, 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
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) en maken gebruik van Social media (Facebook en Instagram). Onze makelaars zijn geregistreerd bij VastgoedCert en onze taxaties zijn gevalideerd (NWWI).