



**TE KOOP**

WOERDEN, Vaartuigenlaan 47

Vraagprijs € 695.000,- k.k.



+31 348 748824 | [info@gewoonmarcel.nl](mailto:info@gewoonmarcel.nl) | [www.gewoonmarcel.nl](http://www.gewoonmarcel.nl)



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1994
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	508 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	151 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	218 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	3 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	7 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

## Net even anders wonen in Molenvliet

Sommige woningen vallen op door hun ligging. Andere door hun afwerking. En soms kom je een woning tegen die vooral opvalt door de ruimte en het licht. Dat is precies wat deze bijzondere woning in de geliefde wijk De Lobben in Molenvliet te bieden heeft.

Met een breedte van ruim acht meter is dit geen standaard woning. Die extra breedte zorgt niet alleen voor verrassend veel leefruimte, maar ook voor een heerlijk lichte woning waar je je direct thuis voelt. Voeg daar een zonnige achtertuin op het zuiden, parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein, 10 zonnepanelen, energielabel A en een mogelijke tweede verdieping aan toe, en je hebt een woning die klaar is voor de toekomst.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is dat zij zich onderscheidt van vergelijkbare woningen in de straat. De royale breedte zorgt voor meer leefruimte op de begane grond, een ruimere woonkamer en een veel prettigere indeling. Daarnaast beschikt de woning over een praktische werk- of hobbykamer op de begane grond, een luxe moderne badkamer, een speelse halfronde hoofslaapkamer én een fraai aangelegde tuin met veel privacy. Het platte dak van de woning is ook voorzien van een groendak, dit zorgt voor een extra isolatie van de woning, het blijft bewezen koeler binnen en ook de zonnepanelen krijgen een beter rendement.

## Wonen in Molenvliet

Molenvliet staat bekend om haar ruime opzet, veel groen en uitstekende voorzieningen. Scholen, sportverenigingen, speeltuinen, het wijkpark en winkelcentrum Molenvliet liggen allemaal op korte afstand. Voor gezinnen is het een ideale omgeving waar kinderen veilig kunnen spelen en opgroeien. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. Via het nabijgelegen Weidepad wandel of fiets je zo het Groene Hart in. Tegelijkertijd woon je verrassend centraal. Het gezellige historische centrum van Woerden met zijn winkels, horeca, terrassen en haven ligt op korte fietsafstand. Dankzij het NS-station en de gunstige ligging ten opzichte van de A12 ben je bovendien snel in Utrecht, Amsterdam, Rotterdam of Den Haag.

## Begane grond

Via de ruime voortuin met parkeergelegenheid voor twee auto's bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de garderobe, de trapopgang en de werk- of hobbykamer die is gerealiseerd in de voormalige garage. Deze ruimte is ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of praktijkruimte. Het kan natuurlijk ook als een extra slaapkamer gebruikt worden. Aansluitend bevindt zich een praktische inpandige berging met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De woonkamer is heerlijk ruim en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar de tuin valt het daglicht rijkelijk naar binnen. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een

# Omschrijving

grote eettafel. De gezellige gashaard zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden.

Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen SieMatic keuken in lichte kleurstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt veel werk- en bergruimte.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer aan de achterzijde is een echte blikvanger dankzij de bijzondere halfronde vormgeving. Op de overloop een bergkast met cv opstelling (2025). Aan het eind van de ruime overloop nog extra ruimte voor een werkplek of het maken van een inloopkast

De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn eveneens ruim van formaat. De moderne badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

## Buitenruimte

De voortuin is grotendeels bestraat en biedt ruimte aan twee auto's op eigen terrein.

De achtertuin ligt perfect op het zuiden en is, net als de woning, opvallend breed. Dankzij de volwassen beplanting, meerdere zitplekken en de elektrische zonneschermen over de volledige breedte van de woning kun je hier zowel van de zon als van de schaduw genieten. Een heerlijke plek om te ontspannen, te tuinieren of lange zomeravonden door te brengen.

## Pluspunten op een rij

- Opvallend brede woning van ruim 8 meter breed
- Royale woonkamer met veel lichtinval
- Werk- of hobbykamer op de begane grond
- Drie ruime slaapkamers
- Speelse halfronde hoofdslaapkamer.
- Mogelijkheid voor een tweede verdieping
- Parkeren voor twee auto's op eigen terrein
- Energielabel A
- 10 zonnepanelen (2022)
- Groendak
- Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing
- Buitenschilderwerk professioneel uitgevoerd in 2019
- Gelegen in een autoluwe en kindvriendelijke woonomgeving

## Kortom

Ben je op zoek naar een woning die nét even anders is dan de rest? Een huis met ruimte, licht, comfort en een fantastische ligging in Molenvliet? Dan is dit absoluut een woning die je gezien moet hebben.













































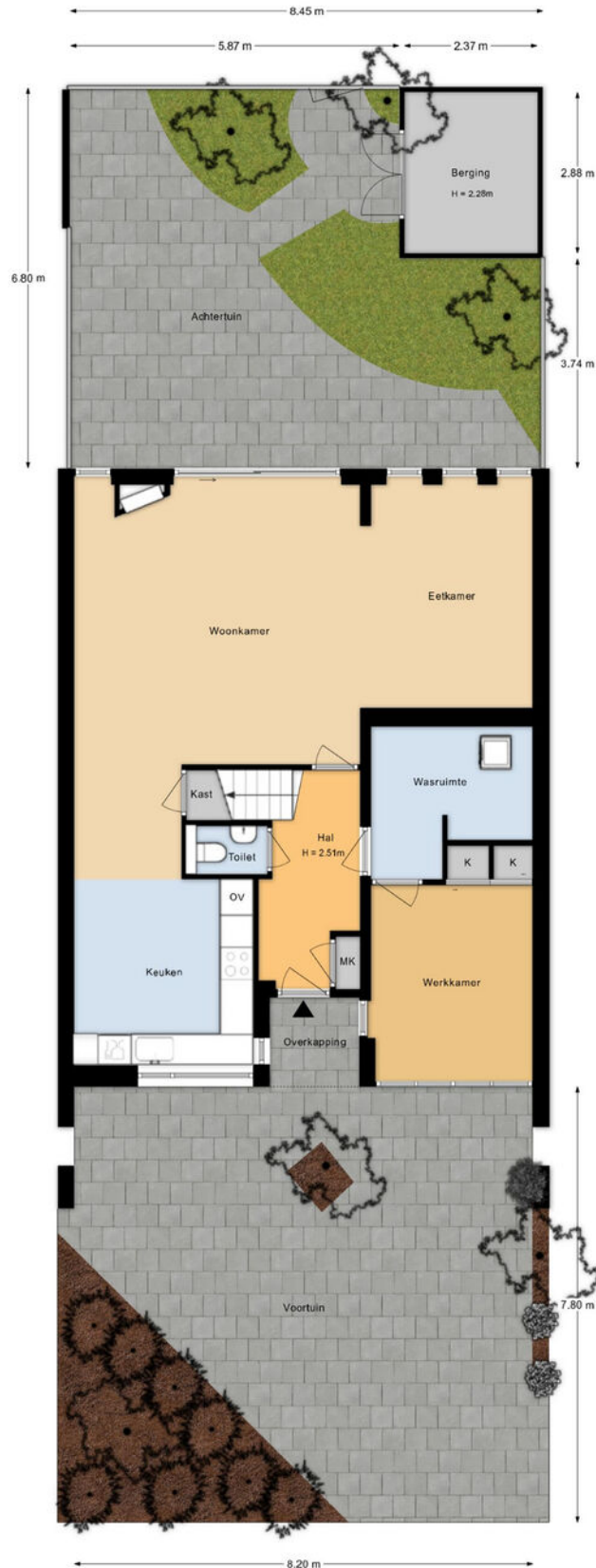






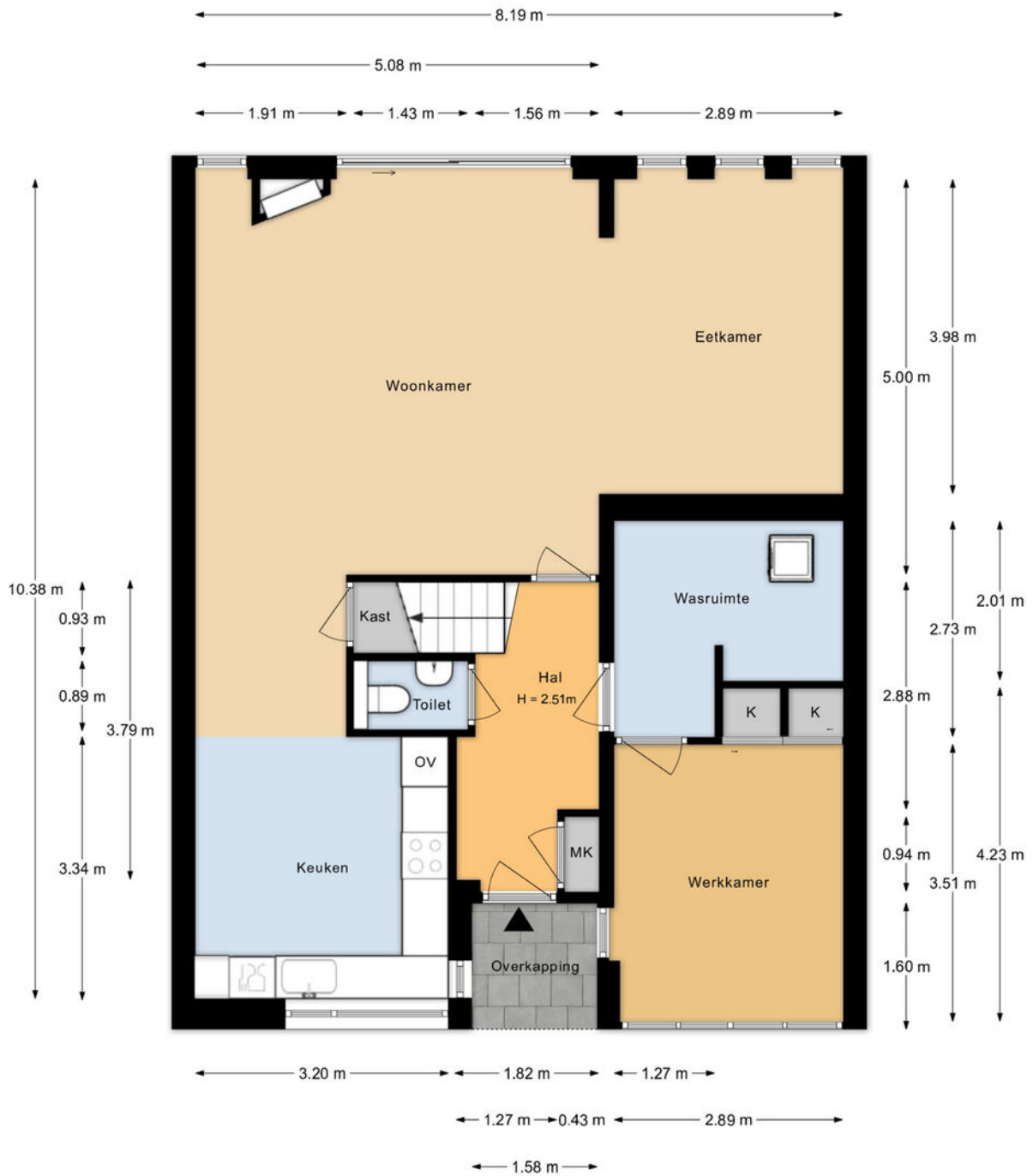


# Plattegrond



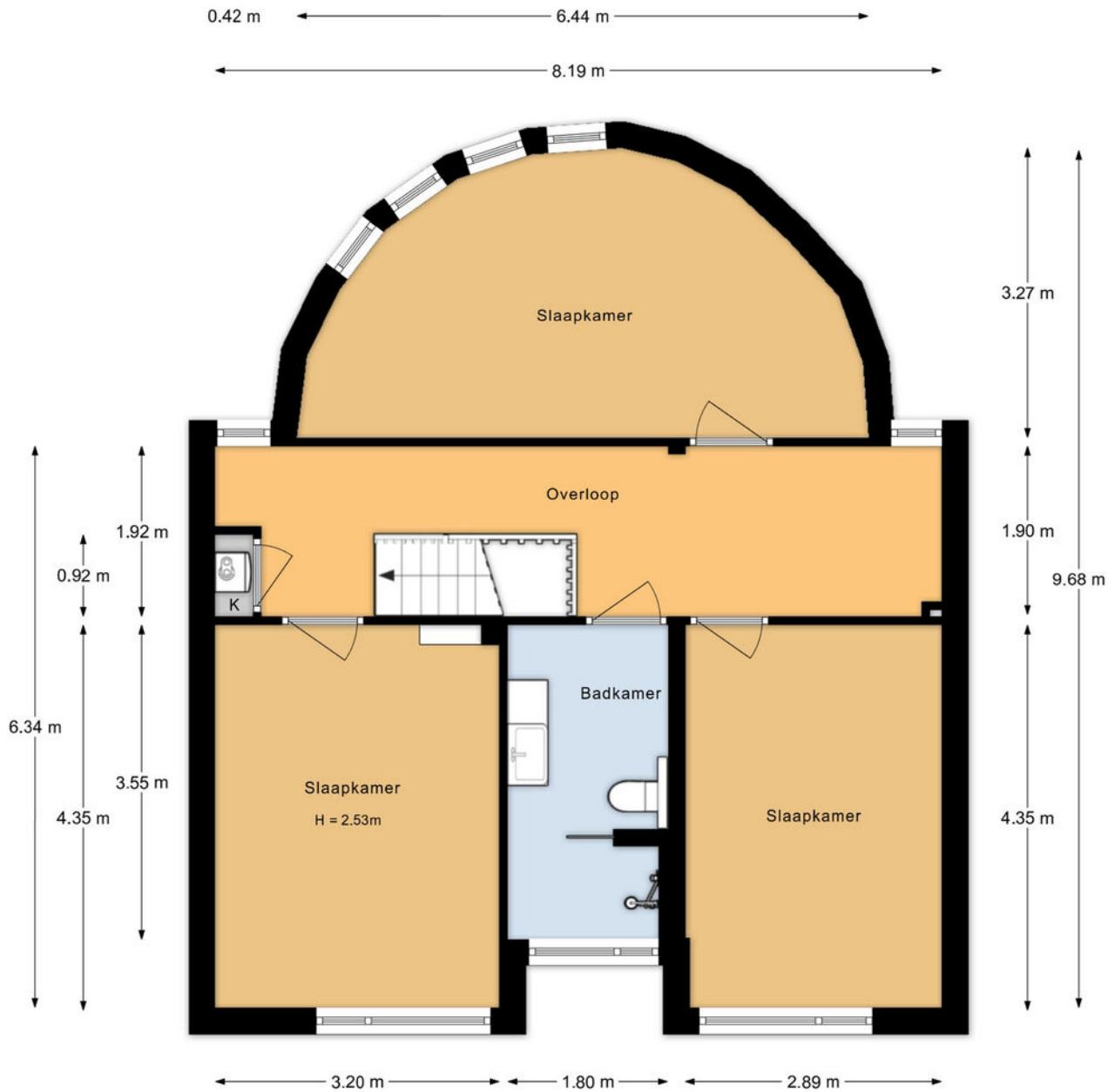
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

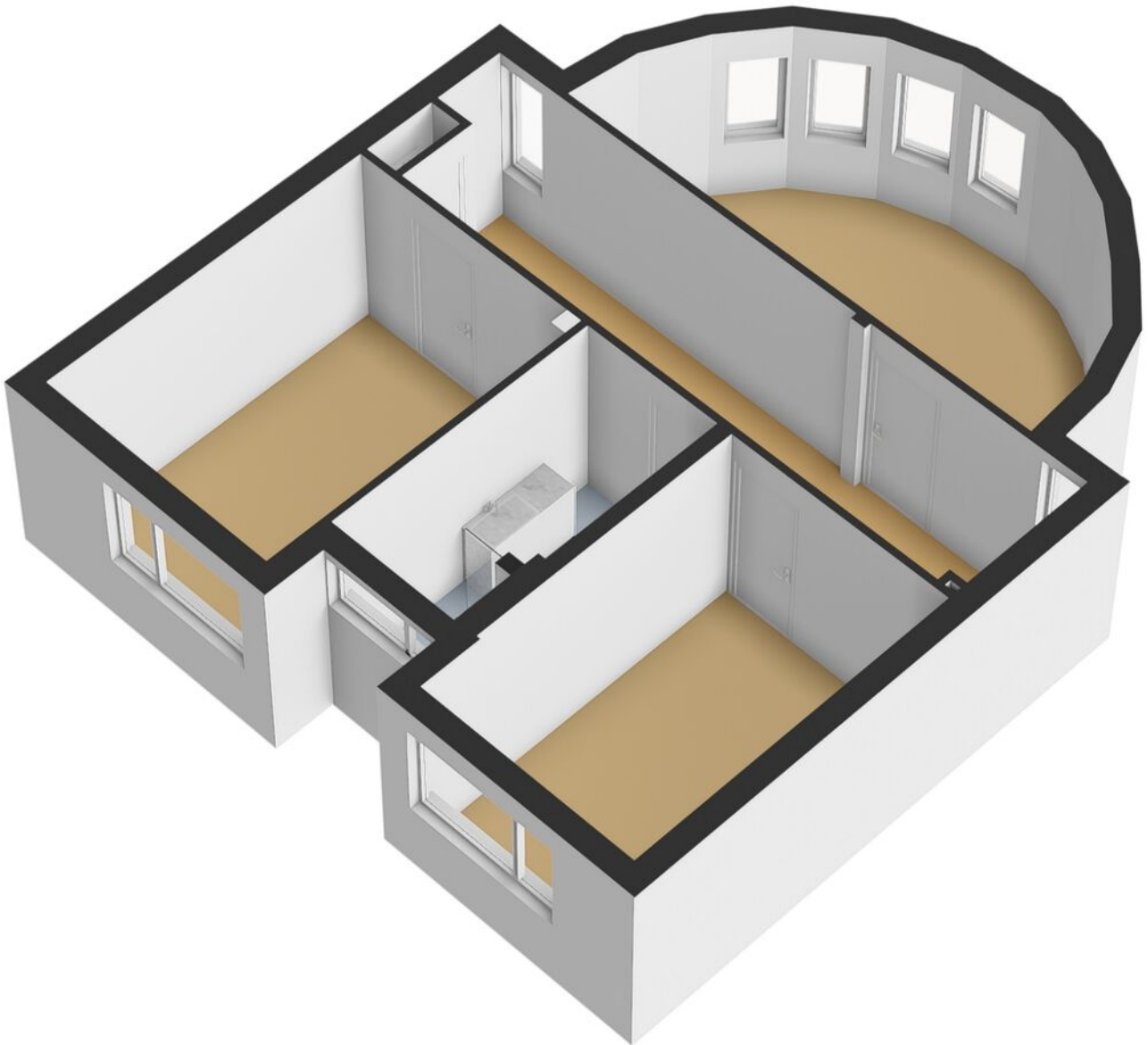
# Plattegrond



# Plattegrond



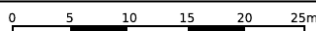
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

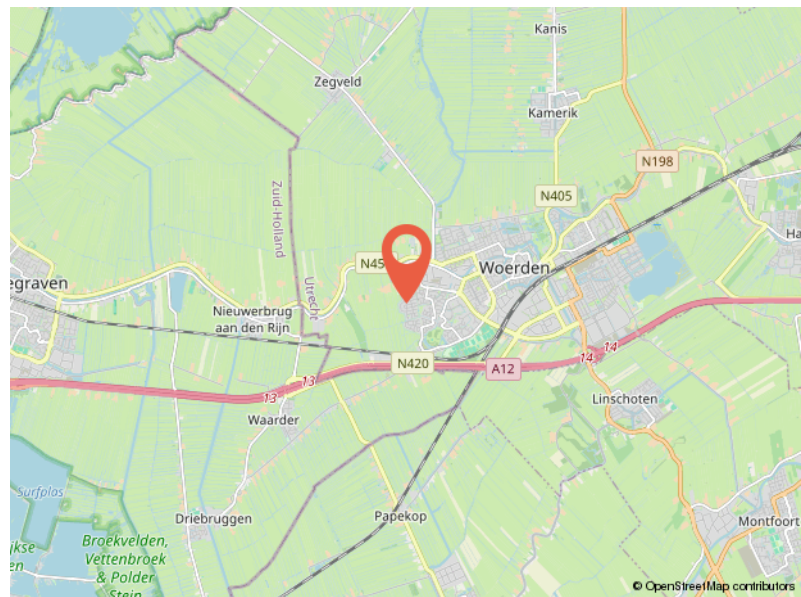
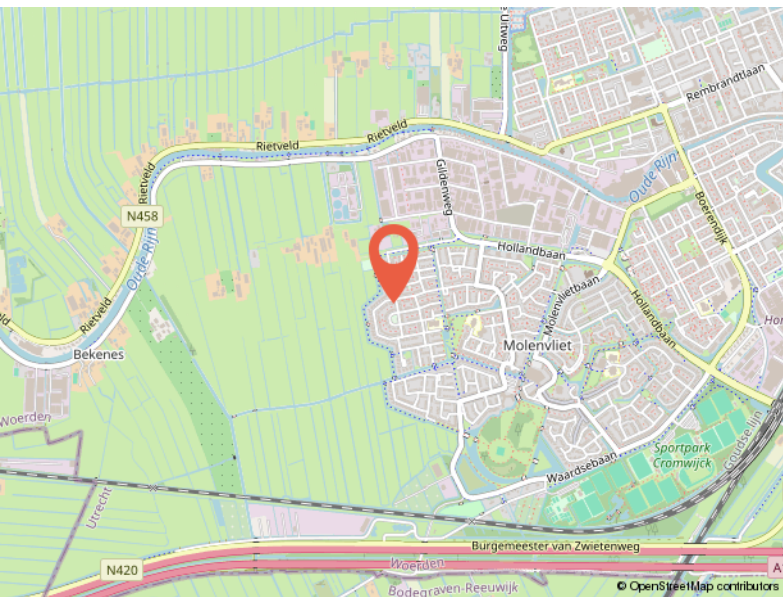
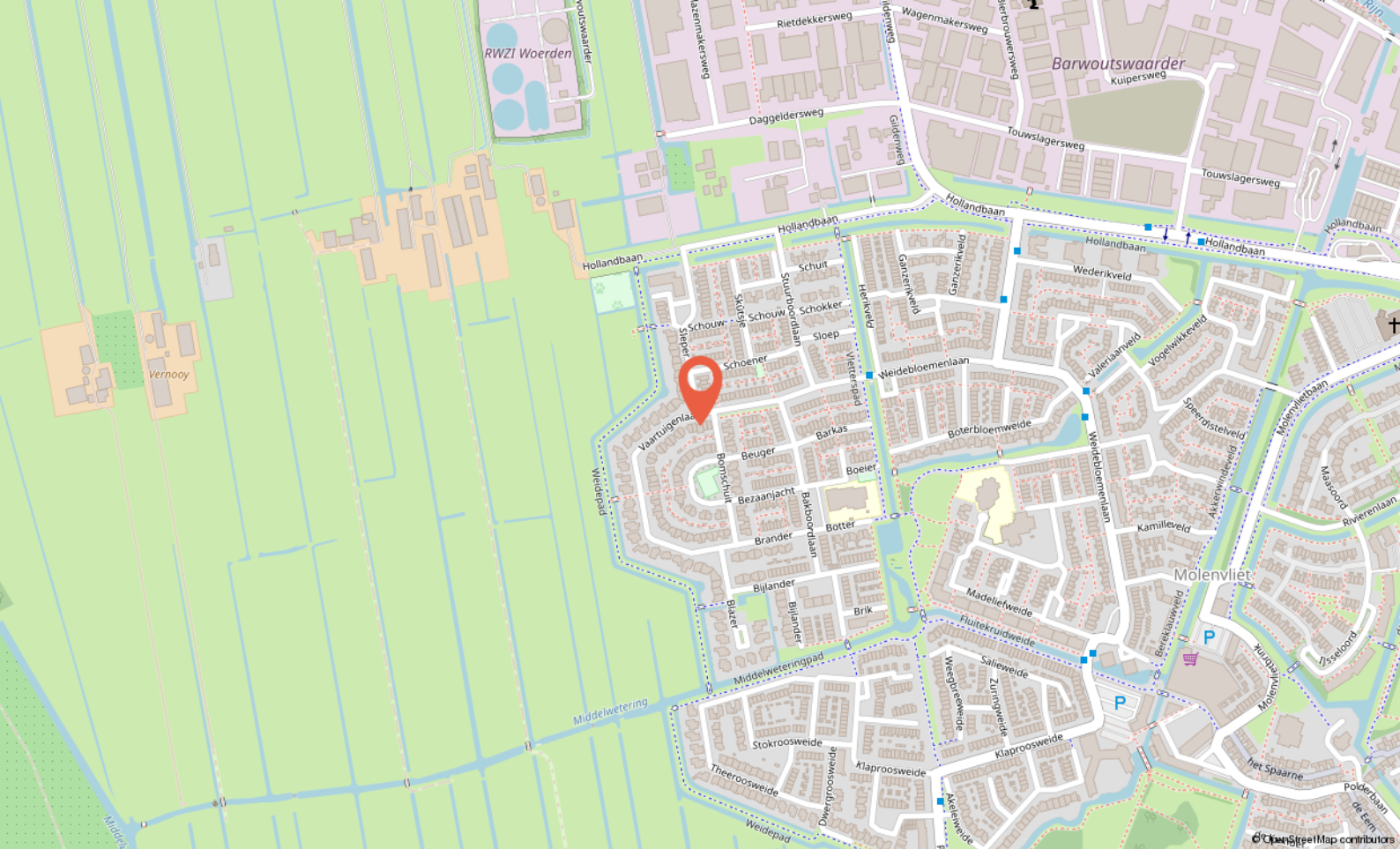
Uw referentie: mdb



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Woerden	
	Vastgestelde kadastrale grens	Secție	D
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2704
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 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.



# Locatie

VAARTUIGENLAAN 47

Woerden

# Buurtinformatie

Buurtinformatie - Woerden / Molenvliet-West

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 13%

25 - 44: 26%

45 - 64: 28%

65+: 16%

Koop / huur



Koop: 60%

Huur: 40%

Huishoudens



Eenpersoons: 35%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 39%



50%



50%



1,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 369.000



Ik ben Marcel

# Over mij

Ik ben Marcel, 50 jaar, getrouwd en trotse vader van twee geweldige kinderen. Opgegroei in **Noorden en Nieuwkoop**, en inmiddels woon ik alweer ruim **25 jaar in Woerden**. De regio ken ik dus als geen ander – niet alleen van de straten en huizen, maar van de mensen, de verhalen en de sfeer. Met inmiddels **meer dan 26 jaar ervaring** in de makelaardij in en om Woerden heb ik al veel woningen verkocht en aankopen begeleid, maar voor mij draait het vak **nooit om bakstenen. Makelen gaat over mensen.**

Over de juiste klik, over luisteren, meedenken, ontzorgen en écht iets goed regelen voor iemand. Dat is wat mij drijft, al vanaf dag één.

Ik geloof dat een verhuizing spannend mag zijn, maar ook een **beetje een feestje**. Daarom werk ik met een persoonlijke aanpak, waarin aandacht, creativiteit en kwaliteit centraal staan.

Mijn klanten waarderen mij omdat ik **betrouwbaar ben, gewoon bereikbaar**, en het traject duidelijk en goed geregeld verloopt – zonder poeha.

Of je nu koopt, verkoopt of gewoon wilt sparren over je volgende stap: bij geWOON Marcel ben je **geen klantnummer**, maar iemand die ik **écht wil leren kennen**.









Jouw makelaar  
in **de buurt**

Meulmansweg 47 A,  
3441 AT Woerden

+31 348 748824  
[info@gewoonmarcel.nl](mailto:info@gewoonmarcel.nl)  
[www.gewoonmarcel.nl](http://www.gewoonmarcel.nl)