



## HORTENSIASTRAAT 22 WOERDEN

VRAAGPRIJS € 625.000 K.K.

0348-416845

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

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

“ Royaal uitgebouwde hoekwoning op een prachtige plek  
in het Bomen- en Bloemenkwartier! ”



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1964



WOONOPPERVLAKTE  
127 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
A



INHOUD  
500 M<sup>3</sup>



PERCELOPPERVLAKE  
244 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
3



## OMSCHRIJVING

Royaal uitgebouwde hoekwoning op een prachtige plek in het Bomen- en Bloemenkwartier, met vrij uitzicht op groen en het centrum op loopafstand!

Op een geliefde en groene plek in het Bomen- en Bloemenkwartier staat deze verrassend ruime hoekwoning met garage, 10 zonnepanelen, vier slaapkamers, een kantoorruimte en een royale uitbouw aan de achterzijde. Een ideale combinatie van comfort, ruimte en een centrale ligging.

### Indeling

#### Begane grond:

Via de voortuin betreed je de hal, waar zich de meterkast, trapkast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, en de trapopgang bevinden. De ruime, lichte en instapklare woonkamer is voorzien van een PVC-vloer. Aan de achterzijde zorgen een schuifpui en grote raampartijen voor veel lichtinval en een directe verbinding met de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich een praktische, afgesloten kantoorruimte, ideaal voor thuiswerken of studeren.

De moderne keuken (2022) is voorzien van een kookeiland, Quooker, inductiekookplaat, vaatwasser, oven, een ruime koelkast en een separate vriezer. De keuken is een fijne plek voor kookliefhebbers. Via de loopdeur stap je direct de tuin in.

De woonkamer en keuken zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming, inbouwspots en de wanden en het plafond zijn afgewerkt met strak stucwerk.

#### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan er twee aan de achterzijde zijn voorzien van vaste kasten. Daarnaast beschikken twee slaapkamers over airconditioning. Kleine maar praktische badkamer voorzien van een wastafelmeubel, wandcloset, douche en vloerverwarming.



AANTAL SLAAPKAMERS  
4



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



# OMSCHRIJVING

## **Tweede verdieping:**

Op de voorzolder bevindt zich de cv-opstelling en een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Dankzij de dakopbouw is hier tevens een ruime vierde slaapkamer gerealiseerd, voorzien van vaste kasten en extra bergruimte.

## **Tuin:**

De woning beschikt over een voortuin, zijtuin en een ruime, verzorgd aangelegde achtertuin met sierbestrating en een gezellige zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen. De vrijstaande garage biedt ideale ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap en overige spullen.

## **Bijzonderheden:**

De woning ligt in het Bomen- en Bloemenkwartier, op een fijne en groene locatie aan de voorzijde en vlakbij het water. Het centrum, het treinstation en winkels liggen allemaal op loopafstand.

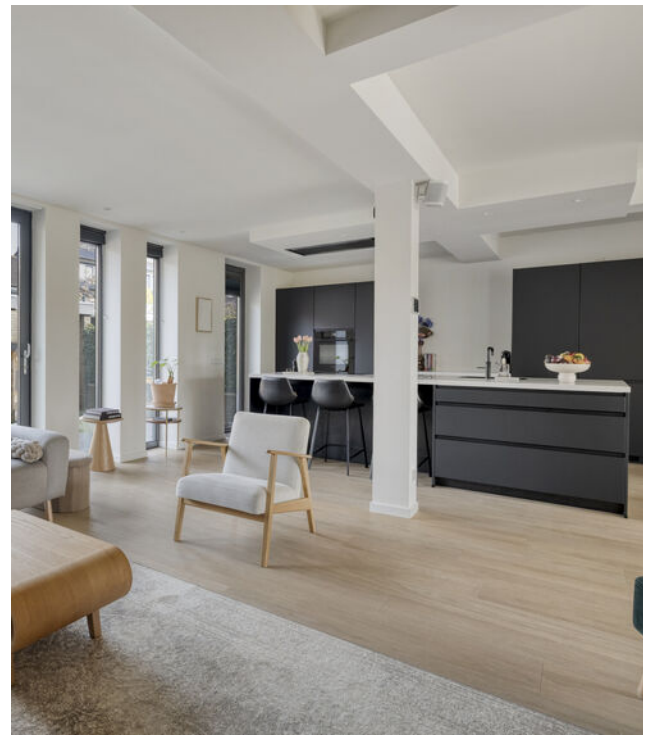
- Royaal uitgebouwde hoekwoning (2022)
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- Woonkeuken met kookeiland (2022)
- Elektrische zonwering aan de voorzijde op de begane grond (2022)
- HR CV-ketel (2021)
- Voorzien van 3 airco-units (2025)
- Vier slaapkamers en een kantoorruimte
- Vrijstaande garage
- 10 zonnepanelen
- Alle elektra op de begane grond vernieuwd incl. nieuwe groepenkast
- Dakopbouw geplaatst in 2009
- Energielabel A

**Kortom: een comfortabele gezinswoning op een uitstekende locatie waar ruimte, rust en bereikbaarheid perfect samenkomen.**



**“Een combinatie van comfort, ruimte en een centrale ligging”**















“Vrijstaande  
garage  
aanwezig”

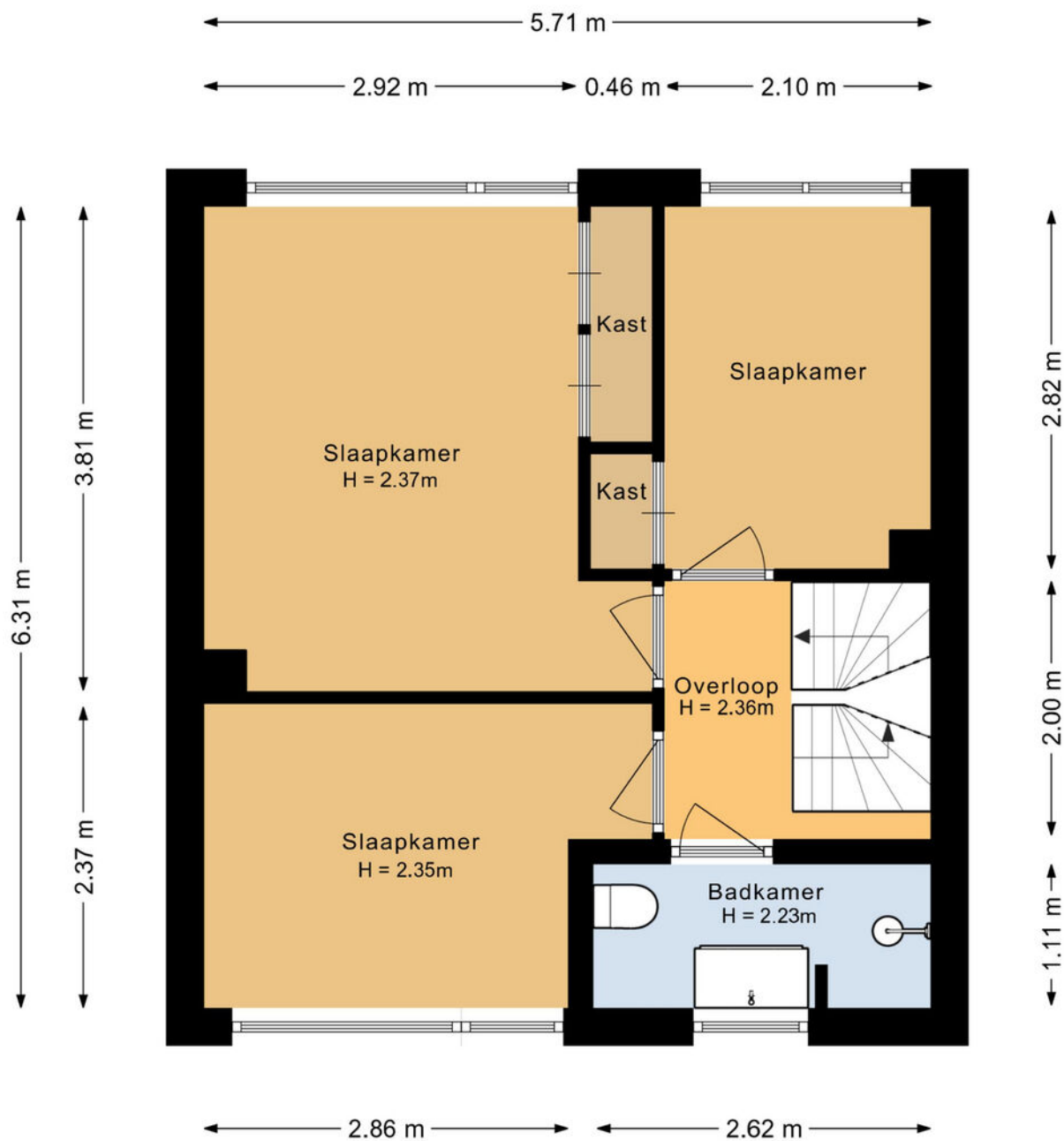


# PLATTEGROND



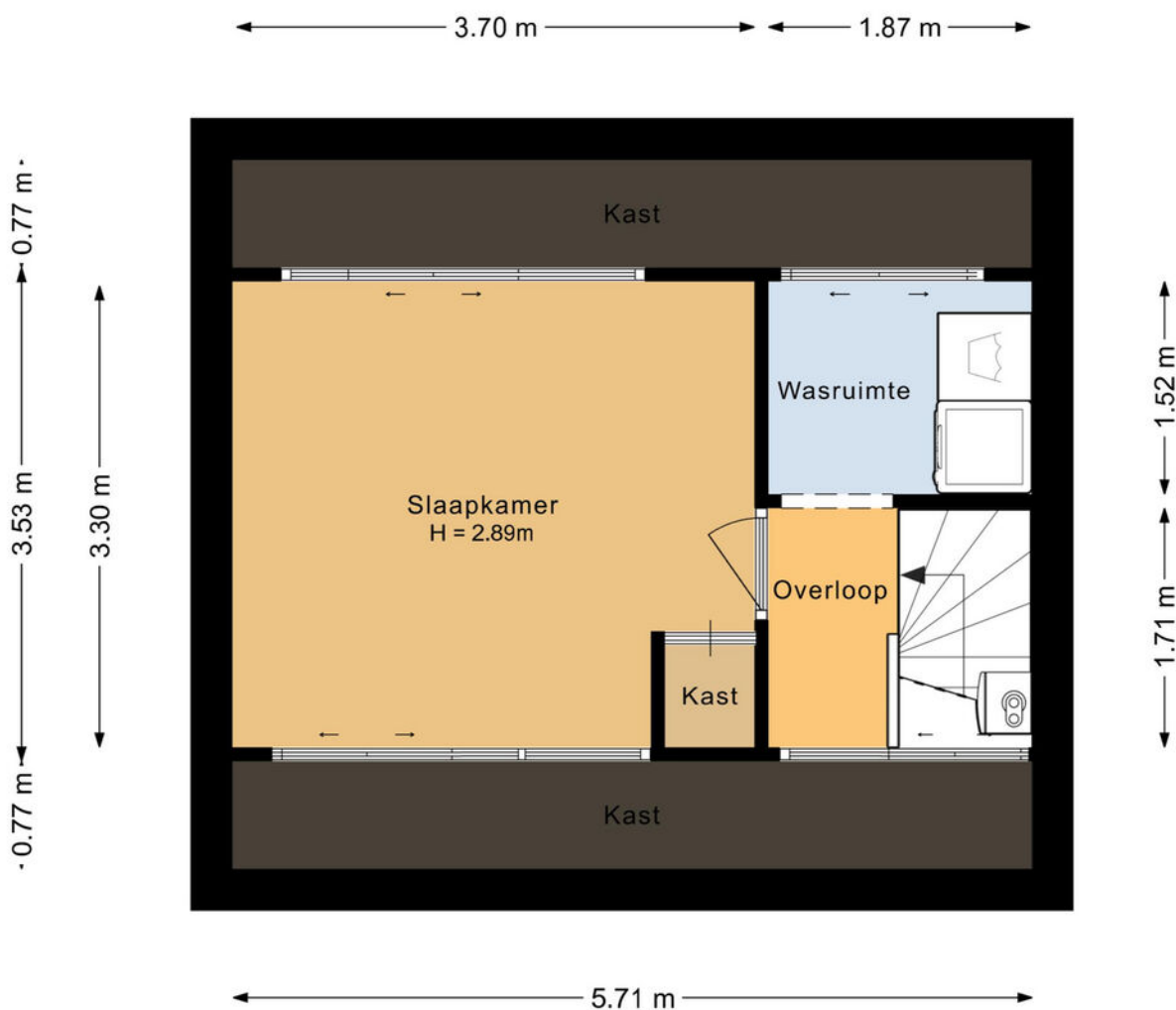
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# PLATTEGROND



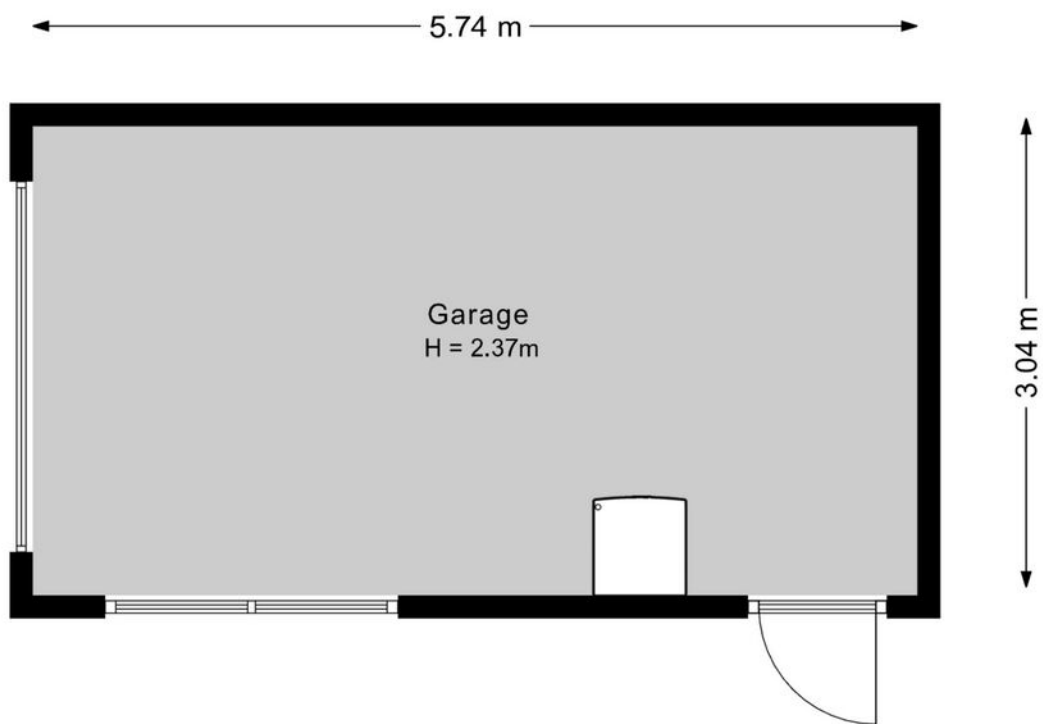
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND




# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hortensia 22



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Woerden
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie		B
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel		5102

Voor een eenschuldig uittreksel, geleverd op 17 maart 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

**HORTENSIASTRAAT 22**

KADASTRALE GEMEENTE

**WOERDEN**

SOORT EIGEN GROND

**VOLLE EIGENDOM**

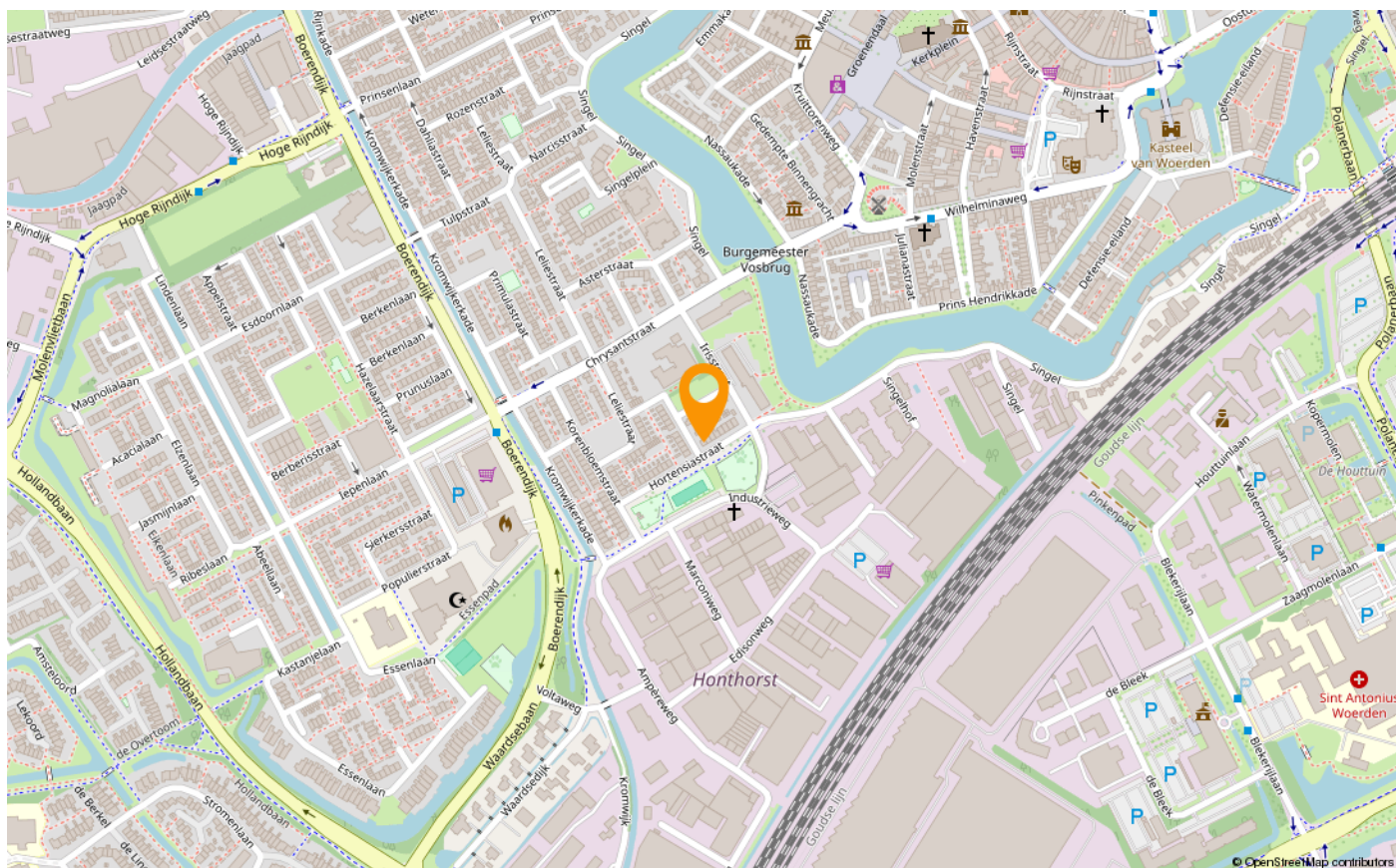
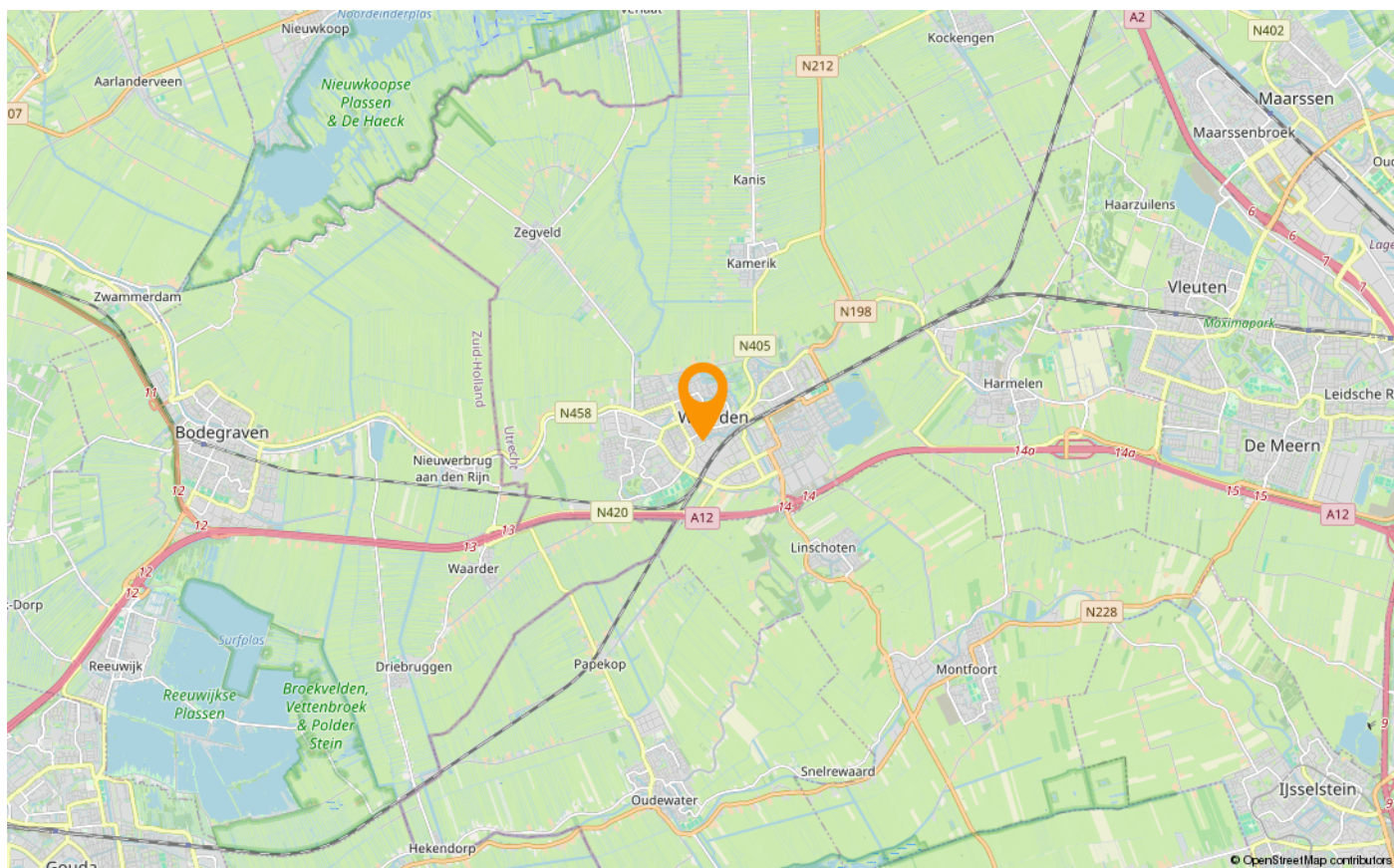
KADASTRAAL PERCEEL

**5102**

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			
- Alle losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- Plissé gordijnen begane grond 7x en Rolhordeur			X
- Gordijn en rails schuifpui begane grond		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Pvc vloer begane grond	X		
Overig, te weten			
- Trapkast inbouwkast	X		
- Inbouw bed (2025) kamer voorzijde (grijze kamer)			X
- Waskamer planken	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Quooker Cube		X	

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse beplanting (in pot)		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

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/hortensiastraat22](https://webpace.yisual.com/hortensiastraat22)

WOERDEN  
MAKELAARDIJ

Hortensiastraat 22, 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).