



WOERDEN
MAKELAARDIJ



HOGE RIJNDIJK 4 26 WOERDEN

VRAAGPRIJS € 569.000 K.K.

0348-416845

info@woerdenmakelaardij.nl

www.woerdenmakelaardij.nl

“ Een verrassend ruim en comfortabel woonhuis op een aantrekkelijke locatie nabij de Oude Rijn! ”



KENMERKEN



BOUWJAAR
2011



WOONOPPERVLAKTE
129 M²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
478 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
0 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Royale gezinswoning! 3-laags herenhuis uit 2011 met vier goede slaapkamers, lichte living met openslaande deuren naar de achtertuin, de open keuken aan de voorzijde en de royale badkamer met een inloopdouche en een ligbad toveren een lach op jouw gezicht! Je kunt twee auto's overdekt parkeren in de afgesloten parkeergarage, er is een extra berging en de kinderen kunnen spelen in de gemeenschappelijke binnentuin. Waar wacht je nog op?

De woning maakt onderdeel uit van het complex "Heeren van Woerden" gelegen langs de Oude Rijn en dichtbij de binnenstad van Woerden. De omgeving is ingericht met appartementen, herenhuizen, split-level woningen, een grote gemeenschappelijke binnentuin en een ondergelegen parkeergarage. In een mum van tijd sta je in het centrum voorzien van winkels, gezellige horeca en het station. Via de Boerendijk ben je snel op de uitvalswegen richting de A12 en N11. Verder zijn er diverse scholen, kinderopvang en sportgelegenheden in de buurt. Ook suppen in de Rijn is een leuke activiteit dichtbij huis.

De woning is afgewerkt met moderne materialen en een eigentijdse uitstraling, wat zorgt voor een lichte, frisse en instapklare woonomgeving. Dankzij de bijzondere indeling heeft het huis een verrassend ruimtelijk karakter. Bovendien bevindt de woning zich op korte afstand van het historische centrum van Woerden, scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden.

Begane grond;

Via de entree bereik je de hal met meterkast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de tuingerichte woonkamer, voorzien van een fraaie linoleumvloer, trapkast en openslaande deuren naar de achtertuin.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
7 m²



OMSCHRIJVING

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven/magnetron, stoomoven, 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, koelkast (2023), vriezer (2023) en vaatwasser (2023). Een fijne plek om uitgebreid te koken en tegelijkertijd contact te houden met het leven in huis.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de complete badkamer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en zijn voorzien van een laminaatvloer en renovliesbehang; één van deze kamers beschikt bovendien over een praktische vaste kast. De slaapkamer aan de voorzijde is uitgerust met een rolluik, laminaatvloer en renovliesbehang.

De ruime badkamer beschikt over een wastafelmeubel, ligbad, inloopdouche met thermostaatkraan, toilet en een designradiator.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime voorzolder met aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit hier heeft u direct toegang tot het heerlijke dakterras.

Daarnaast vindt u op deze verdieping een royale slaapkamer aan de voorzijde van de woning, voorzien van twee dakramen, een laminaatvloer en renovliesbehang.

Buitenruimte:

Vanuit de woonkamer stapt u direct de zonnige achtertuin in. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en wordt op sfeervolle wijze omzoomd door plantenbakken en een groene haag. De tuin grenst aan de gezellige, gezamenlijk aangelegde binnentuin, waardoor u geniet van een prettige en groene woonomgeving.

Wilt u liever in alle rust genieten van de zon? Dan biedt het royale dakterras op de tweede verdieping een heerlijke extra buitenruimte.

Bijzonderheden:

- * Gelegen in het fraaie wooncomplex *De Heeren van Woerden*;
- * Ruim herenhuis;
- * Vier volwaardige slaapkamers;
- * Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur;
- * Complete badkamer met ligbad en inloopdouche;
- * Zonnige achtertuin grenzend aan de gezamenlijke binnentuin;
- * Royaal dakterras;
- * Twee eigen parkeerplaatsen in afgesloten parkeerkelder;
- * Externe berging van circa 7 m²
- * Energielabel A
- * Actieve Vereniging van Eigenaars
- * Servicekosten circa € 167,92,- per maand

* Inbegrepen zijn de opstal- en glasverzekering, algemeen onderhoud en reserves, schilderwerk, onderhoud gemeenschappelijke beplanting en glasbewassing

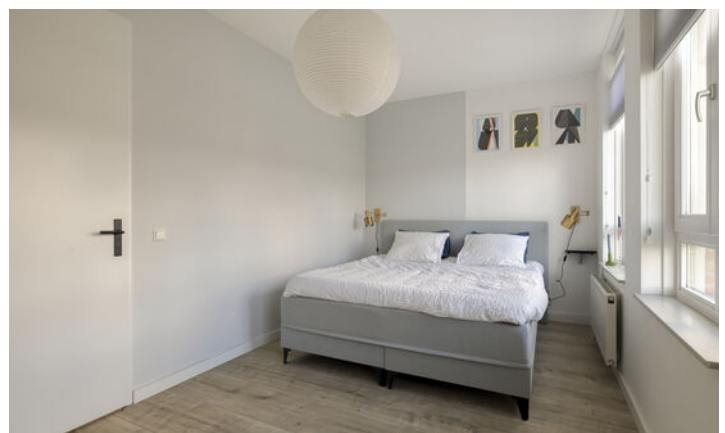
* Oplevering in overleg

Kortom: een verrassend ruim en comfortabel woonhuis op een aantrekkelijke locatie nabij de Oude Rijn en het centrum van Woerden.



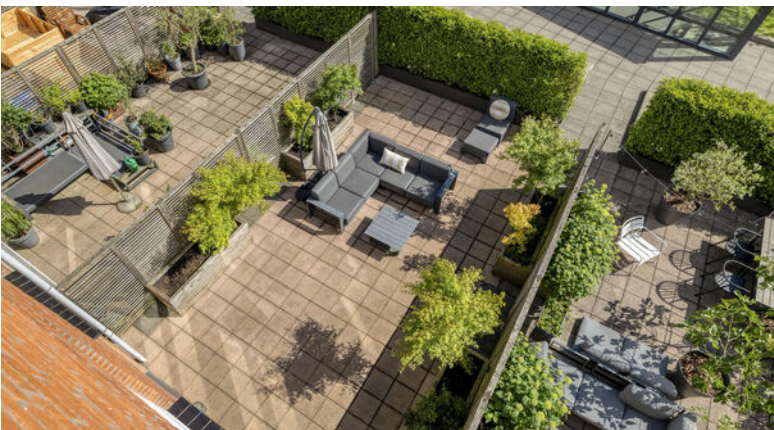
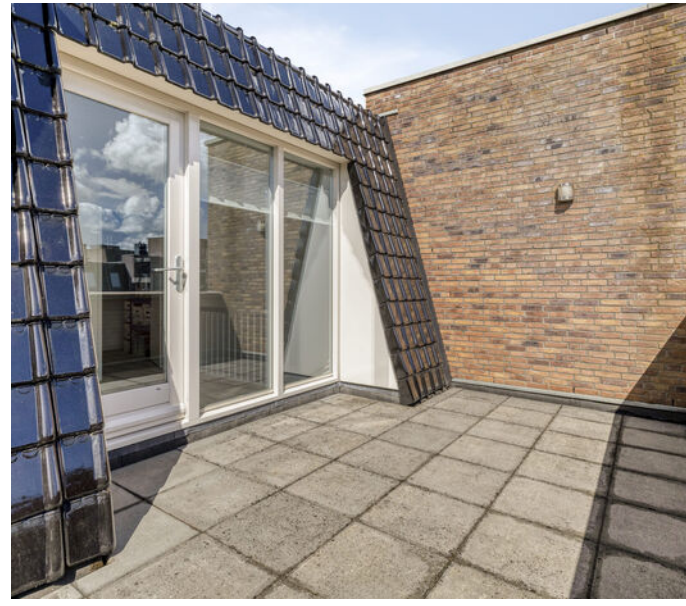
**“Twee eigen
parkeerplaatsen
in afgesloten
parkeerkelder”**







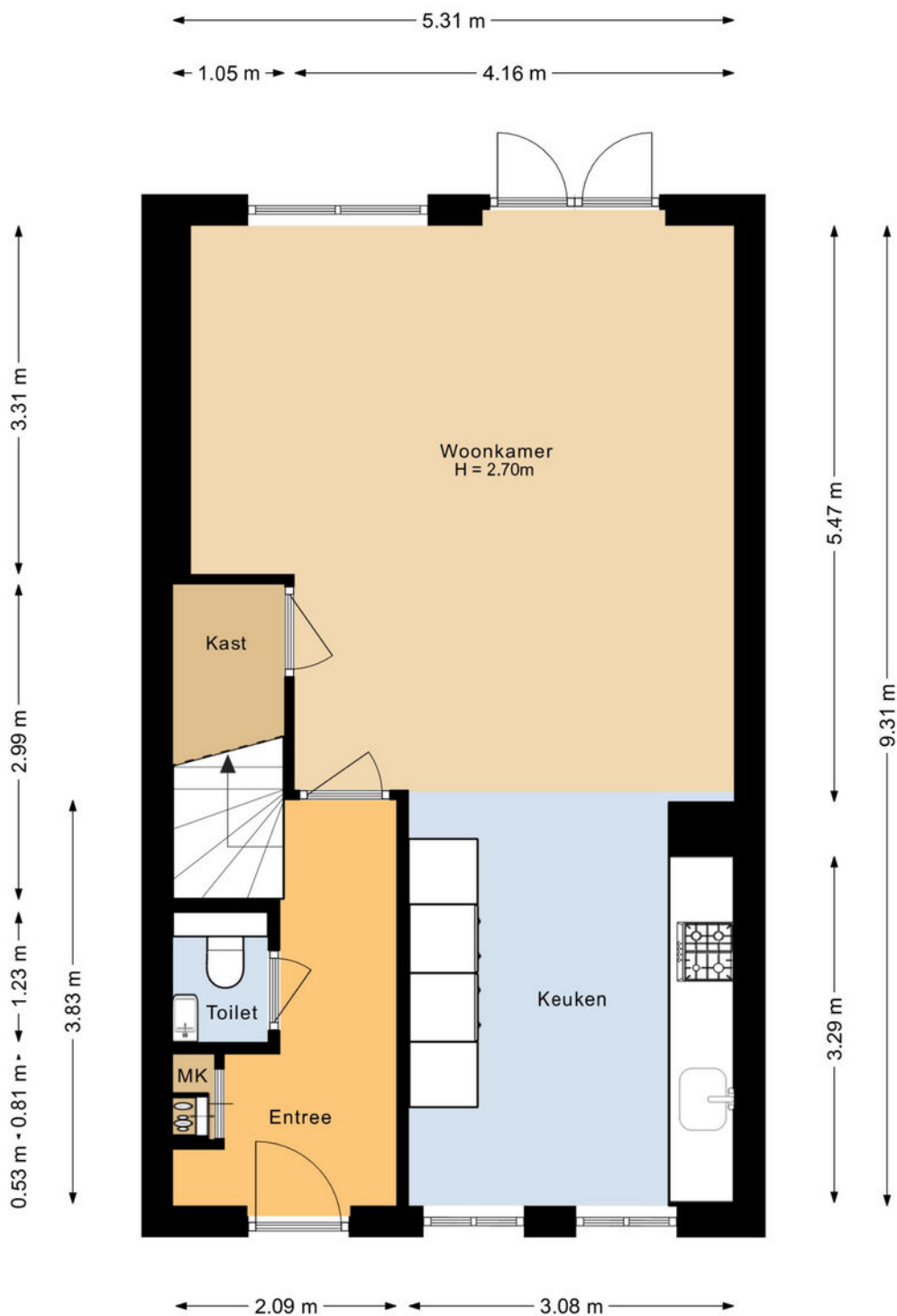






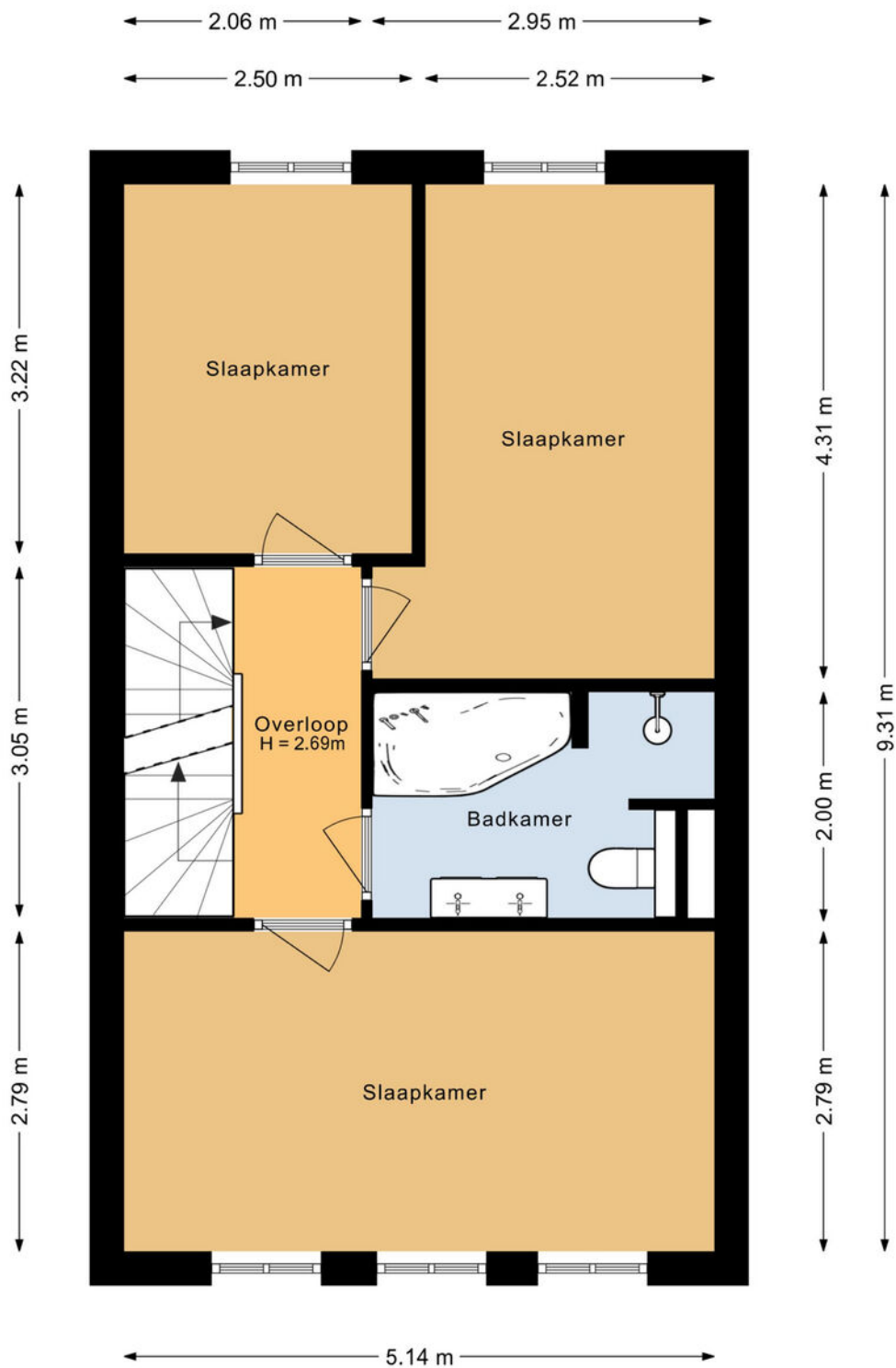


PLATTEGROND



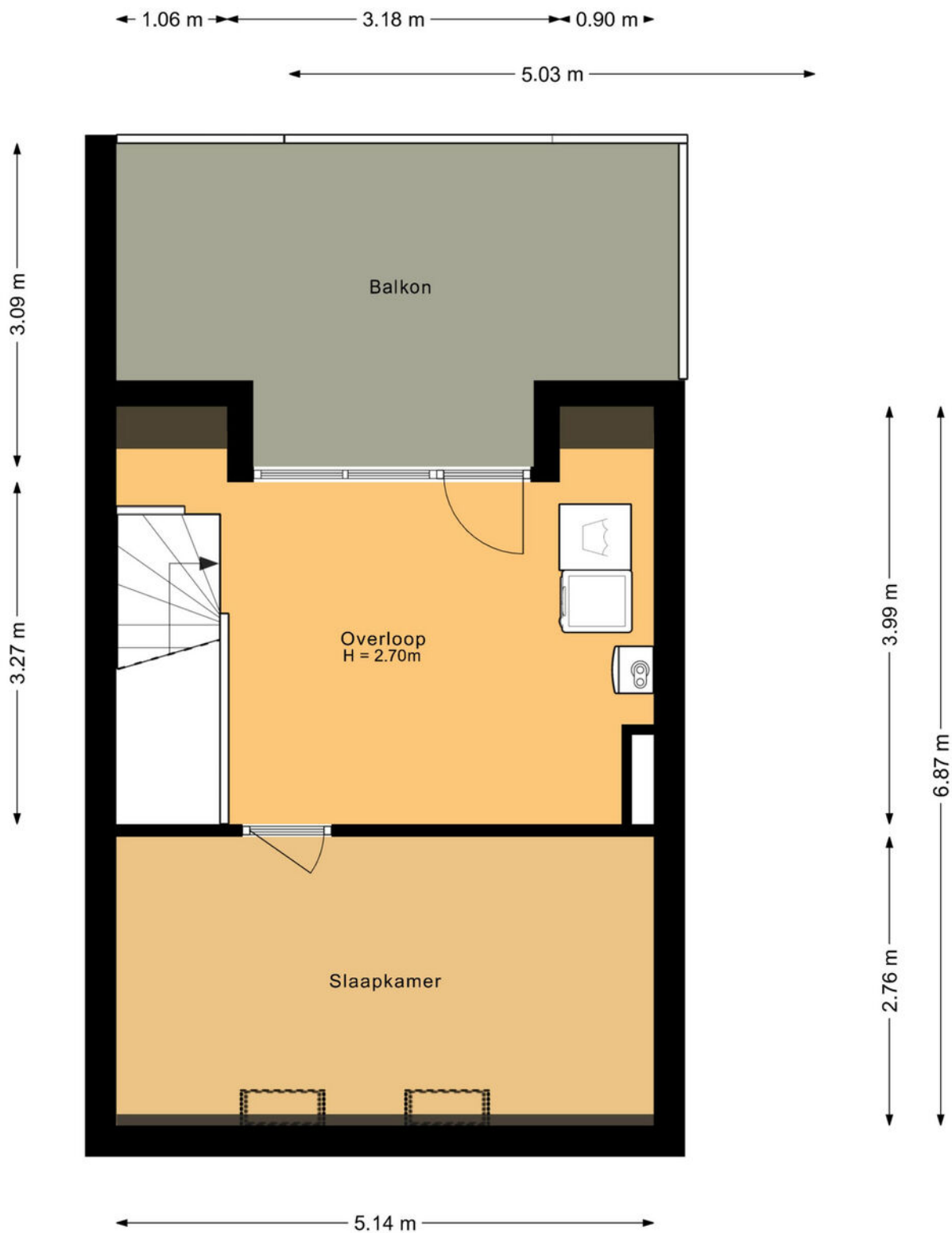
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



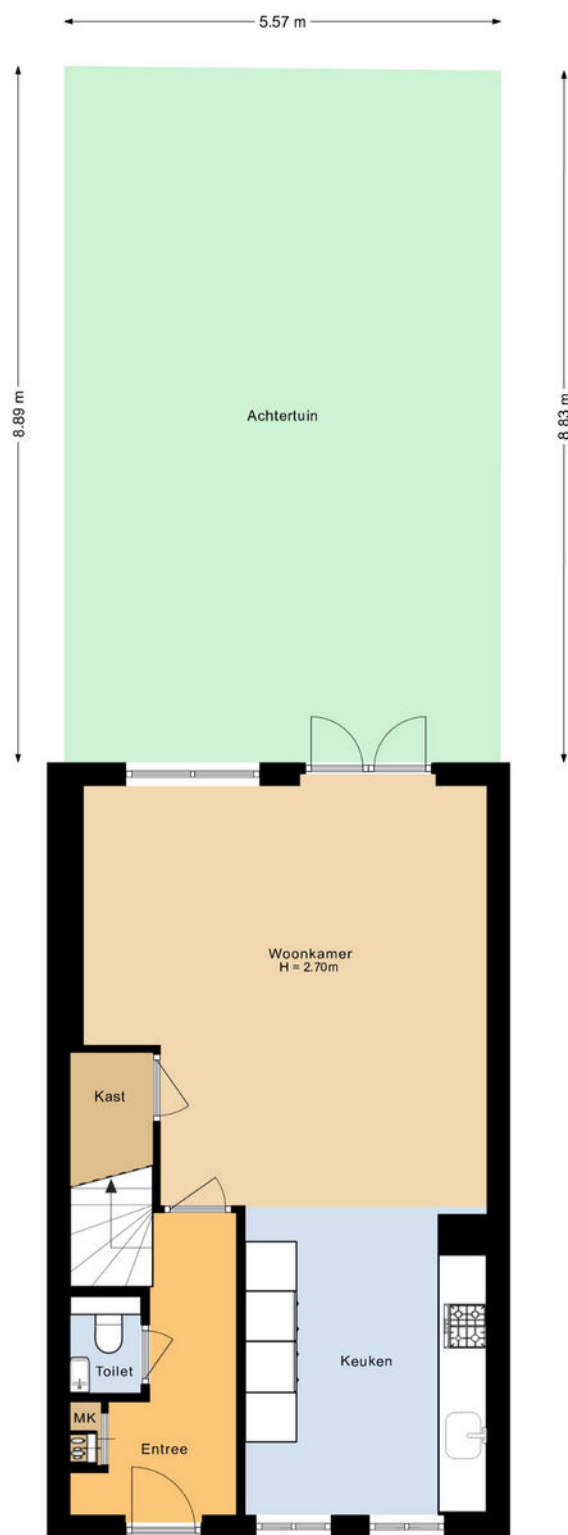
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



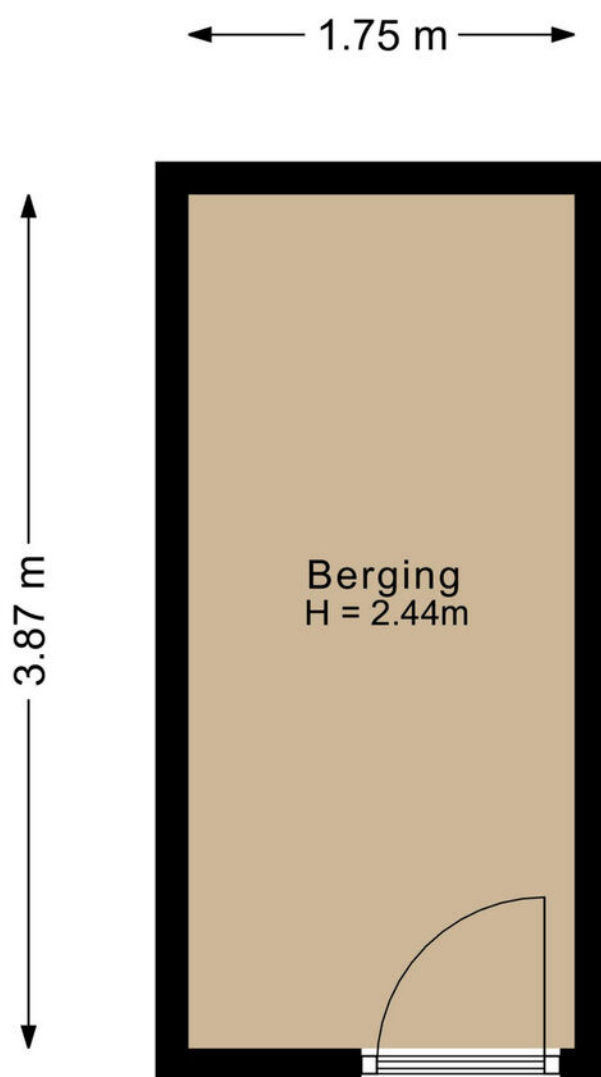
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



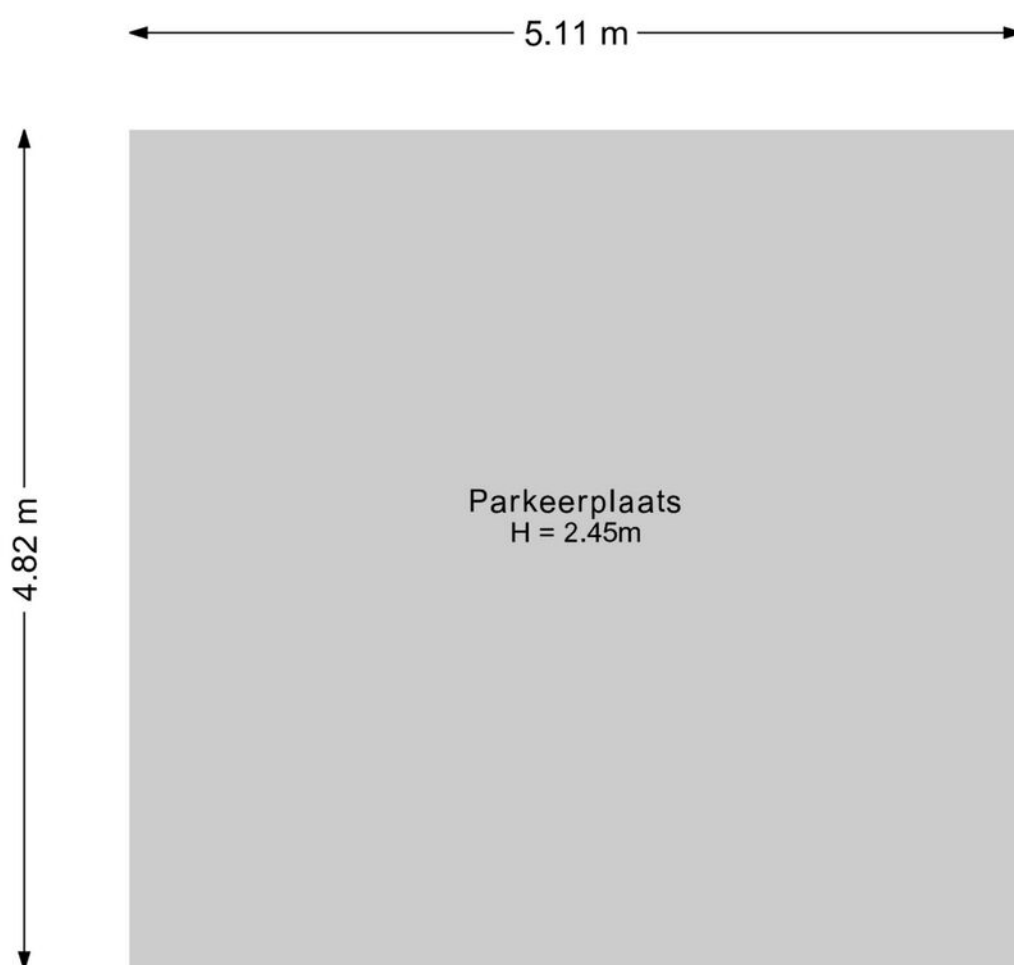
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

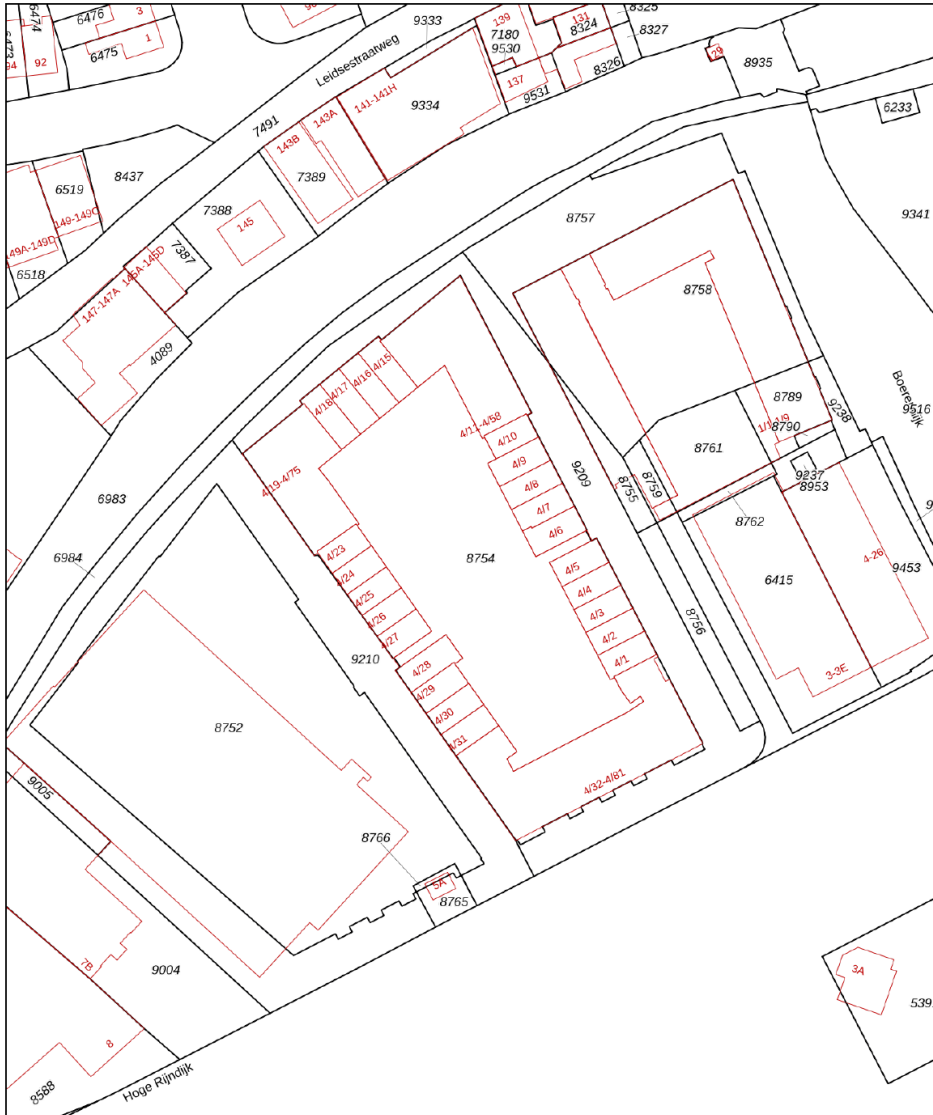


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoge Rijndijk 4-26



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	B
Perceel	8754

kadaster

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

HOGE RIJNDIJK 4 26

KADASTRALE GEMEENTE

WOERDEN

SOORT EIGEN GROND

VOLLE EIGENDOM

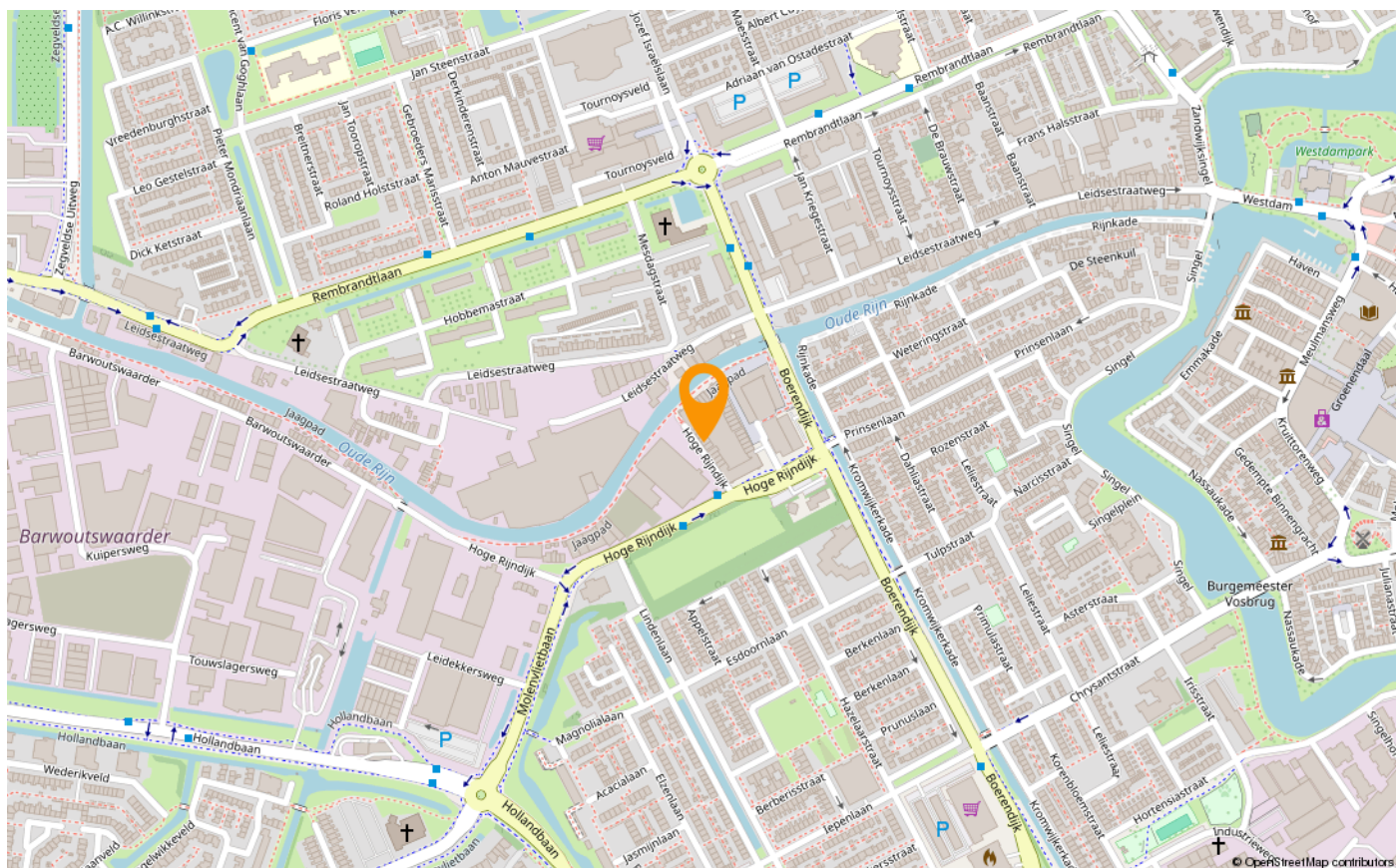
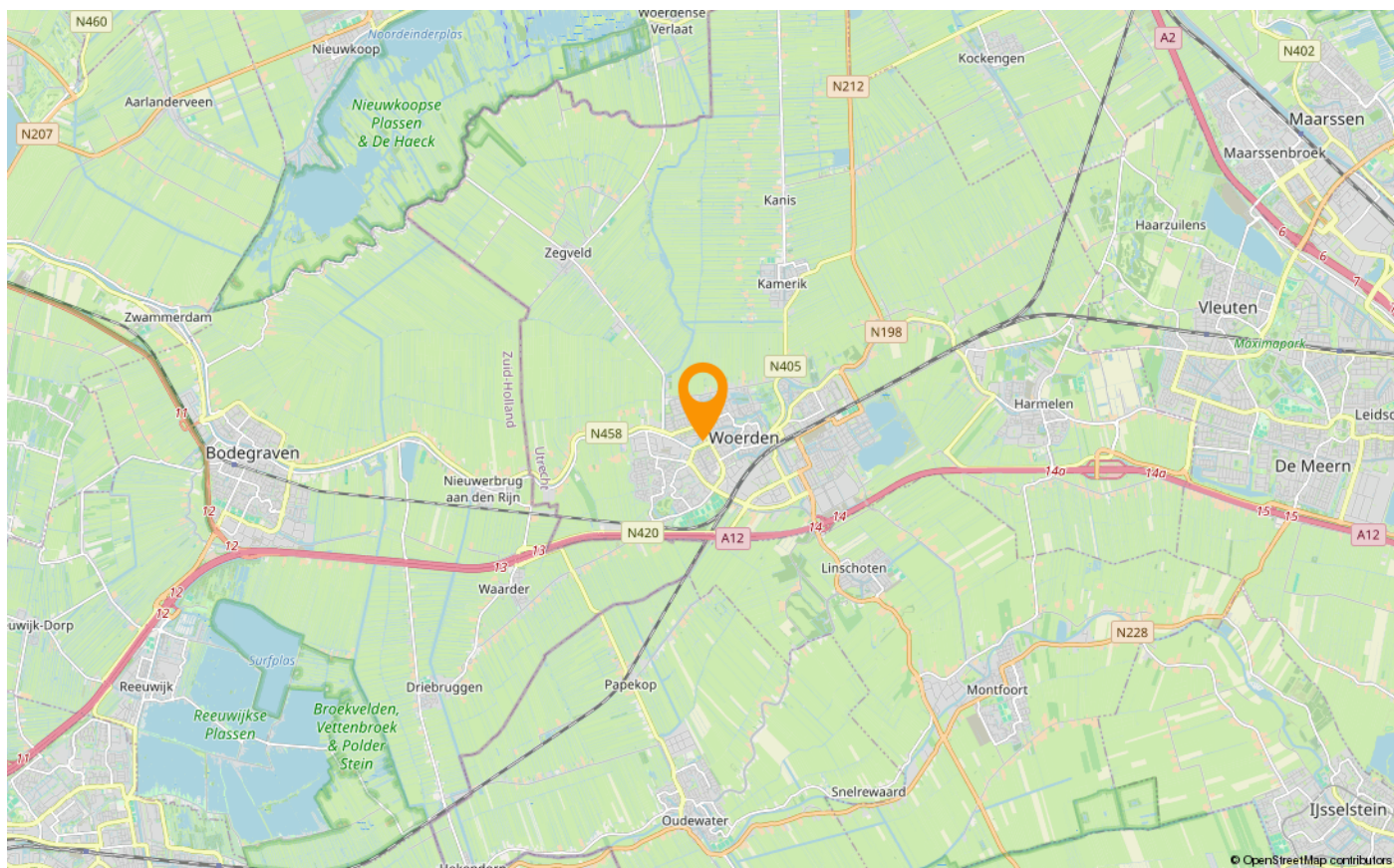
KADASTRAAL PERCEEL

8830, 8830, 8830

KADASTRAAL SECTIE

B

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplank in keuken, zwarte kast in de woonkamer, inbouwkast kledingkamer	X		
- Witte kast in babykamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Meubels (eettafel, eetkamerstoelen, bank, bureau, bed, tv)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X

Rookmelders X

(Klok)thermostaat X

Rolluiken X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie X

- boiler X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating X

Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting 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

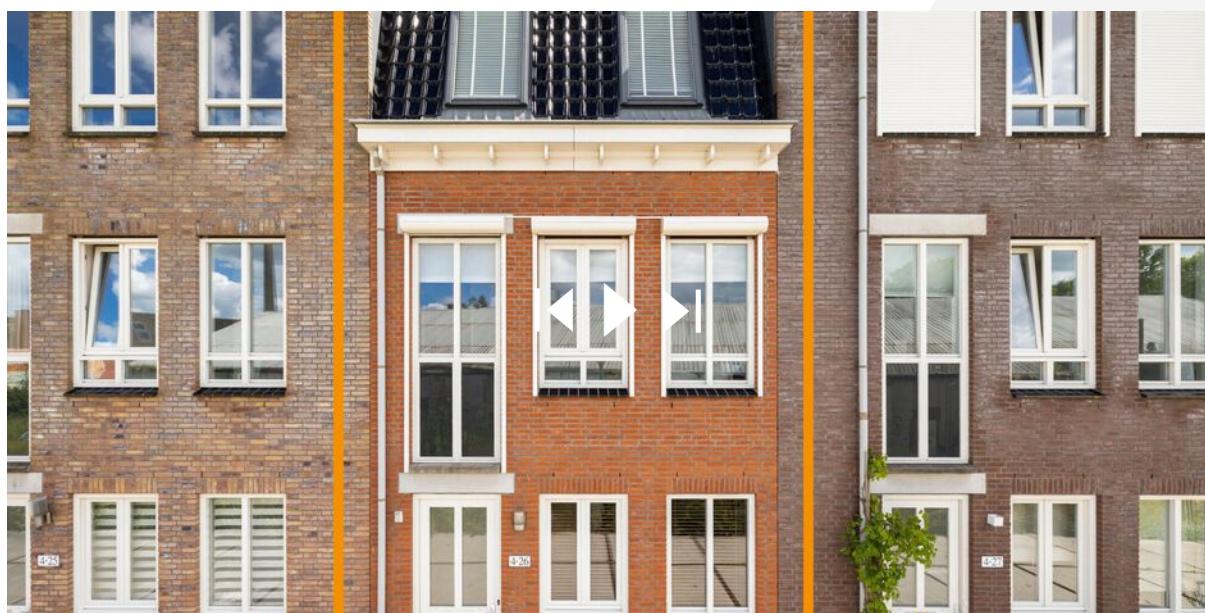
De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaar heeft u als koper zelf een onderzoekplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn, waarvan de verkoper 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/hogerijndijk426

WOERDEN
MAKELAARDIJ

Hoge Rijndijk 4 26, 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).