

De Koning makelaars presenteren

Ruime gezinswoning met zonnige tuin, garage én energielabel A!



Woondromen waarmaken

Fluitekruidweide 37, Woerden

Vraagprijs € 485.000,- k.k.

De Koning makelaars



Ruime gezinswoning met zonnige tuin, garage én energielabel A!

Welkom aan de Fluitekruide 37 in Woerden! Deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning biedt alles wat je zoekt: een lichte woonkamer, drie royale slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidwesten én een multifunctionele garage. Dankzij energielabel A, 14 zonnepanelen en diverse duurzame voorzieningen woon je hier comfortabel én energiezuinig.

Je komt binnen in de hal met toilet, meterkast en toegang tot de woonkamer. De gezellige woonkamer beschikt over een praktische trapkast en trapgang naar de verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken uit 2017, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits fornuis met visbrander, een combi-oven (2024), koelkast (2025), vriezer en een heetwaterkraan. De begane grond beschikt over een plavuizenvloer.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. De onderheide veranda zorgt ervoor dat je al vroeg in het seizoen van het buitenleven geniet. Sfeervolle buitenverlichting, verspreid door de achtertuin, creëert een warme uitstraling. Een echt pluspunt van deze woning is de garage, voorzien van gas, water, elektra, krachtstroom én een motorbrug. Ideaal voor hobbyisten of klussers.

De eerste verdieping biedt volop mogelijkheden. Momenteel vind je hier twee ruime slaapkamers, een grote kast/bergruimte en de badkamer. Oorspronkelijk waren dit drie slaapkamers, waardoor het creëren van een extra kamer eenvoudig te realiseren is. Een praktische indeling die meegroeit met jouw woonwensen. De moderne badkamer uit 2014 is voorzien van een douche, dubbele wastafel met meubel, toilet, dakraam en een Aquasound-systeem met ingebouwde speakers.

De tweede verdieping biedt een royale derde slaapkamer met maar liefst drie dakramen, praktische bergruimte achter de knieschotten en een handige vliering. Extra comfort vind je in de aanwezige airconditioning op deze verdieping.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR en HR++ glas, deels kunststof en deels houten kozijnen, twee cv-ketels (woning en garage), 14 zonnepanelen en beschikt over energielabel A.

De Fluitekruide is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk in Woerden. Scholen, sportverenigingen, speeltuinen en winkelvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het gezellige historische centrum van Woerden en het NS-station zijn gemakkelijk bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen zijn steden als Utrecht, Gouda en Den Haag uitstekend bereikbaar. Hier woon je rustig met alle voorzieningen binnen handbereik.



Wonen

- De gezellige woonkamer beschikt over een praktische trapkast en trapopgang naar de verdieping
- De begane grond beschikt over een plavuizenvloer
- De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR en HR++ glas, deels kunststof en deels houten kozijnen, twee cv-ketels (woning en garage), 14 zonnepanelen en beschikt over energielabel A





Koken

- Aan de voorzijde bevindt zich de keuken uit 2017, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits fornuis met visbrander, een combi-oven (2024), koelkast (2025), vriezer en een heetwaterkraan



Woondromen waarmaken





Slapen, werken en oprissen

- Op de eerste verdieping tref je twee ruime slaapkamers, een grote kast/bergruimte en de badkamer
- Een extra kamer is eenvoudig te realiseren
- De moderne badkamer uit 2014 is voorzien van een douche, dubbele wastafel met meubel, toilet, dakraam en een Aquasound-systeem met ingebouwde speakers
- De tweede verdieping biedt een royale derde slaapkamer met maar liefst drie dakramen, praktische bergruimte achter de knieschotten en een handige vliering
- Zowel op de eerste als de tweede verdieping ligt een laminaatvloer



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





Tuin

- De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten
- De veranda en de schutting zijn onderheid
- Sfeervolle buitenverlichting
- Vrijstaande stenen garage, voorzien van gas, water, elektra, krachtstroom én een motorbrug
- Voldoende openbare parkeergelegenheid



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





Omgeving

- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk in Woerden
- Scholen, sportverenigingen, speeltuinen en winkelvoorzieningen bevinden zich op korte afstand
- Ook het gezellige historische centrum van Woerden, het NS-station en de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 485.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energie label

Bestaande bouw
1984
volledig geïsoleerd
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

133 m²
103 m²
354 m³
28 m²
10 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

4
4

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Remeha Avanta
2009
eigendom

Tuin

Type
Ligging achtertuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuin, voortuin
zuidwest
ja
vrijstaand steen
gas, water, elektra

Parkeergelegenheid

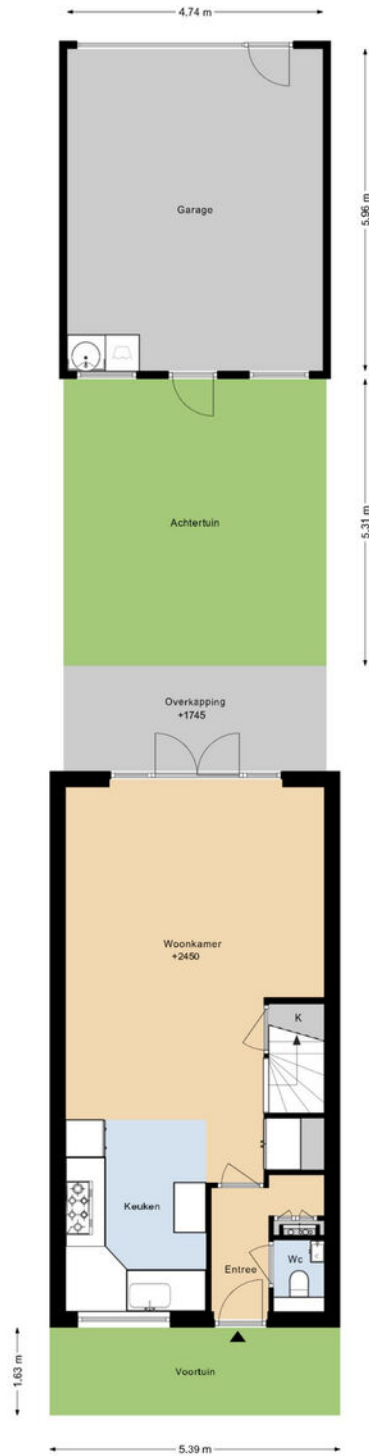
Soort parkeren

openbaar parkeren

Situatietekening

Woondromen waarmaken

FLUITEKRUIDWEIDE 37 SITUATIE

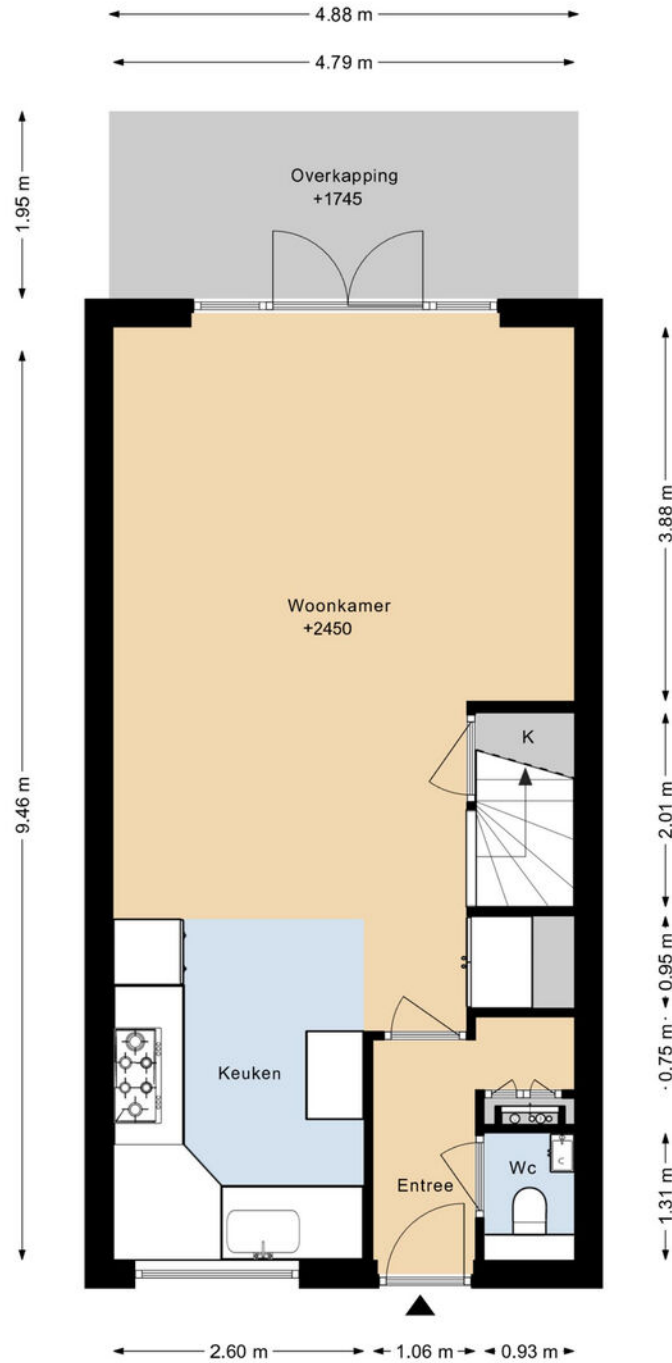


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN NIEMAN TIET INDICATIE
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.GROOFHUIS360.NL

Plattegrond begane grond

Woondromen waarmaken

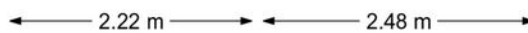
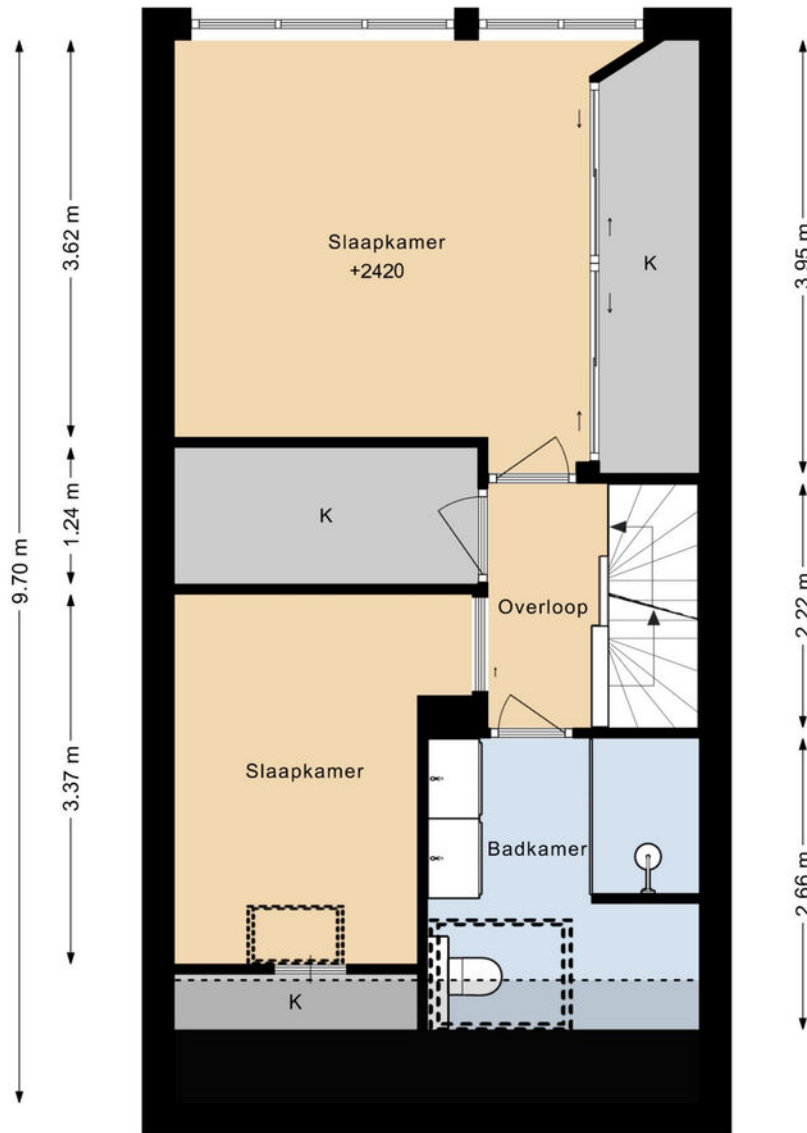
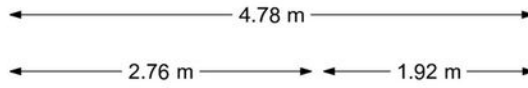
FLUITEKRUIDWEIDE 37 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond eerste verdieping

FLUITEKRUIDWEIDE 37 1E VERDIEPING



Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

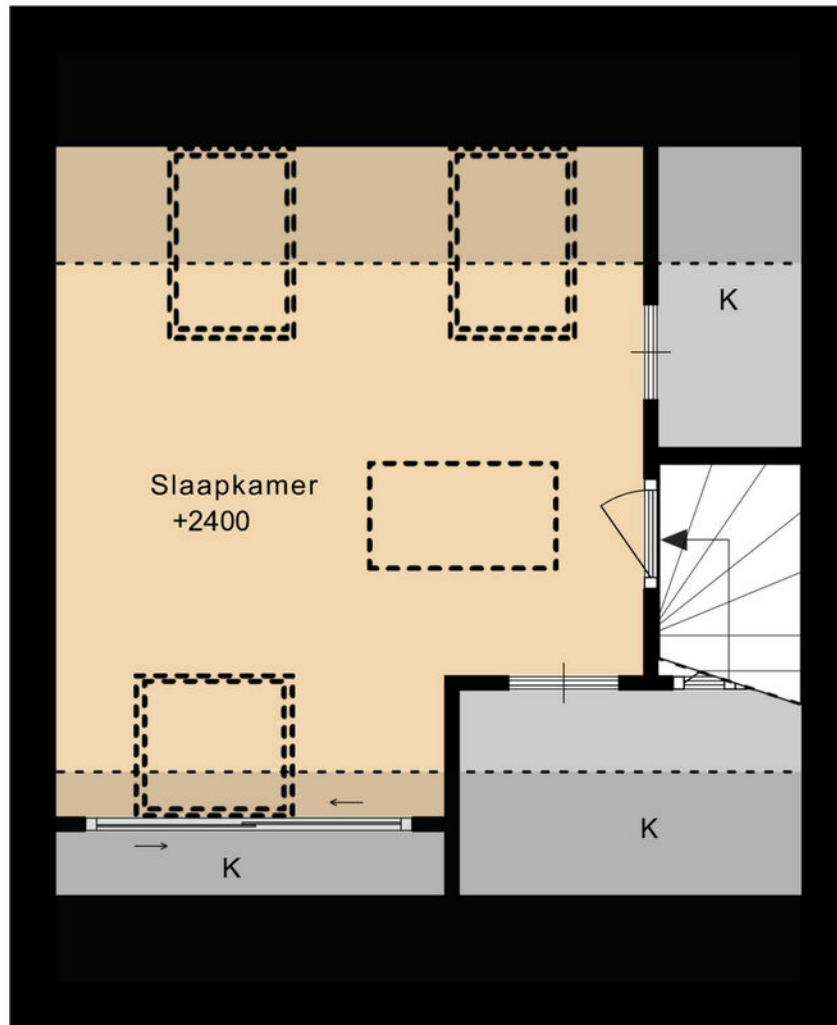
Plattegrond tweede verdieping

FLUITEKRUIDWEIDE 37 2E VERDIEPING

← 3.78 m → ← 0.91 m →

Woondromen waarmaken

← 1.35 m →
← 3.25 m →
← 4.29 m →
← 1.35 m →

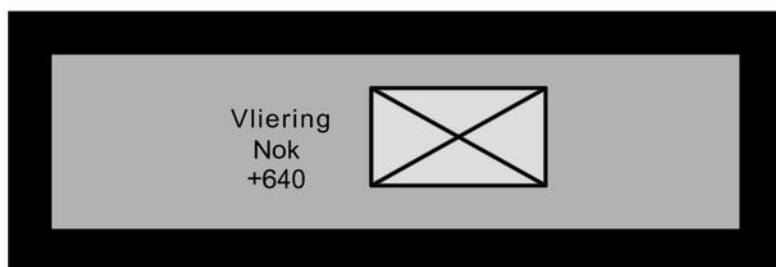


← 1.92 m →
← 1.36 m →
← 1.31 m →

← 4.79 m →

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

FLUITEKRUIDWEIDE 37 VLIERING



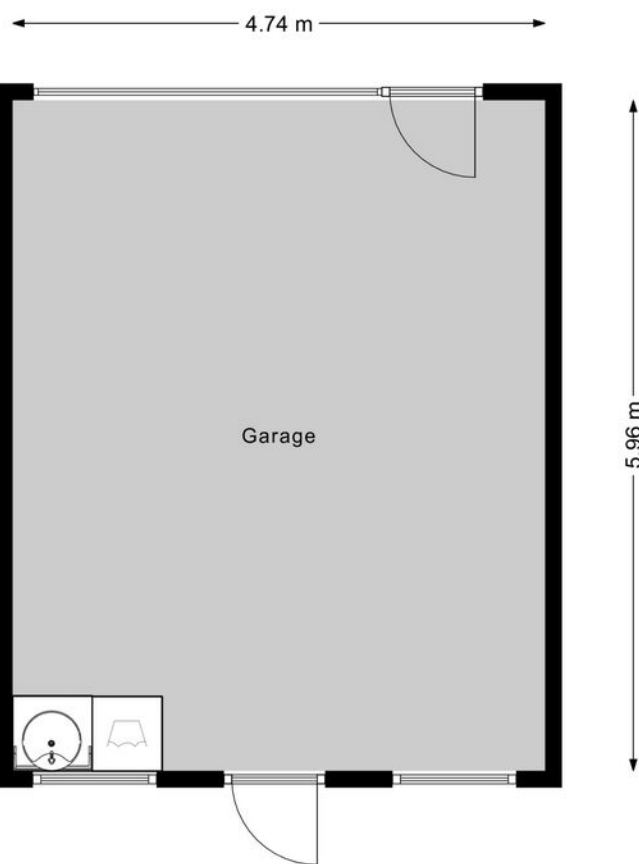
4.73 m

1.20 m

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond garage

FLUITEKRUIDWEIDE 37 GARAGE



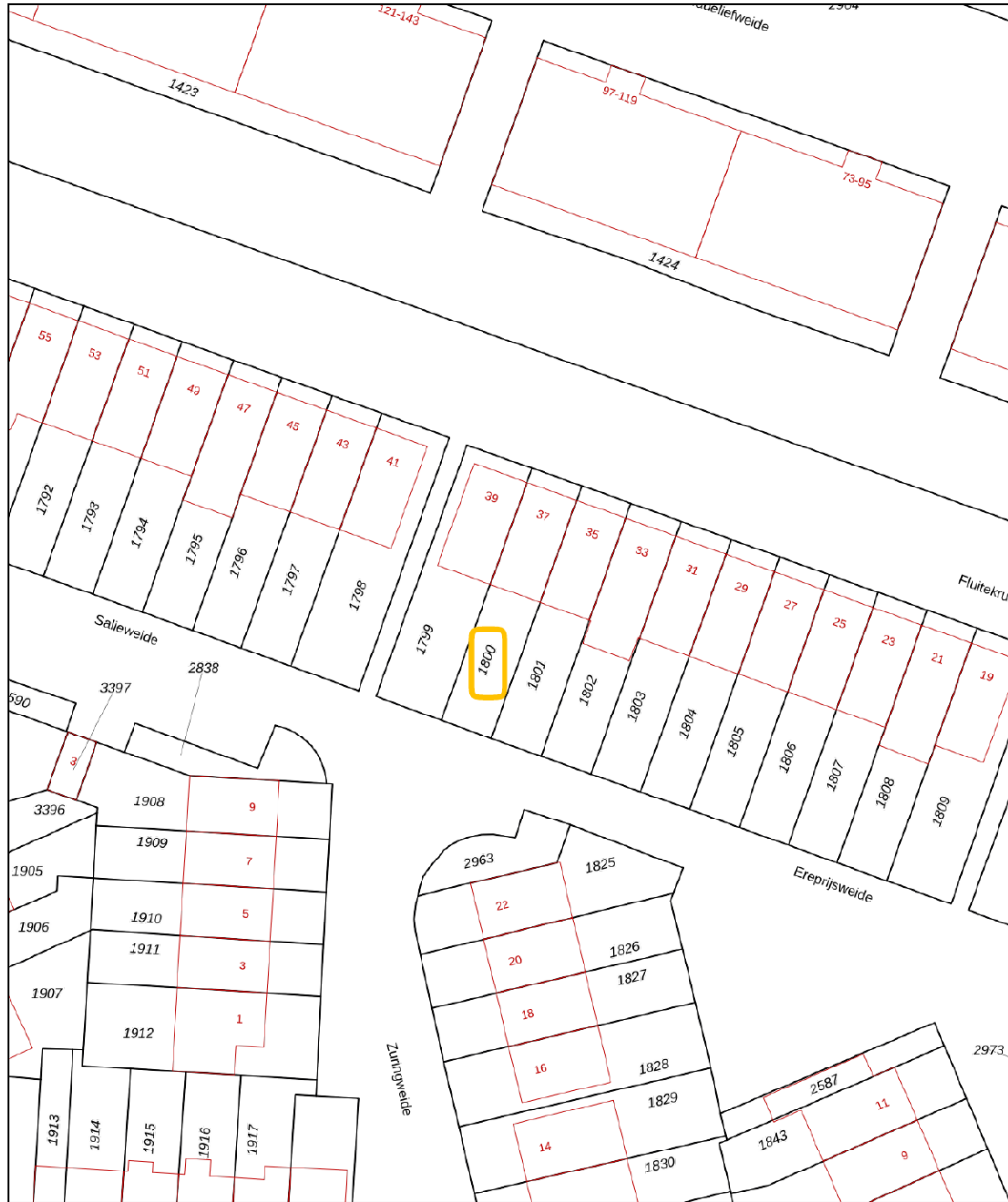
Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Woondromen waarmaken

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Woerden	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1800
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kasten en planken in de keuken	X			
-	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- industriële rubberen tegelvloer garage	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden			X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- motorbrug op perslucht in garage met compressor	X			
- wasmachine in garage		X		
- droger in garage		X		
- ladeblok gereedschappen en stalen draaideurkast	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Aquasound system met twee speakers in het plafond	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Krachtstroom in de garage	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
- CV-installatie garage	X			
- radiatoren garage	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
loungebank en twee stoelen in de veranda			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
stopcontacten in tuin	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	X			
- houten kast buitenkeuken	X			
- divers tuingereedschap			X	



Welkom in gemeente Woerden!

Woerden: een stad met dorpse gezelligheid

Woerden is het bruisend hart van het Groene Hart. Door haar sfeervolle uitstraling en uitstekende bereikbaarheid is het een geliefde plek voor bewoners en bezoekers.

Met haar 52.000 inwoners is het een krachtige en tegelijkertijd persoonlijke gemeente. De stad kent dorpse allures en alle faciliteiten die horen bij een stad. Winkelen doet u in het stadshart, waar het uiteenlopende aanbod van winkels voor ieder wat wils biedt. Met uw nieuwe aankopen op zak, neemt u plaats op een van de zonnige terrassen, of lekker warm binnen in een van de vele horecagelegenheden die Woerden te bieden heeft.

Woerden stamt uit de Romeinse tijd. In het oude stadsdeel van Woerden zijn diverse historische en culturele elementen bewaard gebleven. De watertoren en het oude stadhuis aan de Westdam zijn gebouwd op een ravelijn en ook molen De Windhond staat nog op het oorspronkelijke bastion. Bij de bouw van Hoochwoert in het centrum van Woerden zijn diverse opgravingen gedaan, waaronder enkele romeinse schepen. Een replica van een van deze schepen wordt nu voor rondvaarten gebruikt.

Woerden: de hoofdstad van het Groene Hart! Meer informatie over het Groene Hart kunt u vinden op www.groenehart.nl.

Vijf redenen om te wonen in Woerden

- Woerden is uitstekend bereikbaar. Met de auto rijdt u zo de snelweg A12 op. Liever met de trein? Vanuit Woerden zijn er directe treinverbindingen naar Amsterdam, Utrecht, Leiden, Den Haag en Rotterdam
- Het hele jaar door worden er evenementen georganiseerd: de Woerdense vakantieweek, Graskaasdag en Nachtcultuur, Woerden heeft het!
- Er is een ruime keuze aan basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs, sportclubs en verenigingen.
- Woerden is het bruisend hart van het Groene Hart. Fietsen, wandelen, varen: alles kan in de nabije omgeving.
- Veel historische en culturele elementen in het oude stadscentrum zijn bewaard gebleven, dit maakt Woerden buitengewoon sfeervol.

Gemeente Woerden!

Wonen in de omgeving van Woerden

De stad Woerden wordt omringd door een drietal gezellige dorpen; Kamerik, Harmelen en Zegveld.

Kamerik

Ten noorden van Woerden ligt het gezellige dorp Kamerik. De prachtige omgeving rond het dorp leent zich perfect voor fiets- en wandeltochten. In Kamerik vindt u twee basisscholen, een bibliotheek, medische voorzieningen, cafés en restaurants en een aantal winkels. Vanaf de A2 en/of A12 heeft u een goede aanrijroute naar Kamerik. Met de auto bent u in een mum van tijd in Amsterdam of Utrecht en met de trein in Woerden of Breukelen doet u gemakkelijk Utrecht, Amsterdam of Schiphol aan.

Harmelen

Harmelen ligt aan de Oude Rijn tussen Utrecht en Woerden. Het gebied rondom Harmelen is uitermate geschikt voor fiets- en wandeltochten. De woonwijken in Harmelen zijn ruim opgezet en kennen veel groen. In het dorp zijn een groot aantal voorzieningen gecreëerd zoals basisscholen, het recreatiecentrum H2O met zwembad, diverse sportfaciliteiten, verscheidene winkels, supermarkten en horeca. Verder kent Harmelen een rijk verenigingsleven.

Door de goede ligging tussen Utrecht en Woerden is winkelen, een bezoek aan de bioscoop of genieten van een hapje en drankje op een van de gezellige terrassen snel geregeld. Met de auto op stap? Uitvalsweg A12 is dichtbij.

Zegveld

Zegveld is het kleinste dorp van de drie. Zegveld staat bekend om zijn schoonheid in de schilderachtige boerderijstrook langs De Meije. De Meije en de Nieuwkoopse plassen bieden prachtige fiets- en wandelroutes. Het dorp beschikt over voorzieningen als basisscholen, bibliotheek, medische voorzieningen, uitgaansgelegenheden en diverse winkels. Sportfaciliteiten als voetbal, tennis en fitness zijn in het dorp aanwezig.





Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Haven 7, 3441 AS Woerden
T. 0348 - 488 004
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken.

Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenkijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenkijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Jill Johnson, Bert den Adel, Renske Maas, Eva Vaneman, Noa Flux, Jacques de Koning, André de Koning, Jos Rijnveld en Petra van Dodewaard staan voor u klaar.

Haven 7, 3441 AS Woerden

T 0348 - 488 000

E woerden@dekoningwonen.nl

W dekoningwonen.nl

f dekoningmakelaars

@ dekoningmakelaarswoerden

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars