

## De Koning makelaars presenteren

Uitgebouwde tussenwoning met moderne keuken en vier (slaap)kamers!



Woondromen waarmaken

Stuurboordlaan 4, Woerden

Vraagprijs € 482.500,- k.k.

De Koning makelaars



## Ruim wonen op een fijne locatie in de wijk Molenvliet

Aan de Stuurboordlaan 4 in Woerden staat deze uitgebouwde tussenwoning met vier (slaap)kamers, een moderne open keuken uit 2024 en een ruime achtertuin op het oosten. De woning is gelegen in de geliefde wijk Molenvliet, een kindvriendelijke woonomgeving met scholen, speeltuinen, sportvoorzieningen en winkels op korte afstand. Ook het station en diverse uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Bij binnenkomst kom je in de hal met de meterkast, toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, een prettige leefruimte met veel lichtinval. De uitbouw aan de achterzijde zorgt voor extra woonruimte en een open karakter. De woonkamer is voorzien van een nette laminaatvloer, een praktische trapkast en een sfeervolle Janus houtkachel.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken uit 2024. Deze is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast, vriezer en een oven met zelfreinigingsfunctie. Daarnaast is er voldoende werk- en bergruimte aanwezig.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. Op de overloop is een airconditioning geplaatst. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een praktische inbouwkast. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, toilet, wastafel met meubel en een designradiator.

De tweede verdieping biedt ruimte aan een derde slaapkamer, gelegen aan de achterzijde en over de gehele breedte van de woning. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde beschikt deze verdieping over veel licht en extra ruimte. Daarnaast zijn er vaste kasten, bergruimte achter de knieschotten en bevindt zich aan de dakkapel voorzijde de opstelling witgoed aansluiting en cv installatie. Deze dakkapel biedt mogelijkheid voor het realiseren van bijvoorbeeld logeer-, hobby- of werkkamer.

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en beschikt over een achterom en een vrijstaande houten berging met elektra. Ook aan de voorzijde heeft de woning een ruime voortuin, waar u heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Parkeren is hier geen enkel probleem; direct voor de woning en in de wijk is veel openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Molenvliet is een populaire woonwijk met veel voorzieningen binnen handbereik. Scholen, speeltuinen, sportvelden en winkelcentrum Molenvliet liggen op korte afstand. Daarnaast zijn het centrum van Woerden, het NS-station en de uitvalswegen richting Utrecht, Amsterdam en Rotterdam goed bereikbaar.

Belangrijkste kenmerken

- Uitgebouwde tussenwoning met vier (slaap)kamers
- Moderne keuken geplaatst in 2024
- Achtertuin op het oosten met berging en achterom
- Gelegen in de kindvriendelijke wijk Molenvliet

Woondromen waarmaken





## Wonen

- Woonkamer met veel lichtinval
- Uitbouw aan de achterzijde die zorgt voor extra woonruimte en een open karakter
- Voorzien van een nette laminaatvloer, een praktische trapkast en een sfeervolle Janus houtkachel



Woondromen waarmaken

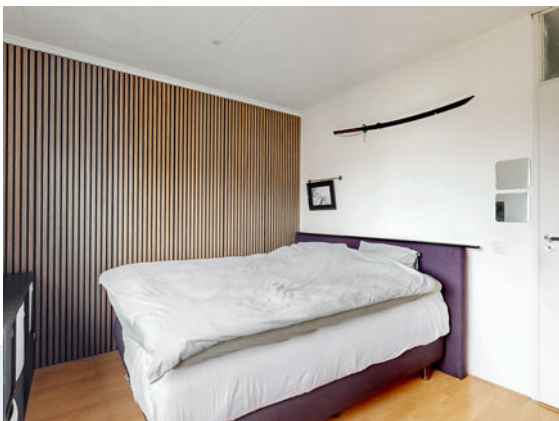




## Koken

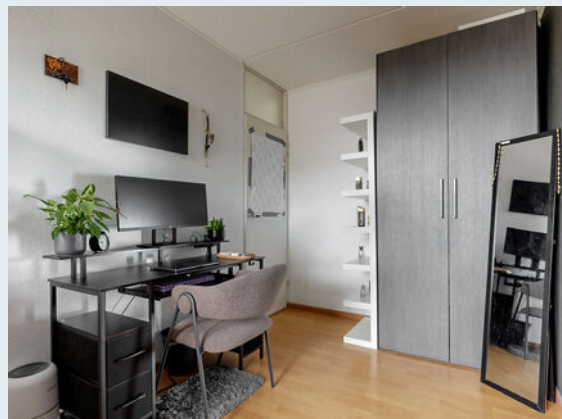
- Moderne open keuken uit 2024
- Uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast, vriezer en een oven met zelfreinigingsfunctie
- Voldoende werk- en bergruimte aanwezig





## Slapen & opfrissen op de 1e

- Twee slaapkamers
- Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een praktische inbouwkast
- De badkamer is voorzien van een ligbad met douchefunctie, toilet, wastafel met meubel en een designradiator
- Airconditioning aanwezig op de overloop



Woondromen waarmaken





## Tweede verdieping

- Derde slaapkamer gelegen aan de achterzijde
- Overloop met de witgoed aansluiting en cv-installatie
- Dakkapel aan de voor- als achterzijde die zorgen voor veel licht en extra ruimte en de mogelijkheid voor het realiseren van bijvoorbeeld logeer-, hobby- of werkkamer
- Bergruimte in de vaste kasten en achter de knieschotten





## Buitenleven & omgeving

- Achtertuin gelegen op het noordoosten met een achterom en een vrijstaande houten berging met elektra
- Molenvliet is een populaire woonwijk met veel voorzieningen binnen handbereik
- Scholen, speeltuinen, sportvelden en winkelcentrum Molenvliet liggen op korte afstand
- Het centrum van Woerden, het NS-station en de uitvalswegen richting Utrecht, Amsterdam en Rotterdam zijn goed bereikbaar



Woondromen waarmaken



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 482.500,- k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1987  
vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas  
B

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte

106 m<sup>2</sup>  
106 m<sup>2</sup>  
364 m<sup>3</sup>  
7 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
5

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
Vaillant  
2014  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

achtertuin, voortuin  
noordoost  
nee  
vrijstaand hout  
voorzien van elektra

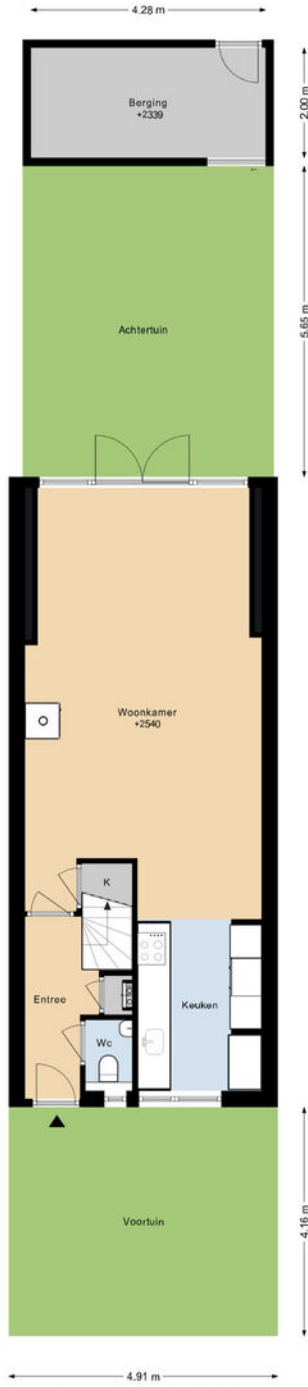
### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

# Situatietekening

## STUURBOORDLAAN 4 SITUATIE



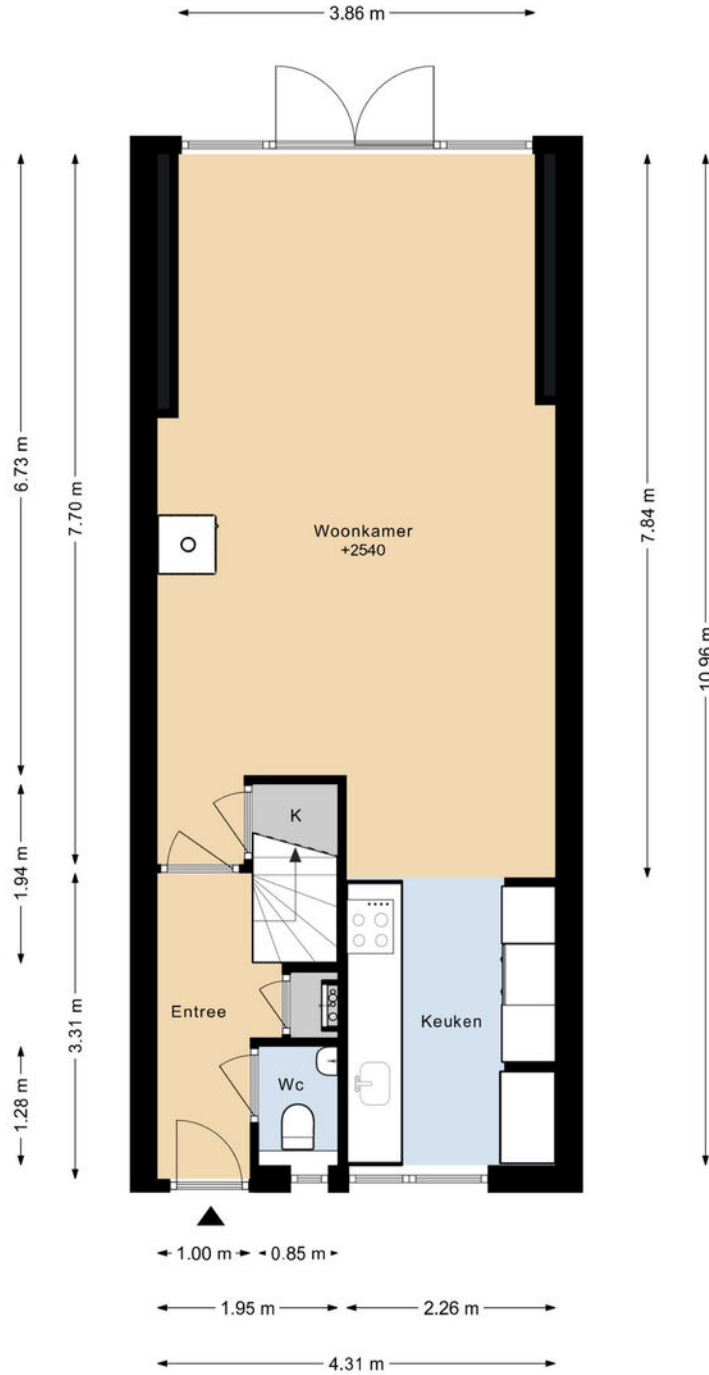
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDIKATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.GROENHUISRO.NL

Woondromen waarmaken

# Plattegrond begane grond

Woondromen waarmaken

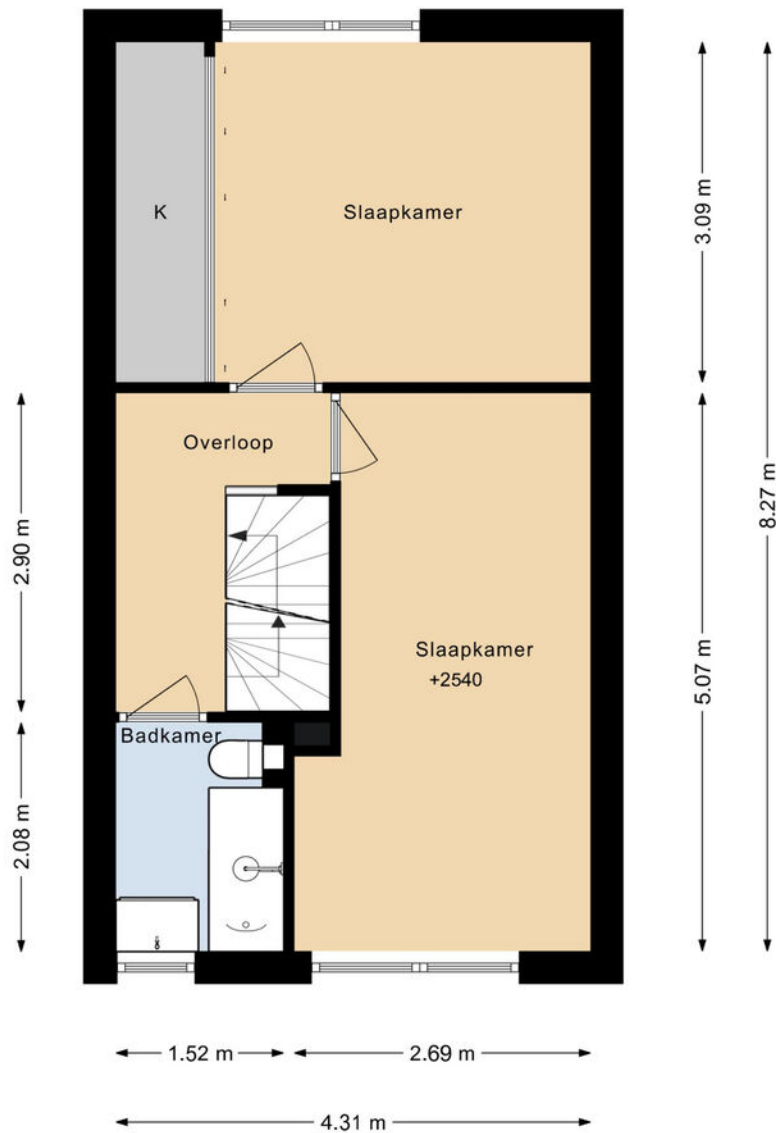
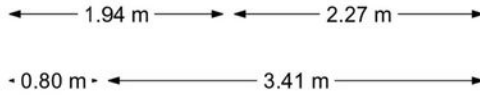
## STUURBOORDLAAN 4 BEGANE GROND



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

### STUURBOORDLAAN 4 1E VERDIEPING



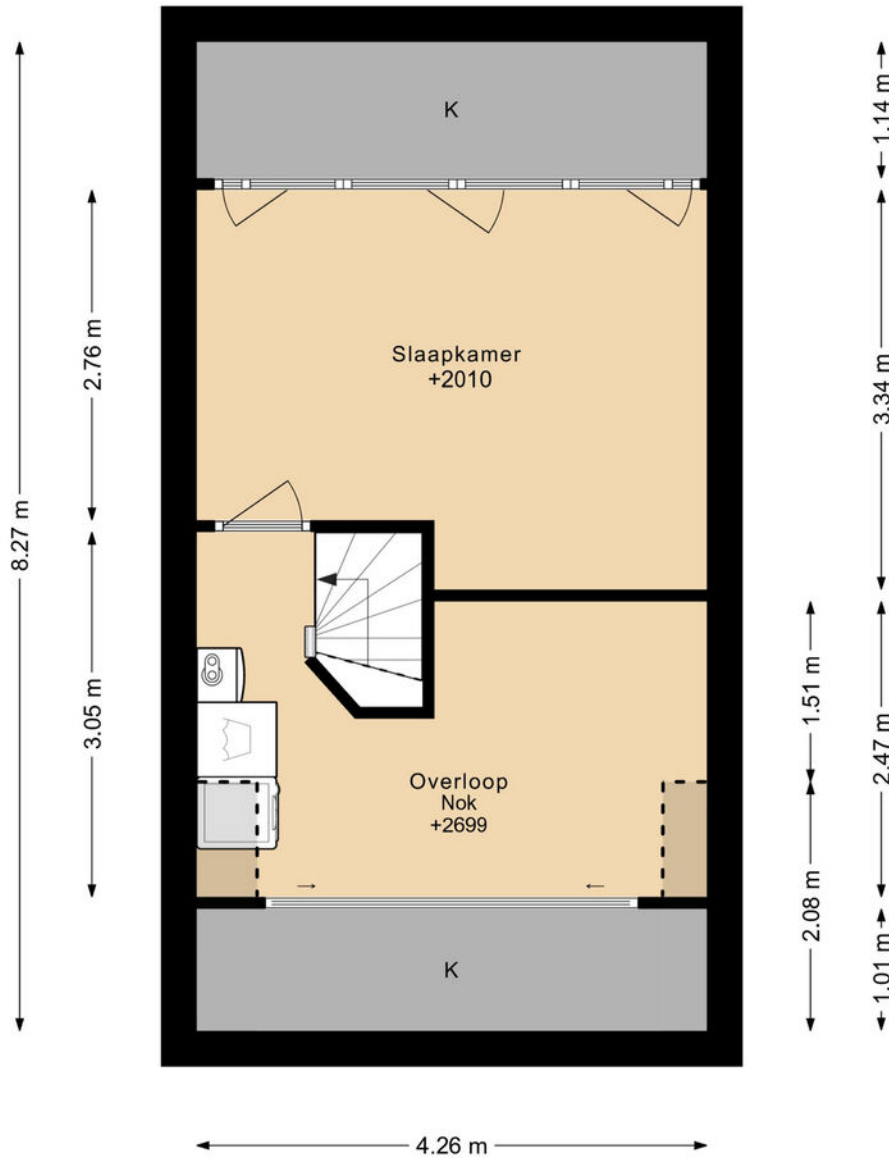
Woondromen waarmaken

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

### STUURBOORDLAAN 4 2E VERDIEPING

← 1.88 m → ← 2.27 m →



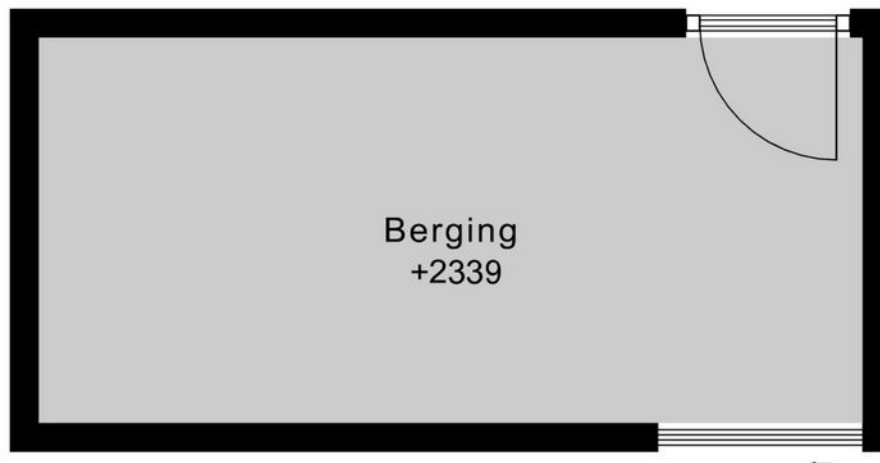
Woondromen waarmaken

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

# STUURBOORDLAAN 4 BERGING

← 4.28 m →

↑ 2.00 m ↓



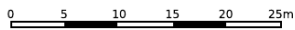
Woondromen waarmaken

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

<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Perceelnummer</li> <li>— Huisnummer</li> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden Sectie D Perceel 1587</p> <p>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.</p>	
---	---	---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Houtkachel	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- Plisse in keuken blijft achter	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- 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		
Alarminstallatie		X		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Rolluiken	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- Vloerisolatie onder gehele woning	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	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](http://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](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://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 bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?**

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd 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**