



kalmeijer makelaars

VOORHEEN VAN VLIET MAKELAARS

TE KOOP



VRAAGPRIJS: € 1.500.000,- k.k.



Kievitstraat 13 te Woerden

Vrijstaande woning met ruime garage

Bouwjaar: ca. 1950 / 2002

Inhoud: ca. 764 m³

Woonoppervlakte: ca. 177 m²

Aantal kamers: 3

Kleine Haven 13 - 2851 BP Haastrecht
T: 0182-514 988 M: 06 53 620 696



Luxe rietgedekte villa aan het water met vrij uitzicht en uitzonderlijke ligging

Een unieke combinatie van privacy, ruimte en hoogwaardige afwerking op een zeldzame locatie in Woerden.

Wonen op een plek waar rust, ruimte en exclusiviteit samenkomen. Deze hoogwaardige, rietgedekte vrijstaande woning is gelegen op een uitzonderlijk mooie locatie, direct aan het water en met een volledig vrij uitzicht over groen en natuur. Hier ervaart u dagelijks een gevoel van vrijheid en privacy dat zelden wordt aangeboden.

De woning (bouwjaar 1950 en verbouwd in 2002) combineert een karakteristieke uitstraling met modern wooncomfort en beschikt over een royale woonoppervlakte van circa 177 m². De architectuur met rieten kap geeft de woning een warme, landelijke allure, terwijl de indeling en afwerking volledig aansluiten bij de woonwensen van vandaag.

Bij binnenkomst valt direct de ruime opzet op. De begane grond beschikt over een royale hal met meterkast, kelderkast, twee vaste kasten en een garderobe, evenals een ruim toilet met wastafel. De living is sfeervol en licht, voorzien van een gashaard en comfortabele vloerverwarming, en staat via grote raampartijen en een schuifpui in directe verbinding met de tuin en het water.

De open woonkeuken vormt het hart van het huis en is ingericht met een kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een vijfspots kookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, combimagnetron, koel-/vriescombinatie en een close-in boiler – een perfecte plek voor zowel dagelijks gebruik als culinair genieten.

Via de tussenhal bereikt u de ruime aangebouwde garage van 43 m² met vliering, ideaal voor hobby, opslag of het stallen van meerdere voertuigen.

De fraai aangelegde tuin vormt een verlengstuk van de woning en ligt direct aan het water. Hier geniet u van volledige privacy en een weids uitzicht. Het geheel wordt gecompleteerd door een tuinhuis en een kas – ideaal voor liefhebbers van buitenleven.

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met separaat toilet, twee volwaardige slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, douchecabine en wastafelmeubel. Eén van de slaapkamers beschikt over een balkon met een panoramisch uitzicht over het water en het omliggende groen.

De woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud en is met zorg bewoond. De cv-installatie is vernieuwd in 2022 en de woning is voorzien van isolerende beglazing en diverse vormen van isolatie, wat bijdraagt aan het comfort en een aangenaam binnenklimaat.

De ligging is ideaal: rustig en vrij, maar toch centraal met alle voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer op korte afstand.

Een zeldzame combinatie van luxe, comfort en een unieke ligging – een woning die u moet ervaren.

Kenmerken

- **Vrijstaande rietgedekte villa aan het water**
- **Volledig vrij gelegen met panoramisch uitzicht**
- **Woonoppervlakte ca. 177 m² | perceel ca. 580 m²**
- **Royale living met gashaard en vloerverwarming**
- **Luxe woonkeuken met kookeiland**
- **Grote garage met vliering + parkeren op eigen terrein**

Een woning kopen? Neem uw eigen NVM Makelaar mee!

Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Badkamer



Badkamer



Achtertuin



Achtertuin

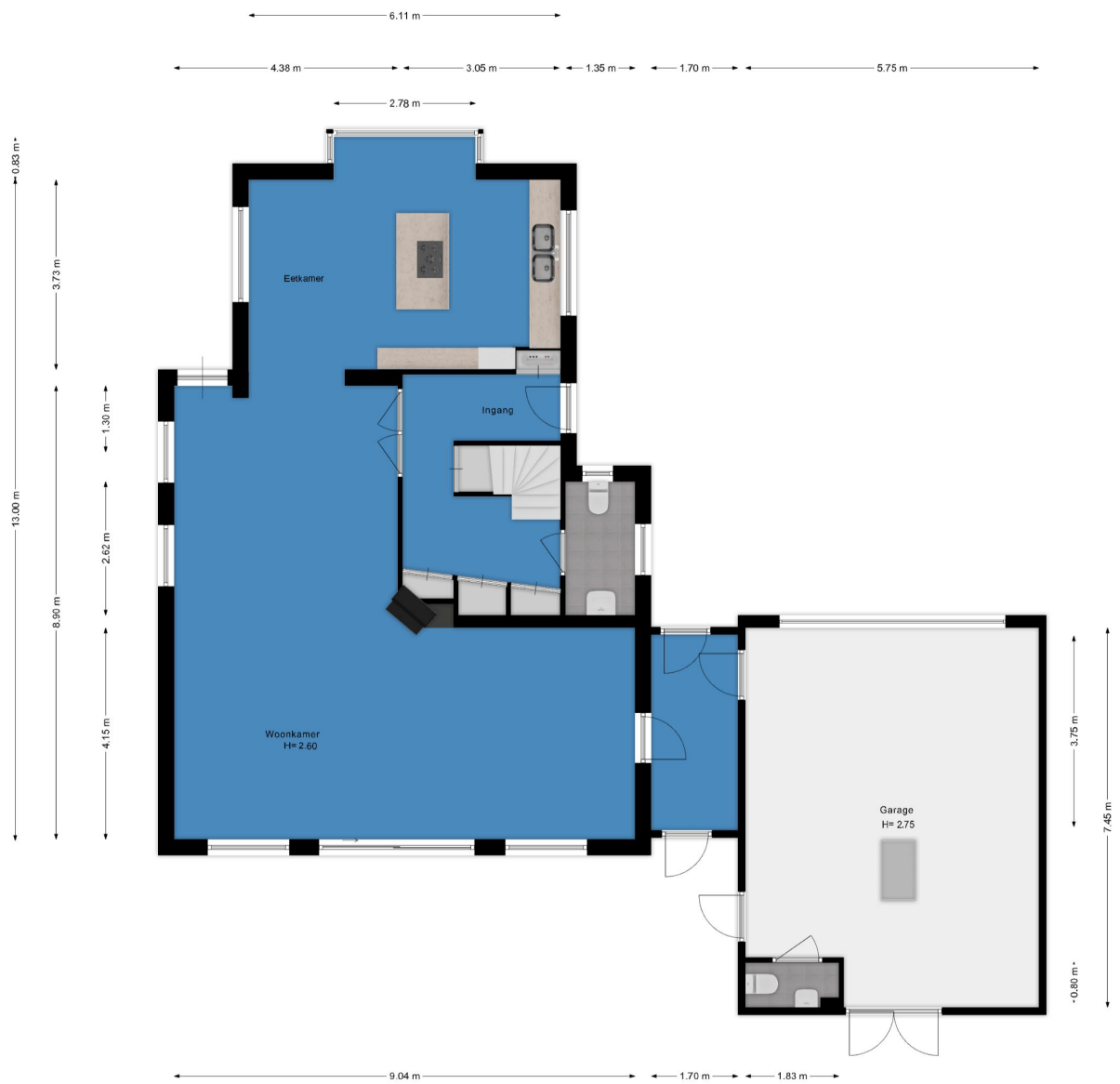


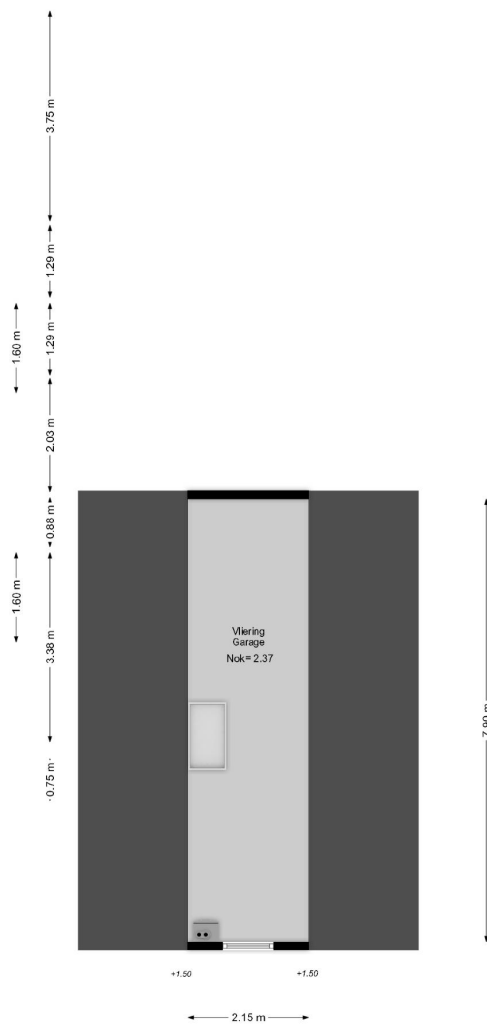
Achtertuin

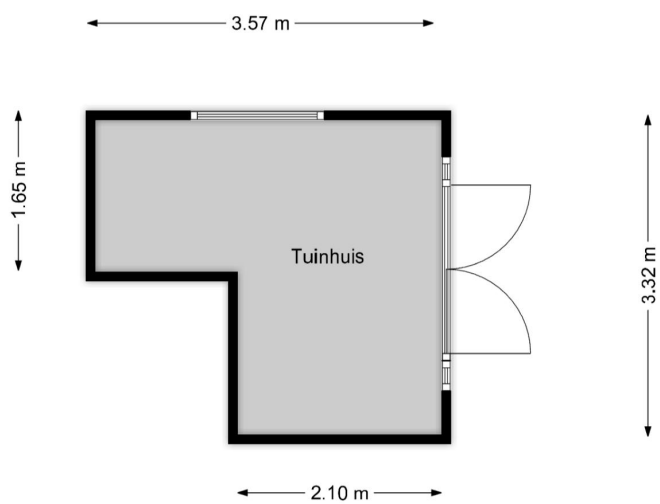
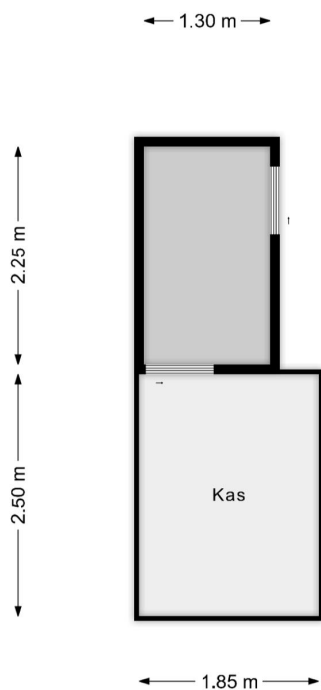


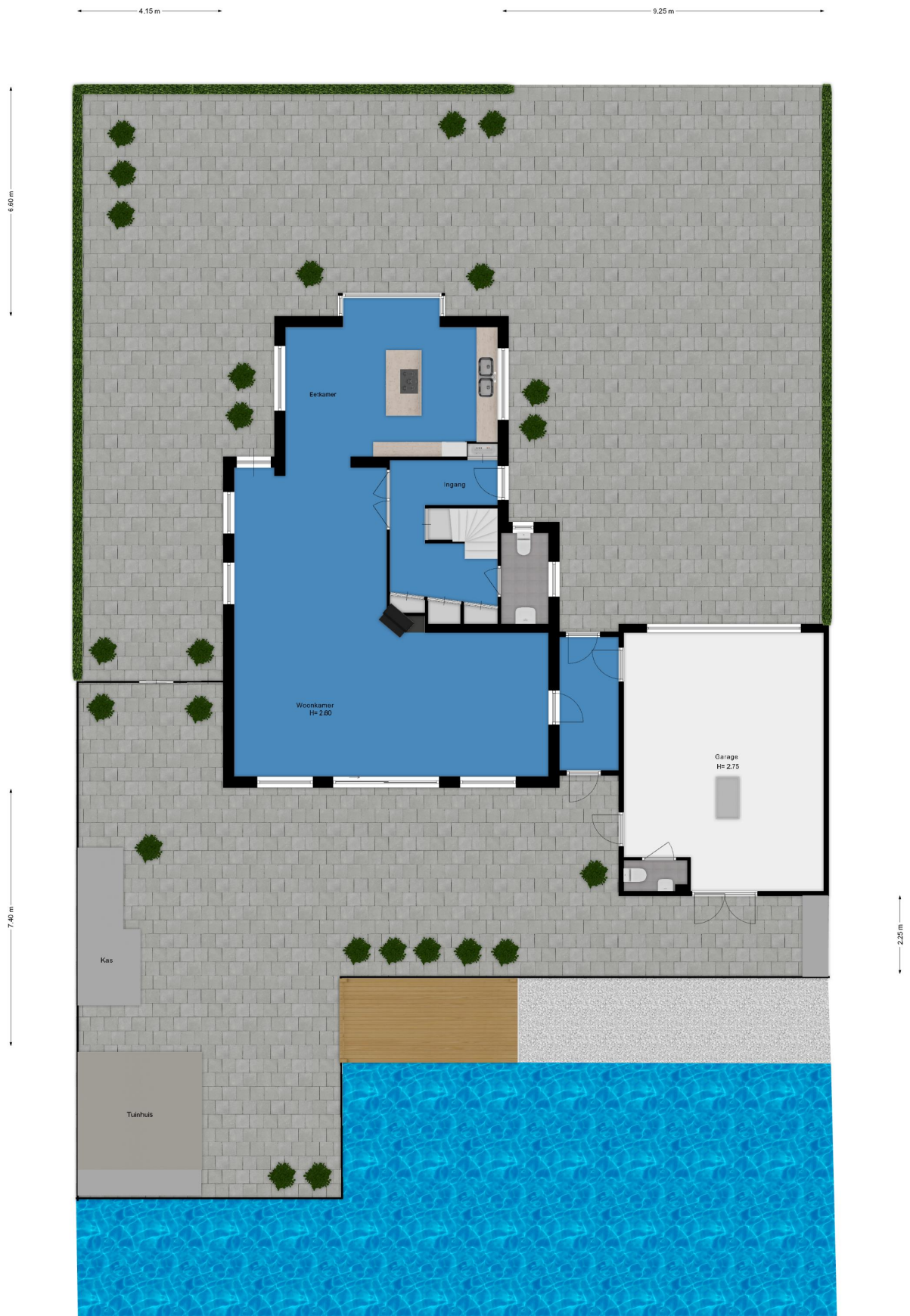
Uitzicht vanuit de tuin













12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woerden

Sectie B

Perceel 8482

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 mei 2025

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.