



**WOERDEN**  
MAKELAARDIJ



## **DR. KUYPERLAAN 30** **WOERDEN**

**VRAAGPRIJS € 519.000 K.K.**

0348-416845

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

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



Ruime gezinswoning met vijf slaapkamers in het  
geliefde Staatsliedenkwartier!







## KENMERKEN



**BOUWJAAR**  
**1970**



**WOONOPPERVLAKTE**  
**124 M<sup>2</sup>**



**ENERGIELABEL**  
**C**



**INHOUD**  
**432 M<sup>3</sup>**



**PERCEELOPPERVLAKTE**  
**153 M<sup>2</sup>**



**WOONLAGEN**  
**3**



# OMSCHRIJVING

**Ruime gezinswoning met vijf slaapkamers in het geliefde Staatsliedenkwartier!**

Bent u op zoek naar een ruime en goed onderhouden gezinswoning op een rustige, kindvriendelijke locatie? Dan is deze fijne eengezinswoning in het populaire Staatsliedenkwartier precies wat u zoekt. De woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, een zonnige achtertuin met achterom en een vrijstaande stenen berging. Dankzij de gunstige ligging bevinden scholen, speeltuinen, winkels, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en het gezellige historische centrum van Woerden zich allemaal op korte afstand.

## Indeling Begane grond

Via de entree komt u in de hal met de meterkast, een praktische trapkast met aansluitingen voor de wasmachine en extra bergruimte, en de volledig betegelde toiletruimte.

De lichte woonkamer vormt een prettige leefruimte en is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en strak gestucte wanden. Dankzij de grote raampartijen valt veel daglicht naar binnen. De moderne open keuken is in 2015 vernieuwd en is voorzien van een Quooker, koelkast, vriezer, combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap en een stijlvol composiet werkblad. Via de loopdeur bereikt u direct de achtertuin.

De verzorgde achtertuin is fraai aangelegd met groene borders, biedt volop ruimte om van de zon te genieten en is bereikbaar via een handige achterom. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met elektra.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, een separate toiletruimte en de moderne badkamer.



AANTAL SLAAPKAMERS  
5



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



# OMSCHRIJVING

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de royale hoofdslaapkamer met hor. Beide kamers zijn netjes afgewerkt en de tweede slaapkamer beschikt over een vaste kast. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een wastafel, een vaste kast, een hor en een elektrisch zonnescherm.

De badkamer is in 2019 volledig vernieuwd en modern afgewerkt. Deze beschikt over een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel met spiegelkast, design radiator en elektrische vloerverwarming.

## **Tweede verdieping**

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Op de overloop bevinden zich een dakraam, de opstelplaats van de Vaillant HR-combiketel (2021) en toegang tot twee ruime slaapkamers.

Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel, waardoor veel licht en extra stahoogte is ontstaan. Daarnaast is er praktische bergruimte achter de knieschotten aanwezig. De grootste slaapkamer beschikt bovendien over een wastafel met warm en koud water én een hor.

## **Wonen in het Staatsliedenkwartier**

Het Staatsliedenkwartier is een geliefde woonwijk dankzij de rustige en groene uitstraling, de vele speelvoorzieningen en de centrale ligging. Gezinnen voelen zich hier direct thuis. Basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, winkels en openbaar vervoer liggen op korte afstand en ook het sfeervolle centrum van Woerden is binnen enkele minuten bereikbaar. Een ideale woonomgeving voor wie rustig wil wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

## **Bijzonderheden**

- Gelegen in het geliefde en kindvriendelijke Staatsliedenkwartier;
- Verrassend ruime eengezinswoning met vijf slaapkamers;
- Moderne keuken (2015) voorzien van inbouwapparatuur en Quooker;
- Badkamer vernieuwd in 2019;
- Vaillant HR-combiketel uit 2021;
- Verzorgde achtertuin met achterom;
- Vrijstaande stenen berging voorzien van elektra;
- Deels geïsoleerde zolderverdieping;
- Nabij scholen, winkels, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en het historische centrum van Woerden.

Kortom, een verrassend ruime en goed onderhouden gezinswoning op een uitstekende locatie. Een woning waar u jarenlang met veel plezier kunt wonen. Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging!





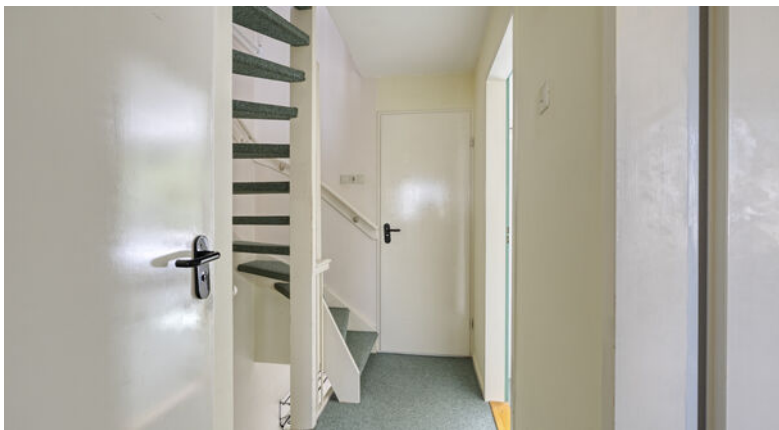
“QUOTE”



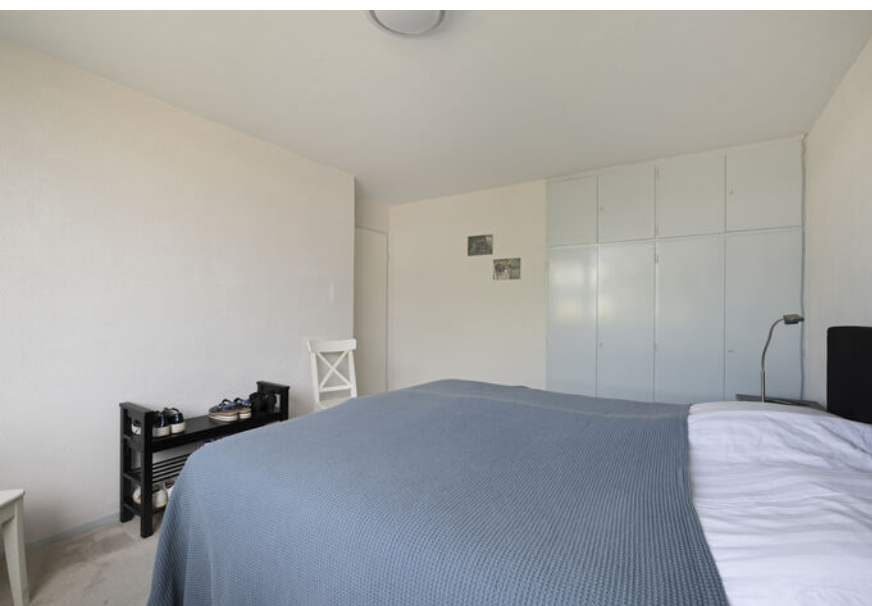












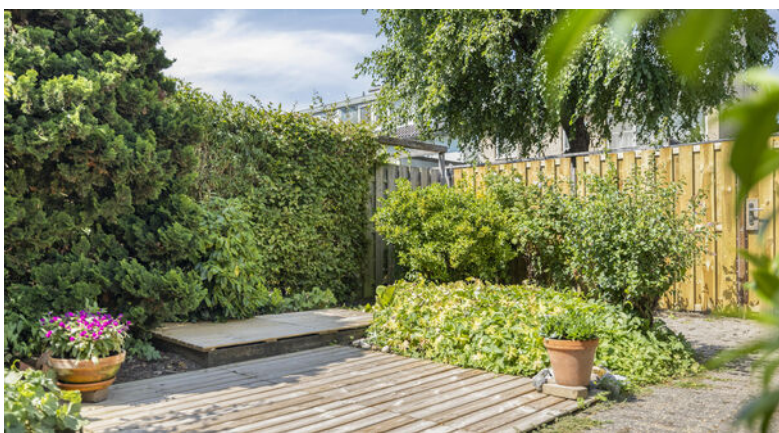










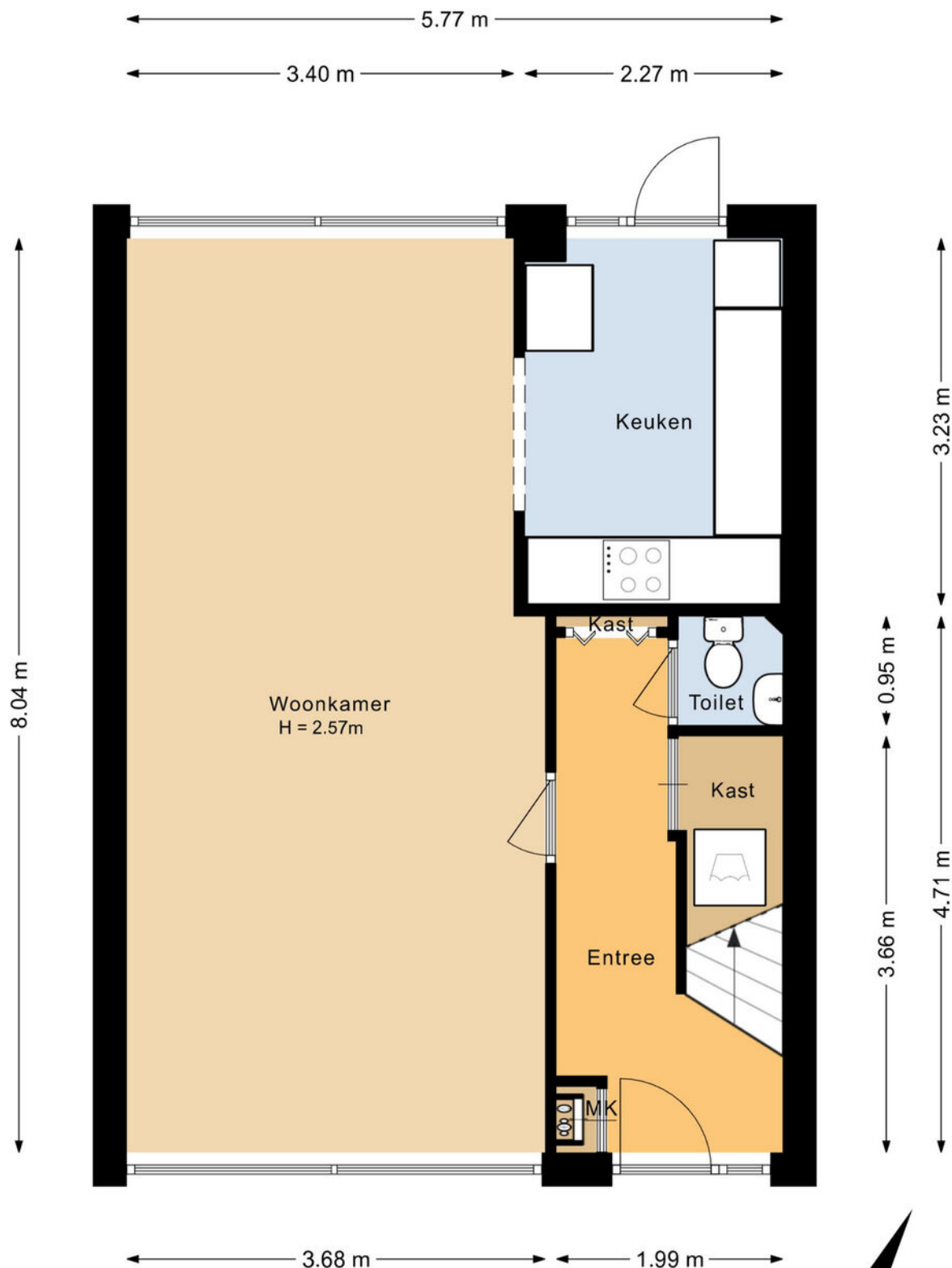








# PLATTEGROND

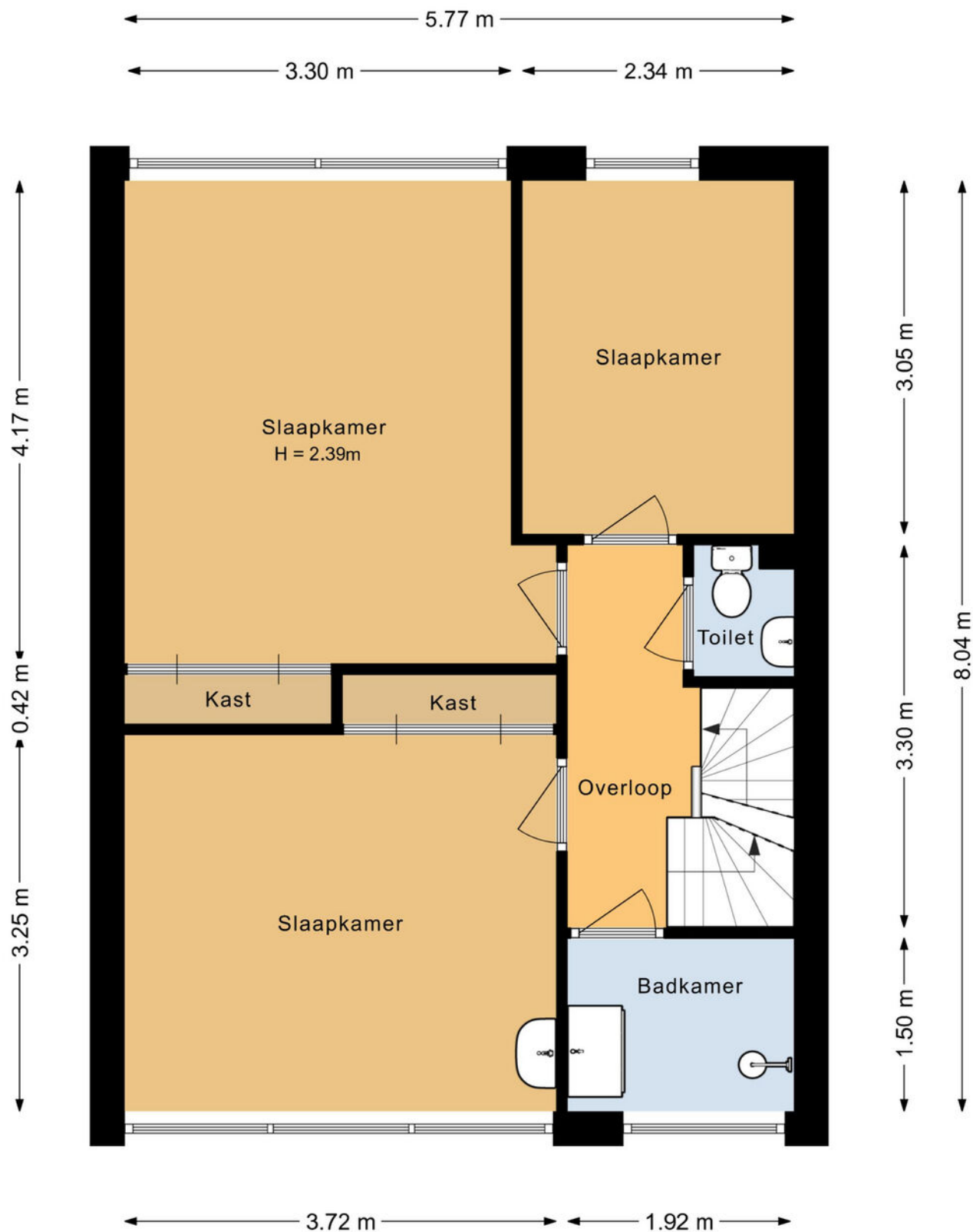


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)





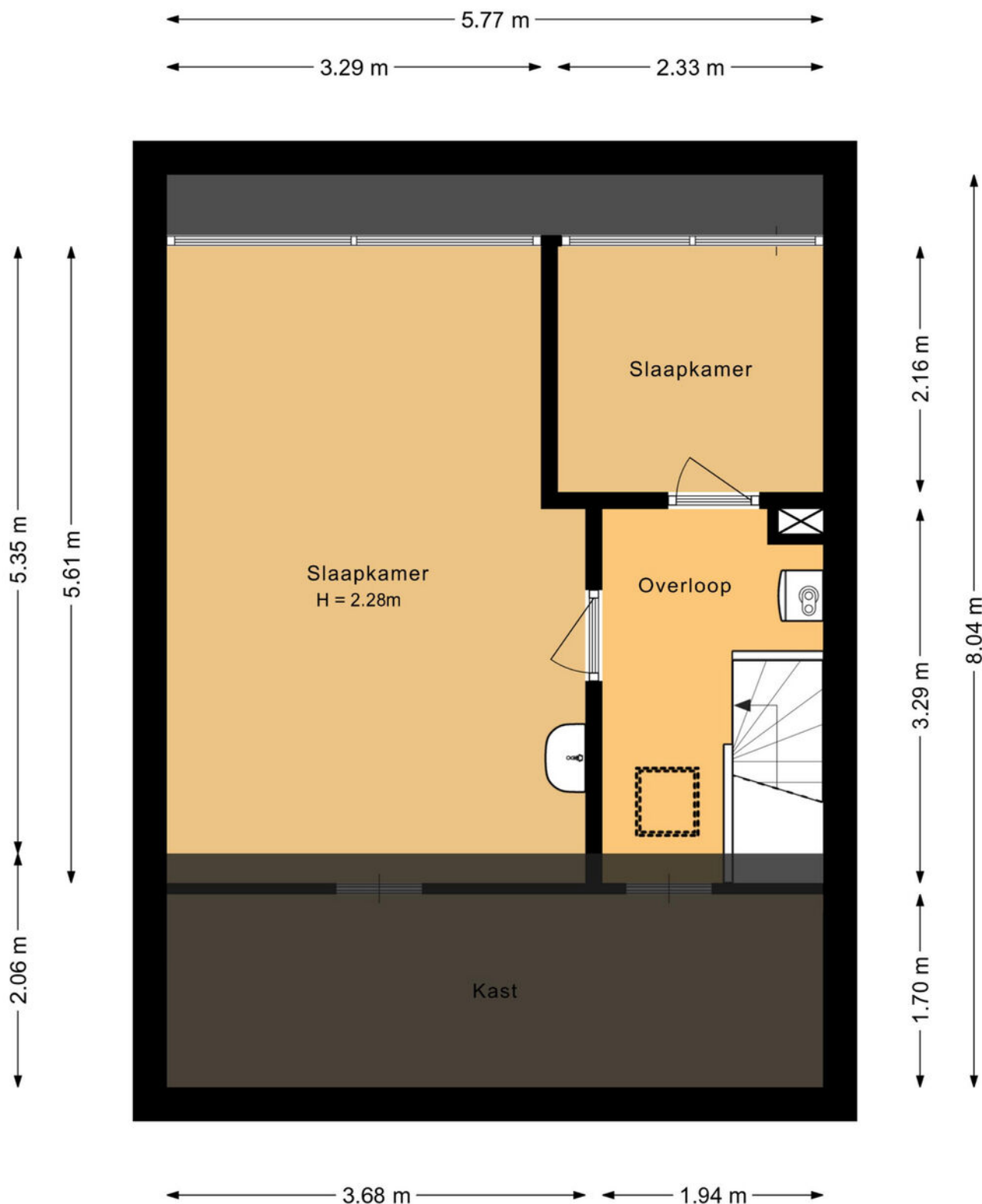
# PLATTEGROND



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



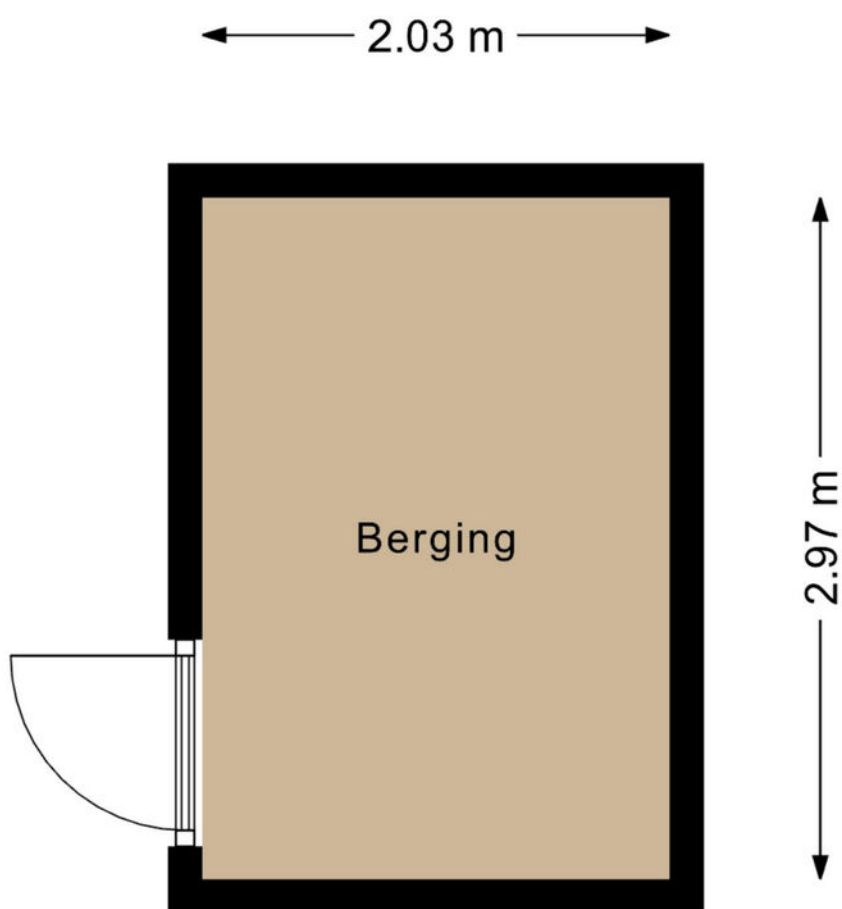
# PLATTEGROND



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



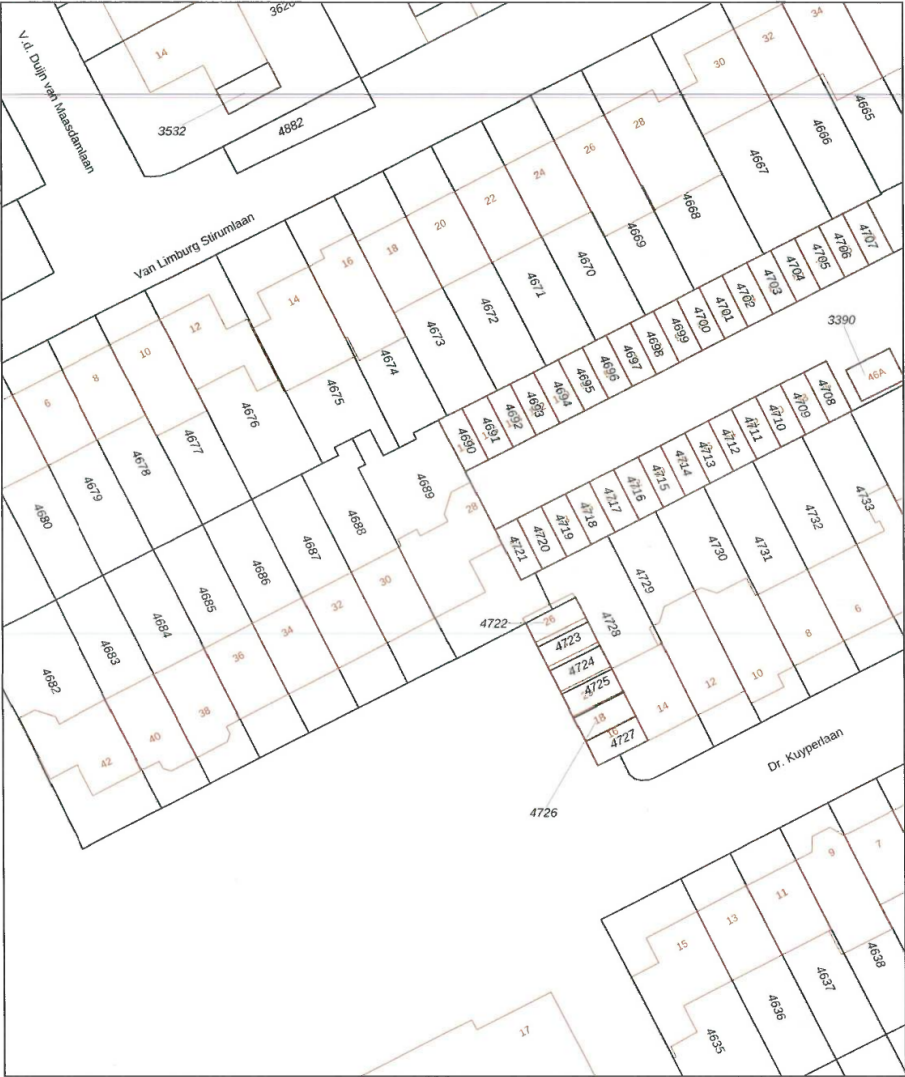
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)



# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: mko



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beplanting

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Kadastrale gemeente | Woerden |
| Sectie              | A       |
| Perceel             | 4689    |

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

KADASTRALE GEMEENTE

SOORT EIGEN GROND

KADASTRAAL PERCEEL

KADASTRAAL SECTIE

DR. KUYPERLAAN 30

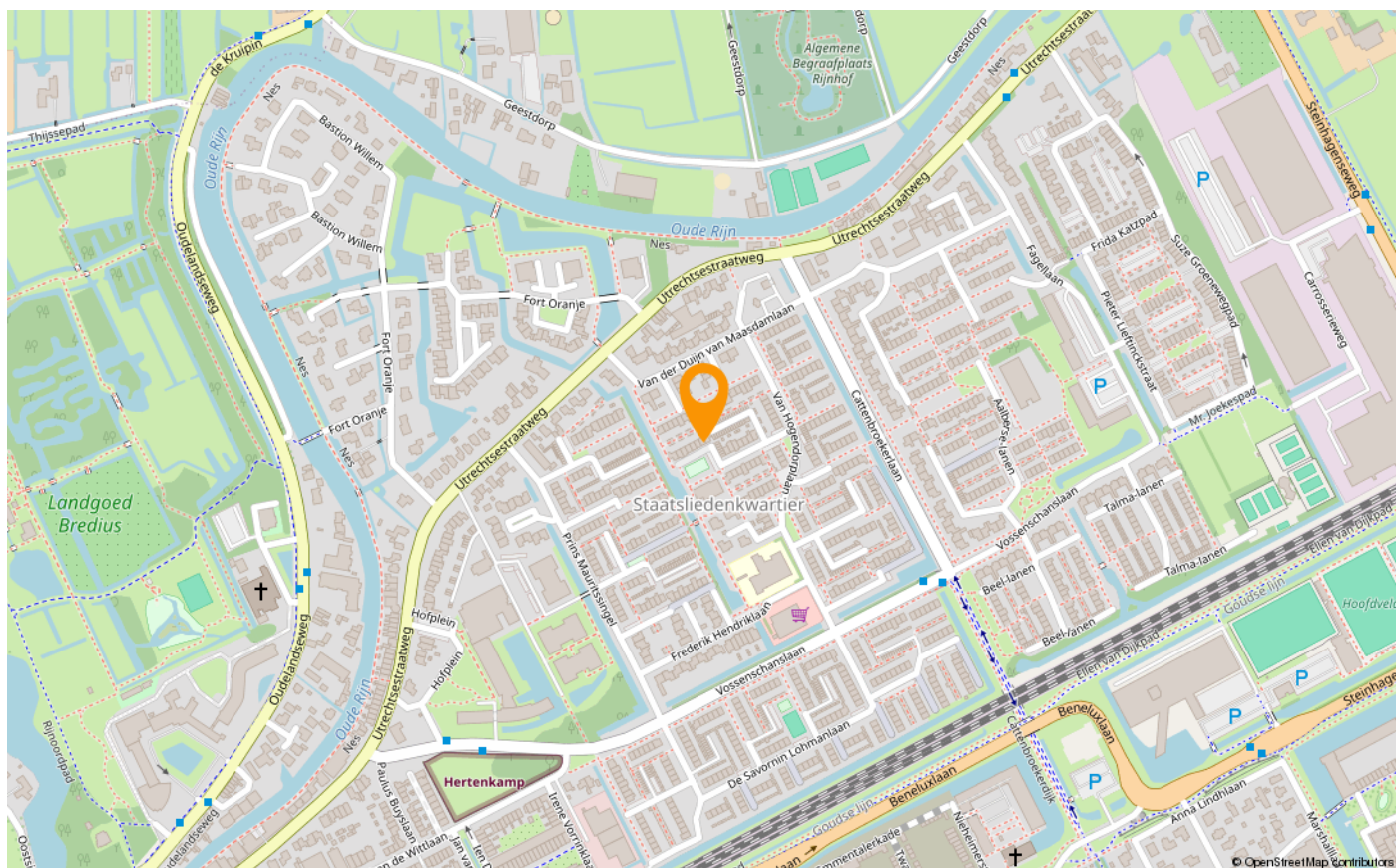
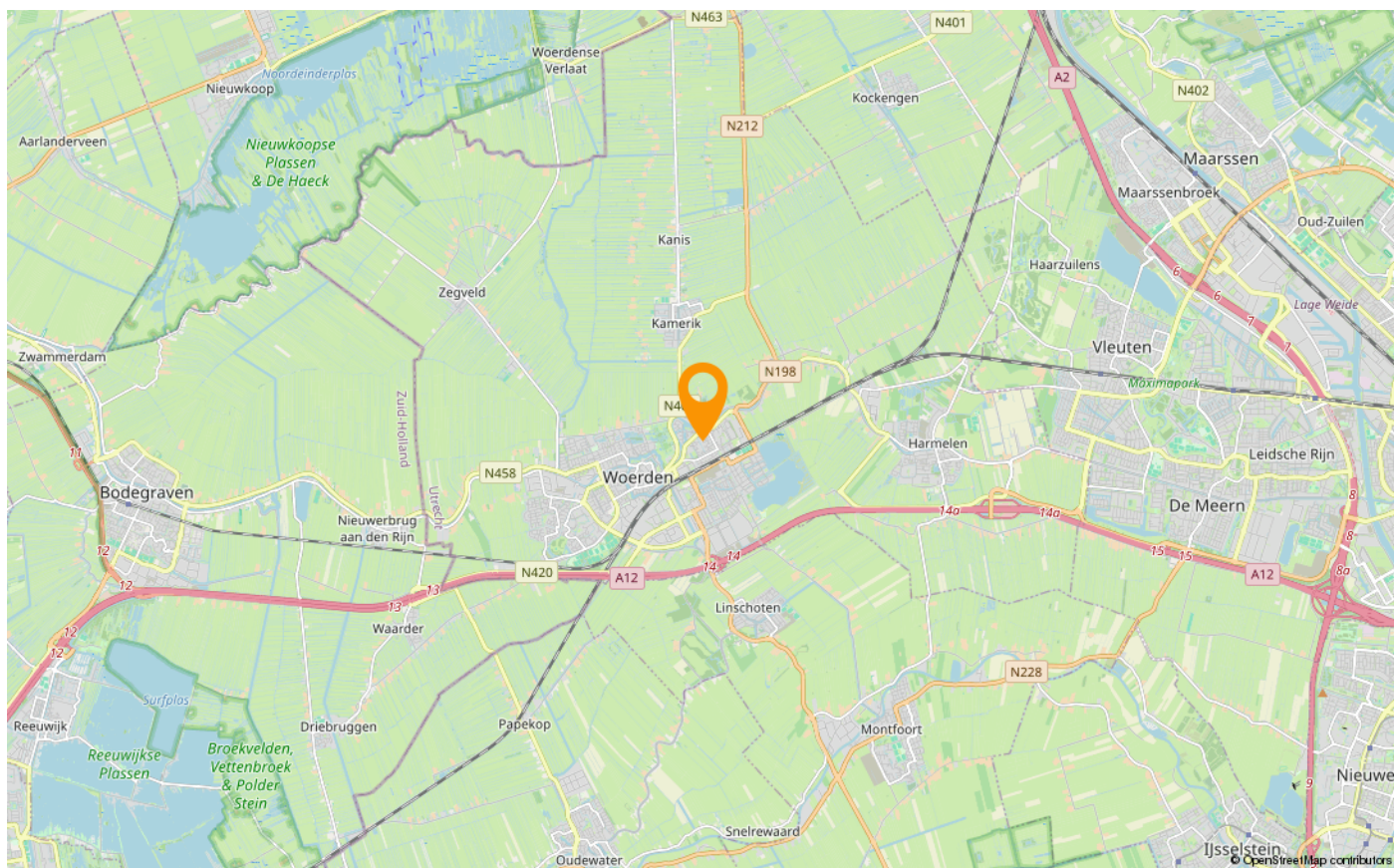
WOERDEN

VOLLE EIGENDOM

4688

A

# 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        |              |
| 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                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - boiler                                                           | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                              | X             |          |              |
| - stenen water ornament, is de pomp waarschijnlijk kapot.          | 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!

<https://webpace.yisual.com/drkuyperlaan30>



Dr. Kuyperlaan 30, 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).