



WOERDEN
MAKELAARDIJ



DE ZAAN 31 WOERDEN

VRAAGPRIJS € 595.000 K.K.

0348-416845

info@woerdenmakelaardij.nl

www.woerdenmakelaardij.nl



Moderne kasteelwoning met zonnige achtertuin op het
zuidoosten!





KENMERKEN



BOUWJAAR
1980



WOONOPPERVLAKTE
134 M²



ENERGIELABEL
B



INHOUD
477 M³



PERCEELOPPERVLAKE
115 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Bent u opzoek naar een woning waar u zo in kunt? Moderne kasteelwoning met zonnige achtertuin op het zuidoosten!

Deze in de groene kindvriendelijke woonwijk Molenvliet gelegen woning is ruim opgezet en heeft een gezellige woonkamer met moderne keuken, in december 2025 vernieuwde badkamer, 4 slaapkamers en veel bergruimte. De kasteelwoningen hebben een bekende, aansprekende bouwstijl waarbij de woningen speels ingedeeld zijn. Door middel van een licht en ruim trappenhuis komt u op de 6 niveaus met toegang tot de slaapkamers of de woonkamer. De woning is aan de voorzijde gelegen aan een autovrije wandelstraat, centraal gelegen met voorzieningen als basisscholen, speeltuintjes, winkelcentrum, sportvelden, N.S.-station en aansluiting op de A-12 op korte afstand.

Indeling

Niveau 0: Woonkamer & keuken

Via een kort trapje aan de voorzijde bereikt u de entree van deze moderne en verrassend ruim opgezette woning. Vanuit de hal zijn de meterkast en de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is heerlijk licht en heeft dankzij de extra dakramen een prettige, ruimtelijke uitstraling. Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor een directe verbinding met de zonnige tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, waarbij de hoge raampartijen zorgen voor een mooie lichtinval.

De lichte keuken is voorzien van een Cesarstone werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, afzuigschouw, vaatwasser, combi-oven en koelkast. De strakke wandafwerking en de visgraat-PVC-vloer met vloerverwarming sluiten mooi aan bij de eigentijdse uitstraling van de woning.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
-



OMSCHRIJVING

Niveau -1: Toilet & multifunctionele ruimte

Via een trapje bereikt u het lagere niveau van de woning. Hier bevinden zich de toiletruimte met wandcloset en fonteintje en een multifunctionele ruimte met vaste kasten. Deze ruimte is voorzien van elektra, verwarming en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De ruimte biedt volop mogelijkheden en kan volledig naar eigen wens worden ingericht. Denk bijvoorbeeld aan een thuiswerkplek, sportkamer, speelkamer, hobbyruimte of praktische berging. Dankzij de loopdeur is deze ruimte bovendien rechtstreeks vanaf buiten bereikbaar.

Niveau +1: Slaapkamer & balkon

De eerste slaapverdieping beschikt over een ruime slaapkamer. Dankzij de openslaande deuren heeft u vanuit de slaapkamer direct toegang tot het balkon. Een fijne plek om even naar buiten te gaan en te genieten van de zon of frisse buitenlucht.

Niveau +2: Slaapkamer & moderne badkamer

Op de volgende woonlaag bevindt zich een ruime overloop met toegang tot de moderne badkamer (december 2025), de tweede slaapkamer en een handige overloopkast.

De badkamer is luxe afgewerkt en modern ingericht met een ligbad en een ruime inloofdouche met zitje, dubbele handdouche en dubbele regendouche. Daarnaast beschikt de badkamer over een tweede toilet en een dubbele wastafel met meubel.

De tweede slaapkamer is eveneens een fijne, lichte ruimte en is voorzien van openslaande deur met Frans balkon. Hierdoor valt er veel daglicht binnen en ontstaat er een prettige verbinding met buiten.

Niveau +3: Slaapkamer met entresol

De derde slaapkamer bevindt zich op een eigen woonlaag en heeft dankzij de speelse indeling een geheel eigen uitstraling. De zogenaamde torenkamer beschikt over een dakraam en een vaste trap naar de entresol. Deze extra ruimte biedt diverse mogelijkheden.

Niveau +4: Vierde slaapkamer

De bovenste woonlaag biedt opnieuw een multifunctionele ruimte. De vierde slaapkamer kan uiteraard als slaapkamer worden gebruikt, maar is ook uitstekend geschikt als werk-, studie- of hobbyruimte.

De kamer beschikt over een dakraam en praktische bergruimte. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats van de cv-ketel (Vaillant, bouwjaar 2012).

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is daarmee een heerlijke plek om gedurende de hele dag zowel in de zon als schaduw te zitten. De tuin is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden om een fijne zitplek te creëren. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en groenborders en beschikt over een praktische achterom.

Goed onderhouden

De woning is de afgelopen periode op diverse punten aangepakt. Zo is het dak in 2026 professioneel gereinigd, waardoor het dak weer netjes en verzorgd oogt. Ook is het schilderwerk aan de buitenzijde van de woning deels uitgevoerd in 2025.

Bijzonderheden:

- Leuke kasteelwoning (split-level) in een gezellig hofje!
- Speelse indeling met alle kamers op een eigen verdieping;
- Moderne keuken (2019);
- Moderne badkamer (december 2025);
- Achtertuin op het zuidoosten met veel privacy;
- Centraal gelegen op korte afstand van basisscholen, speeltuintjes, winkelcentrum en sportvelden;
- Bijzonder vormgegeven woning ontworpen door de architect Es. van Ginkel.

Kortom: een moderne en verrassend ruime woning met vier slaapkamers, een speelse indeling en een heerlijke zonnige tuin. Een veelzijdig huis met volop ruimte en mogelijkheden!



“Een veelzijdig
huis met volop
ruimte en
mogelijkheden”









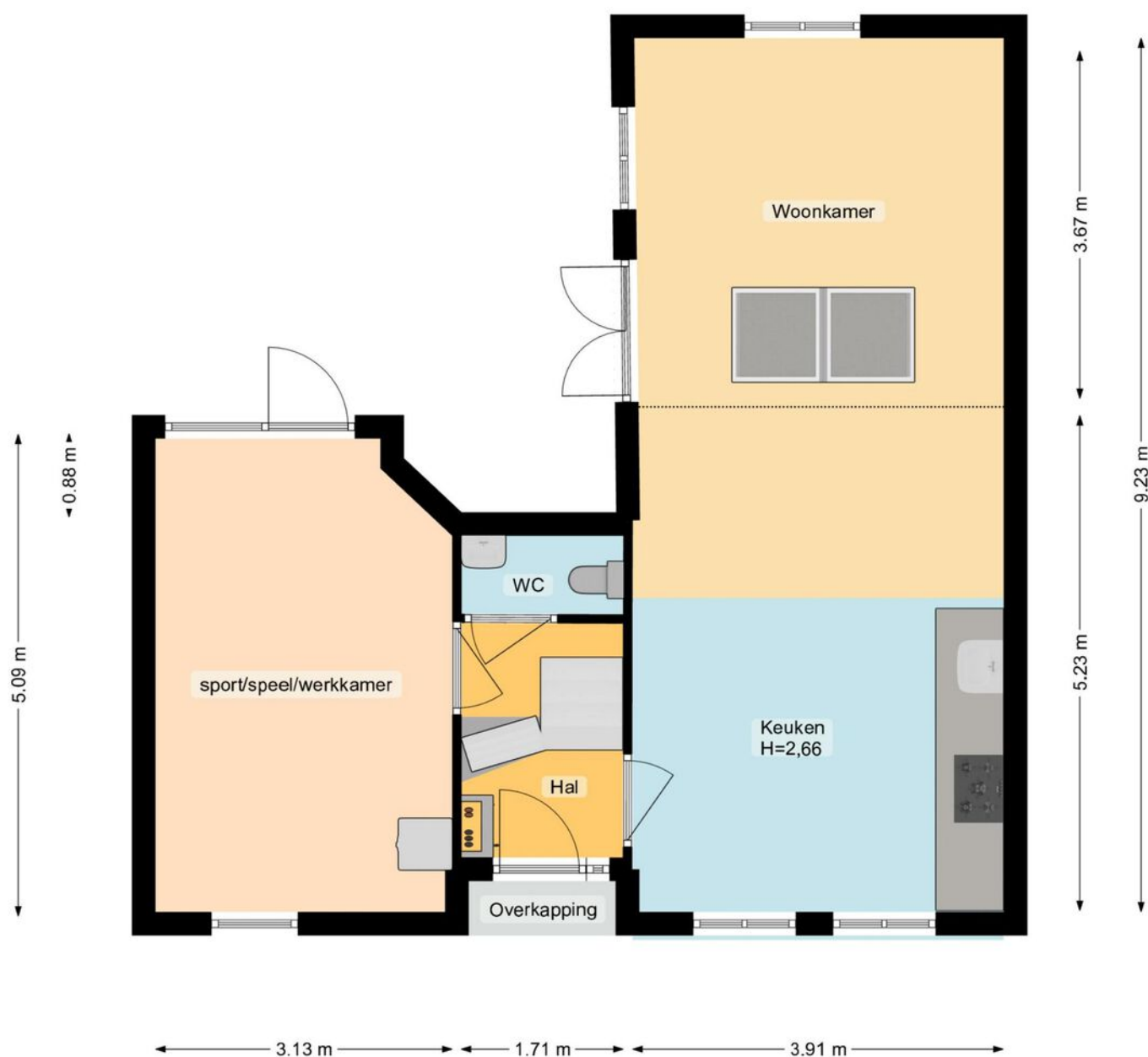




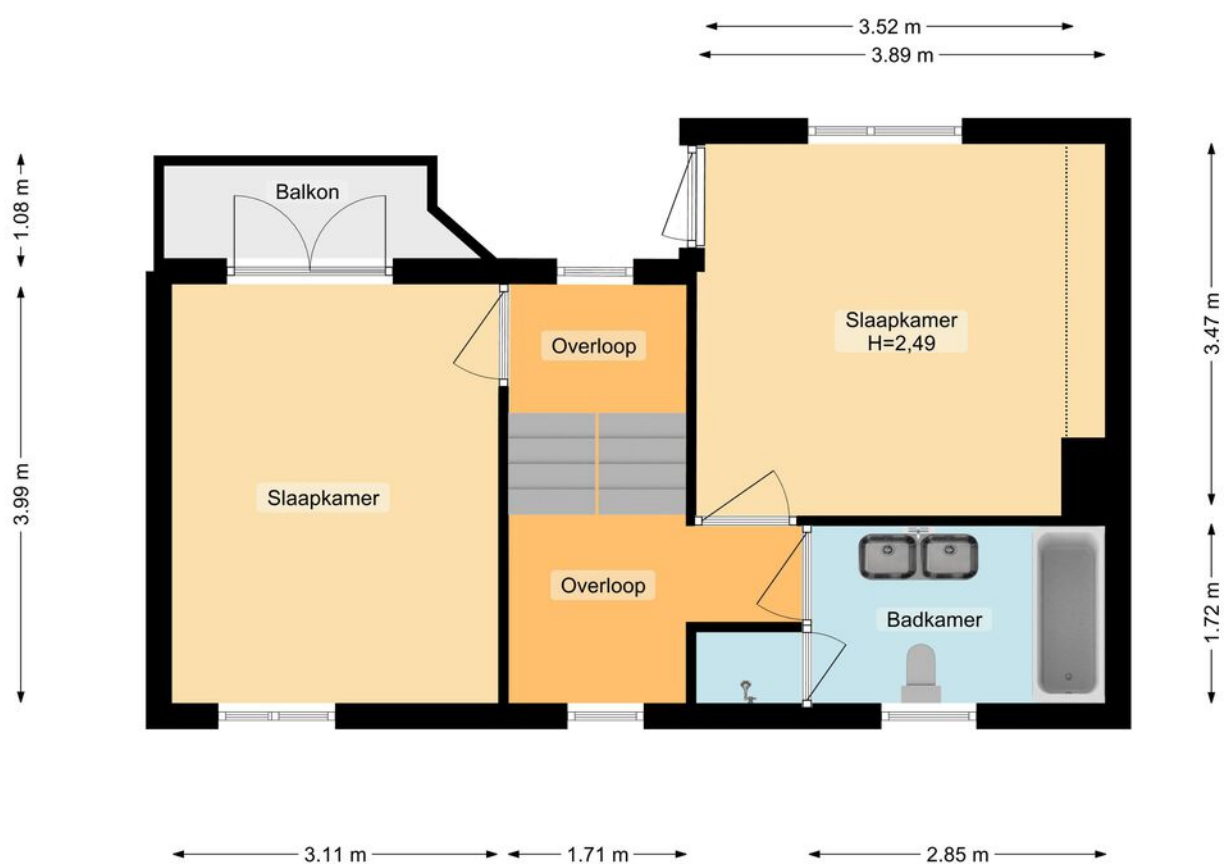




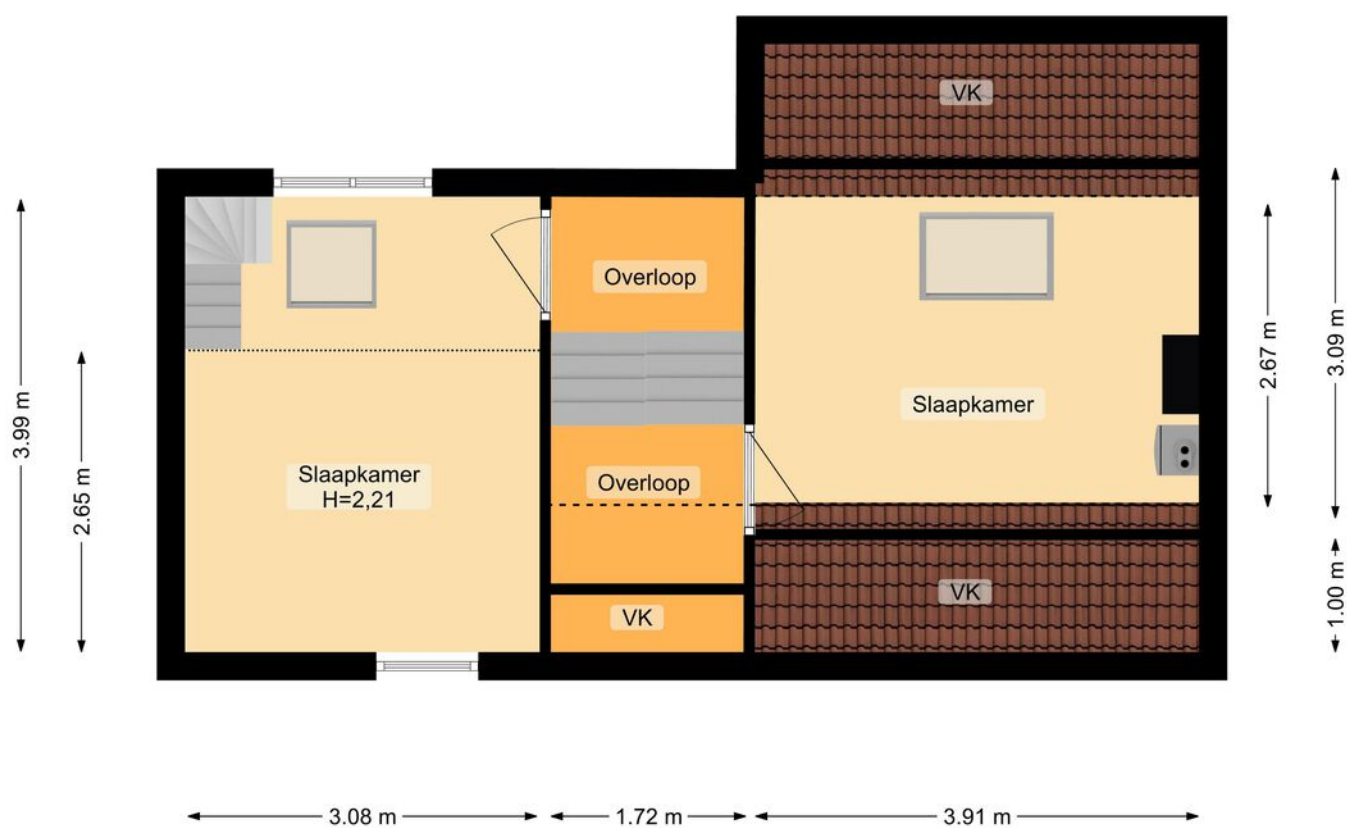
PLATTEGROND



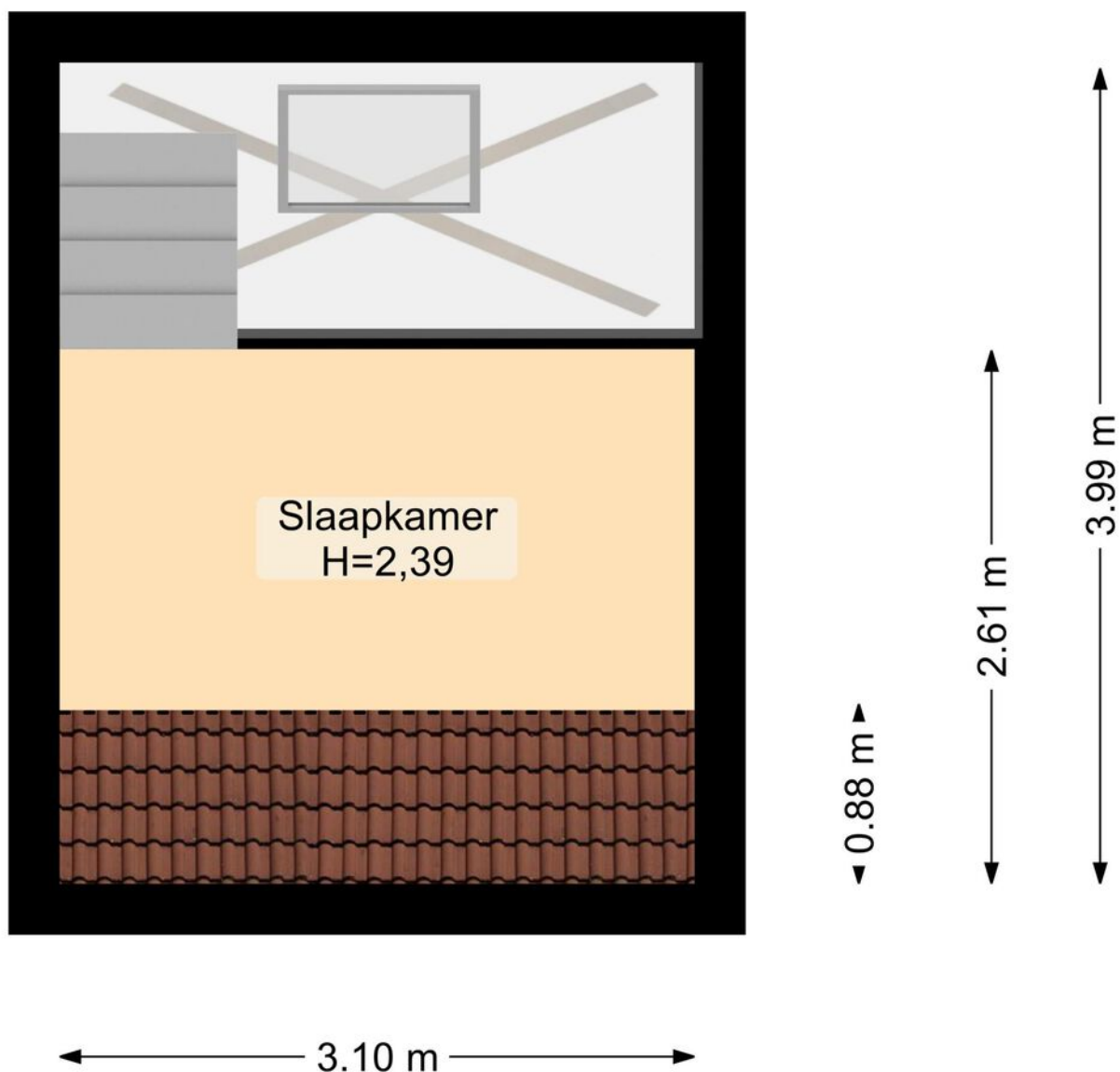
PLATTEGROND



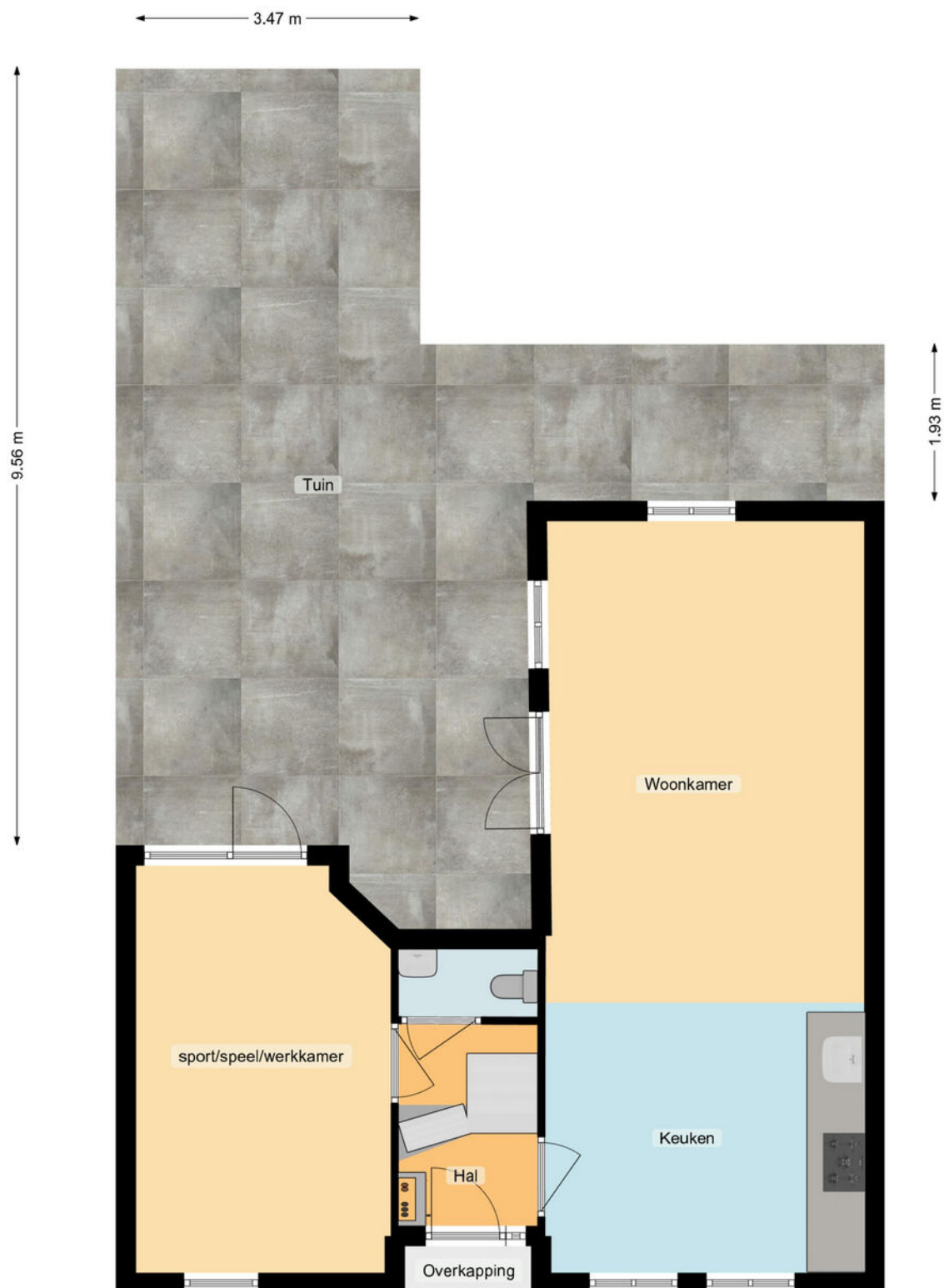
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTER



ADRES

KADASTRALE GEMEENTE

SOORT EIGEN GROND

KADASTRAAL PERCEEL

KADASTRAAL SECTIE

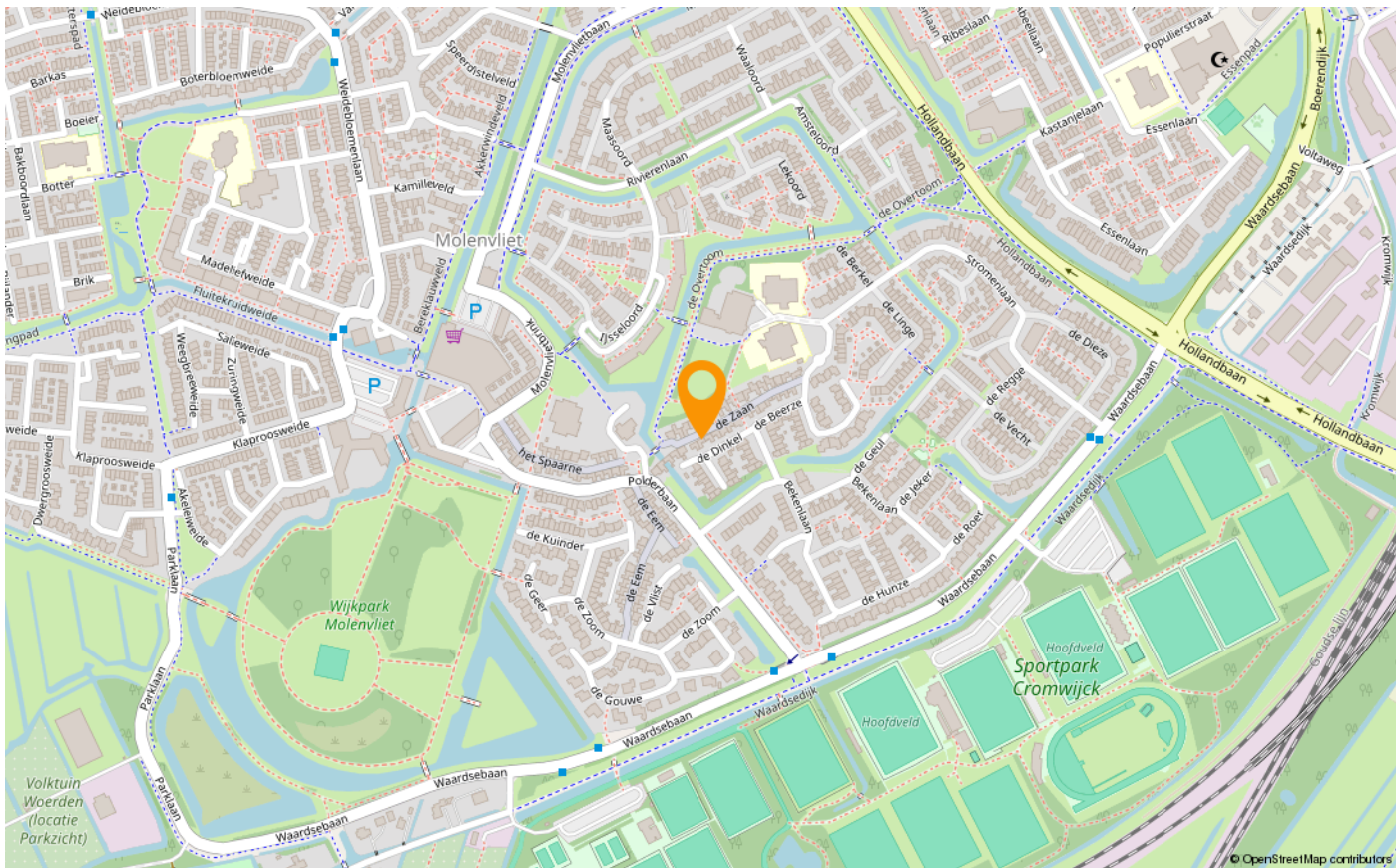
DE ZAAAN 31

WOERDEN

VOLLE EIGENDOM

685

D



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

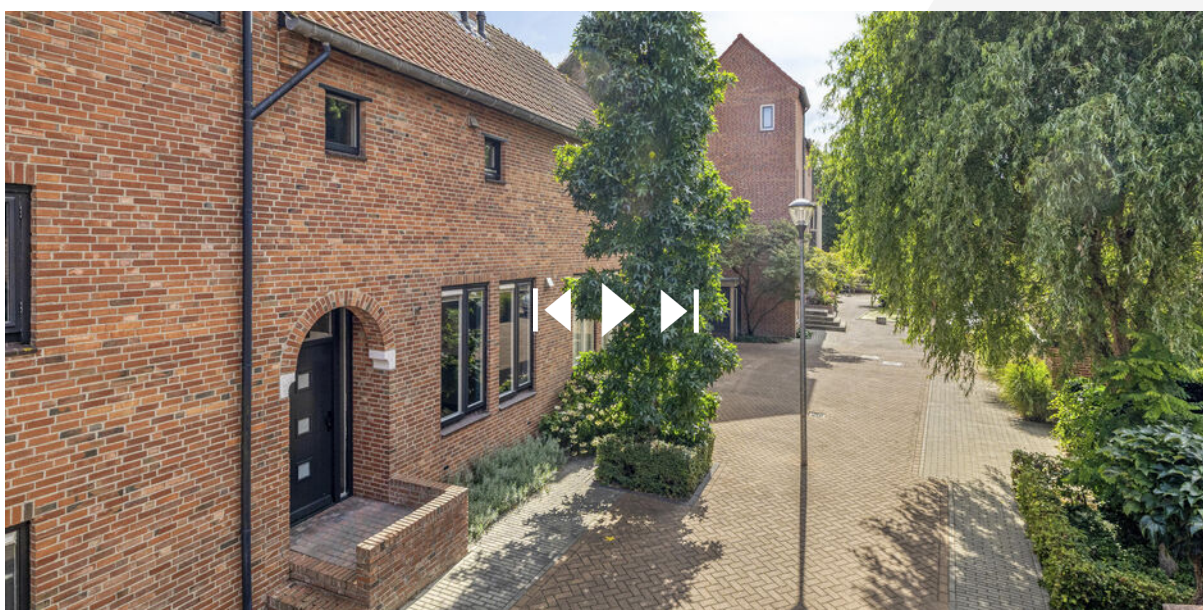
De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaar heeft u als koper zelf een onderzoekplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn, waarvan de verkoper 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/dezaan31>

WOERDEN
MAKELAARDIJ

de Zaan 31, 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).