



TE KOOP

WOERDEN, Frida Katzpad 13

Vraagprijs € 685.000,- k.k.



+31 348 748824 | info@gewoonmarcel.nl | www.gewoonmarcel.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar: 2021

Soort: eengezinswoning

Kamers: 6

Inhoud: 417 m³

Woonoppervlakte: 122 m²

Perceeloppervlakte: 157 m²

Externe bergruimte: 6 m²

Verwarming: vloerverwarming geheel,
warmtepomp

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie

Energie label: A+++

Omschrijving

Modern, energiezuinig en verrassend ruim wonen in het Hof van Leyland.

Deze jonge hoekwoning is er eentje waar je eigenlijk weinig meer aan hoeft te doen. Alles is netjes afgewerkt, de woning is gasloos, heeft energielabel A+++ en met maar liefst vijf slaapkamers is er ook nog eens volop ruimte.

Door de hoekligging en het extra zijraam valt er lekker veel licht naar binnen. Aan de voorzijde ligt de open keuken, voorzien van diverse Siemens inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, vriezer en inductiekookplaat.

De woonkamer is ruim en prettig ingedeeld. Via de openslaande deuren loop je zo de aangelegde achtertuin in. De tuin ligt op het noordwesten en beschikt over een houten berging en een achterom.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers. De badkamer is modern uitgevoerd met grote tegels, vloerverwarming, een douche en een wastafel met meubel. Handig is het aparte toilet op de overloop.

En dan is er nog de tweede verdieping. Geen open zolder, maar gewoon twee extra slaapkamers. Ideaal voor een groter gezin, thuiswerken, logees of een combinatie daarvan. Ook de technische ruimte en de aansluitingen voor wasmachine en droger vind je hier. Bij de inrichting van deze verdieping is ook extra bergruimte gecreëerd.

Comfort is sowieso een sterk punt van deze woning. Iedere woonlaag heeft vloerverwarming én vloerkoeling en is afgewerkt met een PVC-vloer. Samen met de negen zonnepanelen en de energiezuinige installaties zorgt dat voor comfortabel wonen met lage energielasten.

Bij de woning hoort bovendien een eigen parkeerplaats op het mandelige terrein vlakbij de woning. De jaarlijkse kosten hiervoor bedragen circa € 128,64.

Ook de ligging is fijn. Hof van Leyland is een jonge en groene woonwijk met natuur dichtbij, terwijl het centrum van Woerden en het NS-station gemakkelijk per fiets bereikbaar zijn. Met de trein sta je snel in Utrecht en via de A12 en A2 zijn ook steden als Gouda, Amsterdam, Rotterdam en Leiden goed bereikbaar.

Kortom: een jonge hoekwoning met vijf slaapkamers, veel wooncomfort, een eigen parkeerplaats en energielabel A+++.

Gewoon een heel compleet huis waar je zo in kunt.



















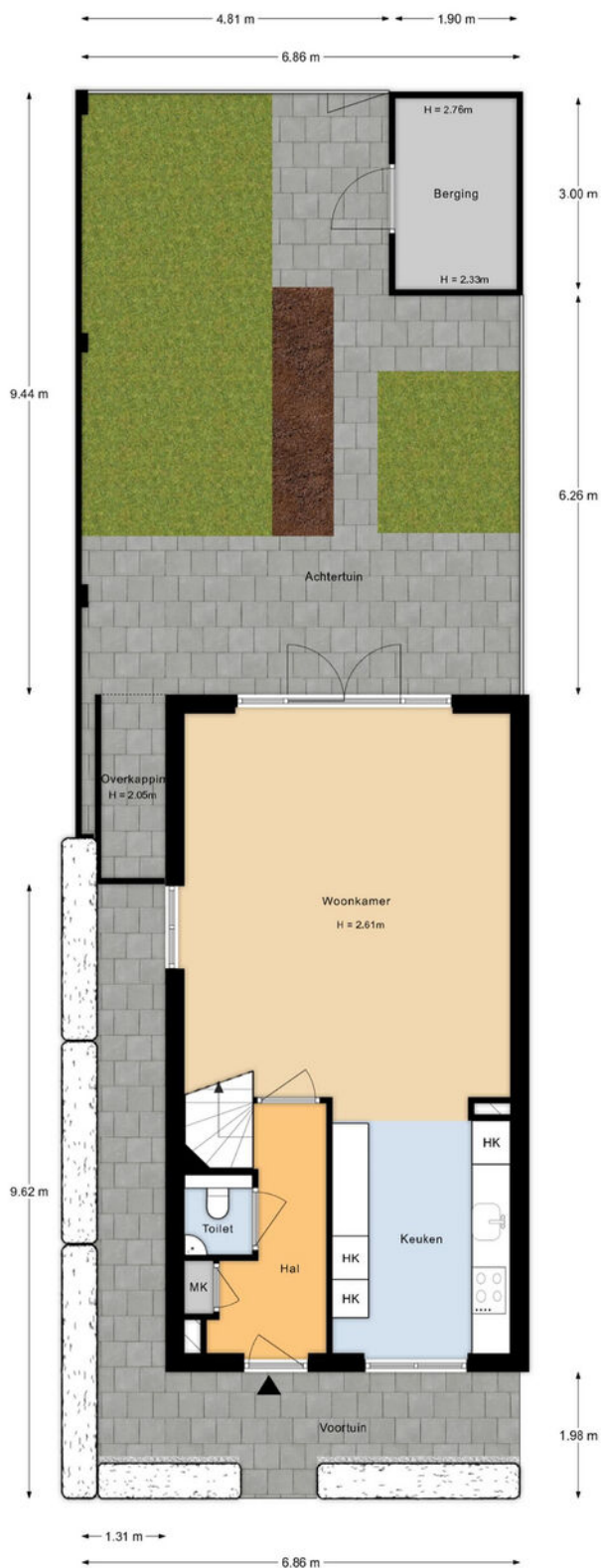






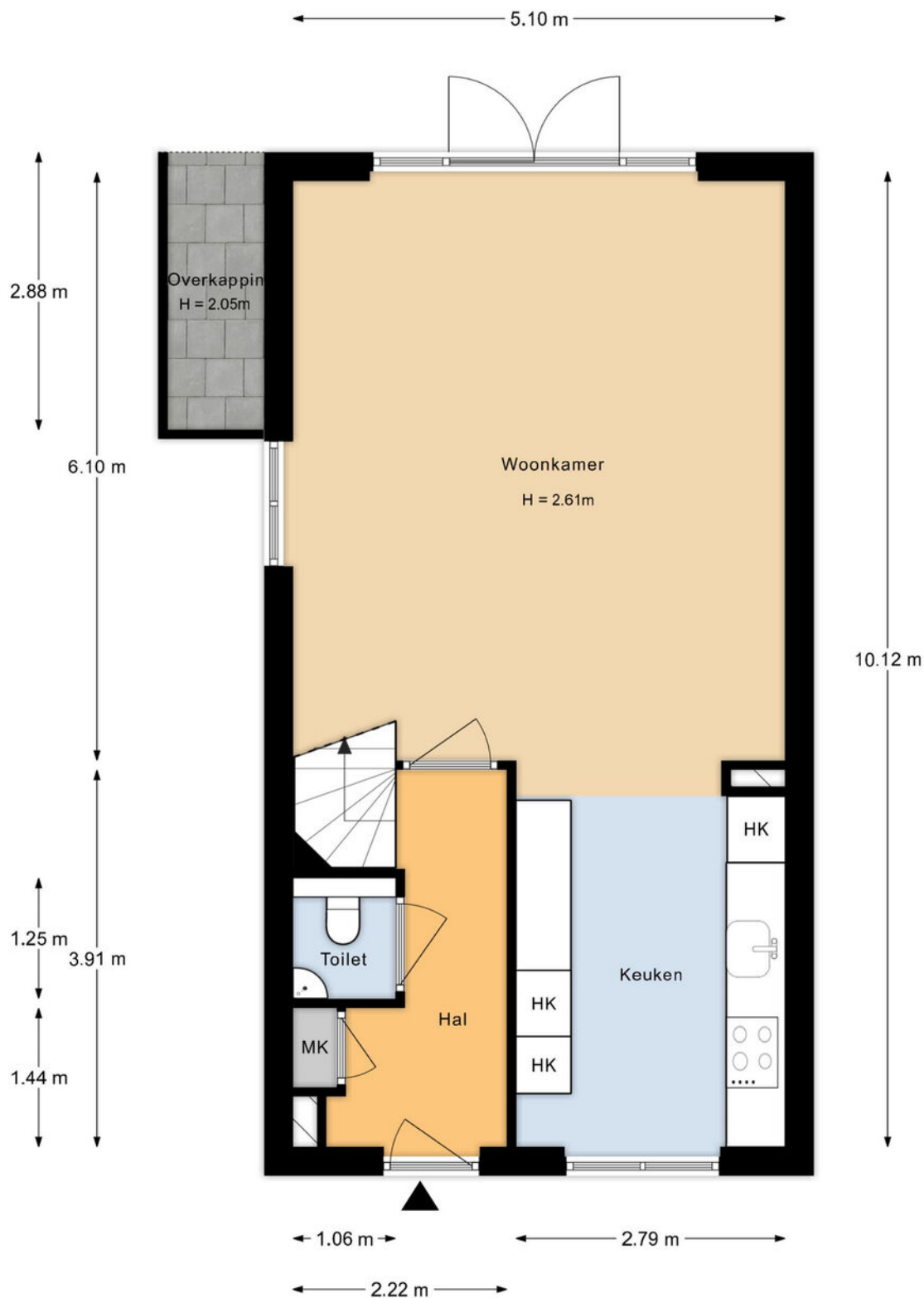


Plattegrond



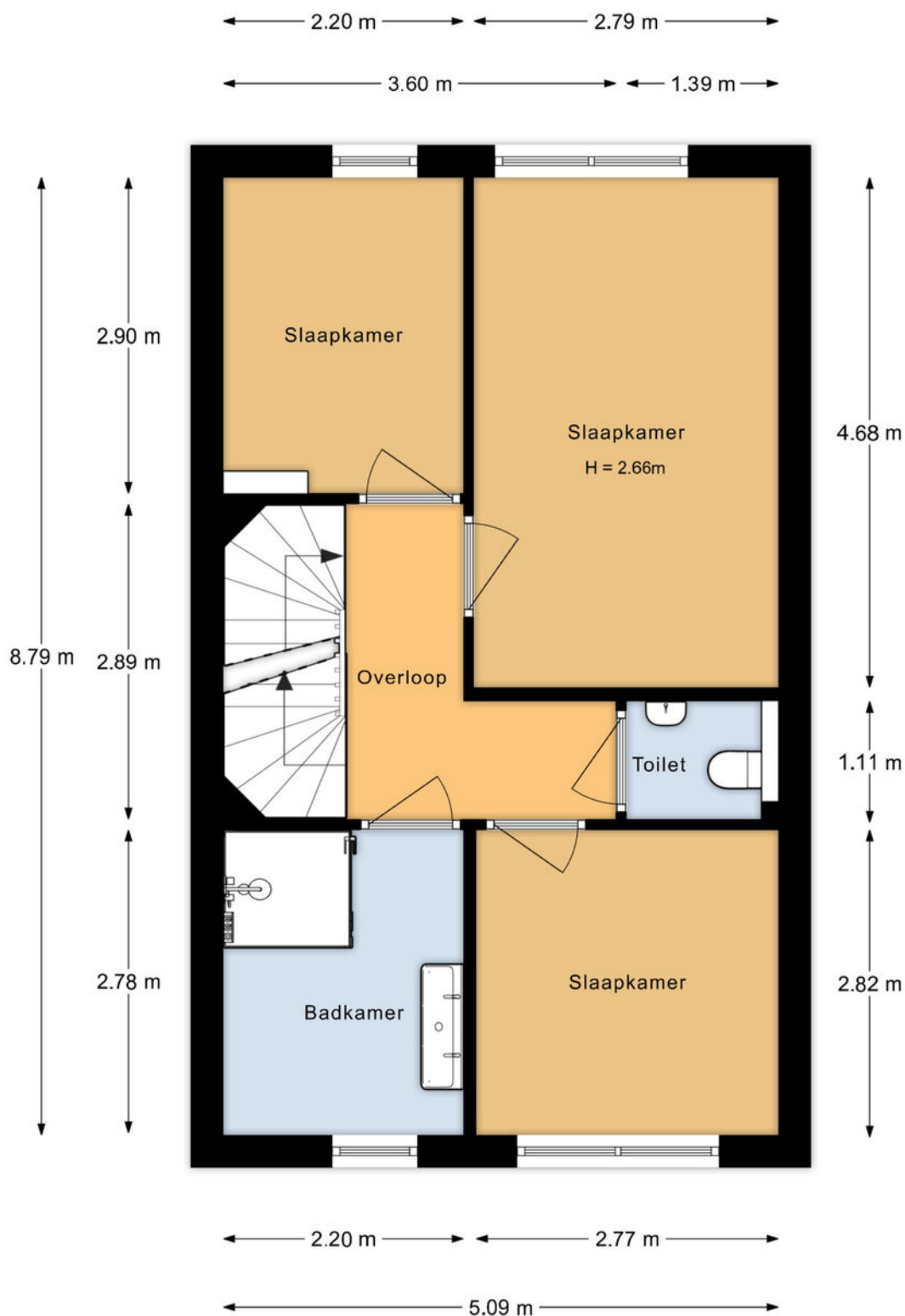
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



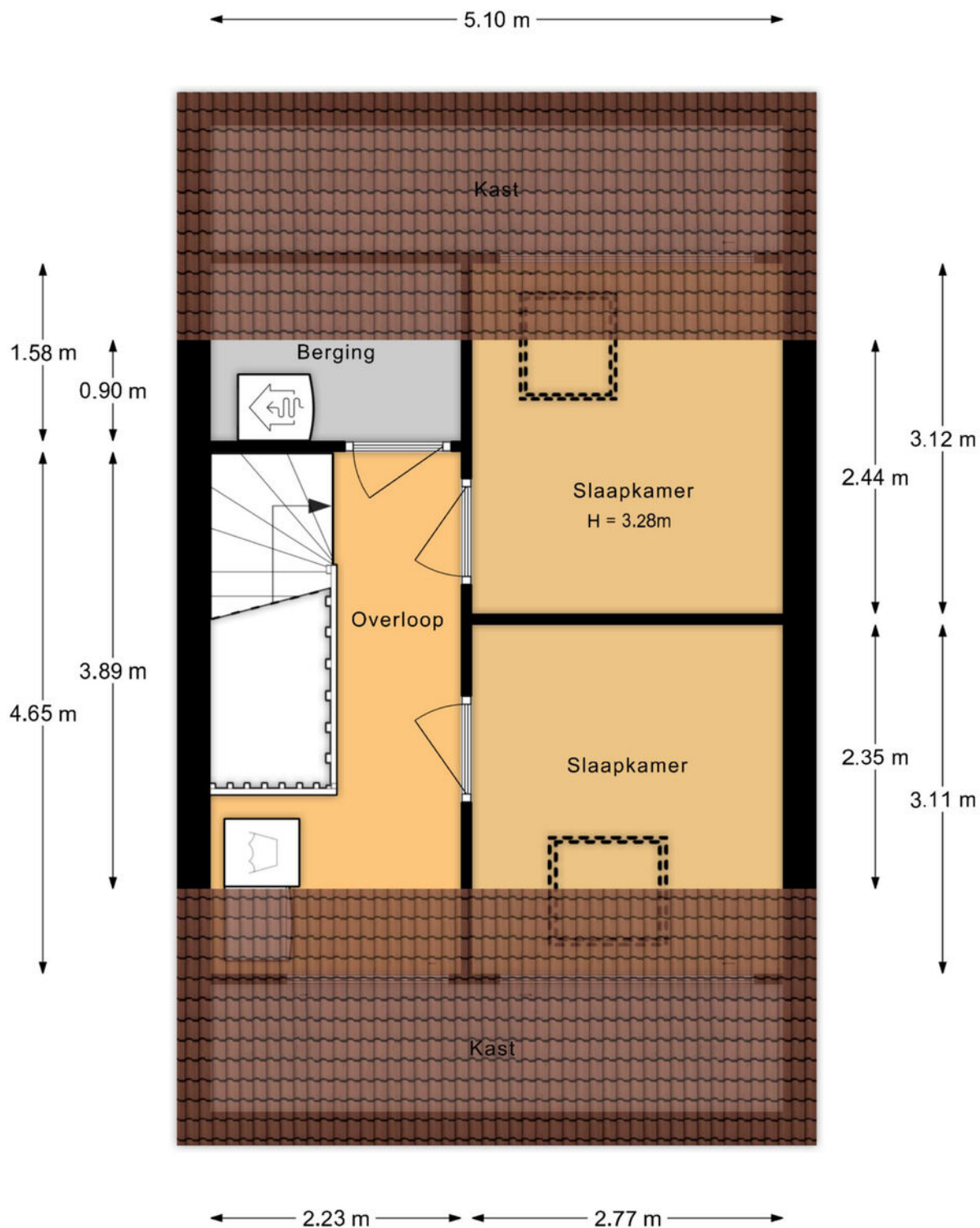
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



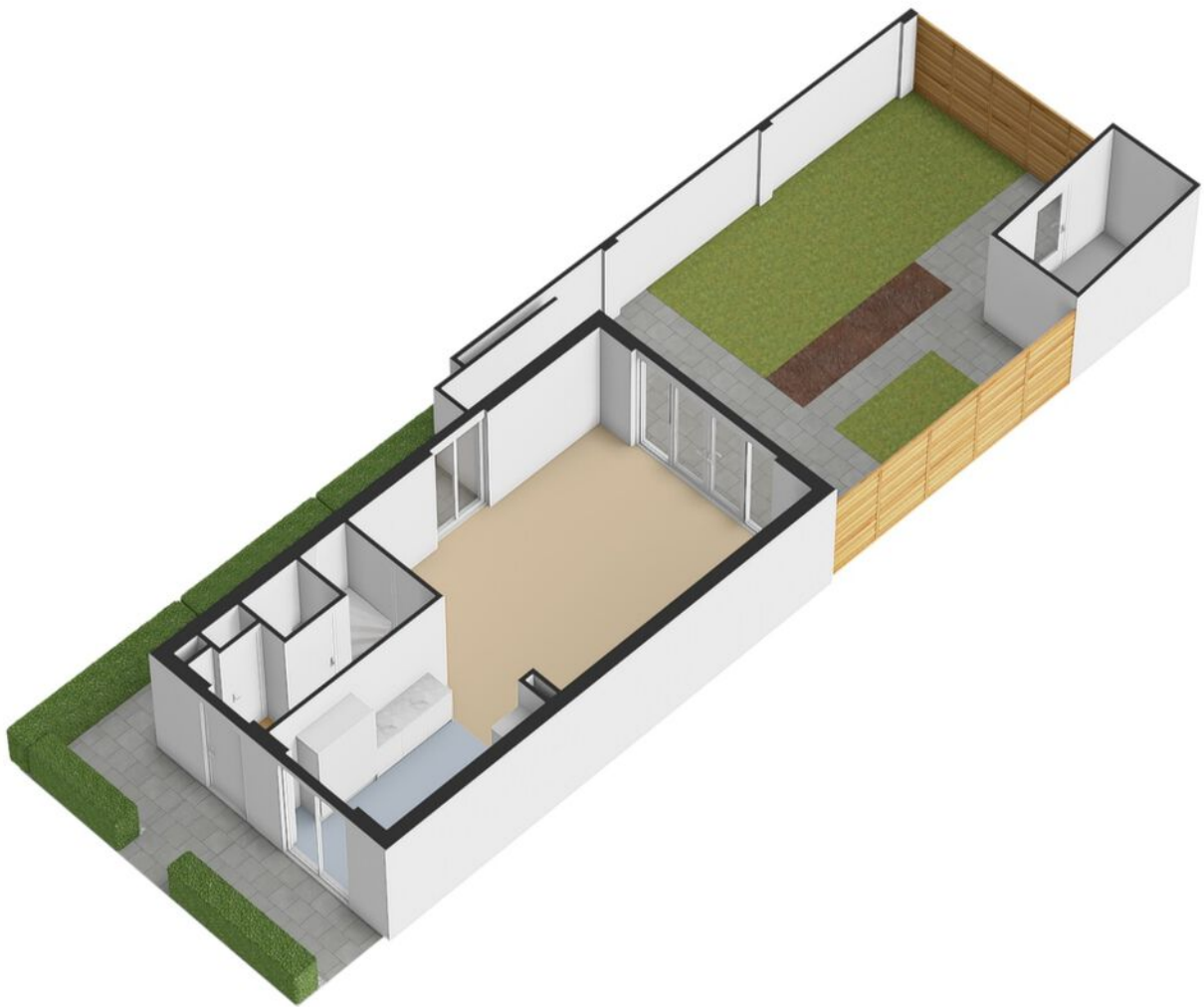
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond

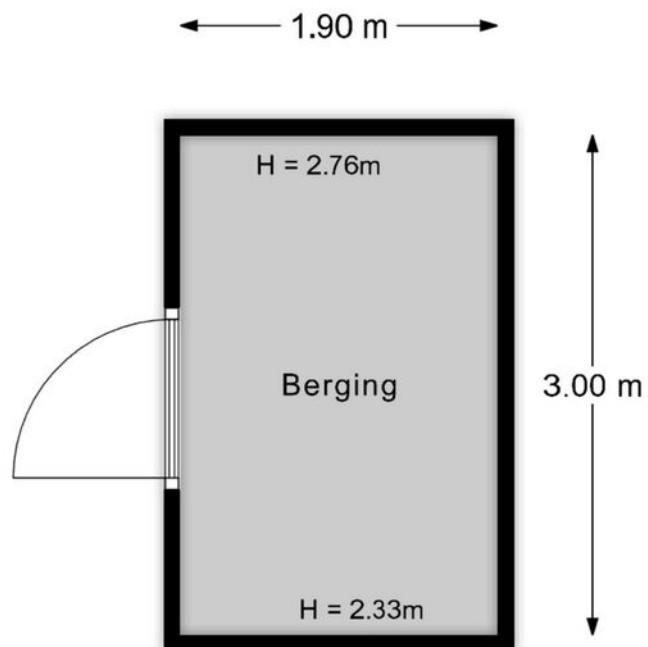


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mdb



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

A

Perceel

8526

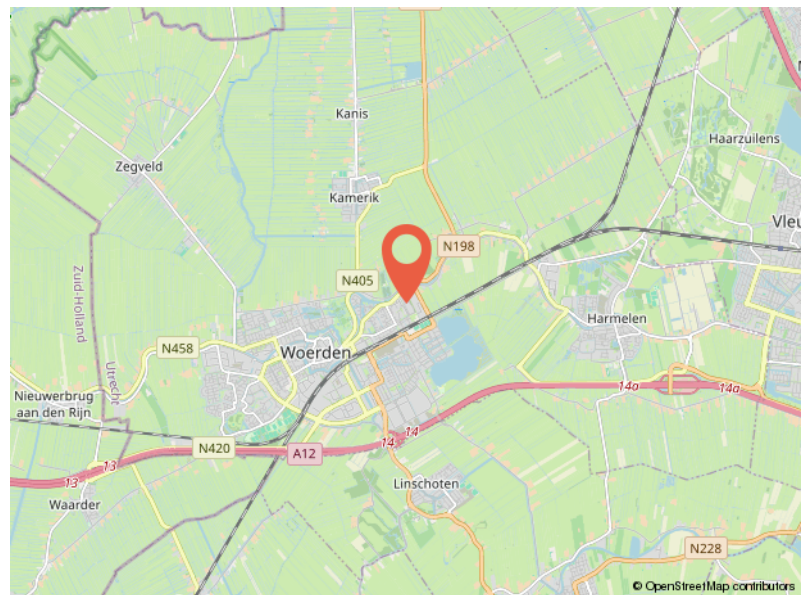
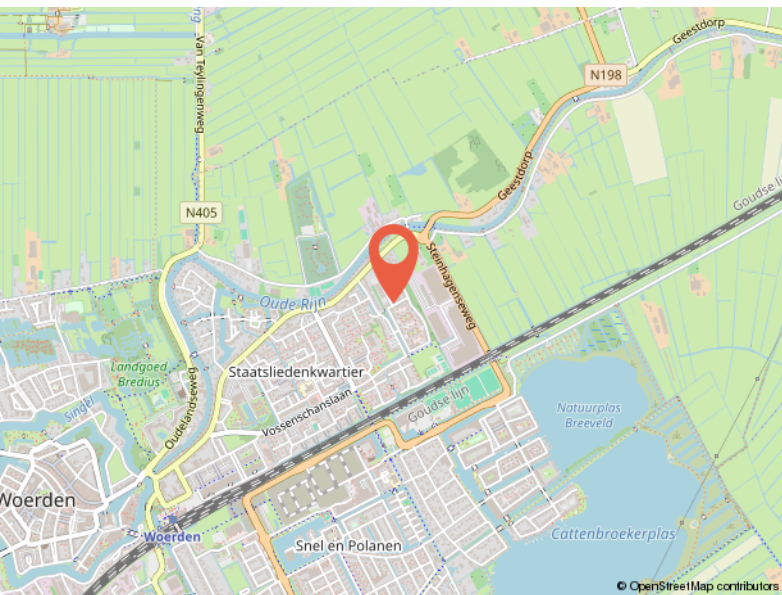
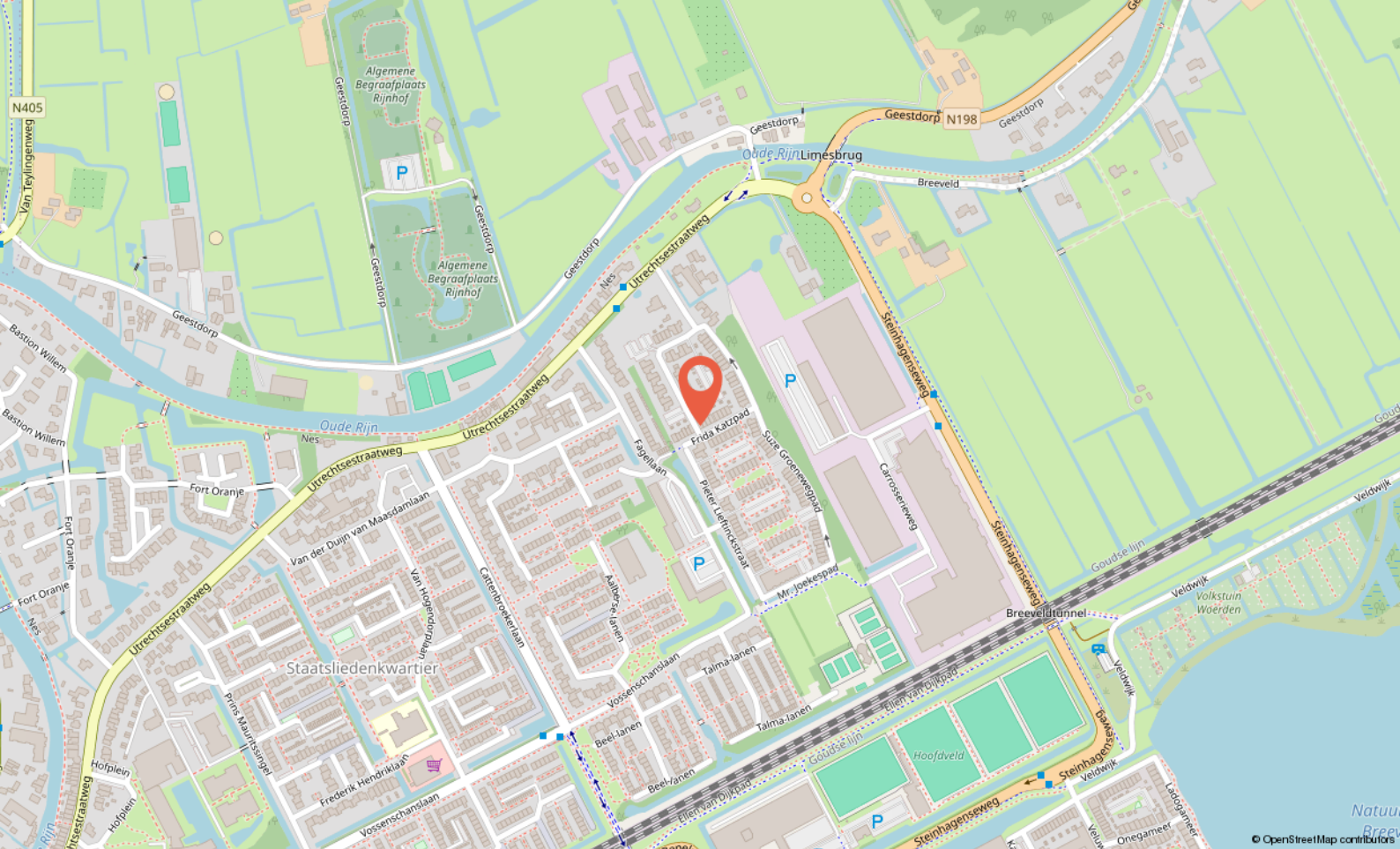
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 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.



Locatie

FRIDA KATZPAD 13

Woerden

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Woerden / Staatsliedenkwartier

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 11%

25 - 44: 23%

45 - 64: 22%

65+: 26%

Koop / huur



Koop: 64%

Huur: 36%

Huishoudens



Eenpersoons: 32%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 37%



49%



51%



1,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 468.000



Ik ben Marcel

Over mij

Ik ben Marcel, 50 jaar, getrouwd en trotse vader van twee geweldige kinderen. Opgegroei in **Noorden en Nieuwkoop**, en inmiddels woon ik alweer ruim **25 jaar in Woerden**. De regio ken ik dus als geen ander – niet alleen van de straten en huizen, maar van de mensen, de verhalen en de sfeer. Met inmiddels **meer dan 26 jaar ervaring** in de makelaardij in en om Woerden heb ik al veel woningen verkocht en aankopen begeleid, maar voor mij draait het vak **nooit om bakstenen. Makelen gaat over mensen.**

Over de juiste klik, over luisteren, meedenken, ontzorgen en écht iets goed regelen voor iemand. Dat is wat mij drijft, al vanaf dag één.

Ik geloof dat een verhuizing spannend mag zijn, maar ook **een beetje een feestje**. Daarom werk ik met een persoonlijke aanpak, waarin aandacht, creativiteit en kwaliteit centraal staan.

Mijn klanten waarderen mij omdat ik **betrouwbaar ben, gewoon bereikbaar**, en het traject duidelijk en goed geregeld verloopt – zonder poeha.

Of je nu koopt, verkoopt of gewoon wilt sparren over je volgende stap: bij geWOON Marcel ben je **geen klantnummer**, maar iemand die ik **écht wil leren kennen**.

[illegible]



Jouw makelaar
in **de buurt**

Meulmansweg 47 A,
3441 AT Woerden

+31 348 748824
info@gewoonmarcel.nl
www.gewoonmarcel.nl