

De Koning makelaars presenteren

Vrijstaand en gelijkvloers wonen op ruim perceel

Woondromen waarmaken



Wijnant Nuijenstraat 20, Woerden

Vraagprijs € 1.025.000,- k.k.

De Koning makelaars



Gelijkvloerse woning met vier slaapkamers en een ruime tuin!

Bent u op zoek naar een vrijstaande, gelijkvloerse woning met volop ruimte en privacy? Dan bent u aan de Wijnant Nuijenstraat 20, gelegen op een perceel van maar liefst 1.146 m², aan het juiste adres! De woning beschikt over vier slaapkamers, een ruime en lichte woonkamer met bijkeuken, een kelder, twee bergingen, een vliering en parkeergelegenheid op eigen terrein. Gelegen in een rustige en groene wijk aan de rand van Woerden, met weinig verkeer langs de woning.

Bij binnenkomst komt u in de ruime hal met garderobe, toilet met fontein en toegang tot de woonkamer en de slaapkamers. De ruime woonkamer is, dankzij de hoogte en vele raampartijen, heerlijk licht en heeft een sfeervolle openhaard en aansluitend de eetruimte. Via de openslaande deuren stap je direct de achtertuin in. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de separate keuken. De praktische voorraadkast biedt extra bergruimte.

Vanuit de eetruimte bereikt u de bijkeuken met de witgoed aansluitingen en toegang tot de kelder, waar u naast extra bergruimte ook de cv-installatie vindt. De vier slaapkamers zijn vanuit de hal bereikbaar, waarvan twee beschikken over vaste kastruimte. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, toilet, dubbele wastafel met meubel en designradiator. Via de gang is bovendien de ruime vliering bereikbaar.

De woning wordt omringd door een verzorgde en groene tuin, waar verschillende zithoeken ervoor zorgen dat u hier heerlijk kunt genieten van het buitenleven. De ligging en de vele beplanting zorgen voor een prettige, natuurlijke uitstraling met volop privacy. Aan de zijkant is een achterom aanwezig met een af te sluiten poortdeur en op de oprit aan de voorzijde is ruimte voor twee auto's. Daarnaast beschikt de tuin over twee houten bergingen met elektra. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag.

Aan de rand van Woerden in het Schilderskwartier is dit alles te vinden! Op loopafstand van de woning is het winkelcentrum Tournoyveld bereikbaar en op de fiets bent u zo in het gezellige centrum van Woerden met vele restaurants, winkels en het NS-station.

Kortom: deze woning biedt een fijne combinatie van gelijkvloers wonen, ruimte, groen en privacy, op een royaal perceel aan de rand van Woerden!

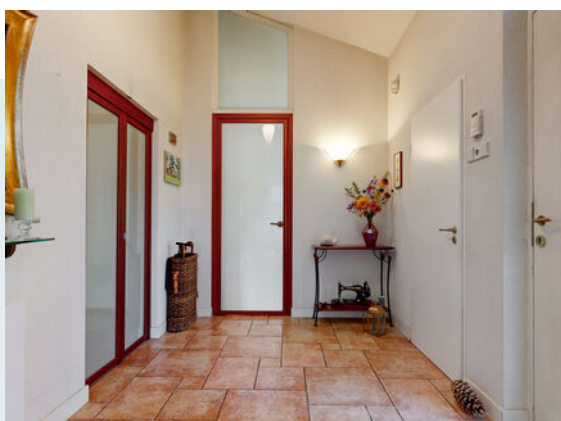
Belangrijkste feiten op een rij:

- Vrijstaande, gelijkvloerse woning met 161 m² woonoppervlakte
- Vier slaapkamers
- Ruime en lichte woonkamer met open haard en aansluitende bijkeuken
- Ruime vliering en een kelder voor extra opslag
- Ruime, groene tuin rondom de woning met veel privacy
- Parkeergelegenheid op eigen terrein



Wonen & koken

- Hal met garderobe en het toilet met fontein
- Ruime, lichte woonkamer met sfeervolle openhaard
- De woonkamer beschikt over een warme parketvloer
- Via de eetruimte is er toegang tot de bijkeuken en de kelder
- Keuken uitgerust met diverse inbouwapparatuur en een praktische voorraadkast



Woondromen waarmaken











Slapen & baden

- De vier slaapkamers zijn vanuit de hal bereikbaar
- Twee slaapkamers beschikken over vaste kastruimte
- De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, toilet, dubbele wastafel met meubel en designradiator
- Via de gang is de ruime vliering bereikbaar







Buitenleven & omgeving

- De woning staat op een perceel van maar liefst 1.146 m²
- Verzorgde en groene tuin met verschillende zithoeken
- De tuin biedt volop privacy en heeft twee houten bergingen
- Via de zijkant is een achterom aanwezig en er is plek voor twee auto's op de oprit















Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 1.025.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1973
dakisolatie, dubbelglas
C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Oppervlakte overig inpandige ruimte
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

1.146 m²
161 m²
23 m²
759 m³
7 m²
10 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Intergas Xtreme 36 (compatibel met warmwaterpomp aansluiting)

Bouwjaar
Eigendom

2023
eigendom

Tuin

Type
Ligging achtertuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

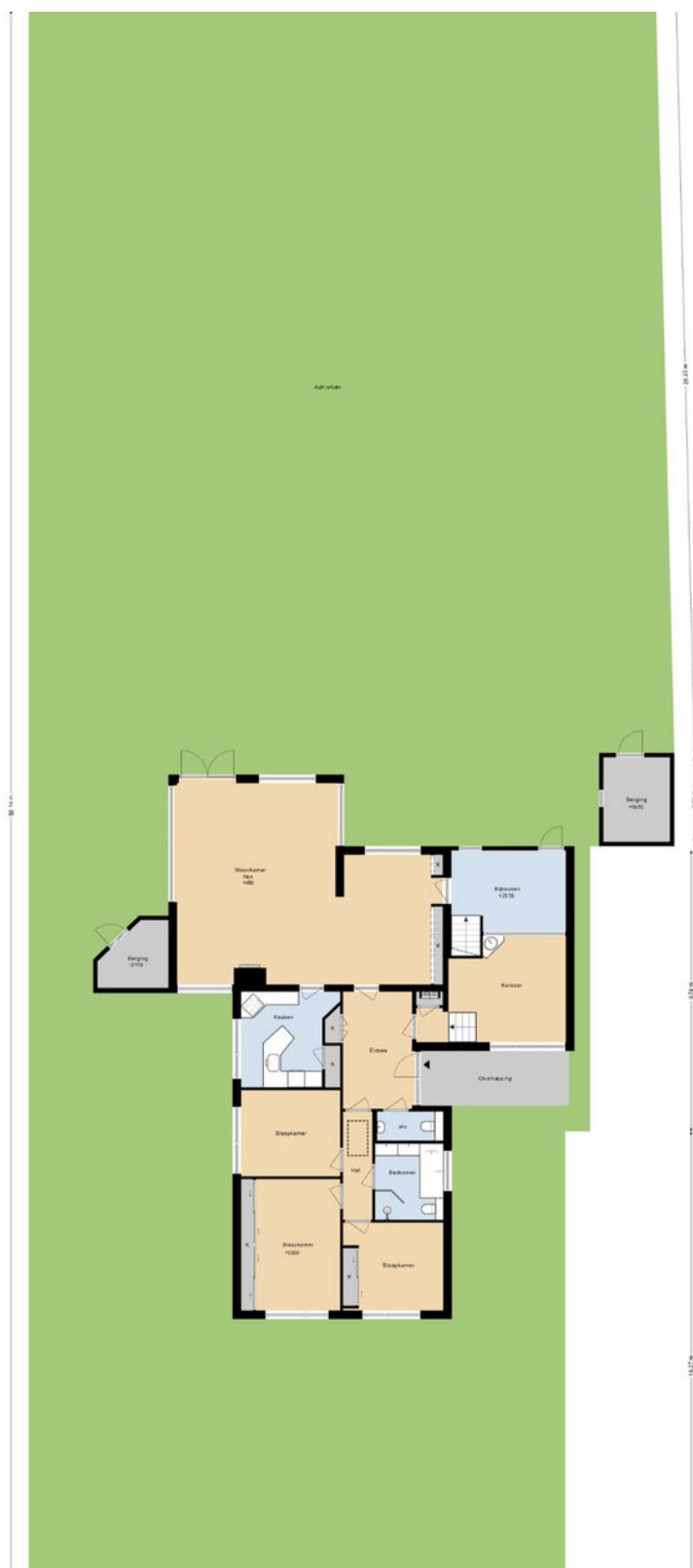
achtertuin, voortuin, zijtuin
noord
ja (met afsluitbare poort)
aangebouwd hout, vrijstaand hout
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

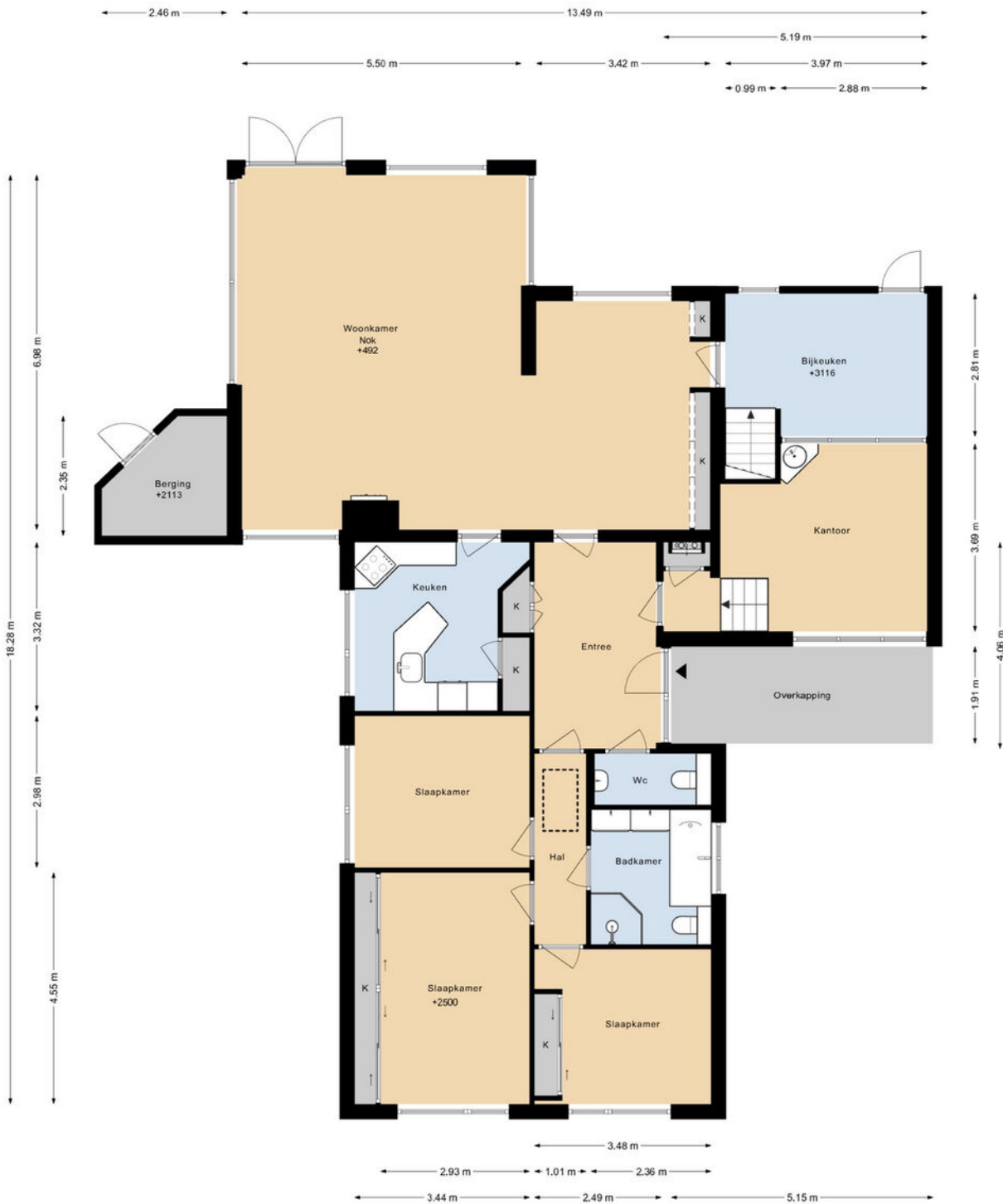
eigen terrein, openbaar parkeren

Woondromen waarmaken



Plattegrond begane grond

WIJNANT NUIJENSTRAAT 20
BEGANE GROND

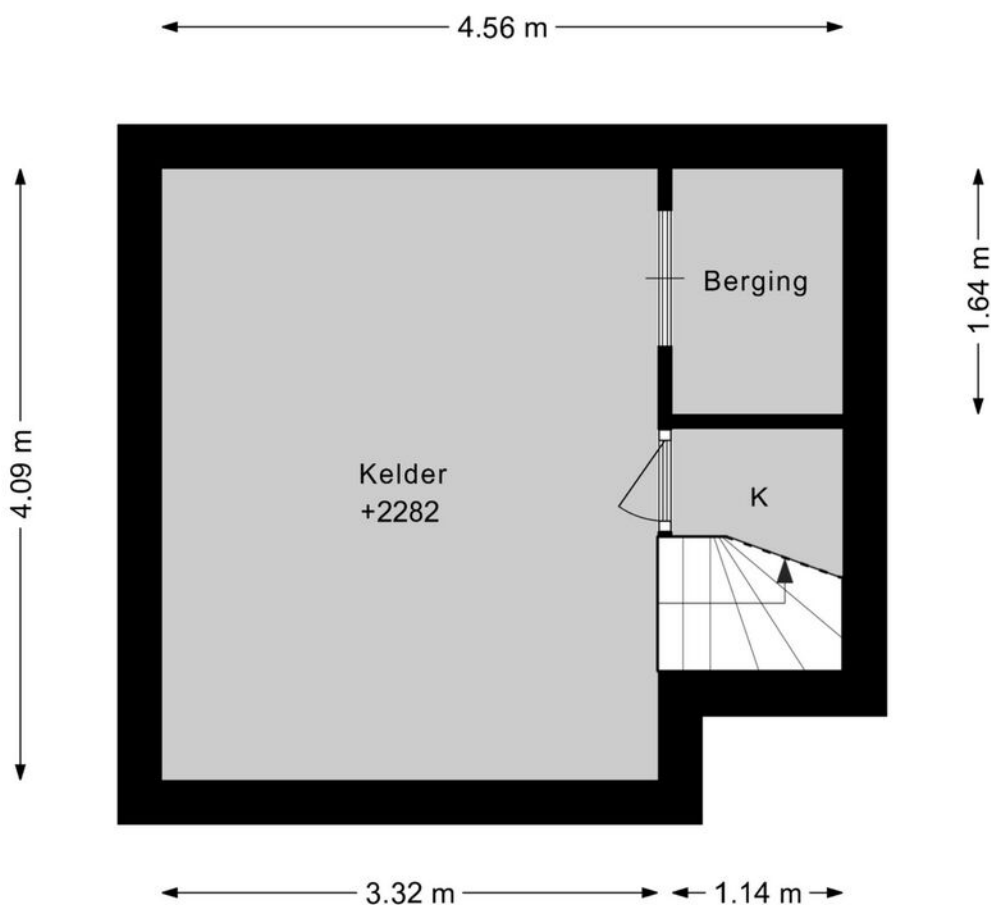


Woondromen waarmaken



Plattegrond kelder

WIJNANT NUIJENSTRAAT 20 KELDER



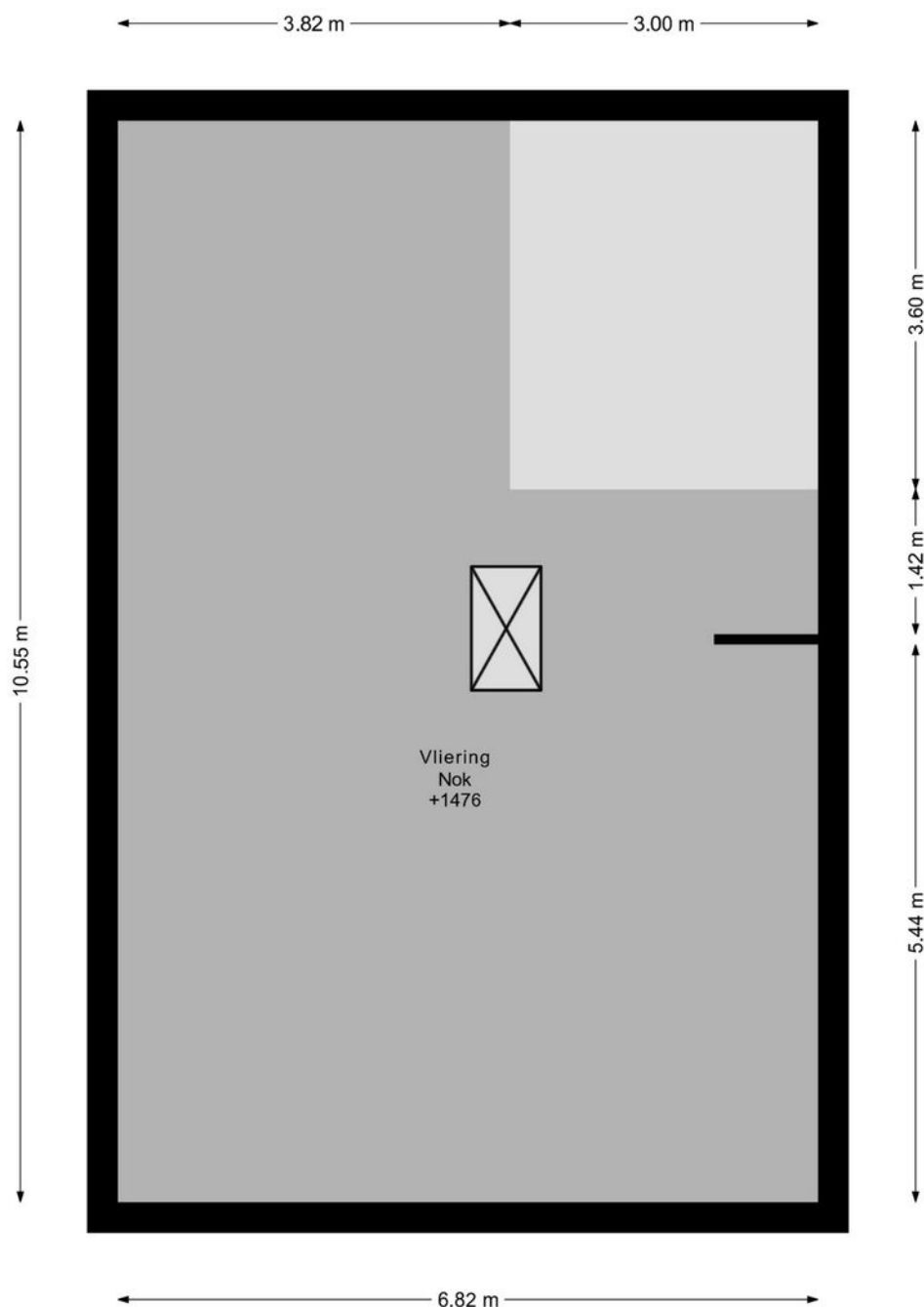
Woondromen waarmaken

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



Plattegrond vliering

WIJNANT NUIJENSTRAAT 20 VLIERING



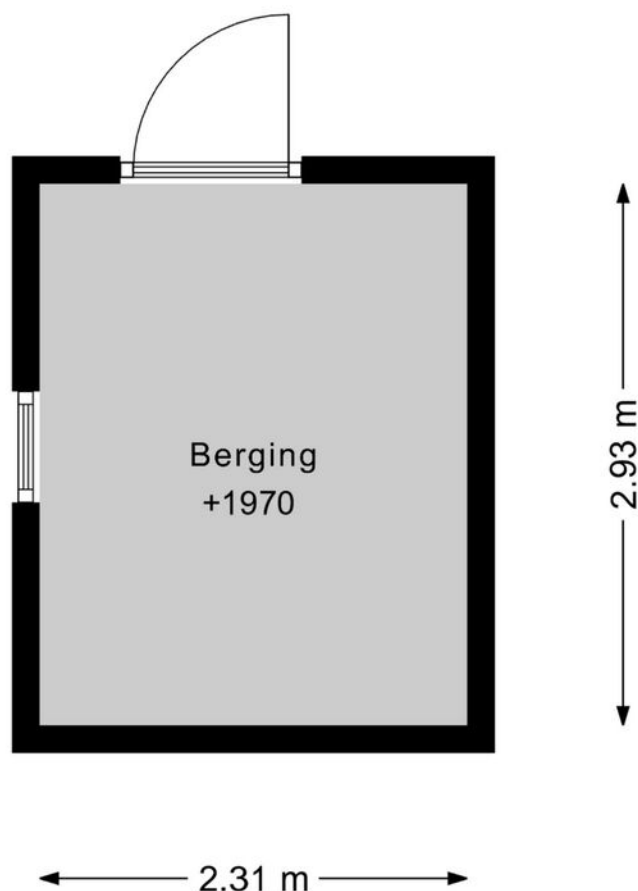
Woondromen waarmaken

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



WIJNANT NUIJENSTRAAT 20 BERGING

Woondromen waarmaken

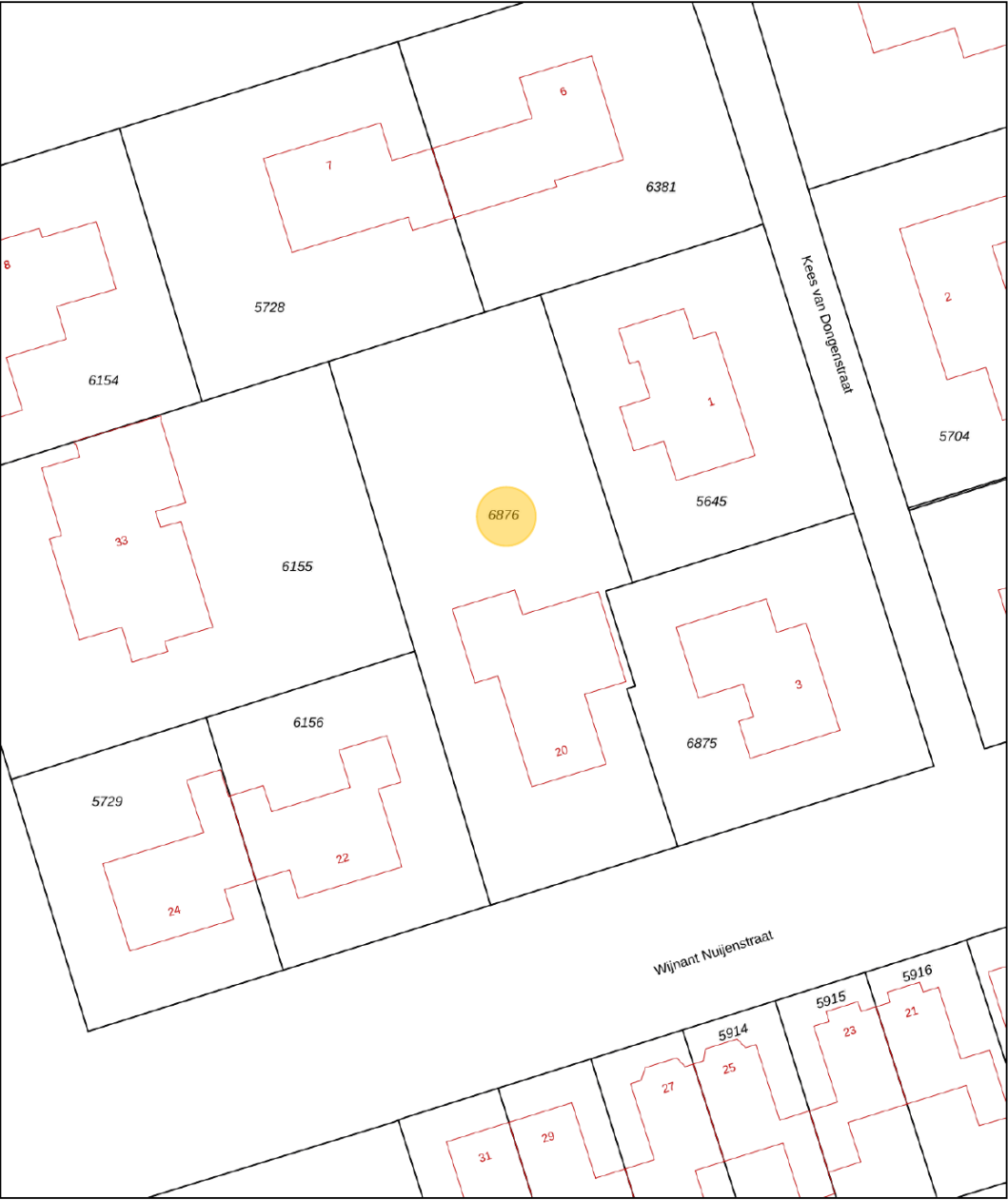


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Woondromen waarmaken

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woerden

Sectie B

Perceel 6876

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.

kadaster



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.

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
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 Rijneveld 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

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