

De Koning makelaars presenteren

Royale hoekwoning met vijf slaapkamers, garage en volop buitenruimte!

Woondromen waarmaken



Aalberse-lanen 15, Woerden

Vraagprijs € 675.000 k.k.

De Koning makelaars



Volop genieten van de buitenruimte!

Aan de Aalberse-lanen 15 in Woerden staat deze goed onderhouden hoekwoning met verrassend veel ruimte en volop mogelijkheden voor het hele gezin. Met een lichte woonkamer, vijf slaapkamers, een garage, bijkeuken en twee tuinen biedt deze woning een fijne combinatie van comfort en functionaliteit. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR-beglazing, acht zonnepanelen en heeft energielabel A.

Al bij aankomst valt de royale voortuin op. Dankzij de ligging op het zuidoosten is dit een heerlijke plek om al vroeg op de dag van de zon te genieten en kun je hier vanaf het vroege voorjaar tot ver in de zomer volop van het buitenleven genieten. De voortuin biedt bovendien een prettige afstand tot de straat en geeft de woning een verzorgde uitstraling.

Via de voortuin kom je binnen in de hal met garderobe, meterkast en het toilet. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde valt hier veel daglicht naar binnen. De trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer en vormt op een natuurlijke manier onderdeel van de leefruimte. Bovendien is er op de begane grond een praktische inbouwkast aanwezig.

Aan de achterzijde ligt de open keuken. Deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en close-in boiler. Een fijne plek om te koken en gezellig samen te zijn.

Aangrenzend ligt de bijkeuken met onder andere aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit hier heb je toegang tot zowel de achtertuin als de garage. De garage beschikt over elektra en biedt ruimte om één auto te parkeren.

Ook buiten biedt deze woning volop mogelijkheden. De achtertuin ligt op het noordwesten en is daardoor juist vanaf de middag en tot in de avond een fijne plek om van de zon te genieten. In combinatie met de voortuin op het zuidoosten kun je op verschillende momenten van de dag een zonnig of juist beschut plekje vinden. Daarnaast beschikt de tuin over een aparte stenen berging met elektra en een achterom. Ideaal voor het stallen van fietsen en tuinspullen.

Ook op het gebied van energiezuinig wonen is de woning goed uitgerust. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR-beglazing. Daarnaast zijn er acht zonnepanelen aanwezig en beschikt de woning over energielabel A.



Gelegen in het groene en kindvriendelijke Staatsliedenkwartier

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een laminaatvloer. De badkamer beschikt over een ligbad, douche, toilet en wastafel met meubel. Dankzij de drie slaapkamers is deze verdieping uitstekend geschikt voor een gezin, maar een van de kamers kan natuurlijk ook worden ingericht als werk-, hobby- of logeerkamer.

De tweede verdieping biedt nog meer mogelijkheden. Hier bevindt zich een overloop met de opstelplaats van de cv-ketel, een ruime slaapkamer met aan de achterzijde een dakkapel en een kantoorruimte. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer. Ook aan bergruimte is hier geen gebrek: achter de knieschotten bevindt zich veel praktische opbergruimte, waardoor spullen gemakkelijk uit het zicht kunnen worden opgeborgen. Dankzij de vliering heb je bovendien nog extra bergruimte.

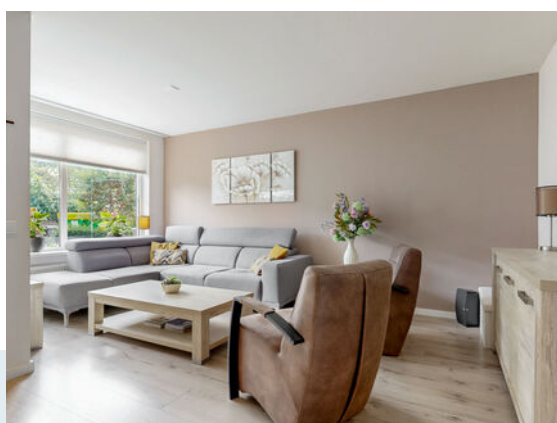
Je woont hier in het gezellige Woerden, een stad met een prettige combinatie van stedelijke voorzieningen en een groene omgeving. In de buurt vind je winkels, supermarkten, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Ook het historische centrum met de gezellige binnenstad is nabij gelegen. Dankzij de gunstige ligging zijn het NS-station en steden als Utrecht en Gouda en de snelwegen A12 en A2 goed bereikbaar. Zo woon je rustig en centraal met alles binnen handbereik.

Feiten op een rij:

- Ruime hoekwoning van 138 m² woonoppervlakte
- Vijf slaapkamers
- Royale voortuin gelegen op het zuidoosten
- Achtertuin gelegen op het noordwesten met berging
- Garage met ruimte voor één auto
- Praktische bijkeuken
- Acht zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR-beglazing
- Energielabel A
- Gunstige ligging in Woerden nabij voorzieningen en uitvalswegen

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek de ruimte, het comfort en de mogelijkheden van Aalberse-lanen 15 in Woerden!





Wonen

- De lichte woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning
- De hal en de woonkamer zijn voorzien van een laminaatvloer
- Kunststof kozijnen met HR-beglazing (behalve bijkeuken en berging)
- Energielabel A



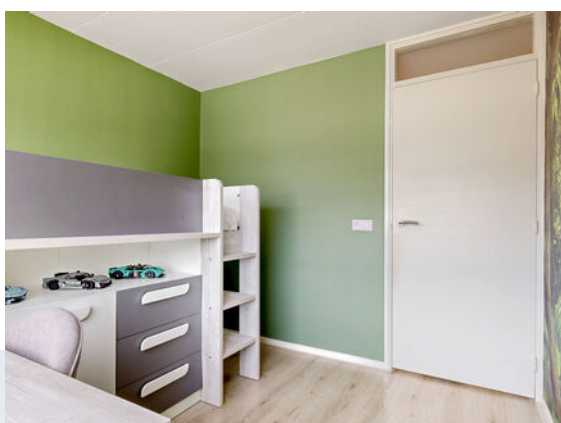


Keuken

- De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning
- Voorzien van een close-in boiler en de volgende inbouwapparatuur: een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser
- Plavuizenvloer in de keuken





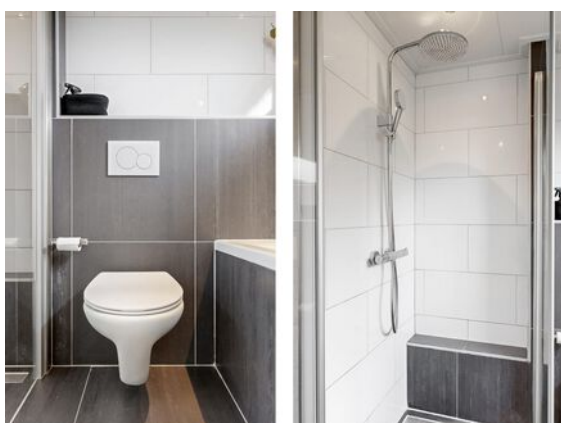


Slapen op de 1e verdieping

- Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde
- De slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een laminaatvloer
- Op de overloop bevindt zich een handige inbouwkast







Baden & opfrissen

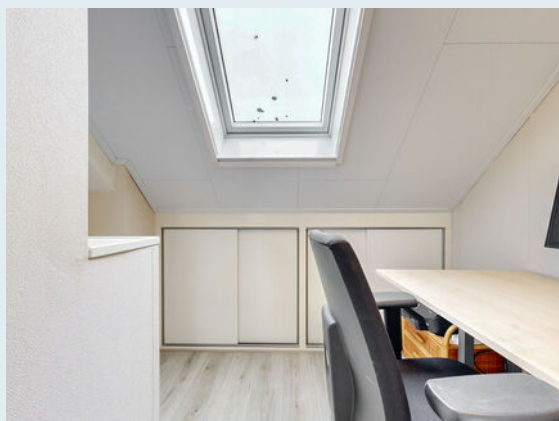
- De badkamer is op de 1e verdieping gelegen
- Voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel met meubel





Tweede verdieping

- Twee slaapkamers waarvan één een dakkapel aan de achterzijde heeft
- Ruime overloop met de opstelplaats van de cv-ketel
- De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer
- Extra opbergruimte achter de knieschotten en op de vloering



Woondromen waarmaken





Buitenleven

- Door de voor- en achtertuin kun je op verschillende momenten van de dag een zonnig of juist beschut plekje vinden
- Achterom aanwezig
- Bijkeuken met witgoedaansluitingen
- Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot zowel de achtertuin als de garage
- Stenen berging met elektra



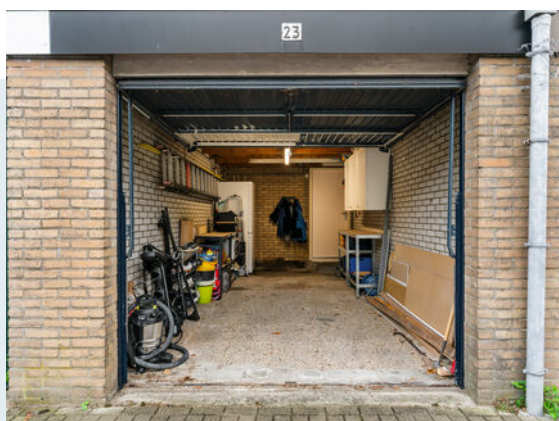






Garage

- Vanuit de bijkeuken directe toegang tot de garage
- De garage beschikt over elektra en een overheaddeur
- Ruimte voor het parkeren van één auto





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 675.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1973
volledig geïsoleerd, HR-beglazing
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Overige inpandige ruimte

207 m²
138 m²
523 m³
9 m²
17 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
6

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Intergas Compact HRE
2025
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort garage/berging
Voorzieningen garage/berging

achtertuin, voortuin
noordwest
ja
vrijstaand steen
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren



Situatietekening

Woondromen waarmaken

AALBERSE-LANEN 15 SITUATIE

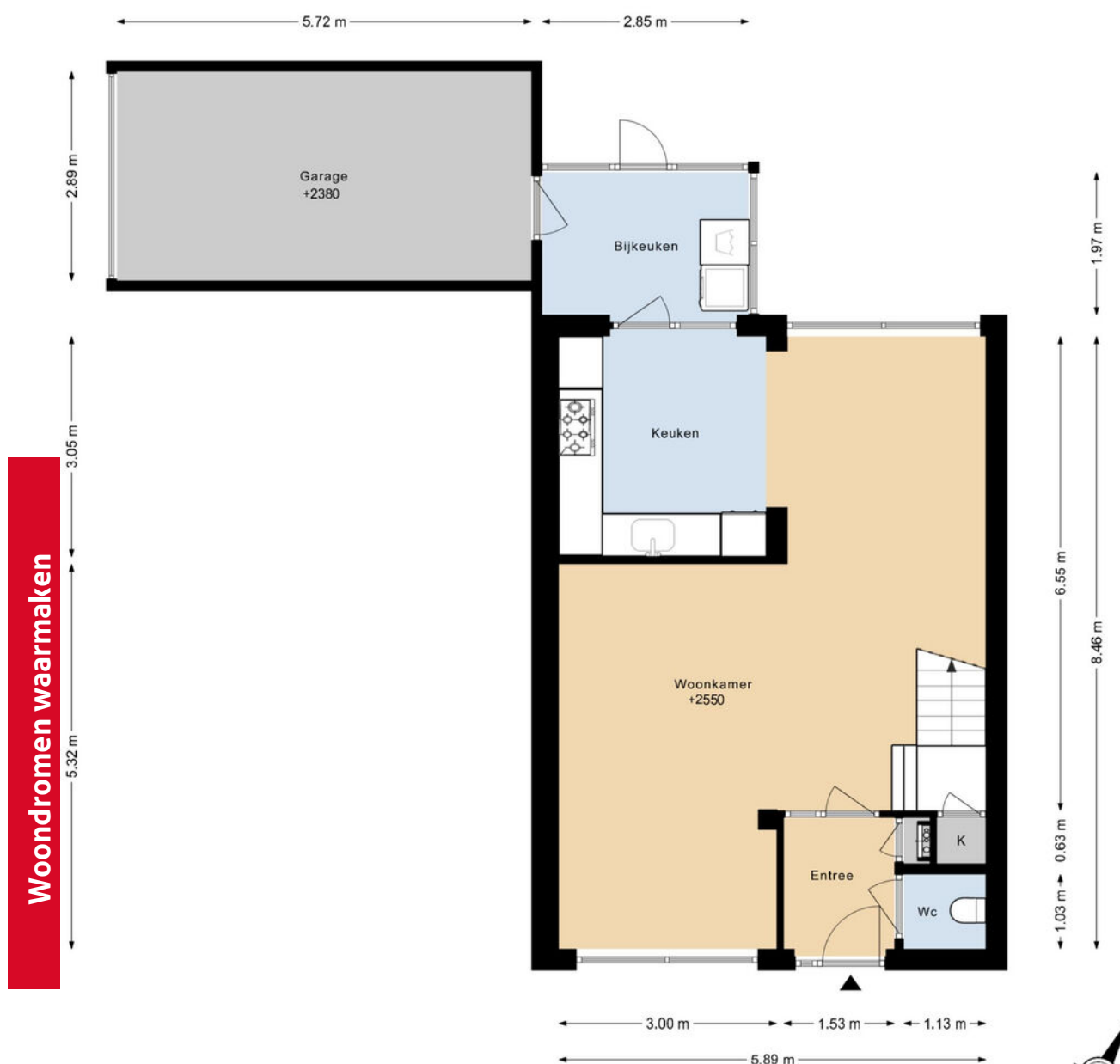


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESET. DIT EN DIEREN TER INRICHTING
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.GOS-INE.NL



Plattegrond begane grond

AALBERSE-LANEN 15 BEGANE GROND

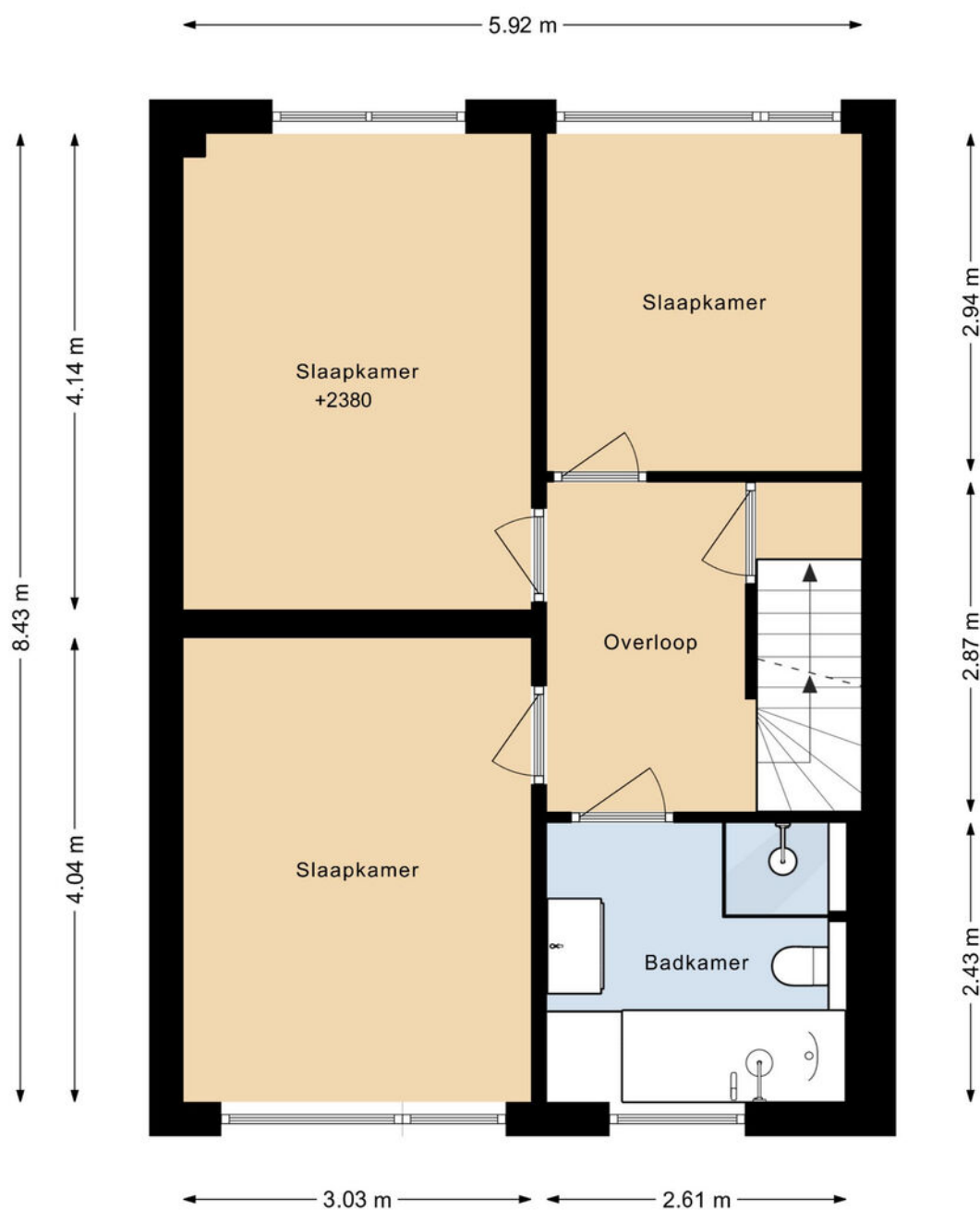


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



Plattegrond eerste verdieping

AALBERSE-LANEN 15 1E VERDIEPING



Woondromen waarmaken

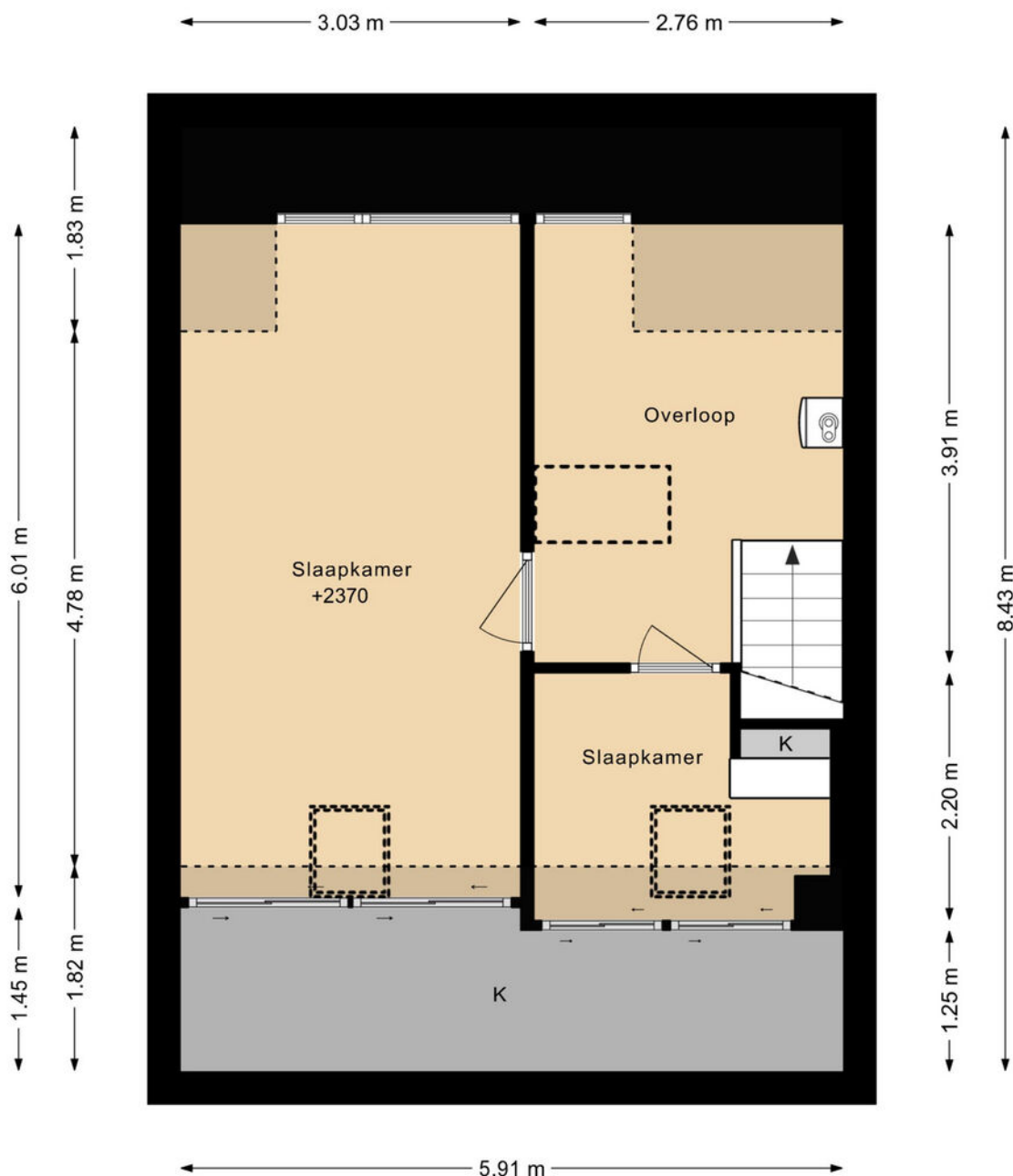
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



Plattegrond tweede verdieping

AALBERSE-LANEN 15 2E VERDIEPING

Woondromen waarmaken



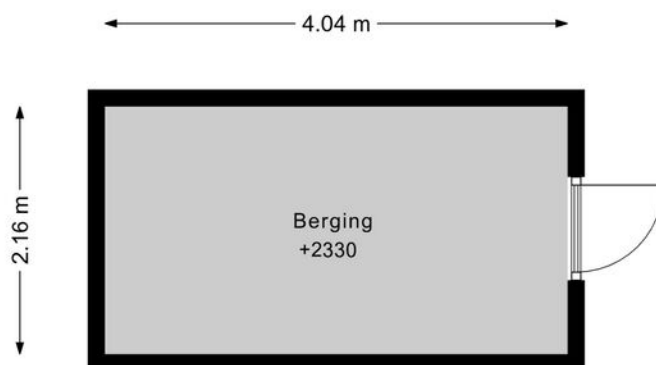
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



Plattegrond berging

Woondromen waarmaken

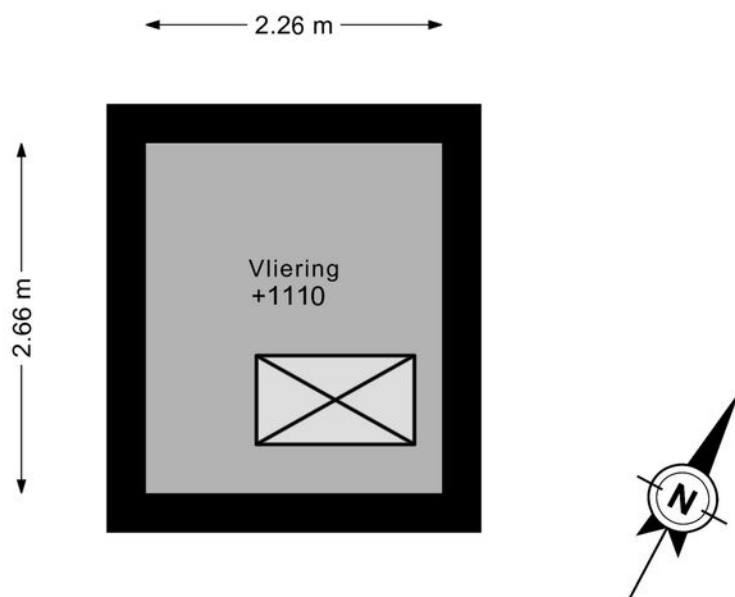
AALBERSE-LANEN 15 BERGING



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



AALBERSE-LANEN 15 VLIERING



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Woerden
Sectie A
Perceel 3727

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 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.



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 verbouwingskosten 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@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f dekoningsmakelaars

@ dekoningsmakelaarswoerden

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