



TE KOOP

WOERDEN, Bottelroosweide 7
Vraagprijs € 575.000,- k.k.



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



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1989
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	433 m ³
Woonoppervlakte:	130 m ²
Perceeloppervlakte:	169 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	12 m ²
Externe bergruimte:	18 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie:	gedeeltelijk dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	B

Omschrijving

Verrassend veel ruimte, een garage én een tuin op het zuiden

Ruimte. Dat is waarschijnlijk het eerste wat opvalt bij deze woning aan de Bottelroosweide 7. Niet alleen binnen, maar ook buiten. Met 5 slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, een vrijstaande garage met carport, een flinke voor- én achtertuin en bovendien een rustige ligging aan een groenstrook en water is dit zo'n huis waar u jaren mee vooruit kunt.

De woning ligt in Molenvliet, een prettige en groene woonwijk met veel ruimte tussen de woningen. Voor de deur kijkt u uit op groen in plaats van direct op verkeer. Dat geeft meteen een rustig gevoel. Tegelijkertijd zijn scholen, winkels, sportvoorzieningen en het centrum van Woerden goed bereikbaar.

Op de begane grond komt u binnen in de hal met toilet en trapopgang. Aan de voorzijde ligt de keuken, terwijl de woonkamer zich uitstrekt over vrijwel de volledige breedte van de woning. Door de grote ramen aan de achterzijde komt er veel daglicht binnen en is er fijn contact met de tuin.

En dan de tuin. Een heerlijke, groene plek waar je bijna vergeet dat je midden in een woonwijk woont. De achtertuin ligt op het zuiden en biedt volop zon, maar dankzij de volwassen beplanting ook veel privacy en beschutting. Er is alle ruimte voor een fijne loungehoek, een grote eettafel en natuurlijk lekker veel groen. Een tuin om 's ochtends rustig de dag te beginnen, 's middags van de zon te genieten en op mooie avonden gezellig lang buiten te blijven zitten. Aan de voorzijde ligt de tuin aan een groenstrook, waardoor je voor vrij uitzicht hebt..

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel. De tweede verdieping maakt deze woning extra interessant. Hier zijn nog eens twee kamers, een aparte berg-/wasruimte en toegang tot het balkon. Daarmee beschikt de woning over maar liefst vijf slaapkamers, maar uiteraard kunt u de ruimtes ook gebruiken als werk-, hobby- of logeerkamer.

Een ander groot pluspunt is de vrijstaande garage. Met een lengte van circa 6,7 meter is dit niet zomaar een schuurtje, maar echt een volwaardige garage met volop mogelijkheden voor de auto, fietsen, opslag of hobbyruimte. Naast de garage bevindt zich bovendien een carport zodat u altijd een plek voor de auto heeft..

Wonen in Molenvliet

Molenvliet is een wijk waar groen, ruimte en praktisch wonen mooi samenkomen. U woont hier rustig, met speel- en groenvoorzieningen in de buurt, terwijl het centrum van Woerden op korte afstand ligt. Ook het station, scholen, sportclubs en de uitvalswegen richting onder andere Utrecht en Gouda zijn goed bereikbaar.

Omschrijving

Woerden zelf combineert het gemak van een stad met de sfeer van een dorp. Een gezellig historisch centrum, terrassen, winkels, de wekelijkse markt en volop recreatiemogelijkheden liggen allemaal binnen handbereik.

Bottelroosweide 7 is vooral een huis voor wie ruimte zoekt. Vijf slaapkamers, veel buitenruimte, een tuin op het zuiden, groen voor de deur én een eigen garage. Een combinatie die u in Woerden niet iedere dag tegenkomt.



































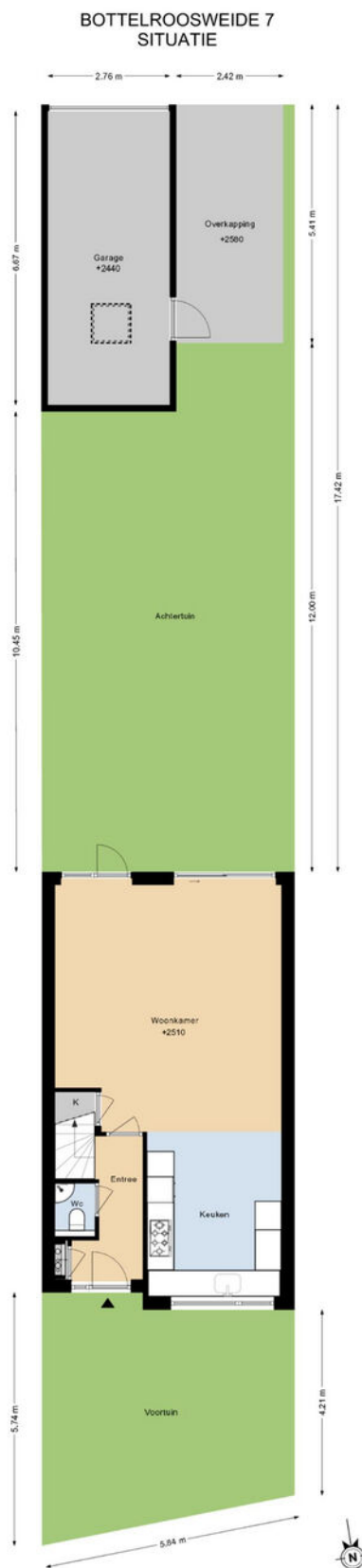








Plattegrond

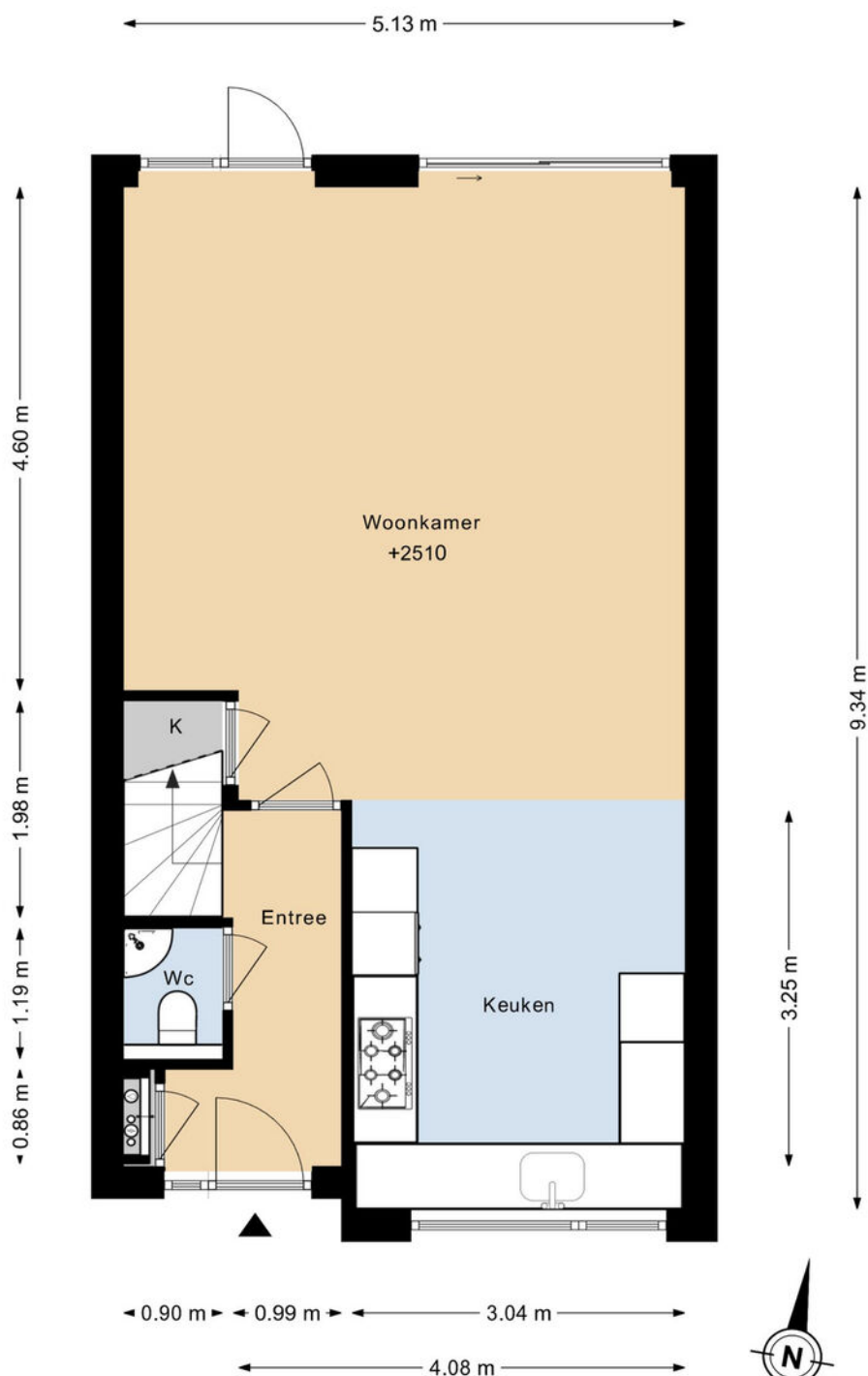


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD IN DENK EN DOEN. ER
KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.ZOON.NL



Plattegrond

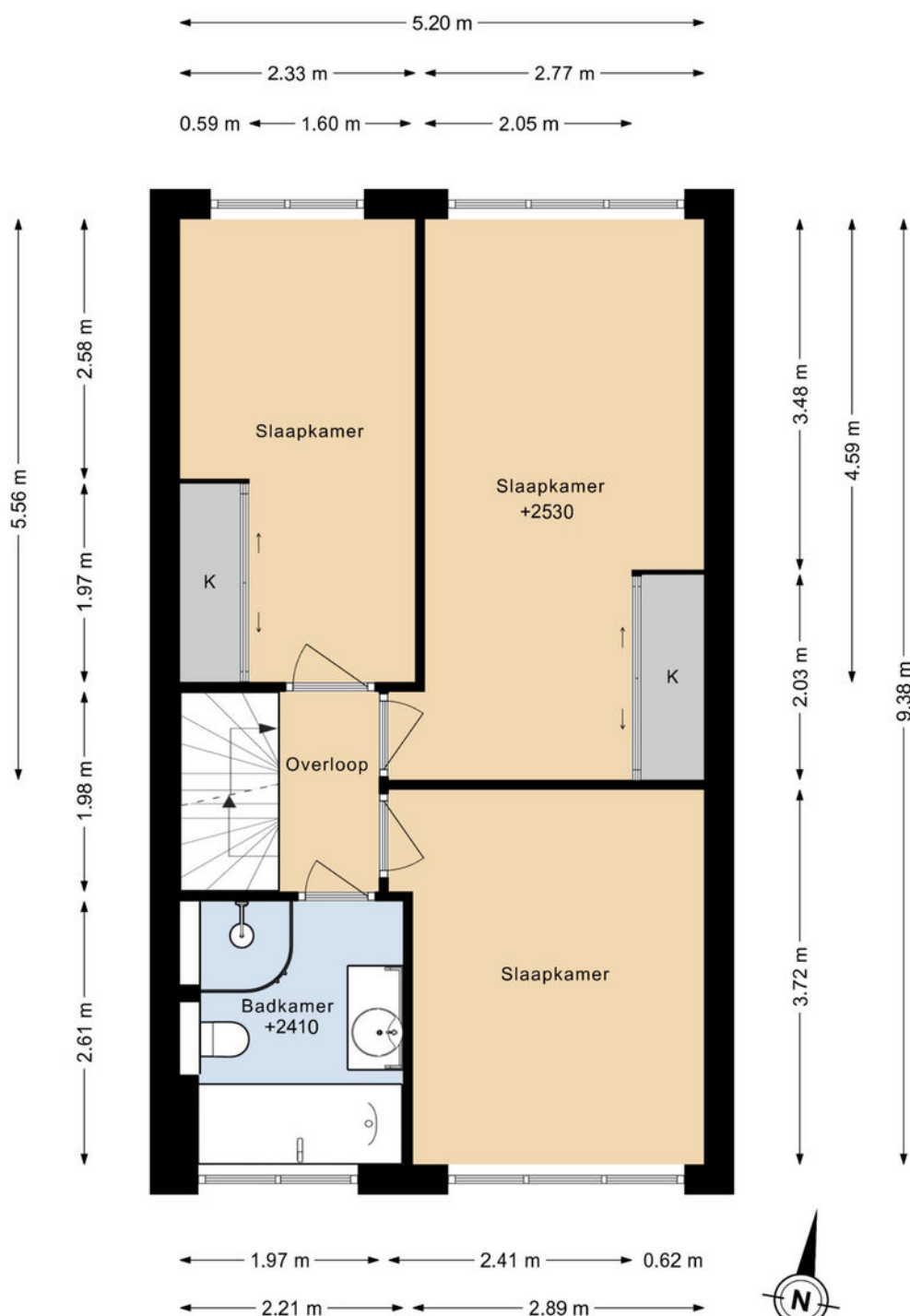
BOTTELROOSWEIDE 7 BEGANE GROND



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

Plattegrond

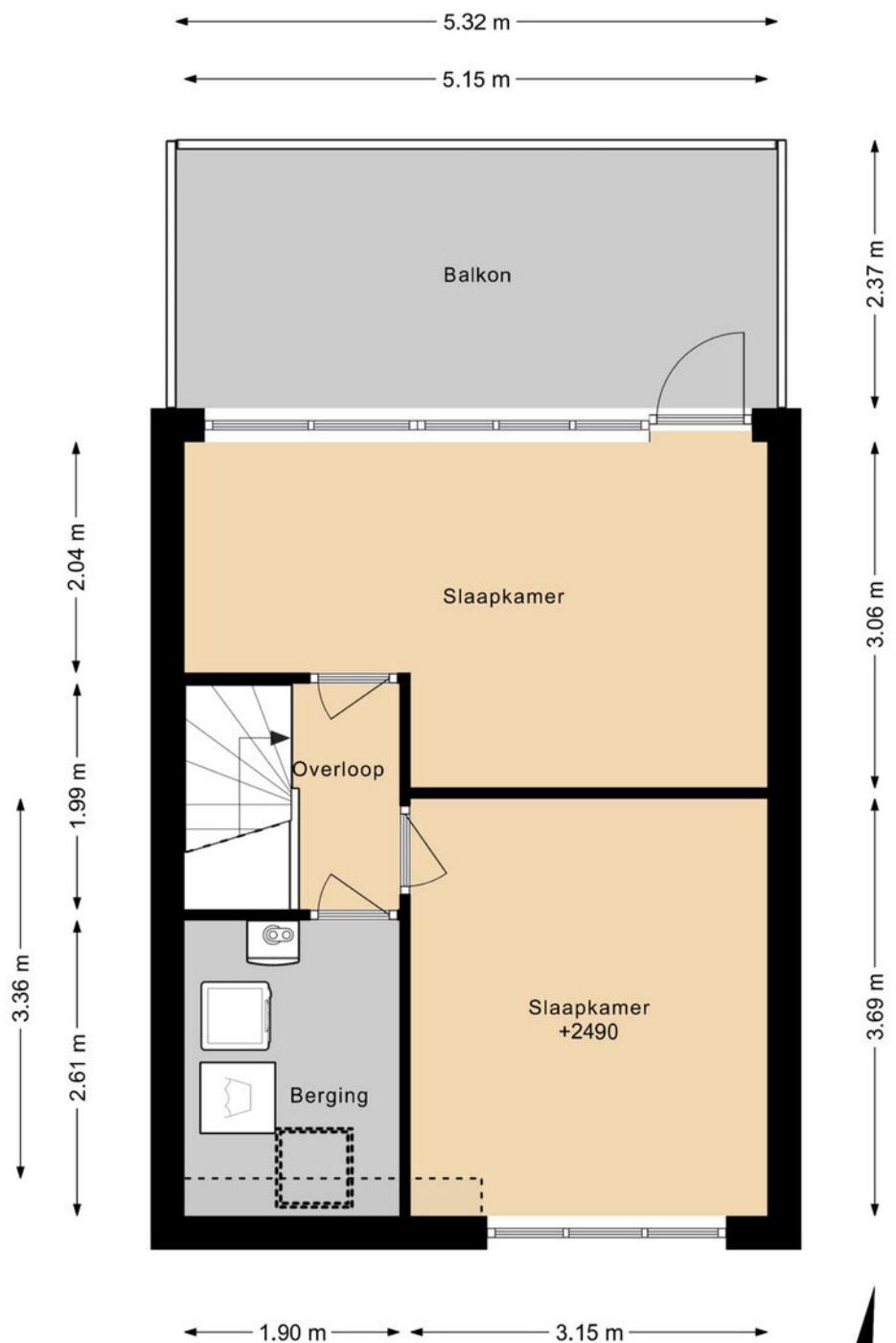
BOTTELROOSWEIDE 7 1E VERDIEPING



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

Plattegrond

BOTTELROOSWEIDE 7 2E VERDIEPING

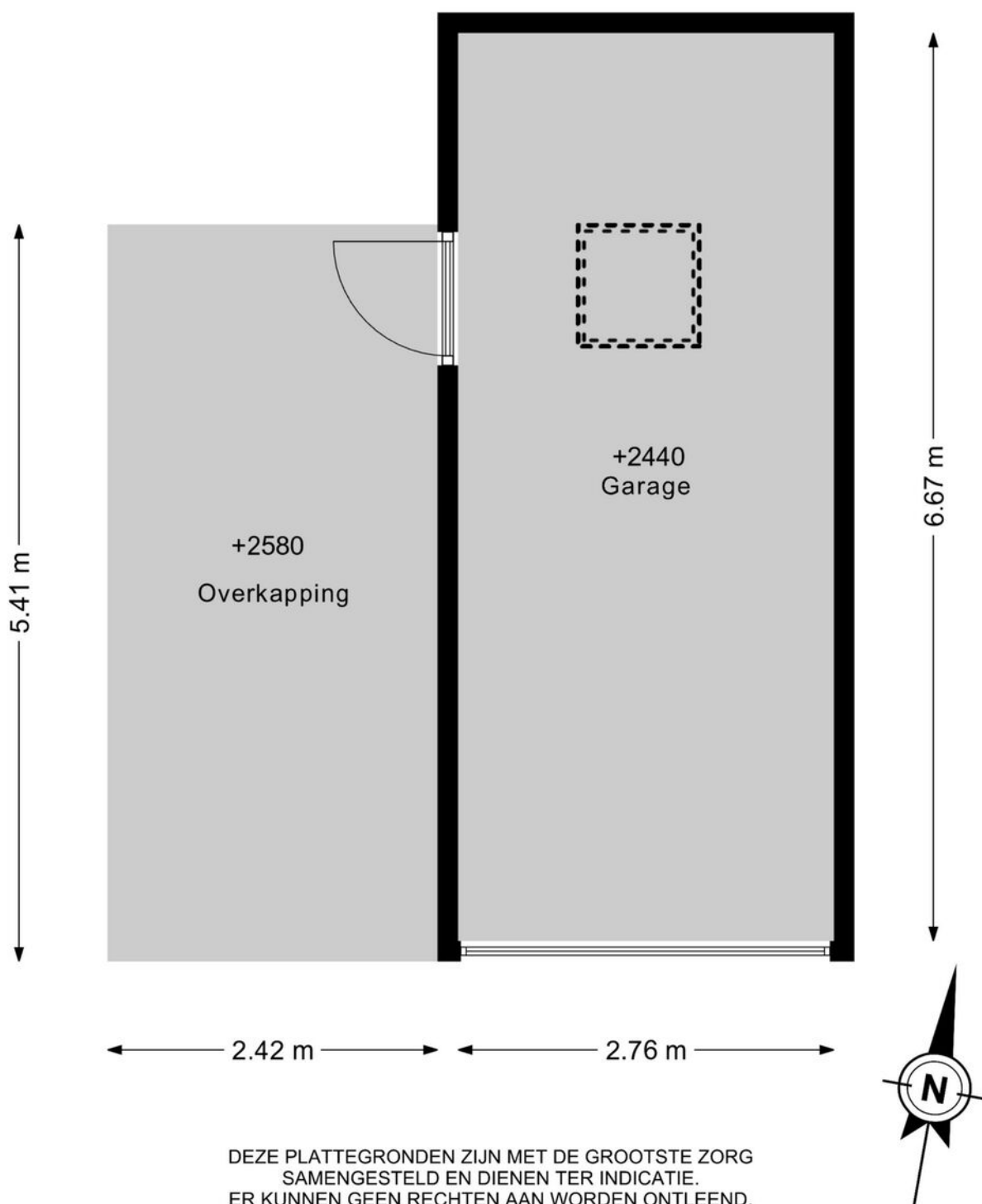


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



Plattegrond

BOTTELROOSWEIDE 7 GARAGE



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

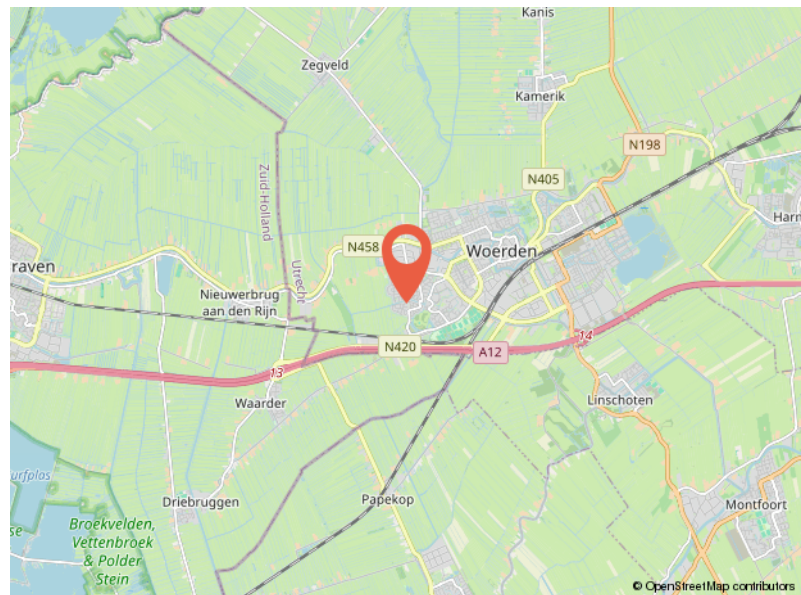
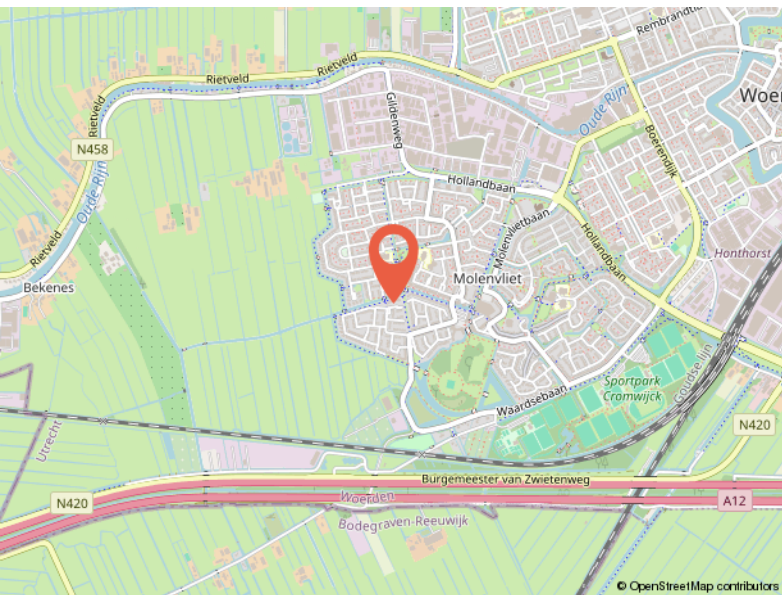
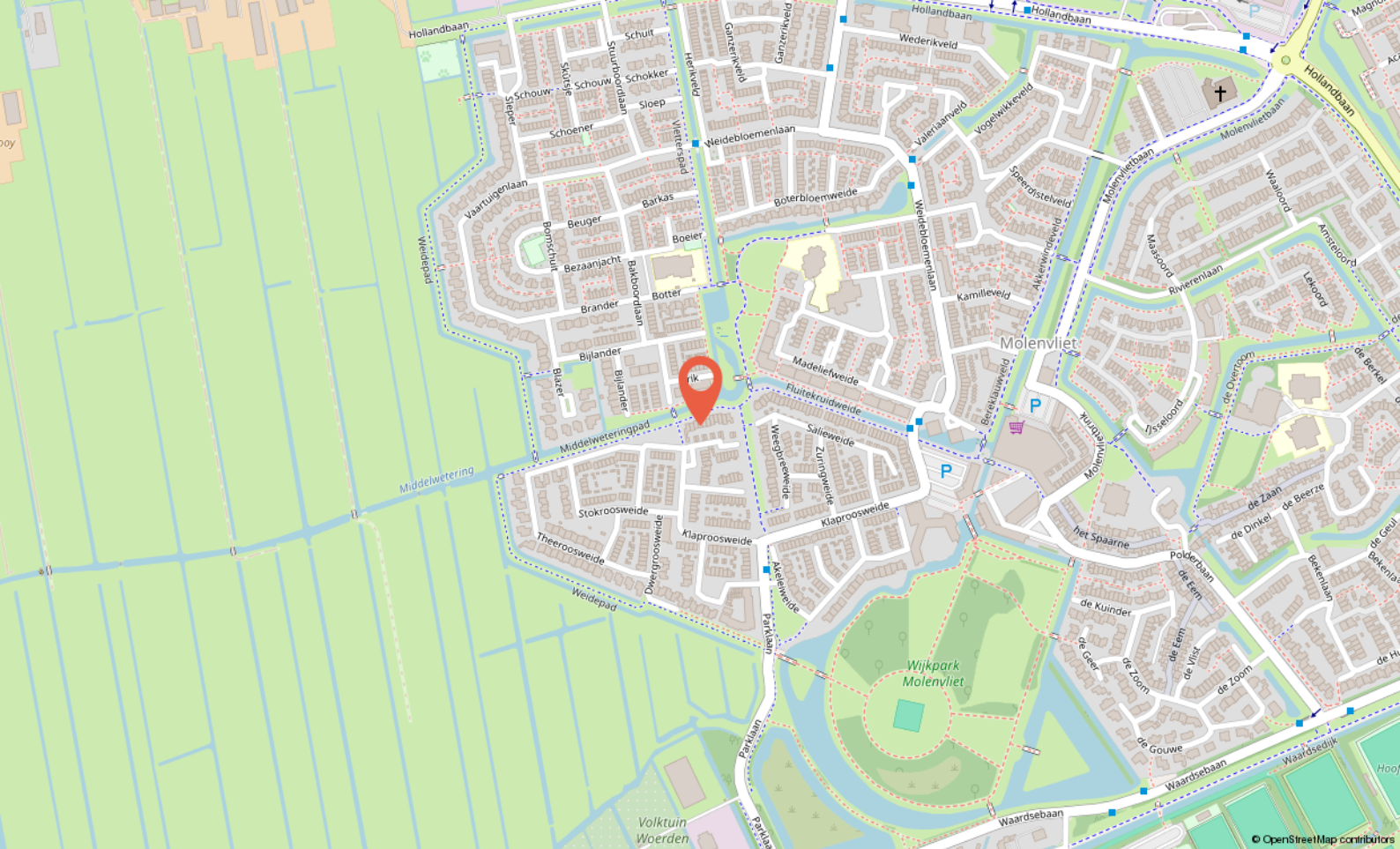
Kadastrale kaart

Uw referentie: mdb



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Woerden D 2258	kadaster 
---	---	---

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

BOTTELROOSWEIDE 7

Woerden

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Woerden / Molenvliet-West

Leeftijd



0 - 14: 18% 15 - 24: 13% 25 - 44: 26%
45 - 64: 28% 65+: 16%

Koop / huur



Koop: 60% Huur: 40%

Huishoudens



Eenpersoons: 35% Zonder kinderen: 26%
Met kinderen: 39%



50%



50%



1,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 369.000



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