



Vraagprijs  
€ 399.000 k.k.

4

**DE KUINDER**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
D

**BOUWJAAR:**  
1981

**WOONOPPERVLAKTE:**  
126 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
412 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
151 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Klussers opgelet! Wil jij je eigen woning verbouwen, verduurzamen en inrichten? Centraal gelegen in de wijk Molenvliet vind je deze royale eengezinswoning met zonnige tuin en een vrijstaande stenen berging. De woning beschikt over een brede woonkamer, vier slaapkamers (vijf mogelijk) en een badkamer. Je kunt direct aan de slag om hier je thuis van te maken! Ben jij klaar om je handen uit de mouwen te steken?

De wijk Molenvliet heeft tal van faciliteiten zoals een eigen winkelcentrum, wijkpark, sportvelden en basisscholen. Verder zijn de uitvalswegen richting de A12 en N11 dichtbij en ben je met 10 minuten fietsen in het centrum van Woerden. Ook het station bereik je in een handomdraai.

## Indeling

### Begane grond:

Via de voortuin kom je in de hal met de meterkast, de toiletruimte, trapopgang naar boven en de deur naar de woonkamer. De lichte woonkamer heeft toegang tot de achtertuin en de opstelplaats voor de keuken is aan de voorzijde, met uitzicht over de straat. Deze ruimte biedt diverse mogelijkheden om hier een gezellige plek te creëren.

### 1e Verdieping:

De overloop heeft een vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot de badkamer en drie slaapkamers. Aan de achterzijde van de woning zijn er twee slaapkamers gesitueerd. Aan de voorzijde vind je de derde slaapkamer en de naastgelegen badkamer.

### 2e Verdieping:

Op de overloop is de inpandige berging met de opstelplaats van de CV-ketel en de unit van de mechanische ventilatie te bereiken. Aan de voorzijde vind je de slaapkamer met dakkapel, wat zorgt voor extra veel lichtinval. Daarnaast vind je op deze verdieping ook nog een royale berging. Door het plaatsen van een dakraam of dakkapel kan deze ruimte ook goed worden ingericht als vijfde slaapkamer.

### Tuin:

De diepe tuin met een stenen berging biedt tal van mogelijkheden om een buitenruimte naar eigen wens te creëren.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1981
- Woonoppervlakte: ca 126 m<sup>2</sup>
- Berging: ca 6 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 151 m<sup>2</sup>
- Kindvriendelijke en rustige locatie
- Te moderniseren naar eigen smaak en inzicht
- Energielabel D
- Oplevering in overleg, kan snel

Wil je de mogelijkheden van deze kluswoning zelf ontdekken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.



**"Maak  
van deze  
woning jouw  
droomhuis"**











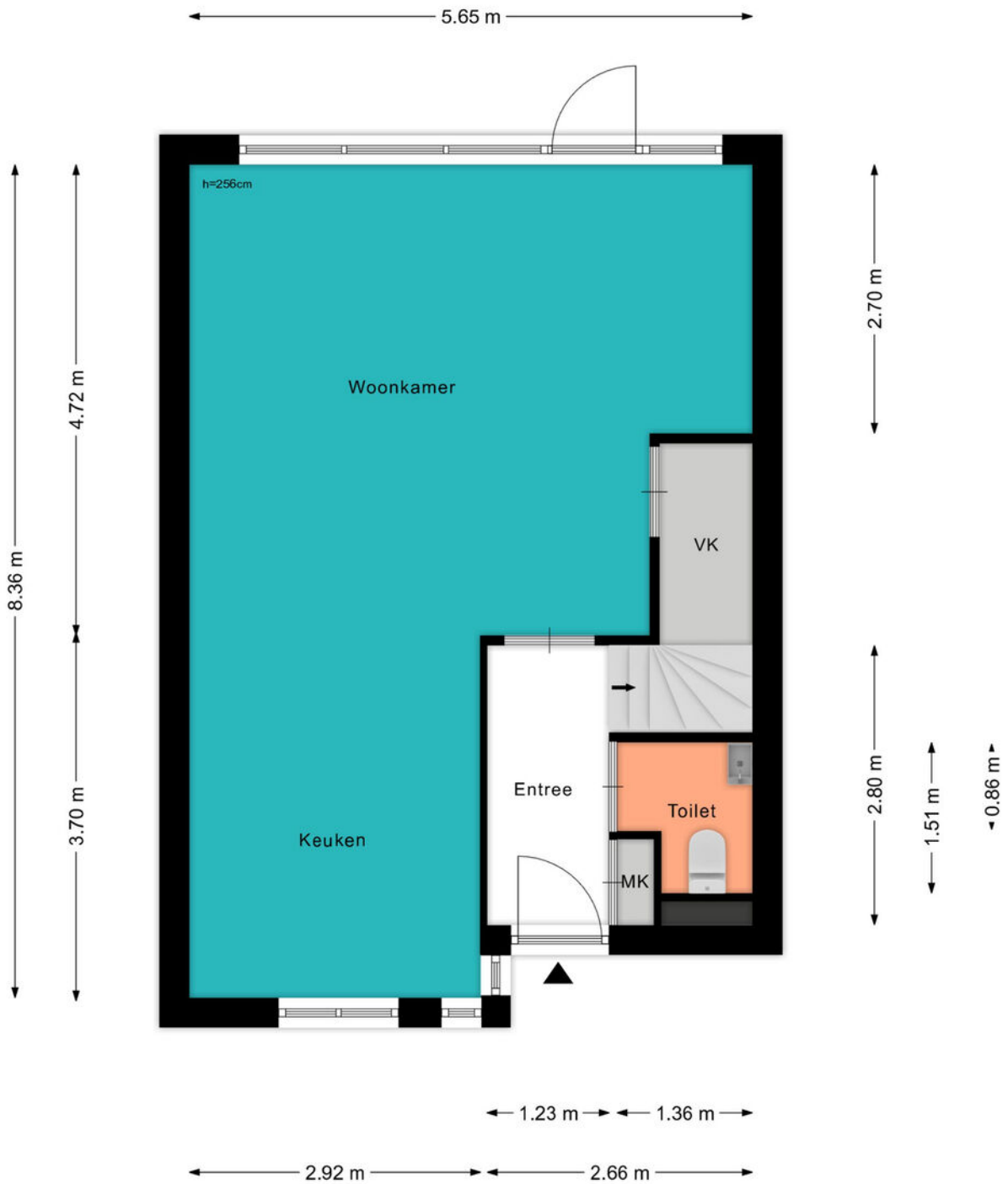




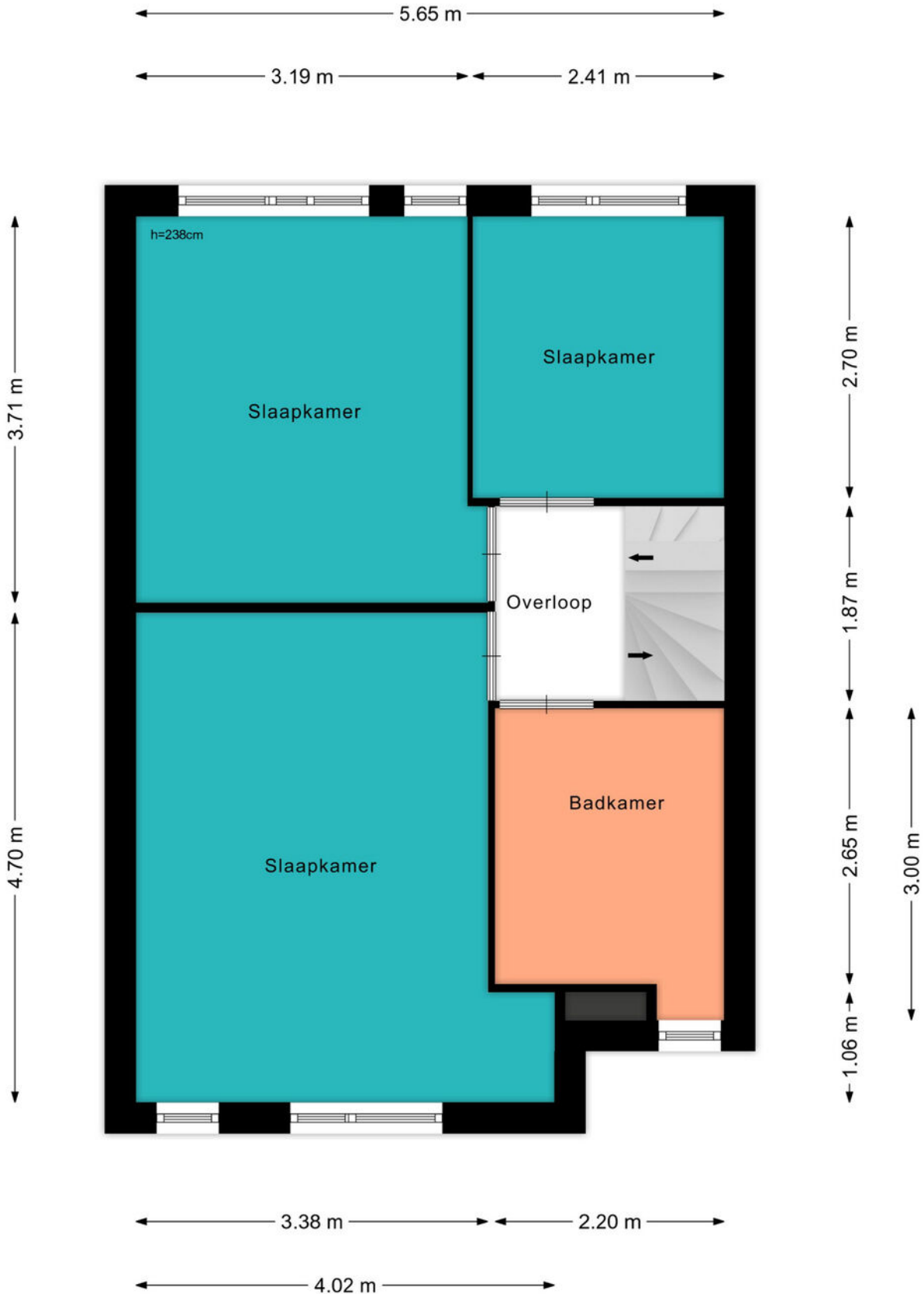




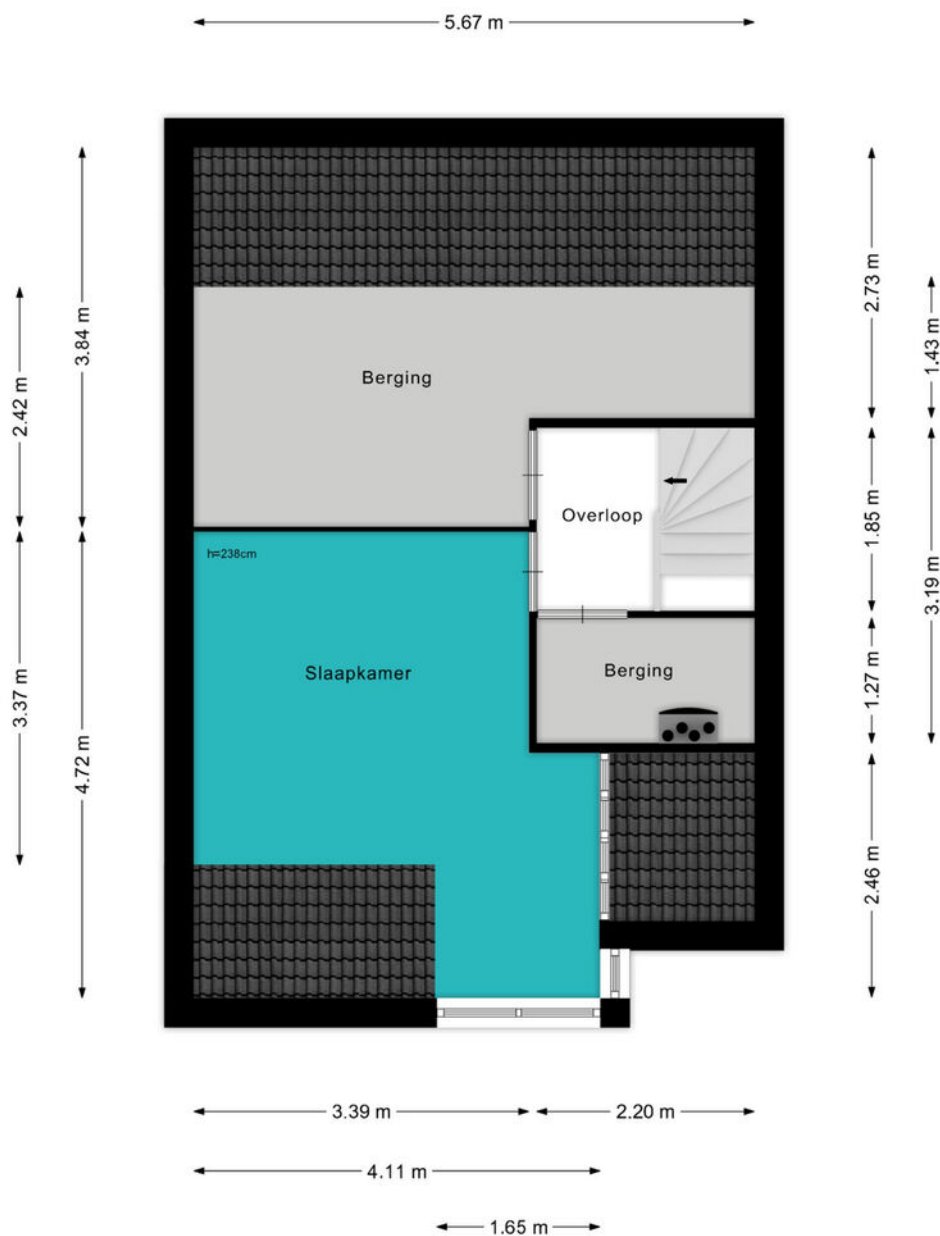
# PLATTEGROND



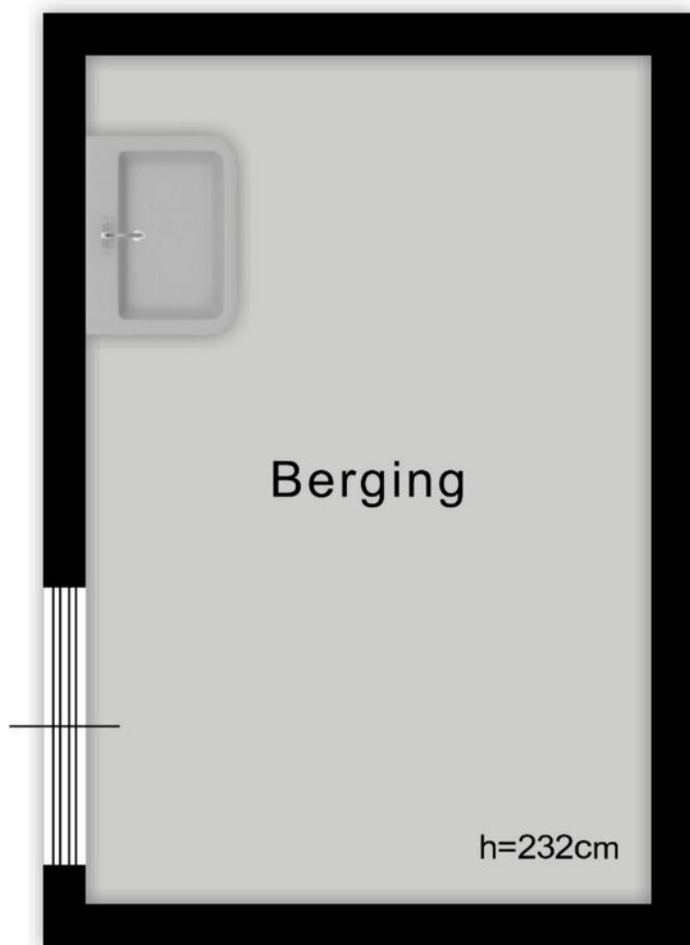
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



3.00 m

2.00 m




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p>	<p>Woerden</p> <p>D</p> <p>822</p>	
--	--	------------------------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juli 2024  
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.

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/de-kuinder-4](https://lindamakelaardij.nl/de-kuinder-4)



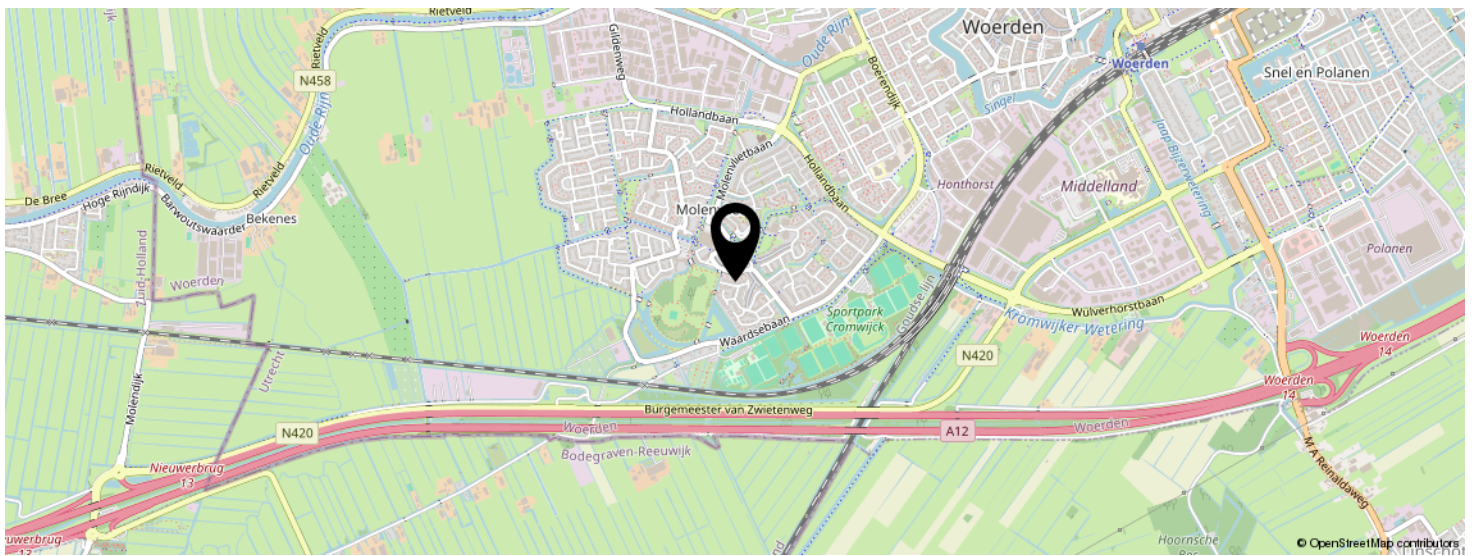
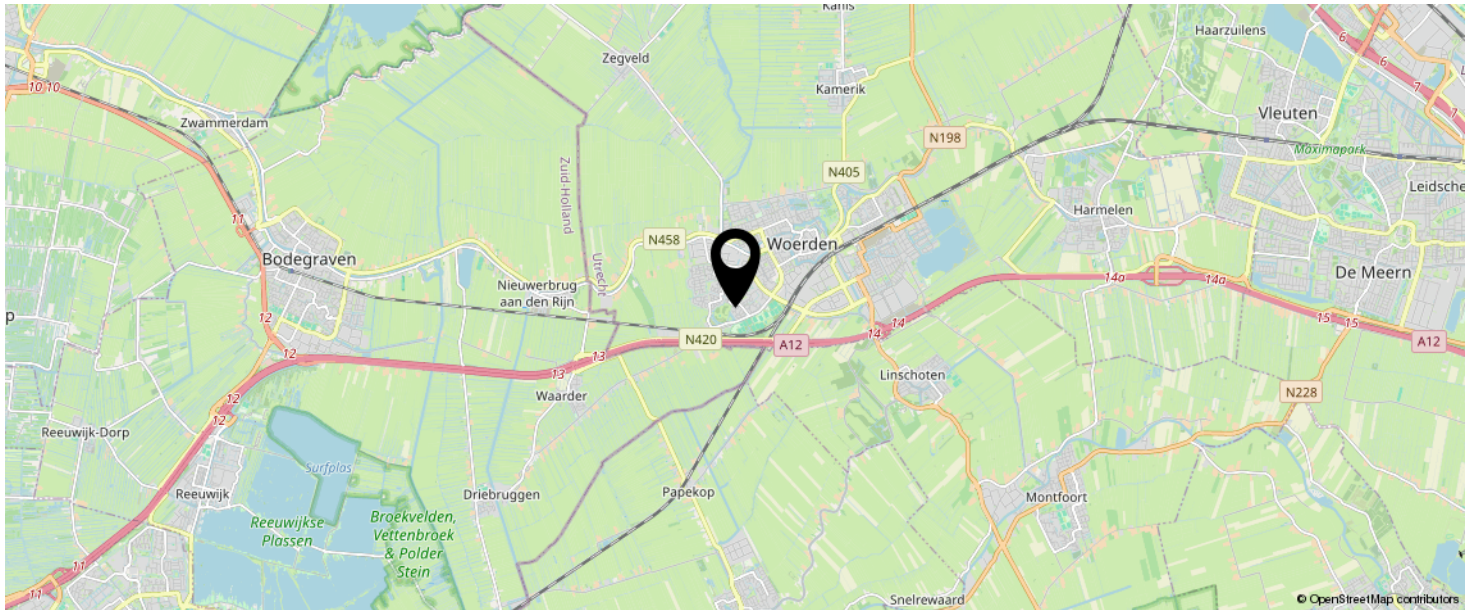
de Kuinder 4, Woerden



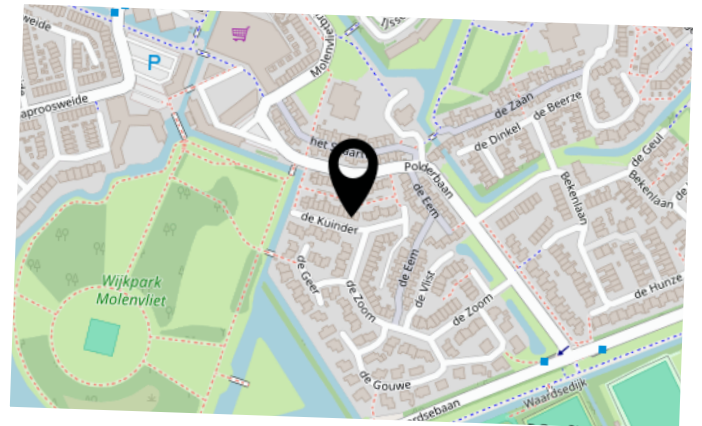
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**Linda Makelaardij B.V.**

Johan v Oldenbarneveltlaan 22

3445 AE, Woerden

0348 – 75 22 30

[info@lindamakelaardij.nl](mailto:info@lindamakelaardij.nl)

[www.lindamakelaardij.nl](http://www.lindamakelaardij.nl)



**LiNDA**  
MAKELAARDIJ