



Vraagprijs  
€ 1.250.000 k.k.

**91 A**

**RIETVELD**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
villa

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
1990

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

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

**PERCELOPPERVLAKE:**  
1505 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen in het Groene Hart met een directe vaarverbinding naar de Oude Rijn!

Deze vrijstaande woning is gelegen op een perceel van maar liefst ca. 1.505 m<sup>2</sup> met aan de achterzijde een brede vaart, waar je zo in je bootje stapt aan de zijkant van het huis. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over weilanden en in de tuin rondom heb je veel privacy en is het goed vertoeven. De auto's kunnen op de eigen oprit geparkeerd worden en de boot heeft een eigen privéligplaats. De woning is voorzien van vele raampartijen die in elke ruimte een prachtige verbinding met buiten creëren. Hierdoor geniet je optimaal van de vrije ligging, het weidse uitzicht en de serene rust die de omgeving biedt. Kortom, een prachtige woning op een toplocatie!

De woning is centraal gelegen in het buitengebied van Woerden, te midden van een landelijke woonomgeving met volop groen en uitzicht over het polderlandschap. Voor waterliefhebbers is dit de perfecte locatie. Ondanks de rustige en landelijke ligging ben je binnen 10 minuten rijden in het gezellige centrum van Woerden of Nieuwerbrug aan den Rijn. Grote steden zoals Utrecht, Den Haag, Amsterdam en Schiphol zijn binnen 30 minuten met de auto bereikbaar. Of je nu kiest voor de auto, fiets of zelfs de boot, de bereikbaarheid van deze locatie is uitstekend.

## Indeling

Begane grond:

De voortuin met brede oprit voor het parkeren van meerdere auto's betreed je de entree van het huis. De imposante hal is uitgerust met een toiletruimte, de meterkast, de trapopgang en middels de openslaande deuren bereik je de royale living van ca. 65 m<sup>2</sup>. Tevens is vanuit de hal een directe toegang tot de keuken.

De riante woonkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een sfeervolle elektrische haard. De grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval en de schuifpui geeft toegang tot de tuin. Via het eetgedeelte bereik je de moderne en half open keuken. De keuken is in een hoek opgesteld met een losse ontbijtbar. De volgende inbouwapparatuur is inbegrepen:

- 5-pits gaskookplaat (2024)
- Afzuigkap
- Koelkast (2024)
- Vriezer
- Vaatwasser (2022)
- Combi-oven

Aan de achterzijde is de hobby-/werkruimte gelegen en vanuit hier bereik je ook de naastgelegen bijkeuken. De bijkeuken is uitgerust met een vaste kastenwand en de opstelplaats van de wasmachine en droger. Via de loopdeur bereik je eveneens de achtertuin.

Grenzend aan de bijkeuken is de voormalige garage gelegen. Deze ruimte is omgebouwd tot kantoorruimte en is voorzien van een wastafel. Vanuit hier heb je uitzicht over de oprit en de voortuin.

1e Verdieping:

Bij de trap is een dakkapel geplaatst voor extra ruimte en een fijne lichtinval. De masterbedroom is vanzelfsprekend royaal en beschikt over een vaste kastenwand en een deur naar het dakterras. Aan de andere zijde van de woning bevinden zich nog twee ruime slaapkamers.

De tussengelegen badkamer is eveneens ruim van opzet, heeft een dakkapel en is voorzien van een:

- Ligbad
- Tweede toilet
- Inloopdouche
- Wastafel

# OMSCHRIJVING

## 2e Verdieping:

Er is een vaste trap aangebracht die toegang biedt tot de tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich de HR CV-ketel en de unit van de mechanische ventilatie. Verder zijn er twee dakramen geplaatst voor natuurlijk lichtinval. Deze ruimte is perfect voor het opbergen van spullen.

## Tuin:

De tuin rondom is sfeervol aangelegd en nodigt uit om buiten te leven. Gezien de afmeting en de uitstekende situering van het perceel is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. Aan de zijkant vind je de eigen ligplaats voor een boot. De Oude Rijn biedt prachtige vaarroutes naar onder andere Leiden, de Nieuwkoopse plassen en andere mooie natuurgebieden.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1990
- Woonoppervlakte: ca 200 m<sup>2</sup>
- Overig inpandige ruimte: ca 21 m<sup>2</sup>
- Dakterras: ca 13 m<sup>2</sup>
- Perceel: 1505 m<sup>2</sup>
- Voorzien van houten kozijnen
- HR++ geplaatst op de begane grond in 2022
- De schuifpui en voordeur zijn van kunststof
- De dakramen zijn vernieuwd in 2020
- Vloerverwarming aanwezig in de woonkamer, entree en badkamer
- Voorzien van een waterontharder
- Sedumdak geplaatst op de kantoorruimte en bijkeuken in 2021
- Dakpannen zijn voorzien van een coating 2022
- Er zijn 16 zonnepanelen geïnstalleerd in 2013
- Mechanische ventilatie is vernieuwd in 2022
- CV-ketel 2019
- Energielabel A
- Gelegen aan het water met een eigen steiger en aanlegplaats
- Oplevering in overleg

Wil je deze riante woning met een eigen ligplaats voor de boot komen bekijken? Neem dan contact op om de mogelijkheden te bespreken.

Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/ op de inhoud van deze brochure.



"Unieke villa  
aan vaar-  
water en  
vrij uitzicht"









































# PLATTEGROND

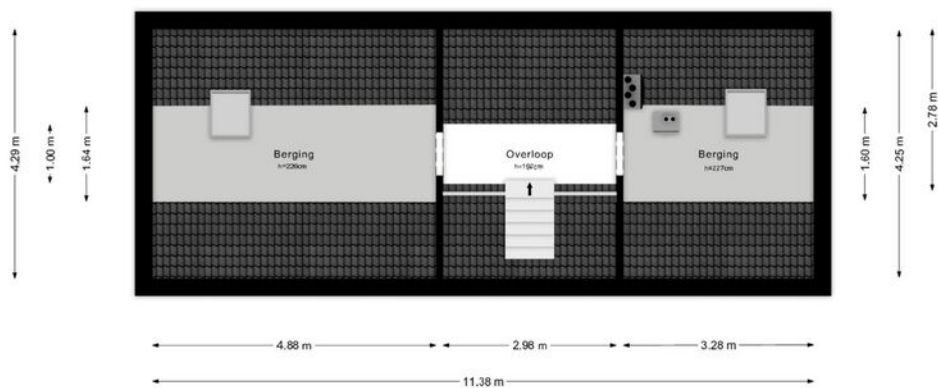




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



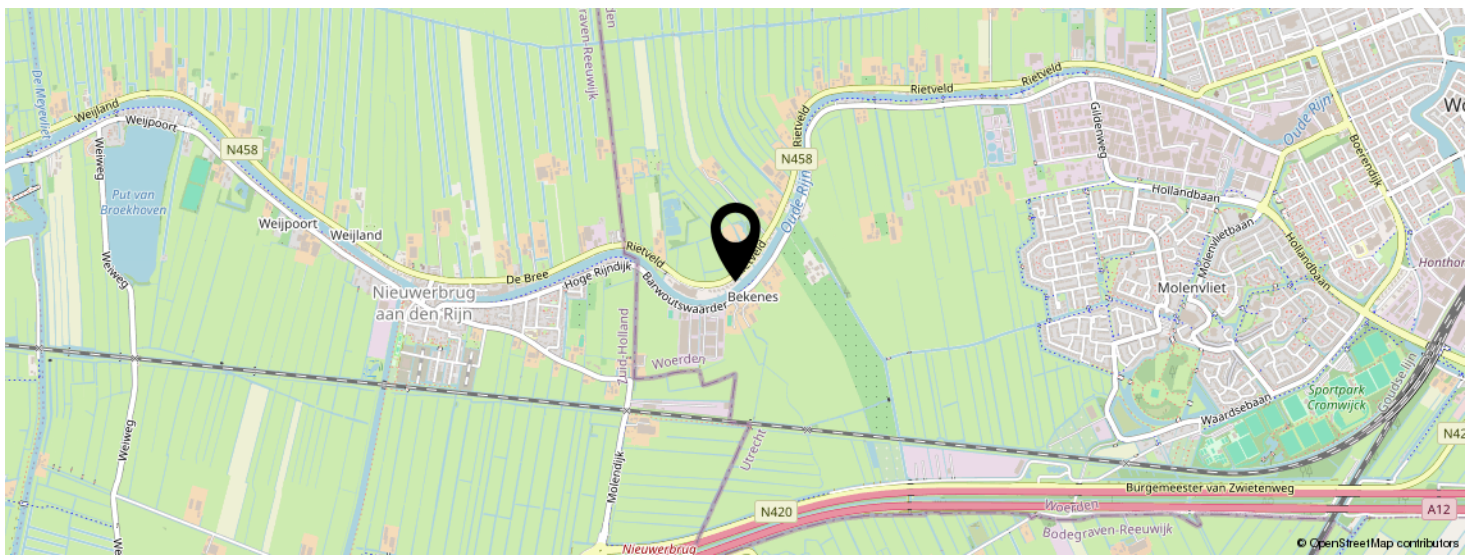
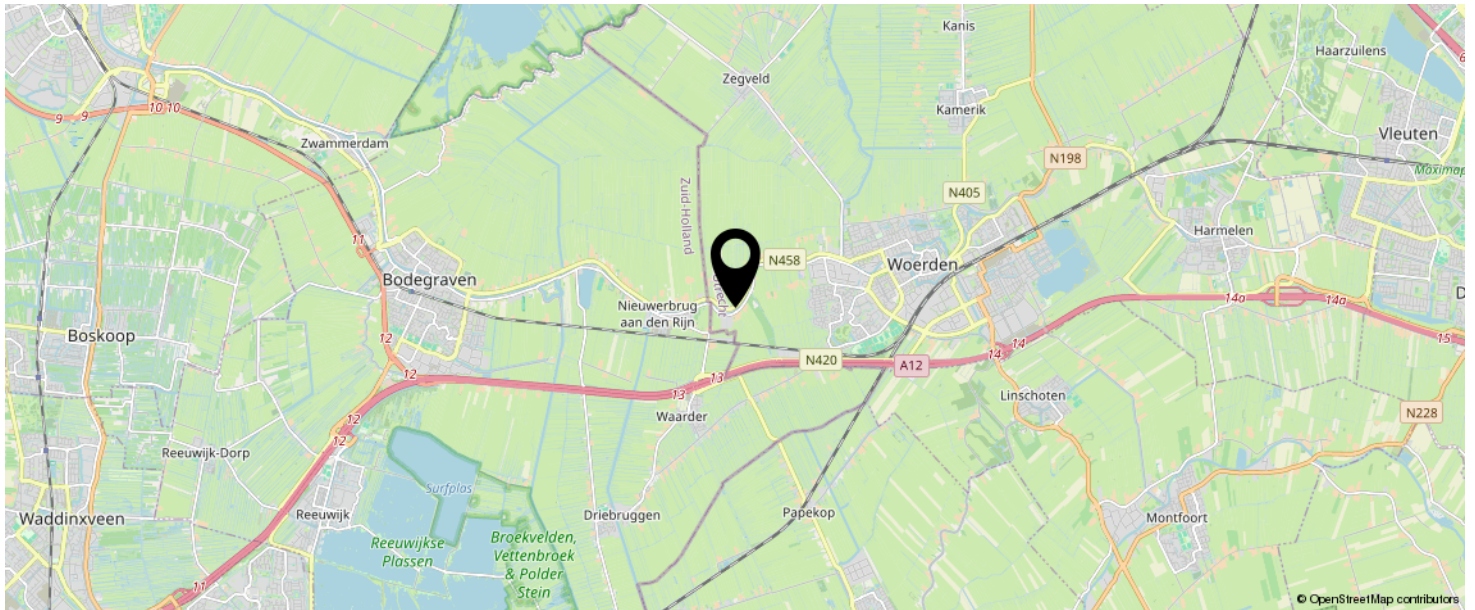
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Rietveld	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie A	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 792	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 november 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.



# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/rietveld-91a](https://lindamakelaardij.nl/rietveld-91a)



Rietveld 91 A, Woerden



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- lamp in werkkamer (oude garage) en grootste slk		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- 2 witte hoge 2-deurs hang-legkasten op slaapkamers	X			
- 4 kasten op zolder	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- spiegel in hal		X		
- elektrische haard in woonkamer	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
- spiegel in toilet	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
molensteen met pomp bij voordeur	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Diverse beton U-profielen	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
maairobot en toebehoren	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# 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