



Vraagprijs  
€ 675.000 k.k.

10

**VAN OUDHEUSDENSTRAAT**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
hoekwoning

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
2006

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

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



# OMSCHRIJVING

Centraal wonen met rust en ruimte! Deze royale 3-laagse hoekwoning biedt het beste van twee werelden.

Gelegen midden in het centrum, maar met een verrassend rustige ligging, ervaar je hier comfortabel wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. De lichte woonkamer met open keuken en vier grote raampartijen zorgt voor een aangename sfeer en een overvloed aan daglicht. Met vier volwaardige slaapkamers en twee badkamers is dit een ideale gezinswoning, maar ook perfect voor werken aan huis of het creëren van extra hobbyruimte. Uniek is de directe ligging aan een afgesloten, groene binnentuin: een veilige en royale plek voor kinderen om te spelen, midden in de stad. Daarnaast beschikt de woning over een onderhoudsvriendelijke achtertuin en een zonnig dakterras. Winkels, horeca, het station en een wandeling langs de Singel bevinden zich op loopafstand. Hier woon je centraal én vrij.

De woning ligt in een levendig deel van het centrum, waar altijd iets te beleven is. Steek de straat over en je staat op het Kerkplein met een divers aanbod aan winkels, restaurants en gezellige cafés. Parkeren is mogelijk in de directe omgeving of in de ondergelegen openbare parkeergarage op de aangewezen vergunninghoudersplekken.

## Indeling

### Begane grond:

Via de voordeur betreed je de hal met garderobe, toiletruimte, meterkast, trapopgang en toegang tot de living. De hoge plafonds geven direct een ruimtelijk gevoel. De moderne keuken bevindt zich aan de voorzijde en is opgesteld met een werkblad langs één zijde en een hoge kastenwand aan de andere zijde.

Diverse inbouwapparatuur is inbegrepen:

- Inductiekookplaat met kookveldafzuiging
- Vaatwasser
- Kokend waterkraan van Quooker
- Combi-oven
- Combi-stoomoven
- Koelkast en vriezer

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een praktische bergruimte, bereikbaar via een schuifdeur. Hier vind je de elektrische boiler, mechanische ventilatiebox en aansluitingen voor wasapparatuur. De lichte woonkamer ligt aan de achterzijde en biedt via een deur toegang tot de achtertuin. Onder de trap bevindt zich een ruime vaste kast voor extra bergruimte.

### 1e Verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een tweede toilet en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en handdoekenradiator. Dankzij de grote raampartijen in alle slaapkamers geniet je van een prettige lichtinval.

### 2e Verdieping:

Via de vaste trap bereik je de overloop van de tweede verdieping. Hier bevinden zich de vierde slaapkamer en het dakterras. De slaapkamer beslaat de volledige lengte van de woning en heeft directe toegang tot de tweede badkamer (2022). Deze badkamer is modern en comfortabel ingericht.

Hier krijg je de beschikking over een:

- Inloopdouche
- Ligbad
- Wastafelmeubel
- Toilet
- Elektrische vloerverwarming

# OMSCHRIJVING

## Tuin en berging:

De onderhoudsvriendelijke buitenruimte biedt volop mogelijkheden om te ontspannen en te genieten. Vanuit de tuin heb je directe toegang tot de afgesloten binnentuin, een ideale en veilige speelplek voor kinderen. Daarnaast beschikt de woning over een ruime stenen berging met elektra en een praktische achterom.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2006
- Woonoppervlak: ca. 140 m<sup>2</sup>
- Berging: ca. 7 m<sup>2</sup>
- Dakterras: ca. 14 m<sup>2</sup>
- Volledig geïsoleerd met HR++ glas
- Badkamer tweede verdieping vernieuwd in 2022
- Keuken vernieuwd in 2021
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Elektrische boiler voor warm water
- Parkeren middels een bewonersvergunning
- Actieve Vereniging van Eigenaars, servicekosten ca. € 194,- per maand
- Via de VvE inbegrepen: opstal- en glasverzekering, algemeen onderhoud, reserveringen, schilderwerk en onderhoud van de gemeenschappelijke binnentuin
- Energielabel A
- Oplevering in overleg

Wil je deze royale hoekwoning met lichte living, ruime tuin, groene binnentuin en zonnig dakterras zelf ervaren? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging.

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

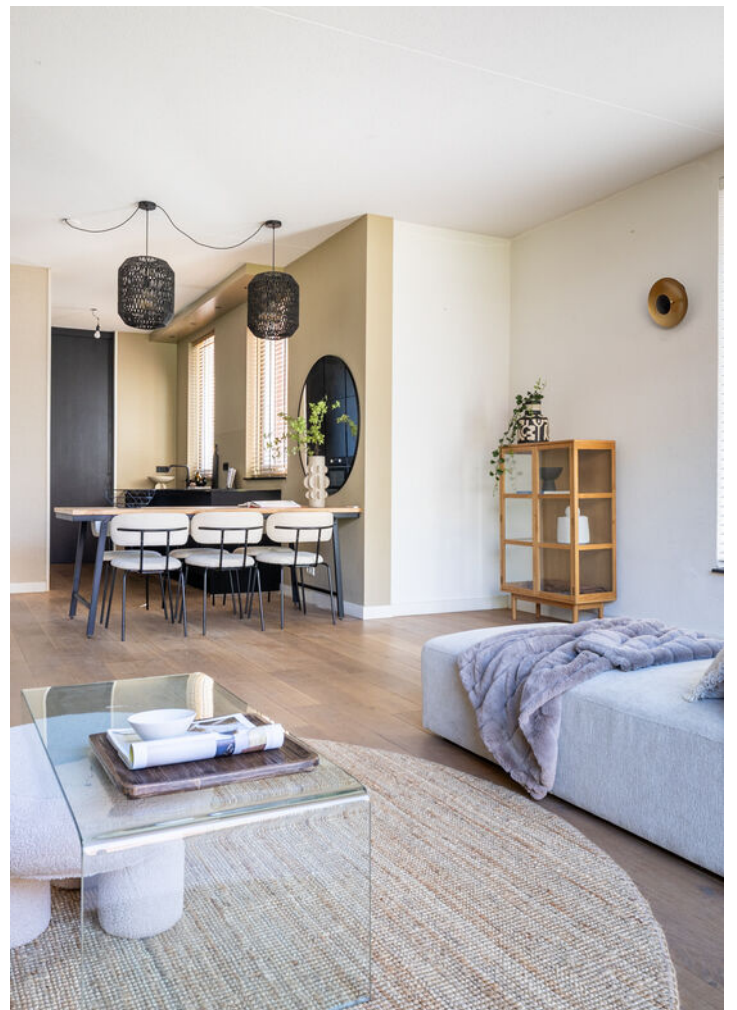
Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst, plattegronden, foto's en overige presentaties.

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



"Centraal  
wonen met  
rust en  
ruimte!"



























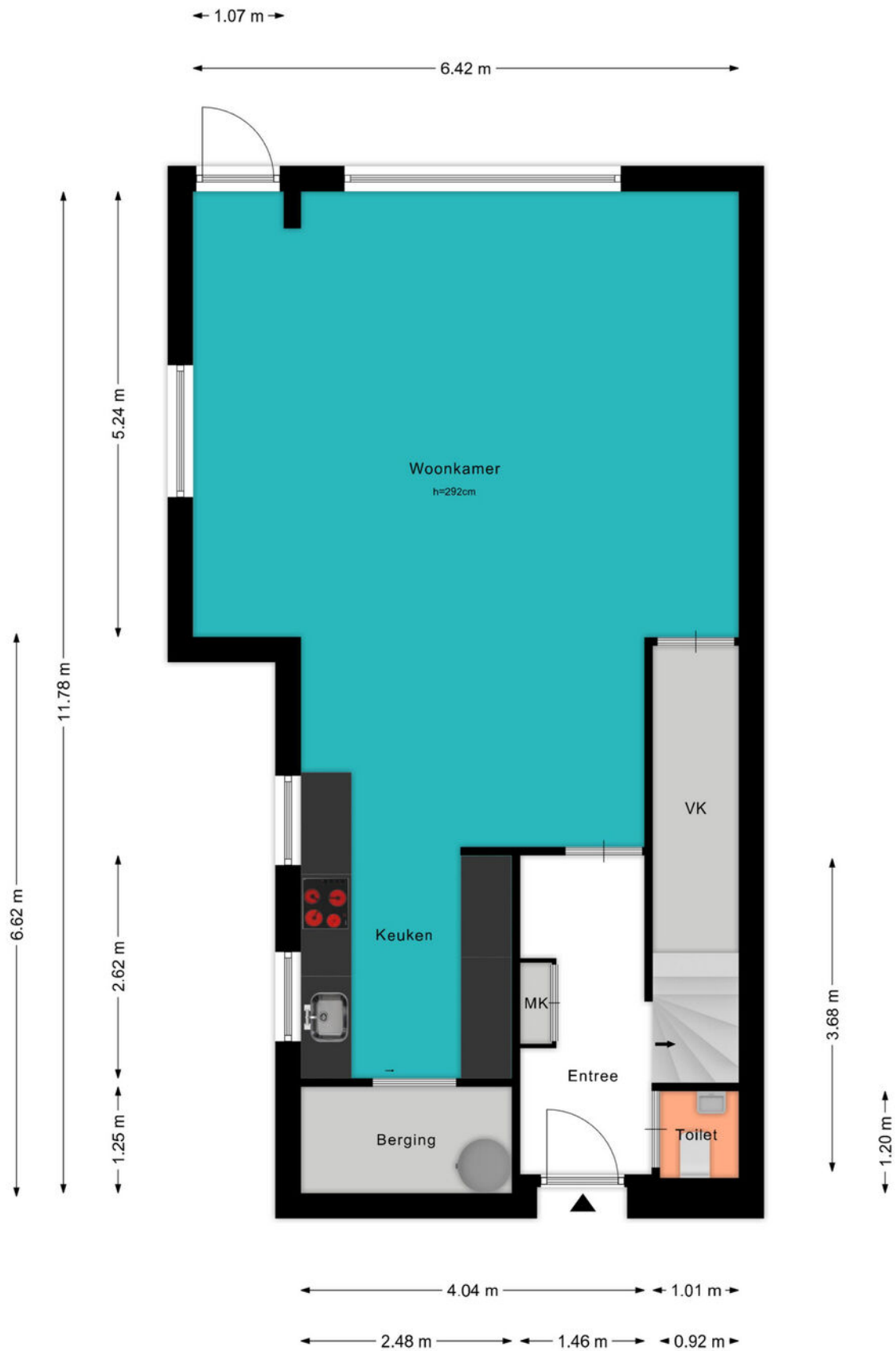




# PLATTEGROND



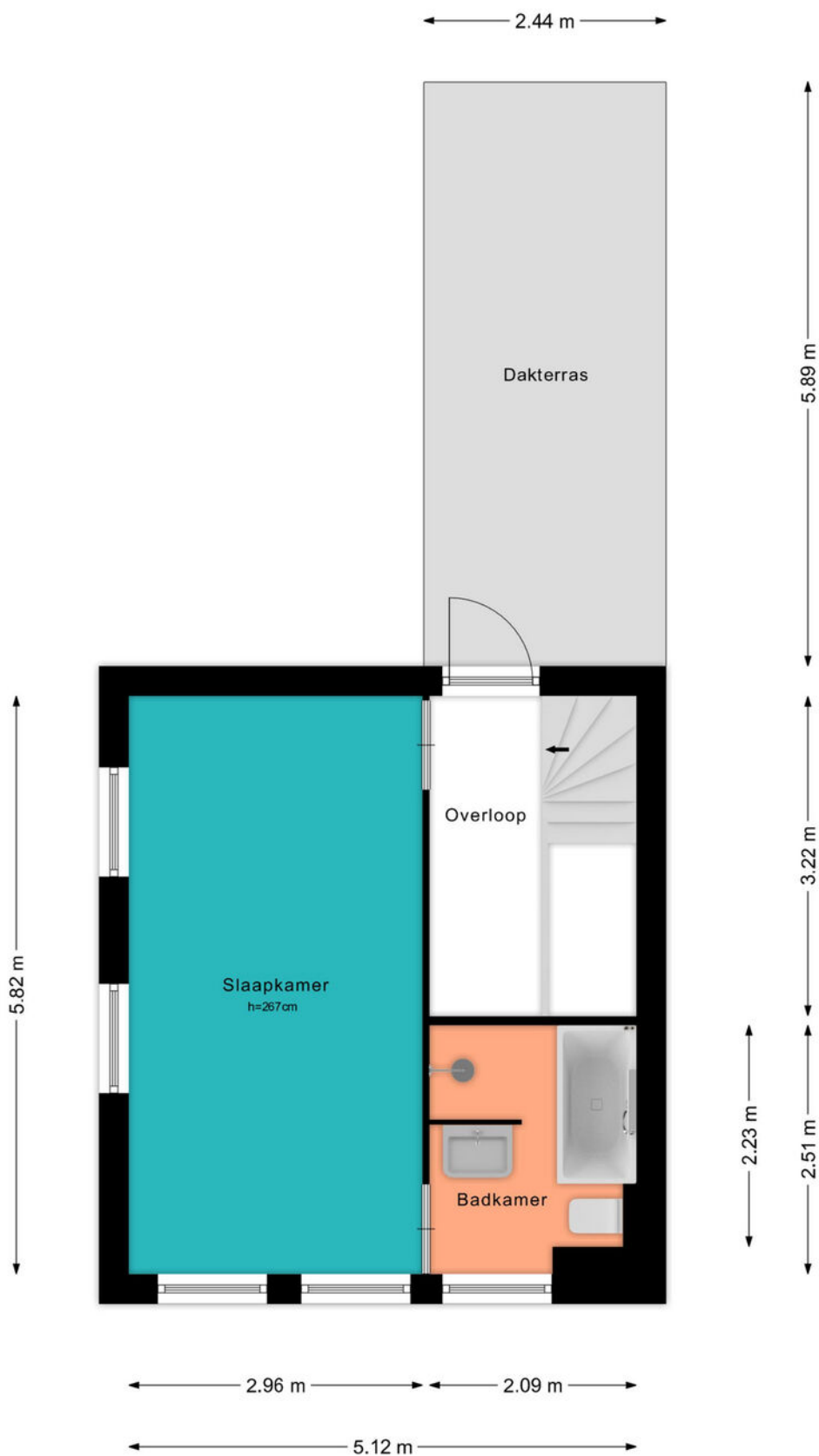
# PLATTEGROND



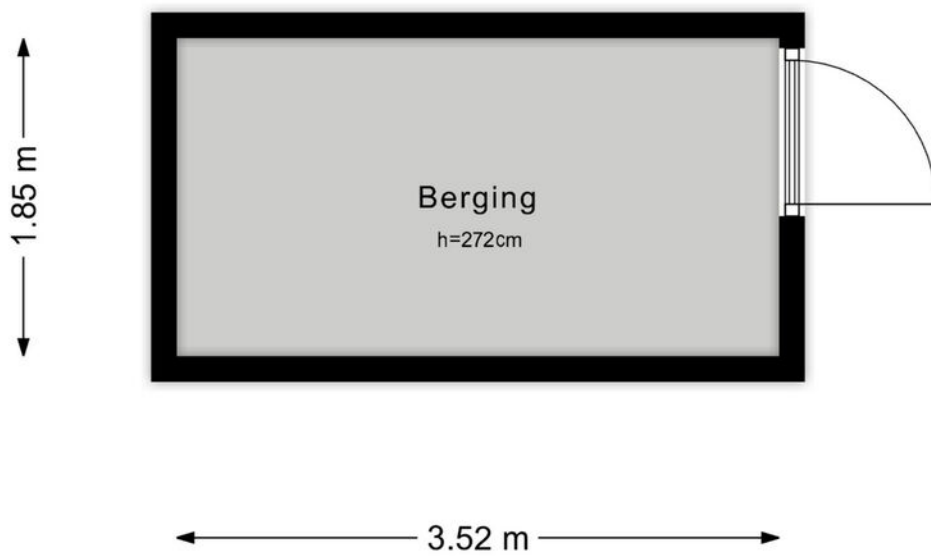
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



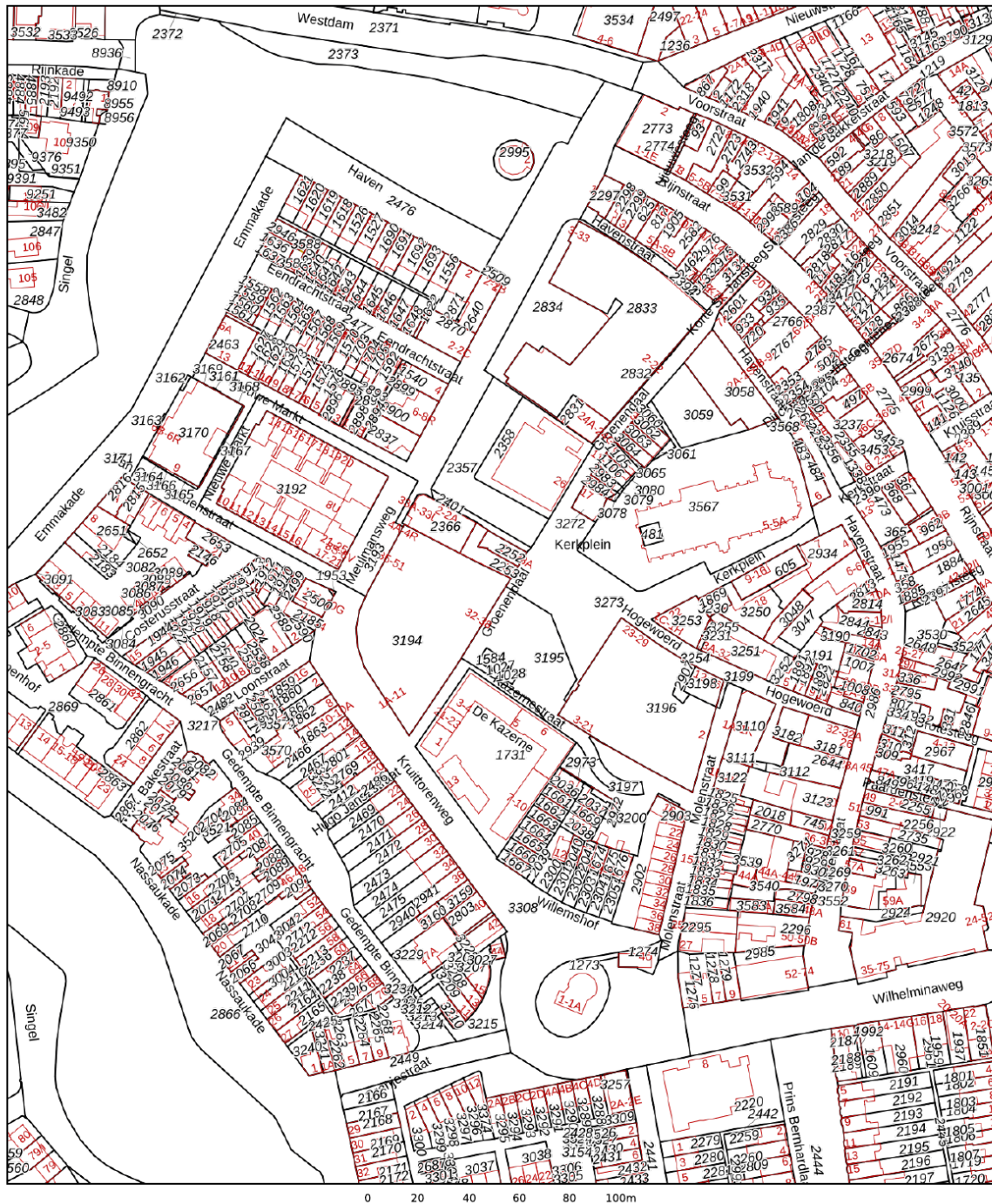
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



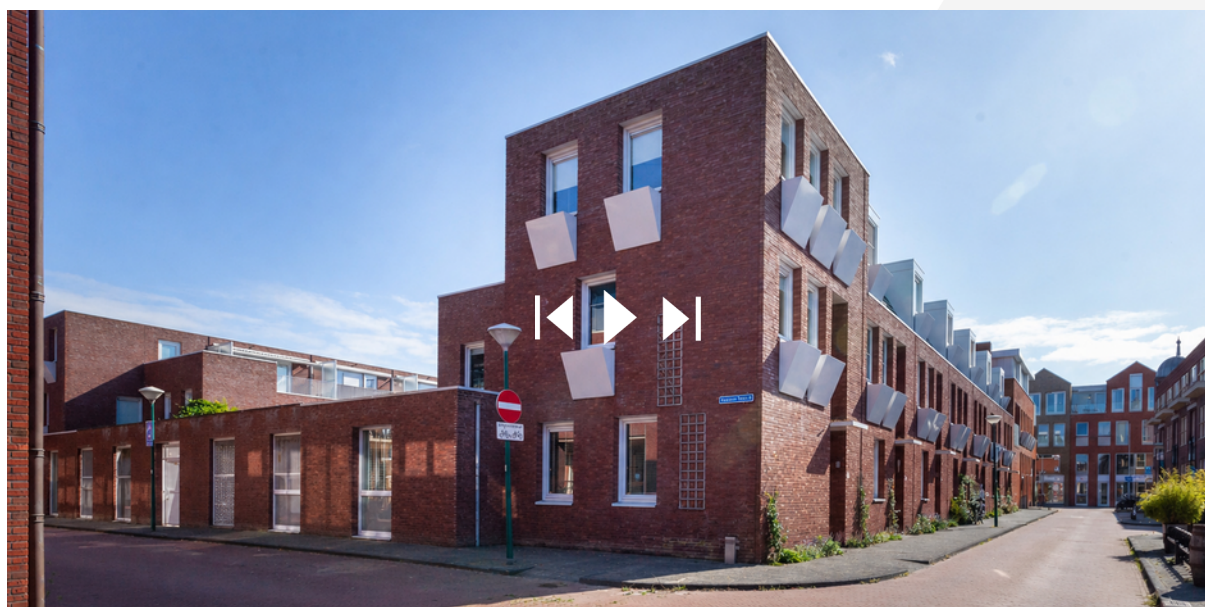
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden</p> <p>Secctie C</p> <p>Perceel 3253</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/van-oudheusdenstraat-10](https://lindamakelaardij.nl/van-oudheusdenstraat-10)



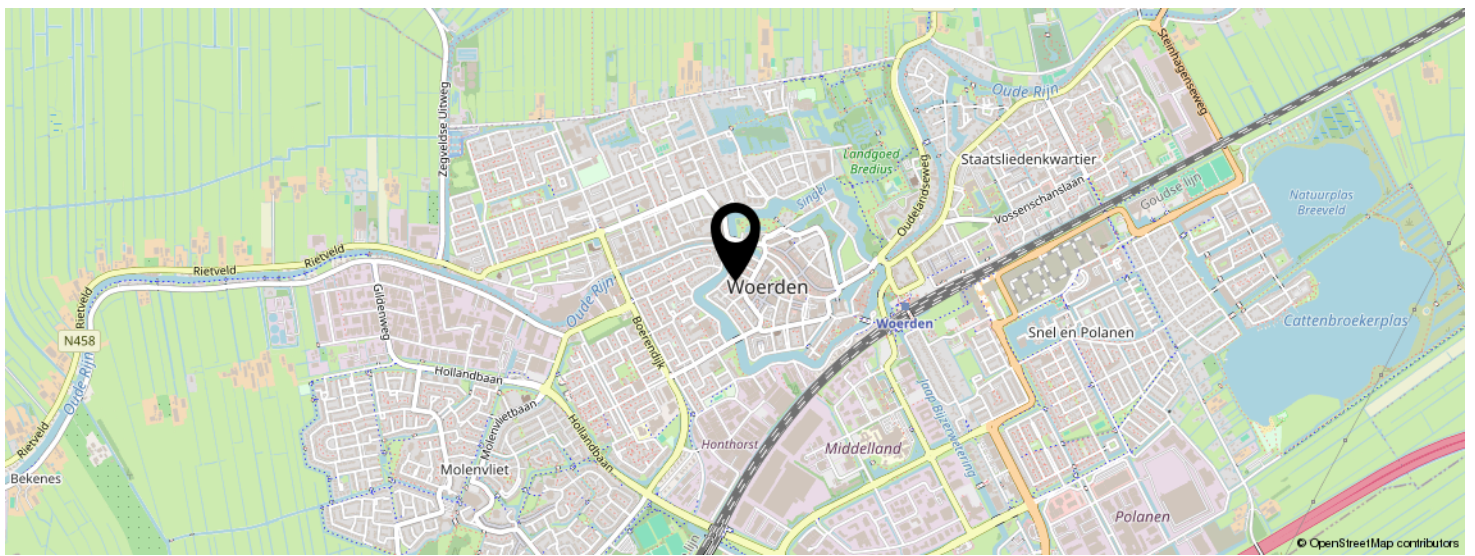
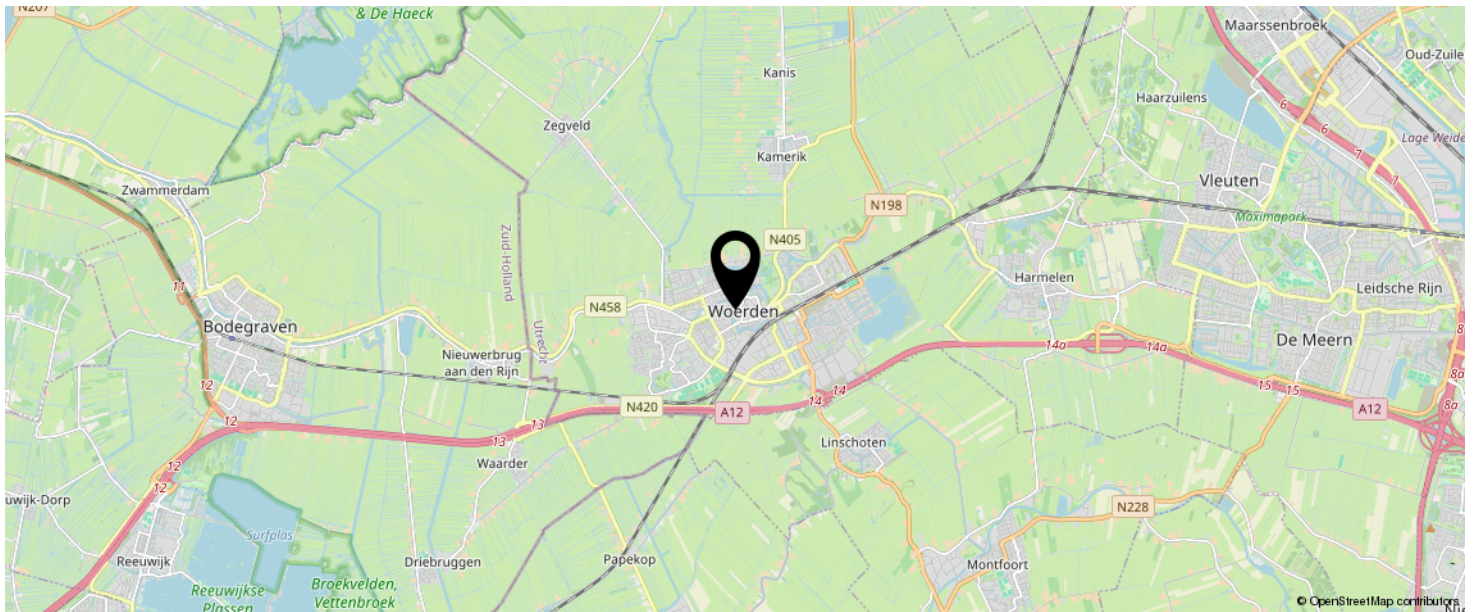
Van Oudheusdenstraat 10, Woerden



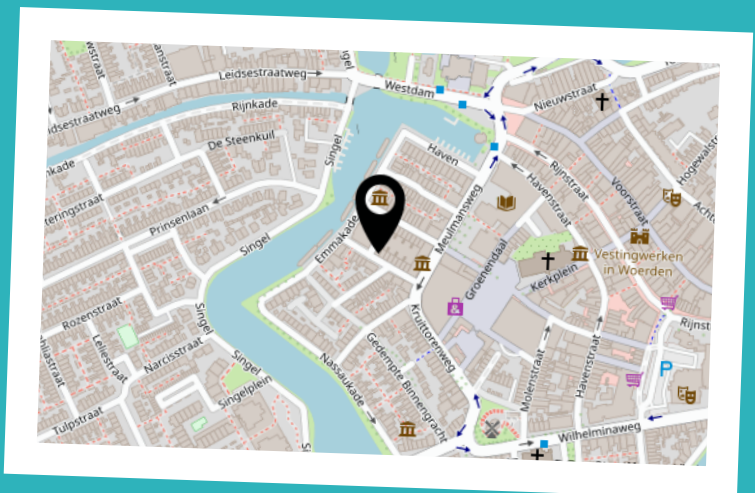
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# 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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouwkasten bijkeuken	X			
- Kledingkasten 2e verdieping				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Shutters woonkamer	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Tv kast woonkamer, op maat gemaakt			X	
- Kast werkkamer	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			
- koffiezetapparaat		X		

# LIJST VAN ZAKEN

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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- 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
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				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			
				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
				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<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