



Vraagprijs
€ 465.000 k.k.

25

ROZENSTRAAT

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
D

BOUWJAAR:
1934

WOONOPPERVLAKTE:
75 m²

INHOUD:
286 m³

PERCELOPPERVLAKE:
114 m²



OMSCHRIJVING

Wil je rustig en sfeervol wonen, maar toch dichtbij het gezellige centrum van Woerden? Dan is deze karakteristieke jaren '30 eengezinswoning absoluut een kijkje waard! Naast een stijlvolle en strakke afwerking biedt deze woning heerlijk veel ruimte en heb je een diepe en zonnige tuin op het zuidoosten, zodat je ook lang buitenshuis kunt vertoeven. Dankzij de ligging vlakbij het centrum geniet je hier van het beste van twee werelden: de rust van thuis en de levendigheid van de stad op loopafstand. Dit wil je niet missen!

Dit leuke huis ligt aan de Rozenstraat in het populaire Bloemen- en Bomenkwartier dichtbij de binnenstad van Woerden. De omgeving wordt gekenmerkt door karakteristieke woningen en gezellige straten. In een mum van tijd sta je in het centrum met het station dichtbij, winkels en gezellige horeca. Via de Boerendijk ben je snel op de uitvalswegen richting de A12 en de N11.

Indeling

Begane grond:

Via de overdekte entree kom je in de hal, waar je de toiletruimte met fonteintje vindt, de trap met authentieke spijlen, een handige trapkast met meterkast en de deur naar de woonkamer en keuken. De woonkamer is heerlijk licht en sfeervol met een houten vloer, een karakteristiek balkenplafond en openslaande deuren naar de zonnige tuin. Dankzij de hoge plafonds op de begane grond voelt alles hier lekker ruim aan.

De keuken is bereikbaar vanuit de hal en hier kijk je uit op de tuin. De hal en de keuken zijn voorzien van vloerverwarming. De keuken is geplaatst in een rechte opstelling en de volgende inbouwapparatuur is aanwezig:

- 4-pits inductiekookplaat
- Afzuigkap (2020)
- Vaatwasser (2019)
- Koelkast
- Combi-oven
- Close-in boiler

1e Verdieping:

Op de overloop vind je de vaste trap naar de tweede verdieping en heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer, bereikbaar via authentieke paneeldeuren. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van het huis en hebben een gedeelde dakkapel voorzien van elektrische screens. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste schuifkastenwand en hier heb je leuk uitzicht over de straat.

De naastgelegen badkamer is uitgevoerd met een ligbad met douche, wastafelmeubel, tweede toilet en handdoekenradiator. Vanuit de badkamer is er een loopdeur naar het balkon aan de voorzijde.

Zolder:

De zolder is verrassend ruim en licht door het grote dakraam (2023). Deze ruimte is ideaal als praktische bergruimte, maar kan ook perfect dienen als speel- of hobbyzolder. Hier vind je verder de opstelplaats van de CV-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tuin en berging:

De achtertuin ligt op het zuidoosten en je kunt hier heerlijk genieten van de zon. De tuin is verzorgd en sfeervol aangelegd met sierbestrating, groene borders en een pergola die zorgt voor een gezellige en beschutte zithoek. Achterin de tuin vind je de stenen berging, in dezelfde stijl als de woning. Via de achterom kun je hier gemakkelijk je fietsen stallen en er is verder voldoende ruimte voor het opbergen van spullen.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1934
- Woonoppervlakte: ca 75 m²
- Berging: ca 5 m²
- Perceel: 114 m²
- Houten kozijnen met gedeeltelijk HR++ en dubbel glas
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
- Tegelvloer in de hal vernieuwd in 2021
- Vloerverwarming aanwezig in de keuken en hal
- Toilet gerenoveerd in 2020
- Dakbedekking dakkapel en balkon vernieuwd in 2023
- HR CV-ketel 2022
- Strak afgewerkte wanden- en plafonds
- Ligging op loopafstand van het centrum van Woerden
- Energielabel D
- Oplevering in overleg

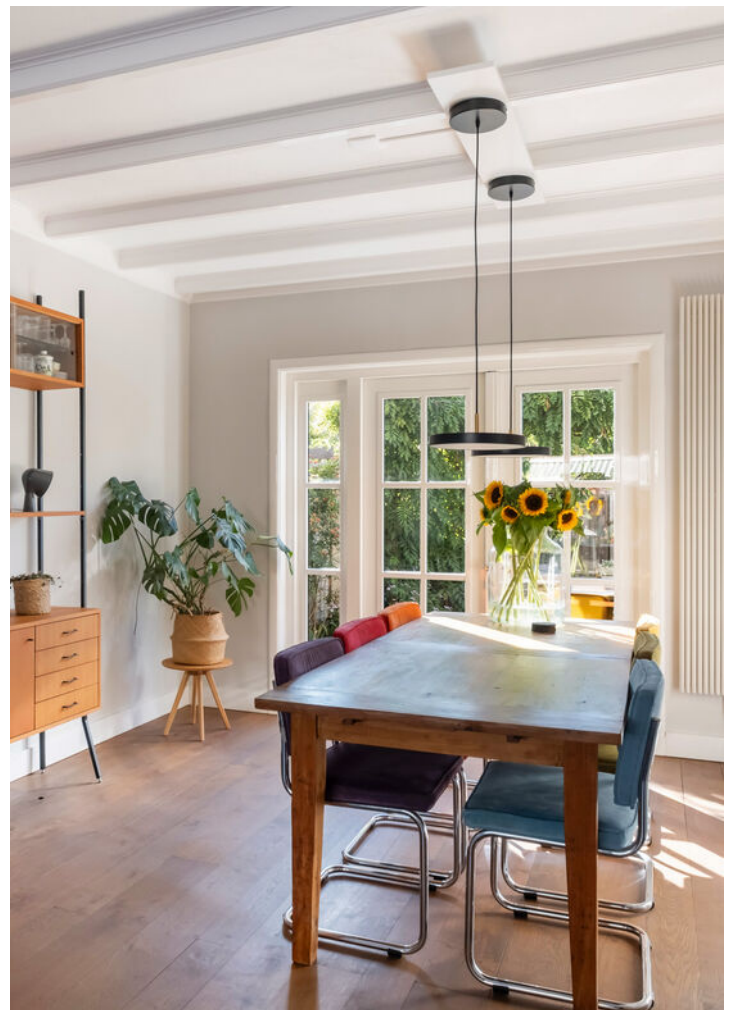
Wil je een afspraak maken om deze karakteristieke eengezinswoning met zonnige tuin te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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.



"Goed
onderhouden
woning met
zonnige tuin"

















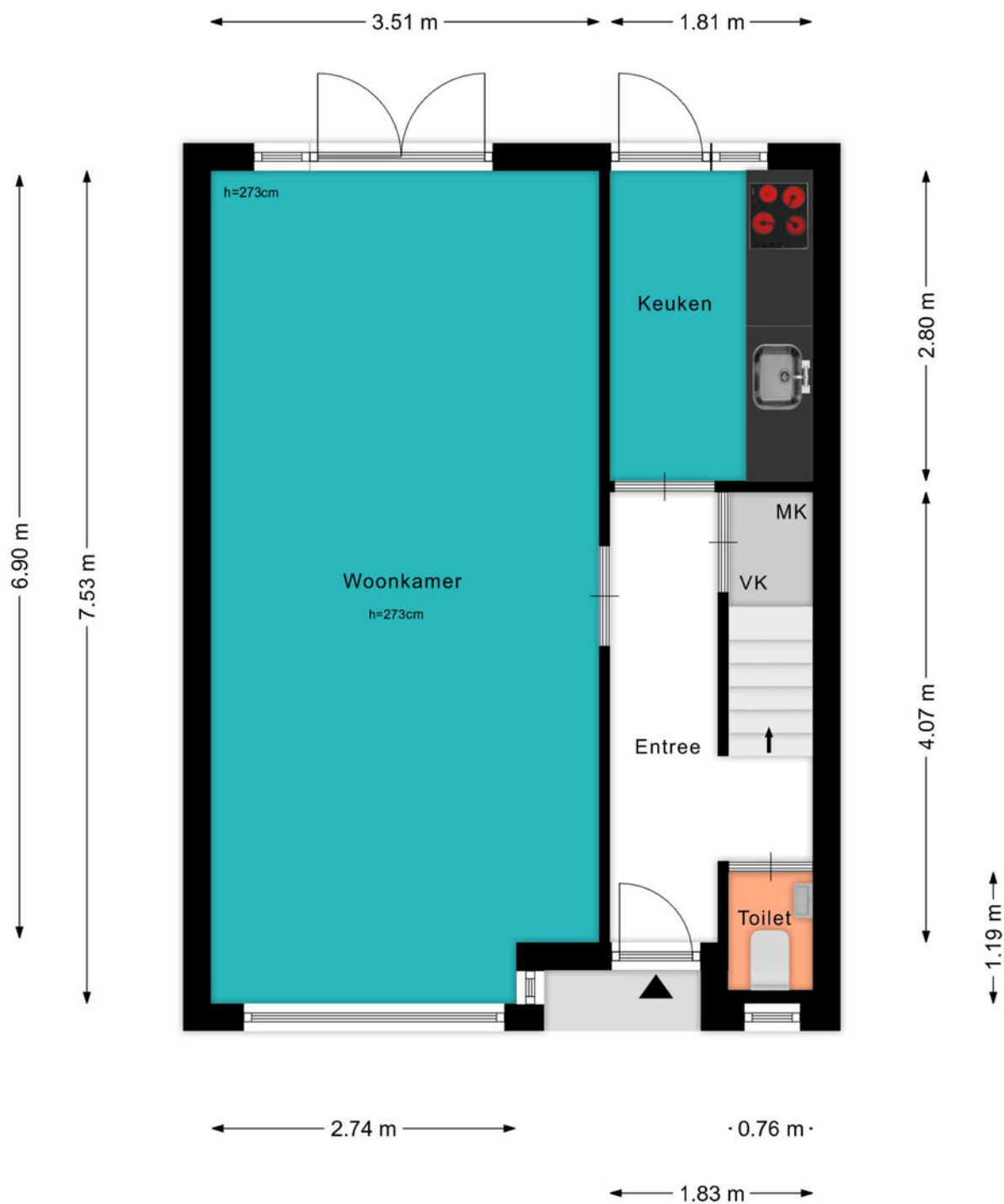




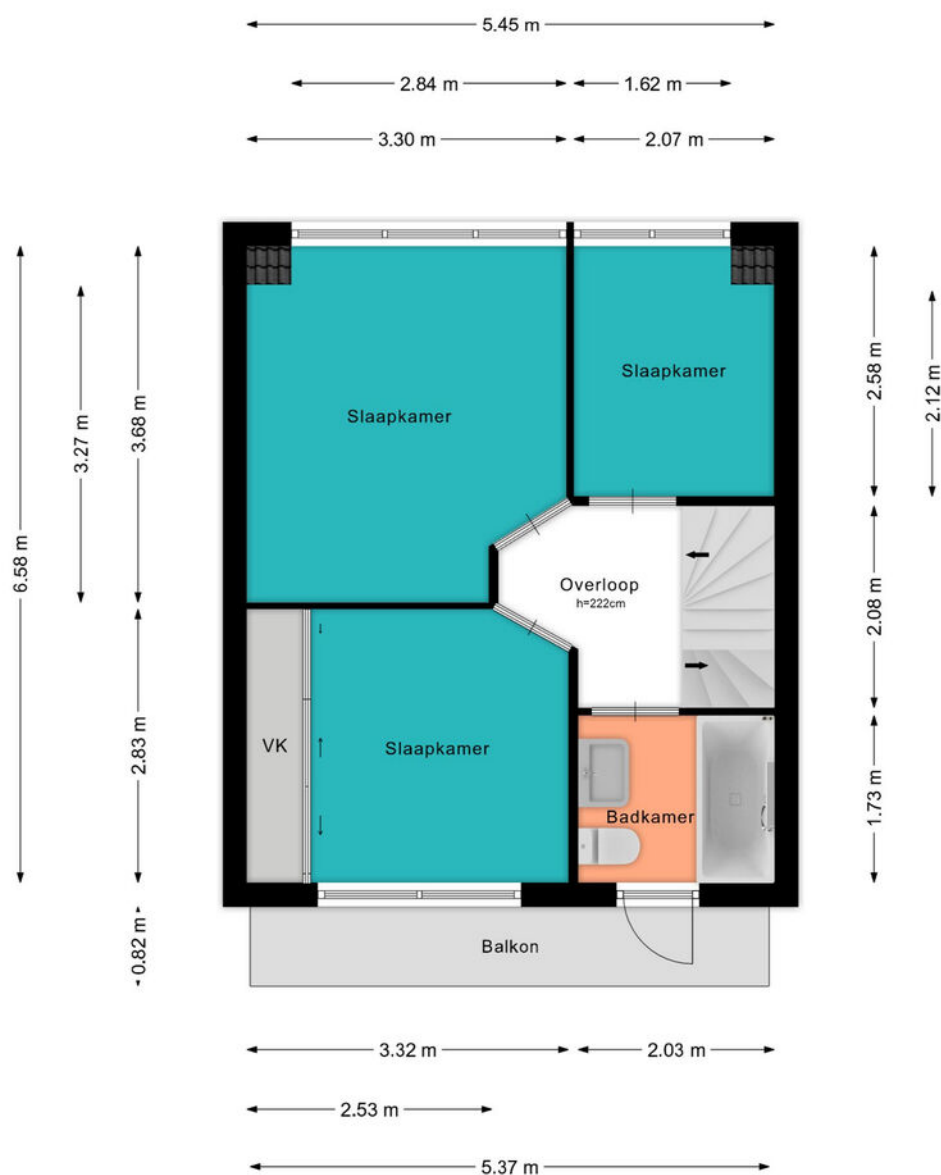




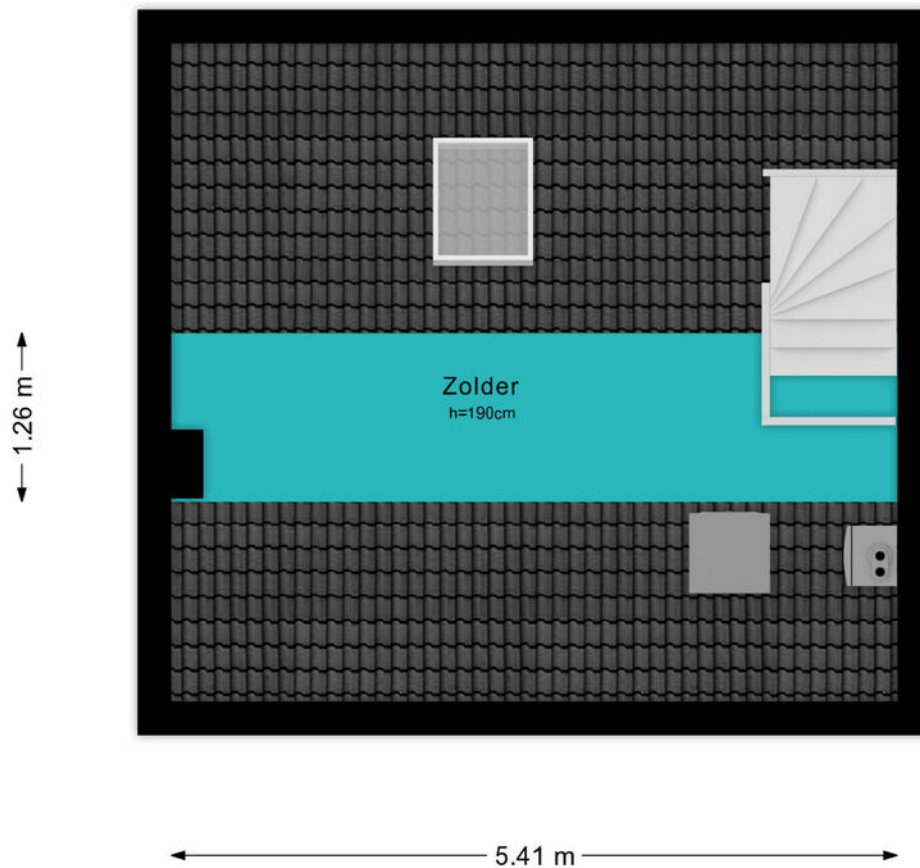
PLATTEGROND



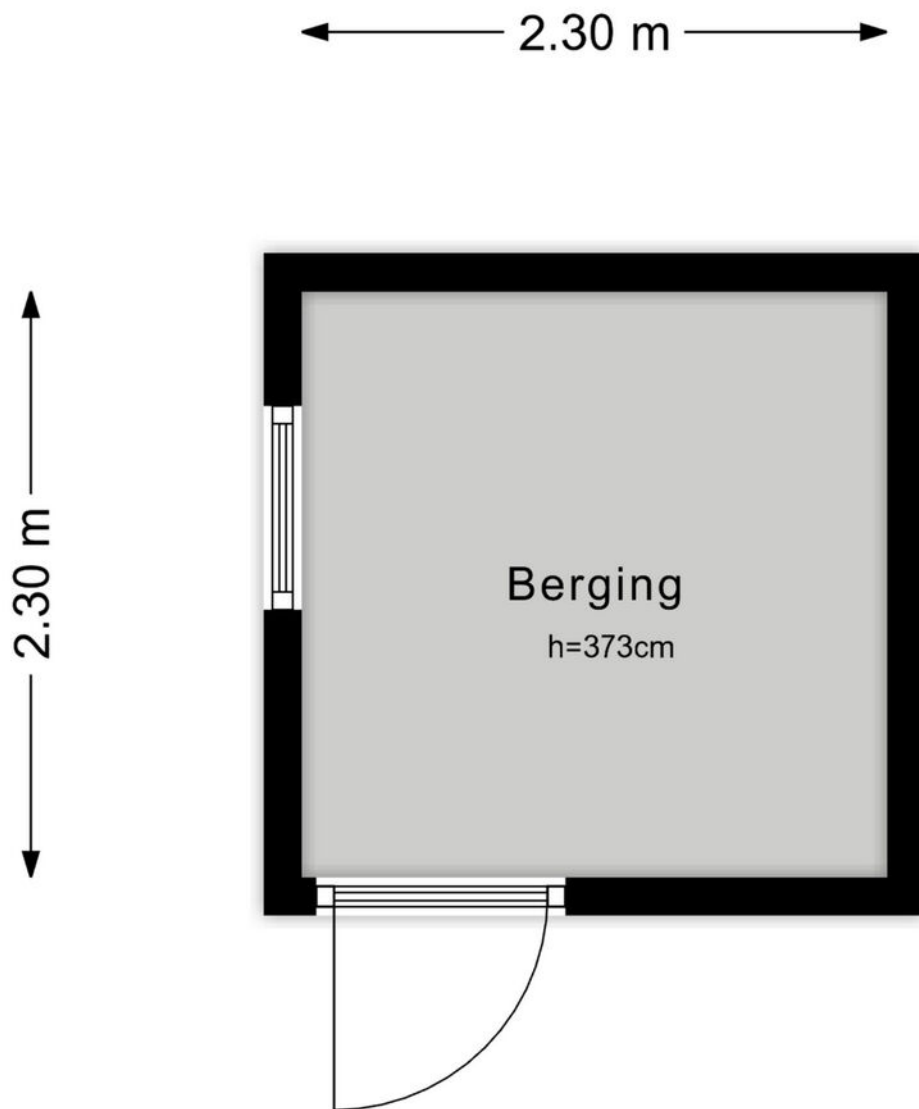
PLATTEGROND



PLATTEGROND



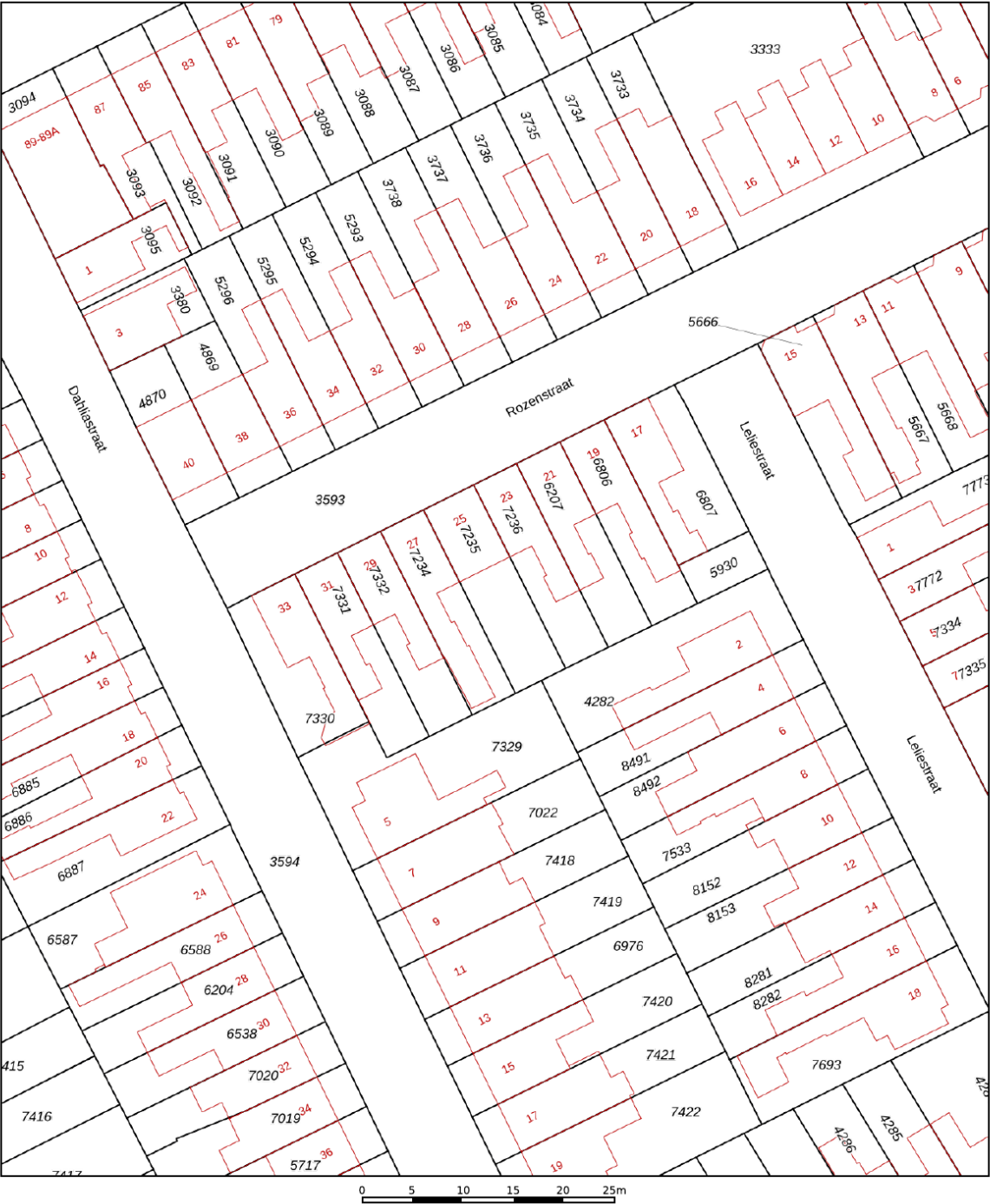
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woerden

Sectie B

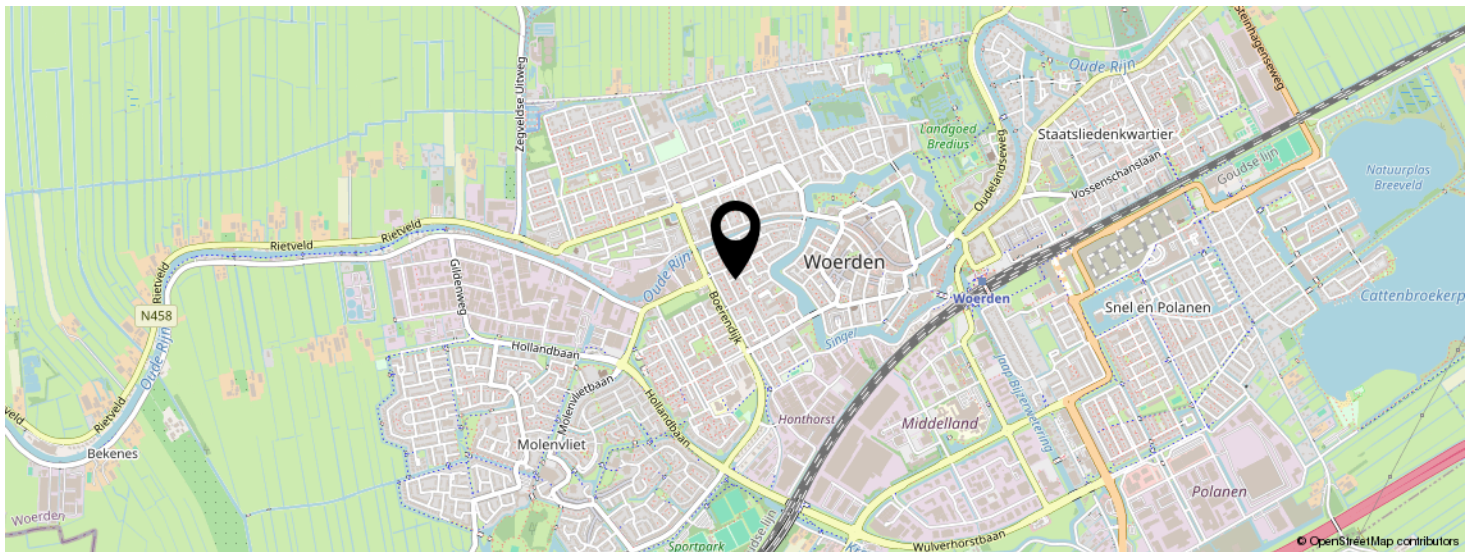
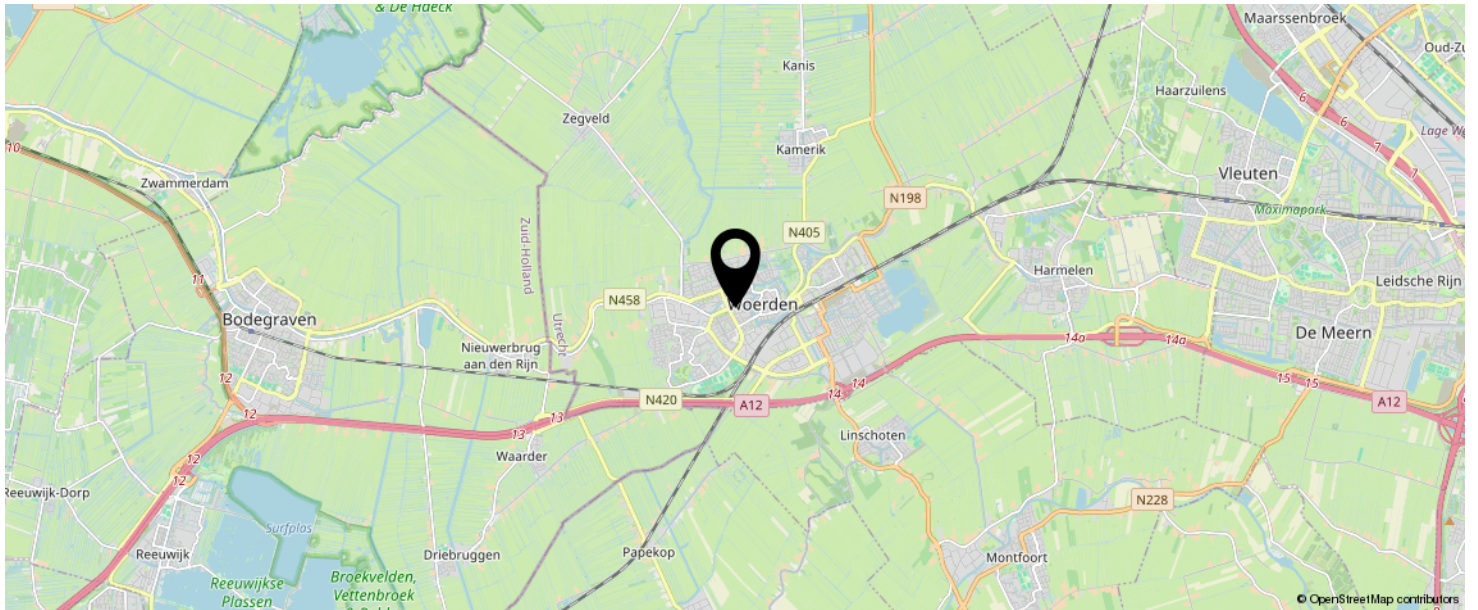
Perceel 7235

kadaster

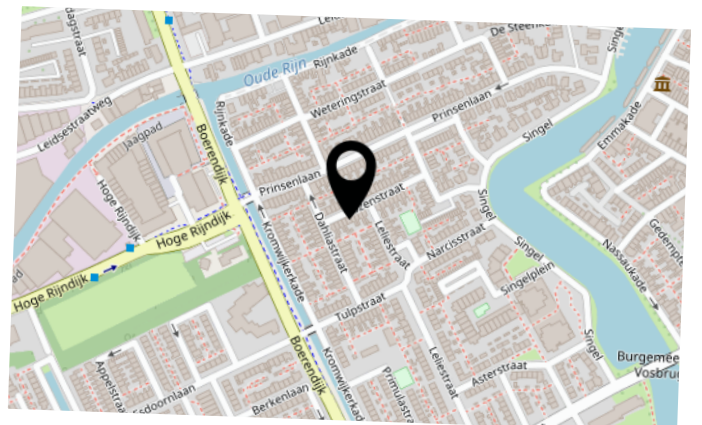
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?

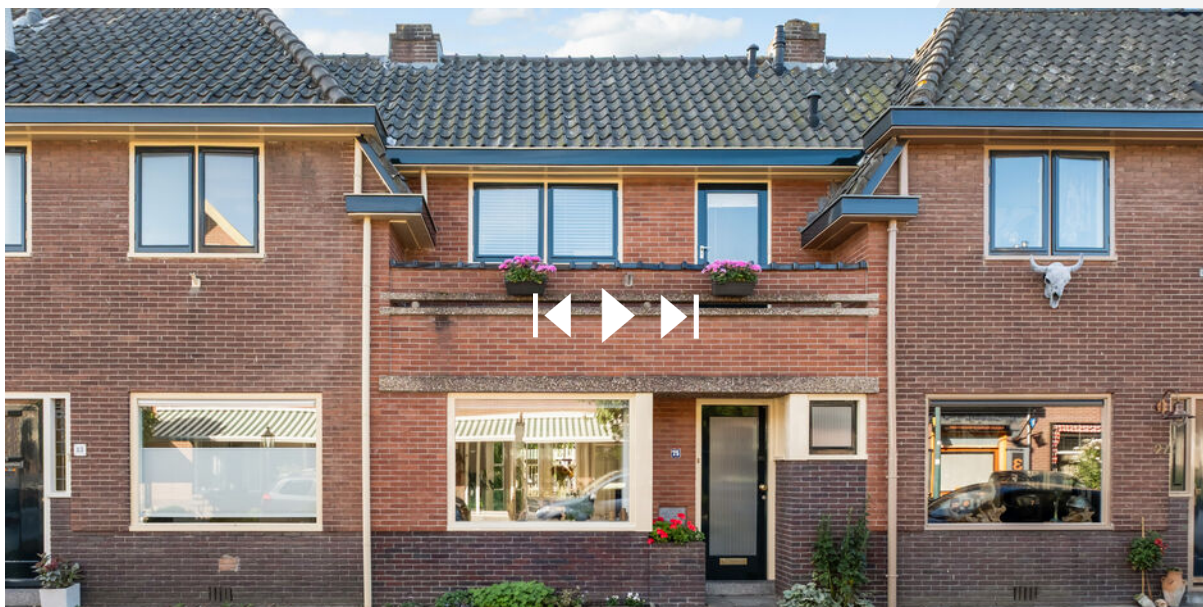


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/rozenstraat-25



Rozenstraat 25, Woerden



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(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				
- Schoenenkast trapkast		X		
- Inbouwkast slaapkamer 2	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
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
- Wasmachine	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
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				
- Hangplanken		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				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
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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				
- Radiatorventilatoren		X		
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Pergola	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
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.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Regenton		X		
-				X
Overig - Contracten				
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

www.lindamakelaardij.nl



LiNDA
MAKELAARDIJ