



Vraagprijs
€ 465.000 k.k.

117

LEIDSESTRAATWEG

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1980

WOONOPPERVLAKTE:
90 m²

INHOUD:
330 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
80 m²



OMSCHRIJVING

Altijd al willen wonen op een prachtige locatie aan het water met het bruisende centrum van Woerden om de hoek? Kom dan snel kijken bij deze leuke hoekwoning met een zonnige tuin aan de Oude Rijn! De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, een complete badkamer en een royaal dakterras, perfect voor wie rust en comfort zoekt. De aangebouwde berging en de vele opbergruimtes in het huis maken het plaatje compleet. Kortom, een ideale eengezinswoning op een centrale locatie. Ben jij al nieuwsgierig geworden?

De Leidsestraatweg is gelegen 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 dichtbij het station, winkels en gezellige horeca. Via de Boerendijk ben je snel op de uitvalswegen richting de A12 en de N11.

Indeling

Begane grond:

Via de voortuin bereik je de overdekte voordeur. De brede hal leidt naar de aangebouwde berging, het toilet, de trapopgang, de meterkast en de woonkamer. In de berging vind je de opstelplaats van de cv-ketel, de aansluitingen voor de wasapparatuur en een wastafel.

Aan de voorzijde van de woonruimte is de open keuken gesitueerd, geplaatst in een hoekopstelling en uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser (2024), koelkast en combi-oven (2025). Naast de keuken bevindt zich een praktische bergruimte onder de trap.

De woonkamer is dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde heerlijk licht en biedt een gezellige zithoek met uitzicht op het water. Via een deur stap je zo de achtertuin in.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot de badkamer en twee woningbrede slaapkamers aan de voor- en achterzijde. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een deur naar het zonnige dakterras. De tussengelegen badkamer is uitgerust met een inloopdouche, tweede toilet en een wastafelmeubel.

Zolder:

Op de overloop van de zolder is volop bergruimte onder de schuine kap en in de praktische vaste kast. Tevens bevindt zich hier een tweede wasmachineaansluiting. De derde slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een wastafel en een dakraam, dat zorgt voor extra lichtinval.

Tuin:

De zonnige achtertuin, vrijwel volledig op het zuiden gelegen, grenst direct aan het water. De tuin is deels overdekt en voorzien van een houten vlonder. Deze heerlijk buitenruimte biedt een unieke plek om volop te genieten van het wonen aan het water en het voorbijvaren van bootjes.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1980
- Woonoppervlak: ca 90 m²
- Berging: ca 8 m²
- Dakterras: ca 13 m²
- Perceeloppervlak: 80 m²
- HR CV-ketel 2017
- Badkamer voorzien van vloerverwarming
- Beschoeiing vernieuwd in 2016
- De woning heeft een energielabel C
- Houten kozijnen met HR++ beglazing
- Perfecte ligging nabij het centrum van Woerden
- Achtertuin grenst aan vaarwater de Oude Rijn
- Oplevering in overleg

OMSCHRIJVING

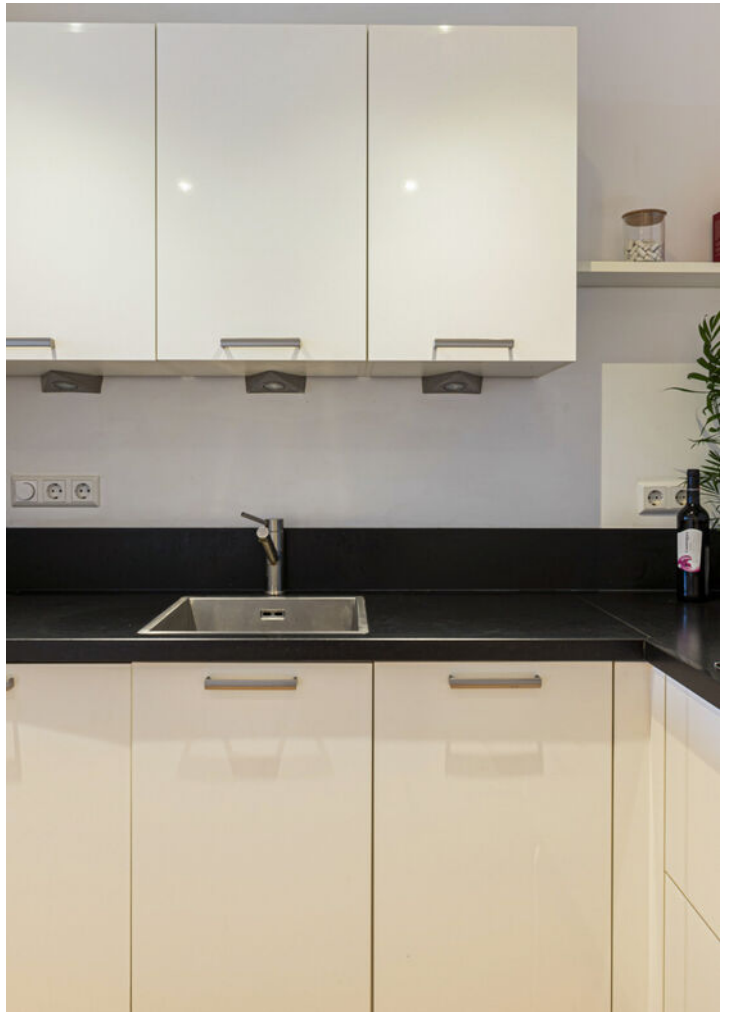
Wil je deze fijne hoekwoning met zonnige tuin aan het water bekijken? Maak dan snel een afspraak om de mogelijkheden te bespreken.

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.

A photograph of a waterfront residential area. In the foreground, there is a wooden deck with a small boat and a potted plant. In the background, there are houses and a canal. A teal semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing the text "Wonen op een prachtige locatie aan het water".

"Wonen op
een prachtige
locatie aan
het water"























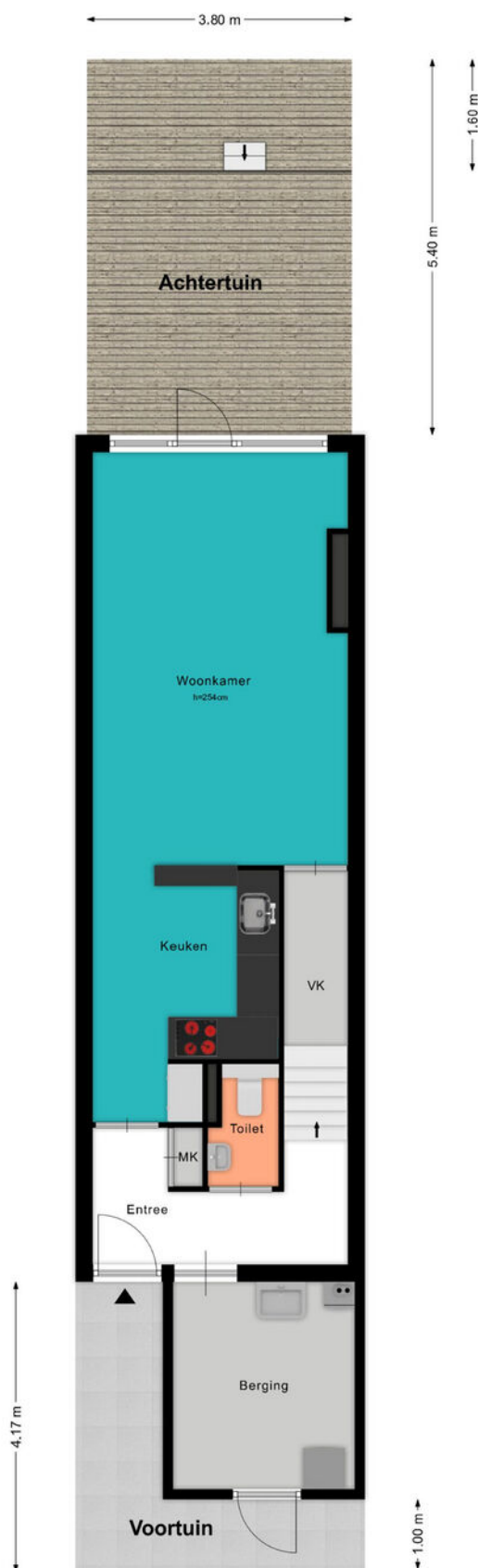




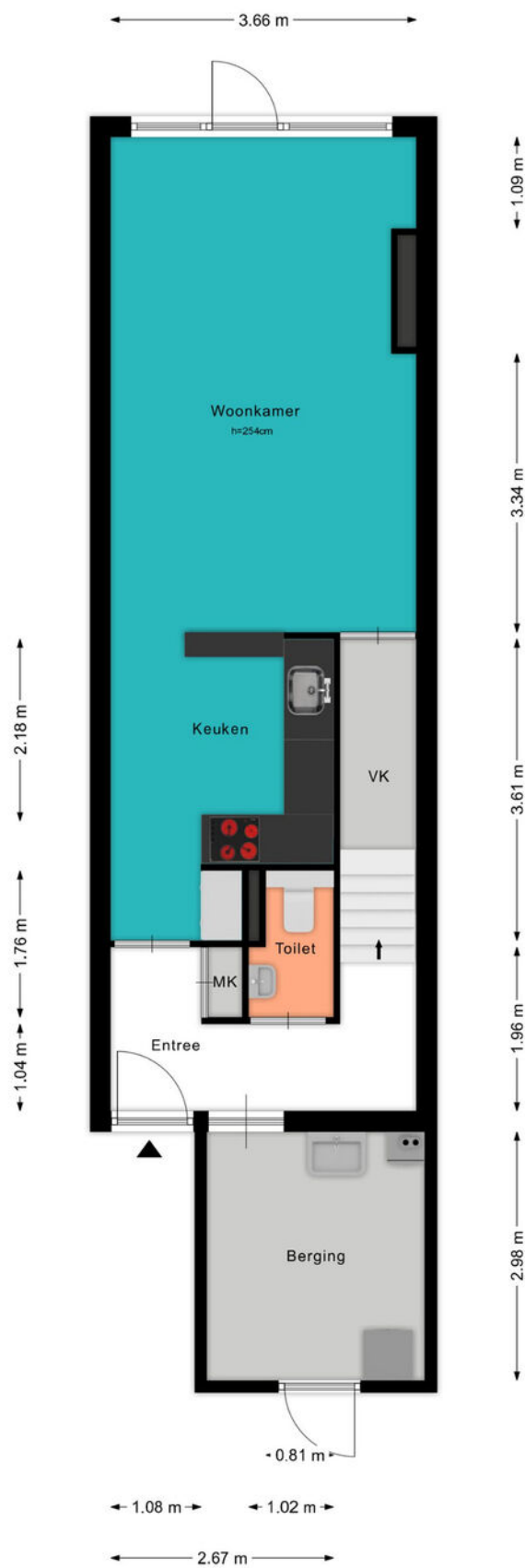




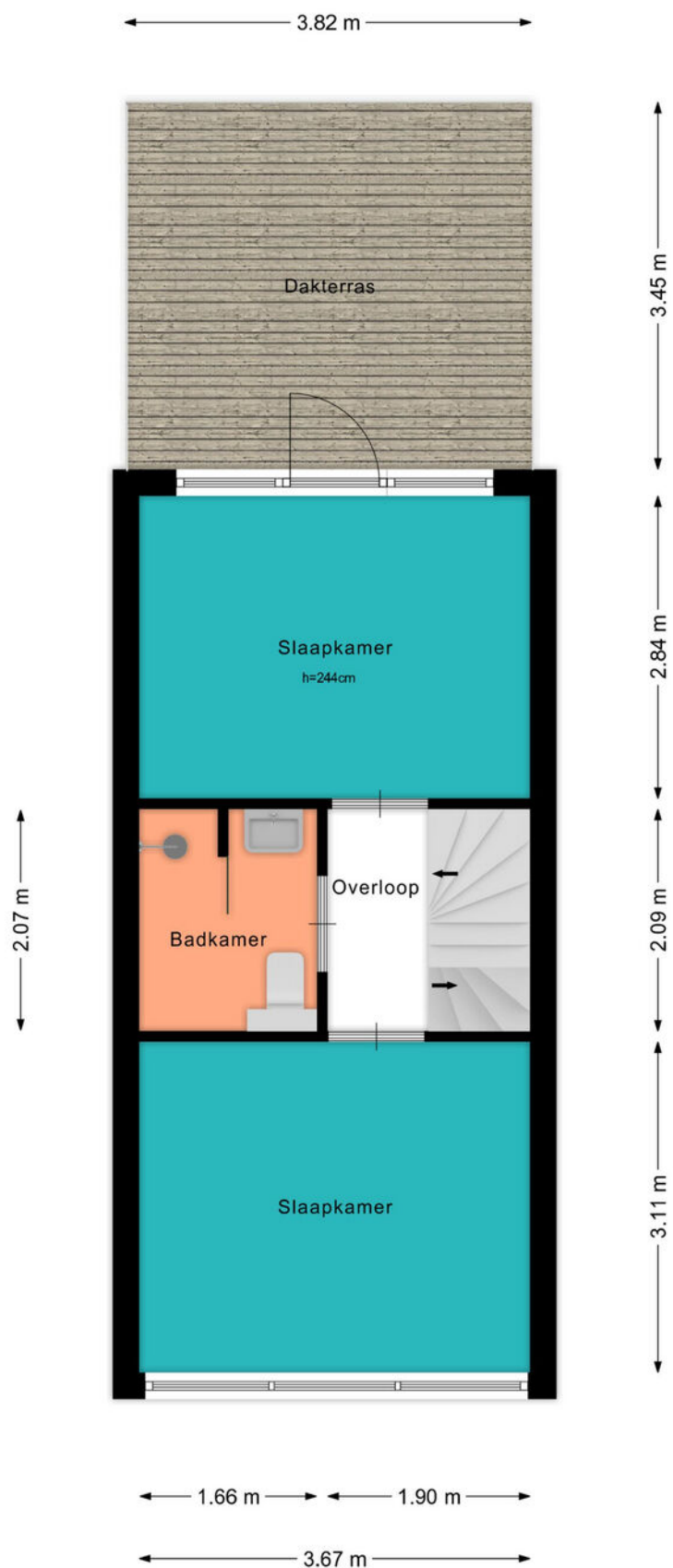
PLATTEGROND



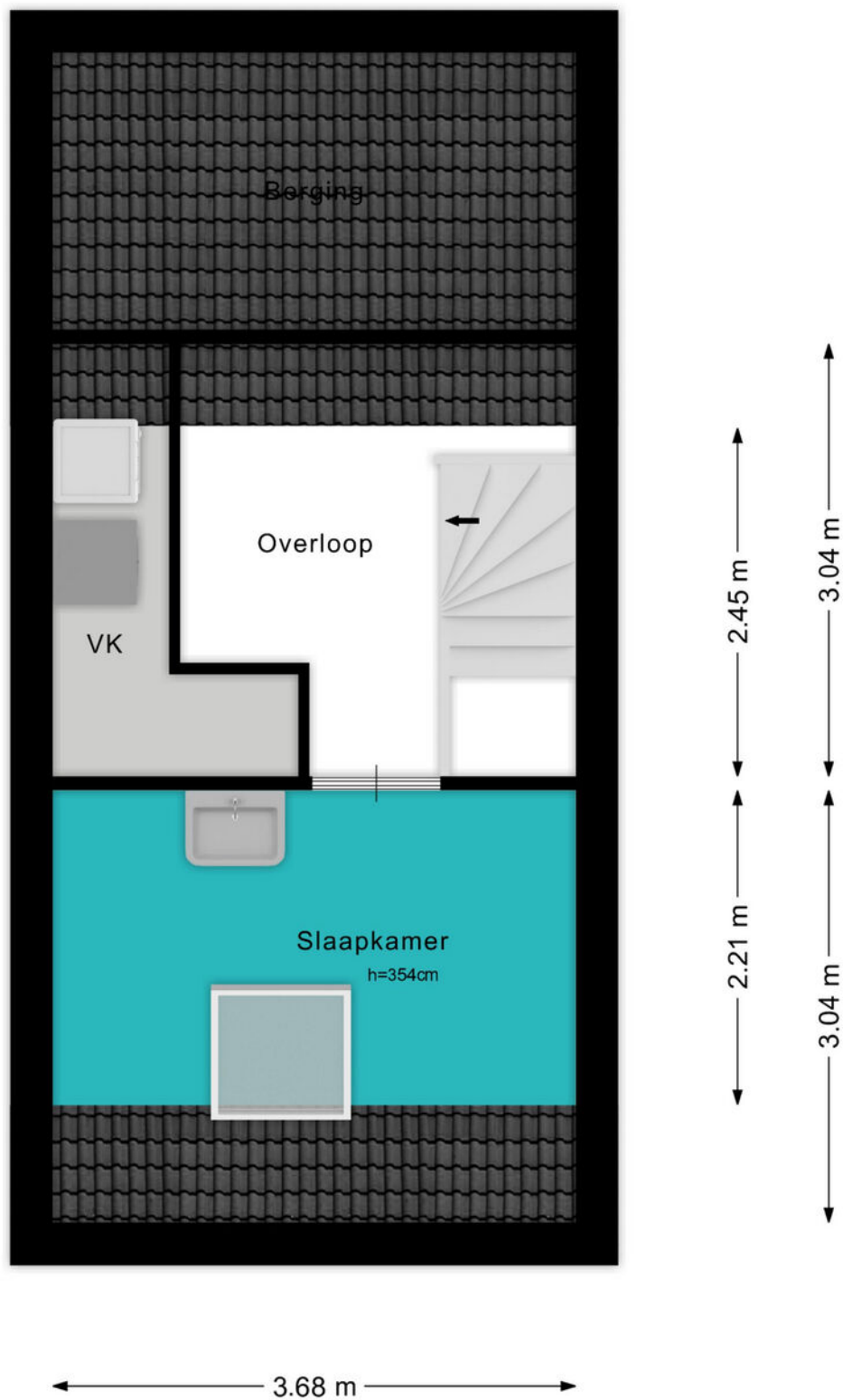
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Woerden Perceel B 2664 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.	kadaster 
--	--	---

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/leidsestraatweg-117



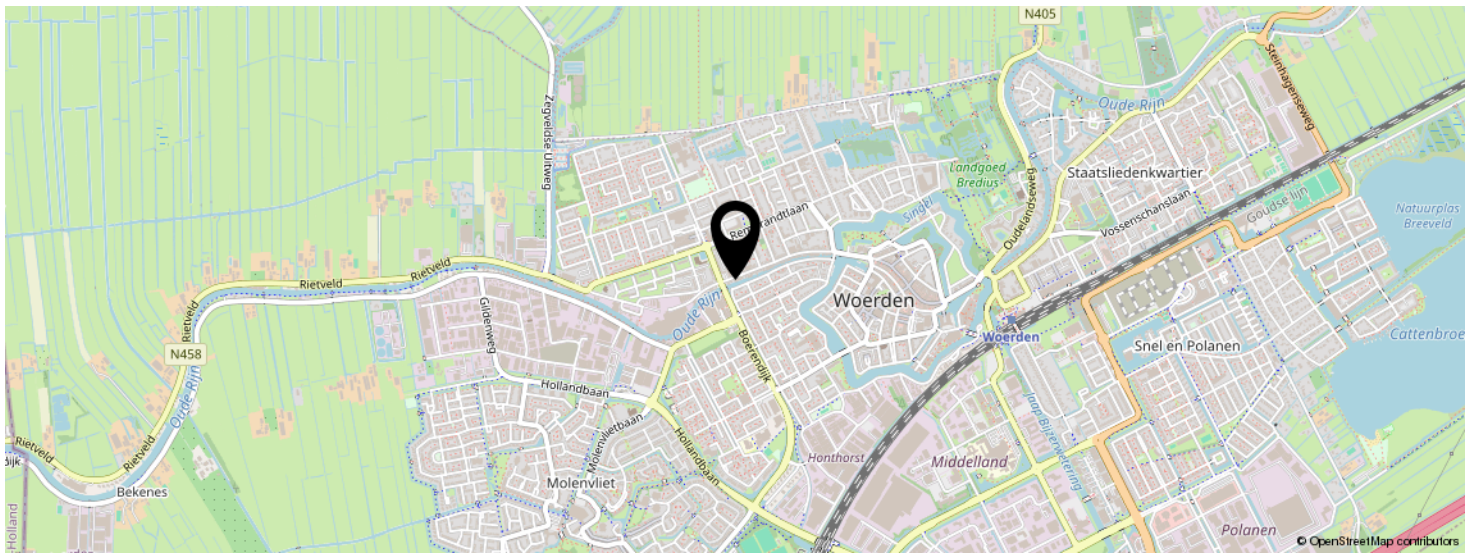
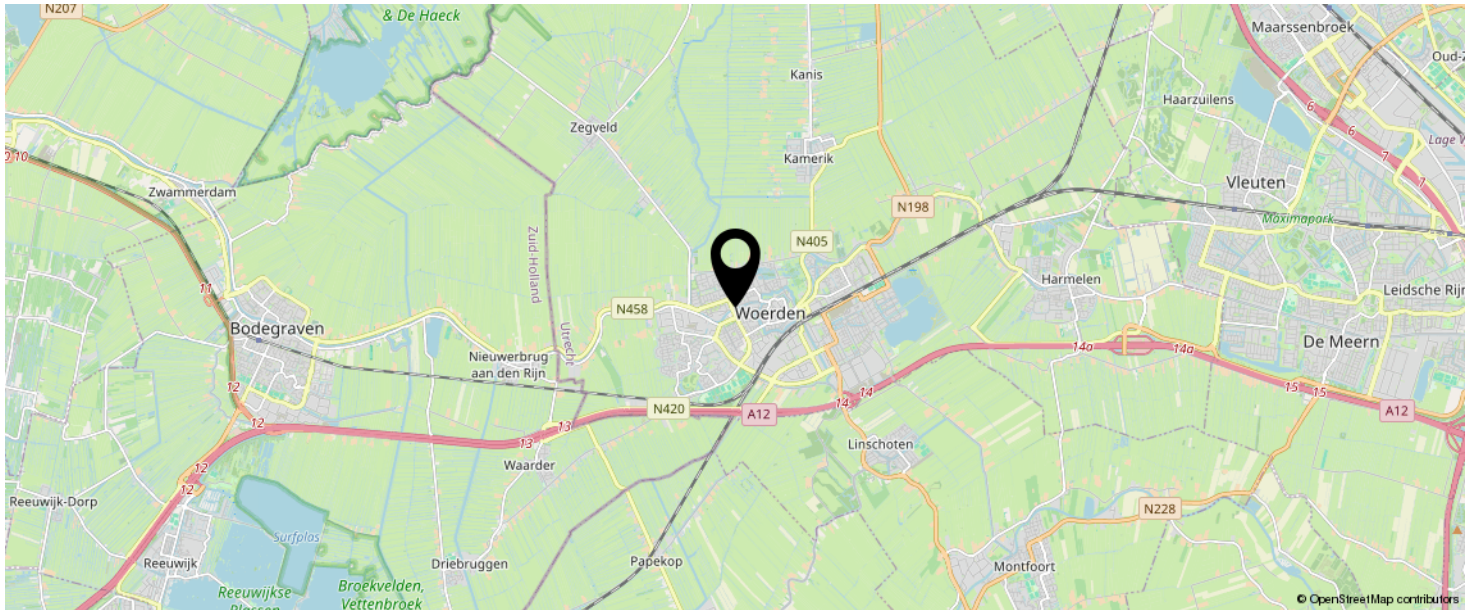
Leidsestraatweg 117, Woerden



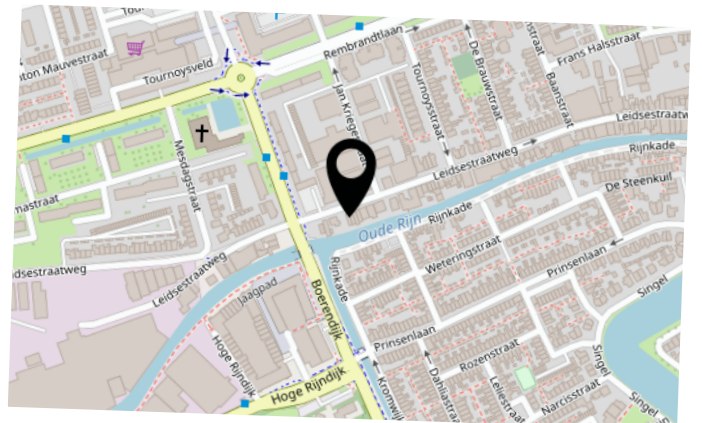
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
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				
-				X
-				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
-				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				
-				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				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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
-				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