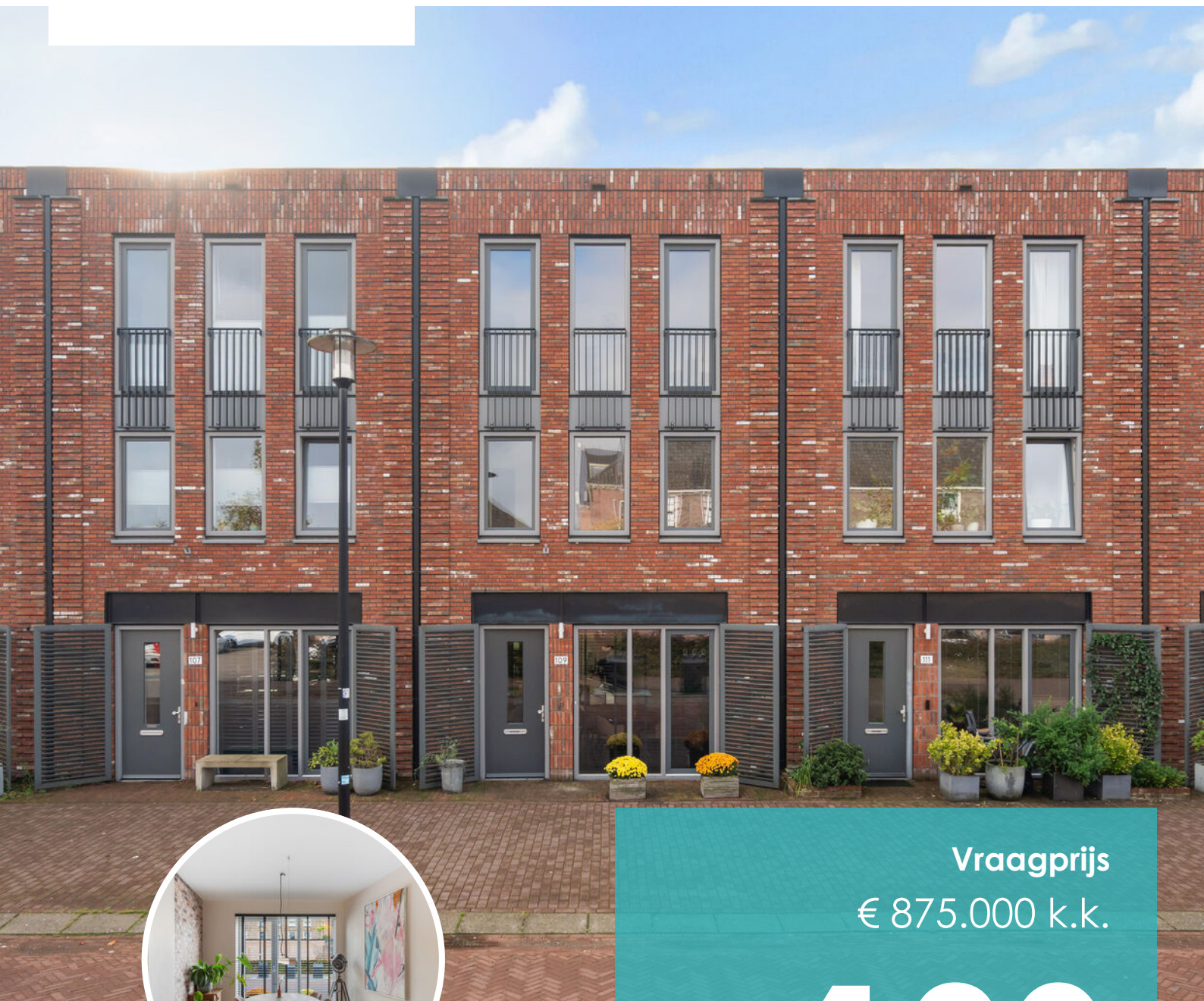




Vraagprijs
€ 875.000 k.k.

109

DEFENSIE-EILAND

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
herenhuis

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
2018

WOONOPPERVLAKTE:
174 m²

INHOUD:
604 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
0 m²



OMSCHRIJVING

Droom je van wonen op een centrale locatie met alle grote steden binnen handbereik? Dan is dit moderne herenhuis uit 2018 in het centrum van Woerden absoluut een bezichtiging waard. De hoogwaardige afwerking met stijlvolle gietvloeren en de luxe uitgevoerde badkamer en keuken zorgen samen voor een eigentijdse en comfortabele sfeer waarin je je direct thuis voelt. Met maar liefst vijf slaapkamers is er volop ruimte voor het hele gezin én voor werken aan huis. De zonnige achtertuin op het zuidwesten is een heerlijke plek om te ontspannen. De eigen parkeerplaats direct grenzend aan de tuin zorgt voor een waardevolle toevoeging in het centrum. Kortom: een instapklare, energiezuinige woning op een perfecte locatie!

In Woerden woon je in een levendige, historische binnenstad met een compleet aanbod aan winkels, horeca, scholen en sportfaciliteiten. Tegelijkertijd zijn de grote steden in de Randstad snel en eenvoudig bereikbaar. Het NS-station ligt op slechts vijf minuten loopafstand en biedt directe treinverbindingen naar Utrecht, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam. Zo combineer je de rust en charme van Woerden met de dynamiek van de Randstad, altijd binnen handbereik.

Het Defensie-eiland ligt binnen de Singel, in de historische kern van Woerden. Defensie-eiland is een veelzijdige leefomgeving met woningen, horeca en culturele voorzieningen. Het is een rustgevende woonomgeving omringd door water en groen met alle gemakken en de levendigheid van het stadsleven om de hoek. Op loopafstand vind je diverse faciliteiten, zoals theater- en muziekschool Het Klooster, de Albert Heijn, diverse scholen, restaurants, cafés en winkels.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst in de hal tref je de garderobehoek, meterkast, toiletruimte en de

trapopgang. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer. De strak afgewerkte keuken vormt het centrale hart van de leefruimte en is uitgevoerd in een rechte opstelling met een royaal spoeleiland. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- Fornuis met inductiekookplaat en oven
- Afzuigkap
- Vaatwasser
- Quooker

Aan de voorzijde is het sfeervolle zitgedeelte gelegen, een fijne plek om te dineren met een prachtig uitzicht op het kasteel. Aan de achterzijde zorgt de grote schuifpui voor veel lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin. De gehele begane grond is afgewerkt met een nette gietvloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot twee riante slaapkamers, een separate toiletruimte en de badkamer. Beide slaapkamers zijn woningbreed en gelegen aan de voor- en achterzijde van de woning en zijn door de vele en grote raampartijen heerlijk licht. De slaapkamer aan de achterzijde is praktisch ingedeeld met een inloopkast en kan bovendien worden teruggebracht naar twee losse slaapkamers.

De centraal gelegen badkamer is van alle gemakken voorzien en luxe uitgevoerd met een inloopdouche, losstaand ligbad en een dubbel wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Via de overloop op de tweede verdieping bereik je nog eens drie slaapkamers en een praktische bergruimte. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens woningbreed. In de centraal gelegen bergruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, evenals de cv-ketel en de unit voor de mechanische ventilatie.

OMSCHRIJVING

Tuin, berging en parkeren:

De verzorgde en strak aangelegde achtertuin is ideaal gesitueerd op het zonnige zuidwesten, waardoor je hier tot in de avonduren van de zon kunt genieten. De tuin is speels ingericht met een combinatie van een vlonder, kunstgras, sierbestrating en diverse groene beplanting. Via de poort aan de achterzijde bereik je de privéparkeerplaats en de stenen berging, die is voorzien van elektra.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2018
- Woonoppervlak: ca. 174 m²
- Berging: ca. 5 m²
- Energielabel A
- HR CV-ketel 2019
- Volledig geïsoleerde woning
- Aluminium kozijnen met HR++ beglazing
- Vloerverwarming aanwezig op de begane grond en in de badkamer
- 7 eigen zonnepanelen en zonnepanelen gefaciliteerd door de VvE
- Actieve VvE, servicekosten ca. € 131,- per maand
- Gelegen op een levendige locatie in het centrum
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om dit royale herenhuis op steenworpafstand van het centrum te komen bekijken? Neem dan contact op voor de mogelijkheden.

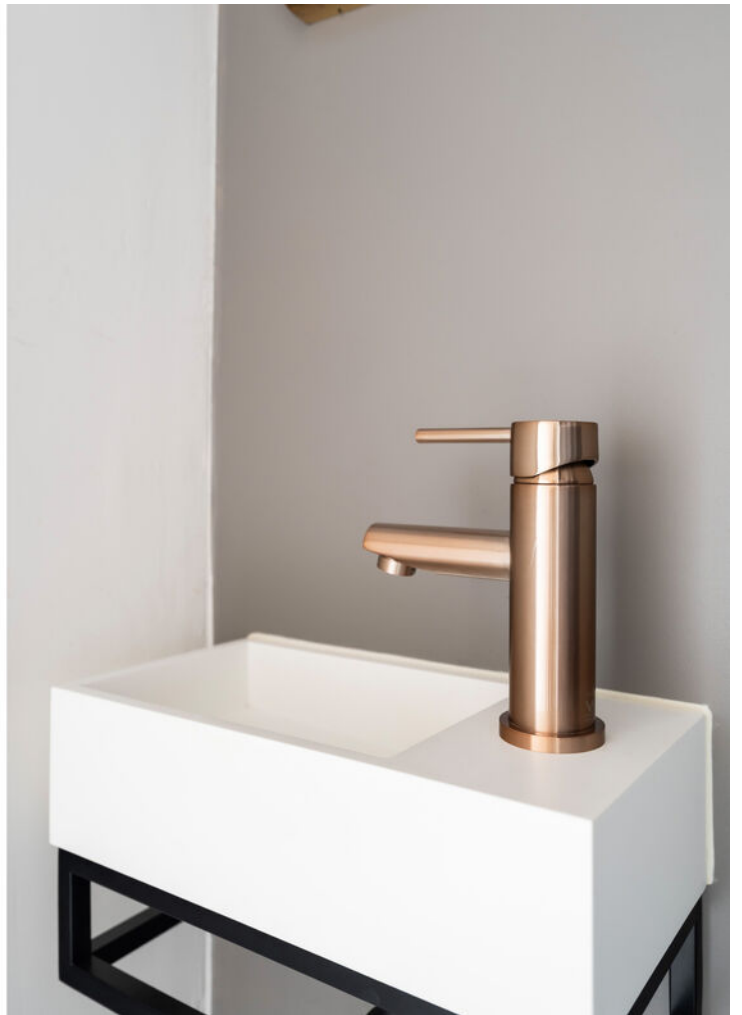
Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst, plattegronden, foto's en overige presentaties.

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.

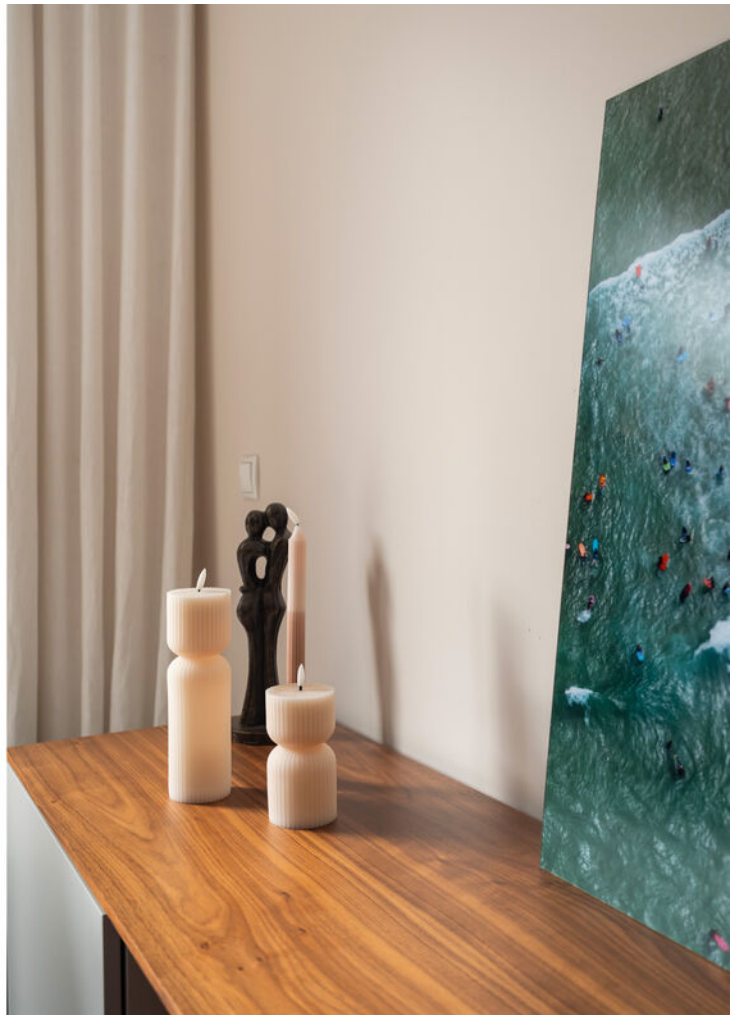
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken 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.



"Treed binnen
in dit royale
en moderne
herenhuis"





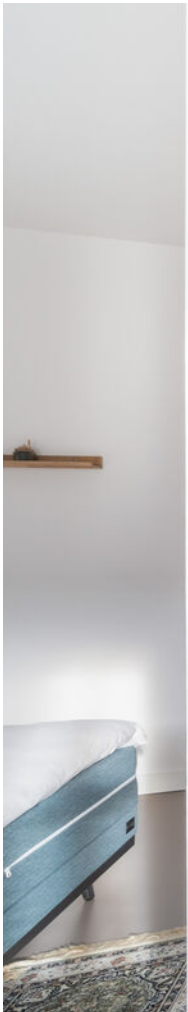


































PLATTEGROND



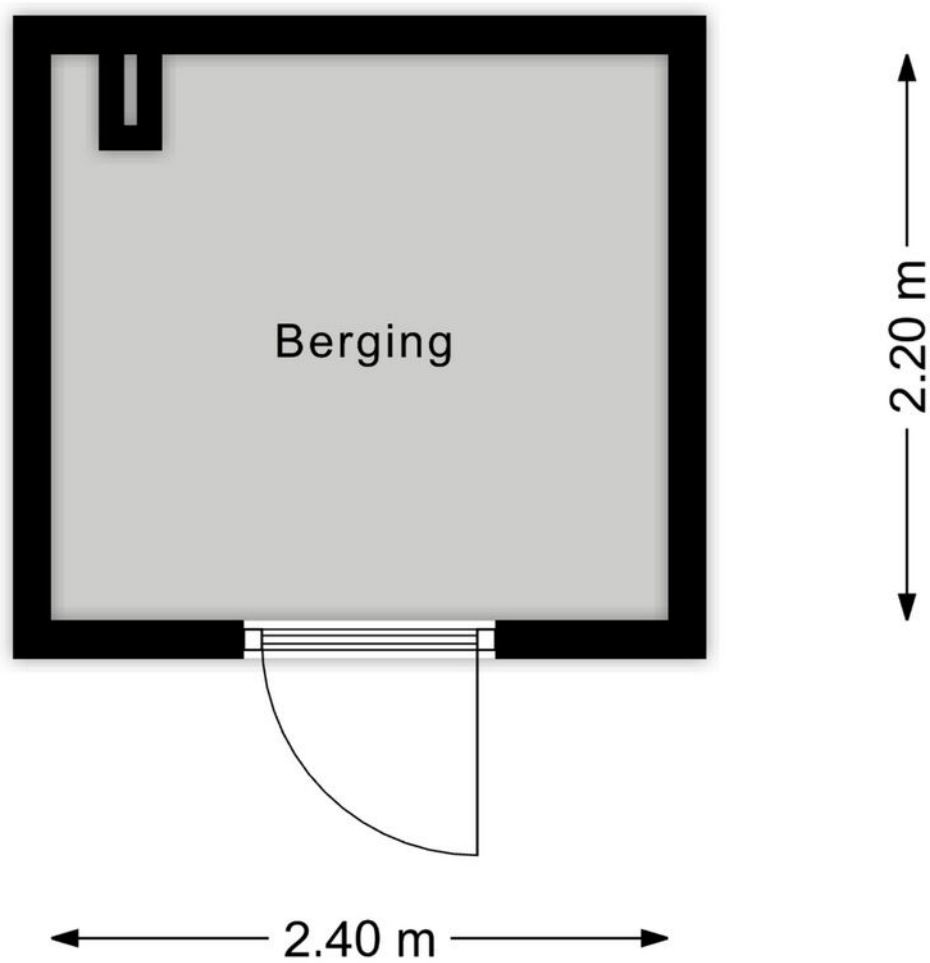
PLATTEGROND



PLATTEGROND



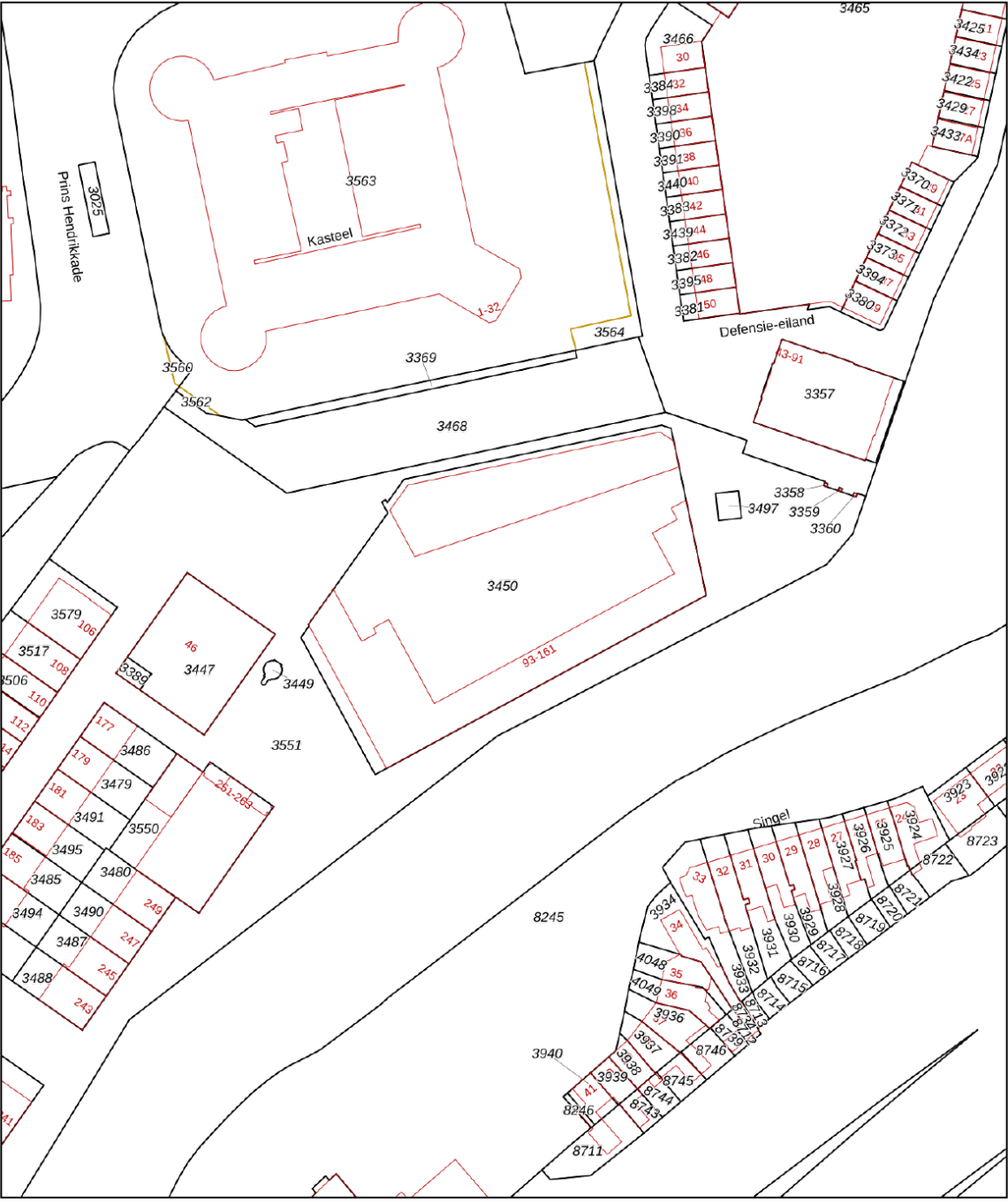
PLATTEGROND



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: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woerden

C

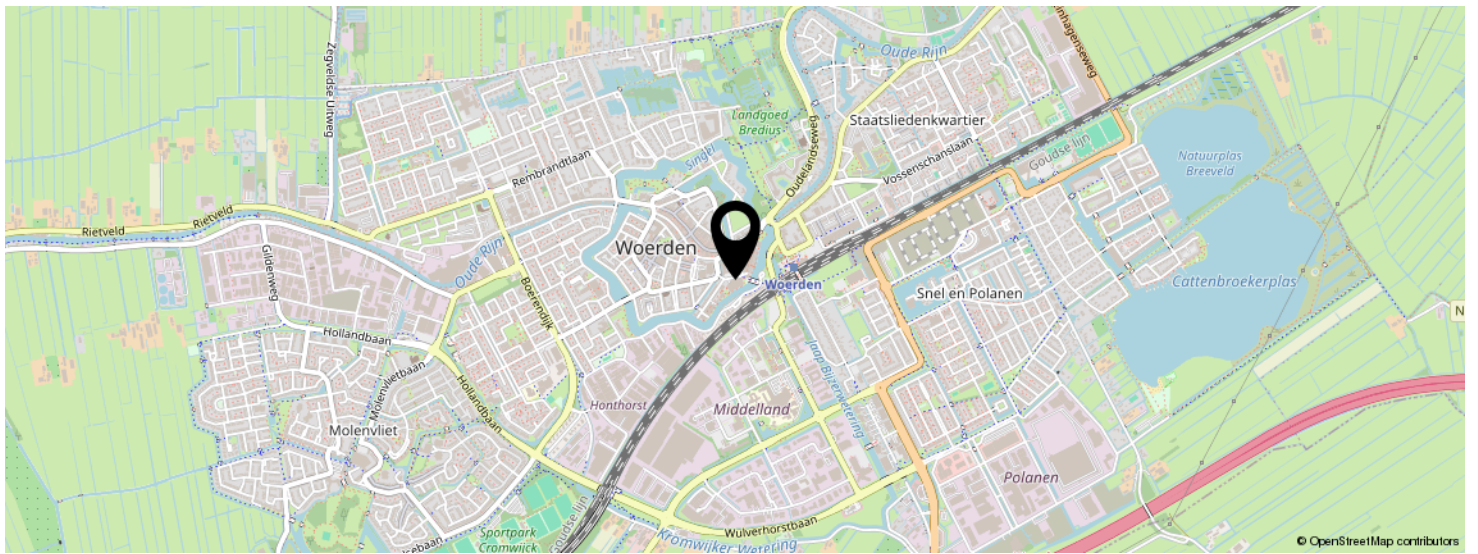
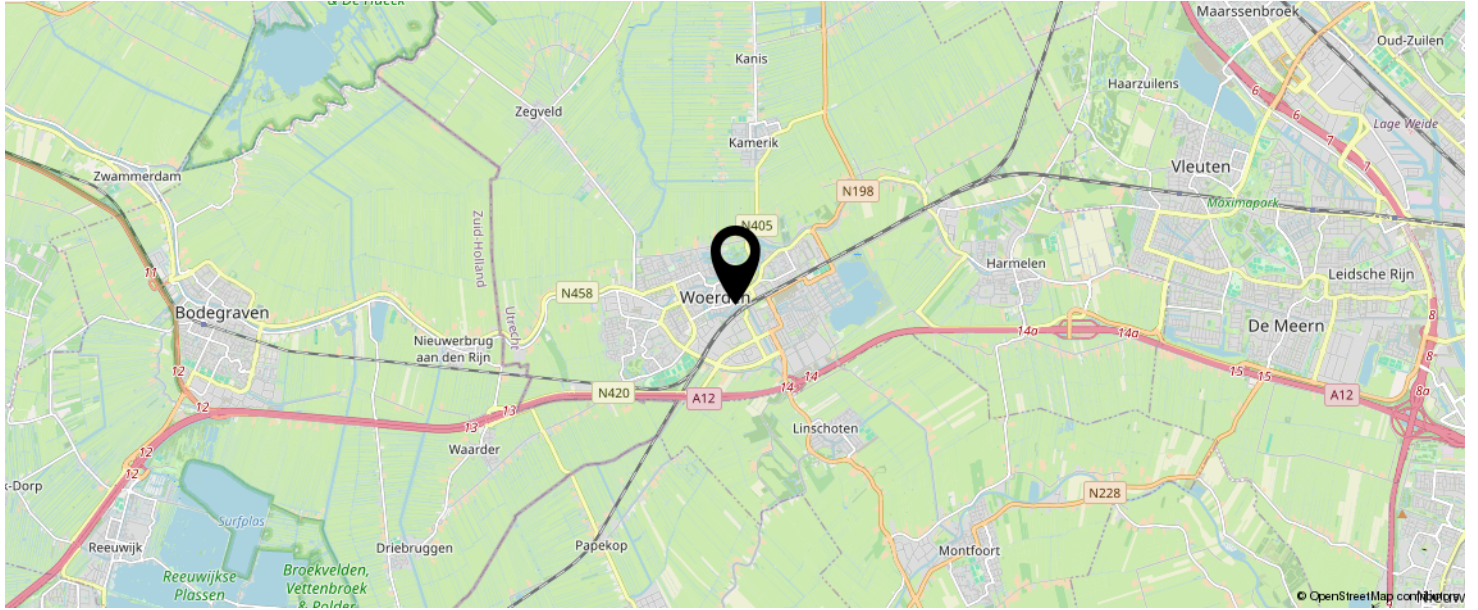
3450

kadaster

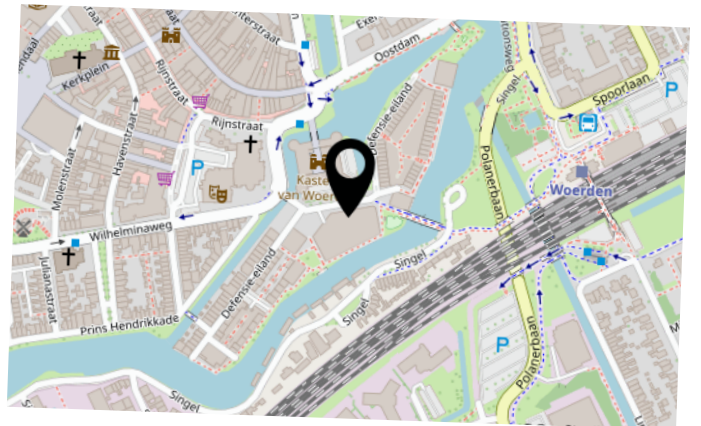
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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				
- Planken trapkast	X			
- Inloopkast slaapkamer			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
- Gietvloer	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
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

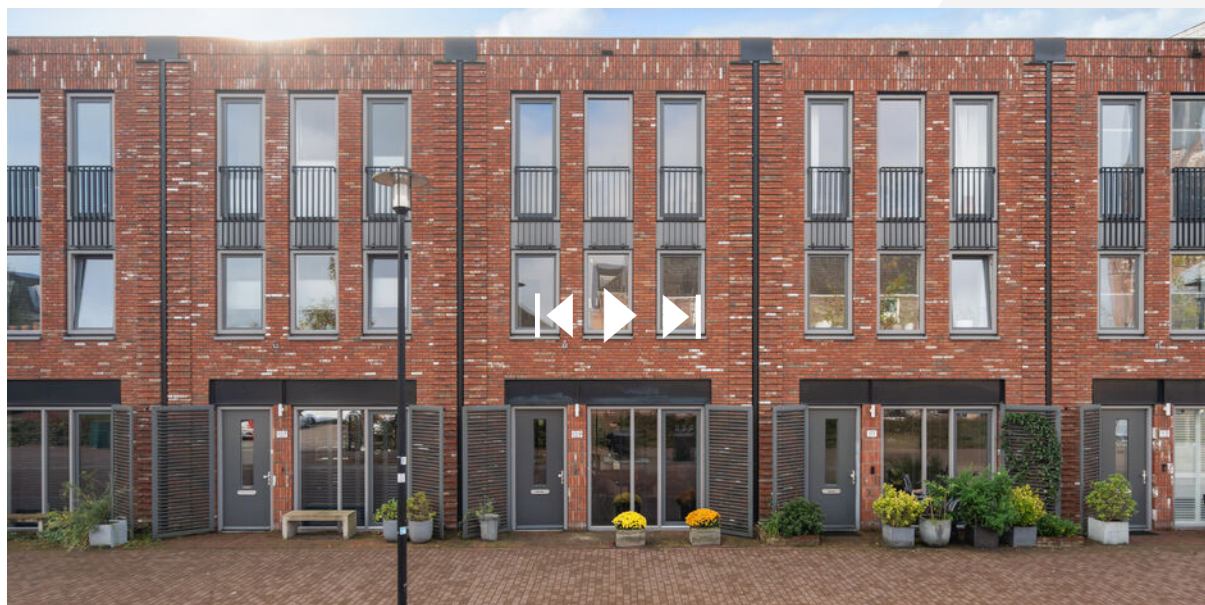
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/defensie-eiland-109



Defensie-eiland 109, Woerden



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



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