



Vraagprijs
€ 1.199.500 k.k.

91 B

RIETVELD

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
villa

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1990

WOONOPPERVLAKTE:
166 m²

INHOUD:
655 m³

PERCELOPPERVLAKE:
855 m²



OMSCHRIJVING

Riante vrijstaande woning met een schitterende ligging aan het water en met vrij uitzicht over de weilanden!

Welkom in deze stijlvolle en instapklare vrijstaande woning, gelegen aan vaarwater de Oude Rijn. Deze woning uit 1990 ademt sfeer en comfort en staat op een perceel van maar liefst 855 m². Hier geniet de dagelijks van de rust, ruimte en natuur. De woning heeft een aangebouwde garage en volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Op de begane grond is er een royale living met moderne open keuken, bijkeuken en werkkamer. De strak aangelegde en verzorgde tuin grenst direct aan het water en hier is ruimte voor het aanleggen van twee bootjes. In de loungehoek of onder de overkapping geniet je van de serene rust die de omgeving biedt. Gaat je hart al sneller kloppen?

Indeling

Begane grond:

De oprit biedt ruimte om meerdere auto's te parkeren en is bovendien voorzien van een laadpaal. Via de verzorgde voortuin bereik je de voordeur en de royale entree. In de hal bevinden zich de trapopgang, de toiletruimte, de meterkast en toegang tot de werkkamer. Via de glazen deur stap je de living binnen van maar liefst ca. 55 m². Hier vind je een sfeervolle pelletkachel en grote raampartijen die niet alleen zorgen voor een prachtige lichtinval, maar ook een weids uitzicht bieden over de landelijke en groene omgeving. De schuifpui in de achtergevel geeft toegang tot de tuin.

Aansluitend aan het zitgedeelte is de moderne open keuken gelegen, voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- Inductiekookplaat
- Afzuigkap
- Vaatwasser
- Koel-vriescombinatie
- Combi-oven
- Quooker

Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, waar ruimte is voor de wasapparatuur en extra opbergmogelijkheden. Via een loopdeur heb je bovendien toegang tot de achtertuin. De aangebouwde garage is te bereiken vanuit de bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is tevens de aangebouwde garage te bereiken. De garage is compleet met een douchecabine, een deur naar buiten en een elektrische roldeur aan de voorzijde.

Verdieping:

De lichte en ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is aan de linkerzijde gelegen en voorzien van een vaste schuifkastenwand. Vanuit deze kamer is het royale dakterras bereikbaar, waar je prachtig uitkijkt over de weilanden en het water. Aan de rechterzijde van het huis liggen de overige twee slaapkamers, beide beschikken over vaste kasten en bergruimte onder de schuine kap.

De tussengelegen badkamer is stijlvol en strak afgewerkt. Hier geniet je van een:

- Ruime inloopdouche
- Wastafelmeubel
- Tweede toilet
- Handdoekenradiator.

Het luik op de overloop geeft toegang tot de brede bergvliering. Hier staan de CV-ketel en de unit voor de mechanische ventilatie opgesteld. Daarnaast zijn er twee dakramen aanwezig voor extra daglichtinval.

OMSCHRIJVING

Tuin:

De tuin rondom de woning is met veel zorg aangelegd en vormt een heerlijke plek om optimaal van het buitenleven te genieten. Dankzij de royale afmetingen en de gunstige ligging van het perceel is er op elk moment van de dag altijd wel een plek in de zon of juist de schaduw te vinden. Een van deze heerlijke plekken is de sfeervolle loungeroimte, die uitnodigt tot lange zomeravonden en ontspannen momenten. Aansluitend bevindt zich een praktische aangebouwde berging voor de tuinspullen. Aan de andere zijde van de tijd is een fraaie overkapping geplaatst. Daarnaast biedt de ligging aan de Oude Rijn de mogelijkheid om twee bootjes aan te leggen, vanwaar je kunt genieten van prachtige vaarroutes naar onder meer Leiden, de Nieuwkoopse plassen en andere natuurgebieden.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1990
- Woonoppervlak: ca 166 m²
- Garage: ca 23 m²
- Dakterras: ca 33 m²
- Perceeloppervlak: 855 m²
- HR CV-ketel 2019
- Er zijn 13 zonnepanelen aanwezig
- Pelletkachel geplaatst in 2022
- Meterkast vernieuwd in 2021
- Vloerverwarming aanwezig op de begane grond m.u.v. de garage
- Badkamer en keuken gerenoveerd in 2021
- Voor- en achtertuin opnieuw aangelegd in 2024
- Beschoeiing vernieuwd in 2015/2016
- De woning heeft een energielabel B
- Achtertuin grenst aan vaarwater de Oude Rijn
- Mogelijkheid tot het aanleggen van twee bootjes
- Oplevering in overleg

Wil je deze riante vrijstaande woning 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.



"Riant en luxe
wonen op
een prachtige
locatie"















































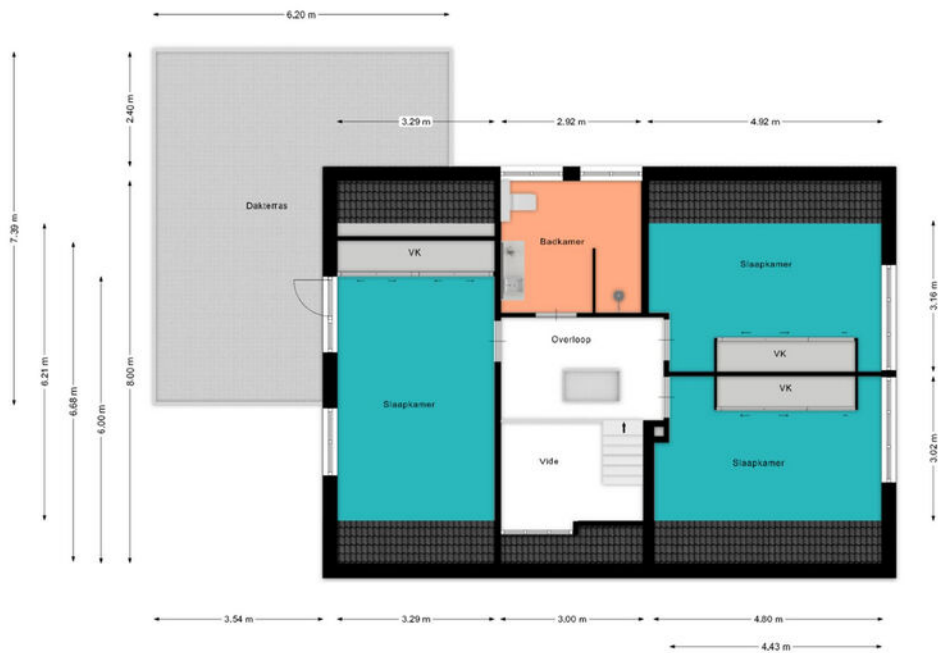




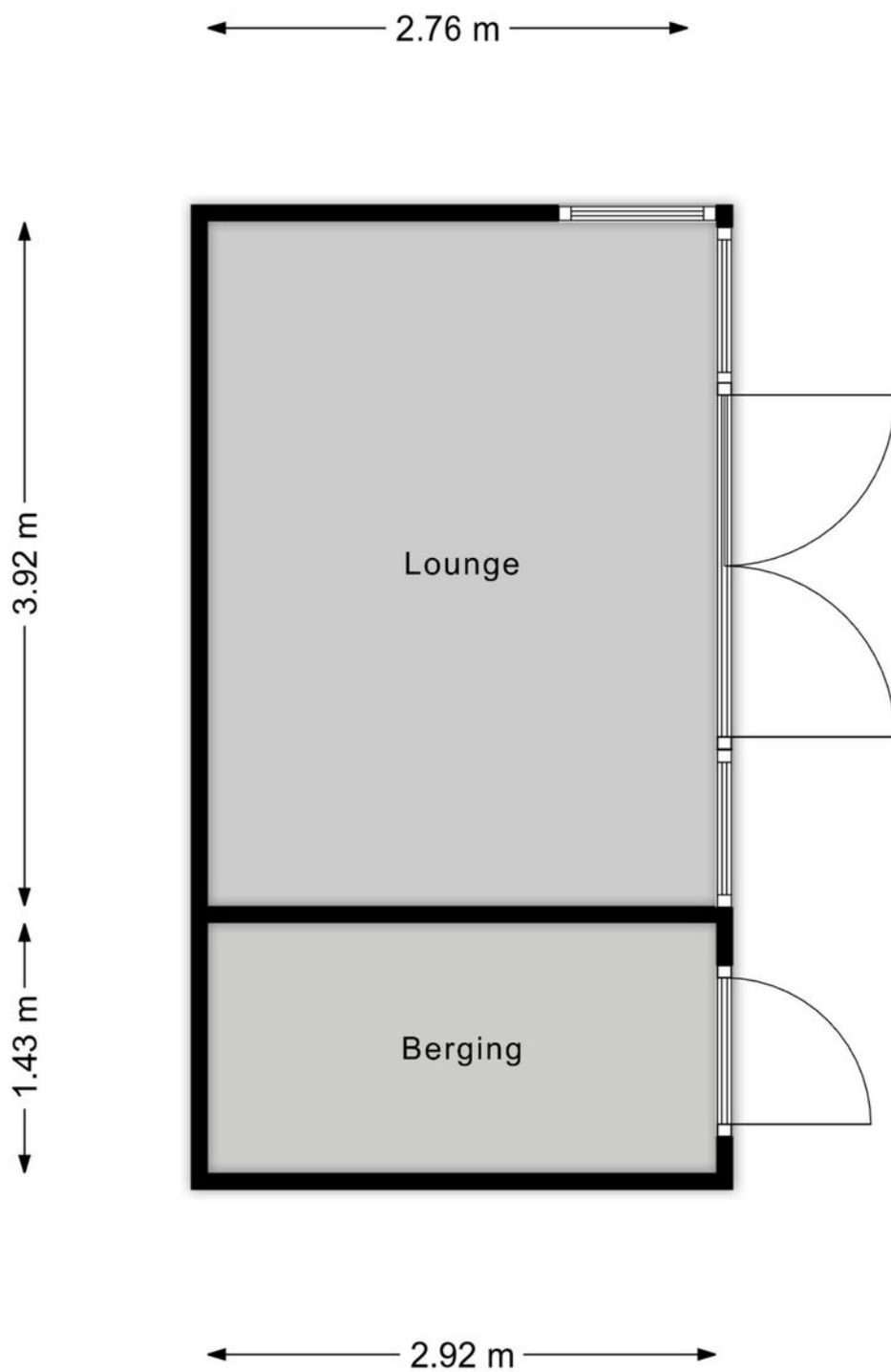
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rietveld	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 790	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

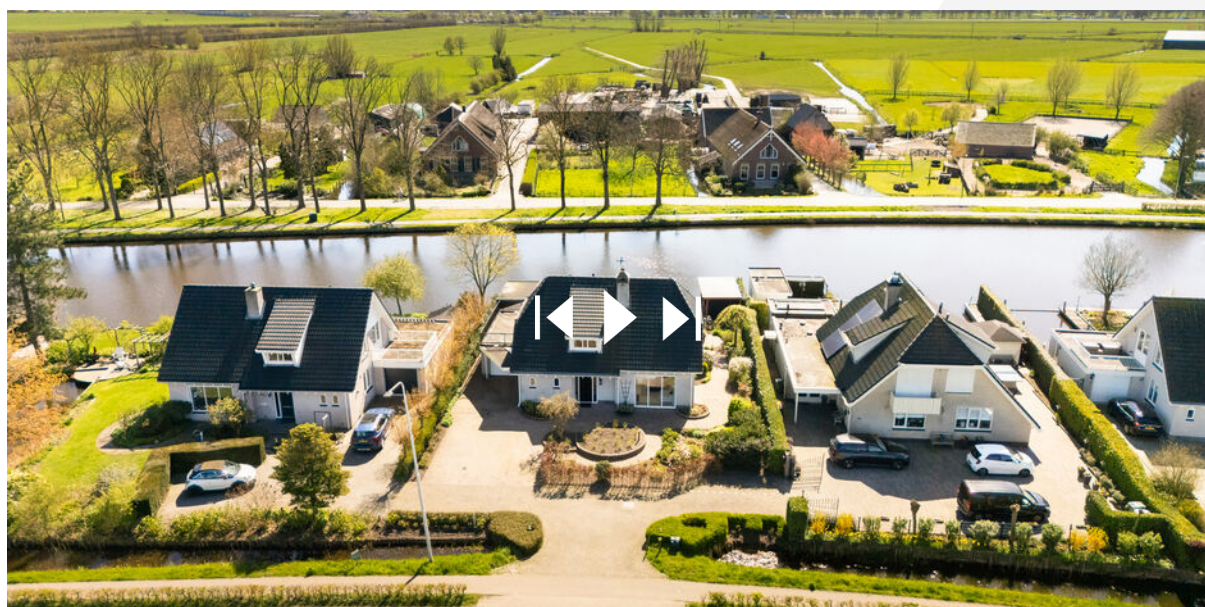
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/rietveld-91-b



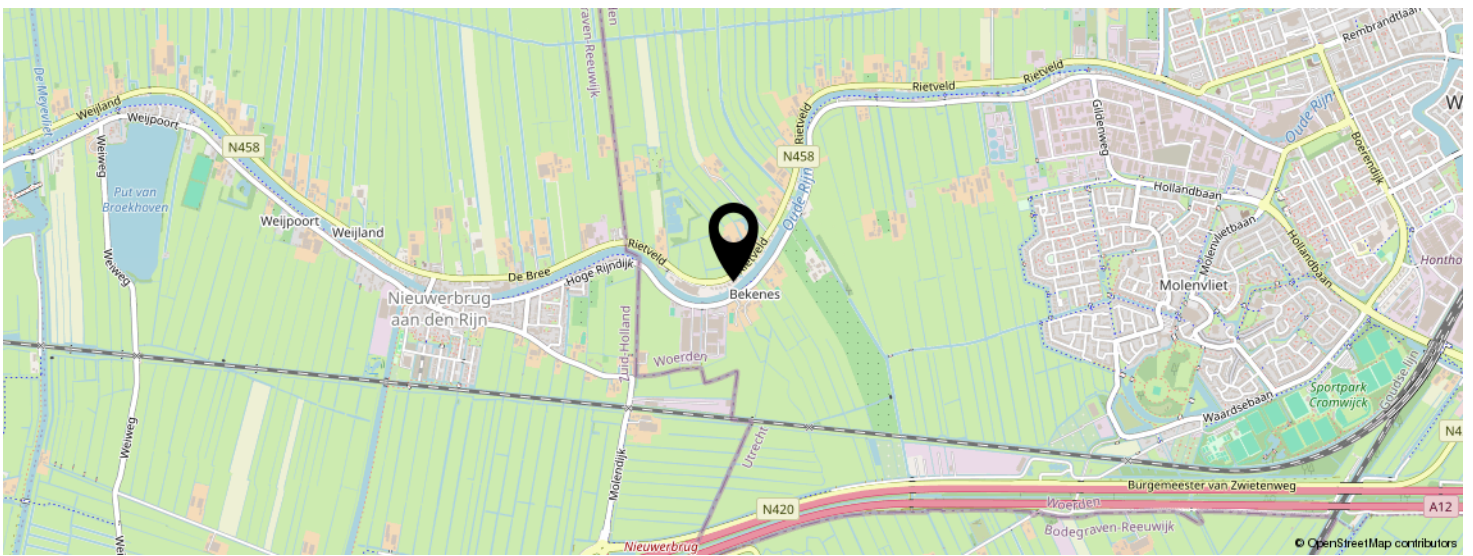
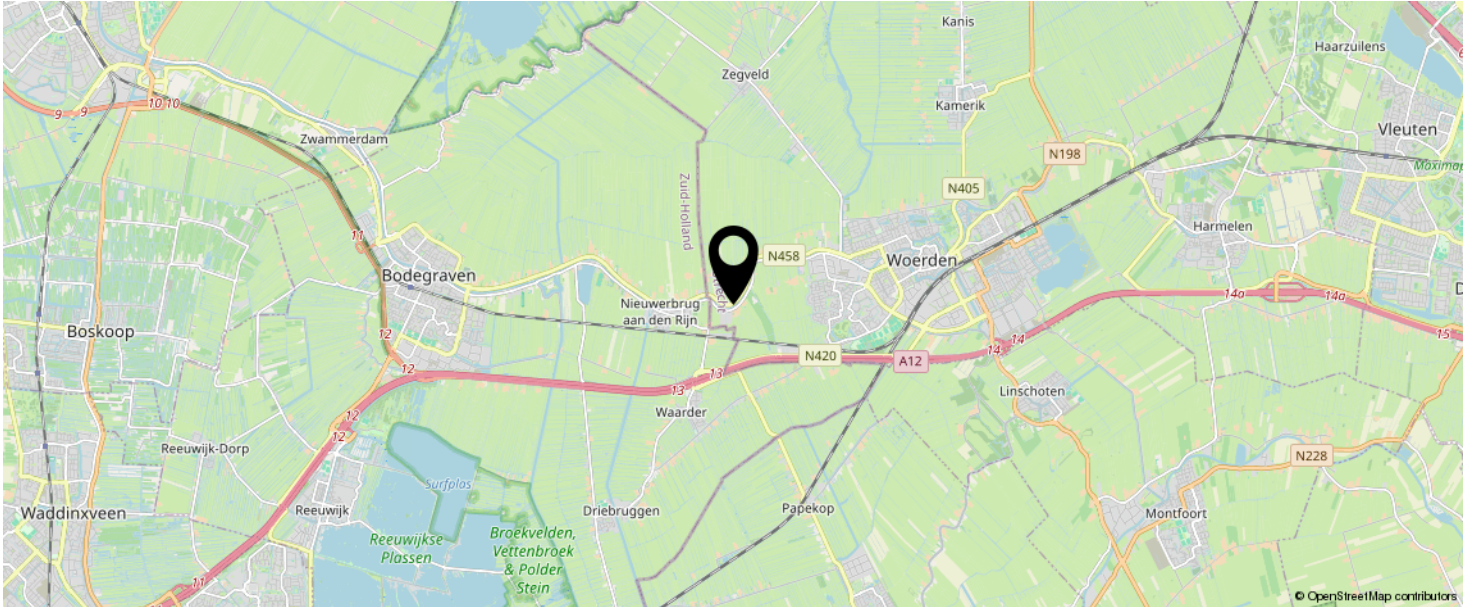
Rietveld 91 B, Woerden



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				
- Kast in bijkeuken	X			
- Servies kast	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
- PVC	X			
- Marmeren vloer	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			
Zwemtrap			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
Overkapping	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
- Fontein	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