



Vraagprijs  
€ 850.000 k.k.

**39**

**CATTENBROEKERLAAN**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
2-onder-1-kapwoning

**ENERGIELABEL:**  
D

**BOUWJAAR:**  
1972

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

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

**PERCELOPPERVLAKE:**  
491 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar ruimte, comfort én een heerlijke tuin om van te genieten? Deze royale 2-onder-1-kapwoning met aangebouwde garage ligt op een riant perceel van maar liefst 491 m<sup>2</sup>, een droom voor iedere tuinliefhebber. De garage biedt plek voor de auto en extra bergruimte. Binnen vind je een prettige en speelse indeling van de woonkamer met open keuken. Boven zijn er drie slaapkamers en twee badkamers. Alles bij elkaar maakt dit een ideale gezinswoning, gelegen in een groene en geliefde woonwijk.

De woning is gelegen in het Staatsliedenkwartier op korte afstand van het centrum met het station om de hoek. De wijk heeft meerdere faciliteiten zoals een supermarkt, basisscholen, diverse restaurants en een tennisvereniging. Verder zijn de uitvalswegen richting de A12 en N11 dichtbij en ben je in een mum van tijd in het Brediuspark.

## Indeling

### Begane grond:

De royale voortuin leidt je naar de overdekte entree en de ruime hal. Hier bevinden zich de toiletruimte, de meterkast, een garderobehoek en de deur naar de woonruimte.

Aan de voorzijde van de woning vind je het sfeervolle zitgedeelte, met open haard en grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en een vrij uitzicht over de groene omgeving. Aansluitend bevindt zich een extra, lichte ruimte met een schuifpui naar de voortuin. Ideaal als leeshoek, speelruimte of werkplek.

Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte met de royale open keuken. De keuken is opgesteld in een U-vorm en vormt een sfeervolle en speelse leefruimte. Via de schuifpui of de loopdeur in de achtergevel stap je zo de zonnige achtertuin in.

### 1e Verdieping:

Via de open trap in de woonkamer kom je eerst bij een praktische wasruimte die tevens als badkamer is ingericht. Deze ruimte is voorzien van een douchecabine, een wastafel, handige kastruimte en de aansluitingen voor wasapparatuur. Het dakraam zorgt daarbij voor een prettige lichtinval.

Er is verder een riante overloop die geheel naar eigen smaak en wens kan worden ingericht. De hoofdslaapkamer (voorheen twee aparte kamers) bevindt zich aan de achterzijde en strekt zich uit over de volledige breedte. Er zijn vaste kasten aanwezig en vanuit deze kamer is de tweede badkamer te bereiken. De badkamer is voorzien van een:

- Ligbad
- Inloopdouche
- Wastafelmeubel
- Tweede toilet

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer met een hoge nok. De openslaande deuren in deze kamer brengen je naar het balkon aan de voorzijde.

### Zolder:

Op de overloop van de zolder vind je de opstelplaats van de CV-ketel, een groot dakraam en toegang tot de derde slaapkamer. Hier zorgt een groot dakraam eveneens voor veel daglichtinval.

### Tuin:

De riante voor-, zij- en achtertuin zijn fraai aangelegd met diverse planten en bloemen. De achtertuin biedt diverse zitplekken waar je kunt genieten van de zon of juist de verkoeling opzoekt in de schaduw. De tuin is de perfecte plek voor ontspanning, gezellig samenzijn of tuinieren. Daarnaast heb je vanuit de tuin directe toegang tot de garage.

# OMSCHRIJVING

## Garage:

De garage is te bereiken via de Aalberse-lanen en is geschikt voor het parkeren van een auto. De garage is uitgerust met een stalen kanteldeur en voorzien van elektra en water.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1972
- Woonoppervlakte: ca 162 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca 4 m<sup>2</sup>
- Garage: ca 21 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 491 m<sup>2</sup>
- HR++ beglazing geplaatst op de begane grond
- Vloerverwarming aanwezig op de begane grond
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Daken, vloer en gevels zijn nageïsoleerd
- HR CV-ketel 2017
- Energielabel D
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze royale 2-onder-1-kapwoning met riante 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.



"Royale  
woning met  
grote tuin en  
veel potentie"







































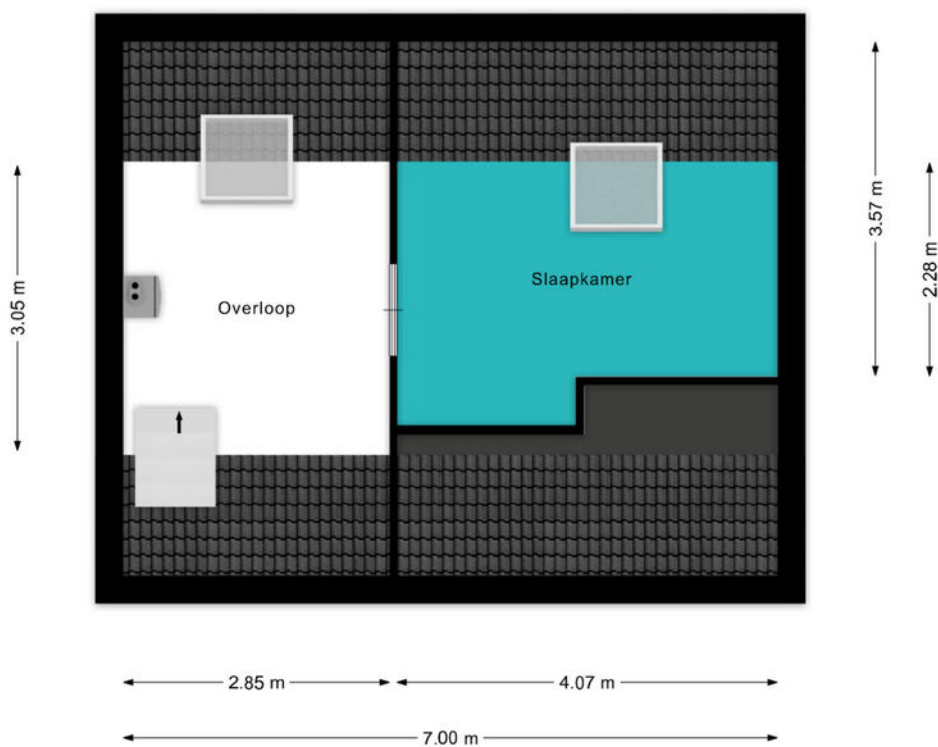
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Woerden
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Secctie	A
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3709
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 februari 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/cattenbroekerlaan-39](https://lindamakelaardij.nl/cattenbroekerlaan-39)



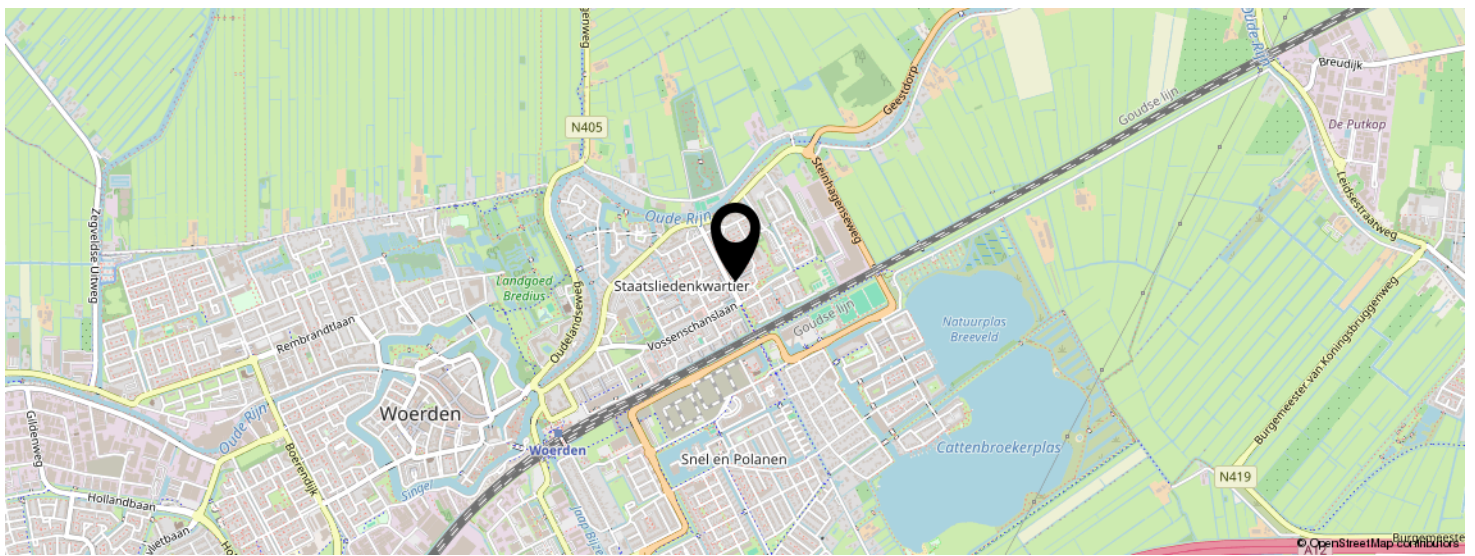
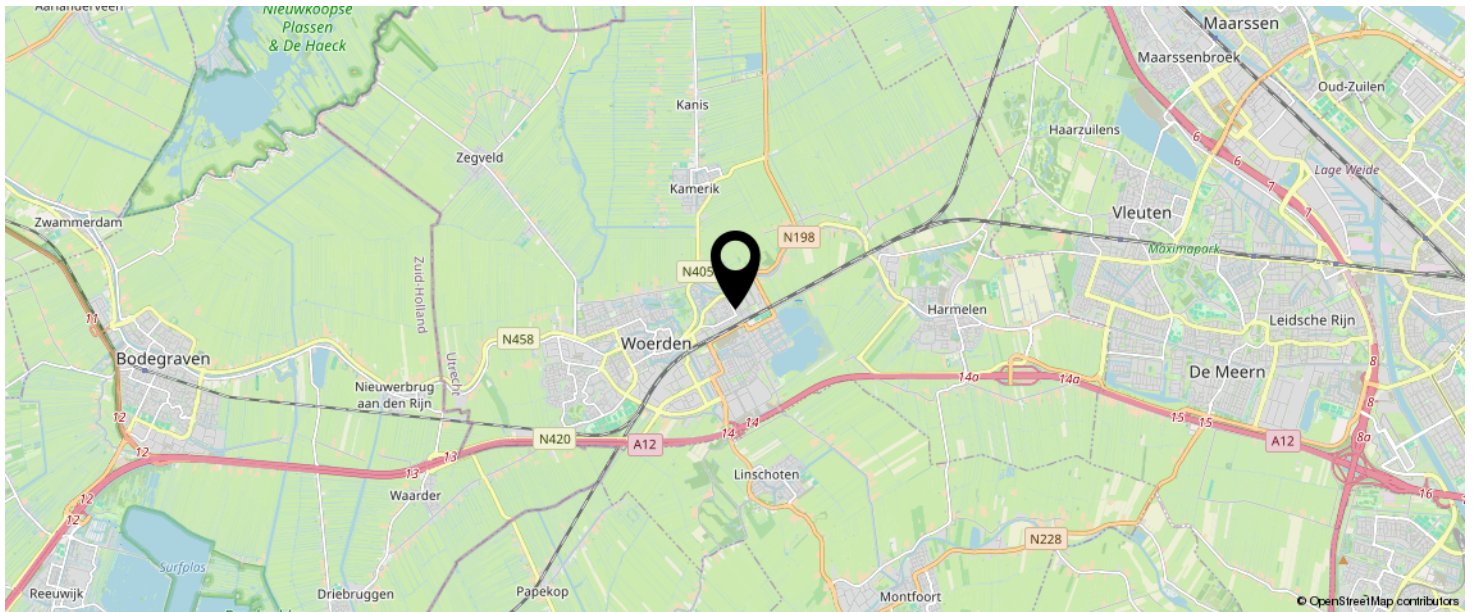
Cattenbroekerlaan 39, Woerden



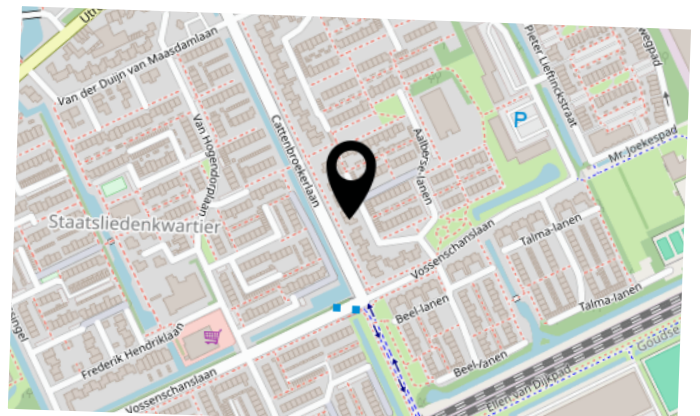
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# 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				
- wandkasten beneden, vakken-kast op overloop en kast logeerkamer	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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
- 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
<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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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

# LIJST VAN ZAKEN

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

# LIJST VAN ZAKEN

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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Deel tuinspullen in garage, die onderdeel is van het huis, blijven achter.	X			
				X
<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