



Vraagprijs  
€ 525.000 k.k.

96

**ATHENELAAN**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
1993

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

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

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



# OMSCHRIJVING

Deze toffe eengezinswoning heeft alles in huis om je direct thuis te laten voelen. De lichte woonkamer met open keuken vormt het sfeervolle hart van de woning. De ruime badkamer en vier slaapkamers zorgen daarnaast voor volop comfort en leefruimte op de verdieping. Daarnaast beschikt de woning over een praktische indeling, een achtertuin en een zonnige voortuin. Extra prettig: een parkeerplaats op eigen terrein. Zie jij jezelf hier al wonen?

Snel & Polanen is een groene en ruim opgezette woonwijk, populair onder verschillende doelgroepen. Er zijn diverse type woningen aanwezig met verschillende architectuurstijlen. Daarnaast vind je veel voorzieningen in deze wijk zoals basisscholen en middelbare scholen, het station, sportvelden, winkelcentrum Snel & Polanen en uitvalswegen.

## Indeling

### Begane grond:

Via de diepe voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein bereik je middels een trappetje het terras en de voordeur. Het terras biedt voldoende ruimte om heerlijk te vertoeven. In de lichte entree vind je de meterkast, de trapopgang naar de verdieping en de deur naar de woonkamer.

Het zitgedeelte is gelegen aan de voorkant van het huis en via de schuifpui bereik je eveneens het terras. Centraal in de woonkamer bevindt zich een deur naar de kast onder de trap en een tussenhof met toegang tot de toiletruimte.

De keuken ligt aan de achterzijde, opgesteld in L-vorm en heeft een verlaagd muurtje, waardoor er verbinding is met de woonruimte. De volgende apparatuur is inbegrepen:

- 5-pits gaskookplaat
- Afzuigkap
- Combi-oven
- Koel-vriescombinatie
- Vaatwasser

Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken en de inpandige bergruimte. De bijkeuken is voorzien van een vaste kast met daarin de aansluitingen voor de wasapparatuur.

### Verdieping:

De lichte overloop biedt toegang tot vier slaapkamers, een vaste bergkast met de opstelplaats van de CV-ketel en mechanische ventilatie, een royale badkamer en een separate toiletruimte. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde en bieden beide een vrij uitzicht over de omgeving. De overige twee slaapkamers liggen aan de achterzijde.

De badkamer is inpandig en beschikt over een ligbad, inloopdouche en wastafel.

### Tuin:

De voortuin ligt vrij op het zuidoosten en biedt de perfecte plek om de hele dag door van de zon te genieten. In de achtertuin kun je in alle rust en privacy ontspannen. Er is een extra bergruimte die bereikbaar is vanuit de achtertuin.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1993
- Woonoppervlakte: ca 118 m<sup>2</sup>
- Berging: ca 4 m<sup>2</sup>
- Terras: ca 24 m<sup>2</sup>
- Perceel: 154 m<sup>2</sup>
- Parkeermogelijkheid op eigen terrein voor 1 auto
- Zonnescherm aan de voorzijde op de begane grond
- Dakbedekking verhoogd deel vernieuwd in 2021
- Dakbedekking bijkeuken vernieuwd in 2020
- Schilderwerk voorzijde uitgevoerd in 2024
- HR CV-ketel 2019
- De woning is volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Ligging in een kindvriendelijke buurt
- Oplevering in overleg

# OMSCHRIJVING

Wil je een afspraak maken om deze fijne eengezinswoning in een leuke buurt 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.



**"Stap binnen  
in deze  
verassend  
ruime woning"**































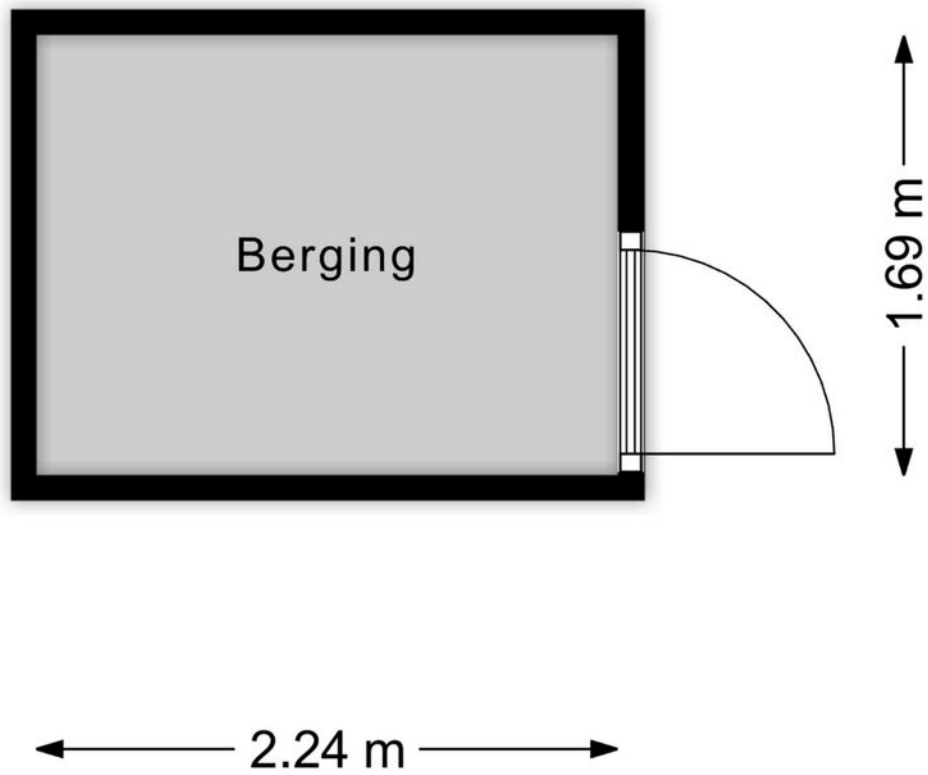
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND








# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

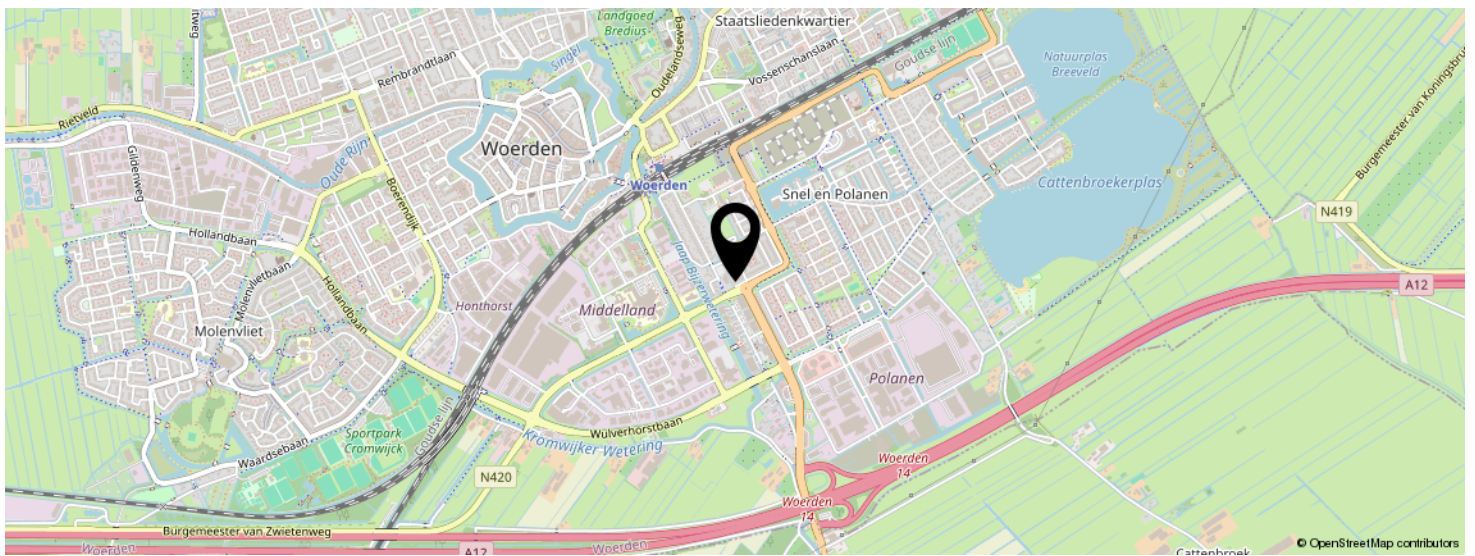
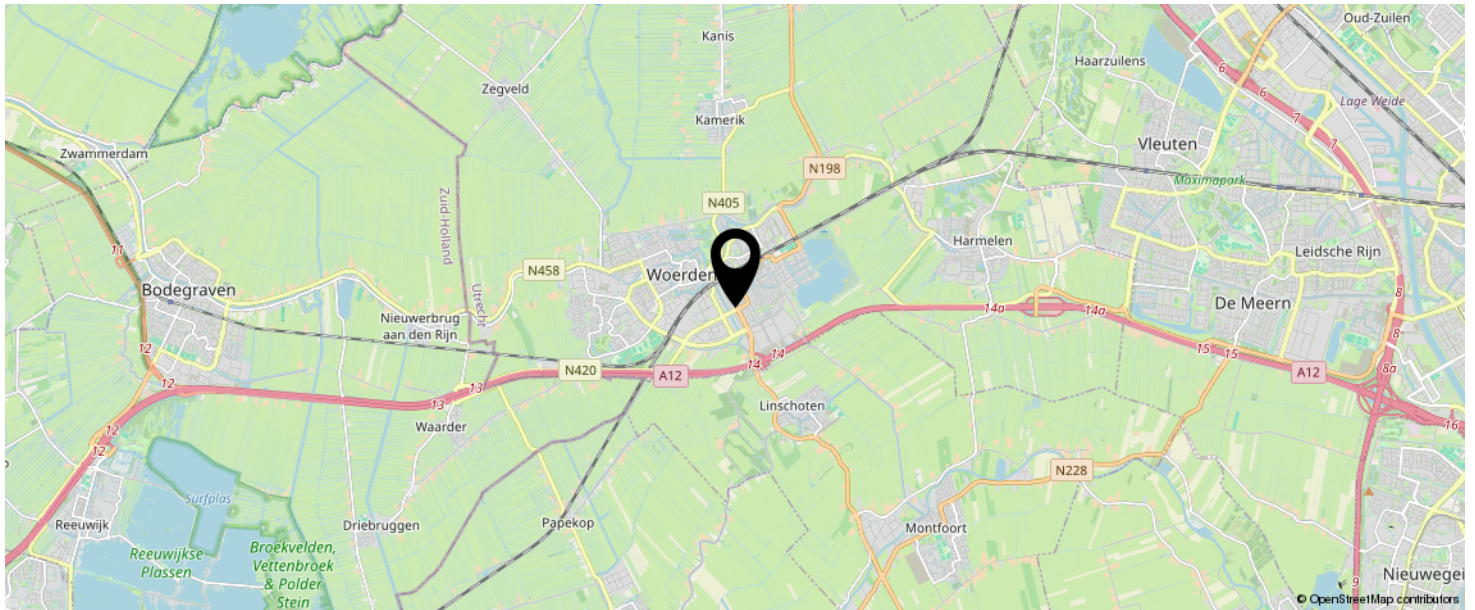
Uw referentie: ---



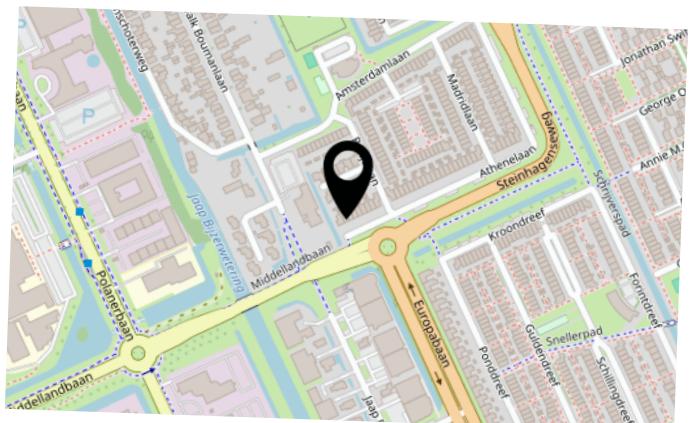
|   |   |   |         |   |
|---|---|---|---------|---|
| <b>12345</b><br>25  | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 500   |         |  |
|  | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente   | Woerden |   |
|  | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie  | A       |   |
|  | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel   | 5213    |   |
|  | Bebouwing   | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>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 30 april 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. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| <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      |               |          |              |        |
| - Pax kasten slaapkamers x2              |               |          | 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      |
| <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      |
| - 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      |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |        |
| 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      |
| - Badkamer meubel   | 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      |
|   |               |          |              | 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      |
| - Waterontharder  |               |          | 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      |
|   |               |          |              | X      |
|   |               |          |              | X      |

# LIJST VAN ZAKEN

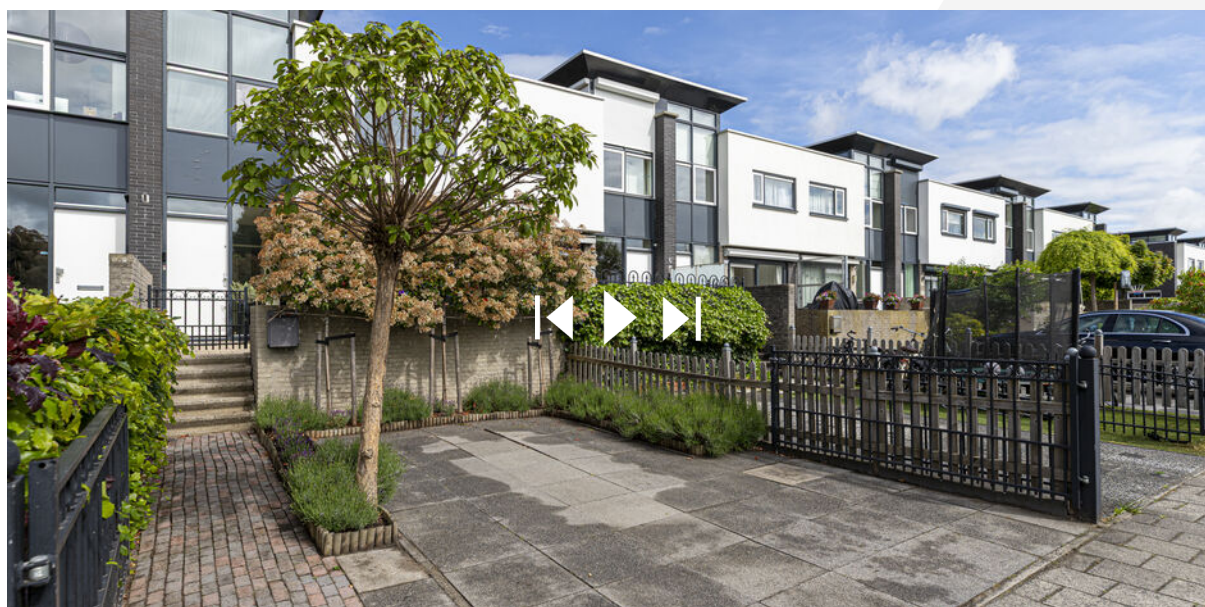
|                            | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|----------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Tuin - Overig</b>       |               |          |              |        |
| Overige tuin, te weten     |               |        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

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/athenelaan-96](https://lindamakelaardij.nl/athenelaan-96)



Athenelaan 96, 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](mailto:info@lindamakelaardij.nl)

[www.lindamakelaardij.nl](http://www.lindamakelaardij.nl)



**LINDA**  
MAKELAARDIJ