



Vraagprijs  
€ 1.250.000 k.k.

**17 A**

**BARWOUTSWAARDER**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
bedrijfswoning

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
2009

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

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

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



# OMSCHRIJVING

Wonen en werken komen hier op een uitzonderlijk comfortabele manier samen. Deze vrijstaande bedrijfswoning met bedrijfshal, kantoorruimte en royaal 3-laags woonhuis biedt volop ruimte, licht en luxe. De woning is high-end afgewerkt, beschikt over grote raampartijen en heeft een praktische indeling met onder meer vier slaapkamers, twee badkamers, een inbandige garage en een zonnig dakterras op het zuiden. Dankzij de combinatie van een royale woning, een multifunctionele bedrijfshal en parkeergelegenheid op eigen terrein is dit een unieke plek voor ondernemers die kwaliteit, comfort en bereikbaarheid willen combineren.

Ontdek de perfecte locatie voor je onderneming op het veelzijdige bedrijventerrein Barwoutswaarder, aan de rand van Woerden. Dit traditionele bedrijventerrein biedt een unieke mix van kleinschalige en middelgrote bedrijfsruimten, kantoorruimte en woningen, wat zorgt voor een dynamische werkomgeving. Middels diverse uitvalswegen is deze locatie goed bereikbaar. De op- en afritten van de A12 bevinden zich op 10 minuten afstand en zorgen voor een uitstekende verbinding met de A2, A27 en A20.

## Indeling woning:

Je bereikt de woning via de overdekte entree met lichtkoepel. De hal geeft toegang tot de meterkast, luxe toiletruimte, garderobehoek, trapopgang en de living. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte. Centraal in de ruimte ligt het eetgedeelte en aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. De keuken is opgesteld langs één zijde en voorzien van een kookeiland. De keuken beschikt over een inductiekookplaat met integrale afzuiging (Bora), koelkast, combi-oven, vaatwasser en Quooker. Vanuit de keuken is er toegang tot de inbandige garage. Deze garage is voorzien van verwarming, water, elektra, aansluitingen voor de wasapparatuur, openslaande deuren en een keukenblokje. Vanuit de garage is de bedrijfshal bereikbaar.

## Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. Aan de voor- en achterzijde bevinden zich twee woningbrede slaapkamers met airconditioning. Verder vind je op deze verdieping een praktische bergruimte, een separaat toilet en een kast met aansluitingen voor de wasapparatuur. De moderne badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met dubbele wasbak, een inloopdouche en een handdoekenradiator.

## Tweede verdieping:

De overloop beschikt over een vaste kast met de CV-ketel en mechanische ventilatie. Op deze verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer. Deze slaapkamer is eveneens woningbreed, voorzien van maatwerk kasten en airconditioning. Vanaf de overloop zijn de tweede badkamer en het royale dakterras bereikbaar. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel. Het dakterras heeft een houten vlonder en is gelegen op het zonnige zuiden.

## Indeling bedrijfsruimte:

Aan de voorzijde bevindt zich een elektrische roldeur met toegang tot de bedrijfshal. Voor de bedrijfshal is parkeergelegenheid voor meerdere auto's inclusief een laadpaal. De bedrijfshal heeft daarnaast een eigen entree met hoge hal, een trap naar de verdieping en toegang tot een badkamer met toilet, fonteintje en douche. Aan de buitenzijde van de badkamer bevindt zich een wastafelmeubel. Verder zijn vanuit de bedrijfshal een tussenhall en een opslag-/bergruimte bereikbaar.

## Verdieping bedrijfsruimte:

Op de verdieping bevindt zich een kantoorruimte met schuifkastenwand en een pantry. De pantry is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, close-in boiler, oven en koelkast. Daarnaast is er een afgesloten ruimte die ideaal is als vergaderkamer of extra kantoorruimte.

# OMSCHRIJVING

## Bestemmingsplan:

De bedrijfswoning en bedrijfsruimte zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Barwoutswaarder, Polanen en Putkop', vastgesteld op 29 november 2012. De bestemming betreft 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en 'Waarde - Archeologie 4'. Binnen het bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 2 van de bijbehorende bedrijvenlijst.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2009
- Woonoppervlak: 198 m<sup>2</sup>
- Oppervlak bedrijfsruimte: 181 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak: 605 m<sup>2</sup>
- Oppervlak van het dakterras: 43 m<sup>2</sup>
- Volledig geïsoleerd met energielabel A
- Mogelijkheid voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein
- Binnenschilderwerk uitgevoerd in 2025
- Voorzien van maatwerk kasten en meubels
- De woning en bedrijfshal zijn gerenoveerd in 2025/2026
- Voorzien van 54 zonnepanelen
- Oplevering in overleg.

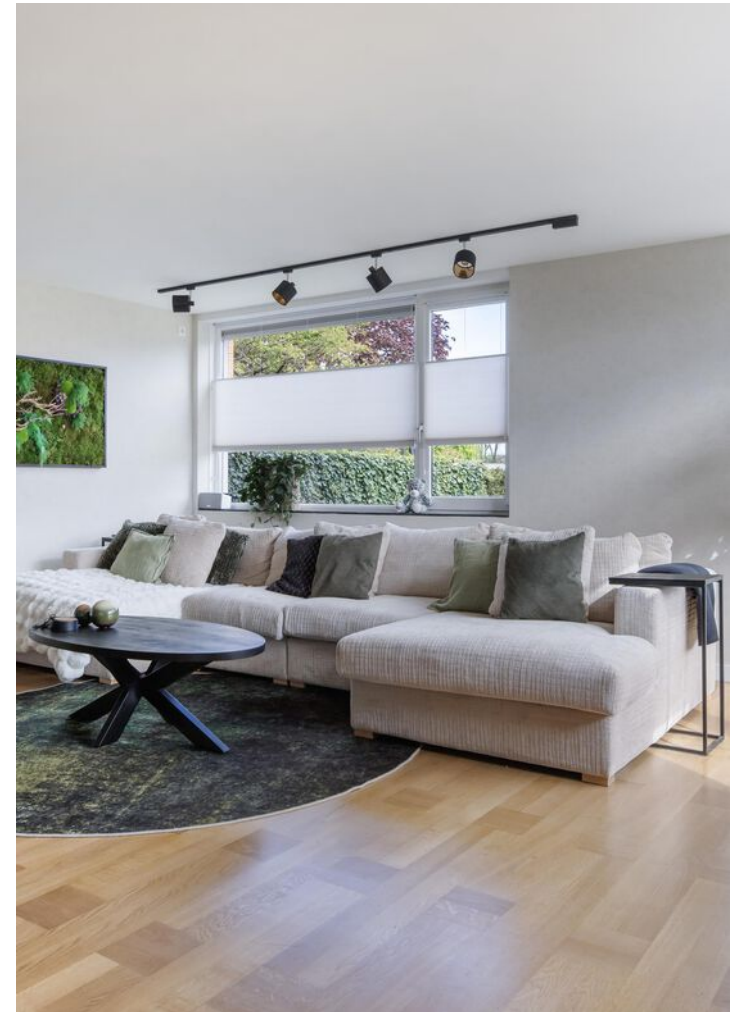
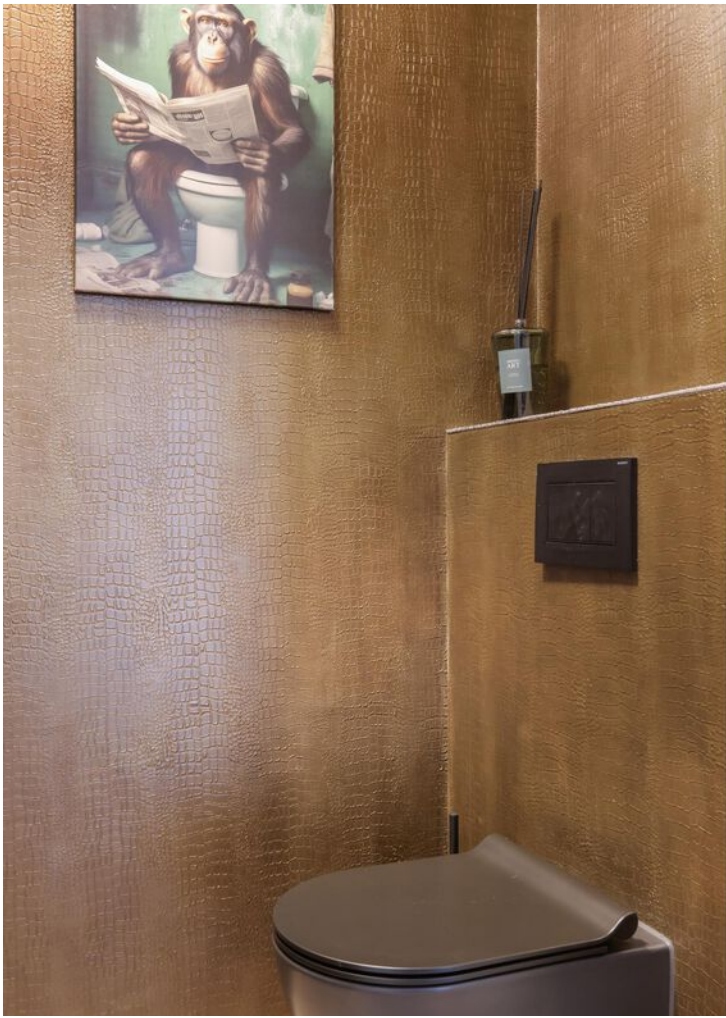
Ben je op zoek naar een plek waar wonen en werken naadloos samenkomen? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, afwerking en mogelijkheden van deze bijzondere bedrijfswoning.

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.

The image shows a bright, modern interior space. On the left, a white door with a vertical glass pane is partially open, revealing a blue recycling bin outside. To the right, a wooden staircase with a dark wood handrail and balusters leads upwards. The floor is made of light-colored wood in a herringbone pattern. A teal semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text. The overall atmosphere is clean and contemporary.

**"De perfecte  
combinatie  
van wonen en  
werken"**







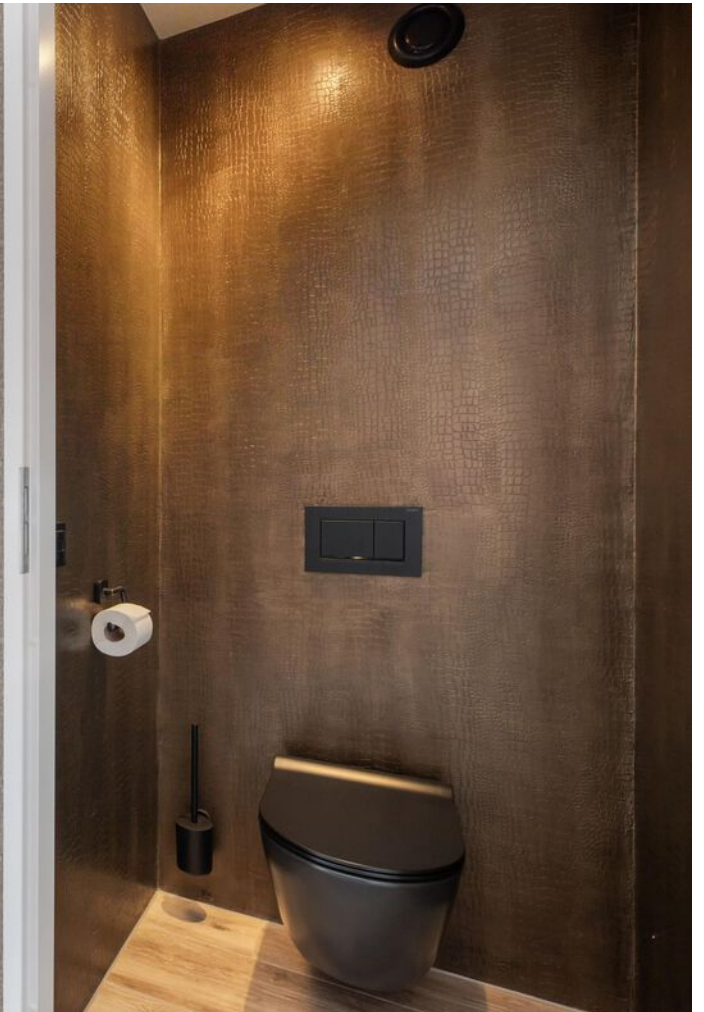




























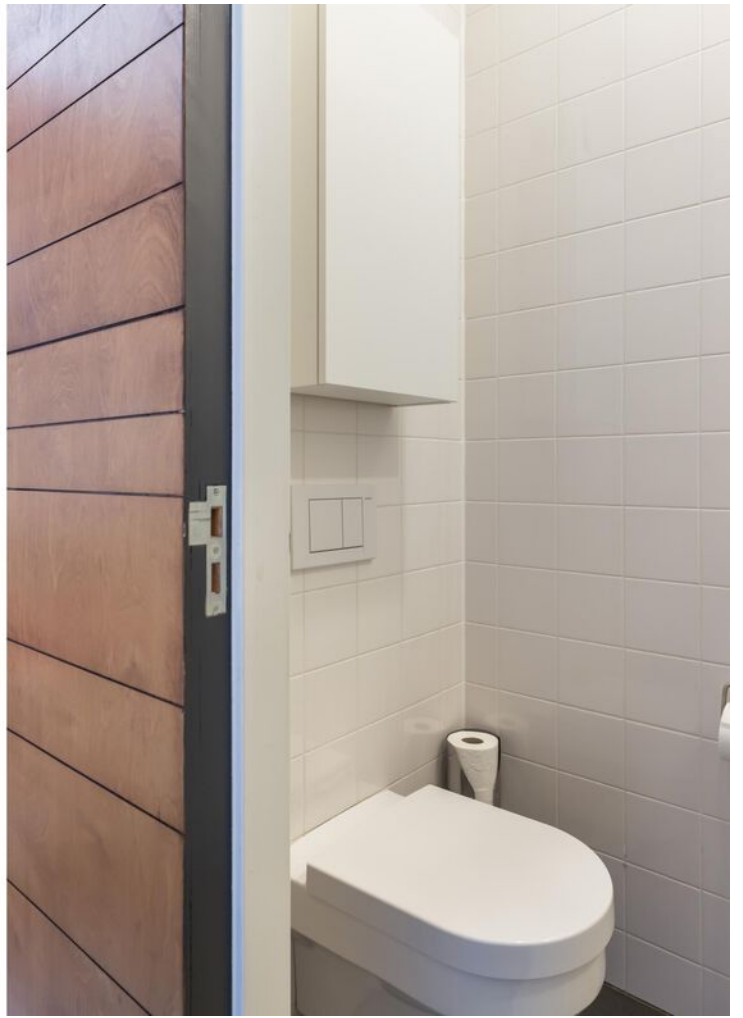




















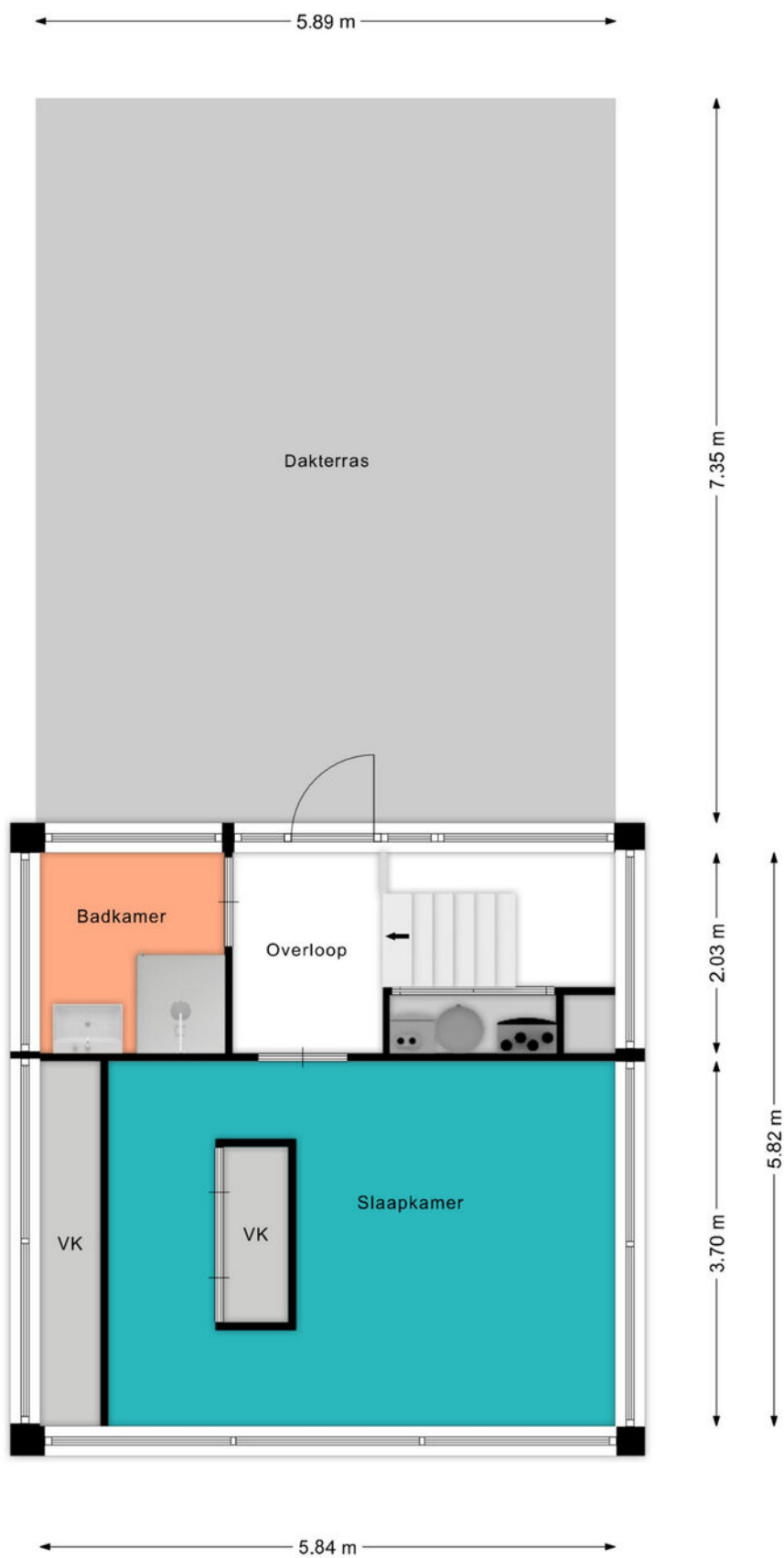
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden Sectie D Perceel 3560</p> <p>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.</p>	
---	--	---

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/barwoutswaarder-17a](https://lindamakelaardij.nl/barwoutswaarder-17a)



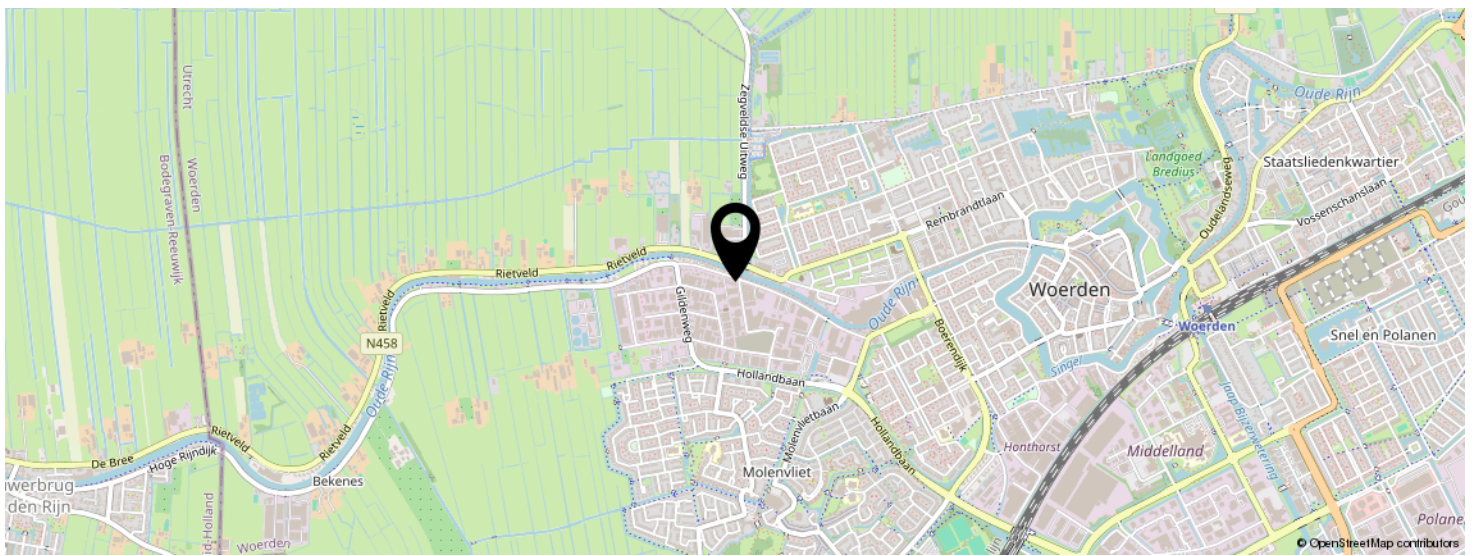
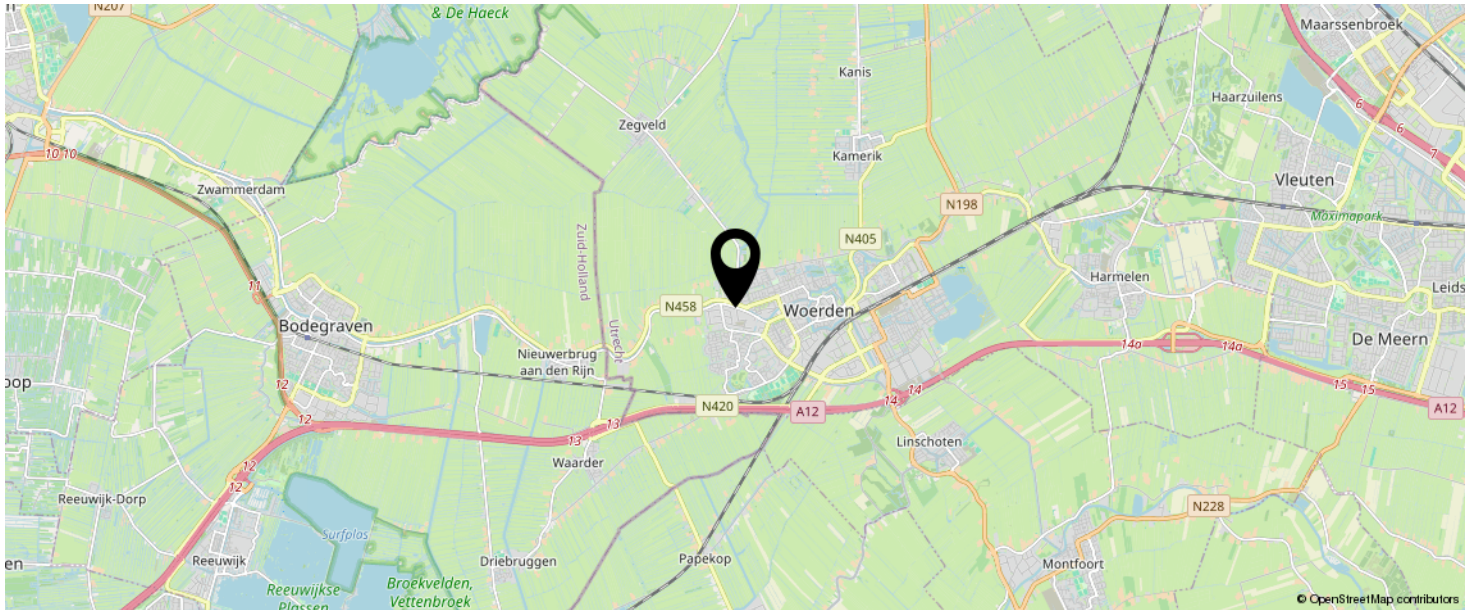
Barwoutswaarder 17 A, Woerden



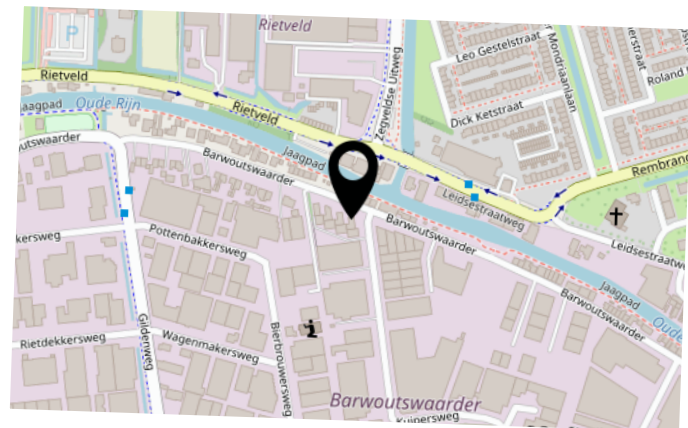
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# 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				
- inbouwkasten	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 ophangstelsysteem				X
- tv meubel	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			
-				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				

# 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