



Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

641

LEIDSESTRAATWEG

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1935

WOONOPPERVLAKTE:
107 m²

INHOUD:
363 m³

PERCELOPPERVLAKE:
98 m²



OMSCHRIJVING

Sfeervol wonen aan de rand van het centrum! Deze karakteristieke woning uit de jaren '30 heeft nog diverse authentieke details en is de afgelopen jaren vergroot. Het is een comfortabele woning met onder andere een ruime keuken in de aanbouw en een riante woonkamer met schouw, glas-in-lood ramen en eiken vloerdelen. Boven vind je een complete badkamer, drie grote slaapkamers en fijne bergruimtes. De achtertuin is sfeervol aangelegd waar je heerlijk kan genieten van de middag- en avondzon. Hier heb je ook toegang tot de fietsenberging en de poort naar de straat.

De Leidsestraatweg is gelegen dichtbij de binnenstad van Woerden. De omgeving wordt gekenmerkt door karakteristieke woningen en gezellige straten. In een mum van tijd sta je in het centrum dichtbij het station, winkels en gezellige horeca. Via de Boerendijk ben je snel op de uitvalswegen richting de A12 en de N11.

Indeling:

Via de voortuin stap je in de lichte hal met een hoog plafond, de meterkast, garderobe en de trap naar de eerste verdieping. De sfeervolle woonkamer heeft een schouw en in het voorraam authentieke glas-in-loodramen. Via een open doorgang kom je in de keuken in de aanbouw met een deur naar de kelder en toegang naar de hal aan de achterkant.

De keuken is langs twee zijden opgesteld en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- Vaatwasser
- Elektrische oven
- Magnetron
- Gaskookplaat
- Afzuigkap
- Koelkast
- Quookerkraan (ter overname)

Vanuit de keuken is er een deur naar de tussenhal met toegang naar de achtertuin en het toilet. De toiletruimte heeft een wandcloset, een fonteintje en in deze ruimte zijn ook de wasmachine en droger opgesteld.

1e Verdieping:

De ruime en lichte overloop heeft een vaste trap naar de tweede verdieping en een deur naar het platte dak. De riante slaapkamers liggen aan de voor- en achterzijde van het huis en zijn beide voorzien van een vaste kast.

De badkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een:

- Douchehoek
- Ligbad onder het raam
- Wastafel
- Toilet
- Handdoekenradiator

2e Verdieping:

Deze verdieping is geheel ingericht als slaapkamer/werkkamer met twee dakkapellen, een schuifkastenwand, bergkasten en een kast met de opstelplaats van de HR CV-ketel.

Tuin:

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met borders en bijpassend tegelwerk en is gelegen op het noordwesten, hier kan je genieten van de middag- en avondzon. Verder is er een aangebouwde stenen berging met elektra. Via de poort achter de tuin is de straat te bereiken.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1935
- Woonoppervlak: ca 107 m²
- Berging: ca 8 m²
- Perceeloppervlakte: 98 m²
- Dakkapel voorzijde 2025
- Dakkapel achterzijde 2016
- Schilderwerk buiten- en binnen 2025
- Tuinen opnieuw aangelegd 2021
- HR CV-ketel 2012
- Volledig dubbelglas, deels HR++
- Voorzien van houten- en kunststof kozijnen (dakkapellen)
- Gelegen op loopafstand van het centrum
- Energielabel C
- Oplevering in overleg

Ben je op zoek naar een karakteristieke woning met veel ruimte en gelegen nabij het centrum? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

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

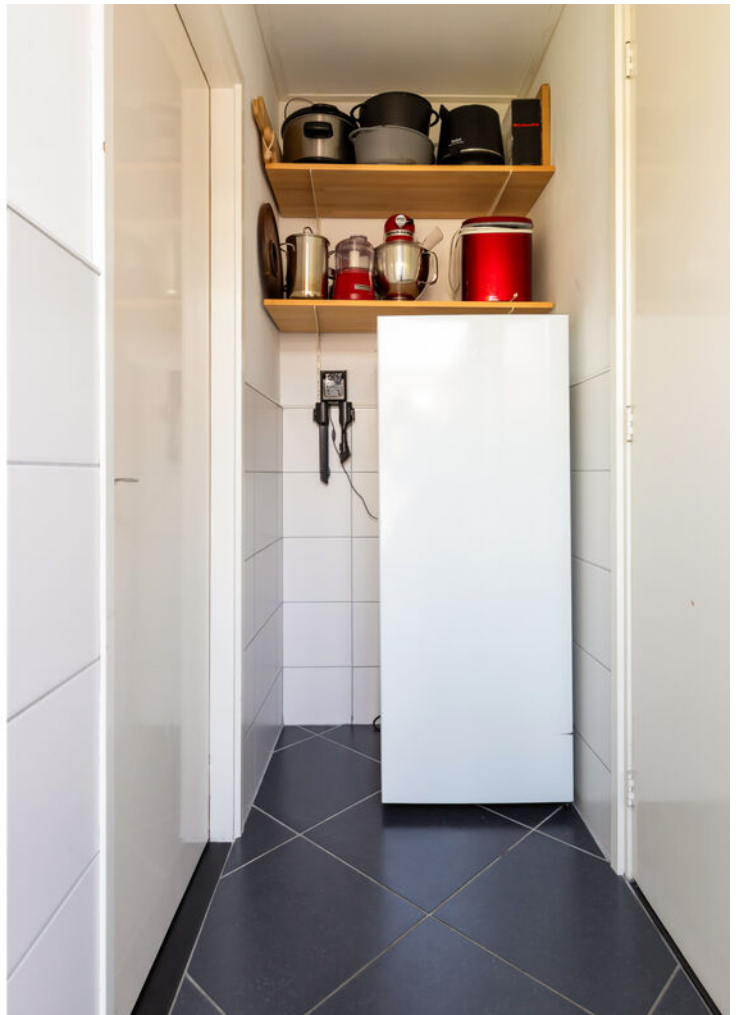
grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator 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.

A photograph of a two-story brick house. The house has a large window on the ground floor with a white frame and a blue awning. Inside the window, several framed pictures and a potted plant are visible. To the right of the window is a white door with a small window. A house number '64' is mounted on the brick wall next to the door. In the foreground, there is a small patio area with two green plastic chairs. A brick wall with a black metal railing is in the lower right. The patio is surrounded by lush green plants and purple hydrangeas. A semi-transparent teal box with white text is overlaid on the right side of the image.

"Sfeervol
wonen aan
de rand van
het centrum"

























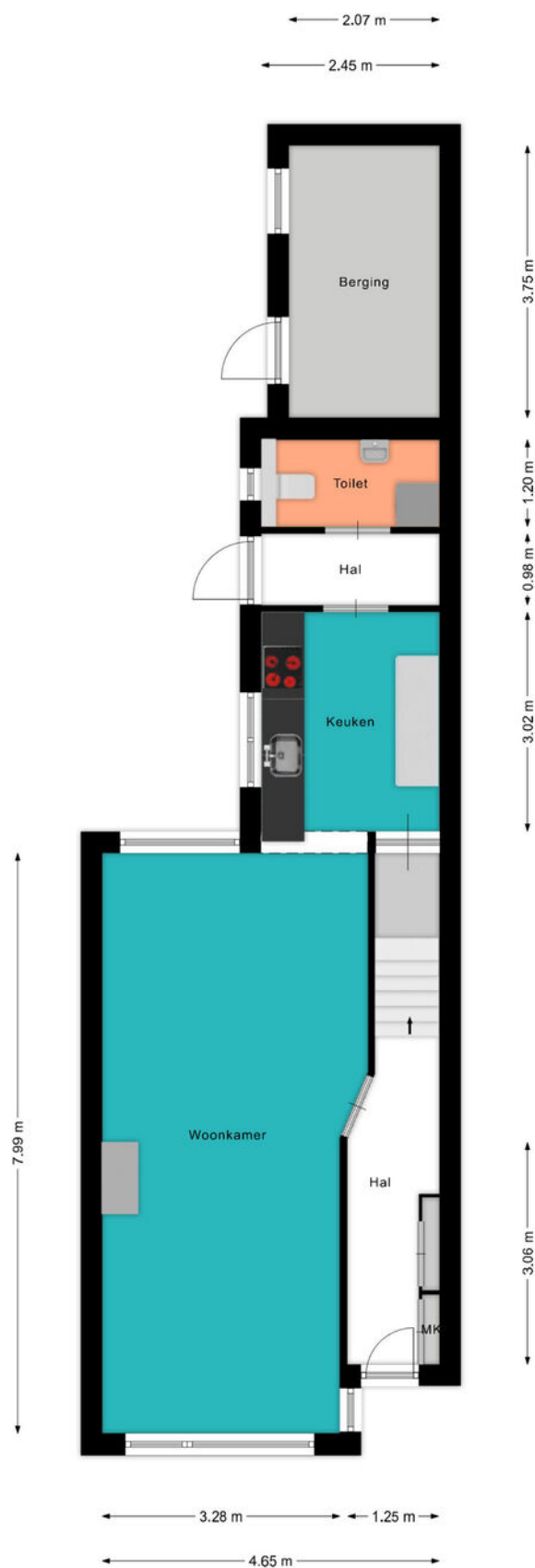




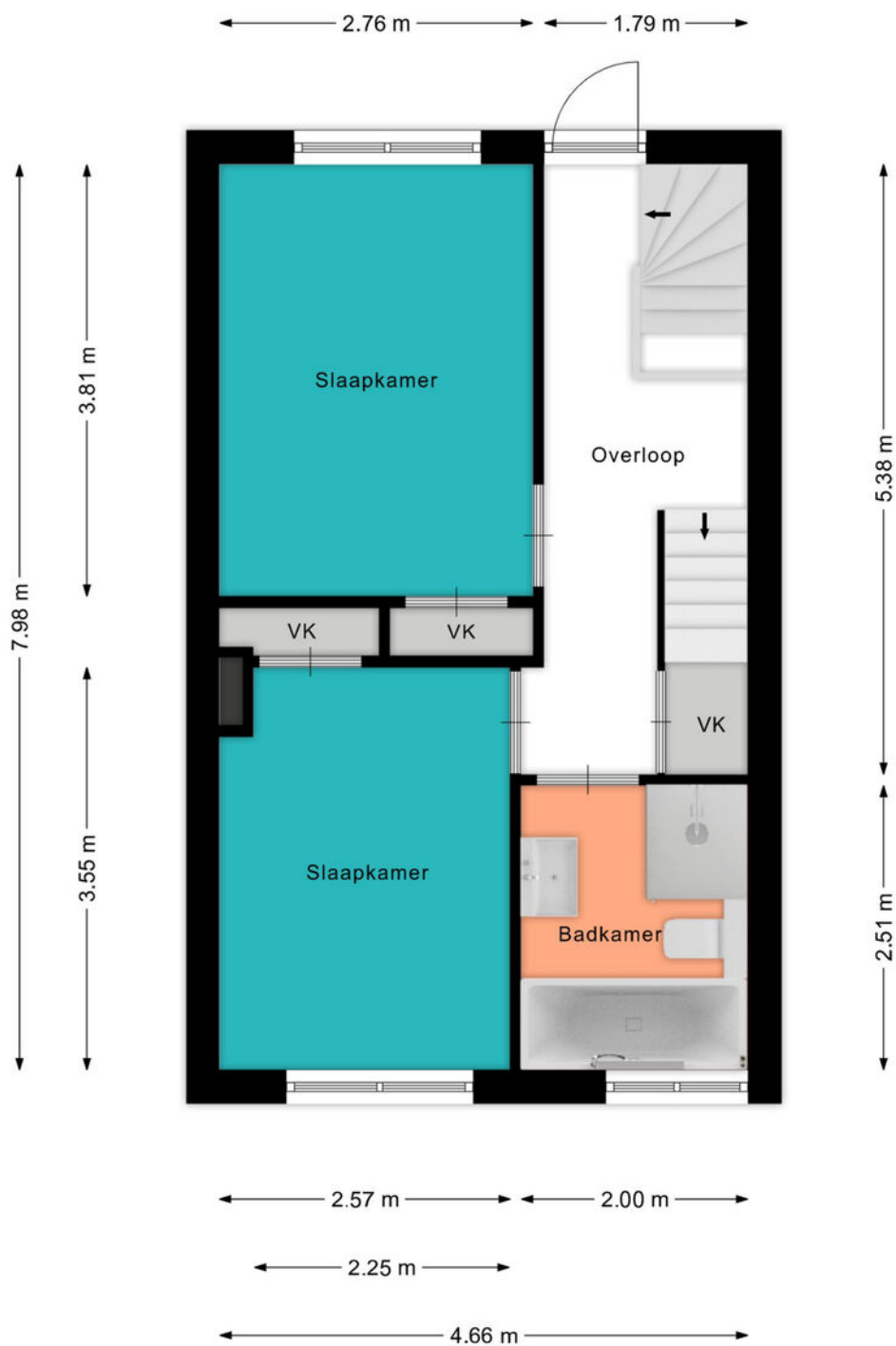




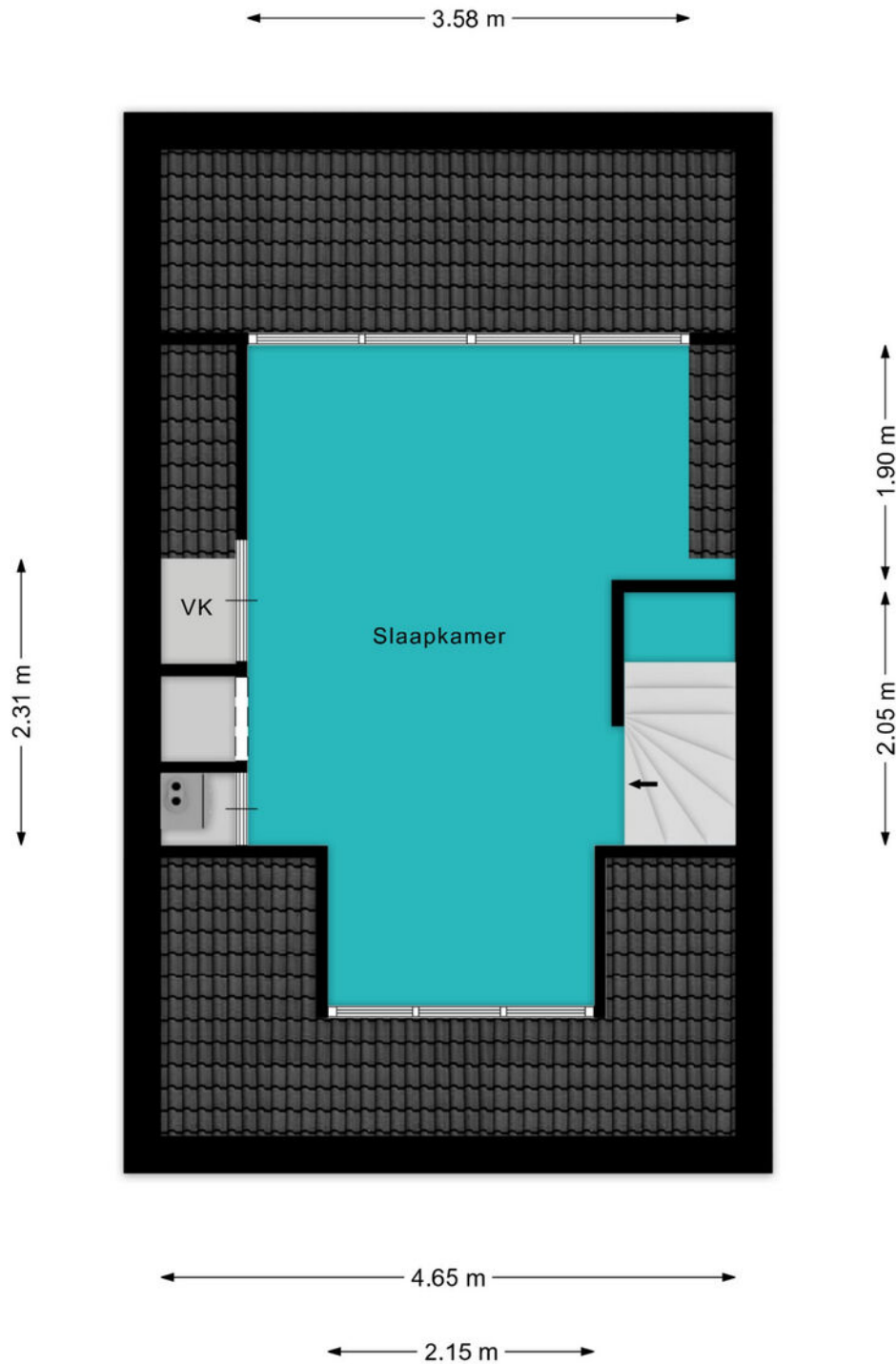
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026

De bezitter van het kadastrale en de omliggende registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Woerden

Secctie

B

Perceel

6252

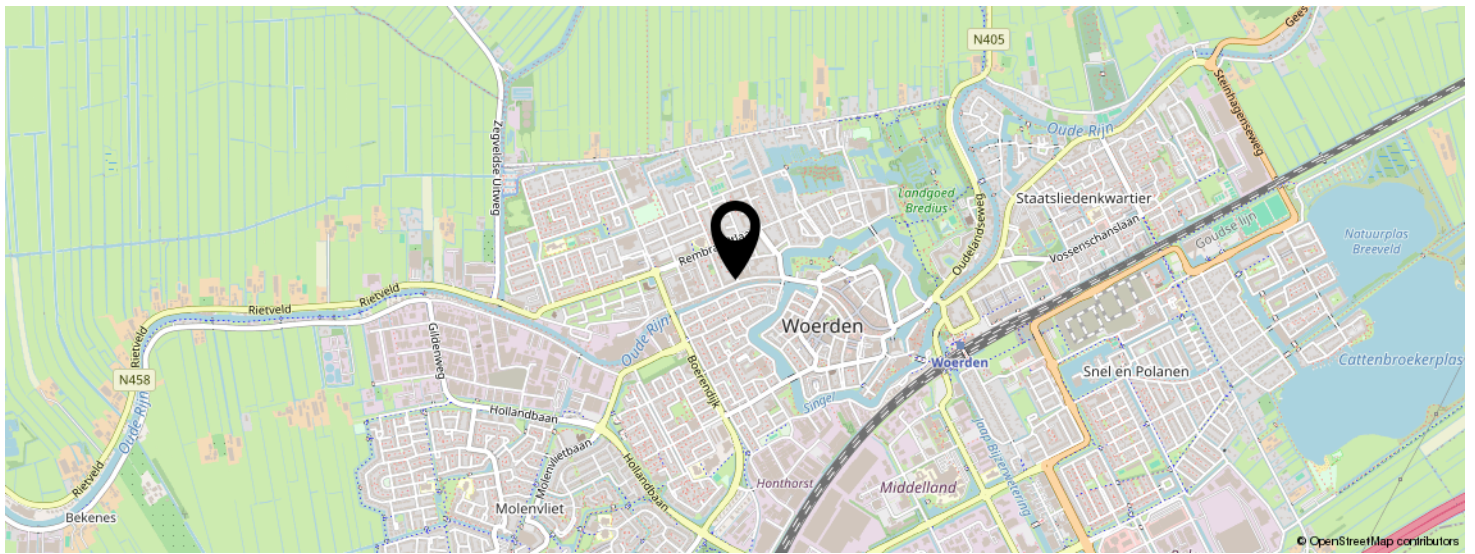
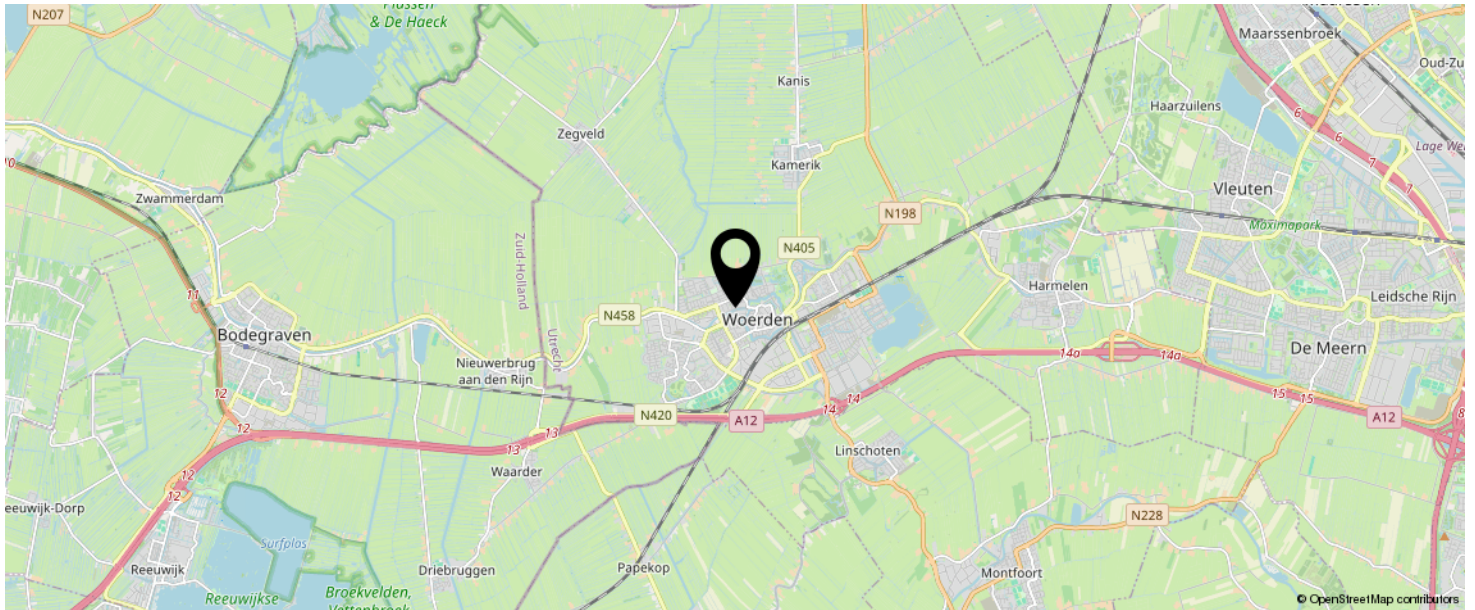
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dijkwacht voor het kadastrale en de omliggende registers behoudt zich de intellectuele

eiendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

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		
- Plafondlamp hal, overloop en zolder	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Planken in trapkasten, inbouwkasten en boven de vriezer	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			
- Vouw gordijnen woonkamer	X			
- Plisségordijnen slaapkamer en zolder	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 ophangstelsysteem	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	

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
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

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		
- Spiegelkast boven de wasbak	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

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
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Pergola	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
Werkbank in de schuur	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Containerombouw in de voortuin	X			
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/leidsestraatweg-64-1



Leidsestraatweg 64 1, 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