



Vraagprijs
€ 515.000 k.k.

40

TROELSTRALAAN

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1972

WOONOPPERVLAKTE:
121 m²

INHOUD:
400 m³

PERCELOPPERVLAKE:
165 m²



OMSCHRIJVING

Jouw ideale thuis begint hier! In een rustige, autovrije straat ligt deze ruime eengezinswoning met een lichte doorzonwoonkamer. Op de eerste verdieping vind je drie comfortabele slaapkamers en een nette badkamer. De tweede verdieping heeft een royale vierde slaapkamer over de hele lengte van het huis, vergroot door een dakkapel aan de achterzijde. Verder is de directe omgeving levendig en groen en liggen de supermarkt en het station op loopafstand. Dankzij de fijne oppervlakte van het huis zijn er talloze mogelijkheden om jouw woonwensen in vervulling te brengen. Pak jij deze kans?

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

Indeling

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereik je de voordeur. In de hal vind je de meterkast, de garderobehoek, de vaste trap naar boven, een trapkast, de toiletruimte en de deur naar de woonkamer en keuken. De lichte woonkamer heeft grote raampartijen aan de voor- en achterzijde met aan de voorzijde een fraai en vrij uitzicht over de rustige, groene omgeving. De dichte keuken heeft een deur naar de tuin. De keuken is langs twee zijden opgesteld en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

1e Verdieping:

De overloop heeft een vaste trap naar de tweede verdieping. Aan de achterkant van het huis liggen twee slaapkamers, waarvan één met een vaste kast.

De derde slaapkamer en de badkamer liggen aan de voorkant van het huis. Ook deze slaapkamer beschikt over een vaste kast.

De badkamer heeft een raam en is voorzien van een:

- Inloopdouche
- Tweede toilet
- Wastafelmeubel met spiegelkast

2e Verdieping:

Op de overloop vind je de opstelplaats van de HR CV-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanaf hier is de ruime vierde slaapkamer bereikbaar met een dakkapel aan de achterzijde en een dakraam aan de voorzijde. Onder de schuine kap is volop opbergruimte.

Tuin:

De brede en diepe achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Achterin de tuin staat de ruime stenen berging, voorzien van elektra. Via de achterom bereik je de achterliggende steeg.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1972
- Woonoppervlakte: ca. 121 m²
- Berging ca. 11 m²
- Perceel: 165 m²
- Badkamer gerenoveerd in 2016
- Toilet gerenoveerd in 2024
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022
- Dakbedekking van de berging vernieuwd en geïsoleerd in 2017
- De vloer is nageïsoleerd in 2021
- Dak en gevels zijn geïsoleerd
- Houten kozijnen met dubbelglas
- HR CV-ketel 2019
- Energielabel B
- Er is een funderingsscan aanwezig, score: laag risico
- Oplevering in overleg

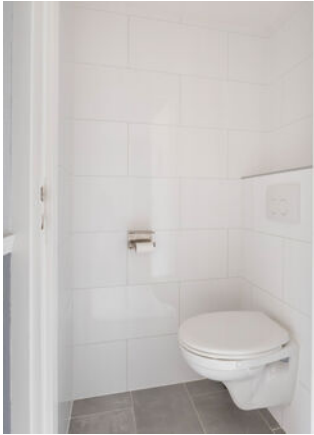
OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een ruime woning op een fijne, groene locatie? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!
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.



"Maak je
woondromen
waar in deze
lichte woning"



































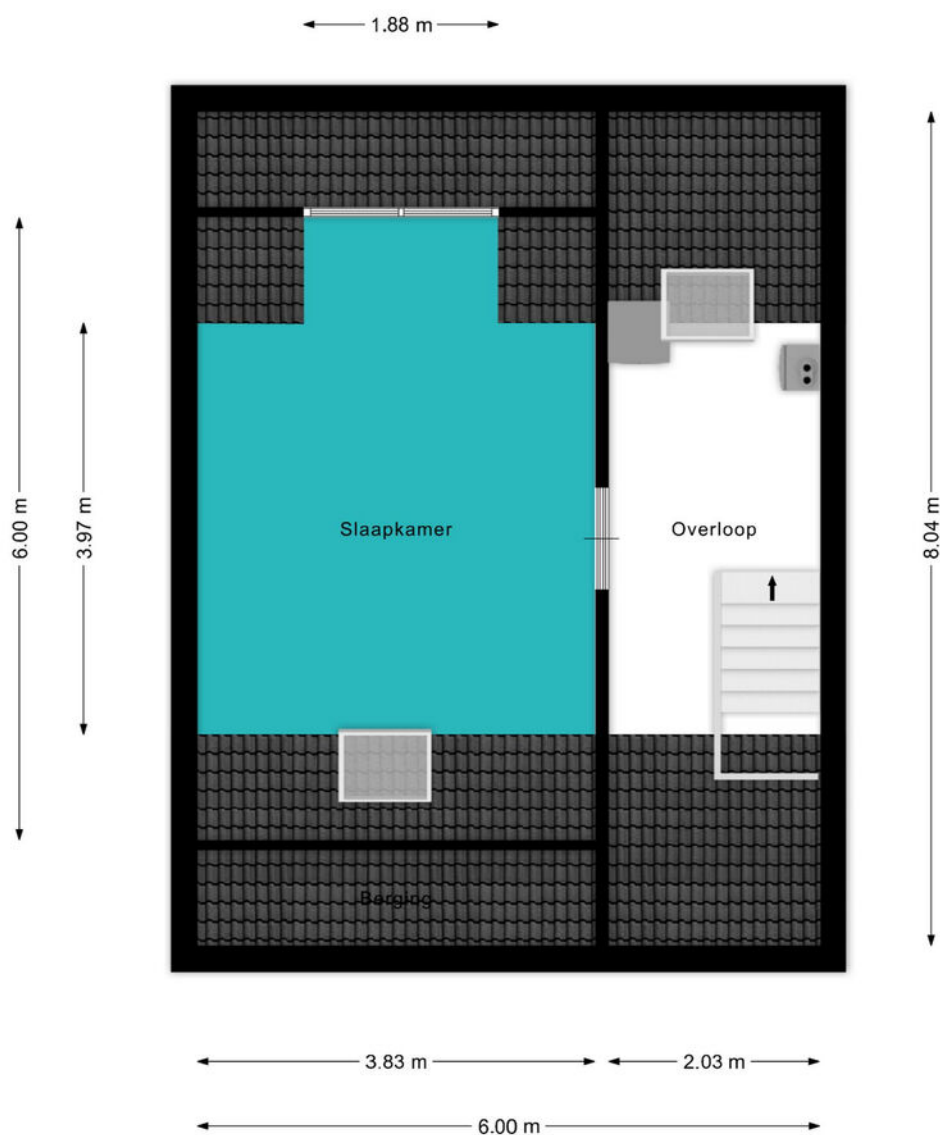
PLATTEGROND



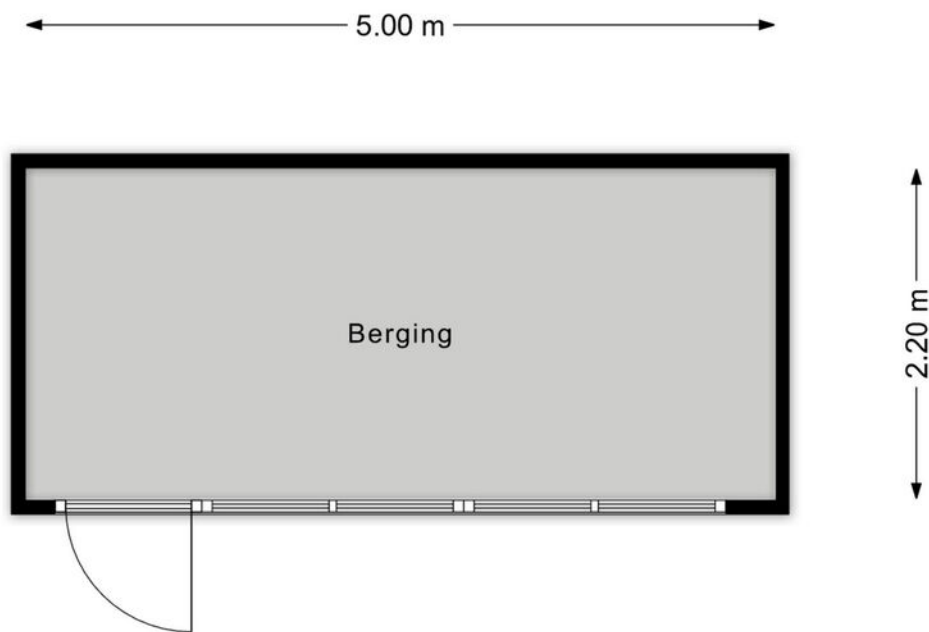
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woerden

A

3385

kadaster



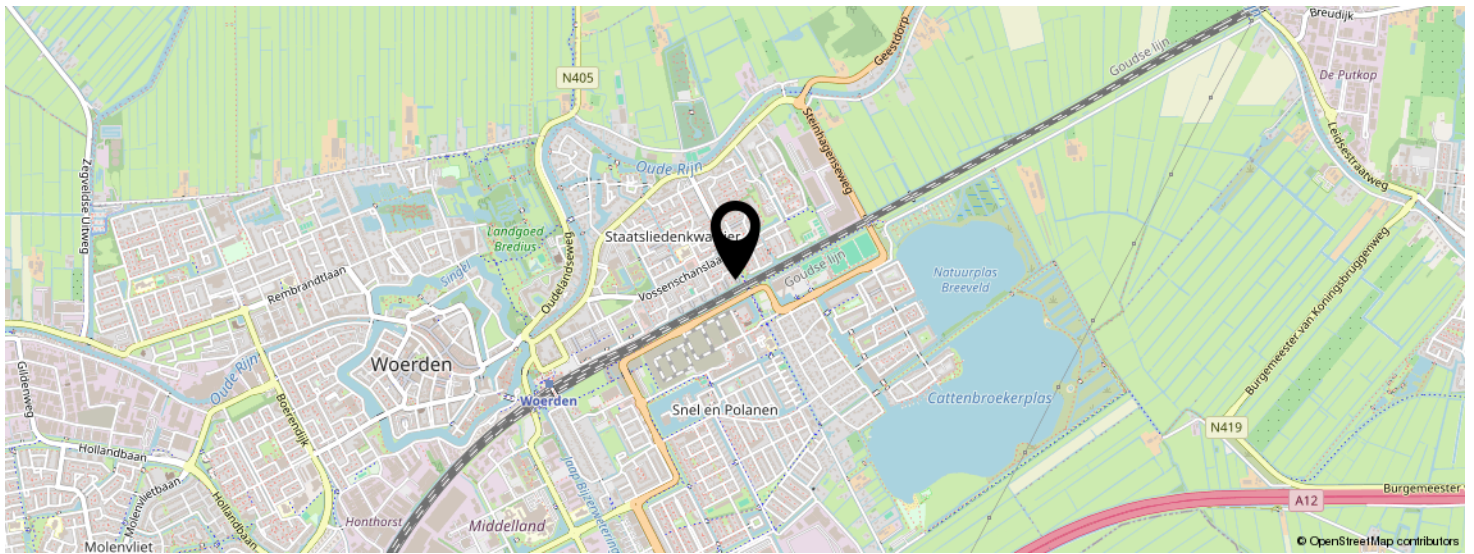
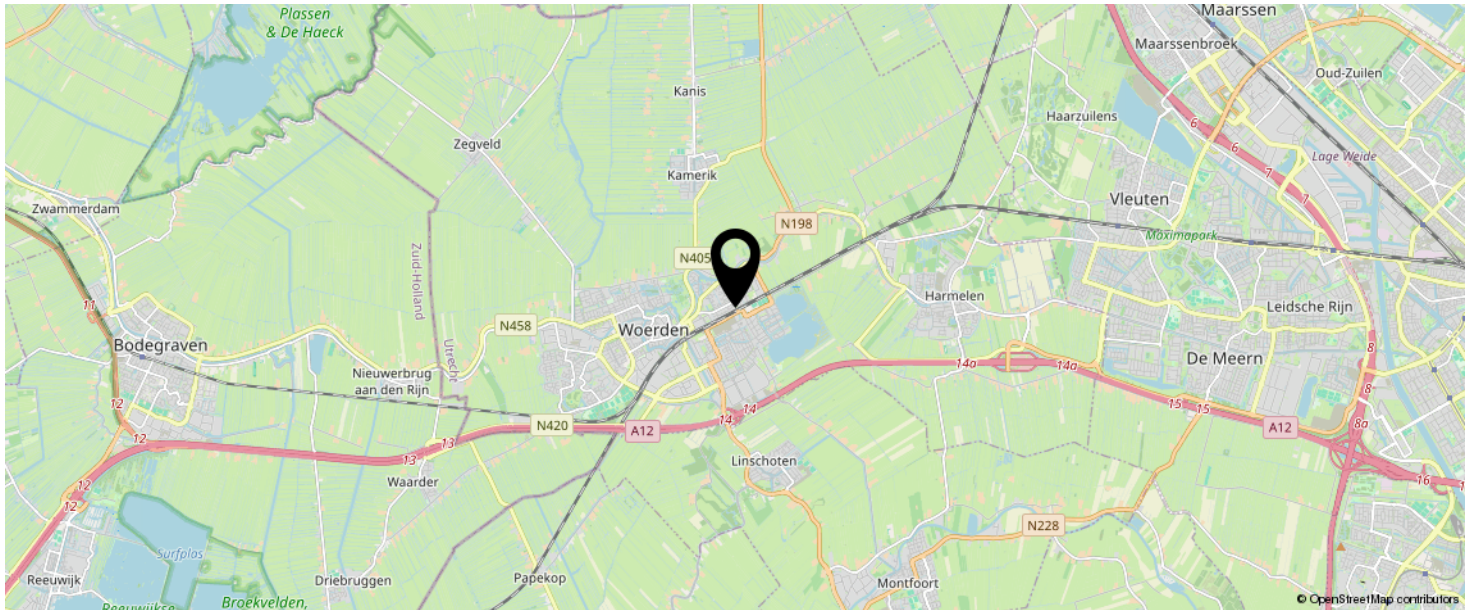
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

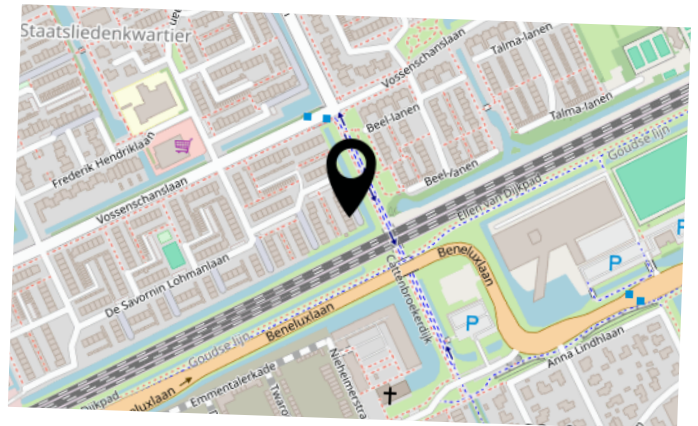
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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	
- tv kast, salon tafel, dressoir, hoekbank antraciet, ,			X	
- 4 stoelen, kist tbv kussen, eetkamer tafel, bank bij eetkamer				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- alle muur planken	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
- bureau met stoel in slaapkamer,			X	
- kapstok hal			X	
- kastje overloop	X			
- kast en bureau computer	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				
- droger			X	
- wasmachine			X	
- kastje wasmiddelen	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			
-				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			
tuinset, 2x stoel, 2x bank, bijzet krukje en tafel met glasplaat			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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
houten hok	X			
				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/troelstralaan-40



Troelstralaan 40, 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