



Vraagprijs
€ 750.000 k.k.

33 IV

UTRECHTSESTRAATWEG

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
2-onder-1-kapwoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1946

WOONOPPERVLAKTE:
130 m²

INHOUD:
470 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
142 m²



OMSCHRIJVING

Wonen op een prachtige locatie aan de Oude Rijn in Woerden!

Droom je van een charmante woning op een van de mooiste locaties van Woerden? Dan is deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning precies wat je zoekt. Met vaarwater direct aan de achterzijde, een stijlvolle en moderne afwerking en een heerlijke ligging biedt deze woning alles voor heerlijk wonen. Binnen word je verwelkomd in een sfeervolle woonkamer, een fijne woonkeuken en drie royale slaapkamers. De zonnige achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Hier geniet je van de middag- en avondzon, terwijl je uitkijkt over het water en het omliggende groen. Deze kans laat je toch niet liggen?

De woning is gelegen op de Utrechtsestraatweg is gelegen in het Staatsliedenkwartier aan de rand van de binnenstad en op loopafstand van het station. 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 en het centrum met winkels, restaurants en gezellige cafés.

Indeling

Begane grond:

De voortuin en ruime oprit zijn fraai aangelegd met sierbestrating en verzorgd groen. De authentieke voordeur bevindt zich aan de zijkant van de woning en geeft toegang tot de statige hal. Hier bevinden zich de toiletruimte, de trap naar de verdieping en de toegang tot de living. Deze fijne ruimte is verdeeld in een zitgedeelte aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde.

Vanuit de hal zijn tevens de praktische kelder en de keukenruimte bereikbaar. De openslaande deuren aan de voorzijde laten veel daglicht binnen en zorgen voor een verbinding tussen buiten en binnen. Vanuit de keuken kom je in de achtertuin. De keuken is opgesteld in een hoek en voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- Inductiekookplaat
- Afzuigkap
- Combi-oven
- Koel-vriescombinatie
- Quooker

Eerste verdieping:

Vanaf de royale overloop heb je toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, de wasruimte en kom je via de vaste trap op de tweede verdieping. De slaapkamer aan de achterzijde is woningbreed gelegen en dankzij de openslaande deuren naar het balkon geniet je hier van een prachtig, vrij uitzicht over het vaarwater van de Oude Rijn. Heerlijk wakker worden dus! De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een inloopkast en een praktische vaste kast onder de trap, waardoor er volop opbergruimte aanwezig is. De badkamer is strak en modern afgewerkt en voorzien van een ruime inloepdouche, een wastafelmeubel en een toilet.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is verrassend licht en ruimtelijk door de twee dakkapellen en heeft de spanten in het zicht. Dankzij de maatwerk vaste kasten is er veel opbergruimte en de aanwezige airconditioning zorgt voor een aangenaam klimaat en optimaal slaapcomfort. De ruimte aan de zijkant van de woning biedt bovendien extra praktische opbergruimte.

OMSCHRIJVING

Tuin:

De tuin aangelegd met sierstraatwerk en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de elektrische zonwering geniet je hier op elk moment van de dag van zowel de zon als de schaduw. Het vrije uitzicht over het water en het omliggende groen maakt deze buitenruimte extra bijzonder. Vanuit de tuin is bovendien de aangebouwde berging bereikbaar, die is voorzien van elektra.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1946
- Woonoppervlakte: ca 130 m²
- Kelder: ca 3 m²
- Berging: ca 5 m²
- Perceel: 142 m²
- 9 zonnepanelen geïnstalleerd in 2022
- Airconditioning aanwezig op de tweede verdieping
- Vloer, dak en gevelisolatie aanwezig
- Houten kozijnen met HR en HR++ beglazing
- Vloerverwarming aanwezig in de keuken
- Toilet en badkamer gerenoveerd in 2022
- Keuken gerenoveerd in 2021
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- HR CV-ketel 2019
- Energielabel B
- Ligging aan vaarwater de Oude Rijn
- Er is een funderingsscan aanwezig, score: gemiddeld risico
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om dit karakteristieke herenhuis op een toplocatie te bekijken? Neem dan contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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

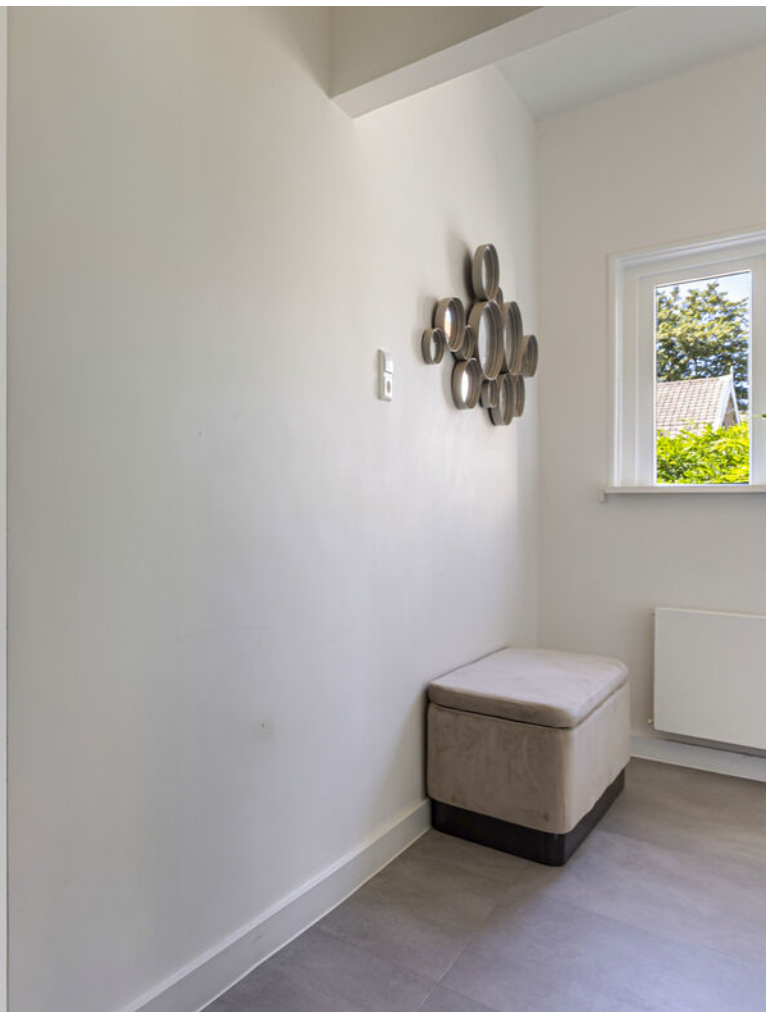
Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst, plattegronden, foto's en overige presentaties.



"Magnifiek
wonen met
een prachtig
uitzicht"

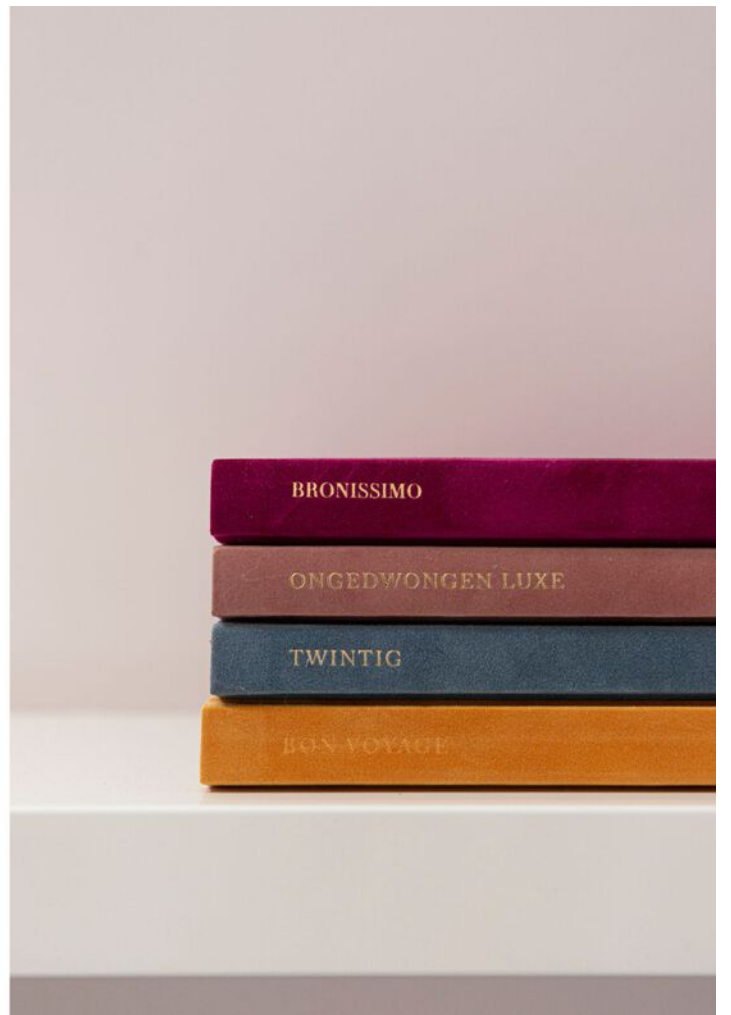






























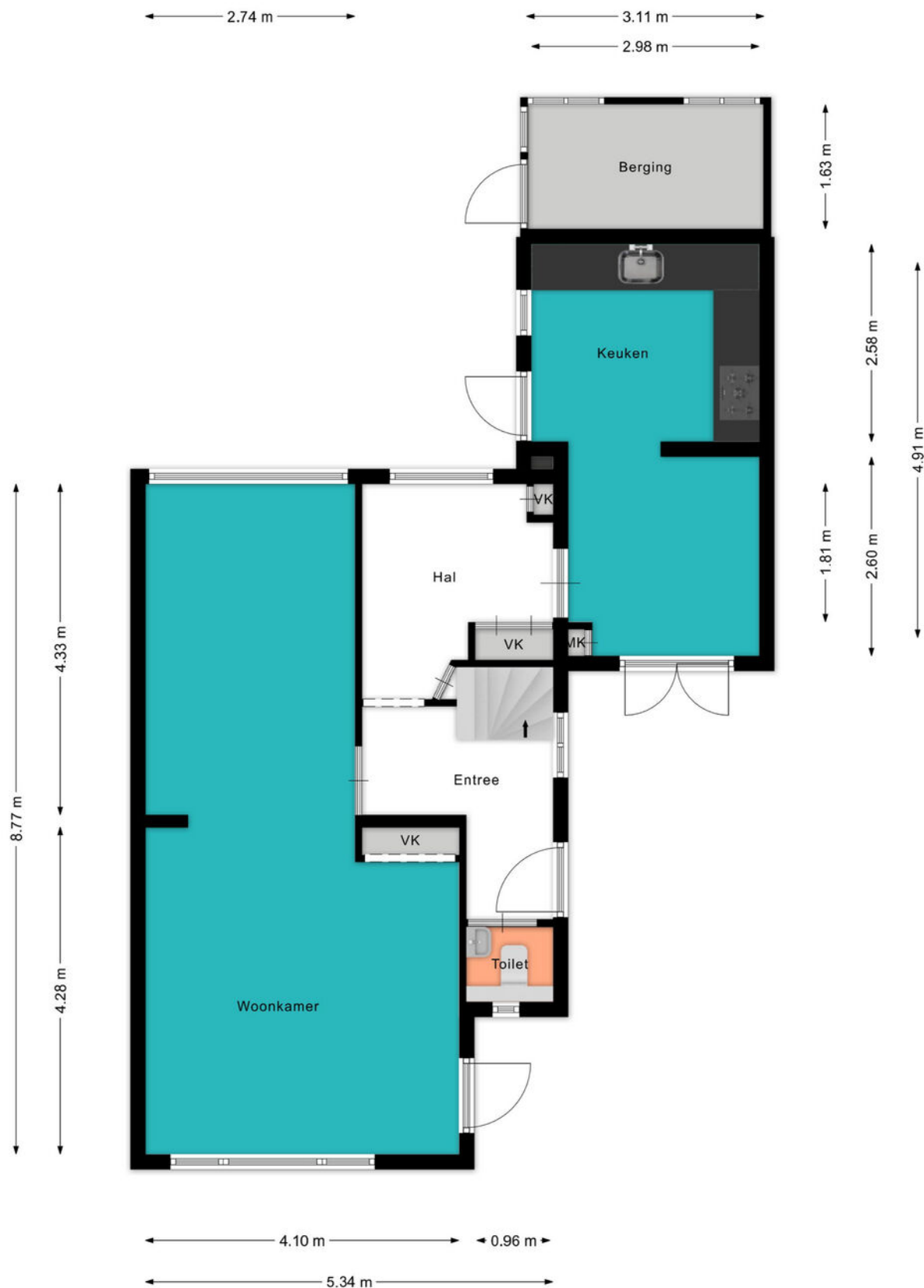




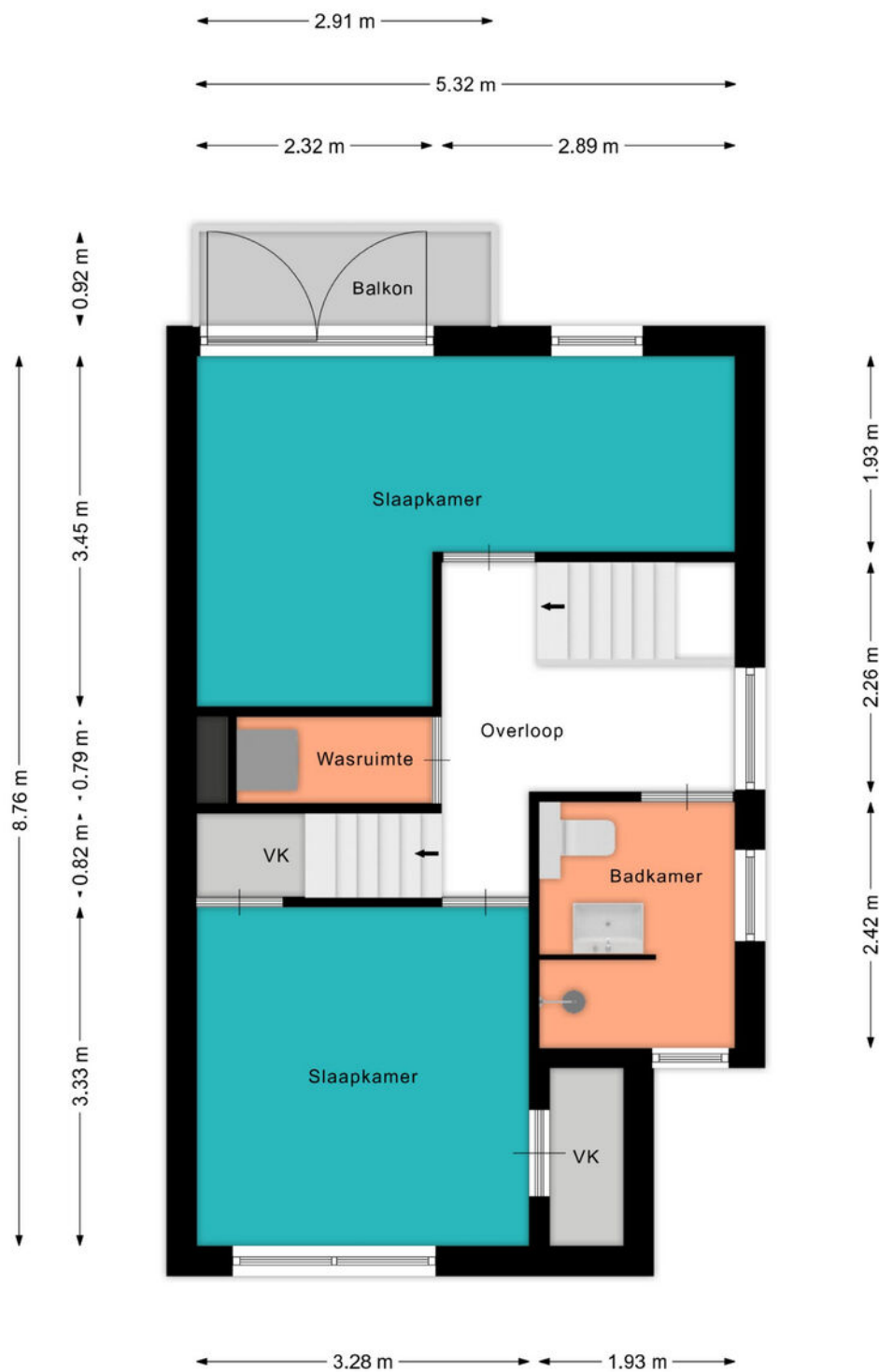




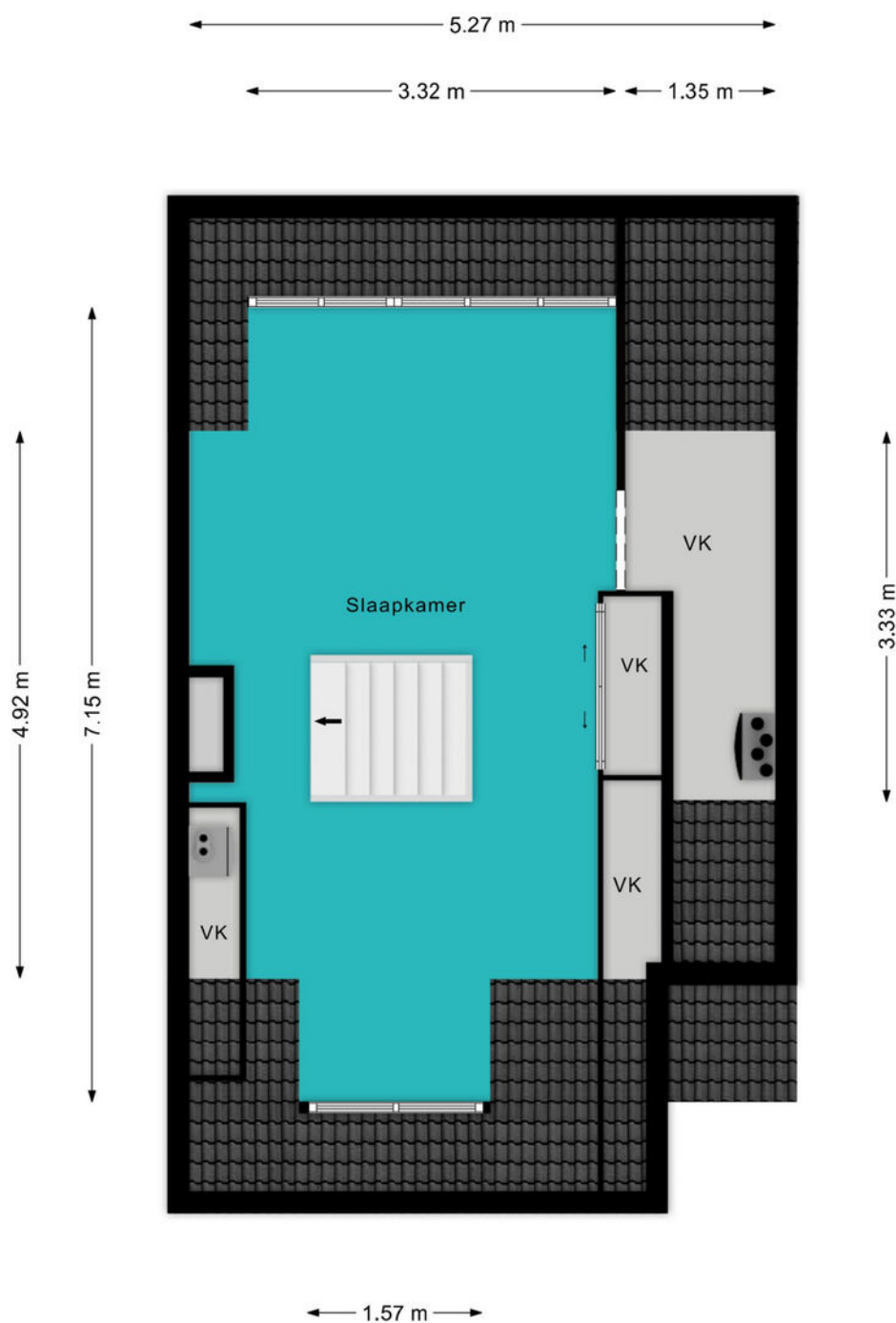
PLATTEGROND



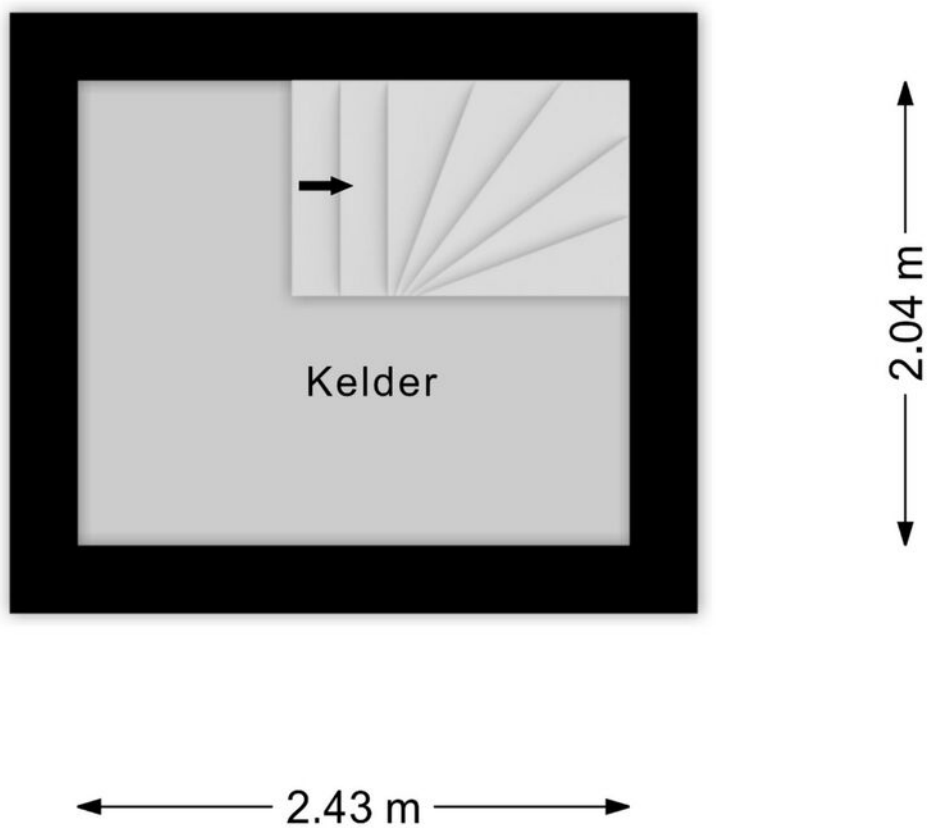
PLATTEGROND



PLATTEGROND



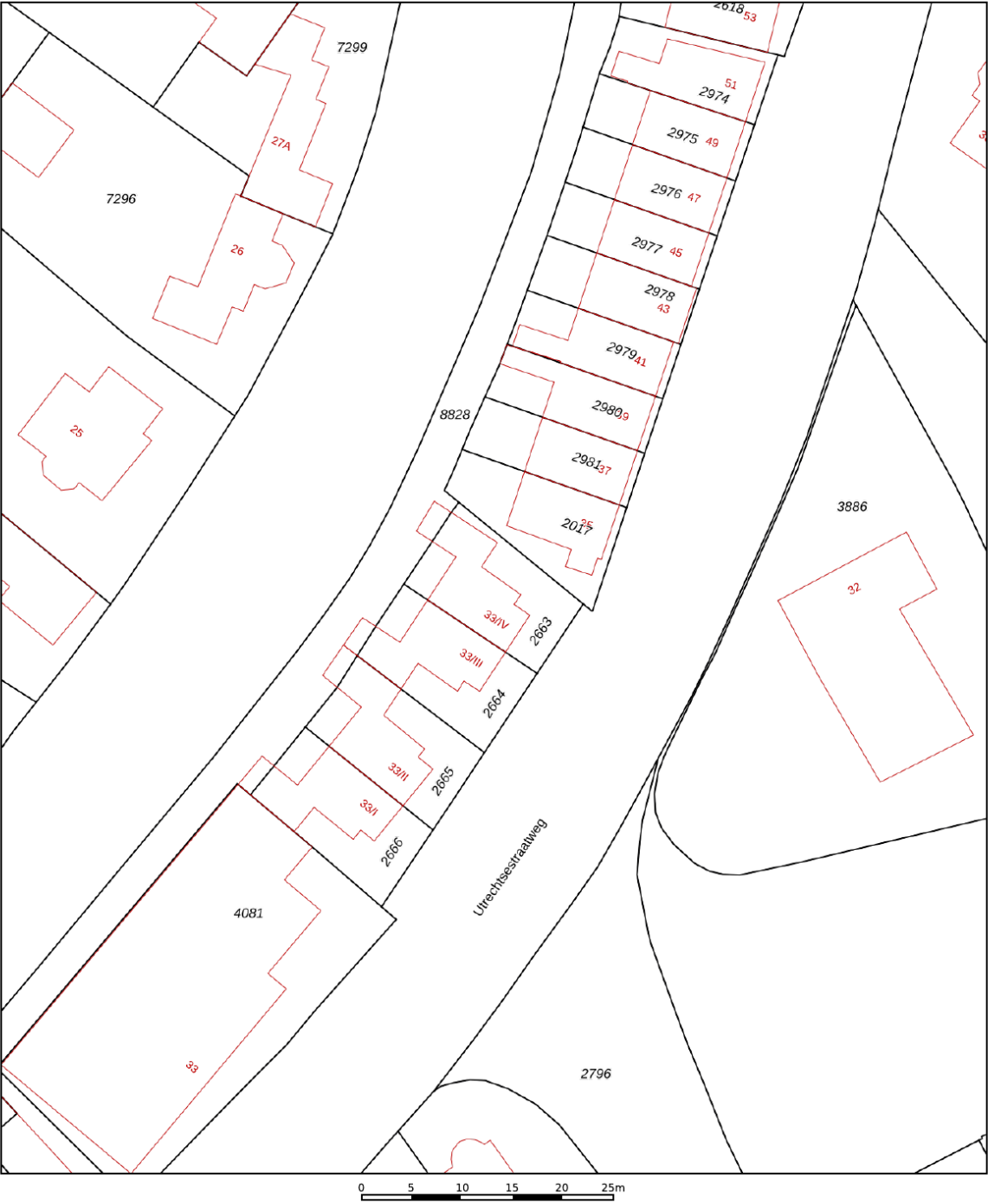
PLATTEGROND



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

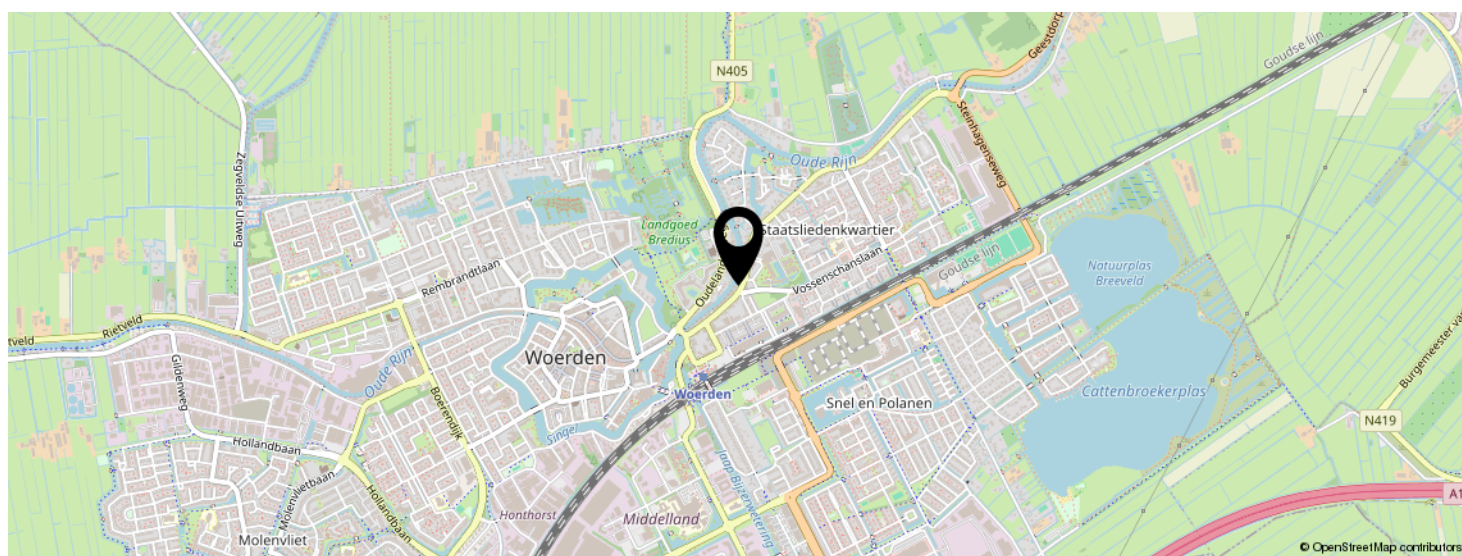
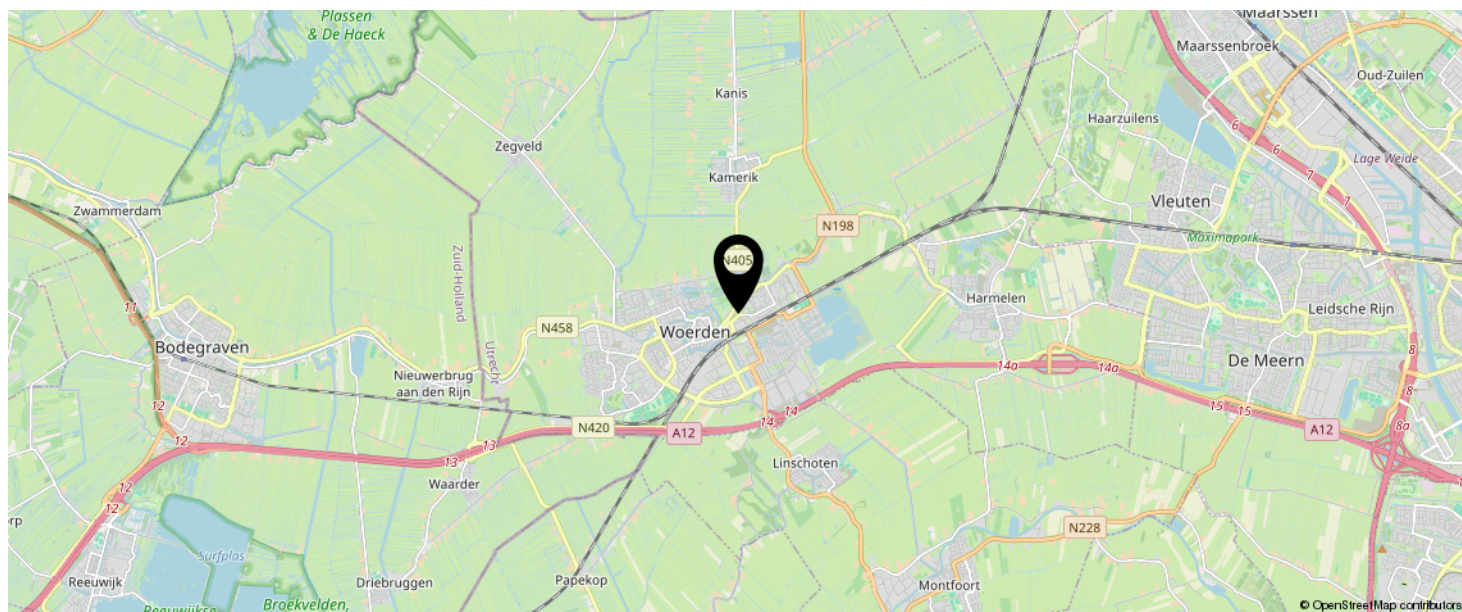
2663

kadaster

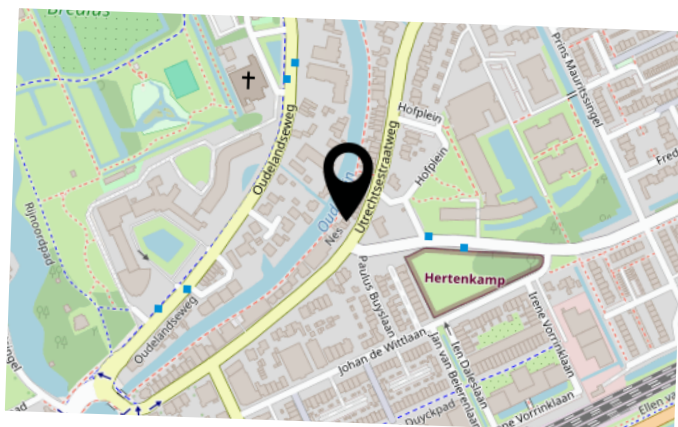
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/utrechtsestraatweg-33-iv



Utrechtsestraatweg 33 IV, Woerden



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



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	
- Hanglamp woonkamer			X	
- Ganglampen 3x			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kledingkast kamer 1e verdieping en 2e verdieping	X			
- Ladekasten op op zolder	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
- Vloerkleed woonkamer			X	
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Bank woonkamer			X	
- 220 x 200 elektrisch verstelbaar bed			X	
- Eettafel + bank woonkamer			X	
- Tafel slaapkamer voorkant			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			
- 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
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
- 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
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
				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
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Wijnkasten in de kelder	X			
-				X
Overig - Contracten				
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

www.lindamakelaardij.nl



LiNDA
MAKELAARDIJ