



Vraagprijs  
€ 650.000 k.k.

3

**WILHELMINAWEG**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
herenhuis

**ENERGIELABEL:**  
B

**BOUWJAAR:**  
1880

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

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

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



# OMSCHRIJVING

Magnifiek wonen aan de Wilhelminaweg in Woerden!

Licht en ruimte staan centraal in dit karakteristieke herenhuis van circa 123 m<sup>2</sup> in de binnenstad van Woerden. Deze sfeervolle woning is in 2016/2017 volledig gemoderniseerd en uitgebouwd. Zo kan je genieten van een riante living ensuite, een woonkeuken met een kookeiland, vloerverwarming, twee royale slaapkamers, een luxe badkamer, open zolderruimte en een fijne stadstuin met een berging en achterom. Ook authentieke details vind je terug zoals glas-in-lood, paneeldeuren en hoge balkenplafonds. De ligging is ideaal want je woont naast de molen 'de Windhond', kan lopen naar het station of een mooie wandeling maken langs de Singel. Deze parel wil je toch niet missen?

De woning is gelegen in een levendig deel van het centrum aan een brede straat. Er is altijd iets te zien of te beleven. Dichtbij vind je de faciliteiten van de binnenstad zoals Theater en muziekschool Het Klooster, de Albert Heijn maar ook restaurants, cafés en winkels. Parkeren kan in de straat met een vergunning voor bewoners. Bezoek kan betaald parkeren in de omgeving of in de parkeergarages op het Defensie-eiland of aan de Meulmansweg.

## Indeling

### Begane grond:

We beginnen lekker chique met de voortuin met sierhek en de klassieke voordeur met een bovenraam. De hal is lang en hoog zoals het hoort in een herenhuis en is voorzien van authentieke vloertegels. Aan de linkerkant is de deur naar de woonkamer en aan het einde vind je de moderne toiletruimte met fonteintje.

De woonkamer heeft een hoog balkenplafond, vloerverwarming met een pvc-vloer en hoge ramen aan de voor- en zijgevel met een leuk uitzicht op de naastgelegen, oude molen. De glas-in-lood ensuite schuifdeuren brengen je naar de woonkeuken. De keuken is van alle gemakken voorzien en bestaat uit een kook- en spoeliland en een vaste kastenwand met inbouwapparatuur. Via een kleine verhoging betreed je de achtertuin door middel van een schuifdeur.

In de keuken vind je de volgende apparatuur:

- 5pits-gaskookplaat
- Combi-oven
- Koelkast
- Vriezer
- Vaatwasser
- Een verlaagd plafond met inbouwspots en afzuigstelsel

### 1e Verdieping:

Vanaf de overloop zijn er twee slaapkamers te bereiken en is er een vaste trap naar de zolder. Beide slaapkamers zijn gelegen over de volledige breedte van de woning en beschikken over een balkenplafond met de originele kleur.

Tussen de slaapkamers is de inpannige badkamer gelegen en deze is voorzien van een:

- Inloopdouche
- Wastafel met spiegelkast
- Tweede toilet
- Raampartij
- Vloerverwarming

### 2e Verdieping:

Deze verdieping is lekker licht door het dakraam bij de trapopgang, de gevelramen aan de achterzijde en vier kleine dakkapellen. De houten spanten zijn hier echt een eyecatcher. Aan de voorzijde vind je de opstelplaats van de wasmachine/droger en de HR CV-ketel.

# OMSCHRIJVING

## Tuin:

In de stadstuin kan je heerlijk van de middagzon genieten vanuit het westen. Er is een stenen berging voor de fiets en via de zijpoort kan je naar de straat.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1880
- Woonoppervlakte: ca. 123 m<sup>2</sup>
- Berging: ca. 6 m<sup>2</sup>
- De woning is in 2016/2017 volledig gerenoveerd:
  - \* Betonvloer met vloerverwarming geplaatst begane grond
  - \* Keuken vernieuwd
  - \* Badkamer vernieuwd
  - \* HR++ glas geplaatst gehele woning
  - \* Voorzetwanden geplaatst met isolatie
  - \* Dakbedekking uitbouw keuken geïsoleerd en vernieuwd
  - \* Hoofd dak vernieuwd met isolatie en nieuwe dakpannen
- Dakbedekking berging dateert uit 2001
- Zijgevelramen begane grond voorzien van rolluiken
- HR C.V.-ketel 2005
- De woning is volledig geïsoleerd
- Energielabel B
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze instapklare woning in hartje centrum te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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

A photograph of a narrow hallway. At the end of the hallway is a white door with a decorative glass panel in the center and a transom window above it. The floor is covered in hexagonal tiles with a pattern of blue flowers on a light background. To the right, there is a white railing and a window with a decorative frame. The walls are white with a brown wainscoting on the lower half. A teal text box is overlaid on the right side of the image.

**"Lichte  
entree met  
authentieke  
vloertegels"**





























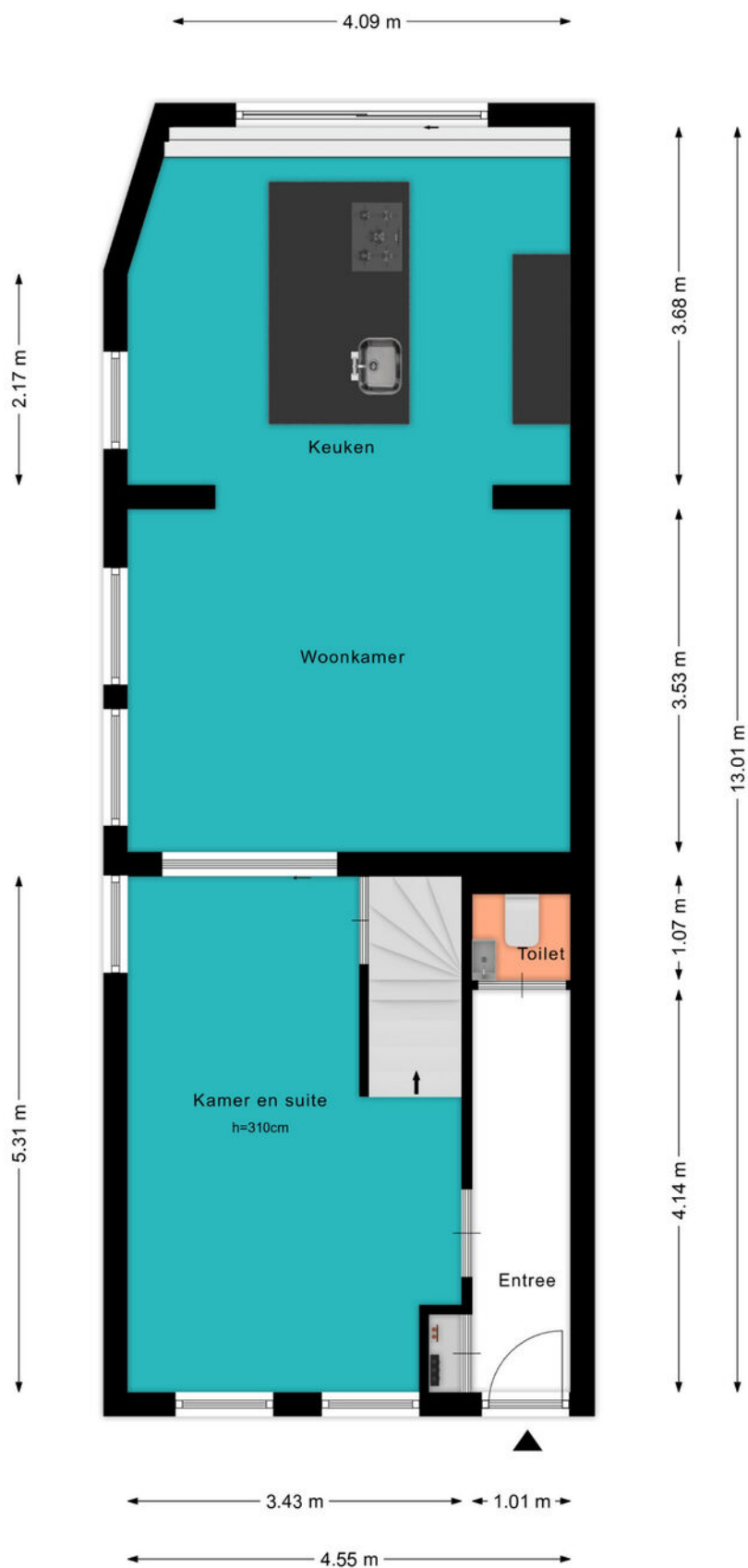




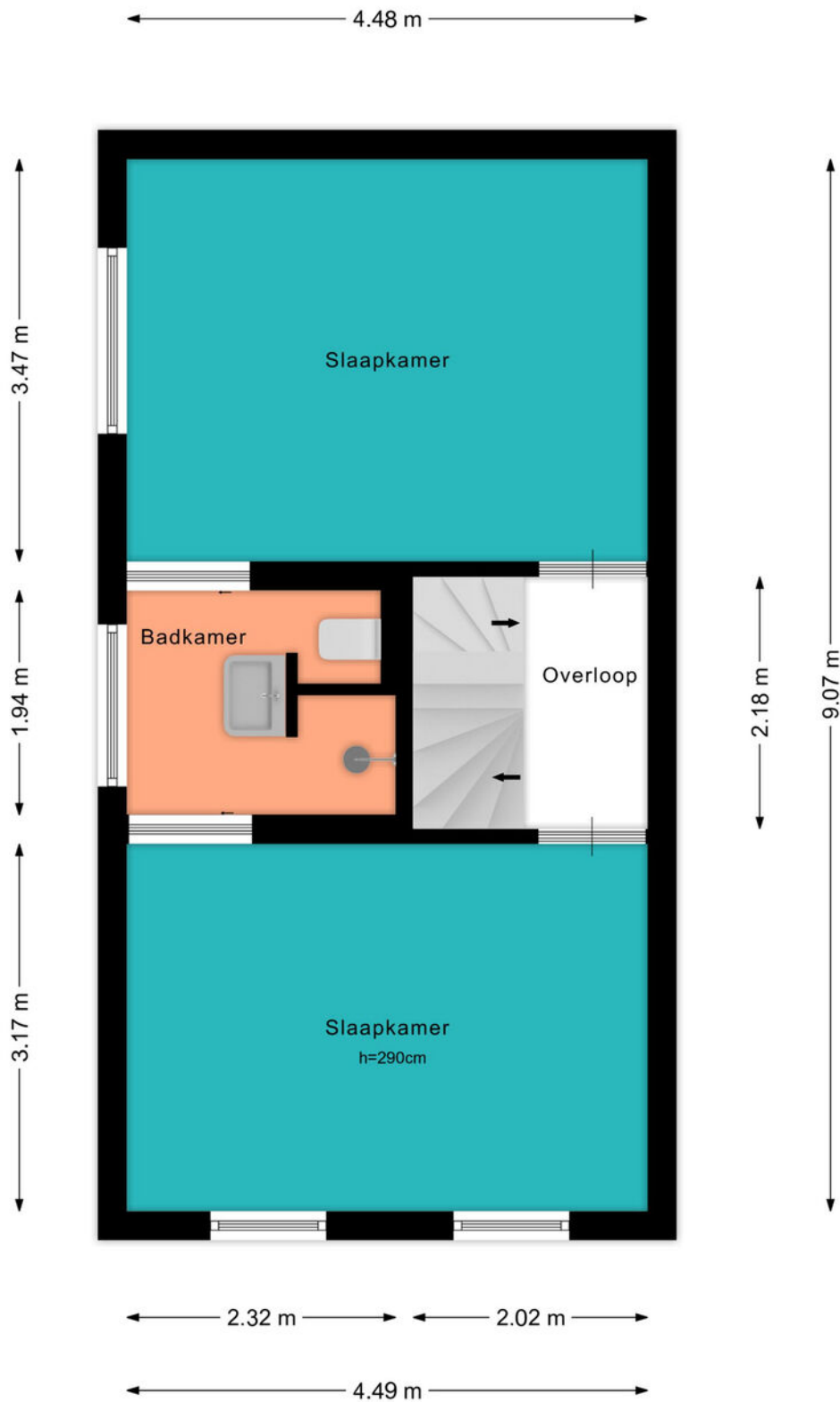




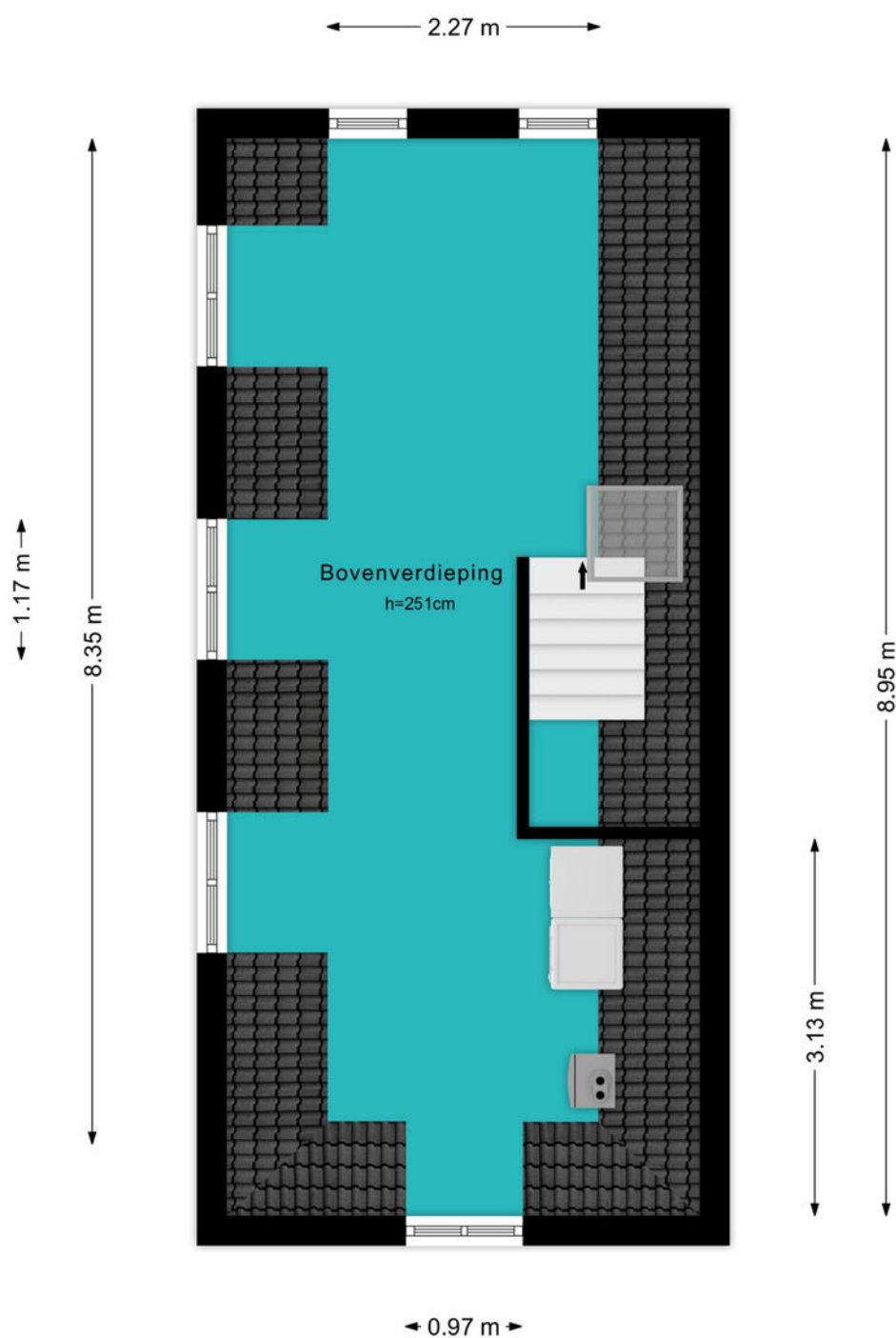
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

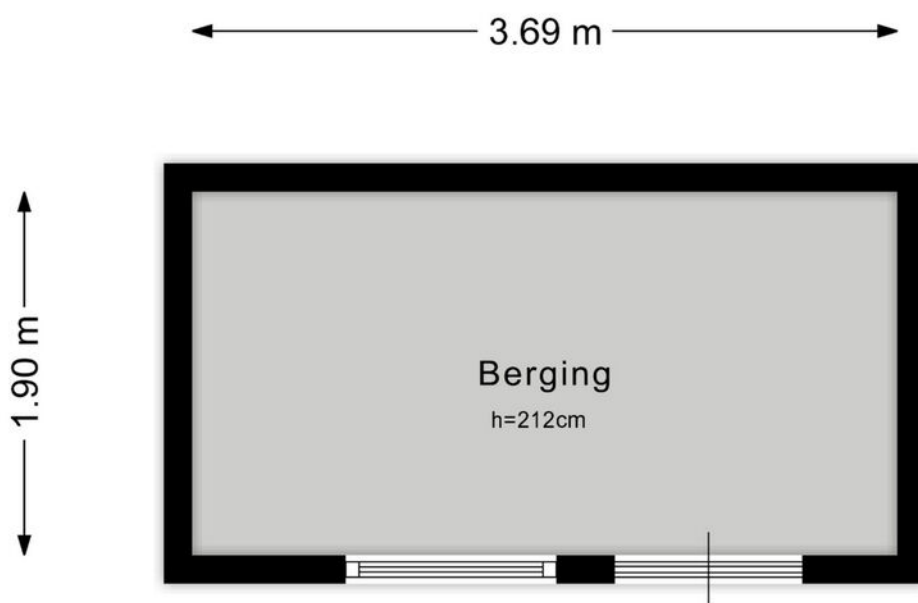


# PLATTEGROND





# 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 eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden Sectie C Perceel 1276</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/wilhelminaweg-3](https://lindamakelaardij.nl/wilhelminaweg-3)



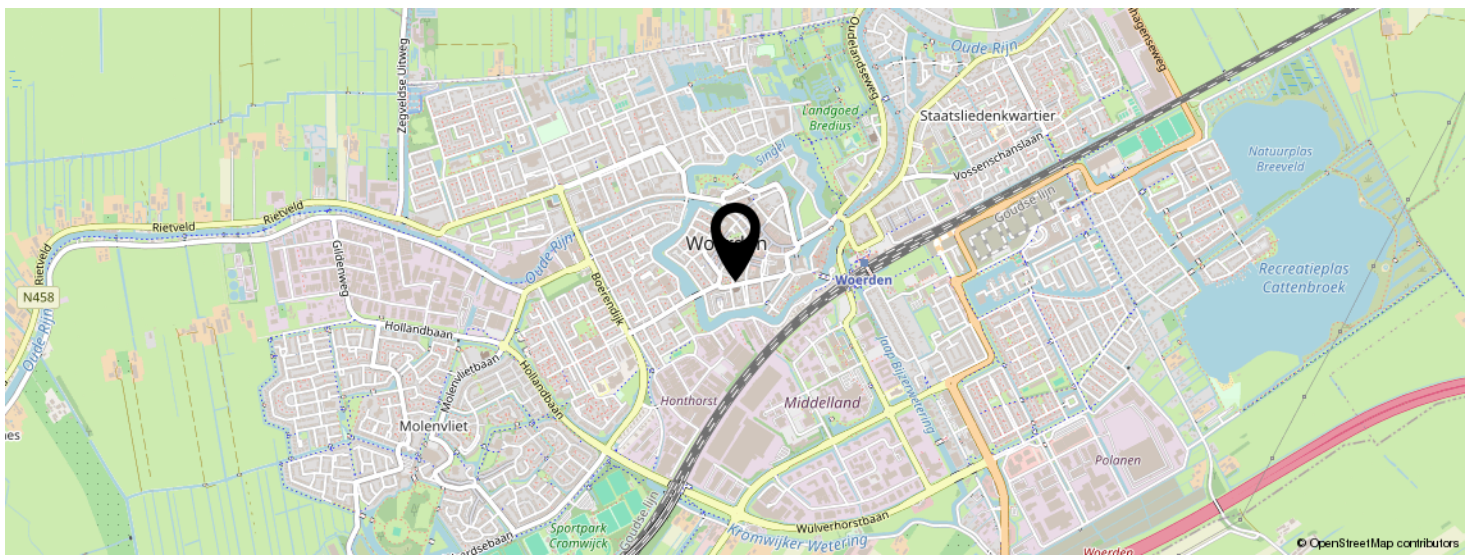
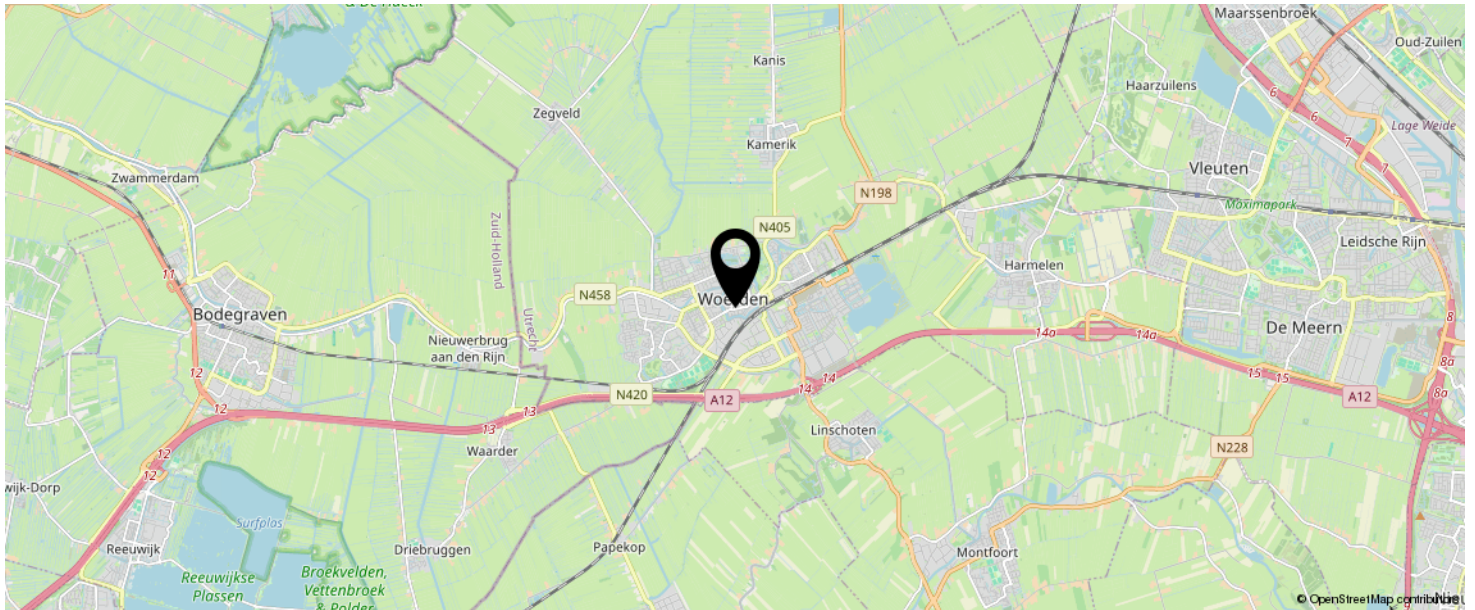
Wilhelminaweg 3, Woerden



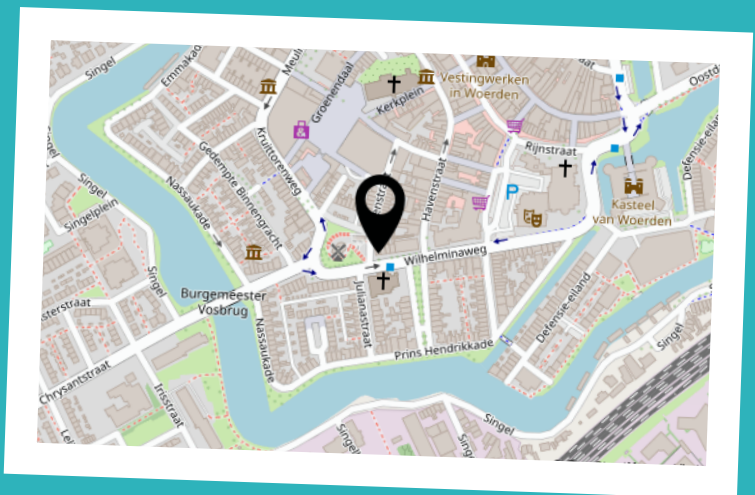
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# 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	
- 8 stuks				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- 5 Ikea witte kledingkasten	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
- Pvc vloer	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.
- Barkrukken	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
<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
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Olijfboom			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