

FLUITEKRUIDWEIDE 23
WOERDEN

VRAAGPRIJS **€ 475.000 K.K.**

0348-416845
info@woerdenmakelaardij.nl
www.woerdenmakelaardij.nl

‘Een fijn thuis met ruimte voor al jouw woonideeën!’



KENMERKEN

BOUWJAAR
1984

WOONOPPERVLAKTE
106 M²

ENERGIELABEL
B

INHOUD
379 M³

PERCEELOPPERVLAKTE
133 M²

WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Welkom aan de Fluitekruidweide 23! Deze woning biedt een fijne basis voor wie op zoek is naar een huis met een zonnige achtertuin, praktische bergruimte en mogelijkheden om de indeling naar eigen wens aan te passen. Met twee slaapkamers op de eerste verdieping, een extra slaapkamer op de tweede verdieping en de mogelijkheid om op de eerste verdieping een derde slaapkamer te realiseren, is er volop ruimte om de woning aan te laten sluiten bij jouw woonwensen.

Begane grond
Via de entree kom je in de hal, waar zich de meterkast, het toilet met fontein en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer.

De lichte woonkamer heeft een prettige indeling en is voorzien van een ruime trapkast, ideaal voor het opbergen van spullen. De houten Maple vloer zorgt voor een warme uitstraling. Via de loopdeur stap je direct de achtertuin in. Aan de achterzijde van de woning is elektrische zonwering aanwezig, zodat je op zonnige dagen ook in de schaduw kunt zitten.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken van Tulp. De keuken heeft een tijdloze uitstraling en de fronten zijn circa vijf jaar geleden vernieuwd. Het keukenblad, de achterwand en de vensterbank zijn uitgevoerd in Corian. Verder beschikt de keuken over een 4-pits gasfornuis, oven, koelkast, vaatwasser en plintverwarming. Een fijne plek om tijdens het koken contact te houden met de rest van de woonkamer.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, met de mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel en een vaste kast. De vloer op deze verdieping is afgewerkt met linoleum.

De badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een douchehoek, een toilet en een wastafelmeubel van Corian.

AANTAL SLAAPKAMERS
3

EXTERNE BERGRUIMTE
6 m²



OMSCHRIJVING

Tweede verdieping
Ook de tweede verdieping biedt volop praktische ruimte. Op de voorzolder vind je de aansluiting voor de wasmachine, de opstelplaats van de cv-ketel en veel bergruimte. Daarnaast bevindt zich hier een extra slaapkamer, voorzien van een kunststof dakraam en een vaste kast. Een fijne ruimte die je bijvoorbeeld kunt gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer. Via de tweede verdieping is bovendien een extra bergzolder aanwezig, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Zonnige achtertuin
De achtertuin is netjes aangelegd en ligt op het zuiden. Dat betekent volop mogelijkheden om van de zon te genieten, of je nu kiest voor een kop koffie in de ochtend of een lange zomeravond buiten. Door de beschutte ligging geniet je bovendien van veel privacy. De tuin beschikt verder over een praktische berging voor fietsen en tuinspullen, een achterom en een parkeerplaats op eigen terrein. Deze parkeerplaats kan indien gewenst bij de tuin worden getrokken, waardoor je de buitenruimte naar eigen wens kunt aanpassen.

Wonen in Woerden
De woning ligt in de woonwijk Molenvliet-West, een prettige woonomgeving met diverse voorzieningen in de buurt. Scholen, sportverenigingen en speelgelegenheden bevinden zich op korte afstand. Ook voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de winkelvoorzieningen in de wijk.

Het gezellige centrum van Woerden en het NS-station zijn goed bereikbaar per fiets. Daarnaast ligt de woning gunstig ten opzichte van de uitvalswegen richting onder andere Utrecht en Gouda. Zo combineer je het wonen in een woonwijk met de voorzieningen van de stad en een goede bereikbaarheid van omliggende plaatsen.

Pluspunten op een rij:
- Lichte woonkamer met houten Maple vloer
- Tijdloze open keuken met Corian werkblad, achterwand en vensterbank
- Keukenfronten circa vijf jaar geleden vernieuwd
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping, met mogelijkheid tot een derde
- Extra slaapkamer op de tweede verdieping
- Badkamer met douchehoek, toilet en wastafelmeubel
- Veel praktische bergruimte, waaronder een ruime trapkast en bergruimte op de tweede verdieping
- Zonnige, netjes aangelegde achtertuin op het zuiden
- Veel privacy in de achtertuin, met berging en achterom
- Parkeerplaats op eigen terrein
- Gelegen in de woonwijk Molenvliet-West, nabij voorzieningen
- Goede bereikbaarheid van het centrum, het NS-station en uitvalswegen

Een woning met een praktische indeling, een fijne tuin en volop mogelijkheden om er jouw eigen thuis van te maken!







“Wordt dit jouw nieuwe thuis?”






















BOTERO









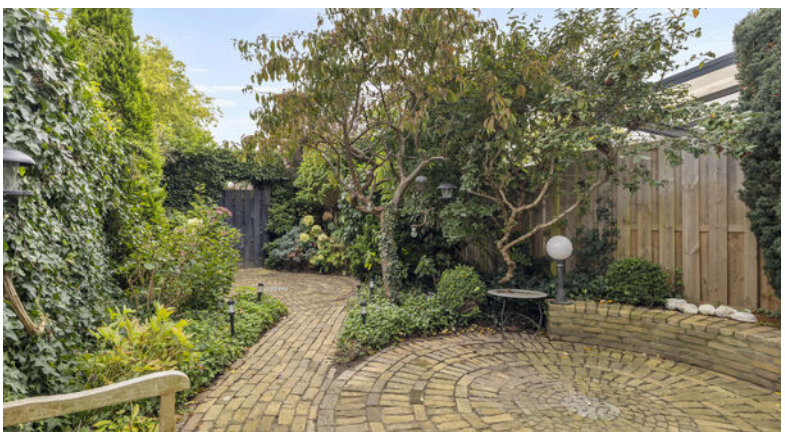



















23







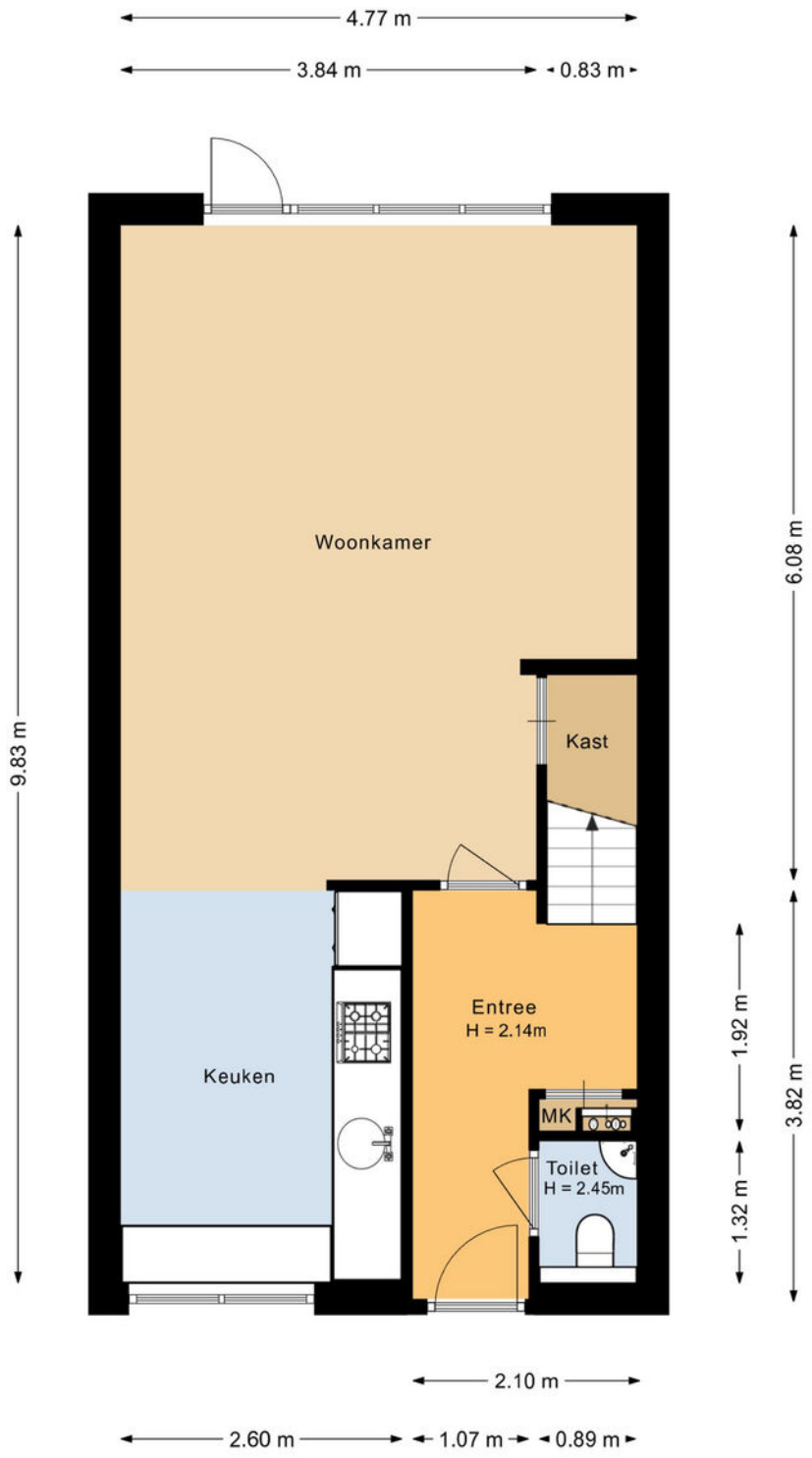








PLATTEGROND



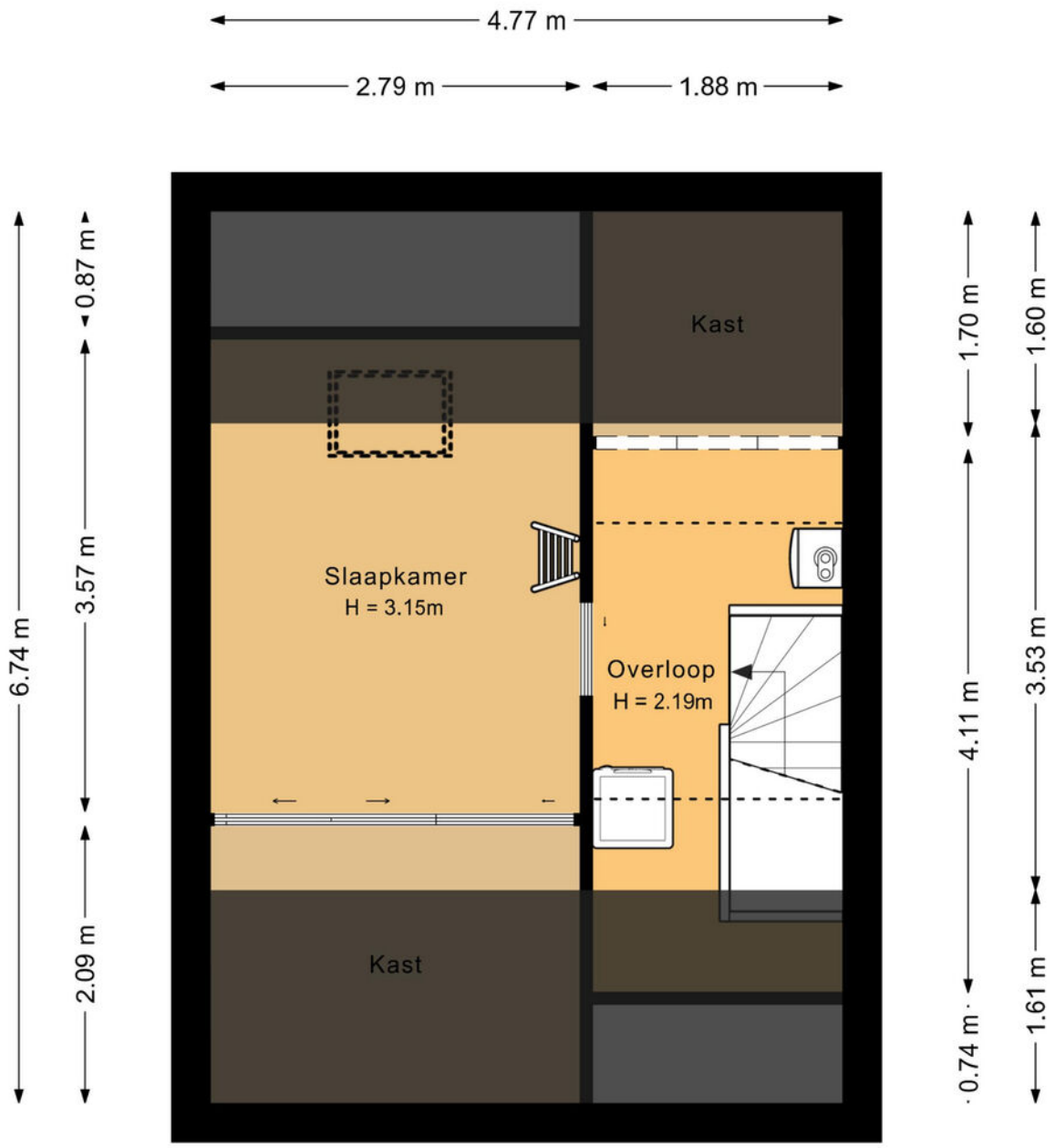
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



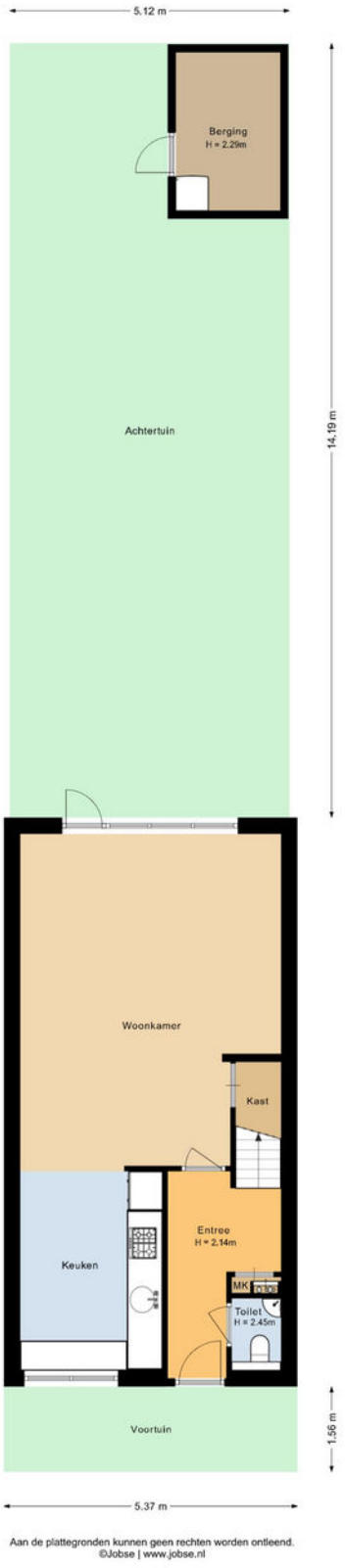
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



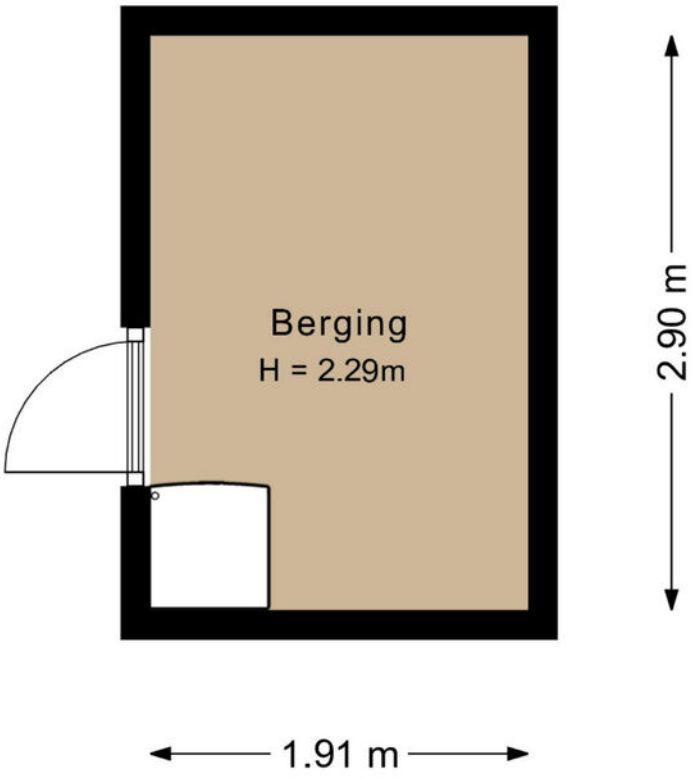
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND

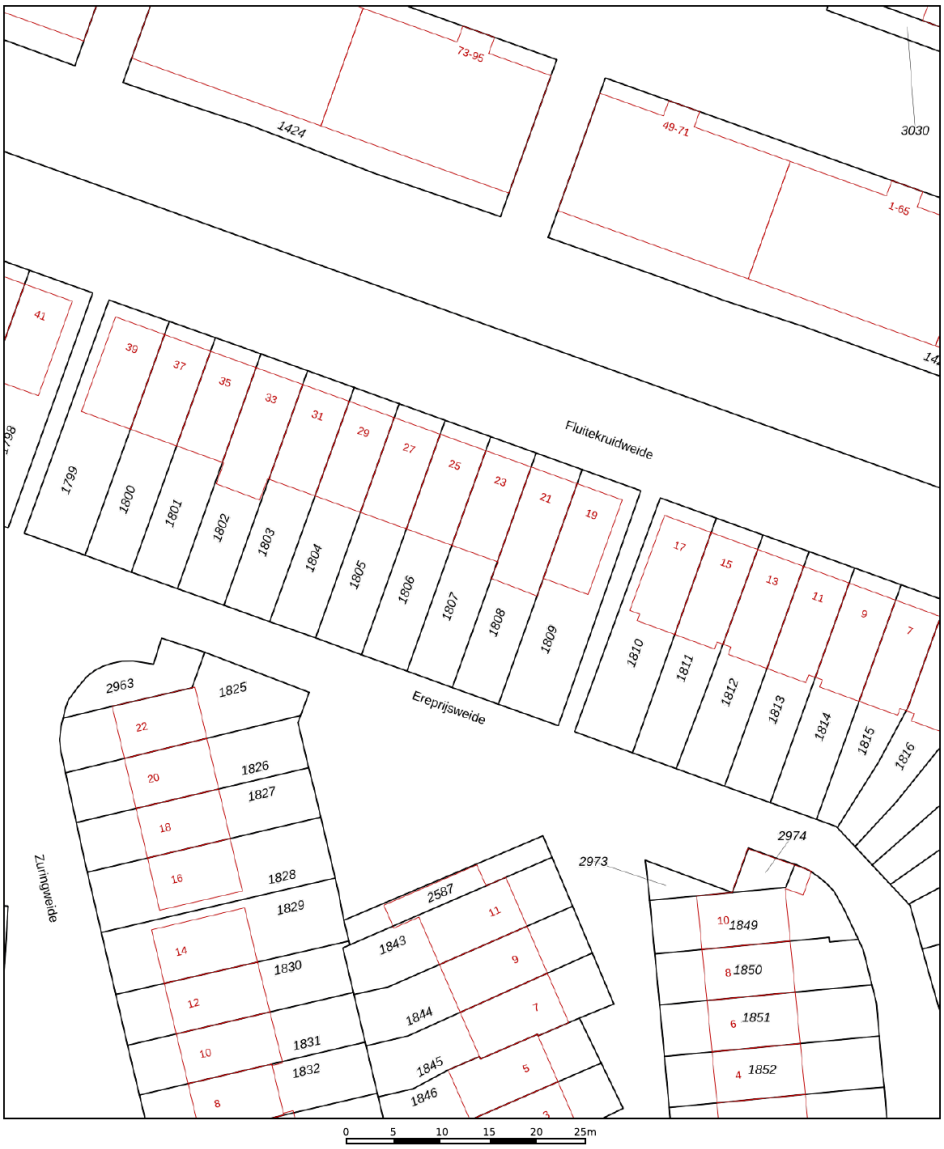


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Fluitekruidweide 23



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

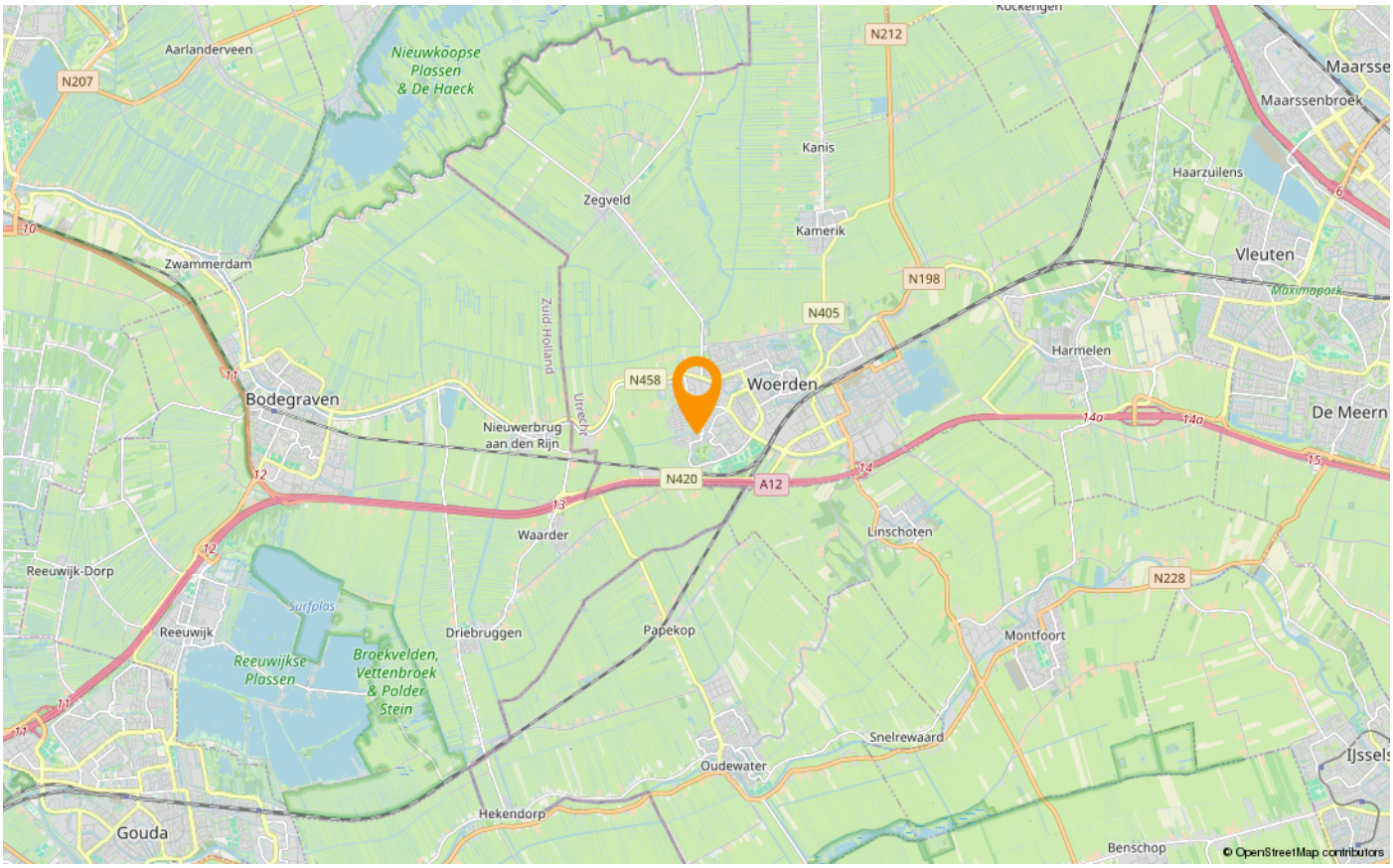
Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	D
Perceel	1807

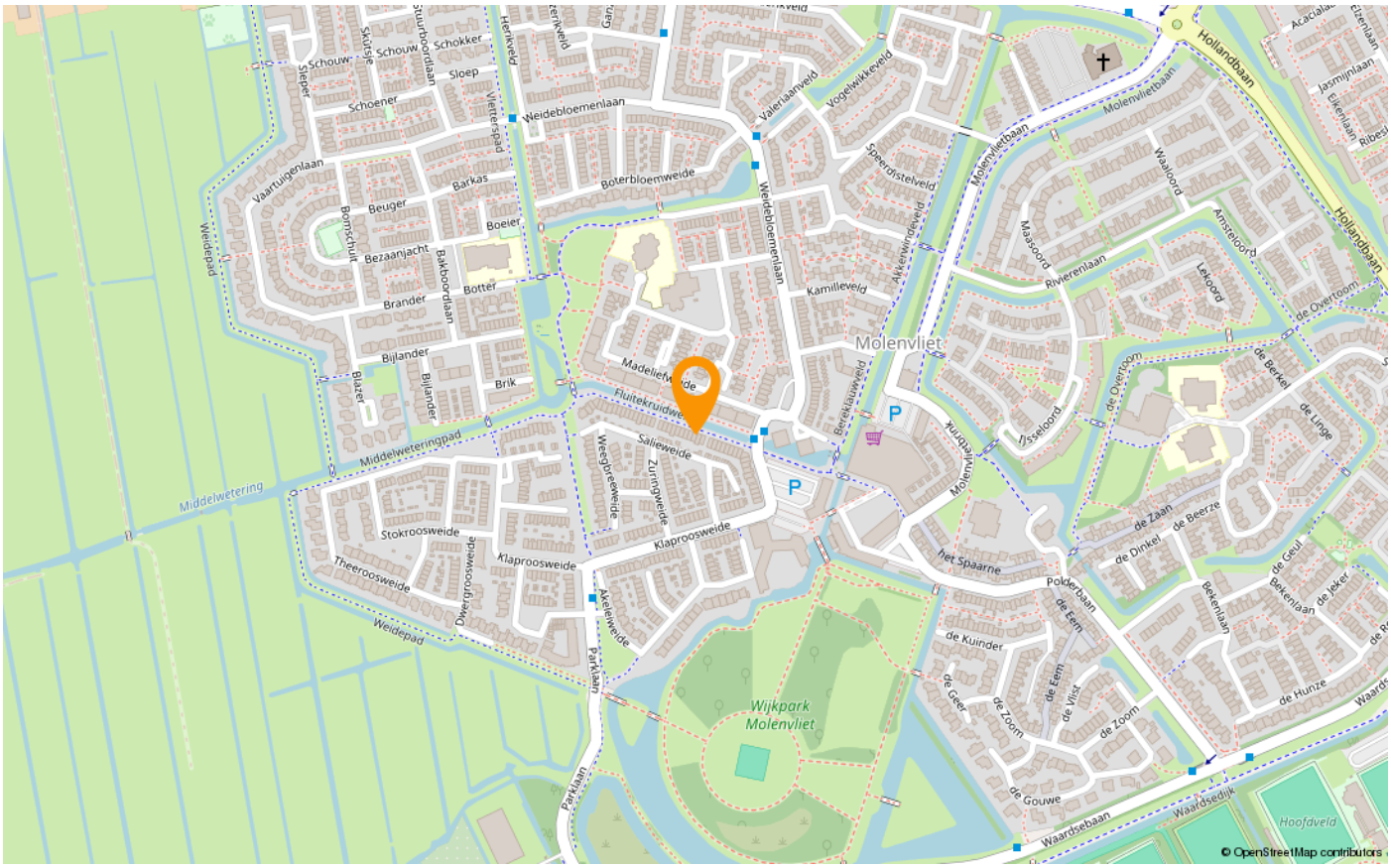
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ADRES	**FLUITEKRUIDWEIDE 23**
KADASTRALE GEMEENTE	**WOERDEN**
SOORT EIGEN GROND	**VOLLE EIGENDOM**
KADASTRAAL PERCEEL	**1807**
KADASTRAAL SECTIE	**D**

LOCATIE OP DE KAART





EXTRA INFORMATIE

Bedankt voor uw interesse in deze woning. Uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening. Is deze woning de woning van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor deze woning, dan nodigen wij u graag uit om de woning (nog) een keer te bezoeken. Maar ook als u geen interesse heeft, horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee! Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die úw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

Woerden Makelaardij is een actief no-nonsense kantoor dat alle facetten van de woningmakelaardij uitoefent en veel ervaring heeft in Woerden en omgeving. Een open en eerlijk contact met onze opdrachtgevers is voor ons heel erg belangrijk en maakt ons werk zo leuk. Wij helpen u graag bij de aankoop van uw droomhuis of de verkoop van uw woning. Een woning is vaak meer dan een stapel stenen en wij begrijpen dit. Wij houden u gedurende het hele traject goed op de hoogte. Heeft u vragen? U kunt ons op een laagdrempelige manier bereiken. Wij brengen onze kennis en ervaring in, maar u bent de spil waar het om draait.

Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), omdat wij de kwaliteit waar deze vereniging voor staat graag omarmen. Ons aanbod vindt u op Funda, maar wij hebben ook een eigen website en maken gebruik van Social media. Onze makelaars zijn register makelaar-taxateur, geregistreerd bij VastgoedCert en onze taxaties zijn gevalideerd (NWWI).

Over deze presentatie
Deze vrijblijvende objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen recht worden ontleend. Het ontslaat de koper in deze niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en (woon)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in de werkelijkheid afwijken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Woerden Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Uw reactie op de bezichtiging
Graag vernemen wij en de verkoper uw reactie naar aanleiding van de woningbezichtiging. U kunt uw reactie bij voorkeur doorgeven per e-mail.

Uitbrengen van een bod op een woning
Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken, zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud en/of bouwtechnische keuring).
Alles begint met het door u uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Dit bod brengt u bij voorkeur per e-mail uit aan ons kantoor.

Kosten koper
Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten die u maakt om deze financiering te verkrijgen (o.a. afsluitprovisie/kosten hypotheekadviseur, kosten hypotheekakte, taxatiekosten).

Koopovereenkomst
Woerden Makelaardij maakt gebruik van een standaard koopovereenkomst, die is vastgesteld en goedgekeurd door de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Notaris
Wanneer u uw nieuwe woning heeft gekocht, wordt deze op de dag van overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op.
De koper mag meestal zelf kiezen bij welke notaris de overdracht plaats zal vinden. Bij voorkeur kiest de koper een notaris die gevestigd is in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen, dan wel de notaris die is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 5 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt gekozen en verkoper niet zover kan of wenst te reizen voor de overdracht, geldt dat de kosten voor het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers voor rekening van koper komen.

Waarborgsom
Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich om binnen 7 weken na mondeling overeenkomen een bankgarantie of waarborgsom te stellen bij de gekozen notaris. De hoogte hiervan is standaard 10% van de koopsom. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door de instelling waar u de hypotheek afsluit.

Boeteclausule
In de koopakte is voor beide partijen een boetebeding opgenomen van 10% van de koopsom, indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt. Verder dient u er rekening mee te houden dat in voorkomende gevallen hiernaast ook de eventueel geleden schade voor de andere partij vergoed dient te worden.

Voorbehoud financiering
Eén van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken. Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Hypotheekadvies
Het is raadzaam om voordat u gaat bieden te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Indien gewenst verzorgen wij op korte termijn een adviesgesprek met een deskundige en erkende hypotheekadviseur.

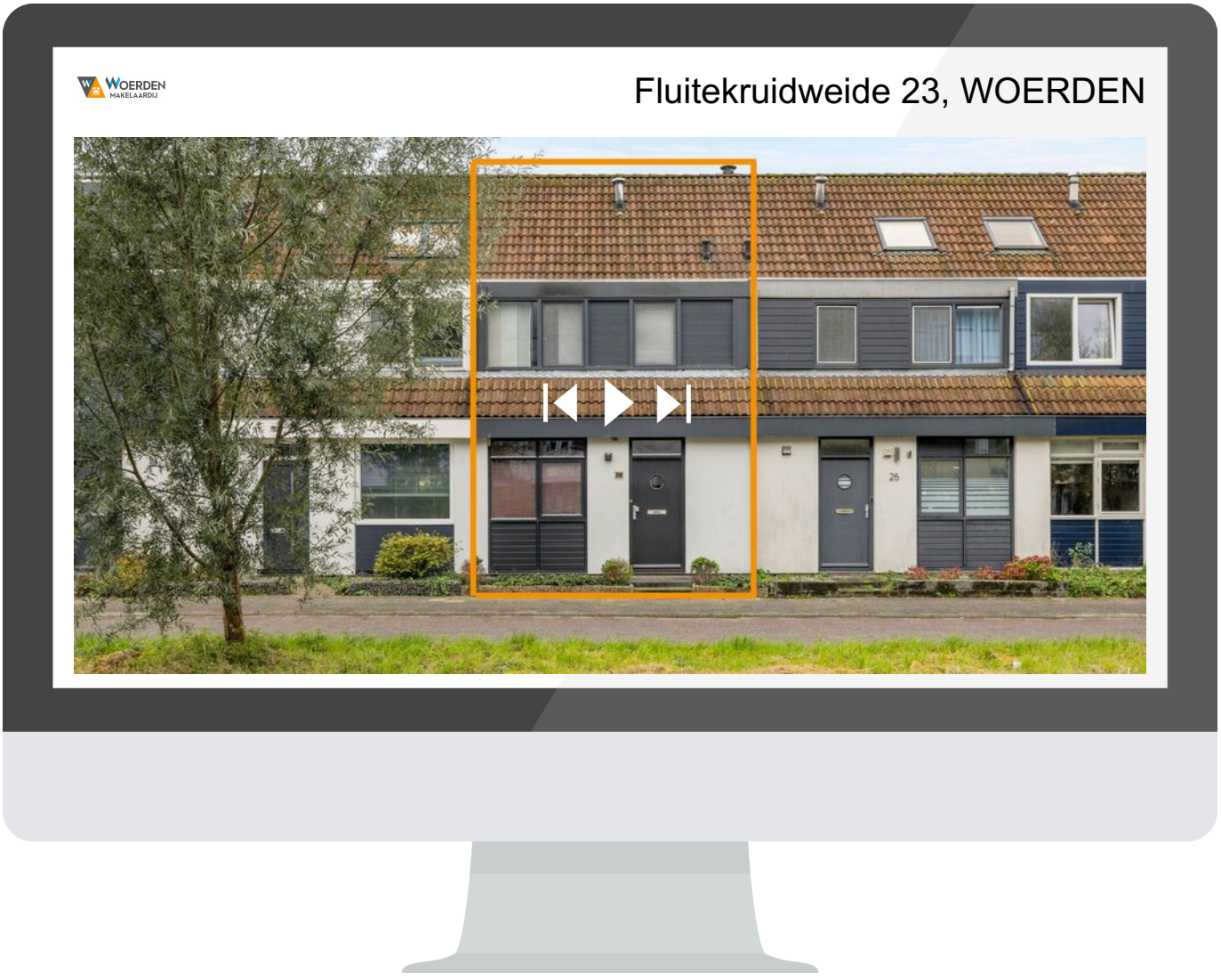
Bouwtechnische keuring
Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren staat dat u vrij. De kosten van deze keuring komen voor uw eigen rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dan dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Hierbij worden de zichtbare en niet constructieve mankementen, die in vrijwel elke woning wel te vinden zijn, uitgesloten van de ontbindende voorwaarde. Het gaat er immers om dat u in de basis een goed huis koopt en niet voor (grote) verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring aanhouden is 3 weken na het sluiten van de koop.

Asbest
Woningen van voor 1994 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Natuurlijk zal de verkoper, als hij bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, u op de hoogte stellen. Bij alle woningen, die voor 1994 gebouwd zijn, zal hiervoor een extra clausule opgenomen worden.

Ouderdomsclausule/verborgen gebreken
De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaar heeft u als koper zelf een onderzoekplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn, waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico’s voor u als koper/nieuwe eigenaar, tenzij u aan kunt tonen dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen. In dat geval zal in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

webspace.yisual.com/fluitekruidweide23



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Westdam 3 A | 3441 GA | Woerden
0348-416845 | info@woerdenmakelaardij.nl
www.woerdenmakelaardij.nl

WOERDEN MAKELAARDIJ

Woerden Makelaardij is een actief no-nonsense kantoor dat alle facetten van de woningmakelaardij uitoefent en veel ervaring heeft in Woerden en omgeving. Een open en eerlijk contact met onze opdrachtgevers is voor ons heel erg belangrijk en maakt ons werk zo leuk. Wij helpen u graag bij de aankoop van uw droomhuis of de verkoop van uw woning. Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Ons aanbod vindt u op Funda, maar wij hebben ook een eigen website (WoerdenMakelaardij.nl) en maken gebruik van Social media (Facebook en Instagram). Onze makelaars zijn geregistreerd bij VastgoedCert en onze taxaties zijn gevalideerd (NWWI).