

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

DE DUIKER 4
LINSCHOTEN

VRAAGPRIJS **€ 425.000 K.K.**

‘Sfeervol wonen aan het water in gezellig Linschoten!’



KENMERKEN

BOUWJAAR
1982

WOONOPPERVLAKTE
97 M²

ENERGIELABEL
A

INHOUD
369 M³

PERCEELOPPERVLAKTE
104 M²

WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Goed onderhouden woning met unieke ligging!

Aan de rand van de woonwijk Overvliet in het gezellige dorp Linschoten ligt deze leuke starterswoning, met aan de voorzijde een unieke ligging aan het water. Hier woon je in een vriendelijk dorp met leuke tradities en een bloeiend verenigingsleven. Bovendien bevinden de supermarkt, basisschool, het gezondheidscentrum en het Dorpshuis zich op nog geen 300 meter van de woning.

De woning beschikt over een lichte woonkamer, een open keuken met gezellige bar en drie slaapkamers. Daarnaast is de woning voorzien van 8 zonnepanelen (2023) en is zowel het binnen- als buitenschilderwerk eind 2025 uitgevoerd.

Ook de bereikbaarheid is prettig: je kunt gratis parkeren, bent zo op de A12 en station Woerden ligt op circa 3 kilometer afstand. Een fijne plek voor wie comfortabel wil wonen in een gezellig dorp, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij!

Begane grond
Via de entree kom je in de hal met de meterkast, het geheel betegelde toilet met wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is voorzien van plavuizen en beschikt over een praktische trapkast met volop bergruimte. De keuken vormt echt het hart van de woning! Deze open keuken ligt aan de achterzijde en is voorzien van een gezellige bar. Dé plek om 's ochtends rustig met een kop koffie de dag te beginnen of gezellig samen te komen. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat (2026), oven/ magnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de praktische berging met sedumdak en de deur naar de achtertuin.

De begane grond is voorzien van HR++ glas (2025).

AANTAL SLAAPKAMERS
3

EXTERNE BERGRUIMTE
-



Tuin
De achtertuin is gelegen op het oosten en is met een diepte van circa 8 meter verrassend ruim. Er is voldoende plek voor een gezellig terras en een fijne zitplek om van de ochtendzon te genieten. De tuin beschikt over 2 elektrapunten en een praktische achterom. De schuttingen zijn in 2020 volledig vernieuwd.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakraam met verduistering, de slaapkamer aan de achterzijde heeft ook buitenzonwering. Beide slaapkamers hebben nog praktische bergruimte achter de knieschotten. De verdieping is afgewerkt met laminaat.

De badkamer is in 2017 vernieuwd en compleet uitgevoerd. Je beschikt hier over een inloopdouche met thermostaatkraan, een wandcloset, een wastafelmeubel en een designradiator. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine, netjes uit het zicht weggewerkt achter een fraaie ombouw. Hierachter bevindt zich bergruimte plus een groepenkastje voor de aansluiting van de zonnepanelen met een tweede stopcontact.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer. Deze verdieping is voorzien van laminaat en biedt door de aanwezige vaste kasten en het leuke nisje met dakraam (2023) een fijne ruimte. Daarnaast is er een aparte bergruimte met de opstelplaats van de cv-installatie en de toegang tot de bergvliering.

Bijzonderheden
- Gelegen aan de rand van de wijk Overvliet in Linschoten;
- Drie slaapkamers;
- Achtertuin op het oosten, circa 8 meter diep;
- Schuttingen vernieuwd in 2020;
- Vloerisolatie aangebracht in 2020;
- Sedumdak op de berging vernieuwd in juli 2022;
- Toilet en badkamer vernieuwd in 2017;
- Begane grond en slaapkamer achterzijde zijn in 2025 voorzien van HR++ glas;
- 8 zonnepanelen geplaatst in 2023;
- Binnen- en buitenschilderwerk professioneel uitgevoerd eind 2025;
- Ruim voldoende parkeergelegenheid aan de achterzijde en voorzijde van de woning.

Een leuke woning met een praktische indeling en verrassend veel bergruimte, gelegen op een fijne plek in Linschoten!







“Goed onderhouden woning met unieke ligging”






Reading Time















































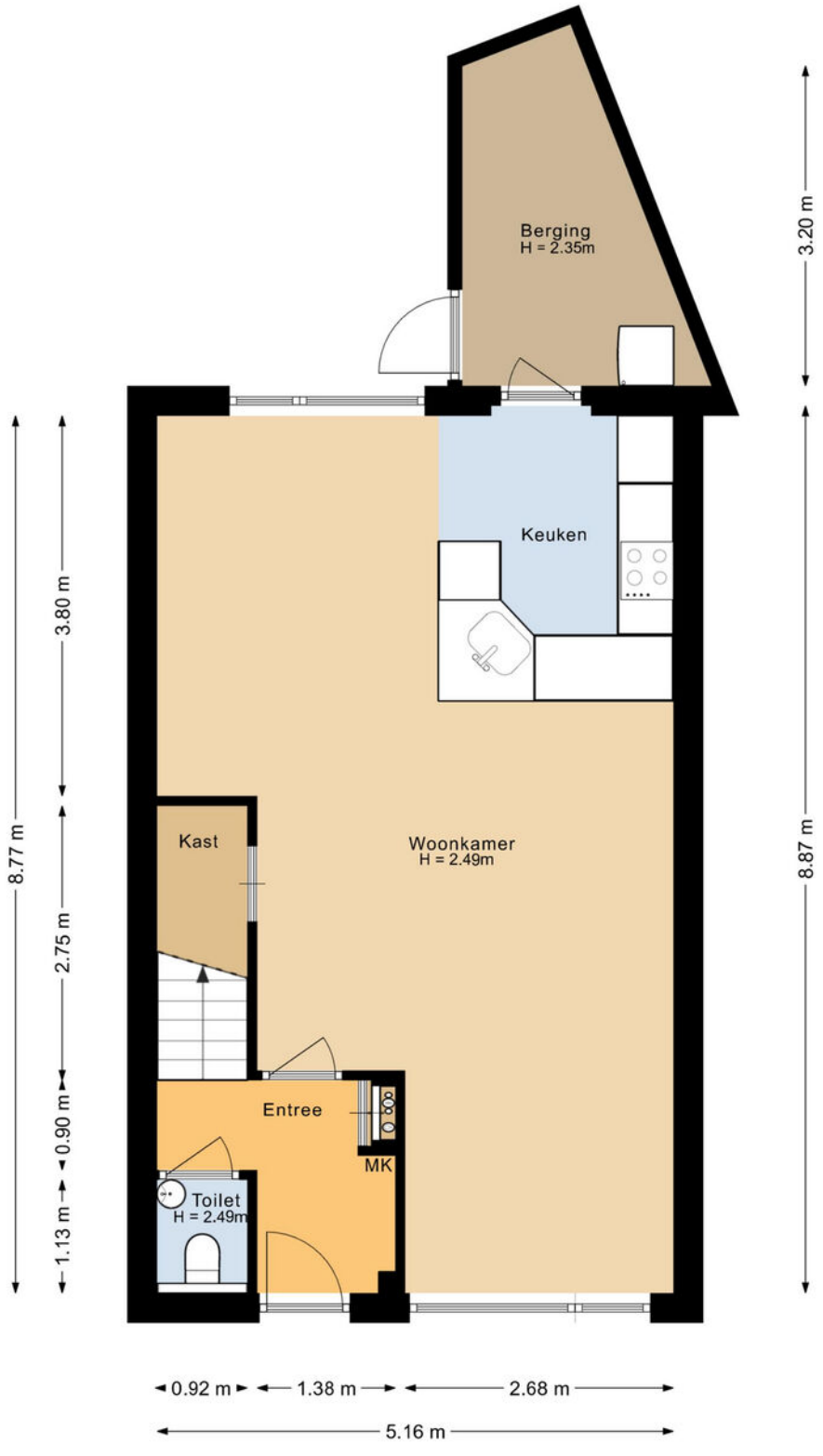






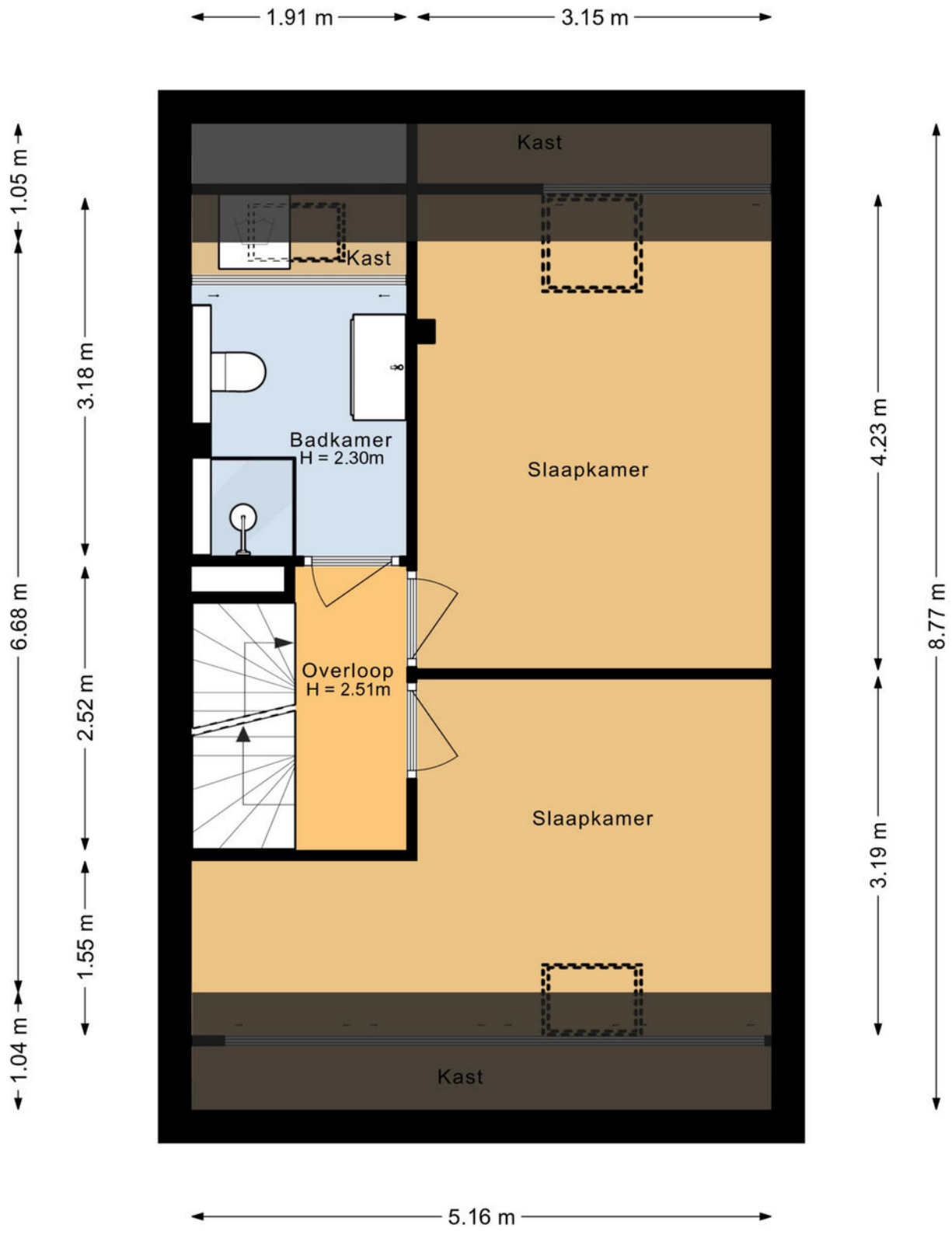


PLATTEGROND



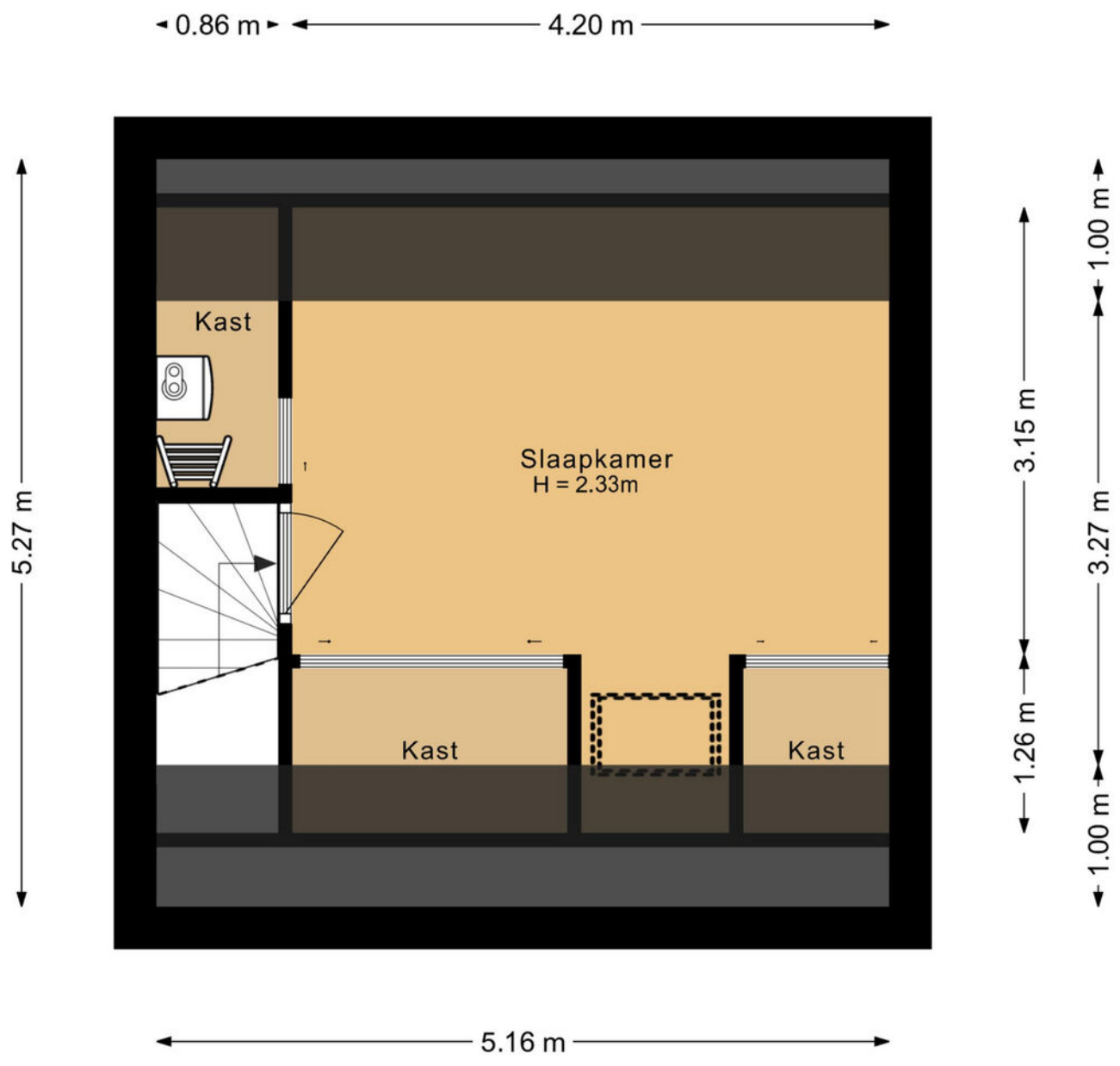
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



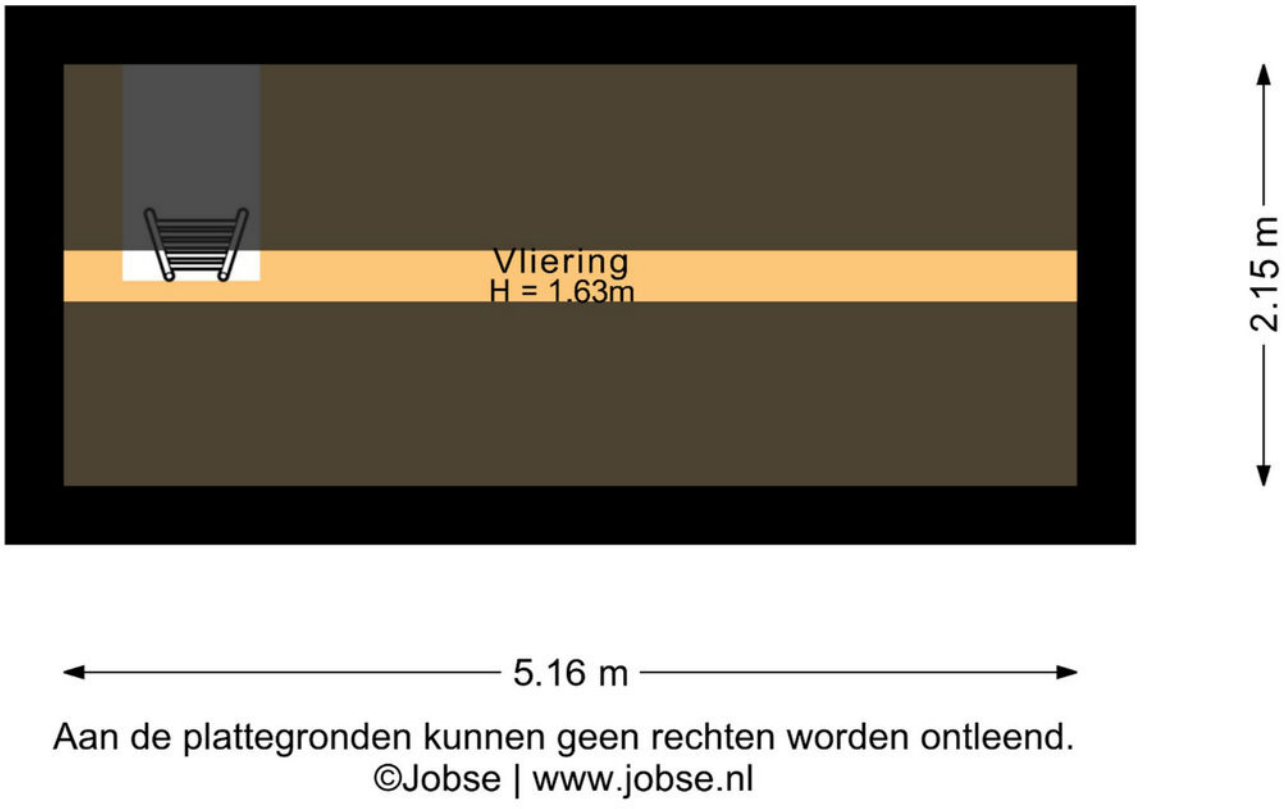
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



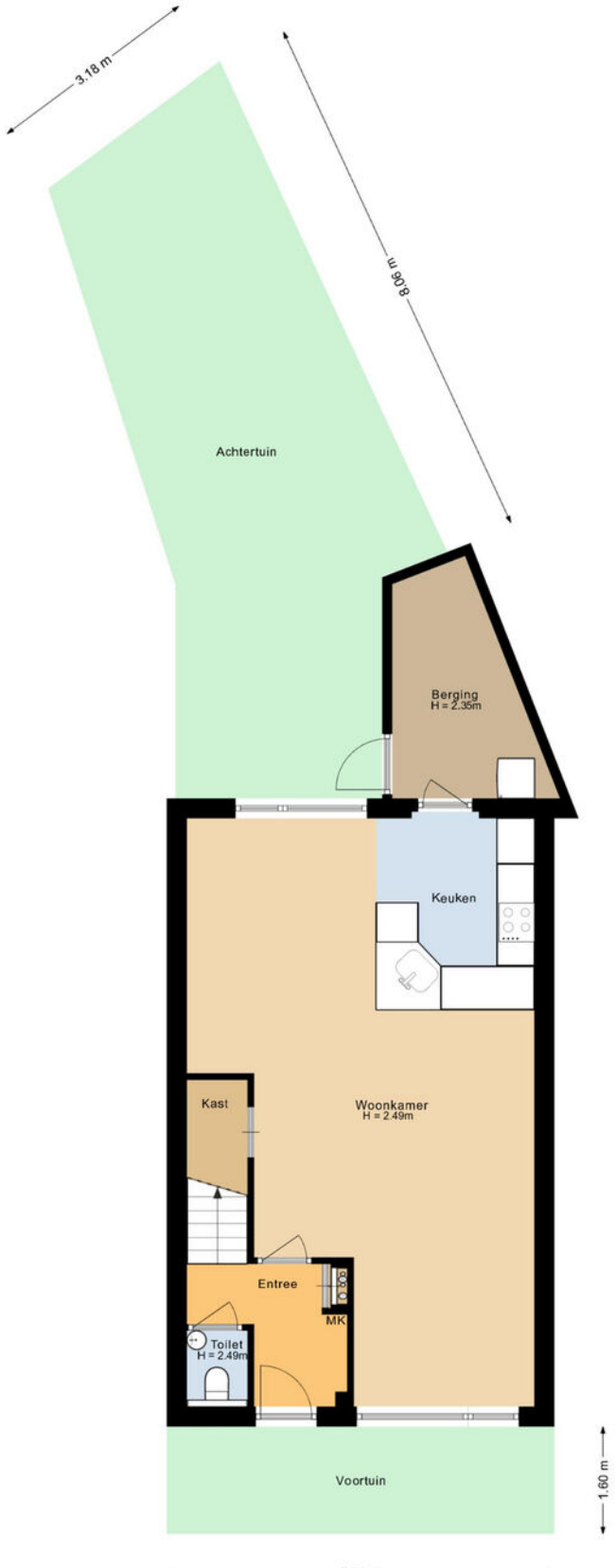
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

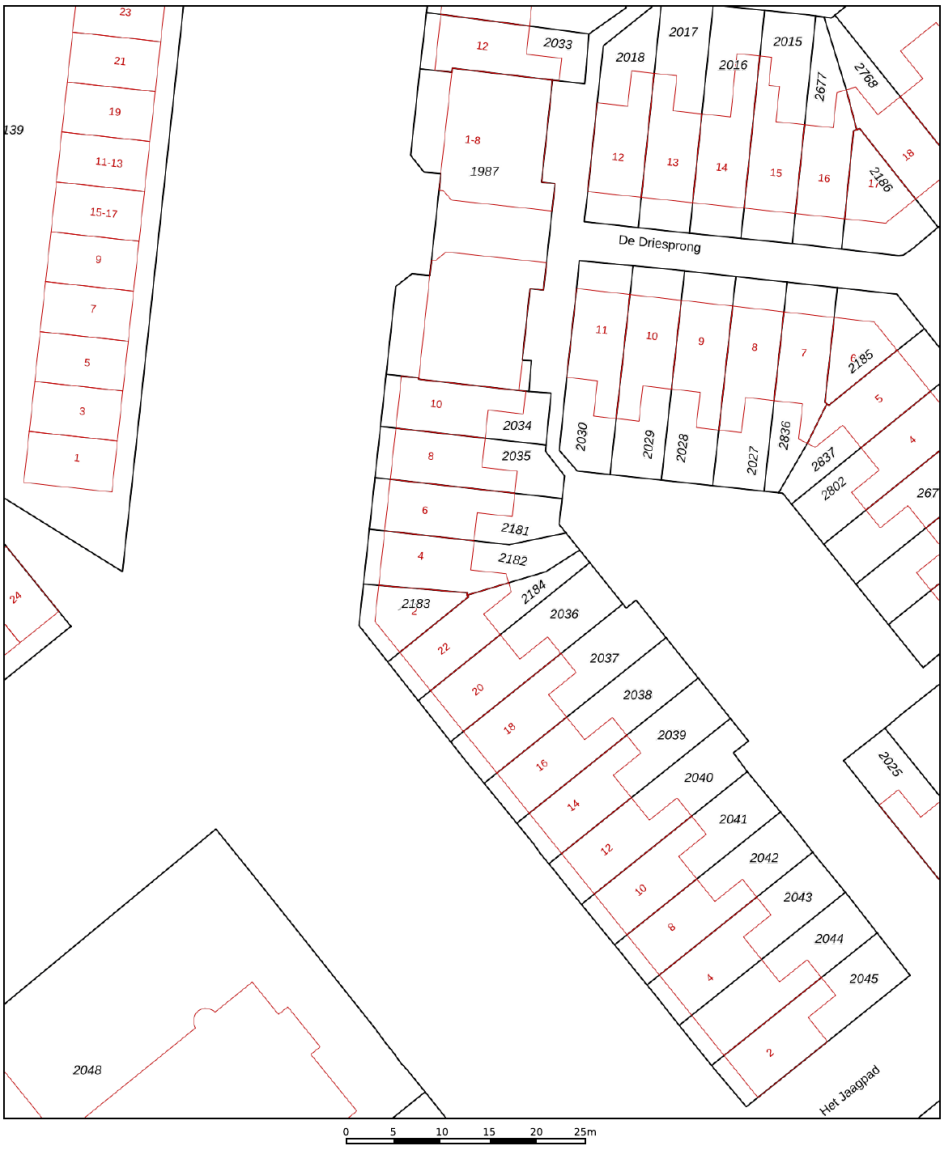


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: de duiker 4



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

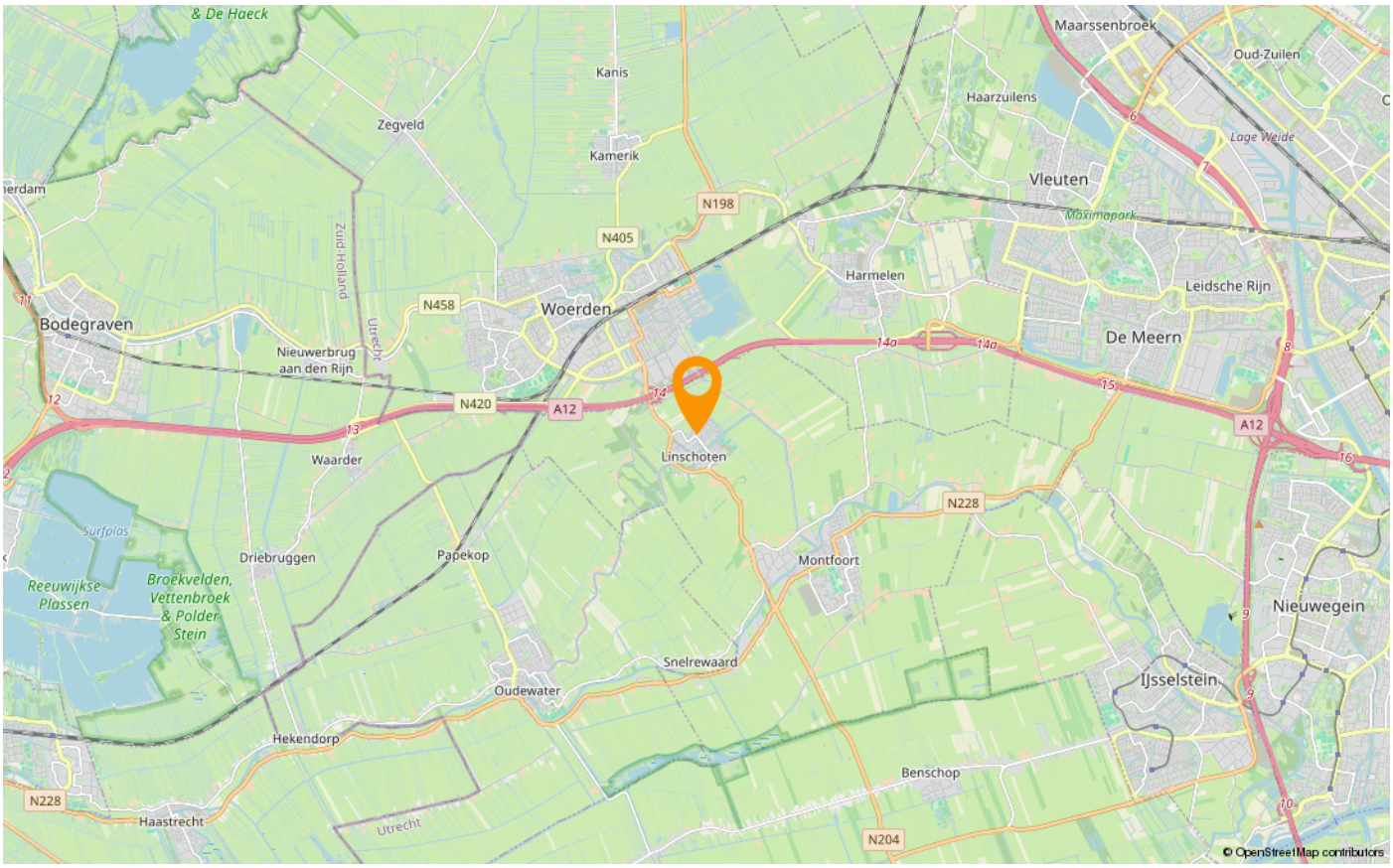
Kadastrale gemeente	Linschoten
Sectie	B
Perceel	2182

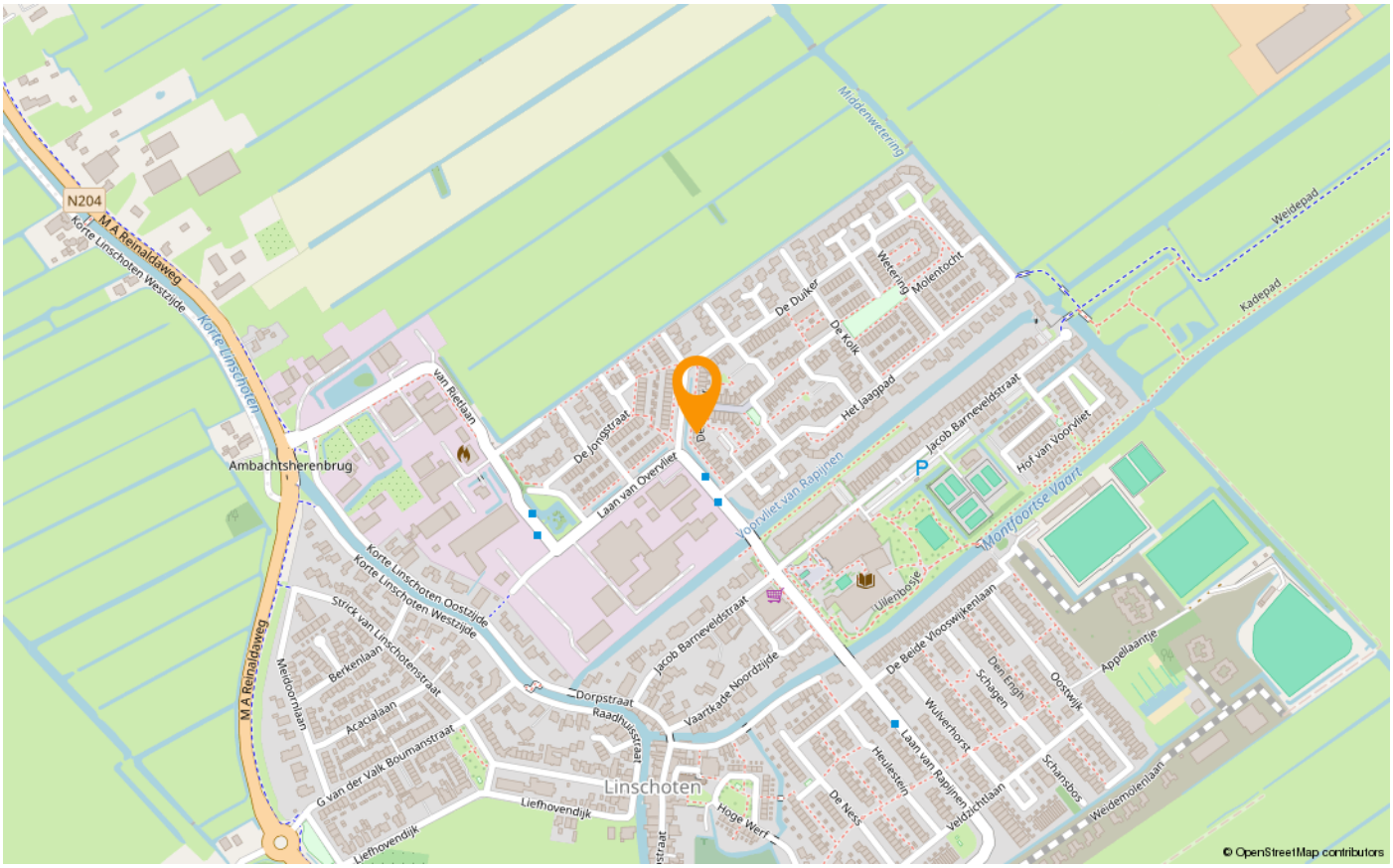
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ADRES	**DE DUIKER 4**
KADASTRALE GEMEENTE	**LINSCHOTEN**
SOORT EIGEN GROND	**VOLLE EIGENDOM**
KADASTRAAL PERCEEL	**2182**
KADASTRAAL SECTIE	**B**

LOCATIE OP DE KAART





LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- schuifdeuren waarachter veel bergruimte (1e en 2e verdieping)	X		
- houten stellingkast in trapkast (woonkamer)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- kleine koel-vriescombinatie (in berging)		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- ruimte achter schuifdeuren voor o.a. een wasmachine	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
buitenzonwering Veluxraam (slaapkamer achter)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
twee boompjes		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
houten stellingkast in berging	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- regenton voortui	X		
- tuinmeubilair (m.u.v. bankje voortuin)	X		

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!

https://webspace.yisual.com/deduiker4



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).