

# Cattenbroekerdijk 26

LINSCHOTEN

---

**Vraagprijs: € 2.195.000 K.K.**

**Groenendael Makelaardij B.V.**

0348-416886

[info@gmwoerden.nl](mailto:info@gmwoerden.nl)

[gmwoerden.nl](http://gmwoerden.nl)



Groenendael Makelaardij B.V.

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
261m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
10115m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
6 kamers

**Aantal slaapkamers**  
4 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1973

**Energie label**  
C



# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 2.195.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, landhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1973
Dakbedekking	Bitumen Riet
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Brandveiligheid
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	10.115 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	261 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.044 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	20 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	204 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	62 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Buiten bebouwde kom Nabij snelweg Open ligging Platteland Vrij uitzicht
---------	--

# Kenmerken

## Tuin

Type	Tuin rondom
Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

## CV ketel

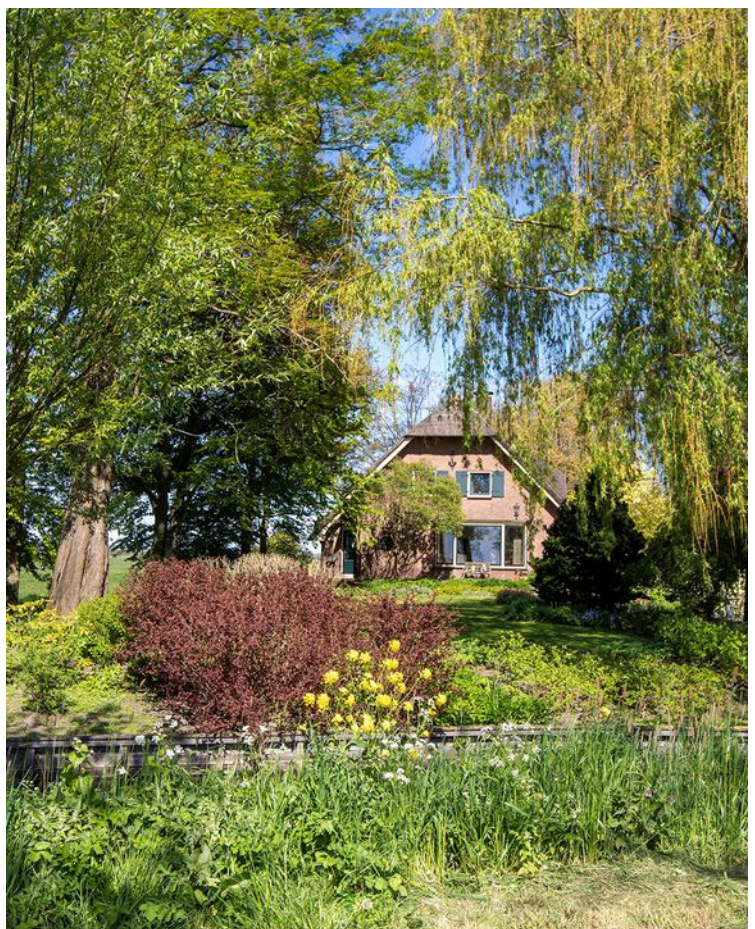
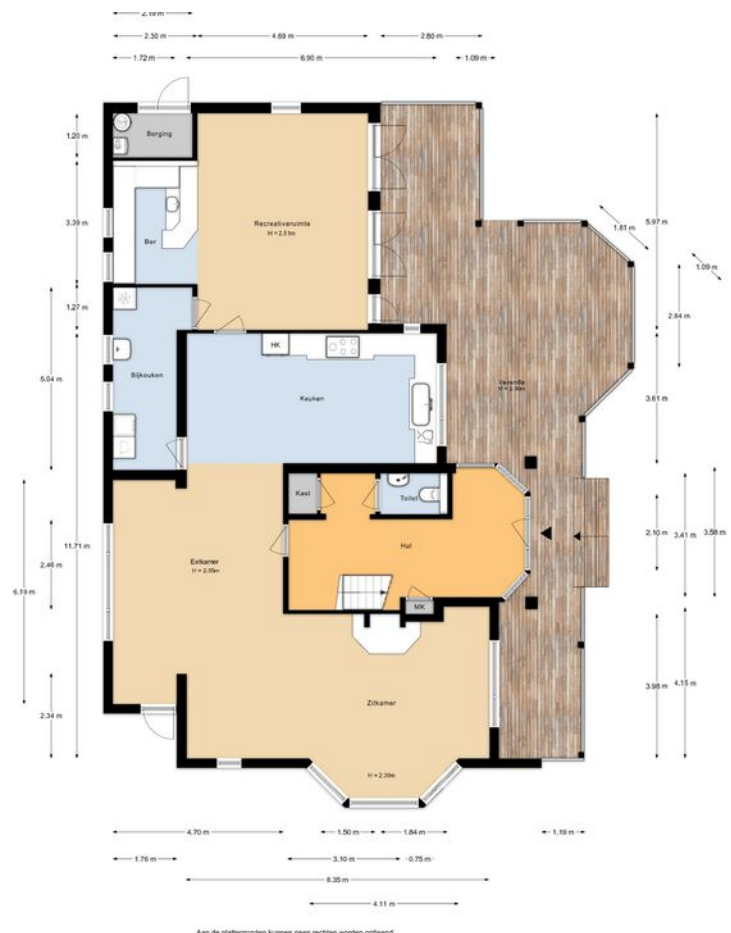
CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	6
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Carport
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een satellietschotel	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



# Omschrijving

Een uitzonderlijk privé landgoed waar luxe, natuur en verfijnd buitenleven samenkomen.

Verscholen in een oase van rust en groen bevindt zich dit buitengewoon charmante en met zorg gecomponeerde vrijstaande woning, waar elk detail getuigt van kwaliteit, esthetiek en een diep respect voor het landelijke leven.

Het stijlvolle landhuis met veranda vormt het elegante middelpunt van een harmonieus geheel van karaktervolle bijgebouwen, waaronder een carport, twee idyllische prieeltjes, een riet- gedekte authentieke waterput, een klein botenhuis, een hooiberg, kippenverblijf en een royale schuur/stal. Het omliggende terrein is met uitzonderlijke precisie en visie aangelegd en heeft de allure van een privé parklandschap.

Slingerend door het perceel bevinden zich meerdere vijvers, omlijst door ambachtelijke houten beschoeiingen, die zorgen voor een rustgevend en schilderachtig decor. Het geheel wordt aangevuld met een fraai weiland, een zorgvuldig onderhouden en rijk bloeiende siertuinen. Dankzij de volautomatische sproei-installatie blijft de tuin in alle seizoenen in optimale conditie.

De aankomst is ronduit indrukwekkend: via een karakteristieke hard-houten brug bereikt men het domein, waar een stijlvol hek toegang geeft tot een wereld van privacy, rust en exclusiviteit. Dit unieke ensemble biedt een zeldzame levensstijl voor liefhebbers van ruimte en natuur en is uitermate geschikt voor het hobbymatig houden van klein vee zoals schapen, geiten of pony's. De aanwezige voorzieningen en het royale weiland maken het object bij uitstek geschikt voor een landelijke levensinvulling met behoud van comfort en elegantie.

Een discreet en hoogwaardig object voor wie op zoek is naar een uitzonderlijke woonbeleving op niveau.

Via een sierlijk toegangshek en een meanderende oprijlaan bereikt u dit indrukwekkende landhuis. De voorzijde wordt gekenmerkt door een stijlvolle overkapping die overgaat in een royale, overdekte veranda, een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

De royale ontvangsthall vormt het stijlvolle hart van de woning en beschikt over een trap, garderobe, toiletruimte en meterkast. De sfeervolle eetkamer biedt een fraai uitzicht over de omliggende weilanden, terwijl de royale zitkamer met karakteristieke erker uitkijkt over de vijver en een van de vele prielen op de voortuin.

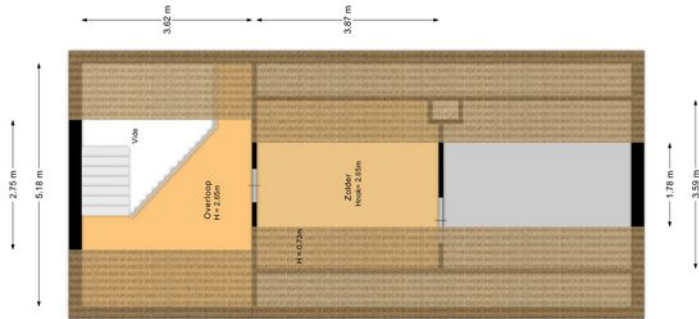
De ruime leefkeuken is ingericht met een L-vormige inbouwkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft een prettige verbinding met de veranda en tuin. Aansluitend bevindt zich de recreatieruimte met baropstelling en eikenhouten vloer – een ideale ruimte voor ontspanning en het ontvangen van gasten.

Tussen de leefkeuken en recreatieruimte ligt de praktische bijkeuken. Daarnaast beschikt de woning aan de achterzijde over een separate cv-ruimte.

# Foto's

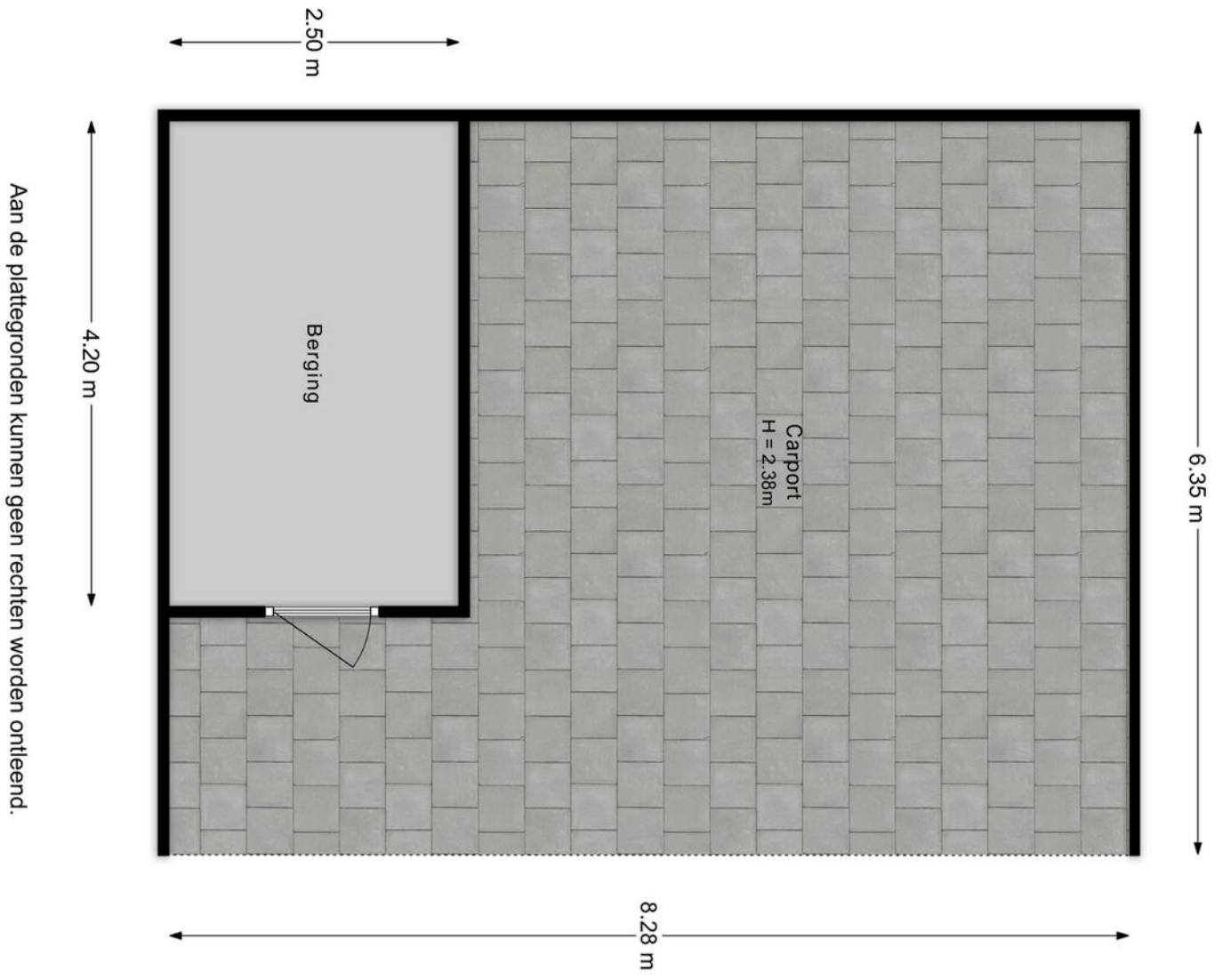


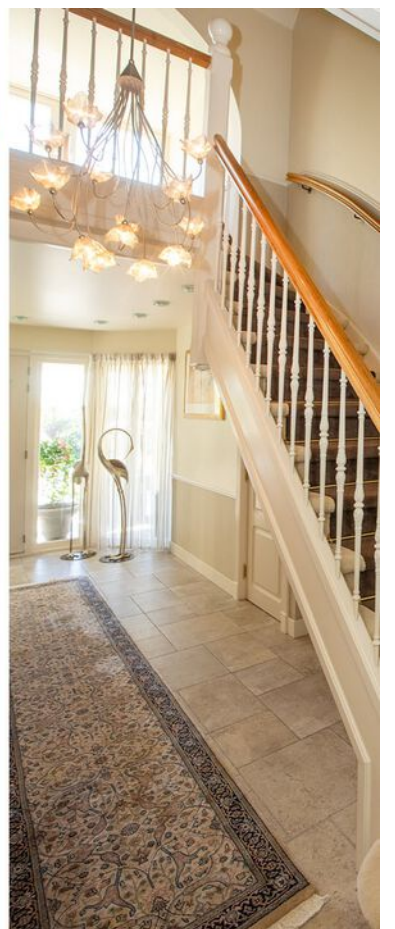
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

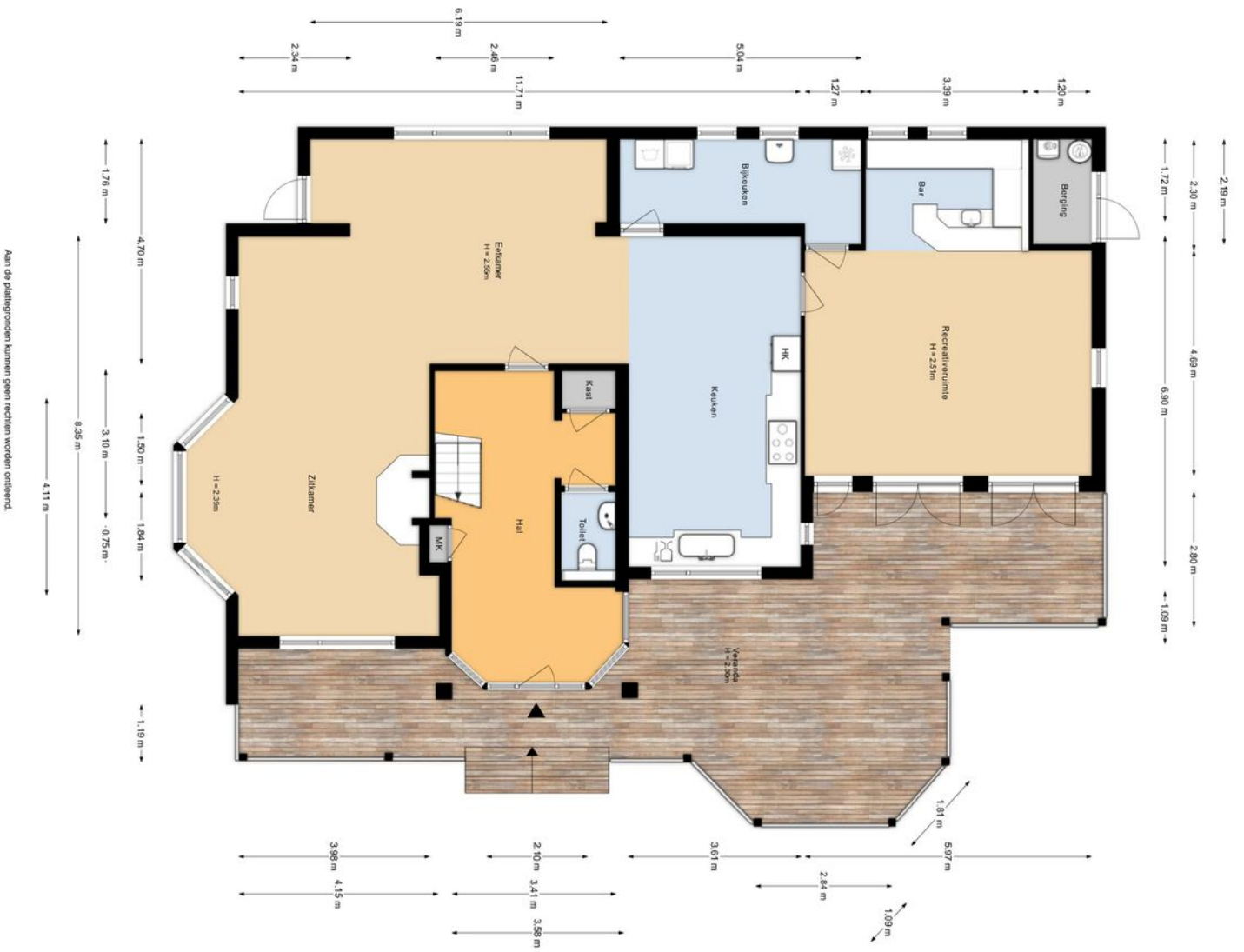


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.









# Vervolg

Via de trap bereikt u de royale overloop met vide, die toegang biedt tot de slaapkamers, de separate toiletruimte en de badkamer.

De master-bedroom is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en beschikt over een ruime walk-in closet. Vanaf de overloop bereikt u tevens de royale badkamer, met twee dakvensters en is uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel.

De toiletruimte bevindt zich separaat van de badkamer.

Via de gang bereikt u de tweede slaapkamer, voorzien van een garderobekast en een interne trap naar een extra overloop met vide naar de tweede verdieping. Daarnaast bevindt zich op deze tweede verdieping een praktische werk-/logeerkamer. De derde slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en biedt een rustig uitzicht over het omliggende groen. Verder beschikt deze verdieping over een werkkast en een ruime hang-/legkast.

## TWEEDE VERDIEPING

Via een interne trap vanuit de slaapkamer naar de overloop met vide. Op deze verdieping bevindt zich een praktische werk-/logeerkamer.

## TUIN

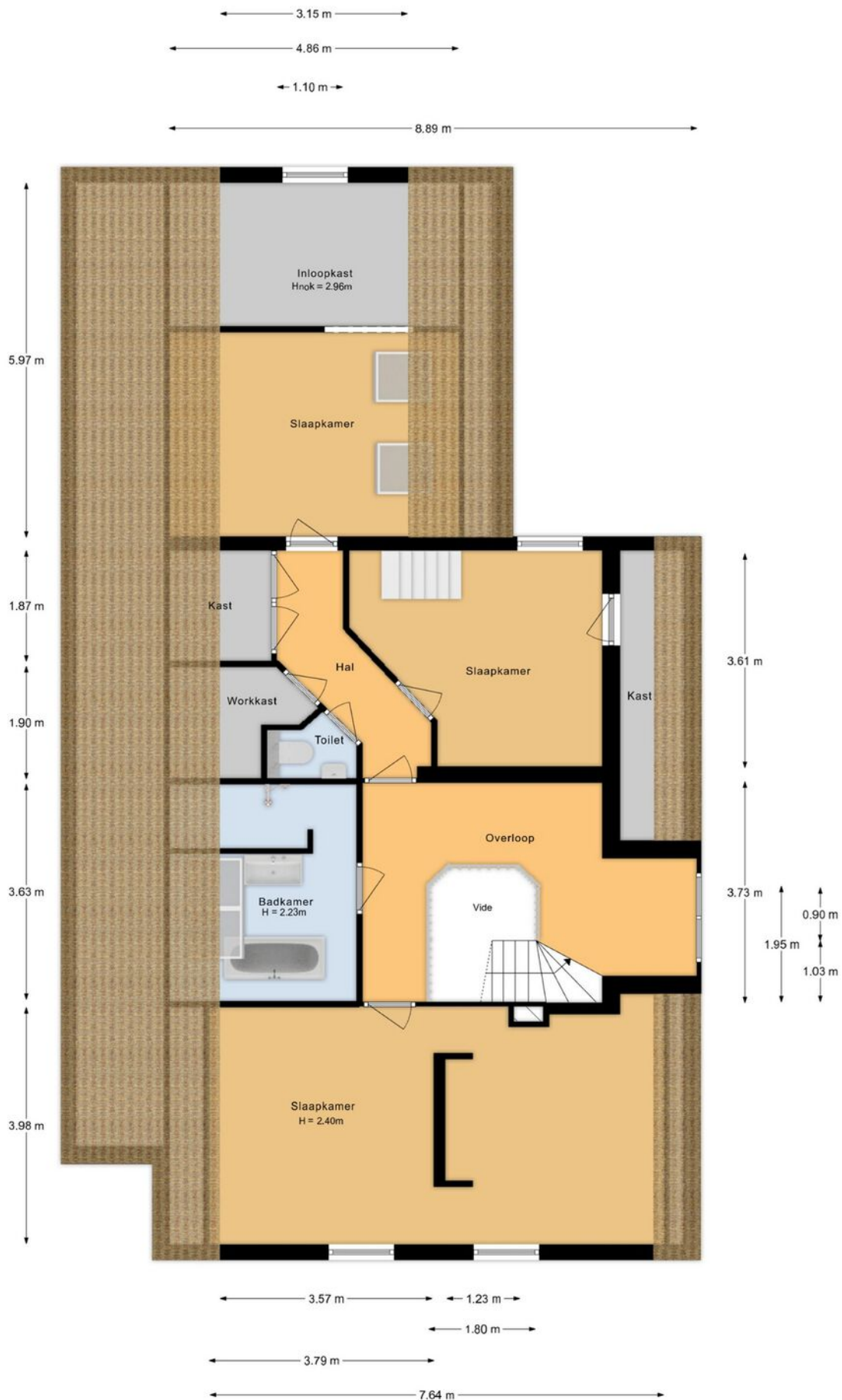
De fraai aangelegde tuin kenmerkt zich door een grote diversiteit aan bomen, planten en sierbeplanting, waardoor het perceel in alle seizoenen een groene en sfeervolle uitstraling heeft.

De voortuin heeft een diepte van circa 36 meter en vormt een indrukwekkende aanloop naar het landhuis. In de voortuin bevindt zich een vijverpartij met een sfeervol prieel, fraai geïntegreerd in het parkachtige geheel.

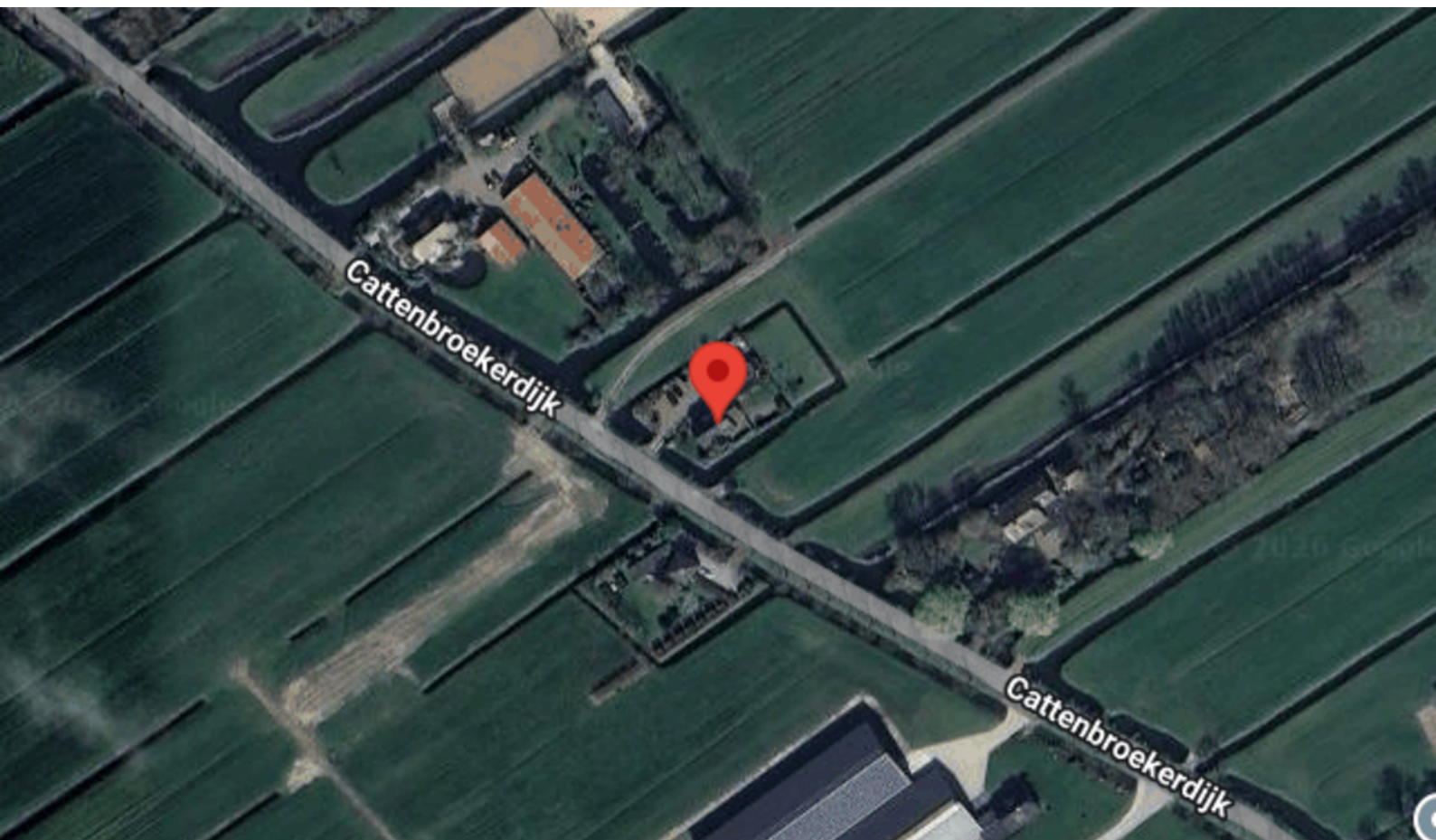
Langs de woning slingert een wandelpad door de tuin naar het achtergelegen terrein. Dit gedeelte heeft een diepte van circa 80 meter en biedt een afwisselend decor van waterpartijen, groen en rustgevende doorkijkjes. Met een afgesloten binnentuin met een prieel.

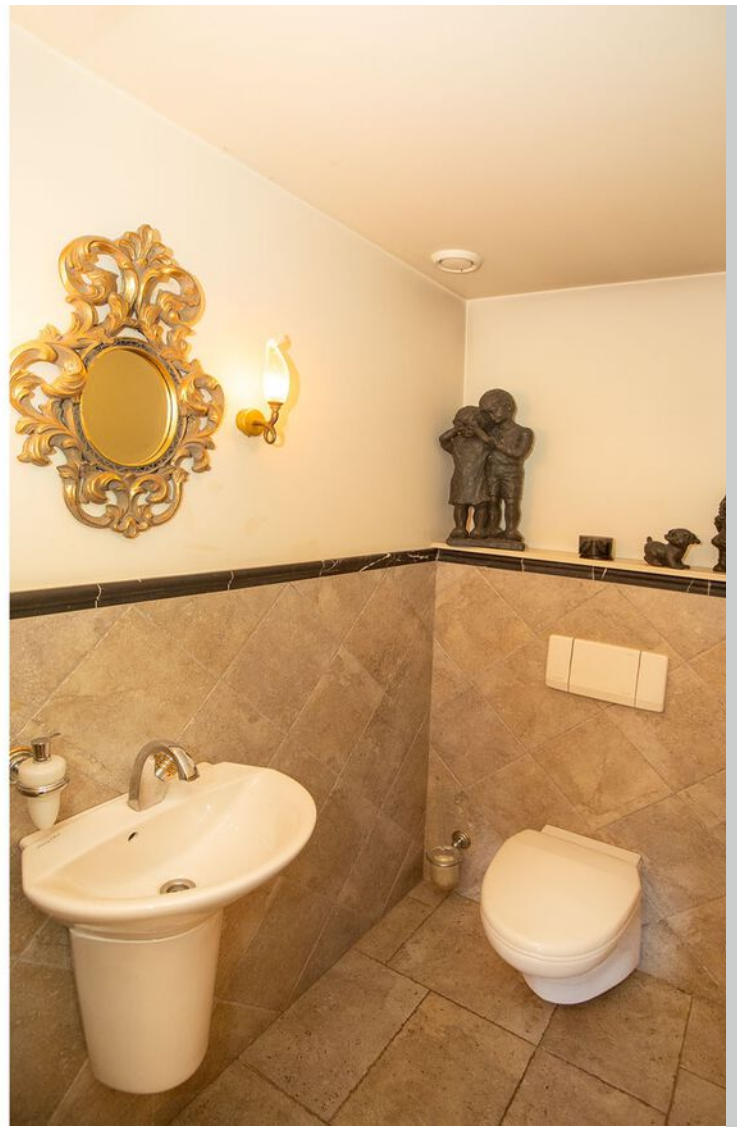
Aansluitend bevindt zich een royaal weiland van circa 80 meter diep, uitermate geschikt voor het hobbymatig houden van dieren zoals schapen, geiten of pony's. Achter het weiland ligt nog een aanvullend terrein van circa 25 meter diep, waarmee het geheel een uitzonderlijk gevoel van ruimte en privacy biedt.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.














# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ckn



0 20 40 60 80 100m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Linschoten	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1084	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 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.











# Omschrijving

## BIJZONDERHEDEN

- \* Exclusief vrijstaand riet- gedekt landhuis op royaal privéterrein
- \* Gelegen in een oase van rust, groen en volledige privacy
- \* Bereikbaar via een karakteristieke hardhouten toegangsbrug en sierhekwerk
- \* Fraai aangelegd parkachtig perceel met meerdere vijvers en prielen
- \* Ambachtelijke houten beschoeiingen rondom de waterpartijen
- \* Royale overdekte veranda gebouwd 1997 aan de voorzijde van de woning
- \* Sfeervolle leefruimtes met panoramisch uitzicht over weilanden en waterpartijen
- \* Royale leefkeuken voorzien van L-vormige inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur (2010)
- \* Recreatieruimte met baropstelling en eikenhouten vloer
- \* Master bedroom met ruime walk-in closet
- \* Royale badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel (2018)
- \* Meerdere slaapkamers en werk-/logeerkamer aanwezig
- \* Grote overloop met vide en karakteristieke houten trap
- \* Praktische bijkeuken, werkkast en separate cv-ruimte
- \* Diverse karaktervolle bijgebouwen aanwezig, waaronder:
  - \* royale schuur/stal 1975 gebouwd van ca 156m<sup>2</sup>
  - \* carport met rietenkap 2007 gebouwd
  - \* hooiberg 1975 gebouwd
  - \* prieel 2007 gebouwd
  - \* botenhuis
  - \* kippenverblijf 2023 gebouwd
  - \* twee prieeltjes
  - \* authentieke waterput met rietenkap
- \* Verzorgde en rijk aangelegde siertuinen
- \* Volautomatische sproei-installatie aanwezig
- \* Uitermate geschikt voor het hobbymatig houden van klein vee of pony's
- \* Unieke combinatie van luxe wonen, natuurbeleving en landelijk buitenleven
- \* Hoogwaardig en discreet object met

uitzonderlijke woonbeleving

Het landhuis is gelegen in het buitengebied tussen Woerden en Montfoort. Aan deze weg staan een diversiteit van vrijstaande particulieren woningen en nog enkele boerderijen.

Dit landhuis valt zeker op de luxe en de zeer fraaie aangelegde tuinen en opstallen.

Ontdek Woerden

Woerden is een historische stad en gemeente in de provincie Utrecht, centraal gelegen in het Groene Hart van Nederland. De stad ligt aan de Oude Rijn en kent een rijke geschiedenis die teruggaat tot de Romeinse tijd. Met haar vestingwerken, monumentale binnenstad en sfeervolle straatjes biedt Woerden een unieke combinatie van historie, gezelligheid en moderne voorzieningen.

Het bruisende stadscentrum beschikt over een gevarieerd winkelaanbod met modieuze kledingzaken, warme bakkers, ambachtelijke slaggers, viswinkels en gezellige cafés. Rondom het vernieuwde stadsplein vindt u zonnige terrassen en restaurants in uiteenlopende stijlen en smaken.

Woerden telt circa 52.500 inwoners en beschikt over een uitgebreid voorzieningenpakket. Van basisscholen tot voortgezet onderwijs, van sportverenigingen tot culturele voorzieningen: de stad biedt alles voor comfortabel wonen, werken en recreëren.

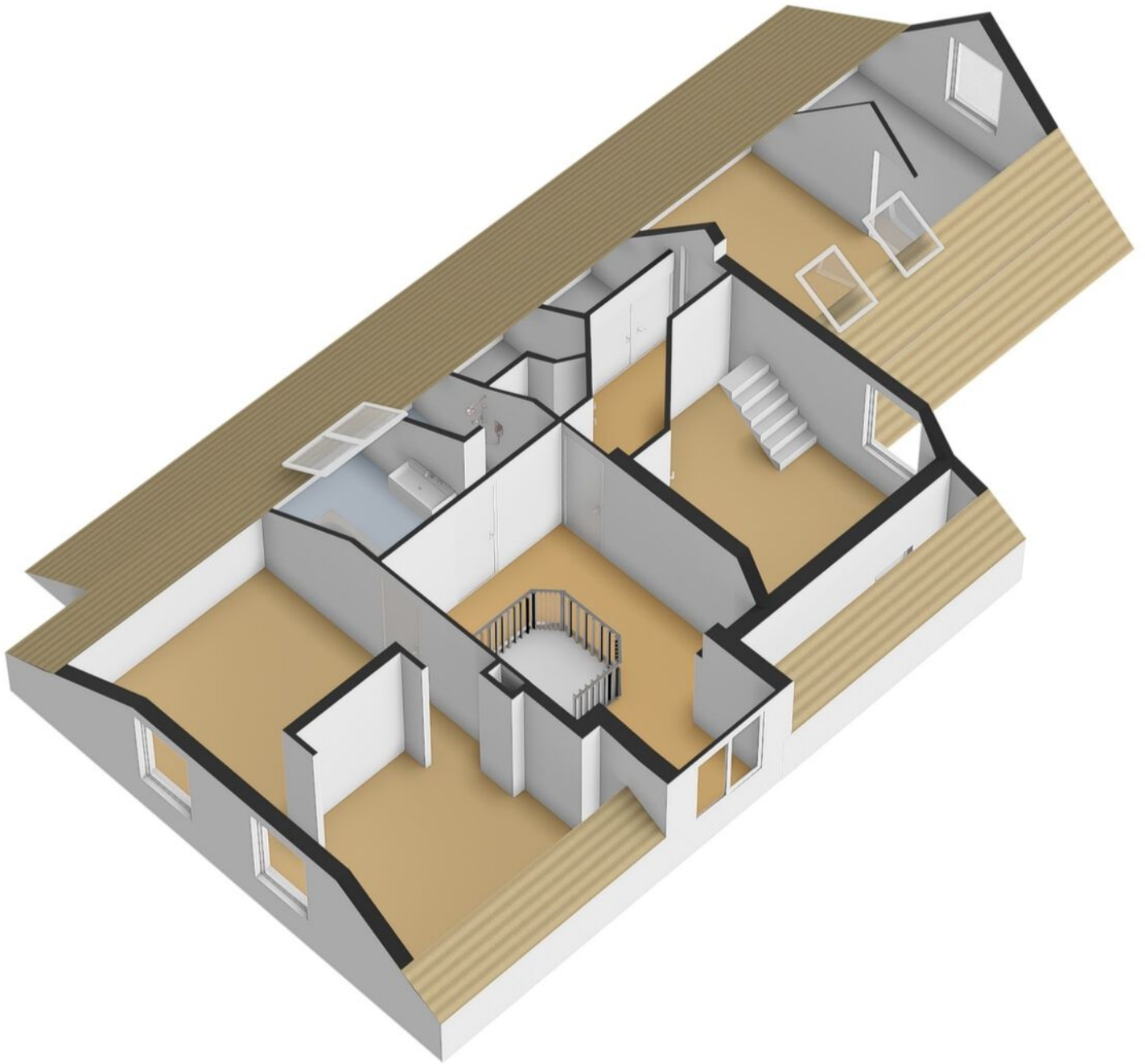
Dankzij de centrale ligging tussen Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag is Woerden uitstekend bereikbaar. Binnen enkele minuten bereikt u de A12, terwijl Schiphol op minder dan 50 minuten rijden ligt. Ook met het openbaar vervoer is Woerden uitstekend verbonden.

Daarnaast vormt Woerden het ideale startpunt voor wandel- en fietsroutes door het Groene Hart. Op woensdagochtend en zaterdag zorgen de gezellige marktdagen voor extra sfeer in de stad.

Mocht u na lezen interesse hebben om meer informatie te ontvangen over deze woning of wilt de woning bezichtigen? Neem dan contact op met ons kantoor.



# Plattegrond



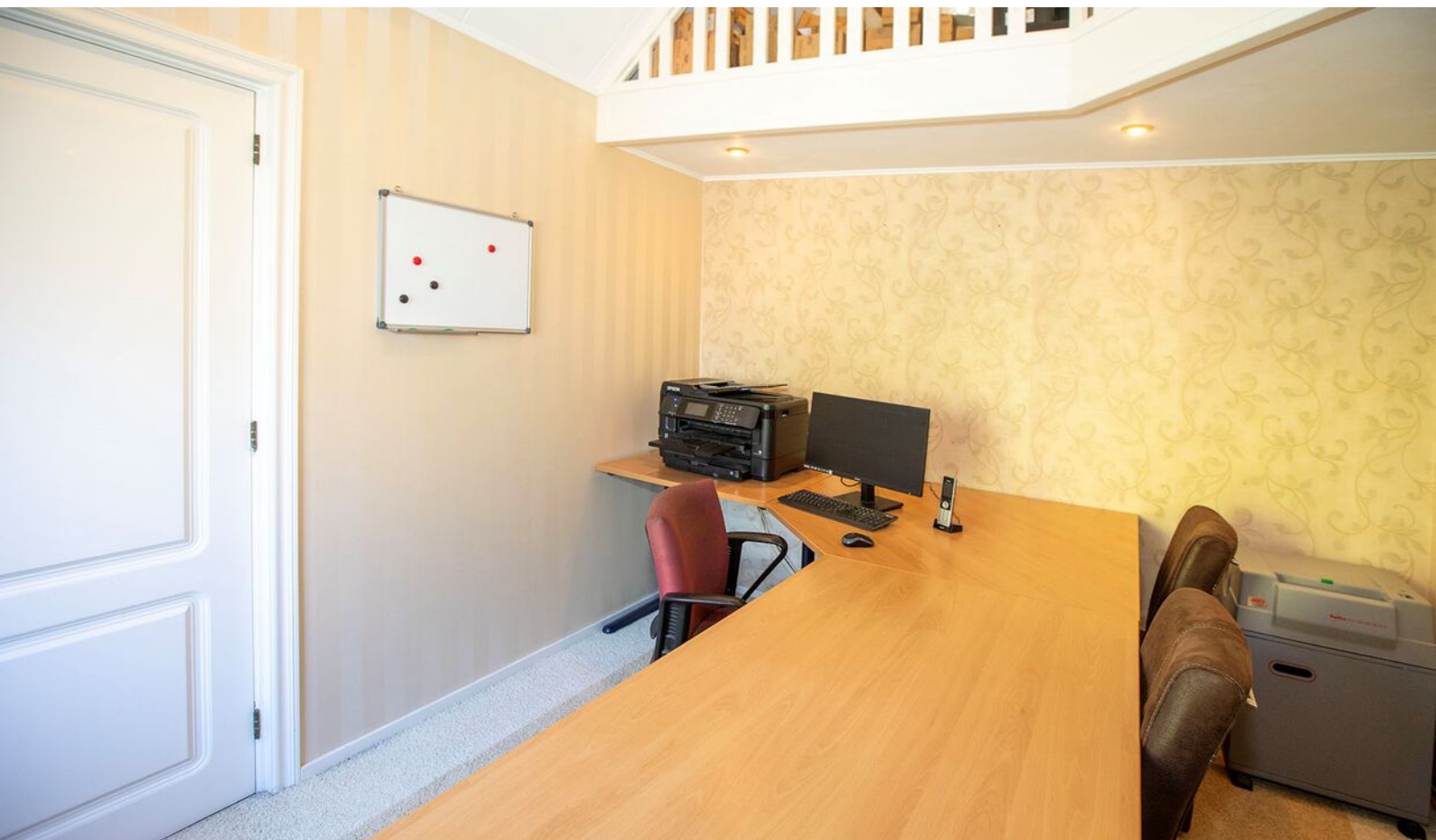








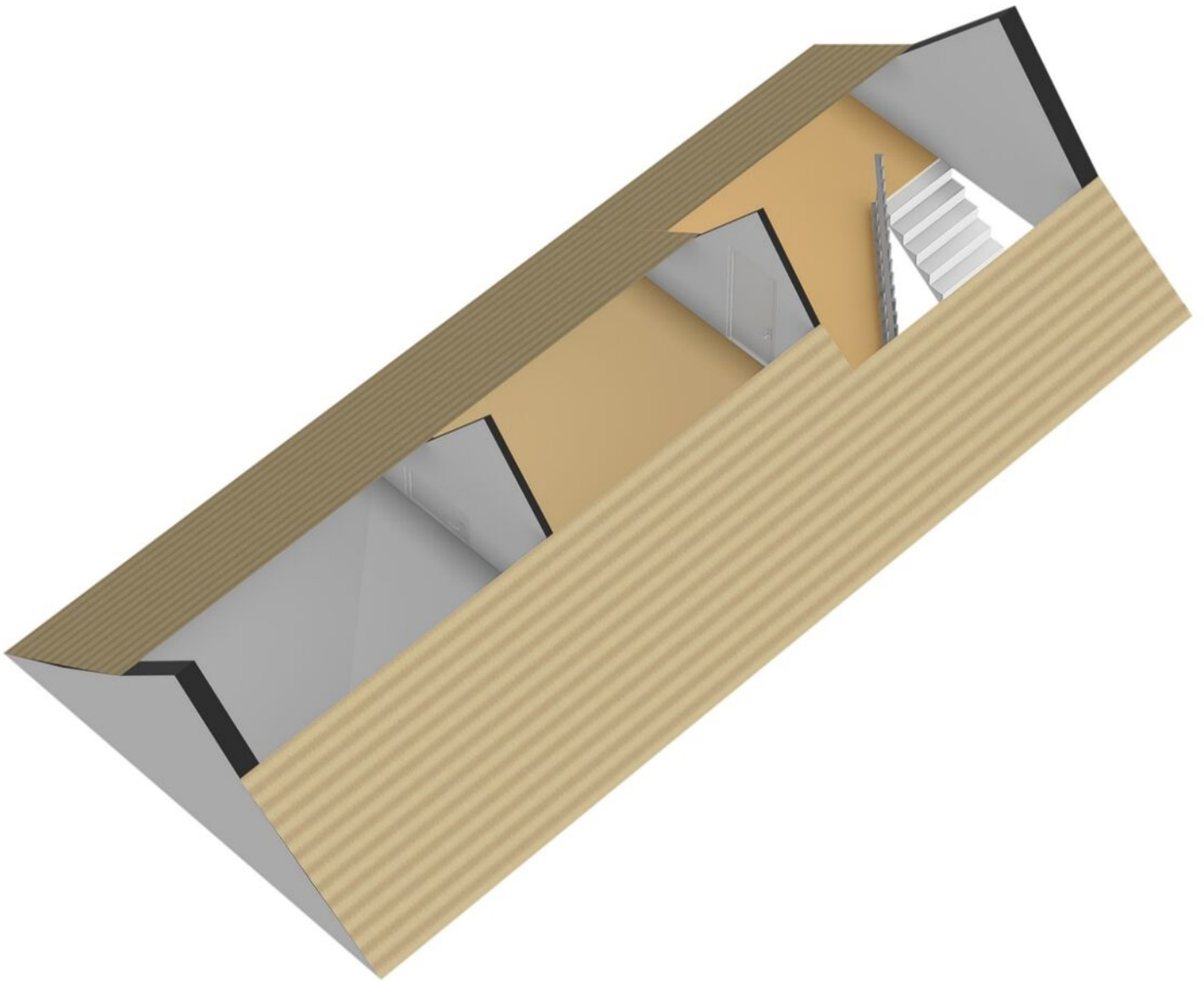








# Plattegrond



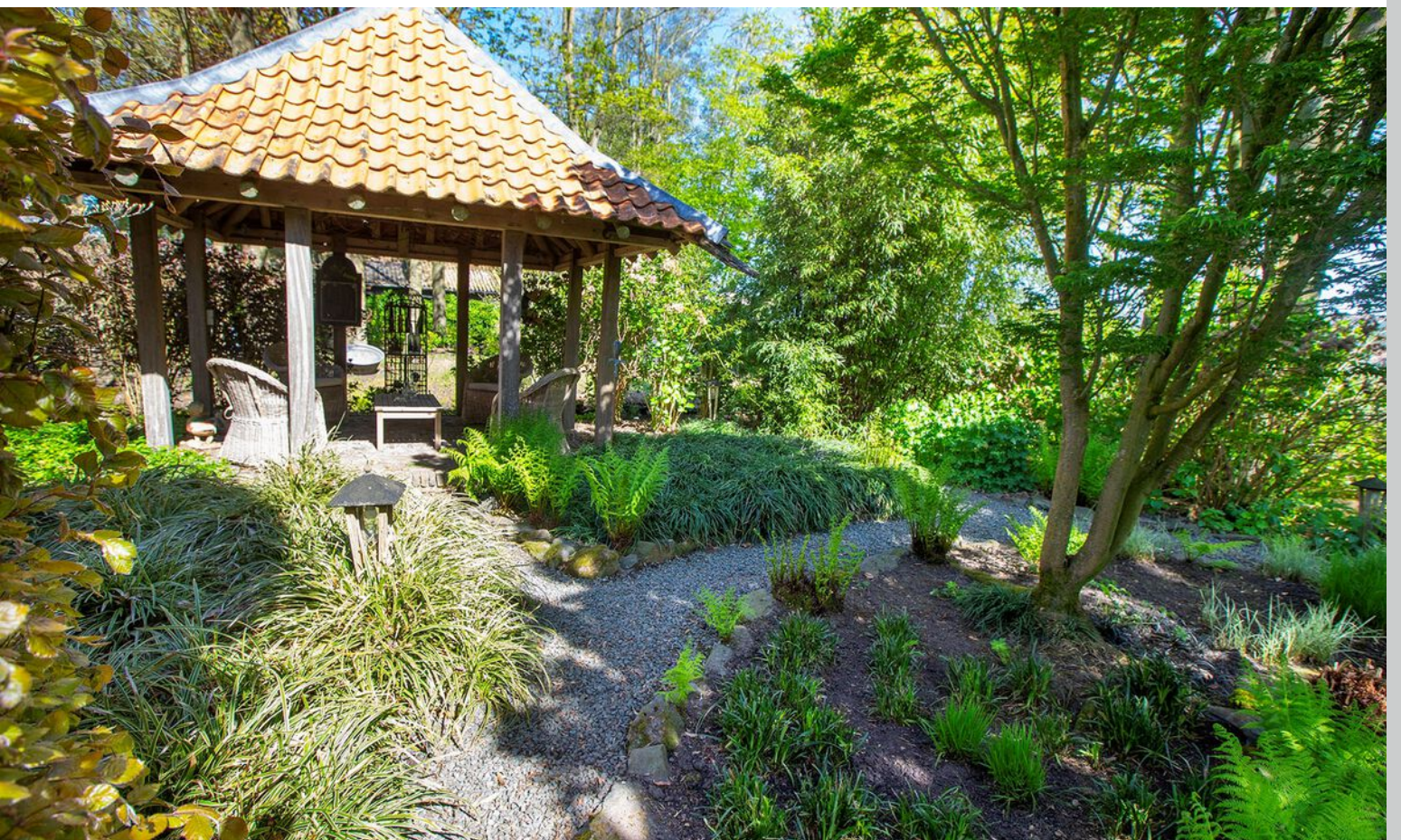
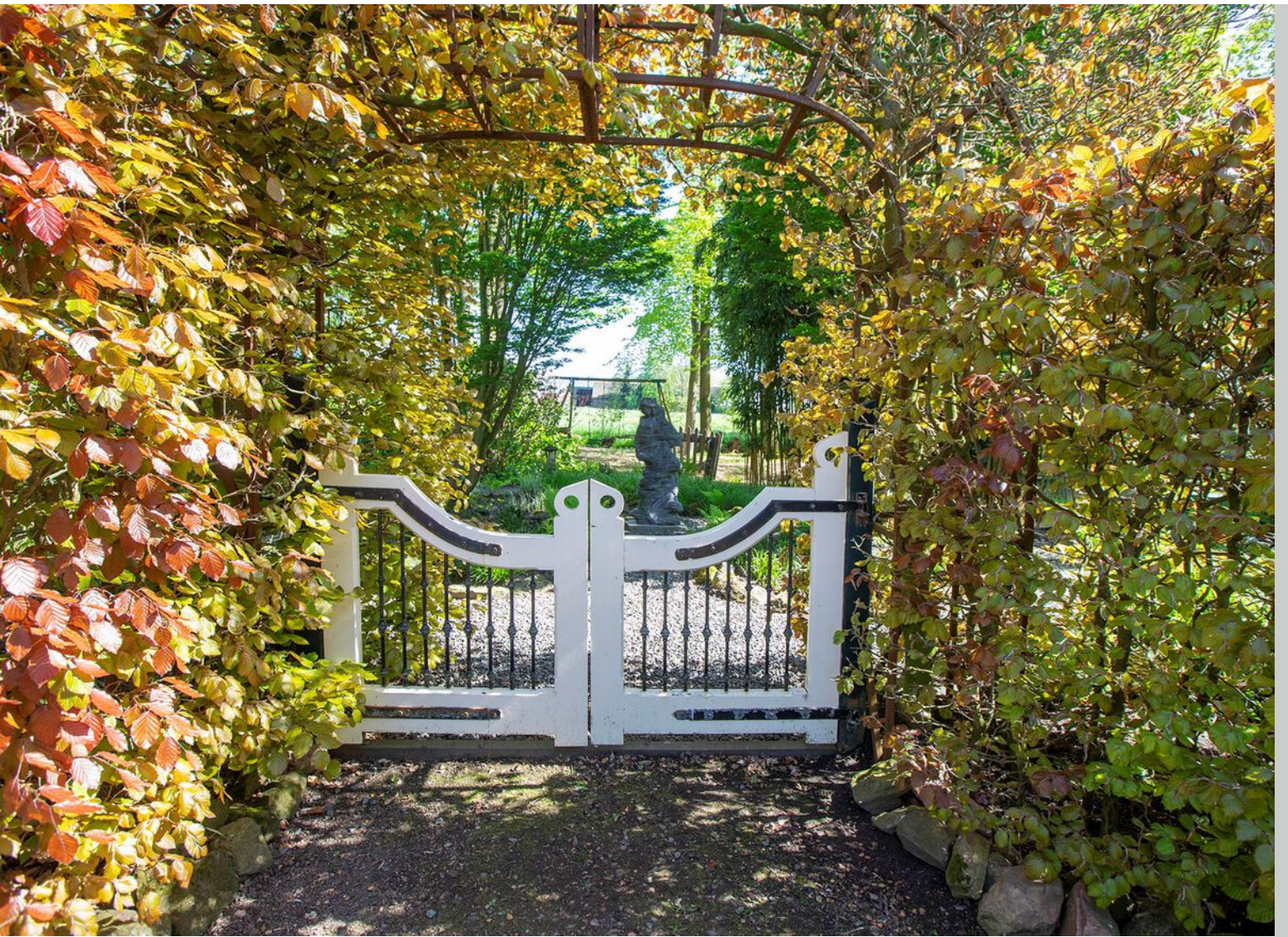








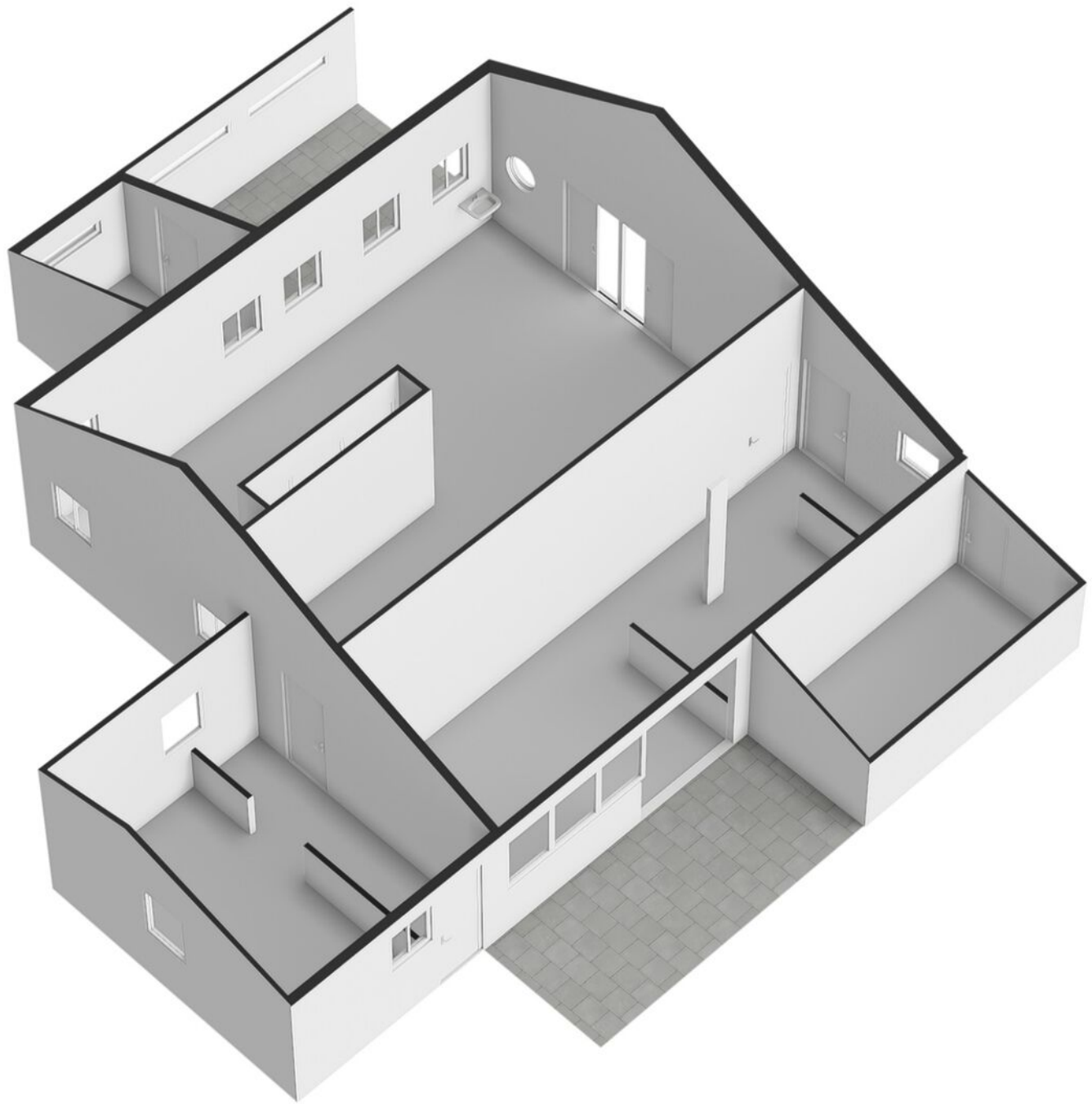




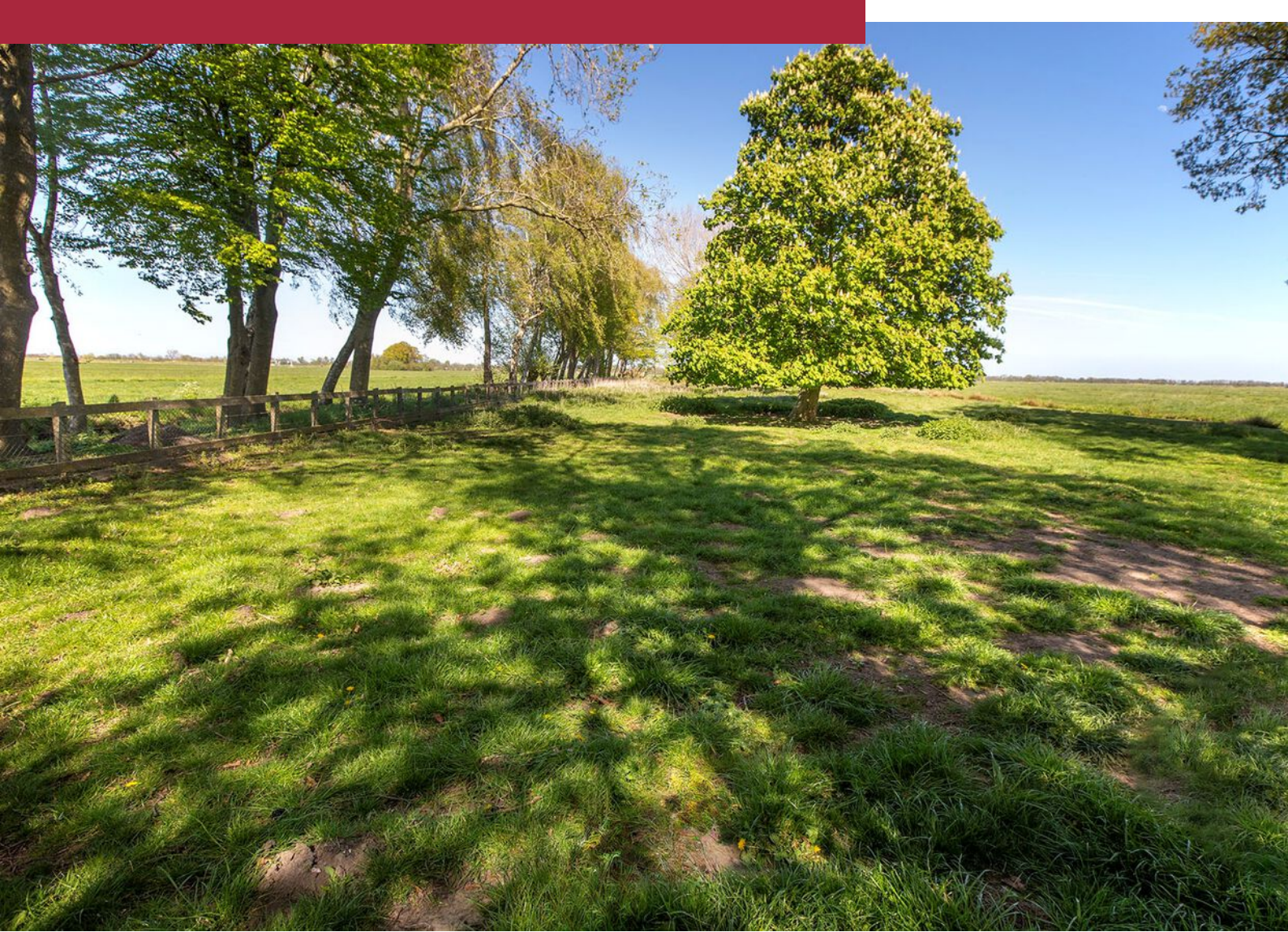


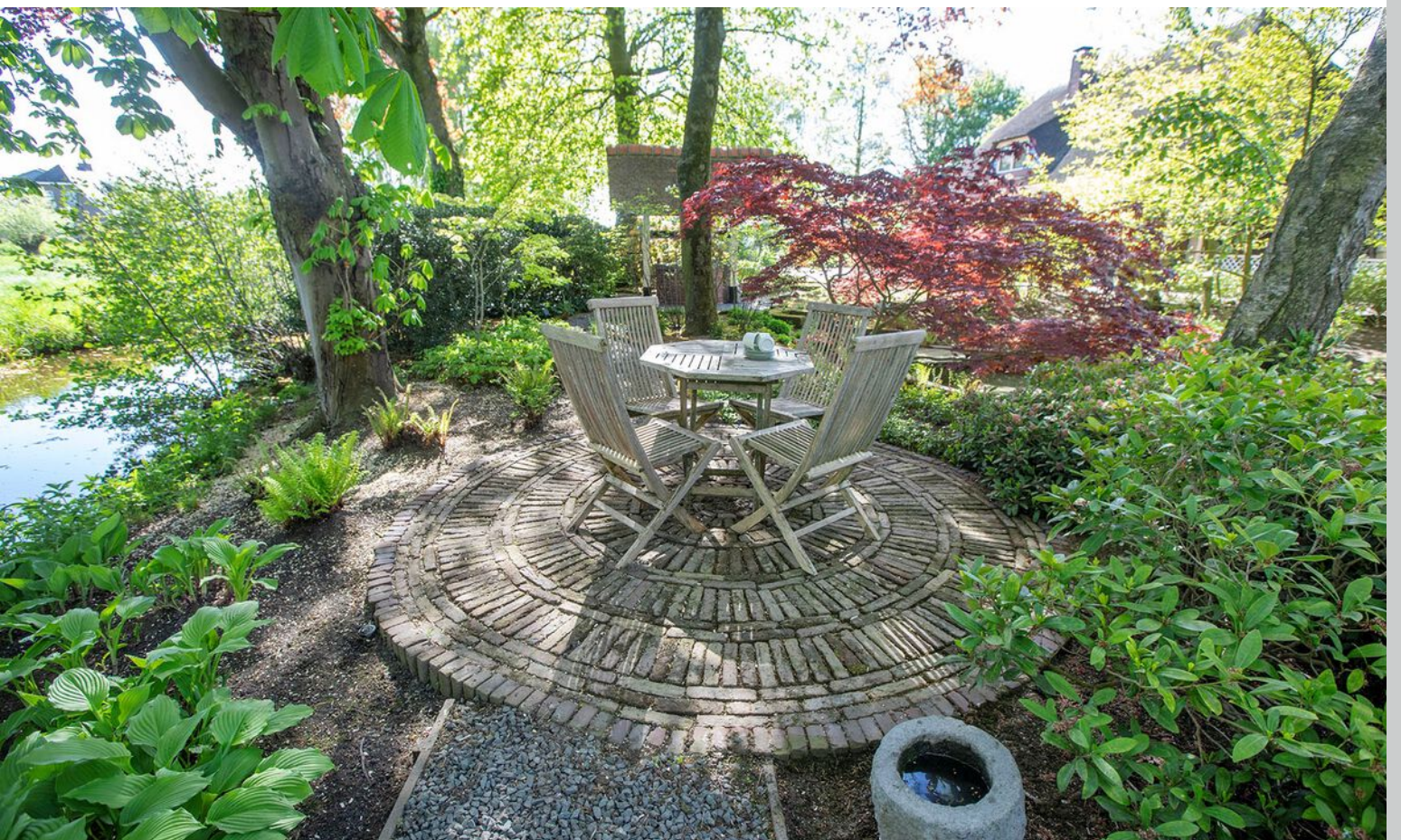


# Plattegrond











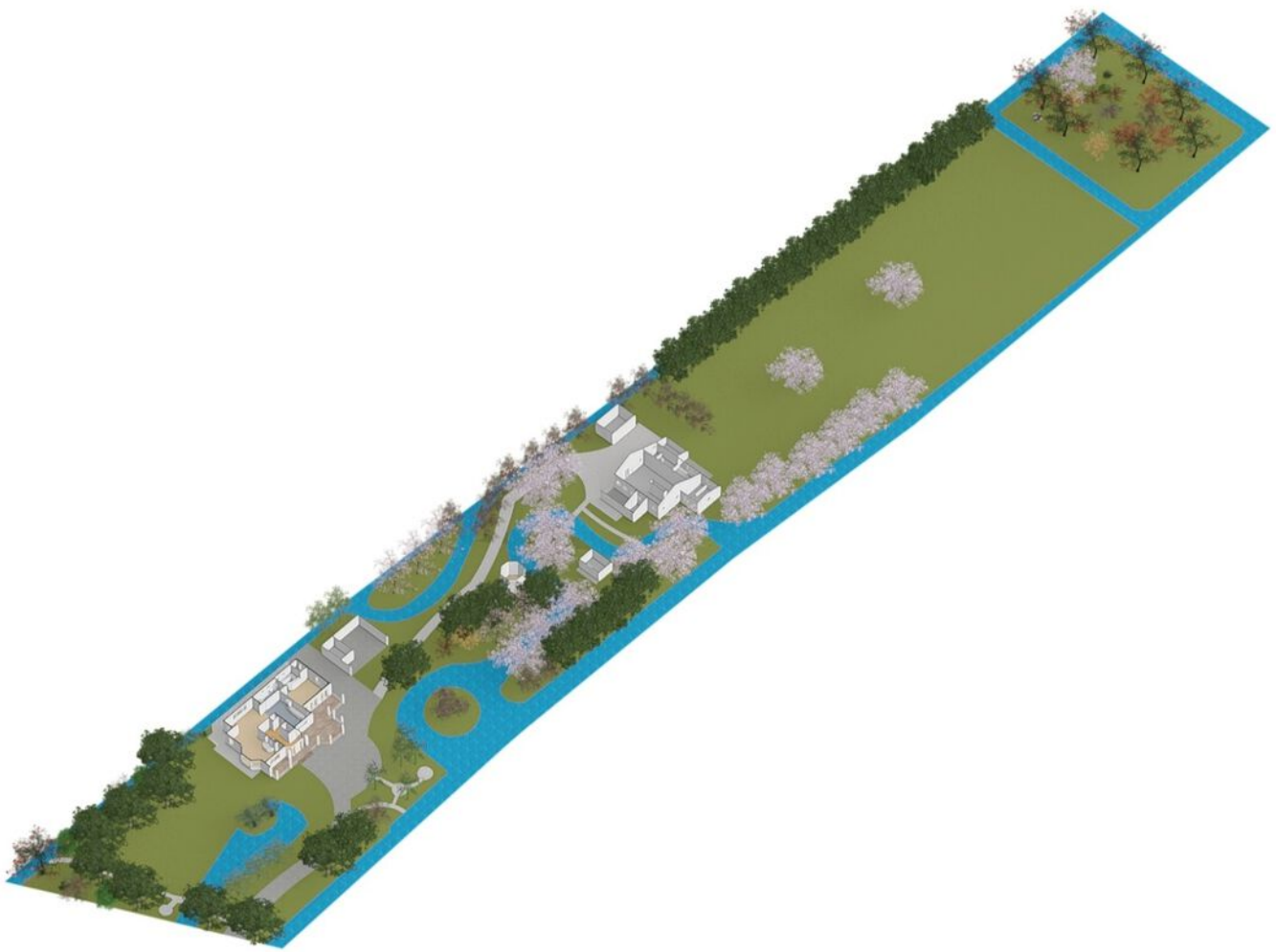




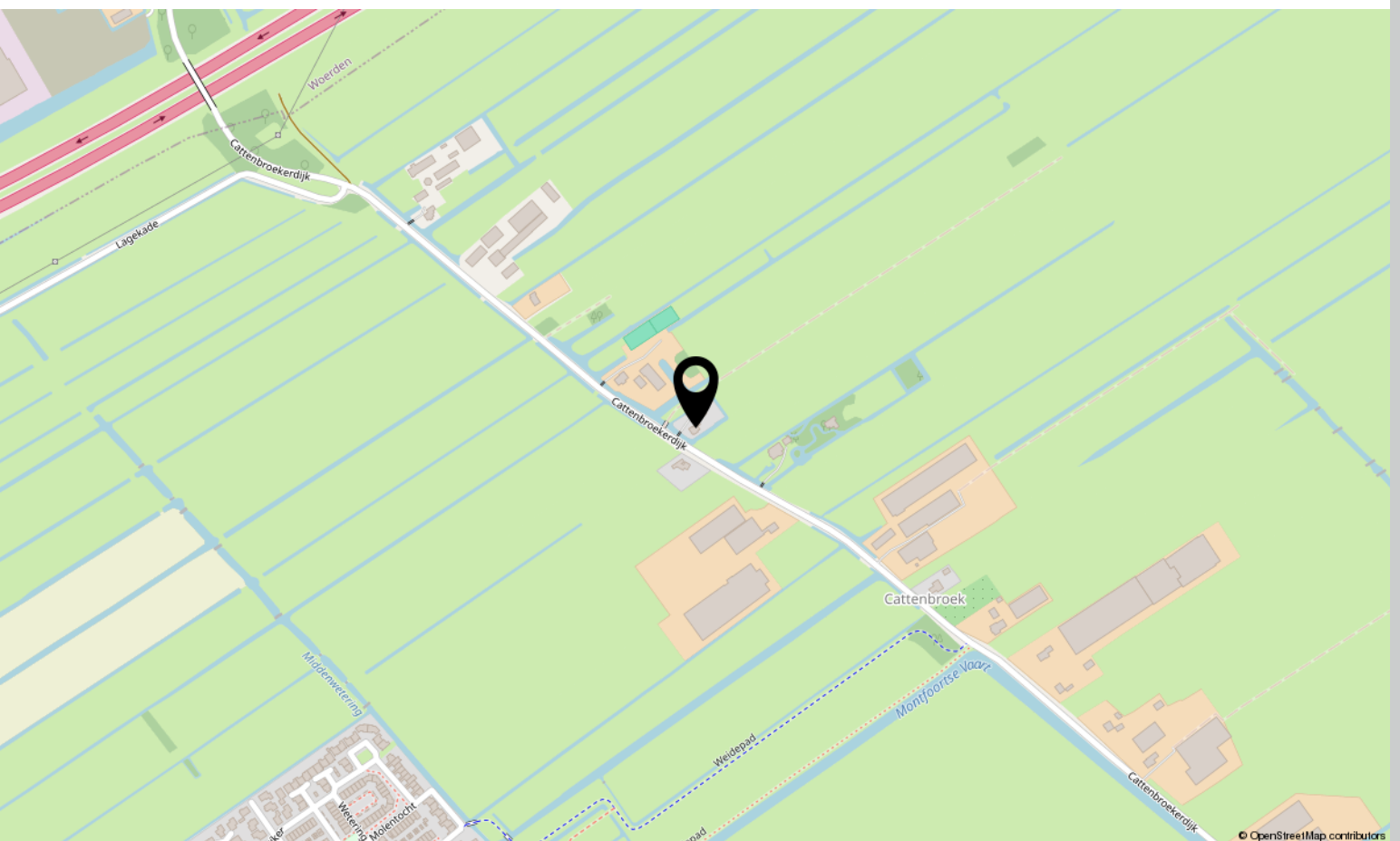
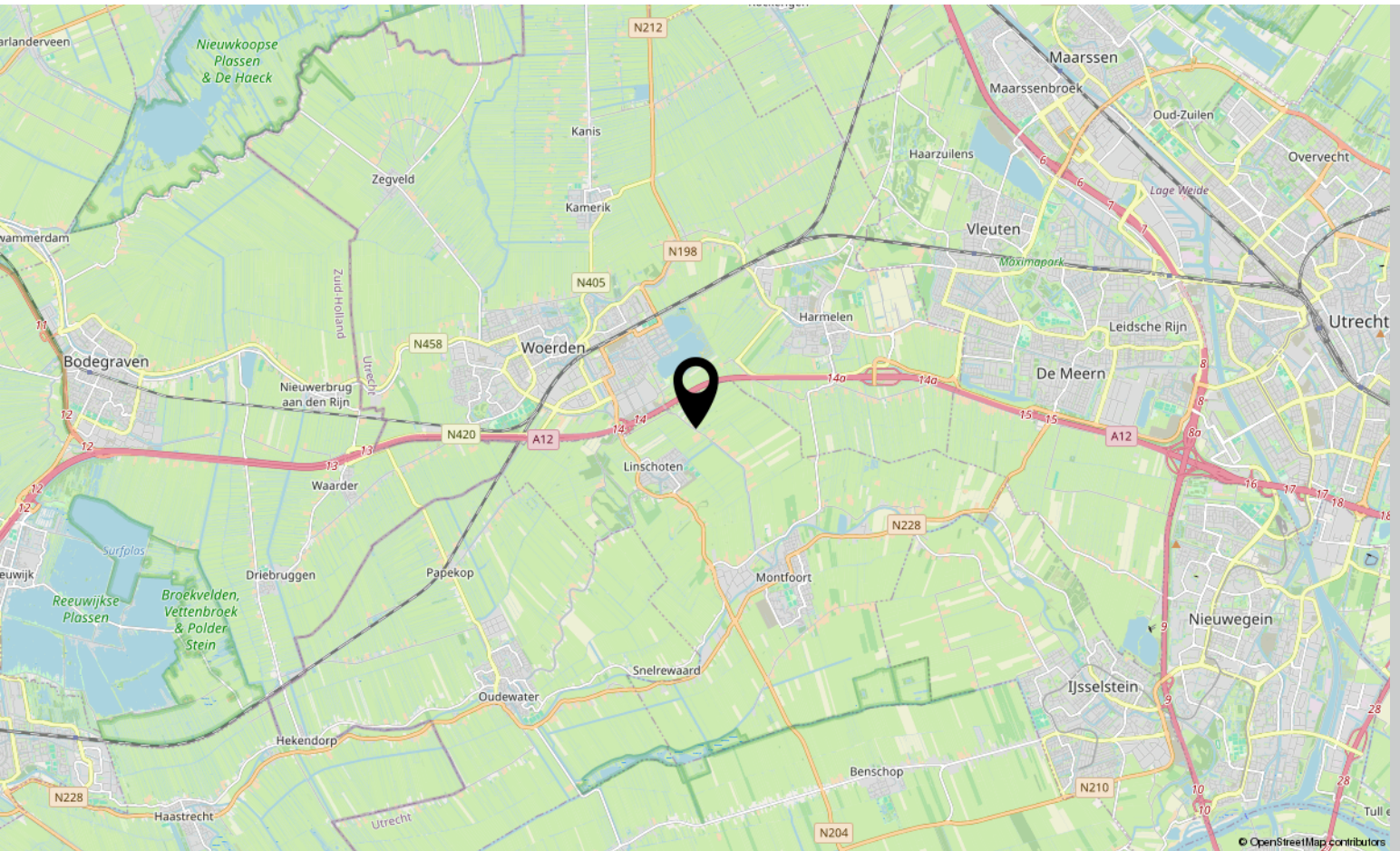
# Plattegrond



# Plattegrond

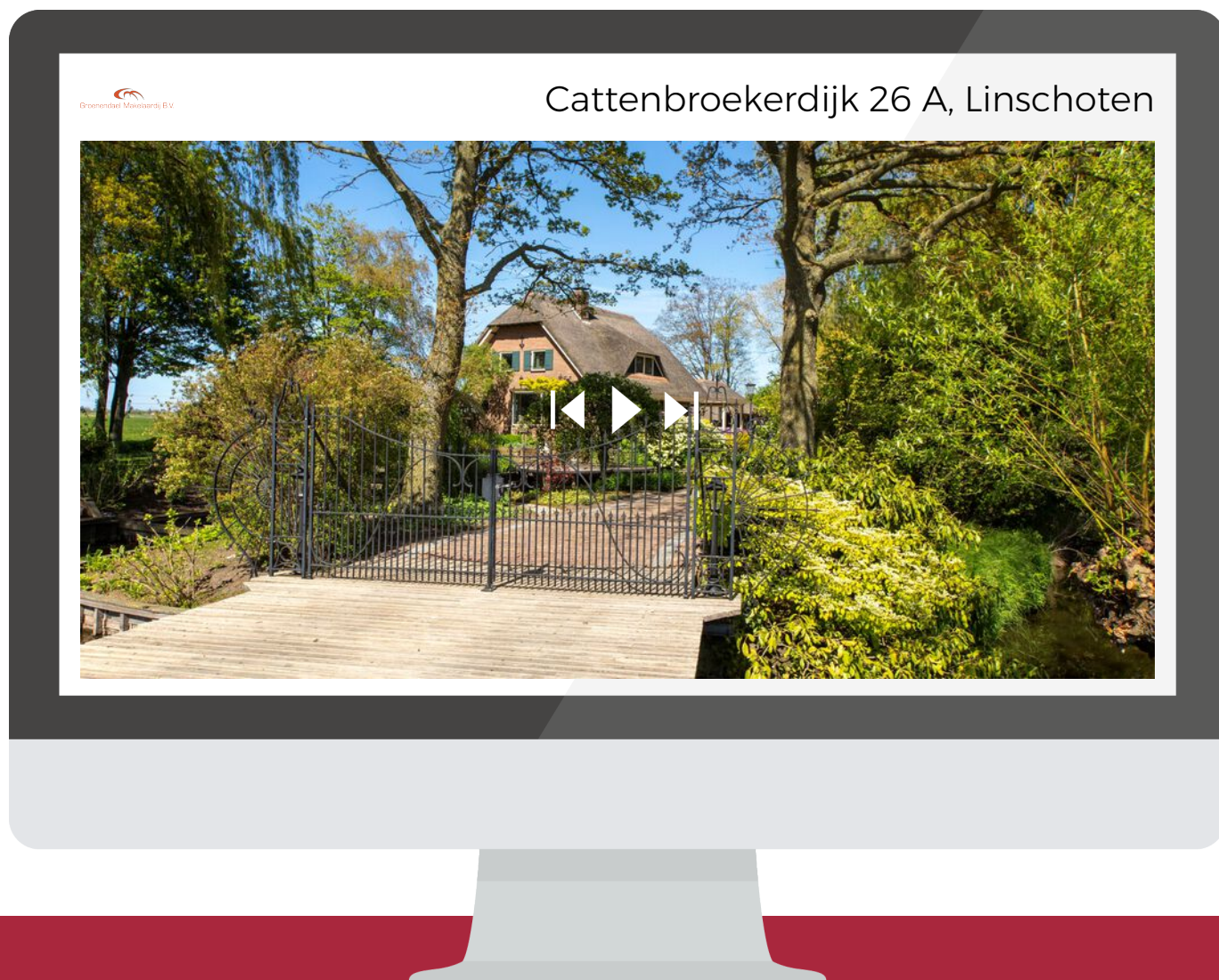


# Locatie op kaart



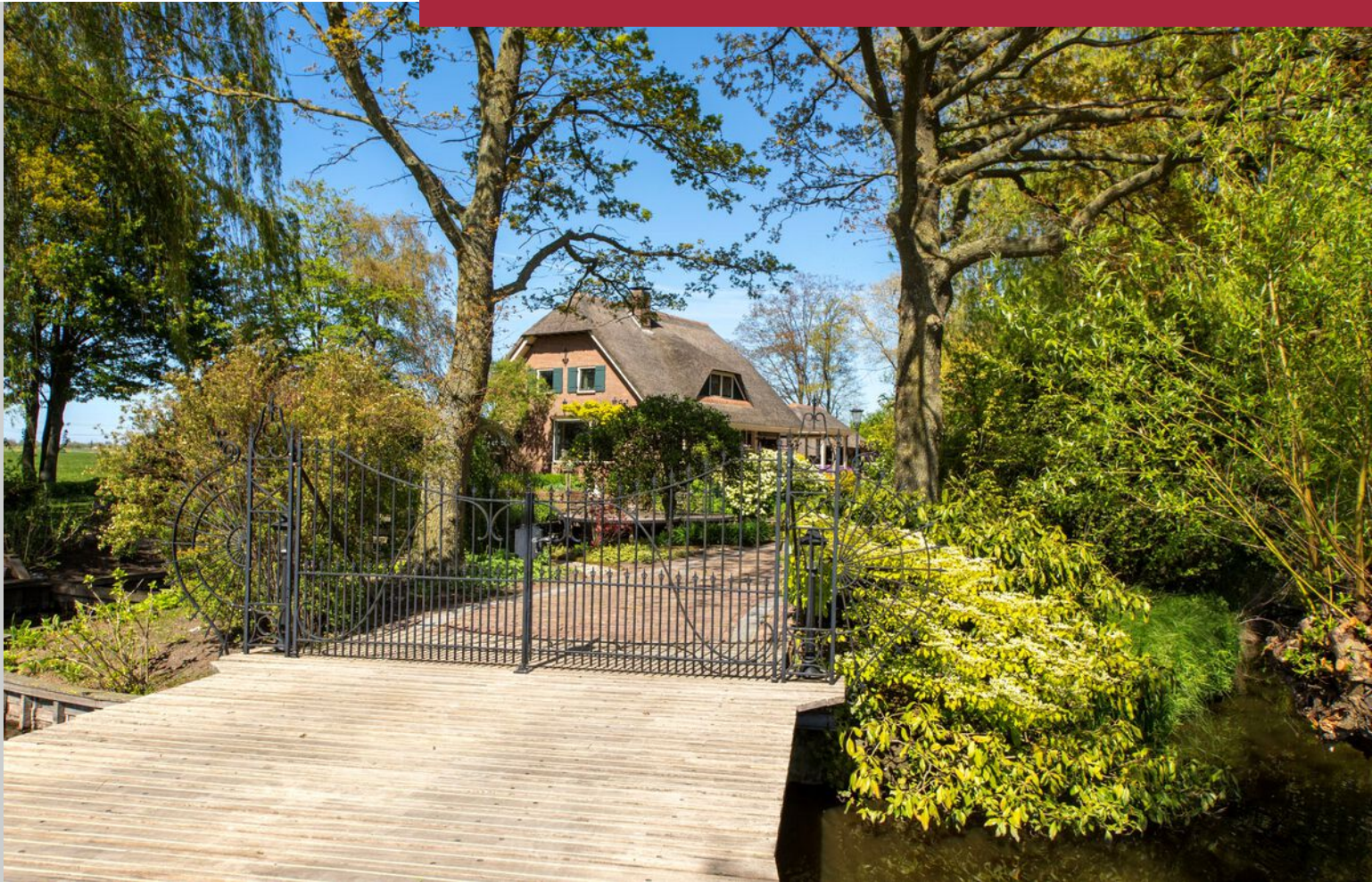
# Bekijk deze woning online!

webspaces.yisual.com/cattenbroekerdijk26  
a



**Scan deze code**  
en bekijk de  
woning op je  
mobiel!





# Interesse?

Neem contact met ons op!

---

**Groenendael Makelaardij B.V.**

Hogewoerd 32 A 3441 BE Woerden

0348-416886

[info@gmwoerden.nl](mailto:info@gmwoerden.nl)

[gmwoerden.nl](http://gmwoerden.nl)



Groenendael Makelaardij B.V.