

Vraagprijs  
€ 385.000 k.k.

**116**

**KOPERMOLEN**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
portiekflat

**ENERGIELABEL:**  
A+++

**BOUWJAAR:**  
2023

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

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

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



# OMSCHRIJVING

Gloednieuw uit 2023 met een triple A+++ energielabel! Kom snel kijken bij dit luxe en instapklare 3-kamerappartement met een riant balkon op het zuidoosten, een eigen parkeerplaats in de parkeergarage en drie fietsstalplaatsen. Gelegen op de tweede verdieping van het gasloze en duurzame appartementengebouw 'De Houttuin B' voorzien van een liftinstallatie en op loopafstand van het centrum en het NS-station. Het appartement is begin juni 2023 opgeleverd en daarna volledig turnkey afgewerkt en ingericht. Deze kans laat je toch niet schieten?

De Houttuin B maakt onderdeel uit van een beoogd campusterrein met zes woontorens en een gezamenlijke parkeergarage aan de rand van het centrum van Woerden. Op dit moment wordt de aanleg verzorgd van de openbare ruimtes tussen de verschillende gebouwen met veel groen, water en biodiversiteit. Het stadscentrum ligt op circa 10 minuten lopen en het treinstation ligt om de hoek. Verder zijn de uitvalswegen richting de A12 en N11 dichtbij en ben je in een mum van tijd in het Brediuspark.

## Indeling

### Begane grond:

Er is een centrale entree met een bellentableau met videofooninstallatie aan de buitenzijde. Vanuit de gemeenschappelijke hal met lift en trappenhuis zijn de appartementen binnen het complex bereikbaar.

De gemeenschappelijke fietsenstalling heeft een elektronische toegangsdeur en grote glaspartijen voor een vriendelijke sfeer. Ten behoeve van het appartement zijn drie fietsstalplaatsen gereserveerd.

### Appartement tweede verdieping:

De hal is een echte eyecatcher met een chique entree, aan de voorkant de garderobe en toegang naar de diverse vertrekken. Aan het einde is de deur naar de living met open keuken

van totaal 25 m<sup>2</sup>. De living is smaakvol ingericht en heeft twee deuren naar het zonnige balkon op het zuidoosten. Dit zorgt voor een goede lichtinval en er is een open verbinding met de strakke keuken compleet met inbouwapparatuur en een spoelgedeelte.

De moderne keuken heeft veel kastruimte, is uitgevoerd in de kleuren leem en grafiet, heeft een wit marmeren kunststof werkblad en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- Inductiekookplaat
- Afzuigkap
- Koelkast
- Vriezer
- Combi-magnetron
- Vaatwasser
- Quooker

Terug in de hal. De twee slaapkamers hebben grote raampartijen en liggen naast elkaar. De inpandige berging is uitgerust met de opstelplaats van de warmtepomp, balansventilatie en de aansluiting voor de wasapparatuur. Ook is er voldoende ruimte om spullen op te bergen.

Er is een moderne toiletruimte met een wandcloset en een fonteintje. De badkamer heeft net als het toilet grote tegels en is voorzien van een:

- Inloopdouche met een draingoot
- Wastafelmeubel met een extra kast
- Handdoekenradiator

### Parkeergarage:

Via het elektronische hek aan de voorkant is de eigen privéparkeerplaats te bereiken op de 6e verdieping van de comfortabele parkeergarage. De toegang wordt verschaft middels kentekenherkenning en via het trappenhuis of de lift kan je veilig naar de begane grond terugkeren. Voor bezoekers is vooraf een parkeerplek te reserveren via de app Vicky zodat deze plekken efficiënt worden gebruikt.

# OMSCHRIJVING

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2023
- Woonoppervlakte: ca 68 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca 7 m<sup>2</sup>
- De woning is volledig geïsoleerd en gasloos, dus.... geen gasrekening meer!
- Energielabel A+++
- Kunststof kozijnen met extra dik isolatieglas
- Geheel voorzien van vloerverwarming
- De vloerverwarming is per ruimte afzonderlijk instelbaar en kan ook koelen
- Warmtepomp met voorraadvat voor verwarming en warmwater
- Balansventilatie met warmteterugwinning
- Luxe materialen en afwerking
- Geheel voorzien van een luxe pvc visgraatvloer
- Huur warmtepomp € 102,- per maand
- Servicekosten voor het appartement en de parkeerplaats € 140,- per maand
- 10 jaar bouwgarantie
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om dit hypermoderne en luxe 3-kamerappartement te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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

A modern living room with a brown corduroy sofa, a green coffee table, and a wooden cabinet. The room features light-colored walls, a white shelf with decorative items, and a large window on the right. The floor is made of light wood in a herringbone pattern. A teal overlay on the right side contains white text.

**"Instapklaar,  
gasloos en  
energielabel  
A+++"**









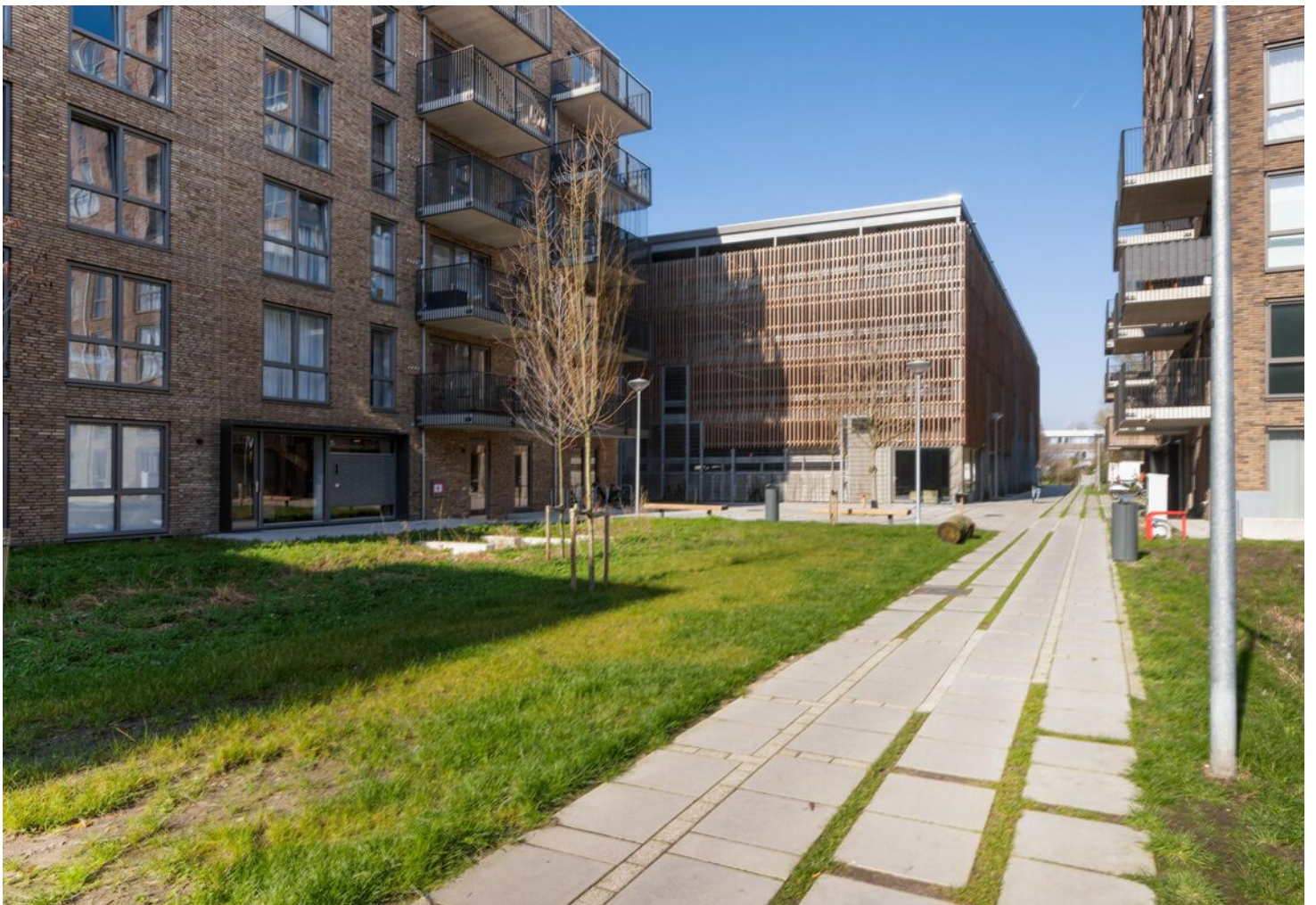














# PLATTEGROND





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer			
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente	Woerden
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie	A
— Administratieve kadastrale grens		Perceel	8622
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 februari 2024  
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.

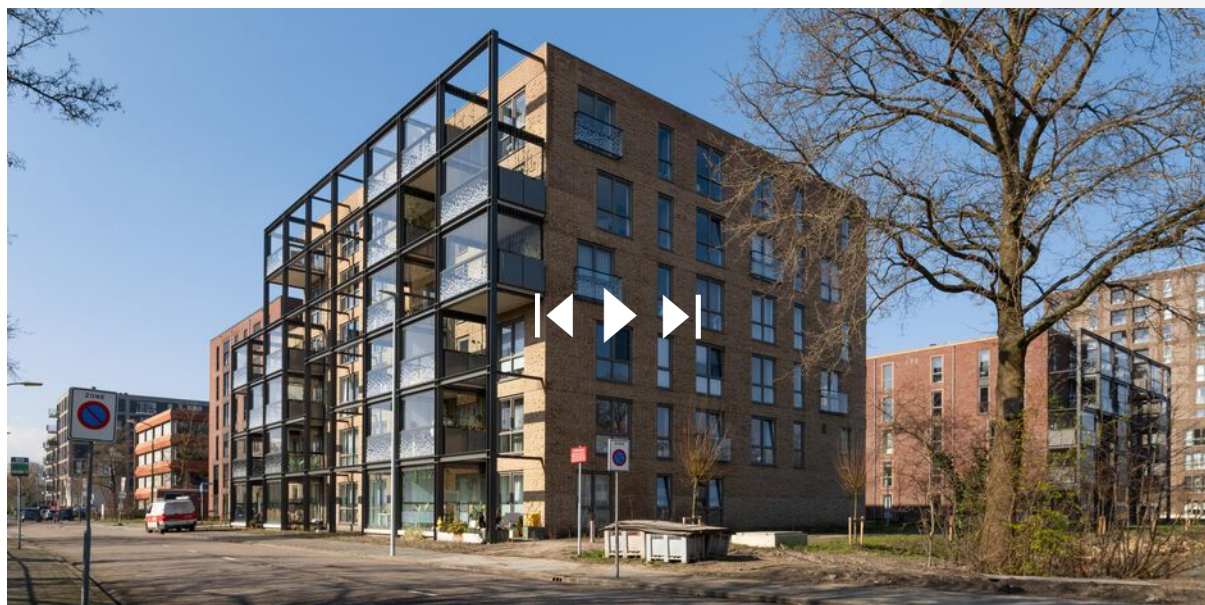


# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[Lindamakelaardij.nl/kopermolen-116](https://lindamakelaardij.nl/kopermolen-116)



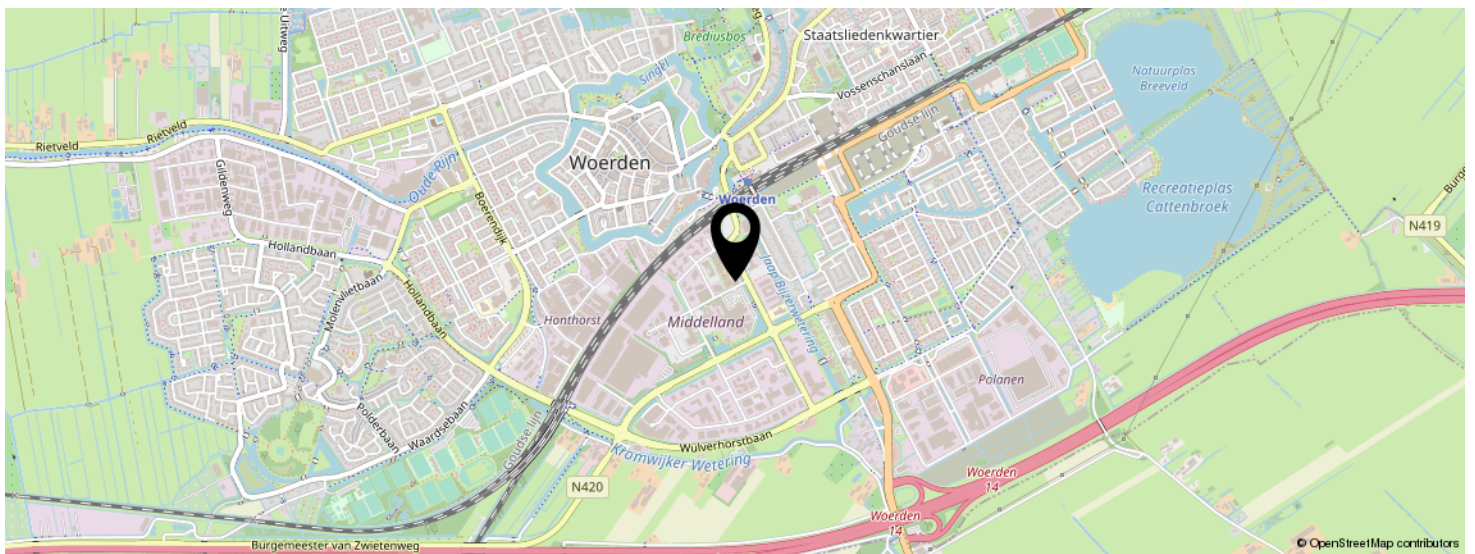
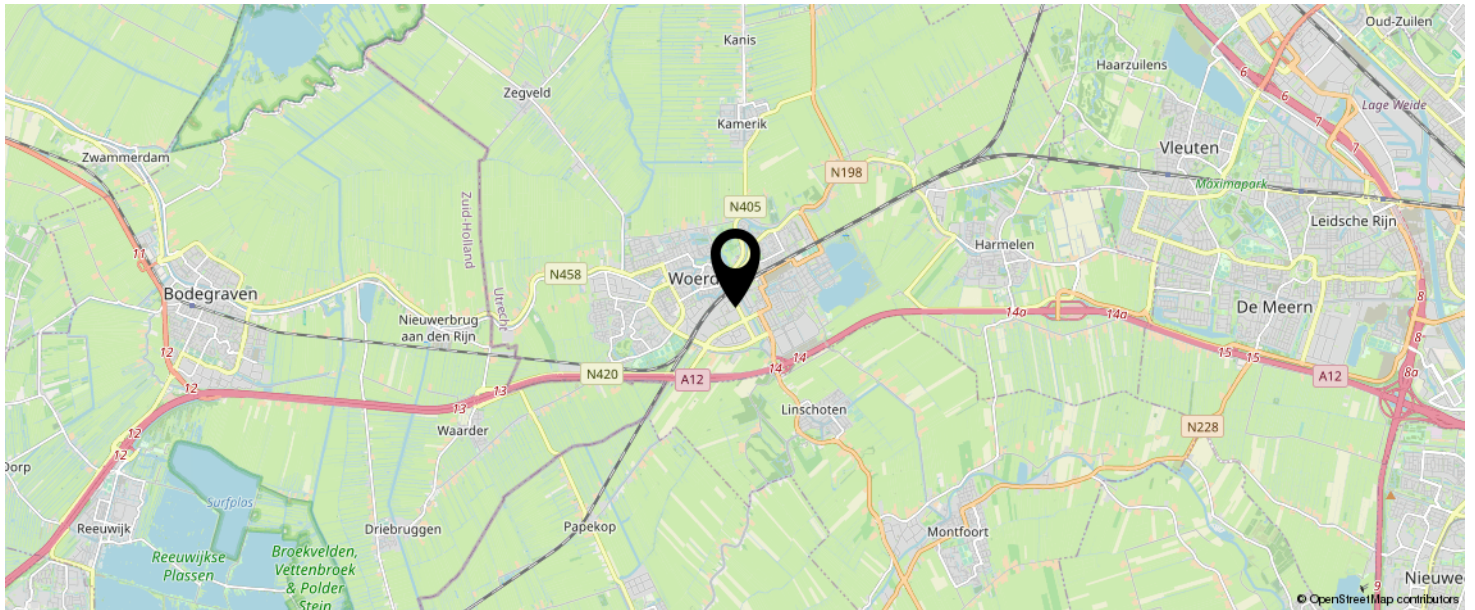
Kopermolen 116, Woerden



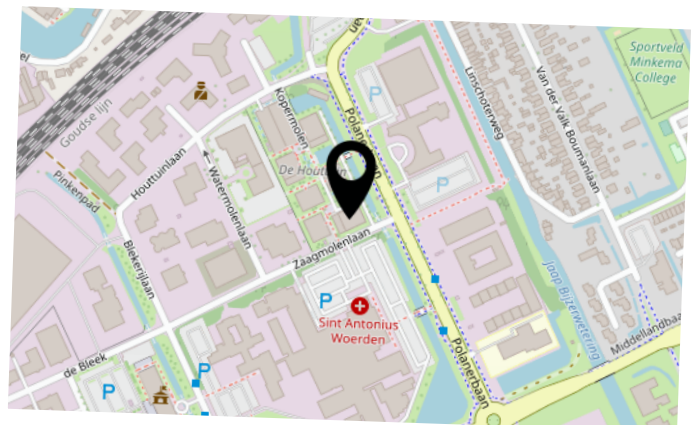
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# 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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kleding slaapkamer	X			
- Planken gang en woonkamer		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
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- eettafel overname in overleg			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.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				
				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
- Warmtepomp contract verplichte overname	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				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: Moet worden overgenomen				
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