



Vraagprijs  
€ 695.000 k.k.

12

**LADOGAMEER**

**WOERDEN**



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
herenhuis

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
2013

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

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

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



# OMSCHRIJVING

Vrij, luxe en modern wonen aan het water! Deze magnifieke kadewoning heeft een groot terras aan het water en een garage (met autolift) voor het stallen van twee auto's. De ruim 7.5 meter brede woning is verdeeld over twee woonlagen met een bergzolder on top. De begane grond heeft onder andere een ruime living met open keuken en gevelbrede ramen voor een fantastisch licht en uitzicht. Het brede terras op het zuiden ligt aan het water met een aanlegplaats voor de boot. Op de verdieping zijn vier slaapkamers, een luxe badkamer ensuite en een wasruimte aanwezig. De woning heeft veel comfort en luxe zoals vloerverwarming op beide verdiepingen, een afgewerkte en behandelde betonvloer, gestucte wanden- en plafonds en een moderne keuken en sanitair. Kortom een instapklare woning op een mooie locatie. Pak jij deze kans?

Waterrijk is een populaire wijk voor mensen die op zoek zijn naar ruimte en rust. De bebouwing is gevarieerd en diverse voorzieningen zijn binnen handbereik zoals basisscholen en middelbare scholen, het station, sportvelden, winkelcentrum Snel & Polanen en uitvalswegen. Op loopafstand ligt de recreatieplas Cattenbroek. Kom je graag in de binnenstad van Woerden? Binnen 10 minuten rijden sta je in het centrum met alle leuke winkels, restaurants en cafés.

## Indeling

### Begane grond:

Vanaf de straat parkeer je de auto's in de inpandige garage voorzien van een elektrische roldeur en een autolift zodat er twee auto's droog geparkeerd kunnen worden. In de voorgevel zijn ook de voordeur en de deur naar de inpandige berging te vinden. De ruime (fietsen)berging is hoog en daardoor ideaal voor het opbergen van spullen. Er is een deur naar het tussenportaal met toegang naar de luxe toiletruimte en een schuifdeur naar de hal.

De entree/hal is ruim opgezet, heeft een open trap naar de verdieping en een glasdeur naar de woonruimte. De woningbrede living heeft een hoog plafond voor extra ruimtewerking en grote gevelramen met dubbel openslaande deuren naar het buitenterras. De open keuken is langs één zijde opgesteld en voorzien van comfortabele inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, Quookerkraan, koelkast, combi-magnetron, oven en een koffieautomaat.

Het ruime zonneterras aan het water is ca 30 m<sup>2</sup> en half overdekt zodat bij minder weer ook van het buitenleven genoten kan worden. Het terras is gelegen op het zuidoosten, afgewerkt met hardhouten planken en er is een brede trap naar de aanlegplaats van de boot.

### Verdieping:

De brede overloop heeft een gevelraam voor veel licht en een luik naar de bergzolder. In de inpandige wasruimte zijn naast de wasmachine- en droger de HR CV-ketel en de box voor de mechanische ventilatie opgesteld. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, beide met franse balkons. De master heeft een massief houten schuifdeur naar de royale badkamer met een grote inlopdouche met stortdouche, een breed wastafelmeubel met een dubbele kraan en een toilet.

Aan de voorzijde van het huis liggen nog twee slaapkamers en ook deze kamers zijn voorzien van een frans balkon.

### Bergzolder:

De zolder ligt over de gehele lengte van de woning (ruim 10 meter) en is ideaal voor het droog opbergen van spullen.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

# OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2013
- Woonoppervlakte: ca 136 m<sup>2</sup>
- Inpandige berging: 7 m<sup>2</sup>
- Inpandige garage: 16 m<sup>2</sup>
- Terras: ca 30 m<sup>2</sup>
- Perceel: 134 m<sup>2</sup>
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming
- Temperatuur instelbaar per vertrek (modulair)
- CO2 meters in elk vertrek
- Luxe wand- en vloerafwerking, stucwerk en gietvloeren
- Elektrische screens aan de achterzijde
- Autolift voor 2 auto's, max. 2000 kg per oprijplaat
- Gelegen aan het water met een eigen aanlegplaats
- Buitenschilderwerk 2023
- Het terras is voorzien van elektra, verlichting en een buitenkraan
- Geheel voorzien van HR++ glas en volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze modern afgewerkte kadewoning aan het water te bekijken? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

A modern kitchen and dining area. In the foreground, a thick wooden dining table is paired with a matching wooden bench on a black metal frame. A vase of pink flowers sits on a black tray on the table. In the background, a kitchen island features built-in black appliances: a coffee machine, an oven, and another oven. White cabinetry and two large white pendant lights complete the scene.

"Magnefieke  
kadewoning  
met terras op  
het zuiden"





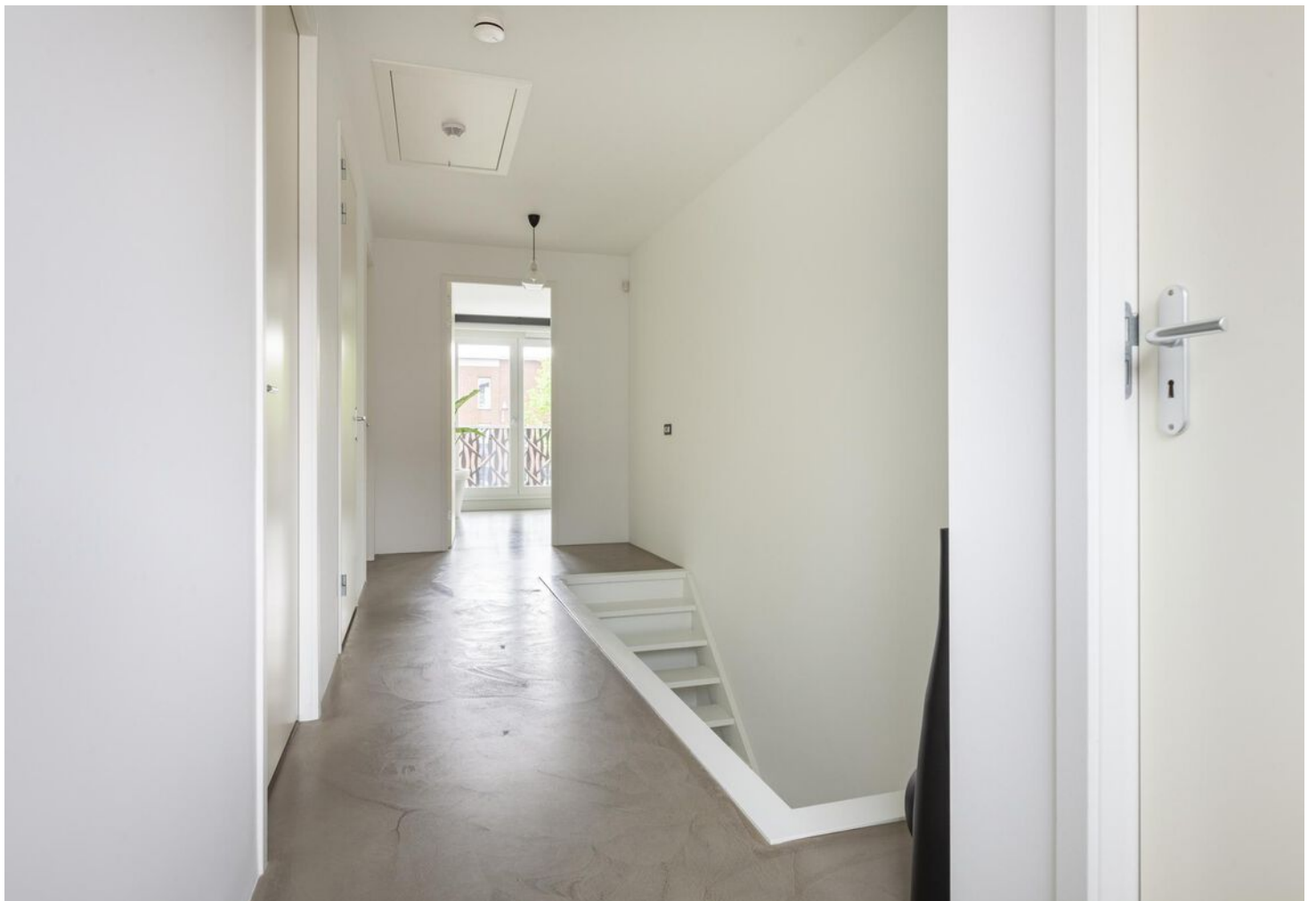
























































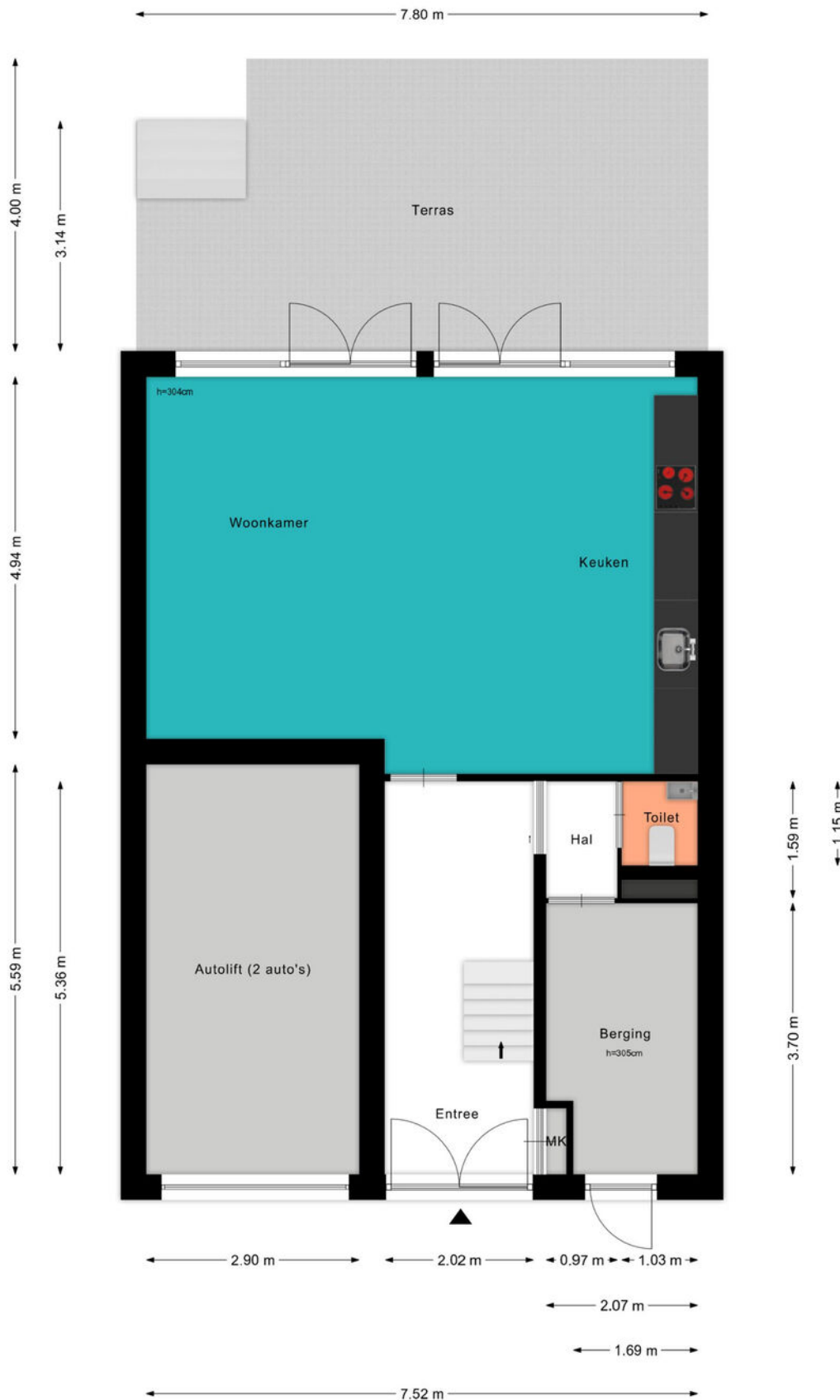








# PLATTEGROND

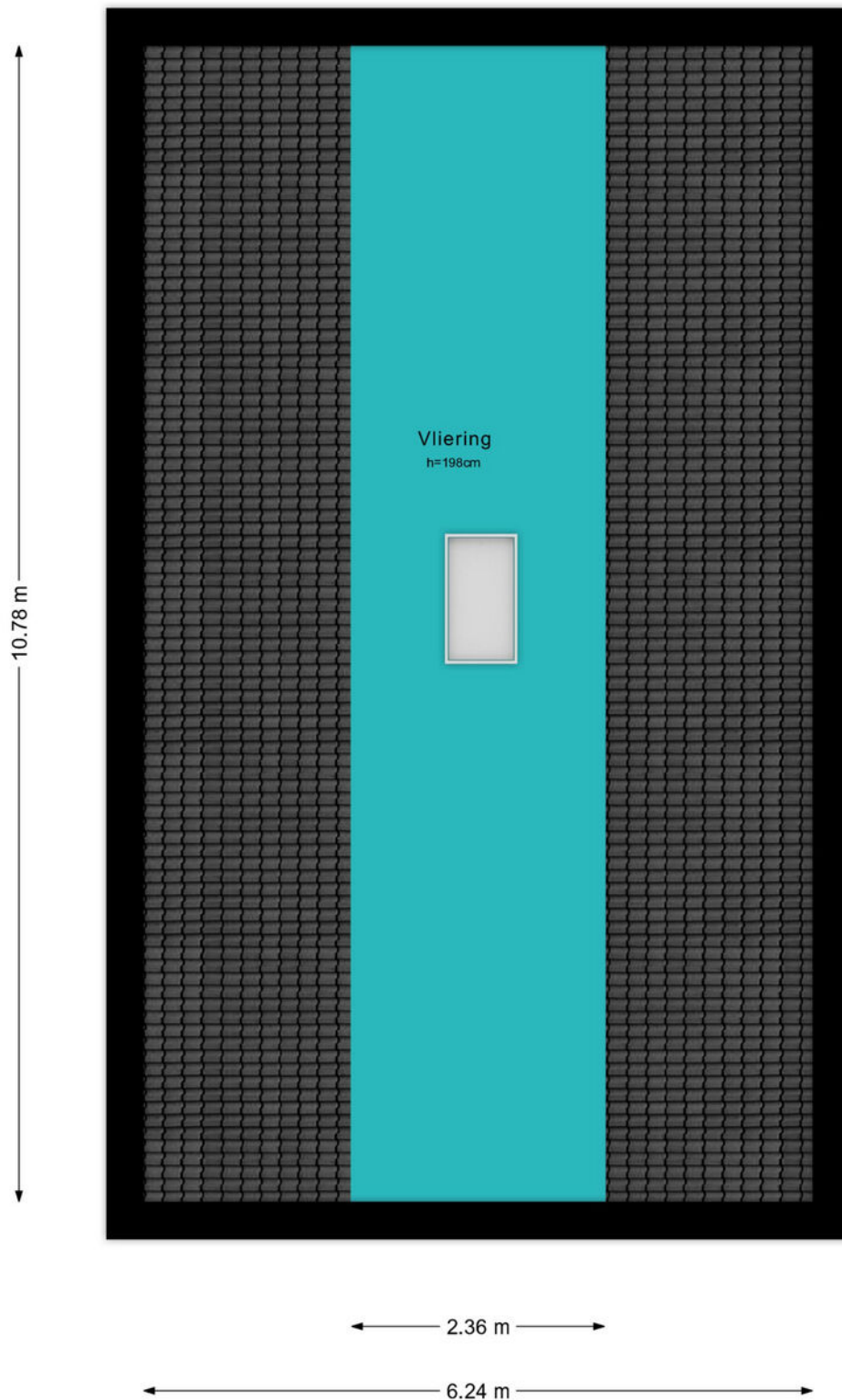




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ladogameer 12

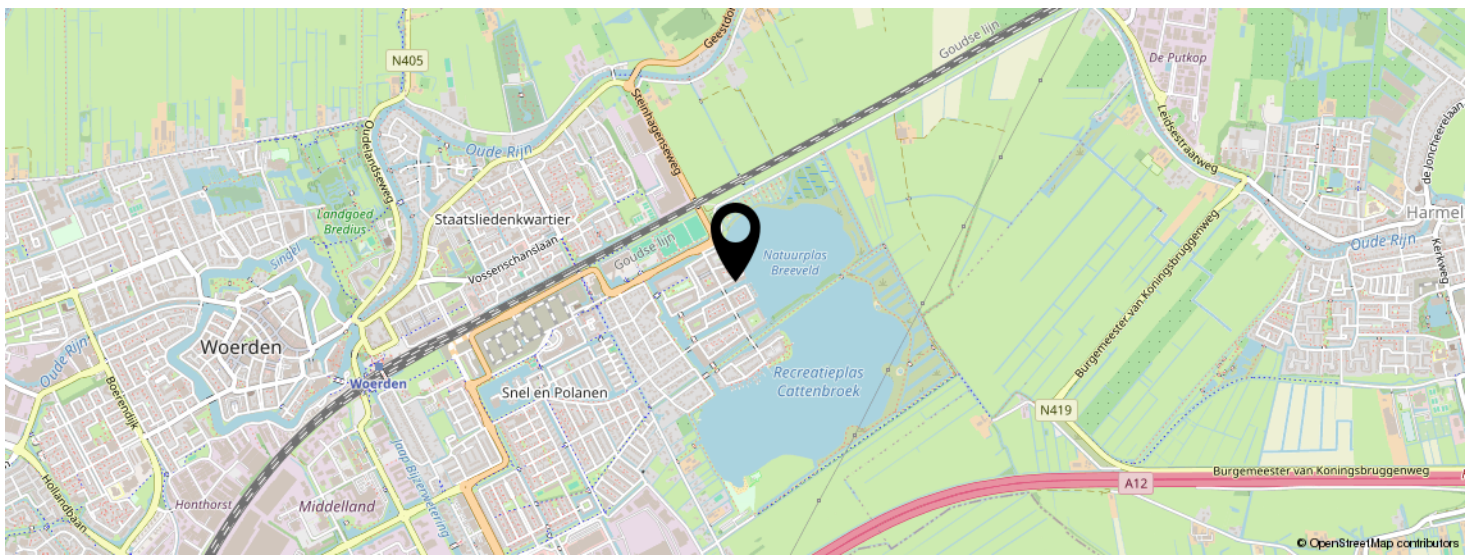
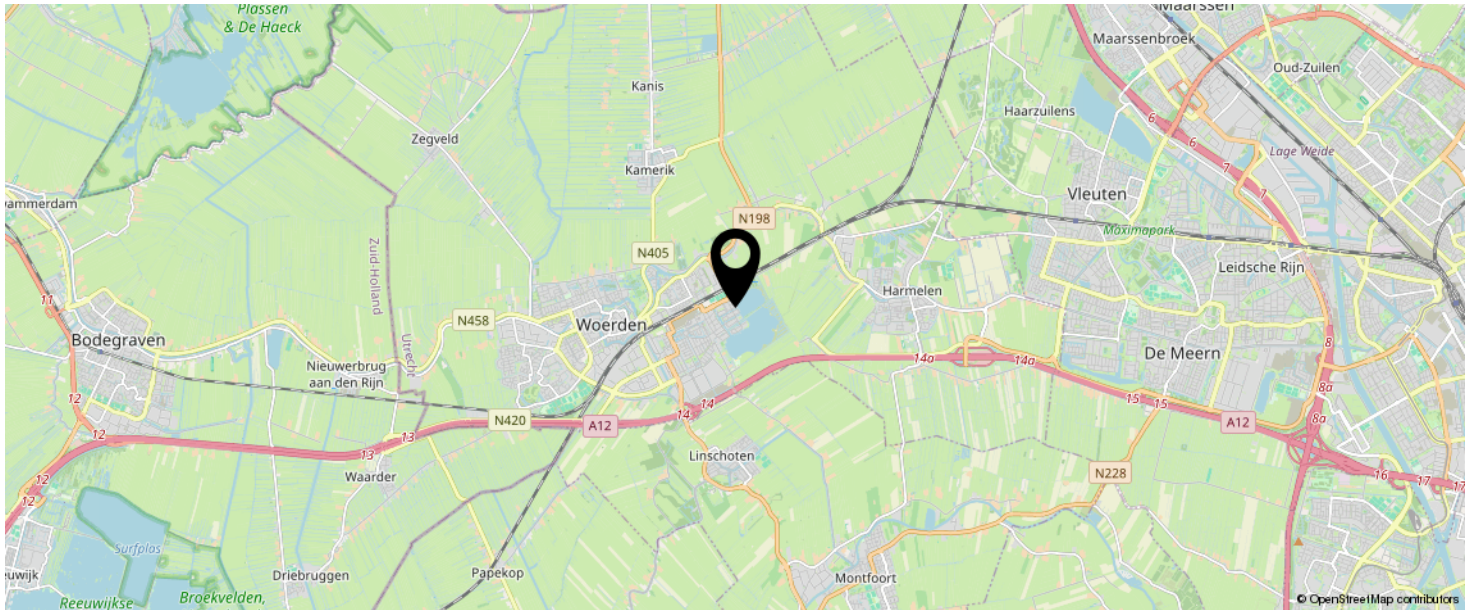


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente	Woerden
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	A
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	8090
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

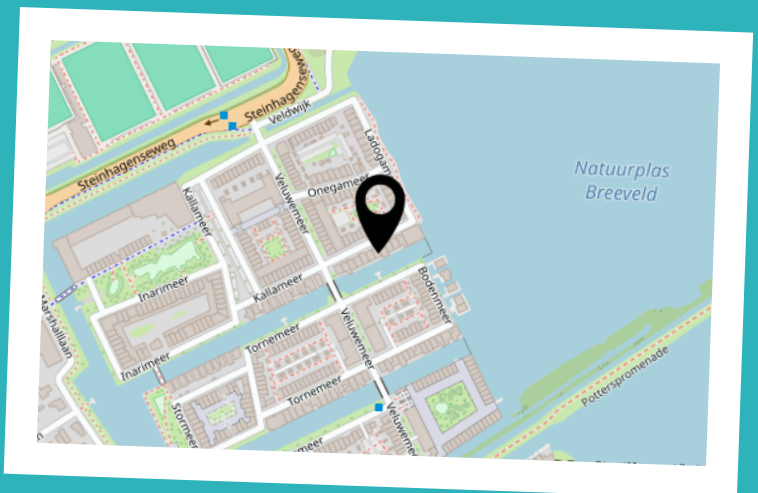
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 mei 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**





# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/ladogameer-12](https://lindamakelaardij.nl/ladogameer-12)



Ladogameer 12, Woerden



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# 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				
- Planken in kleine kamer blijven achter	X			
- Kasten in de inloopkamer			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
- Tapijttegels op de vliering gaan me				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.
-				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
- Plankje in toilet	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
- Handdoekhouder	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
Plantenbakken aan straatkant	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