



Vraagprijs  
€ 665.000 k.k.

**168**

**VELUWEMEER**

**WOERDEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
2006

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

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

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



# OMSCHRIJVING

Al jouw woondromen in één! Deze prachtige waterwoning met een inpandige garage heeft een mooi uitzicht over het water aan de achterzijde. De woning is verdeeld over vier woonlagen en is voorzien van vier ruime slaapkamers, een comfortabele badkamer, een groot dakterras van ca. 20 m<sup>2</sup> op het zonnige zuidoosten en een lichte woonkamer. Op de -1 verdieping bevindt zich de open keuken met een kookeiland en een terras aan het water met een aanlegplaats voor een boot. Daarnaast zorgt de gemeenschappelijke binnentuin met speeltuin voor de kinderen voor de ideale gezinswoning. Zie jij jezelf hier al vertoeven?

De woning ligt in de jonge woonwijk Waterrijk aan de rand van de natuurplas en op loop- en vaarafstand van recreatieplas Cattenbroek. Daarnaast zijn er veel voorzieningen in en rondom deze wijk zoals basisscholen en middelbare scholen, het station, sportvelden, winkelcentrum Snel & Polanen en uitvalswegen. Met een half uur rijden zijn Utrecht, Amsterdam, Schiphol en Den Haag bereikbaar.

## Indeling

### Begane grond:

Via de wandelpromenade kom je op het privéterras aan de voorzijde van de woning en stap je binnen in de lichte hal. Hier vind je de licht betegelde toiletruimte en de toegang tot de woonkamer die zich over vrijwel de gehele verdieping uitstrekt. De twee loopdeuren aan de voorzijde geven eveneens toegang tot het privéterras. De grote glaspartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een frisse uitstraling en een fraai uitzicht over het water. Via de open trap bereik je de andere verdiepingen van de woning.

### -1 Verdieping:

Via een vaste trap is de lichte en ruime woonkeuken te bereiken. De keuken bestaat uit een recht gedeelte en een kookeiland met een ontbijtbar. De volgende inbouwapparatuur is inbegrepen:

- 4pits-inductiekookplaat
- Afzuigkap
- Oven
- Combi-oven
- Koelkast
- Vriezer
- Vaatwasser
- Quooker

Daarnaast kom je via de deur aan de achterkant op het terras aan het water. Het is hier ook mogelijk om een boot aan te leggen.

### Garage:

Vanuit de woonkeuken kom je via het tussenportaal met de meterkast in de inpandige garage van de woning. De garage biedt voldoende ruimte voor het parkeren van een auto, fietsen en het opbergen van spullen. Via de loopdeur of de elektrische deur is de gezamenlijke parkeergarage te bereiken.

### 1e Verdieping:

De overloop geeft je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De slaapkamer aan de achterzijde is woningbreed en heeft uitzicht op het water. Aan de voorzijde zijn de overige twee slaapkamers gelegen. Alle slaapkamers zijn uitgerust met openslaande deuren en franse balkons.

# OMSCHRIJVING

De tussengelegen badkamer is voorzien van:

- Douche
- Ligbad
- Wastafelmeubel
- Handdoekenradiator

Naast de badkamer ligt het ruime tweede toilet, bereikbaar vanaf de overloop.

2e Verdieping:

Vanaf de overloop bereik je de royale vierde slaapkamer aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich het zonnige dakterras, gelegen op het zuidoosten met vrij uitzicht en een elektrische zonwering. Tevens is vanaf de overloop de wasruimte te bereiken met de opstelplaats van de wasmachine/droger, unit voor de mechanische ventilatie en volop bergruimte.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2006
- Woonoppervlakte: ca. 175 m<sup>2</sup>
- Inpandige berging: ca. 23 m<sup>2</sup>
- Buitenruimte: ca. 46 m<sup>2</sup>
- Volledig geïsoleerde woning
- Nette wand- en vloerafwerking gehele woning
- Aluminium kozijnen met HR++ glas
- Gehele woning voorzien van grote draai-/kiepdeuren in combinatie met een frans balkon
- De woning is voorzien van energielabel A
- Gelegen aan het water met een bootligplaats
- De woning is een appartementsrecht en maakt deel uit van een actieve Vereniging van Eigenaars
- Servicekosten € 229,- per maand exclusief € 220,- voorschot voor verbruik warm water en warmte
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze waterwoning met garage te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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



"Lichte en royale waterwoning met garage"































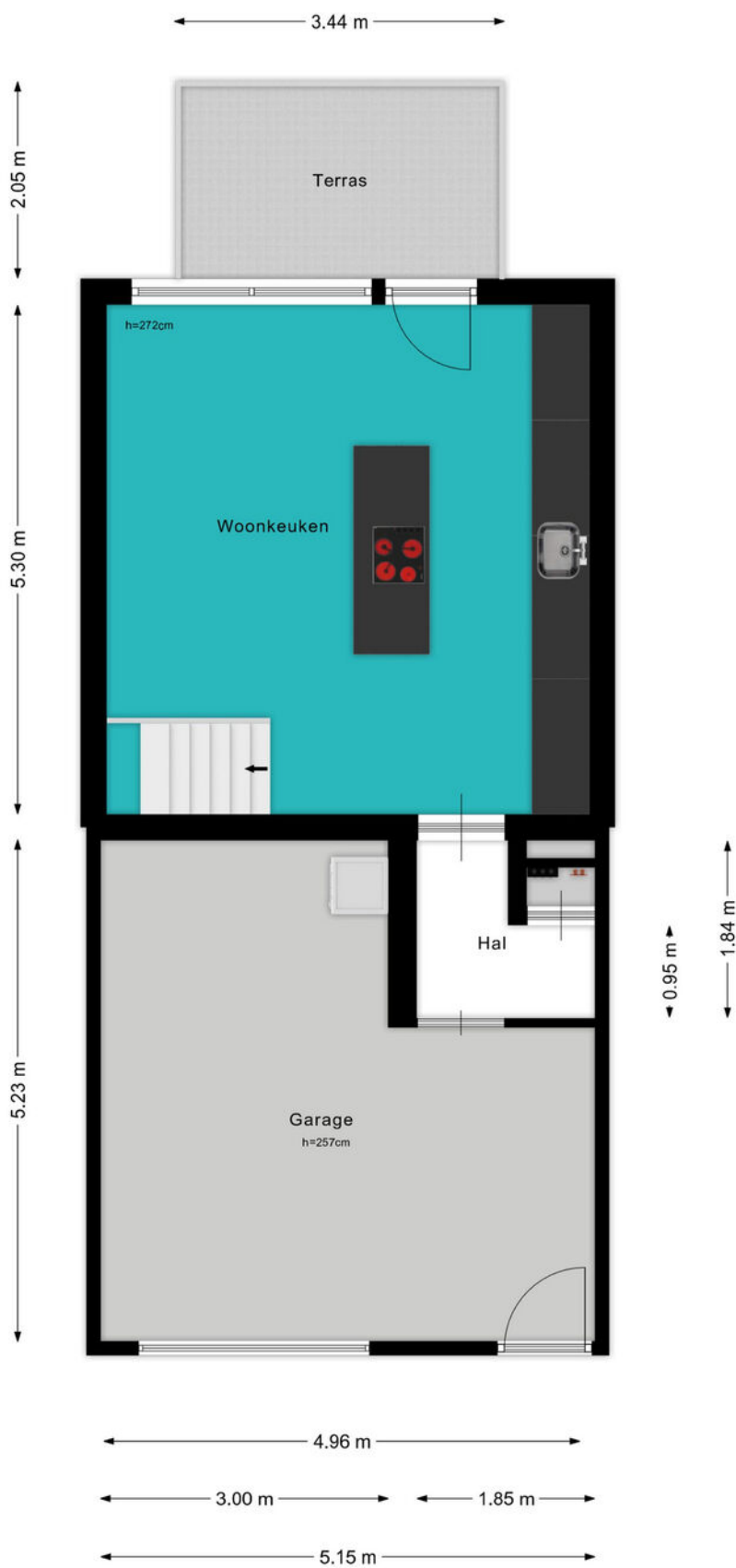




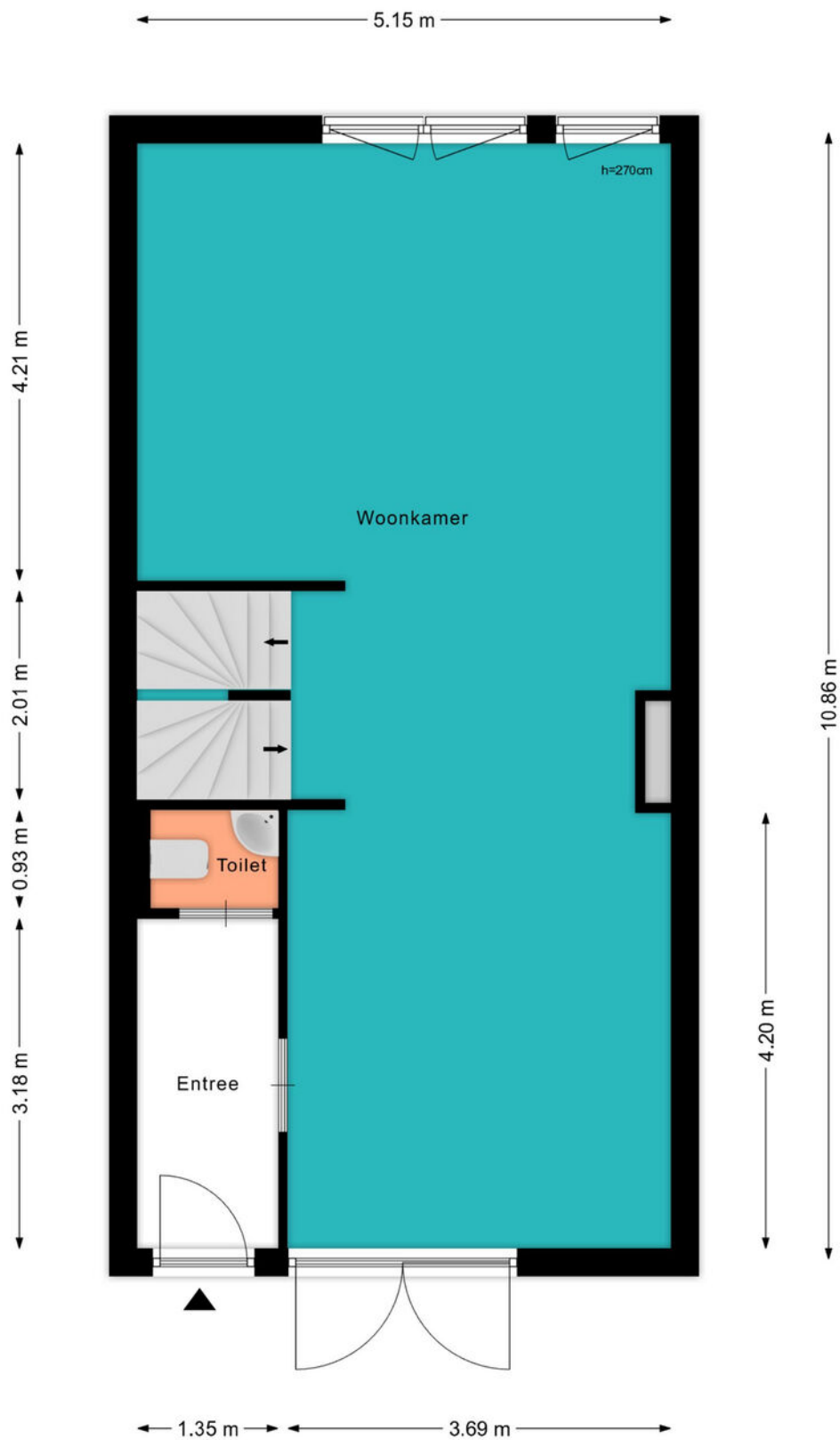




# PLATTEGROND

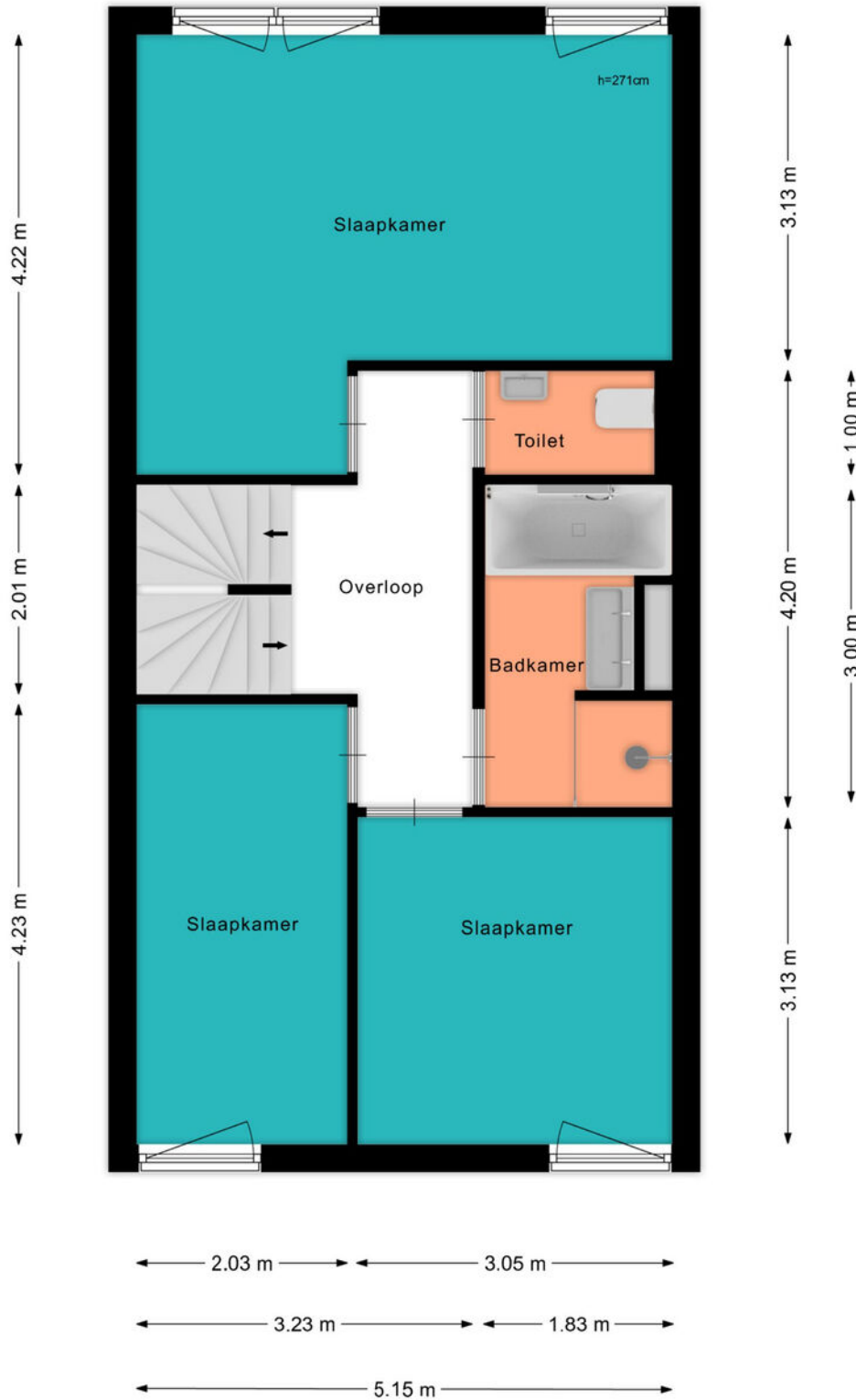


# PLATTEGROND

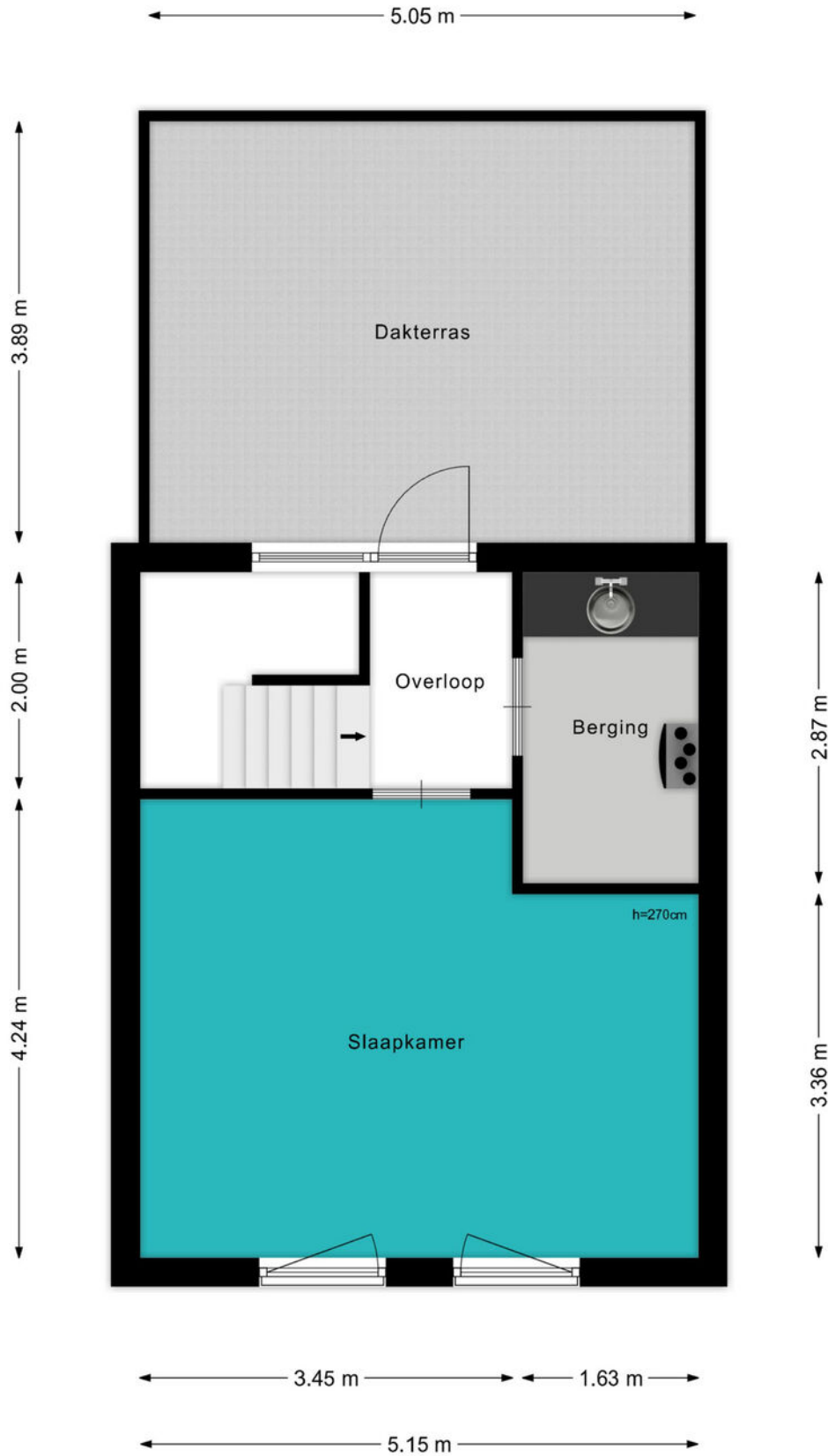




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Veluwemeer 168



12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 — Vastgestelde kadastrale grens  
 — Voorlopige kadastrale grens  
 — Administratieve kadastrale grens  
 — Bebouwing  
 Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 mei 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000  
 Kadastrale gemeente Woerden  
 Sectie A  
 Perceel 6971



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/veluwemeer-168](http://lindamakelaardij.nl/veluwemeer-168)



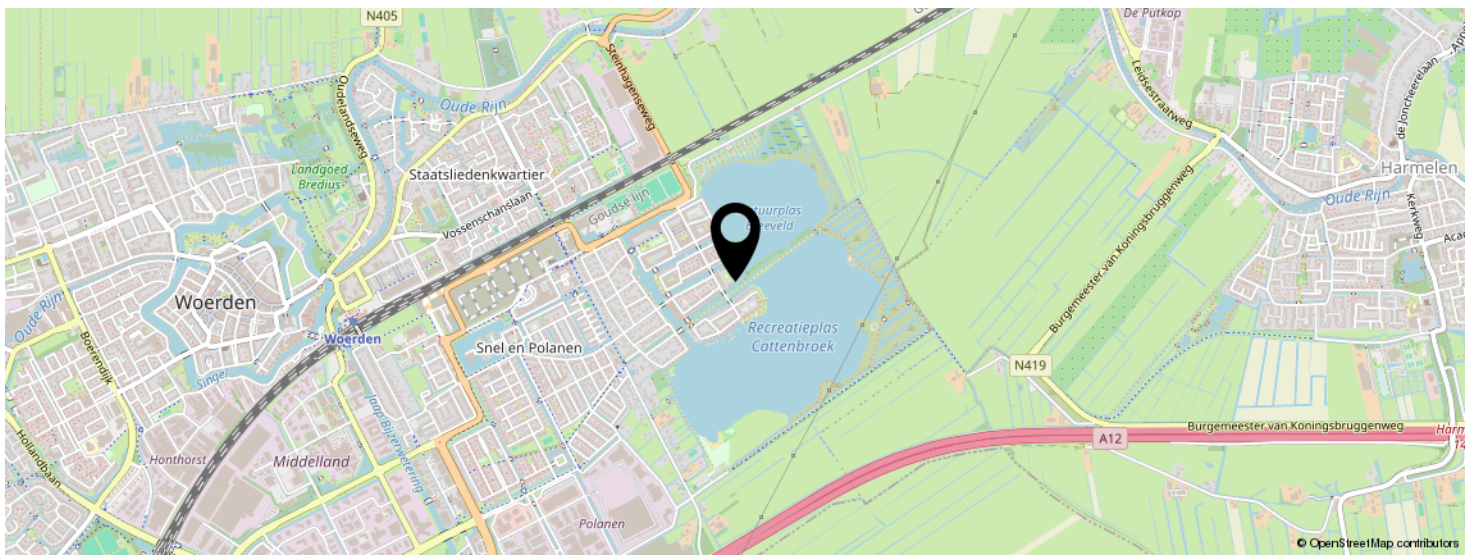
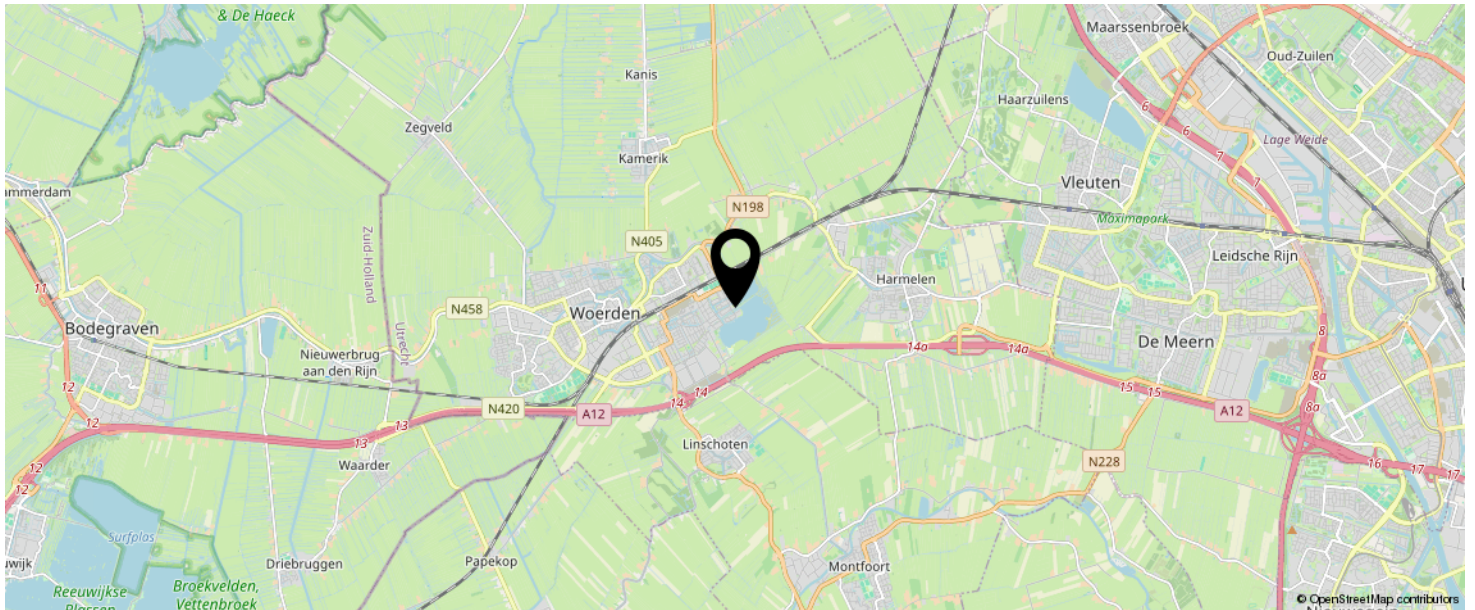
Veluwemeer 168, Woerden



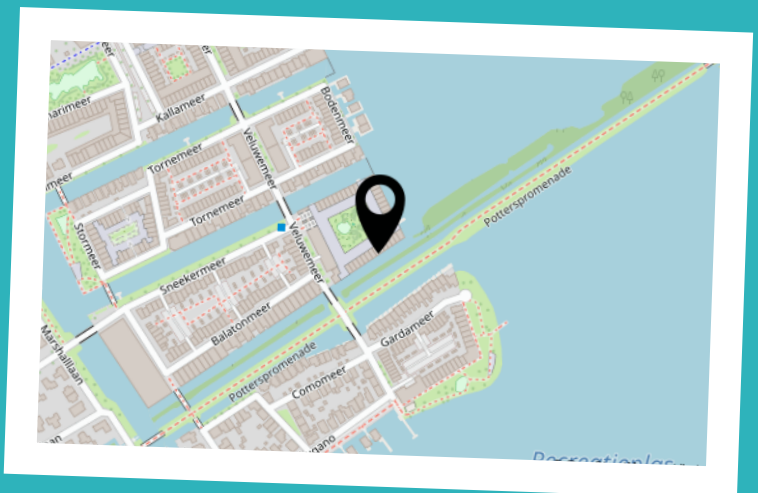
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# 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				
-				X
-				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
-				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
-				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
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
Kunstgras terras			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
- Sloep Amigo 430 open (Botenfabriek.nl) 2021 met toebehoren (inclusief dekzijl, zonnedek en complete kussenset)			X	
- Elektrische motor voor sloep Epropulsion Spirit 1.0 Plus 2023			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