

Vraagprijs  
€ 895.000 k.k.

**172**

**KALLAMEER**

**WOERDEN**



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
penthouse

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
2010

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

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

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



# OMSCHRIJVING

Liefde op het eerste gezicht! Gelegen op de bovenste verdieping vind je dit lichte en uitstekend onderhouden penthouse. Het appartement is verdeeld over twee woonlagen waarin je de beschikking krijgt over twee ruime slaapkamers, een nette badkamer, een open verdieping voor een royale hobby-/werkkamer en volop bergruimte. Aan de voorzijde kijk je uit over een brede singel. De lichte afwerking en grote raampartijen zorgen voor veel woonplezier. Geniet van de rust in deze fijne buurt en woon ook centraal met het station op 5 minuten fietsen.

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

Er is een centrale entree met een afgesloten poort en een bellentableau met videofooninstallatie. Via een vaste trap is de aangelegde binnentuin te bereiken gelegen op houten vlonders. Er is een tweede centrale entree met een liftinstallatie aanwezig waarbij dezelfde binnentuin te bereiken is. Op de begane grond onder de vlonders zijn de privéparkeerplaatsen te vinden en de algemene fietsenberging.

## Appartement vierde verdieping:

Via de gemeenschappelijke en brede galerij bereik je de voordeur met toegang naar de hal. Hier vind je de garderobe, de berging met opstelplaats van de CV-ketel, de meterkast en toegang tot de verschillende vertrekken. Vanuit de hal loop je door naar de licht afgewerkte living met een goede lichtinval door de grote raampartijen met draaikijsysteem.

De living is een echte eyecatcher. Door de enorme hoogte, de vide en de hoge ramen is het een fijne verblijfsruimte. De open keuken vormt een stijlvol element in de ruimte en bestaat uit een kook- en spoeliland en een kastenwand. Je krijgt hier de beschikking tot een inductiekookplaat (2022), afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven en koffiezetapparaat.

Terug in de hal kom je bij de volledig betegelde badkamer. De badkamer is voorzien van een wastafel met dubbele kraan en vaste kast, een toilet, een inloepdouche en handdoekenradiator. Naast de badkamer ligt de separate toiletruimte met een hangend closet en een fonteintje. Tegenover het toilet is de ruime berging gelegen met aansluitingen voor de wasapparatuur.

Aan de voorzijde van het appartement vind je twee ruime slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van een vaste schuifkastenwand.

De vaste trap in de woonkamer geeft je toegang tot de tweede woonlaag van het appartement. Deze ruime verdieping bevat een pantry en kan naar eigen inzicht worden ingericht. Vanuit hier betreed je het zonnige dakterras, gelegen op het zuiden. Hier heb je een prachtig en weids uitzicht over Waterrijk.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

# OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2010
- Woonoppervlakte ca 183 m<sup>2</sup>
- Dakterras: ca 31 m<sup>2</sup>
- Gedeeltelijk voorzien van een gietvloer op de eerste woonlaag
- Voorzien van kunststof kozijnen
- Actieve VvE, servicekosten € 251,48,- per maand
- Liftinstallatie en een video-intercom aanwezig
- Goede parkeergelegenheid in de buurt voor bezoekers
- Parkeren op het binnenterrein op je eigen twee privéparkeerplaatsen
- Eigen berging aanwezig
- Algemene fietsenberging op de begane grond
- HR CV-ketel 2010
- Energielabel A
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze comfortabele woning te komen bekijken? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

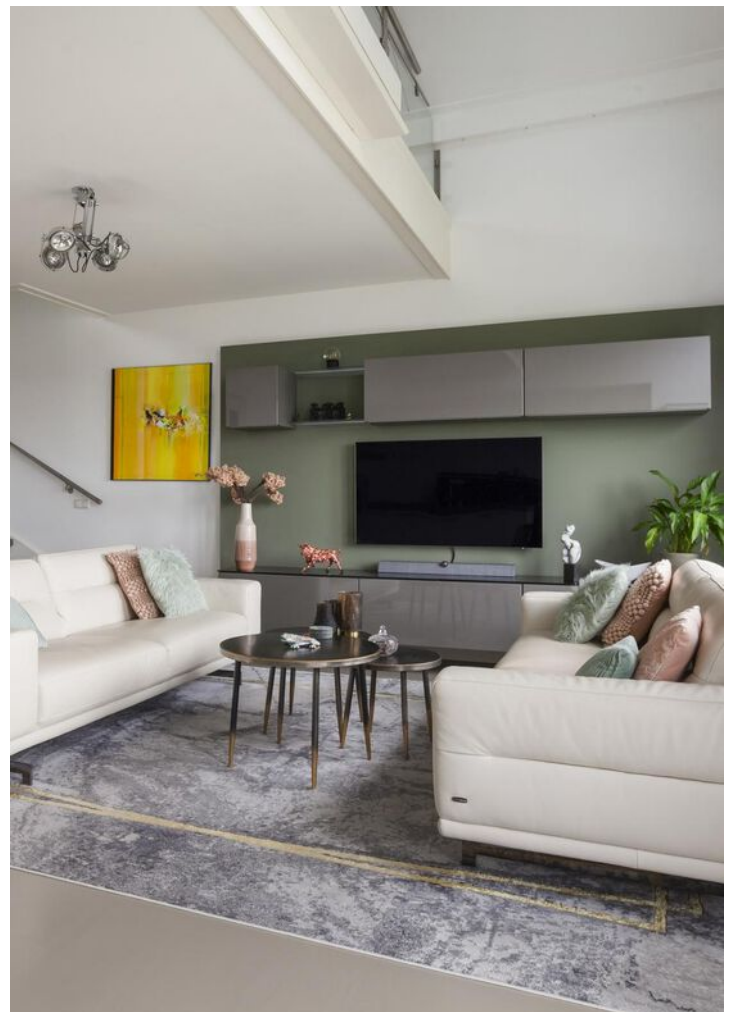
Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst.





**"Treed binnen  
in dit royale  
en lichte  
penthouse"**















































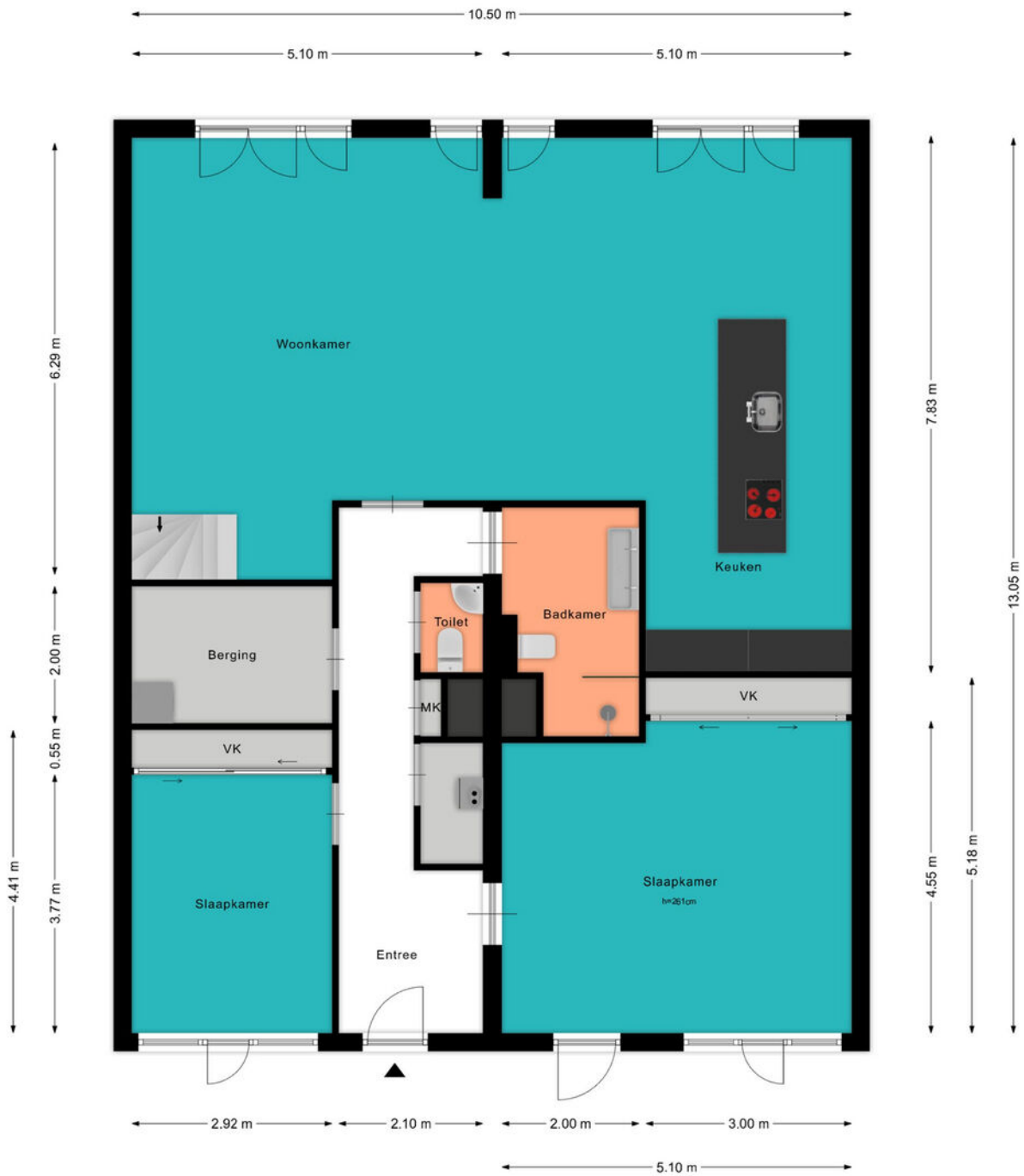




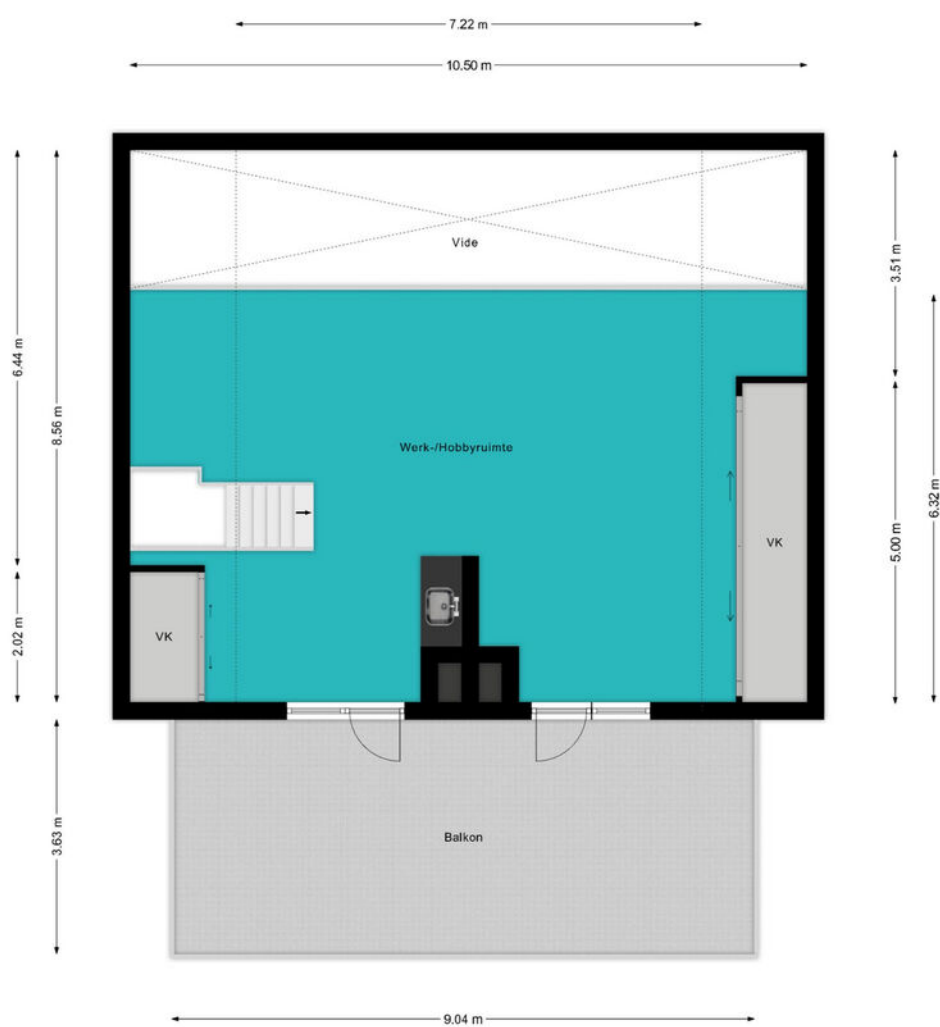




# PLATTEGROND

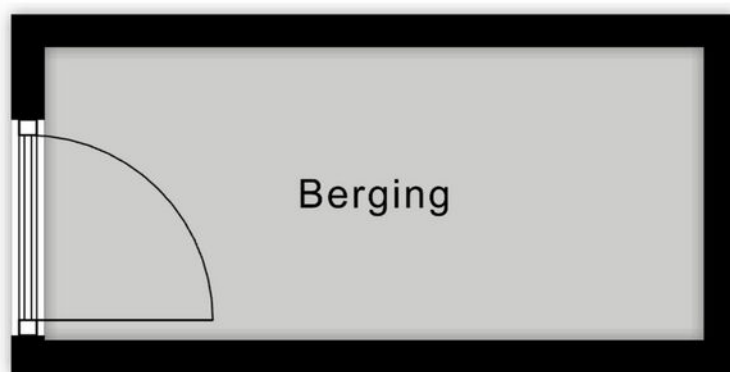


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



1.33 m

3.00 m

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Woerden  
Sectie A  
Perceel 7169

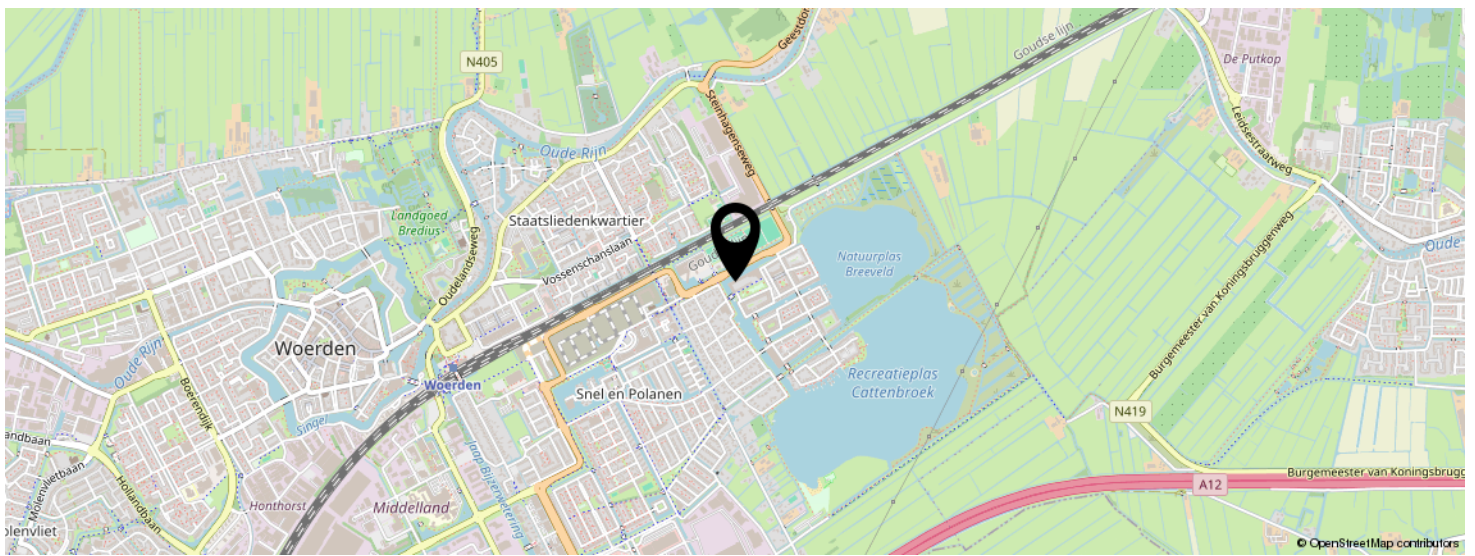
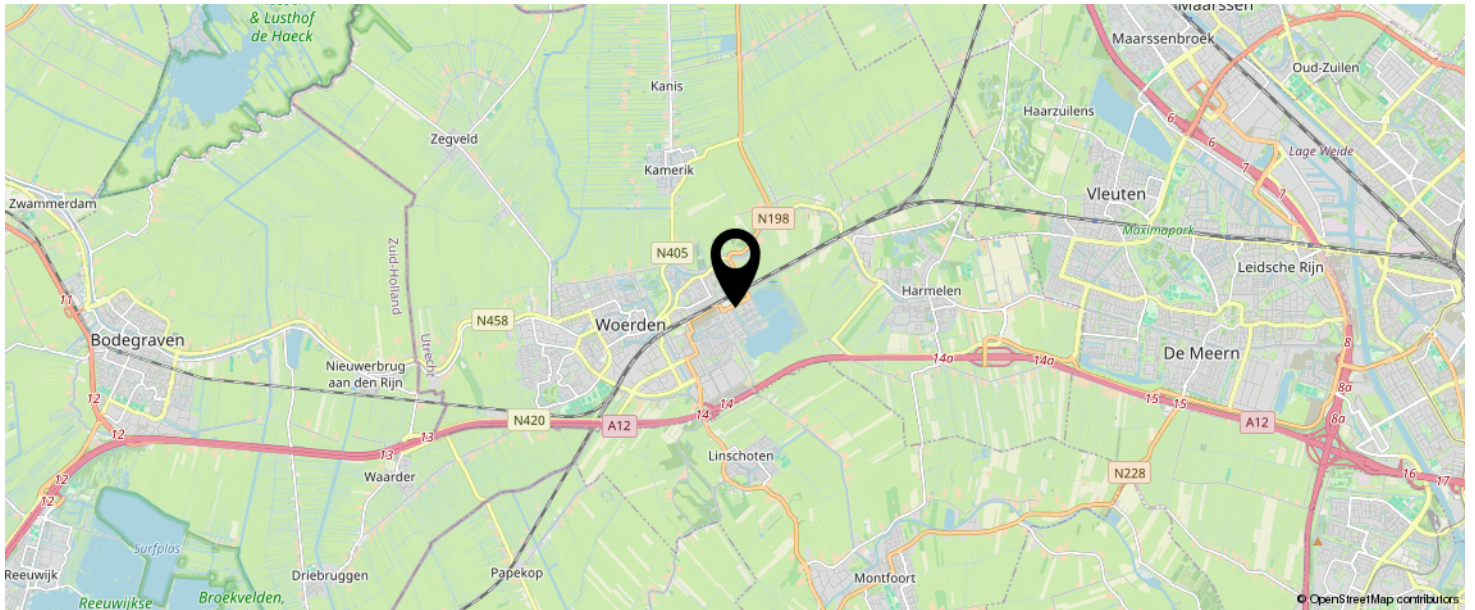


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

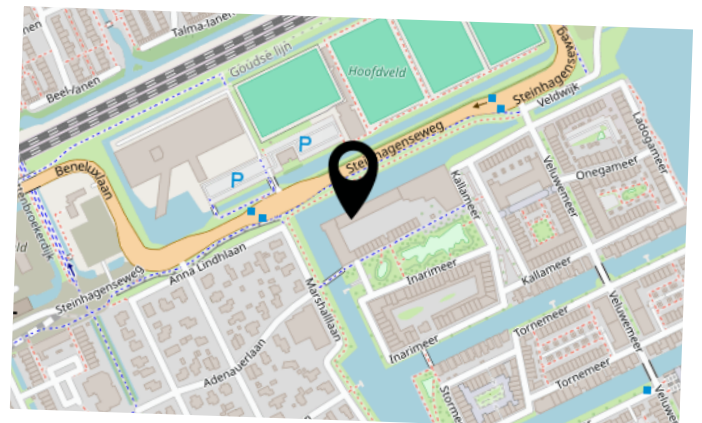
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# 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				
- Inbouw(kleding)kast op de 2 slaapkamers	X			
- TV Meubel aan de muur inclusief kastjes + Extra kast set in dezelfde kleur in de 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



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- Gietvloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Eettafel inclusief 6 leren stoelen	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			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- koffiezetapparaat	X			
-				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



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafel	X			
- 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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				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			
Luxe tuintafel set inclusief 6 stoelen + 2 ligstoelen inclusief bijzettafel	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



# LIJST VAN ZAKEN

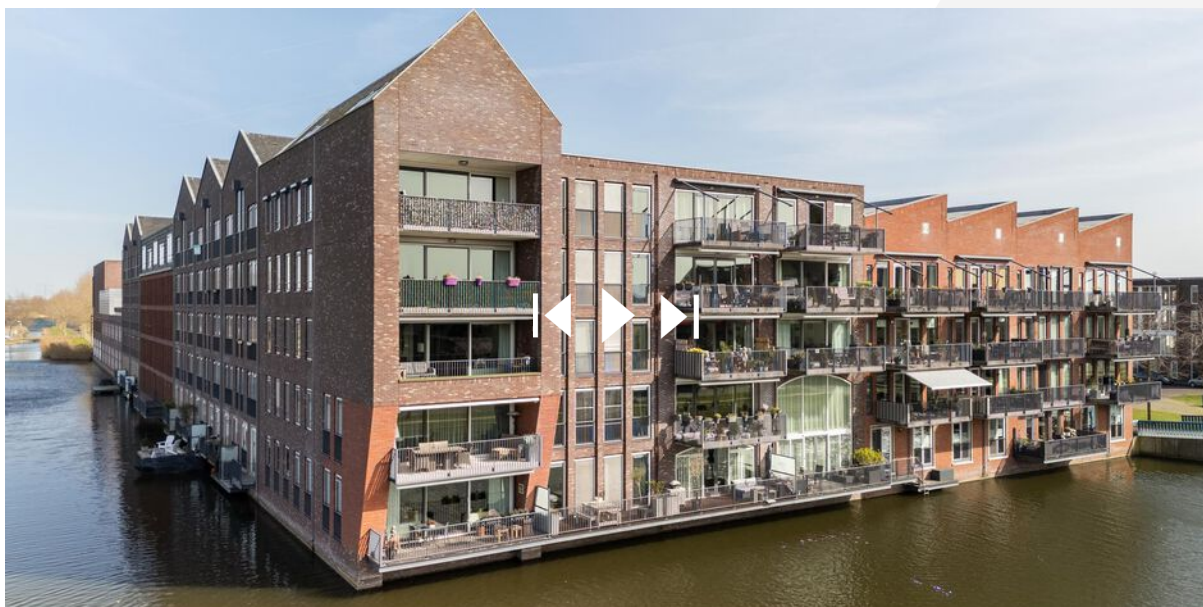
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
De houten plankenkast in de berging naast de 2 eigenparkeerplaatsen	X			X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Privacy sierzijl aan het hek buiten op het terras + windscherm	X			
- 1 Parasol helemaal volledig + 1 parasolvoet	X			
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/kallameer-172](https://lindamakelaardij.nl/kallameer-172)



Kallameer 172, Woerden



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!





# 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