



Vraagprijs
€ 575.000 k.k.

53

KALLAMEER

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A++

BOUWJAAR:
2011

WOONOPPERVLAKTE:
130 m²

INHOUD:
430 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
60 m²



OMSCHRIJVING

Eigentijds wonen & werken op één plek! Dat kan in deze geweldige eengezinswoning uitgerust met een werkkamer en parkeren op de begane grond en comfortabel wonen op de 1e en 2e verdieping. Je kunt genieten van een royale living met open keuken, een mega dakterras met ochtend- en middagzon, drie fijne slaapkamers en een luxe badkamer. Via de inpandige berging op de begane grond bereik je de privéparkeerplaatsen in de parkeergarage direct achter de woning. Een perfecte combinatie!

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:

De voordeur is te bereiken via het voetpad. De entree en hal zijn voorzien van de garderobe, meterkast, lichte toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime werkkamer van ca 7 m², ideaal voor thuiswerken of een praktijk aan huis. Vanuit de hal heb je toegang tot de inpandige berging en deze is geschikt voor het stallen van fietsen. Via de buitendeur bereik je de twee eigen parkeerplaatsen direct achter de woning, welke zijn gelegen in de afgesloten parkeergarage.

1e Verdieping:

De royale living heeft een zitgedeelte aan de achterzijde bij het dakterras met een sfeervolle gaskachel. Het eetgedeelte is gelegen aan de voorzijde bij de open keuken met een balkon dat is afgesloten middels een schuifpui.

De keuken is opgesteld met een kookeiland (2024) en een hoge kastenwand (2011). De volgende apparatuur is aanwezig in de keuken:

- 4pits-inductiekookplaat
- Afzuigkap
- Vaatwasser
- Combi-oven 2x
- Koelkast
- Vriezer
- Quooker (2024)

In de achtergevel zijn openslaande deuren met toegang naar het zonnige dakterras waar je heerlijk in de zon kunt genieten. Het terras is afgewerkt met hardhouten delen, een vijver aan het einde van het dakterras, een houten berging en een buitenkraan. De begroeide schuttingen zorgen voor veel privacy en een natuurlijke uitstraling.

2e Verdieping:

De trap naar de verdieping is afgesloten met een glazen schuifdeur, die je leidt naar de overloop op de tweede verdieping. Hier vind je een inpandige bergkast voorzien van de HR CV-ketel, de unit voor de mechanische ventilatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers gelegen met leuk uitzicht over de straat en omgeving. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en is gelegen over de gehele breedte van de woning.

De tussengelegen royale badkamer is voorzien van een:

- Ligbad
- Inloopdouche
- Wastafelmeubel met een dubbele kraan
- Spiegelkast

De toiletruimte is separaat en eveneens te bereiken vanaf de overloop.

OMSCHRIJVING

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2011
- Woonoppervlakte ca 130 m²
- Dakterras: ca 52 m²
- Balkon: ca 3 m²
- De woning is volledig geïsoleerd
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021
- Lichte wand- en vloerafwerking gehele woning
- De glaswand voor de trap is geplaatst in 2020
- Vloerverwarming op de 1e verdieping gelegd in 2022
- Keuken is gedeeltelijk vernieuwd in 2024
- 1e verdieping voorzien van een spanplafond met spots
- Er zijn 19 zonnepanelen geïnstalleerd in 2017
- Energielabel A++
- HR CV-ketel 2011
- Twee privéparkeerplaatsen
- Gezamenlijke binnentuin
- Actieve beheersvereniging voor het onderhoud van de binnentuin en de parkeergarage
- Servicekosten € 28,- per maand
- Goede parkeergelegenheid in de buurt voor bezoekers
- Oplevering in overleg

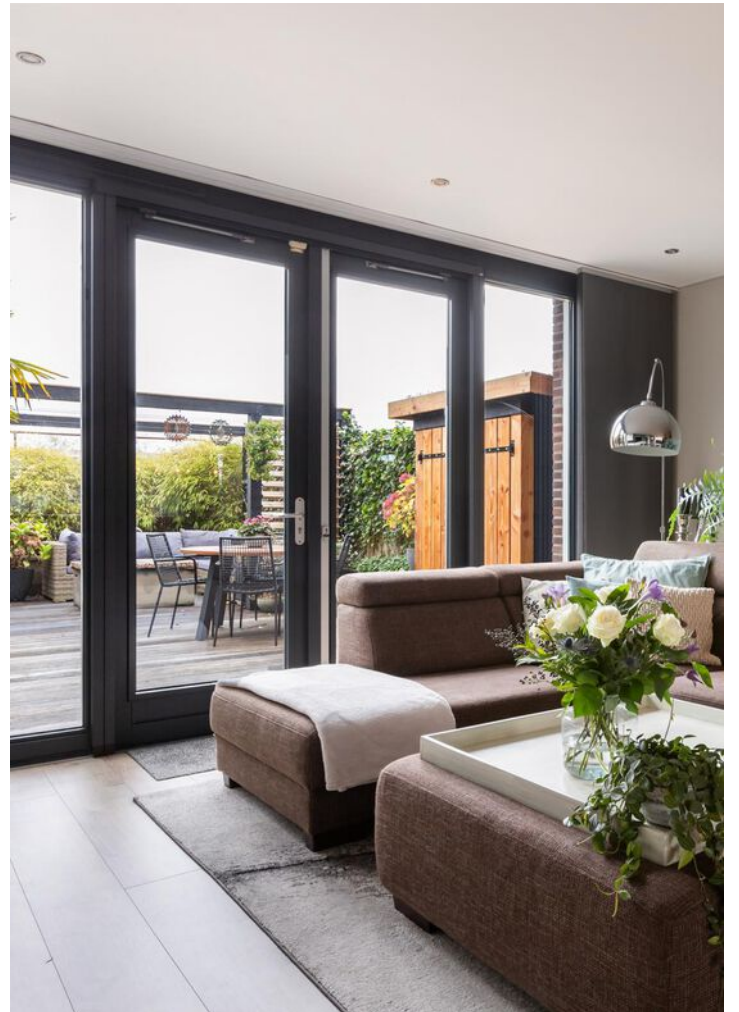
Wil je een afspraak maken om deze comfortabele woning te komen bekijken? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

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 brochure.



**"Comfortabel
wonen met
een mega
dakterras!"**



















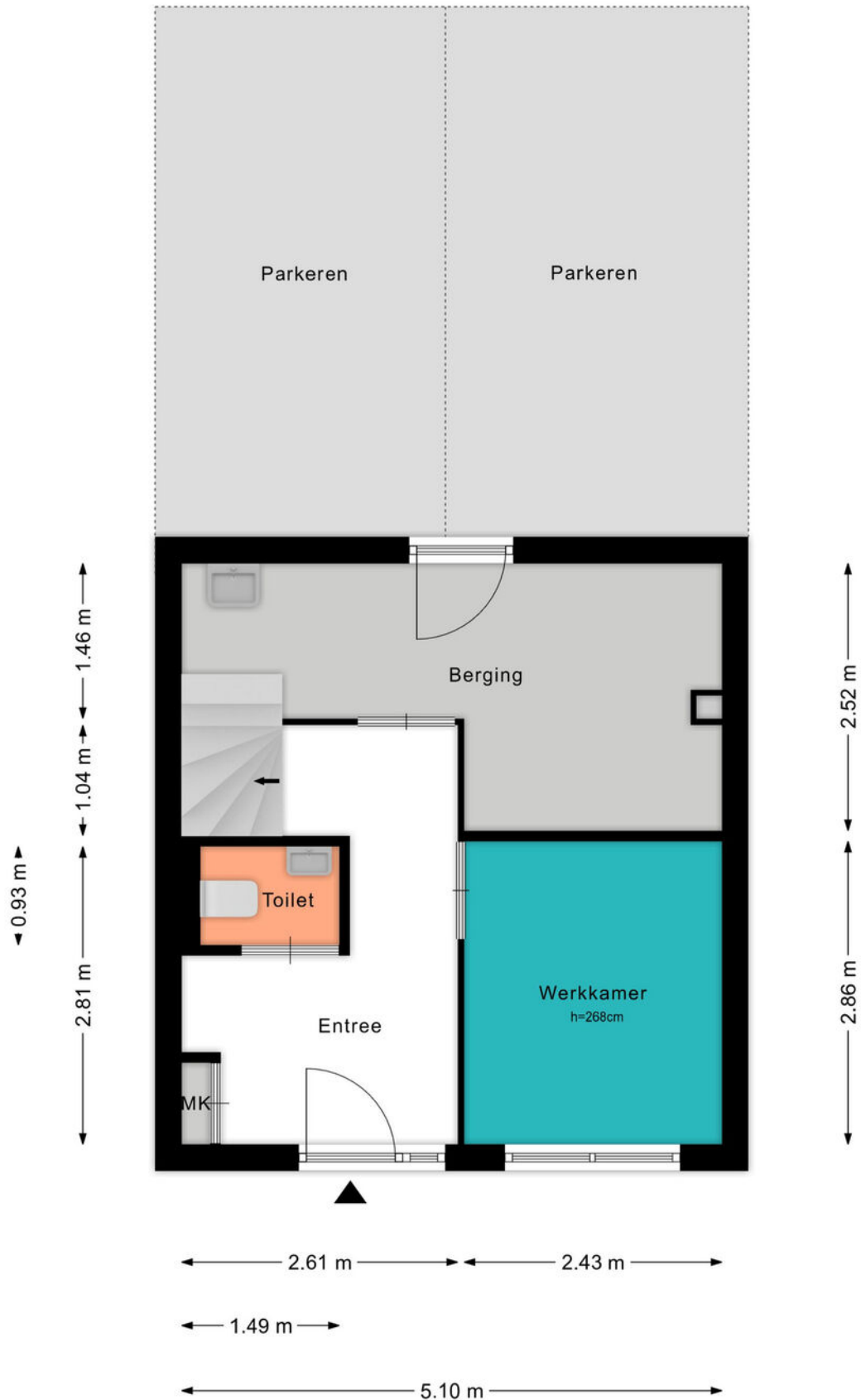




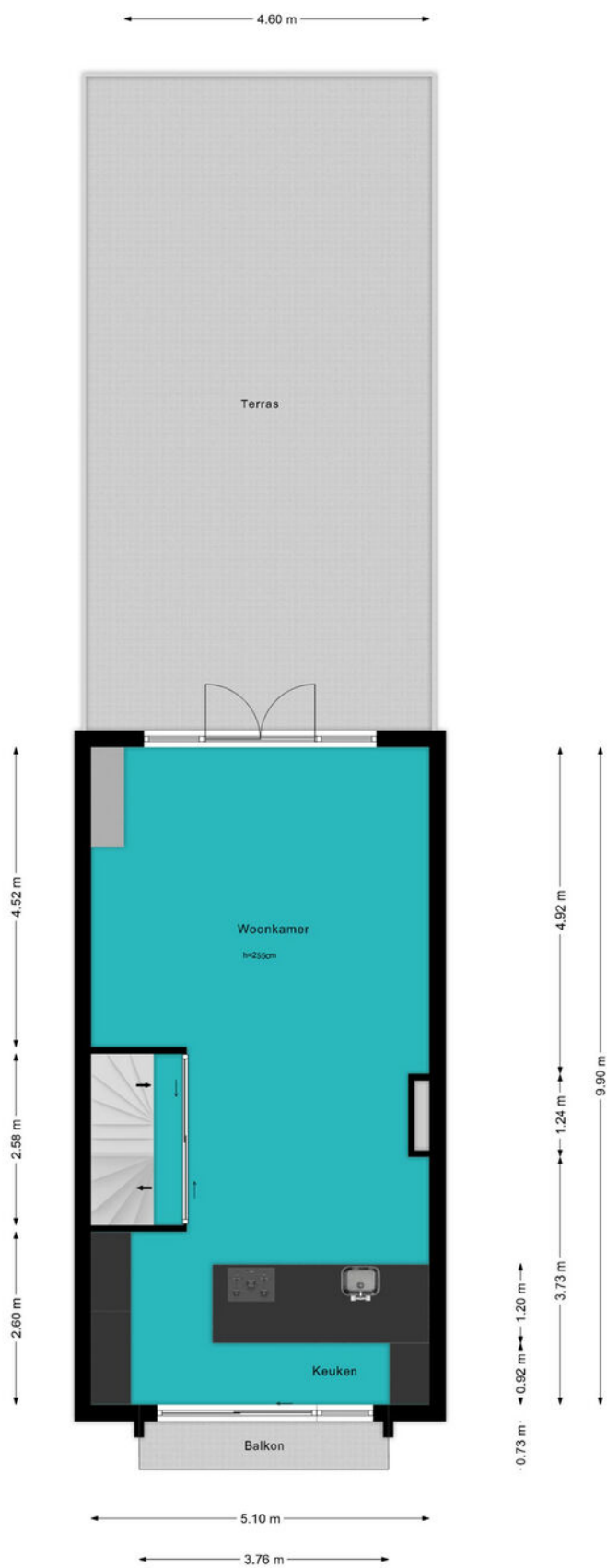




PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



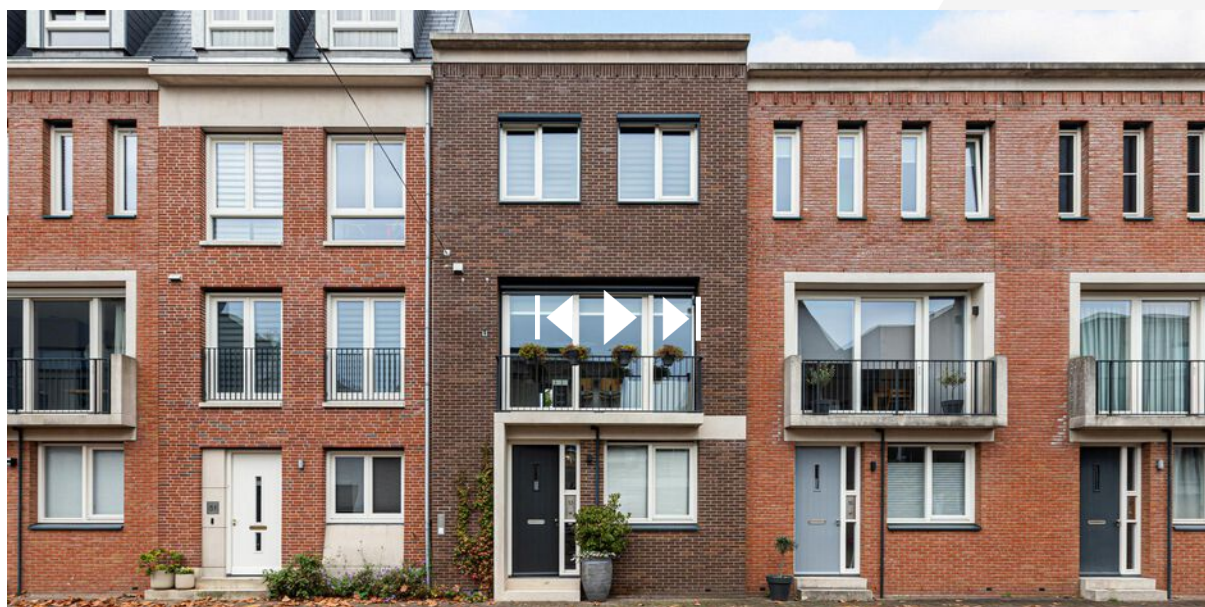
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 november 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden Sectie A Perceel 7760</p> <p>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.</p>	
--	---	---

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/kallameer-53



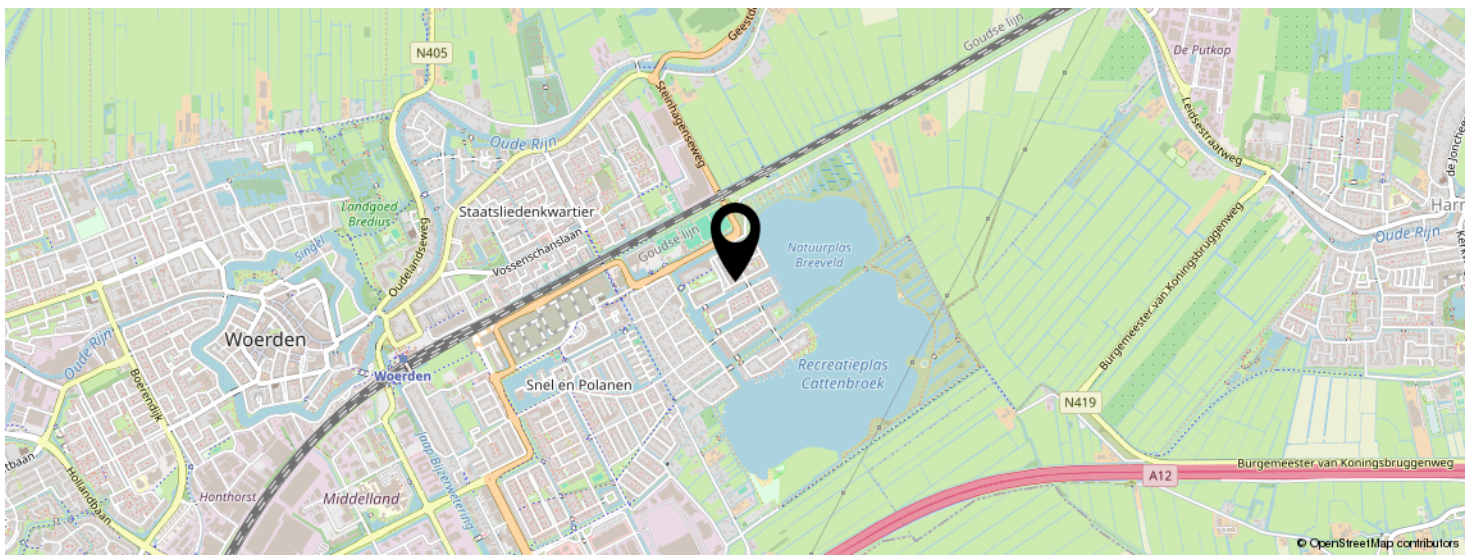
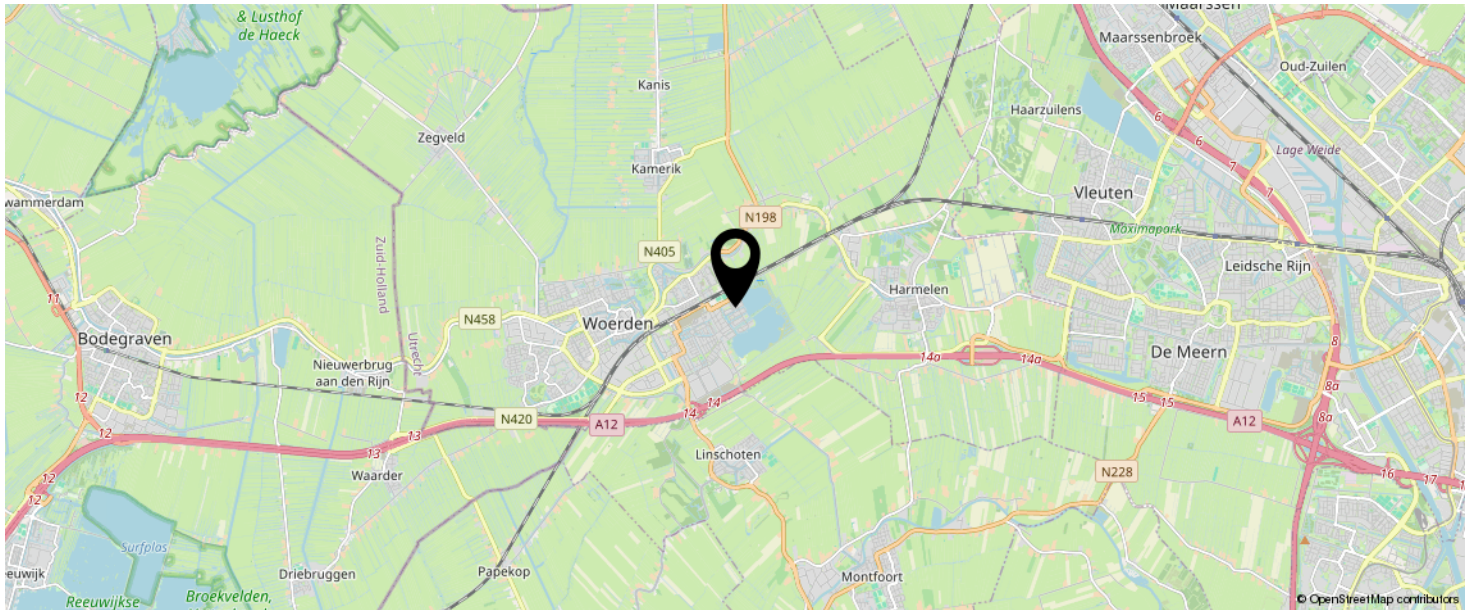
Kallameer 53, Woerden



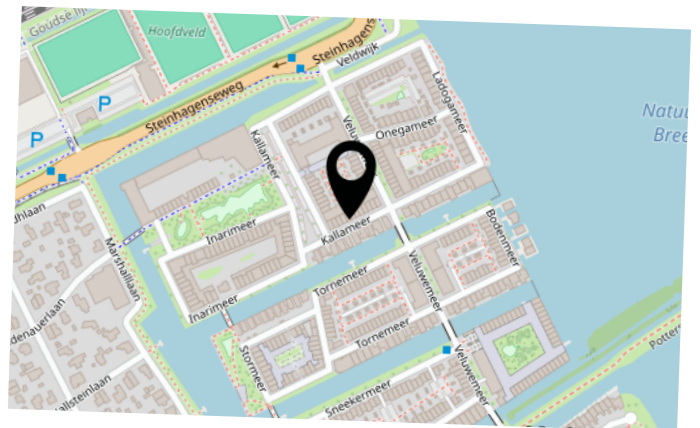
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(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				
- stellingkasten voorkamer			X	
- 2 kasten parkeergarage		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
Woning - Keuken				
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.
- wijnkast			X	
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
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	
- pedaalemmer toilet boven			X	
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
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
plissehor kamer naar dakterras	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
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting	X			
palmen dakterras en losse potten			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
bewateringsinstallaties dakterras	X			
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek		X		
- vlaggenmast(houder)		X		
-				X
-				X
Overig - Contracten				
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

www.lindamakelaardij.nl



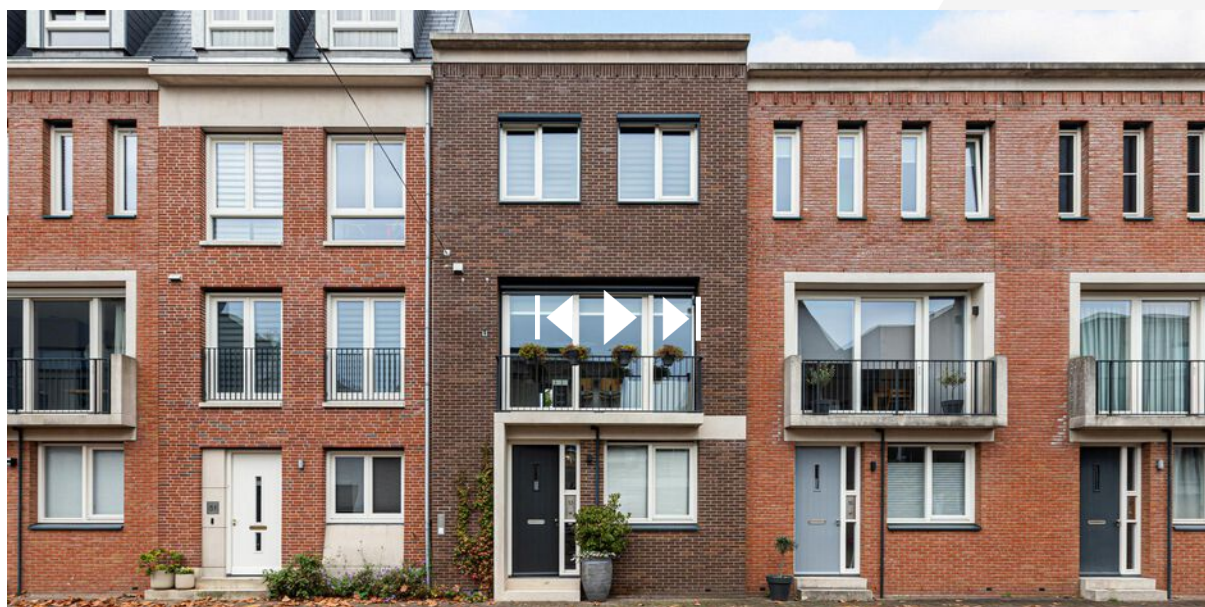
LINDA
MAKELAARDIJ

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/kallameer-53



Kallameer 53, Woerden



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!

