



Vraagprijs  
€ 700.000 k.k.

17

**BODENMEER**

**WOERDEN**



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
herenhuis

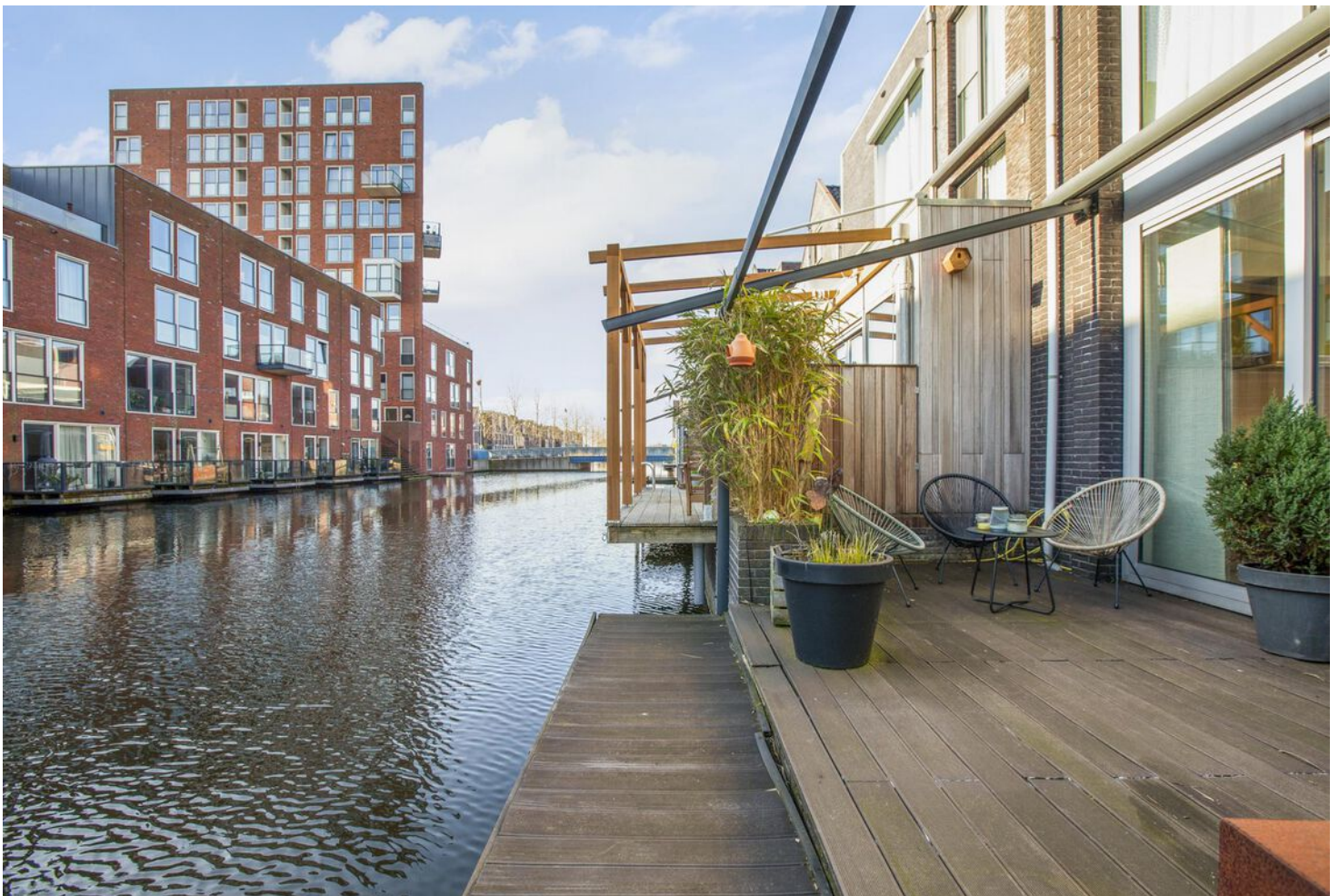
**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
2008

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

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

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



# OMSCHRIJVING

Al jouw woondromen in één! Deze magnifieke kadewoning is verdeeld over drie woonlagen, biedt alles wat je zoekt en is uniek in zijn soort. Met twee overdekte parkeerplaatsen op eigen terrein, een sfeervolle woonkeuken, een royale woonkamer, vier ruime slaapkamers en een complete badkamer is dit de ideale gezinswoning. Geniet van het terras aan het water met een eigen aanlegplaats voor de boot. De woning is comfortabel ingericht en voorzien van alle gemakken. Zie jij jezelf hier al wonen?

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:

Bij aankomst parkeer je de auto op de overdekte parkeerplaatsen op eigen terrein. De carport is luxe afgewerkt met houtwerk en verlichting. De voordeur ligt beschut onder de carport, zodat je altijd droog de woning kan betreden. Links van de voordeur is de berging bereikbaar, voorzien van elektra en verwarming.

De hal beschikt over de meterkast, een modern toilet met wandcloset en fonteintje en ruimte om de jassen op te hangen. Via de schuifdeuren kom je in de royale woonkeuken, met een strakke afwerking en een gietvloer met vloerverwarming. Tevens bevindt zich hier de trap naar de eerste verdieping. De aangrenzende bijkeuken aan de voorzijde biedt extra opslagruimte.

De keuken bestaat uit een recht gedeelte en een spoeiland. De volgende inbouwapparatuur is inbegrepen:

- 5pits-gaskookplaat
- Afzuigkap
- Combi-oven
- Koelkast
- Vaatwasser
- Close-in boiler

Via de schuifpui kom je op het zonnige terras aan het water waar je volop van het buitenleven kan genieten. Het terras is van kunststof, kan overdekt worden met een elektrisch zonnescherm en beschikt over een steiger voor het aanleggen van de boot.

### 1e verdieping:

Op deze verdieping bevindt zich de royale living van ca. 30 m<sup>2</sup>, afgewerkt met een hardhoutenvloer en vloerverwarming. De hoge ramen met schuifdeuren en een frans balkon zorgen voor een goed lichtinval. Onder de trap naar de tweede verdieping is een praktische trapkast met een wastafel.

### 2e verdieping:

De overloop geeft toegang tot vier ruime slaapkamers, de badkamer en twee bergruimtes. Op de overloop en in de badkamer bevinden zich daglichtbuizen (sunpipes), welke zorgen voor een natuurlijke verlichting. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste schuifkastenwand en in de naastgelegen kamer zijn de wasmachine en droger opgesteld. De twee slaapkamers aan de achterzijde bieden een fraai uitzicht over het water.

De tussengelegen badkamer is volledig betegeld en voorzien van een:

- Wastafelmeubel met dubbele wasbak
- Inloopdouche met twee douchekoppen
- Tweede toilet
- Elektrische vloerverwarming

In één van de bergruimtes is de opstelplaats van de HR CV-ketel. De unit van de mechanische ventilatie bevindt zich op het dak.

# OMSCHRIJVING

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

## Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2008
- Woonoppervlakte: ca 150 m<sup>2</sup>
- Berging: ca 3 m<sup>2</sup>
- Carport: ca 41 m<sup>2</sup>
- Terras: ca 22 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 108 m<sup>2</sup>
- Volledig geïsoleerde woning
- Onderhoudsarme woning met aluminium kozijnen en HR++ glas
- Nette en lichte wand- en vloerafwerking gehele woning
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer
- Daglichtbuizen (sunpipes) aanwezig in de badkamer en overloop
- De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van elektrische screens
- De woning is voorzien van energielabel A
- Er zijn 16 zonnepanelen geïnstalleerd in 2017
- Laadpaal aanwezig
- Gelegen aan het water met een bootligplaats
- Twee overdekte parkeerplaatsen op eigen terrein
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om deze unieke kadewoning met aanlegplaats voor de boot te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

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

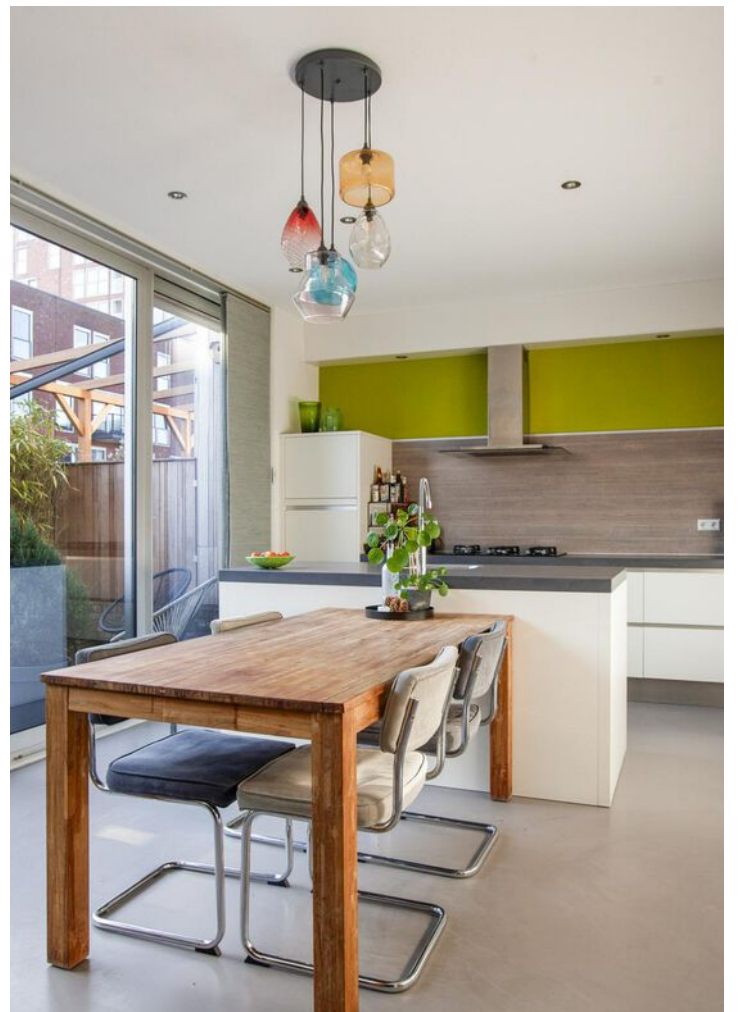
Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze brochure.



The image shows the exterior of a modern brick house. The building features a prominent large archway over the entrance. Above the arch, there are two rows of four windows each, with white frames and blue-tinted glass. The brickwork is dark grey. To the left of the arch, there are two more windows. The entrance area includes a dark double door and a white-framed glass door. Several potted plants are visible near the glass door. The foreground is paved with dark bricks in a herringbone pattern. A teal semi-transparent banner is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**"Moderne  
kadowoning  
met vier  
slaapkamers"**

































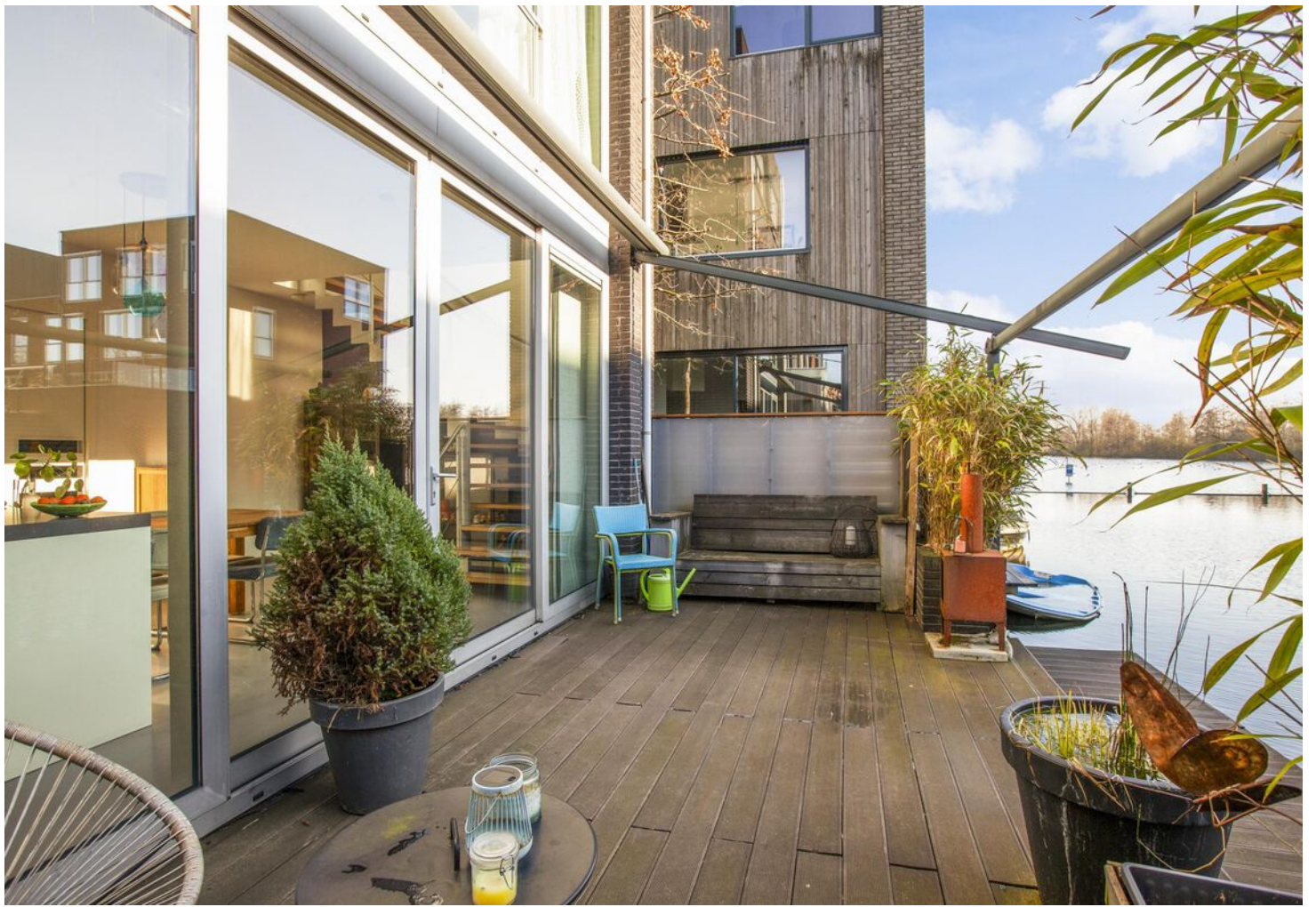




















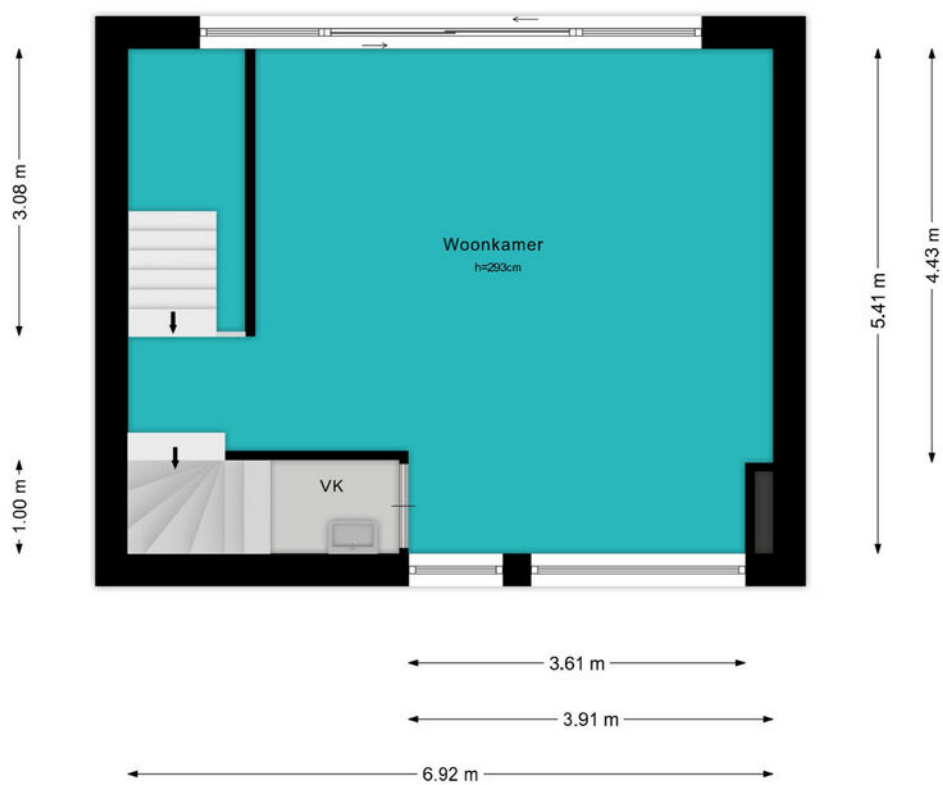


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/bodenmeer-17](https://lindamakelaardij.nl/bodenmeer-17)



Bodenmeer 17, Woerden



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!






# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

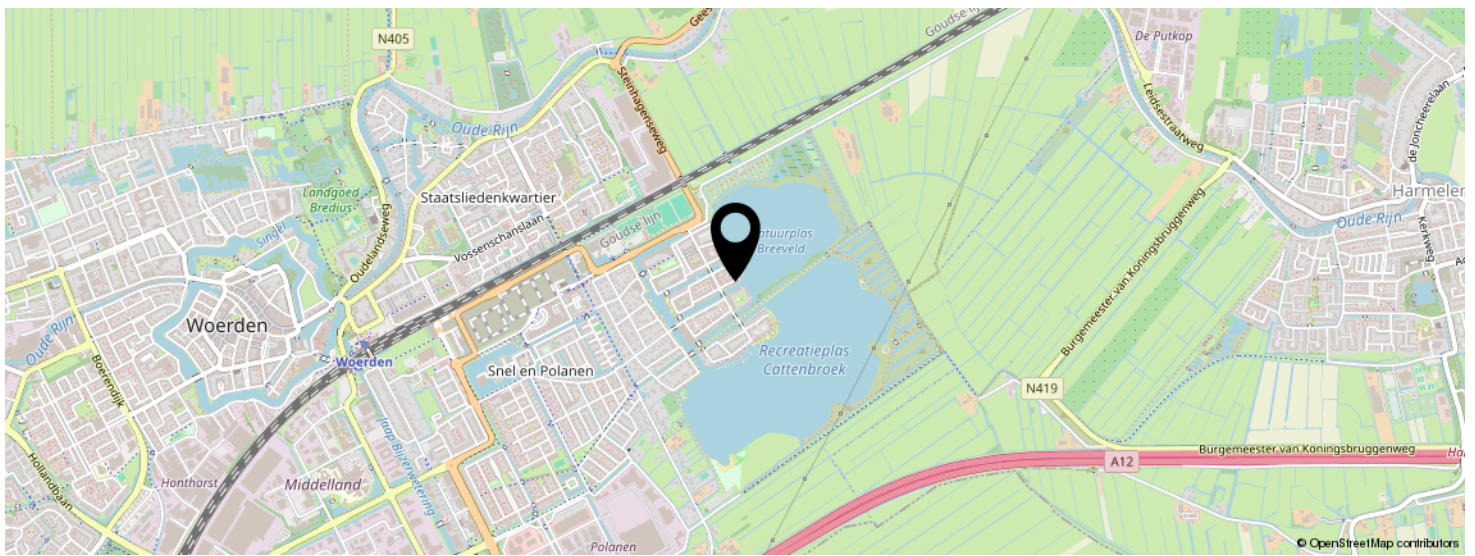
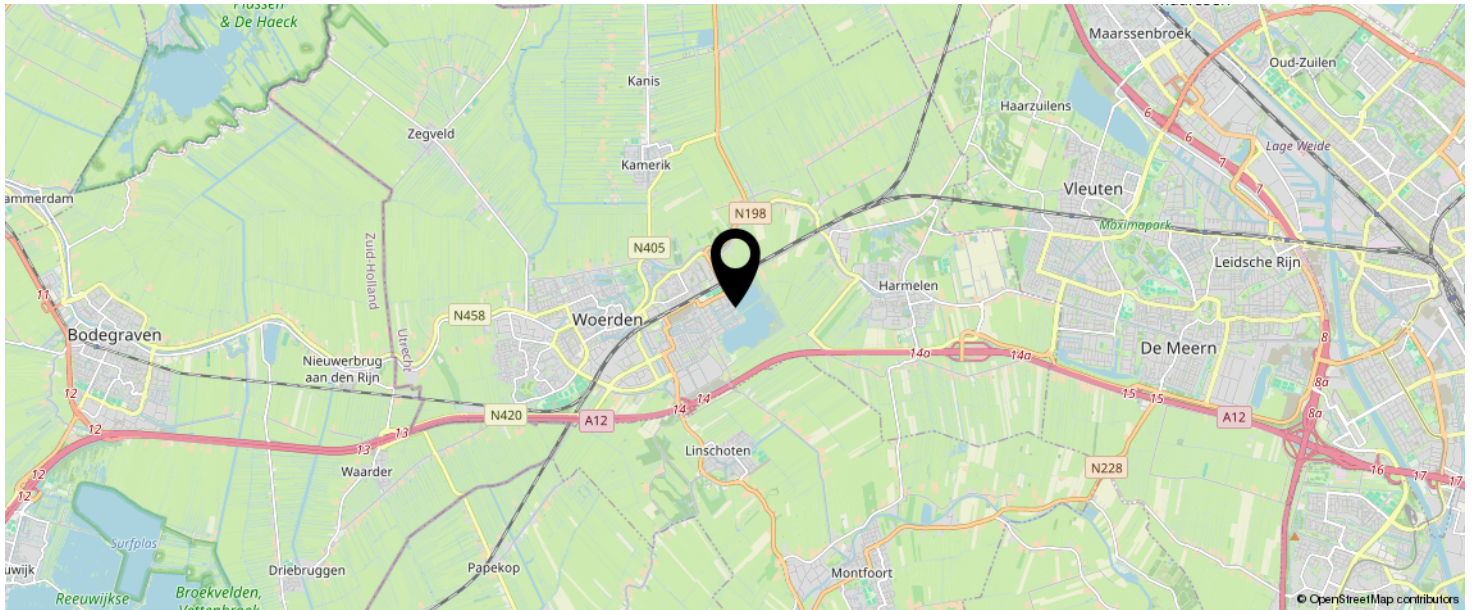


0 5 10 15 20 25m

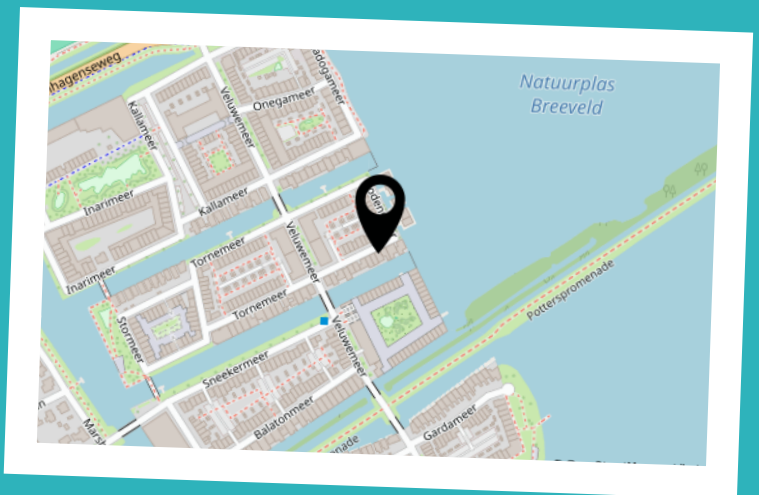
|  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>12345</b><br/>Perceelnummer</p> <p><b>25</b><br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 februari 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden<br/>Sectie A<br/>Perceel 7569</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|---|---|



# 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      |               |          |              |        |
| - Legplanken in beide berguimtes         | 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. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - Keukenboiler                      | 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             |          |              |        |
|   |               |          |              | 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