



Vraagprijs
€ 675.000 k.k.

264

VELUWEMEER

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
herenhuis

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
2013

WOONOPPERVLAKTE:
150 m²

INHOUD:
497 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
30 m²



OMSCHRIJVING

Wauw, wat een plek! Dit 4-laags herenhuis uit 2013 met vijf ruime slaapkamers is perfect voor iedereen die van comfort én ruimte houdt. De woning is gasloos door de plaatsing van een warmtepomp en 10 zonnepanelen. De lichte woonkamer met een grote schuifpui naar de achtertuin, de open keuken aan de voorzijde en de royale badkamer met inloopdouche en een ligbad toveren een lach op jouw gezicht! Je kunt de auto overdekt parkeren in de afgesloten parkeergarage en aan opbergruimte is er in deze woning geen gebrek. Waar wacht je nog op?

De woning ligt in de jonge woonwijk Waterrijk aan de rand van de natuurplas en op loopafstand 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:

Je parkeert de auto in de afgesloten parkeergarage, bereikbaar vanaf de Ladogameer. Direct achter je eigen parkeerplaats vind je een deur naar de inpandige berging op de begane grond. De voordeur van de woning bereik je via de stoep aan de voorzijde. In de ruime hal vind je de meterkast, de toiletruimte, een fijne werkruimte, de berging en de trap naar de eerste verdieping.

1e Verdieping:

De lichte en royale woonkamer strekt zich uit over de volledige verdieping en voelt heerlijk ruimtelijk aan door de vele raampartijen aan de voor- en achterzijde. De schuifdeuren sluiten het trappenhuis eenvoudig af. Via de schuifpui aan de achterzijde stap je zo de daktuin op, een heerlijke buitenruimte van maar liefst 57 m². Een perfecte plek om te ontspannen of te genieten met vrienden en familie.

De open keuken ligt aan de voorzijde van het huis, is langs één zijde opgesteld en voorzien van diverse inbouwapparatuur:

- 5-pits inductiefornuis met oven (2023)
- Afzuigkap
- Vaatwasser (2023)
- Koelkast
- Vriezer

2e Verdieping:

De overloop van de tweede verdieping geeft je toegang tot twee woningbrede slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kastenwand en vanuit hier heb je een open uitzicht over de omgeving. Verder vind je op deze verdieping nog een vaste kast en de badkamer. De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en een tweede toilet.

3e Verdieping:

Op de derde verdieping bevinden zich nog twee royale slaapkamers en een aparte ruimte met de opstelplaats voor de boiler, de warmtepomp en de omvormer van de zonnepanelen. Ook vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast kun je hier extra spullen opbergen.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2013
- Woonoppervlakte: ca. 150 m²
- Inpandige berging: ca. 5 m²
- Buitenruimte: ca. 57 m²
- Volledig geïsoleerde woning
- Nette wand- en vloerafwerking gehele woning
- Houten kozijnen met dubbelglas
- Vloerverwarming aanwezig in de gehele woning
- Gehele woning voorzien van grote kiepramen
- Energielabel A
- Voorzien van 10 zonnepanelen uit 2022
- Servicekosten parkeergarage € 25,- per maand
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om dit 4-laags herenhuis met privéparkeerplaats 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 tekst, plattegronden, foto's en overige presentaties.

The image shows the exterior of a modern house with a red brick facade. A large, light-colored door with a vertical glass panel is the central focus. To the left of the door is a window with a grey frame and white blinds. Above the door is a concrete overhang with a small light fixture. The ground is paved with grey bricks. A teal semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

"Treed binnen
in dit royale
en gasloze
herenhuis"























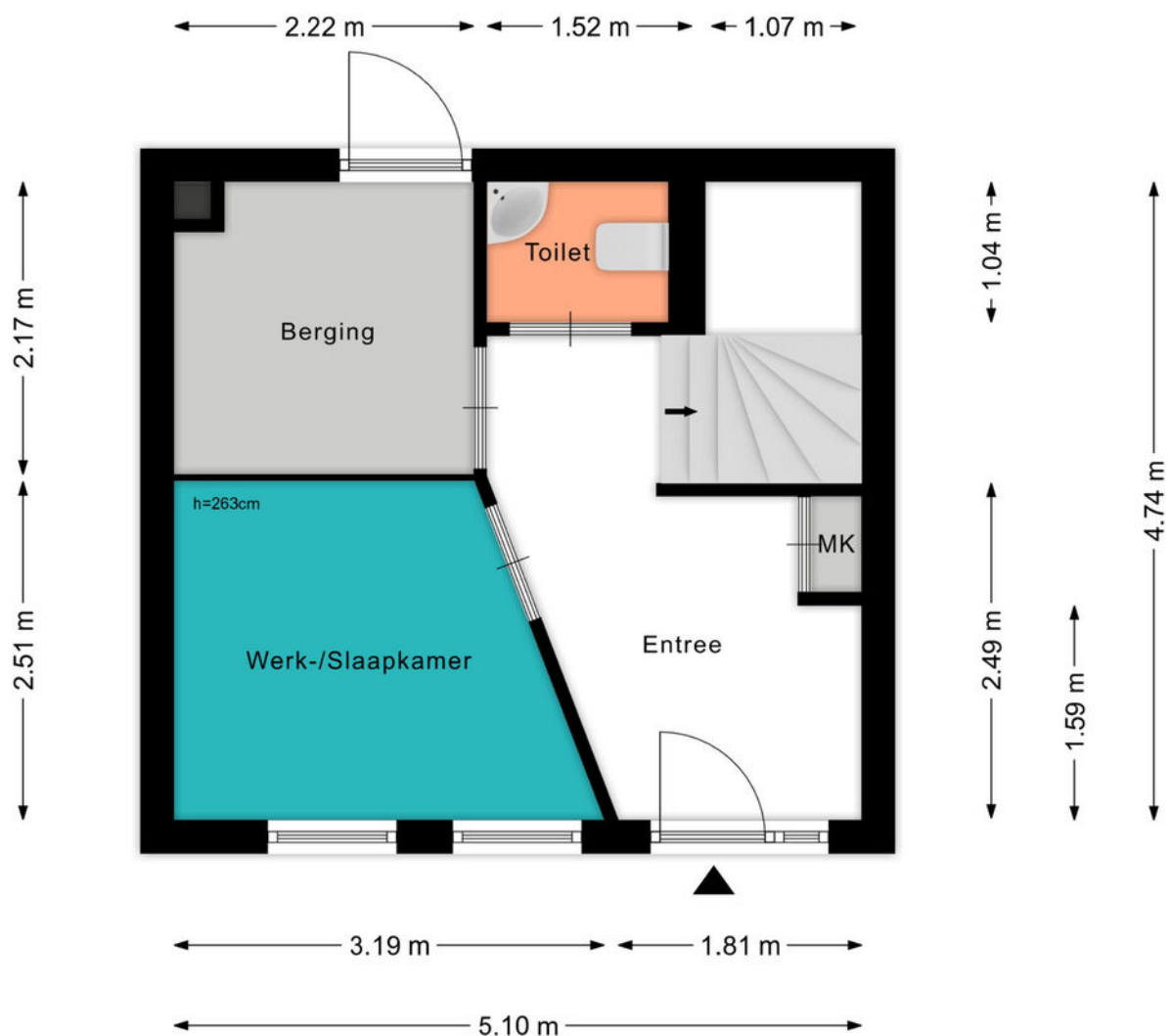








PLATTEGROND



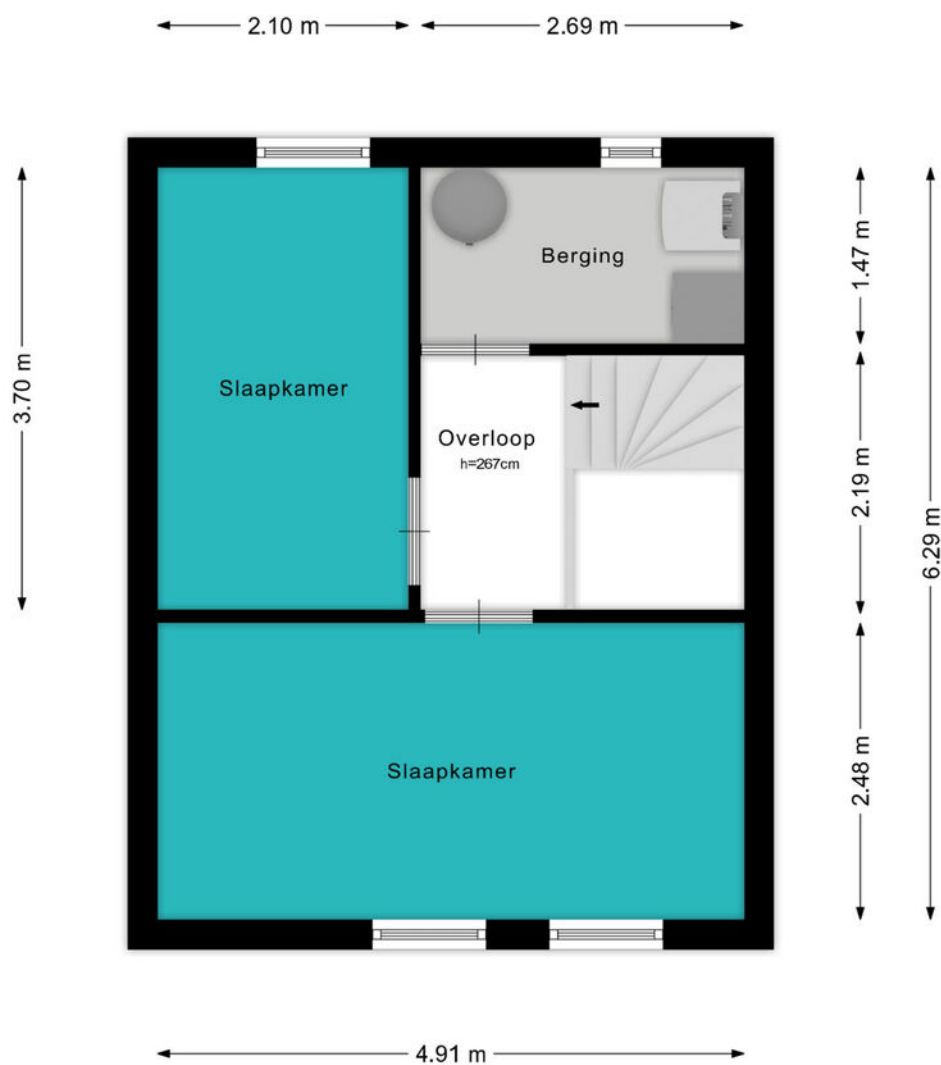
PLATTEGROND



PLATTEGROND

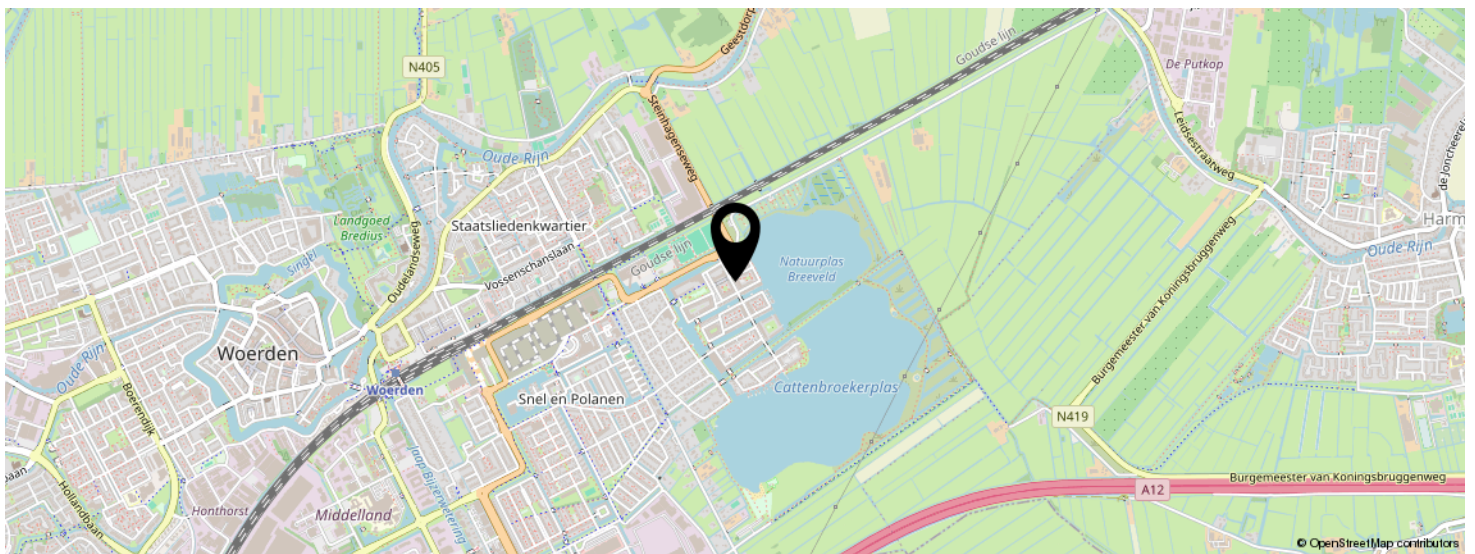
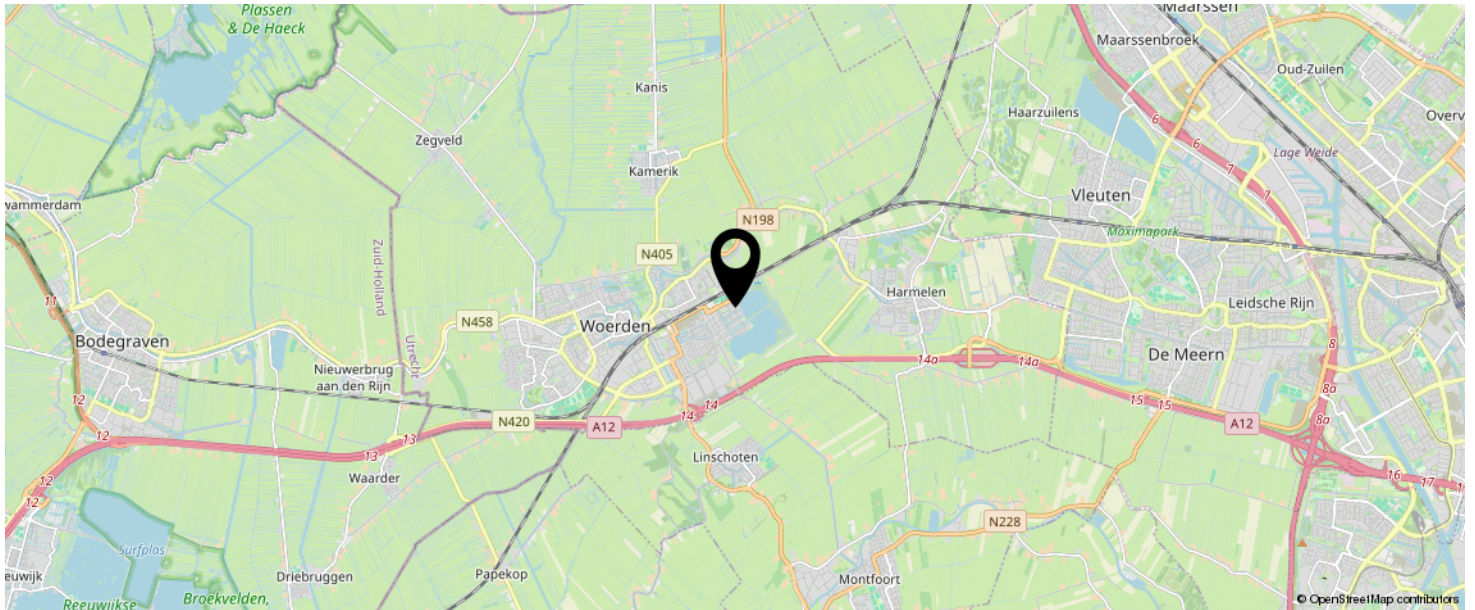


PLATTEGROND

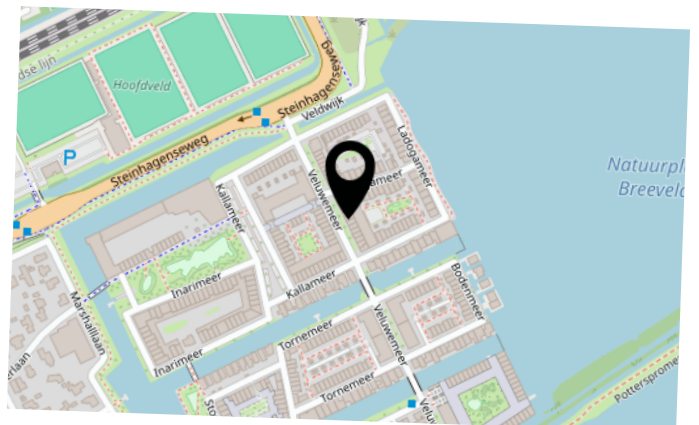


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Woerden Perceel 8075 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.	kadaster 
--	---	--

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/veluwemeer-264



Veluwemeer 264, Woerden



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



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				
- Open designkast eetgedeelte			X	
- Kledingkast bovenste etage	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.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				
				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
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
Terrasaankleding. Eettafel met stoelen, deckchair, bankstel			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
- Zonnepanelen 10 st en warmtepomp	X			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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
				X

LIJST VAN ZAKEN

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