



Vraagprijs
€ 700.000 k.k.

166

VELUWEMEER

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
2006

WOONOPPERVLAKTE:
177 m²

INHOUD:
693 m³



OMSCHRIJVING

Royale waterwoning met inpandige garage, volop buitenruimte en een woonoppervlak van maar liefst ca. 177 m². Een ideale plek voor het hele gezin. Verdeeld over vier verdiepingen vind je een woonverdieping, woonkeuken en drie ruime slaapkamers (vijf mogelijk). Daarnaast beschik je over een dakterras, een terras direct aan het water én een extra terras aan de voorzijde. Je woont hier in een prettige, groene omgeving met een gezamenlijke binnentuin met speelvoorzieningen voor kinderen. Vanaf je eigen terras vaar je zo weg richting de Cattenbroekerplas. Dit is een plek waar je je direct thuis voelt!

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:

Vanaf de wandelpromenade is het privéterras aan de voorzijde van de woning te bereiken. Vanuit de hal heb je toegang tot de toiletruimte en de living. De ruime woonkamer is over deze gehele verdieping gelegen en via de open trap zijn de overige etages bereikbaar. Aan de voorzijde geven twee deuren toegang tot het buitenterras en aan de achterzijde ligt een sfeervolle loggia met een groen en rustgevend uitzicht.

-1 Verdieping:

Via een vaste trap bereik je de lichte en royale woonkeuken. De keuken is opgesteld langs één zijde en uitgerust met de volgende inbouwapparatuur:

- 5pits-inductiekookplaat
- Afzuigkap
- Magnetron
- Oven
- Koelkast
- Vaatwasser

De woonkeuken beschikt over een tegelvloer met vloerverwarming en biedt voldoende plek voor een royale eettafel. Via de deur stap je zo het zonnige terras aan het water op. De gunstige ligging op het zuidoosten en de aanlegplaats voor de boot zorgen voor een ideale buitenruimte.

Garage:

Via de keuken kom je in het tussenportaal met de meterkast en toegang tot de inpandige garage. Deze ruimte biedt plaats voor een auto, de fietsen en extra opslag. De garage is voorzien van een spoelbak, mechanische ventilatie, een loopdeur en een elektrische deur naar de gezamenlijke parkeergarage.

1e Verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning, is voorzien van een vaste kastenwand en biedt wederom een prachtig uitzicht. Aan de voorzijde is de tweede woningbrede slaapkamer gelegen (voorheen twee slaapkamers). Beide slaapkamers zijn bovendien uitgerust met openslaande deuren en Franse balkons.

De tussengelegen badkamer is voorzien van:

- Douche
- Ligbad
- Tweede toilet
- Wastafelmeubel met dubbele kraan
- Handdoekenradiator
- Vloerverwarming

OMSCHRIJVING

2e Verdieping:

Op deze verdieping is aan de voorzijde de derde slaapkamer gelegen, praktisch ingericht met een eigen wastafelmeubel. Vanaf de overloop heb je toegang tot het zonnige dakterras van ca. 20 m², gelegen op het zuidoosten en met vrij uitzicht over de Cattenbroekerplas. Daarnaast zijn er een separate toiletruimte en een wasruimte aanwezig, waar zich de aansluitingen van de wasapparatuur en de mechanische ventilatie bevinden.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2006
- Woonoppervlakte: ca 177 m²
- Inpandige berging: ca 23 m²
- Buitenruimte: ca 48 m²
- Vloerverwarming in de keuken en badkamer
- Eenvoudig twee extra slaapkamers te realiseren, zie de optieplattegronden
- Aluminium kozijnen met HR++ glas
- Er zijn 8 zonnepanelen geïnstalleerd in 2024
- Gehele woning voorzien van grote draai-/kiepdeuren in combinatie met een frans balkon
- Volledig geïsoleerde woning
- 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 € 288,- per maand voor tuinonderhoud, lift en garage gebruik, elektrische deur en camerabewaking
- Oplevering in overleg

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

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

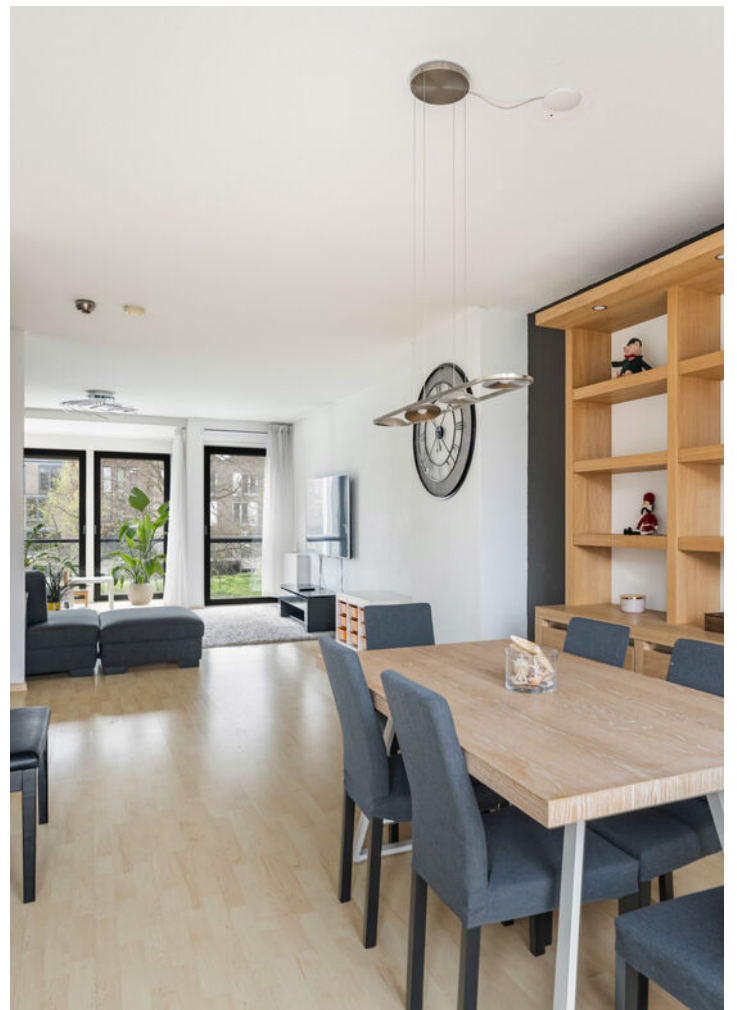
Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst, plattegronden, foto's en overige presentaties.

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



"4-laagse
waterwoning
met drie
terrassen"































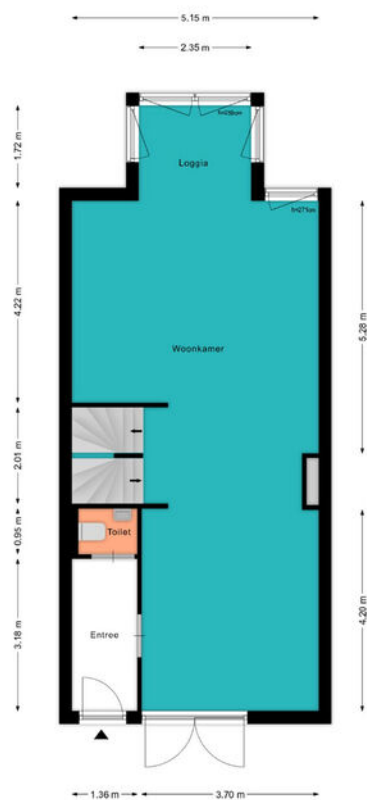




PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

Optie plattegrond



PLATTEGROND



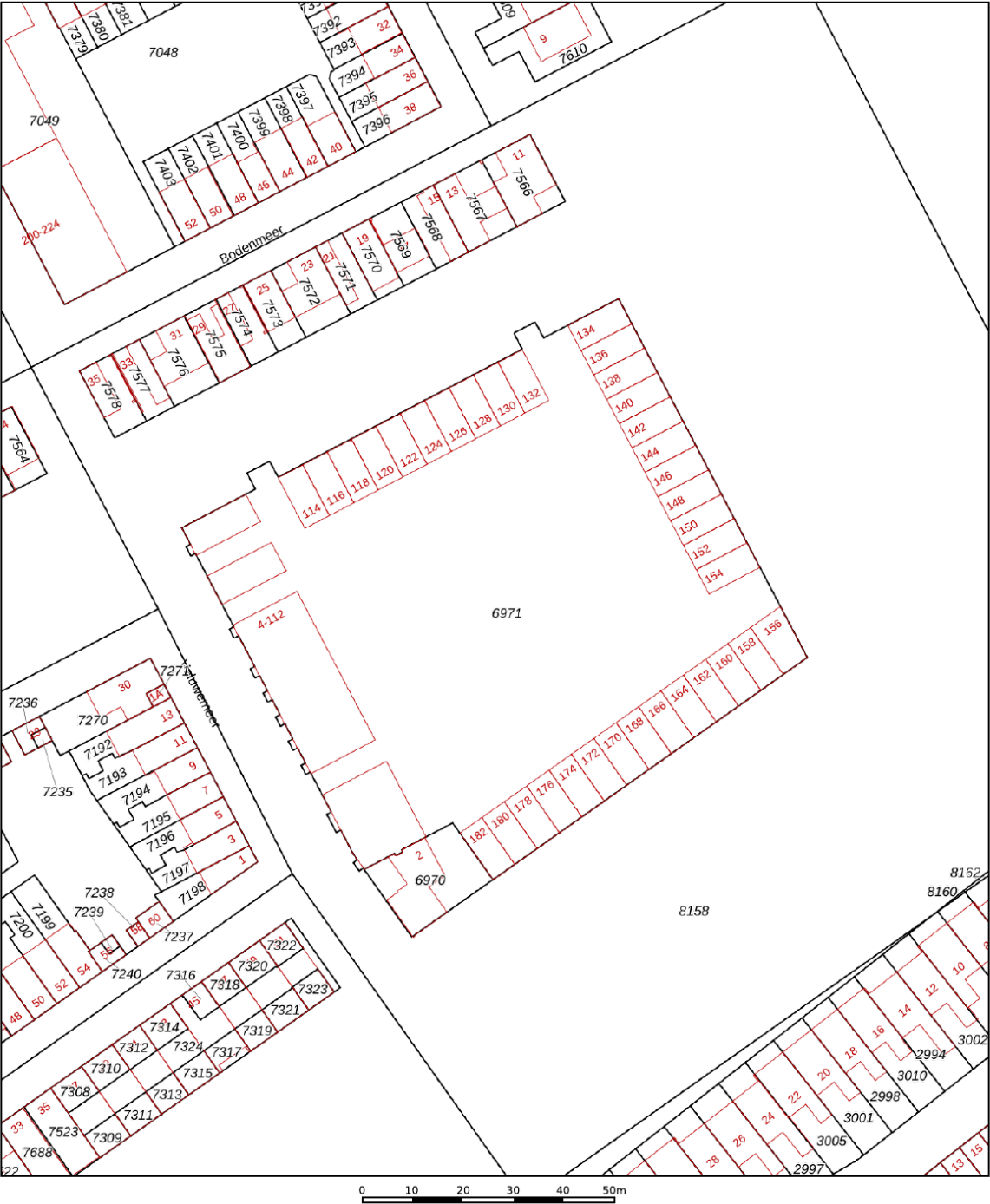
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026
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.

kadaster



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/veluwemeer-166



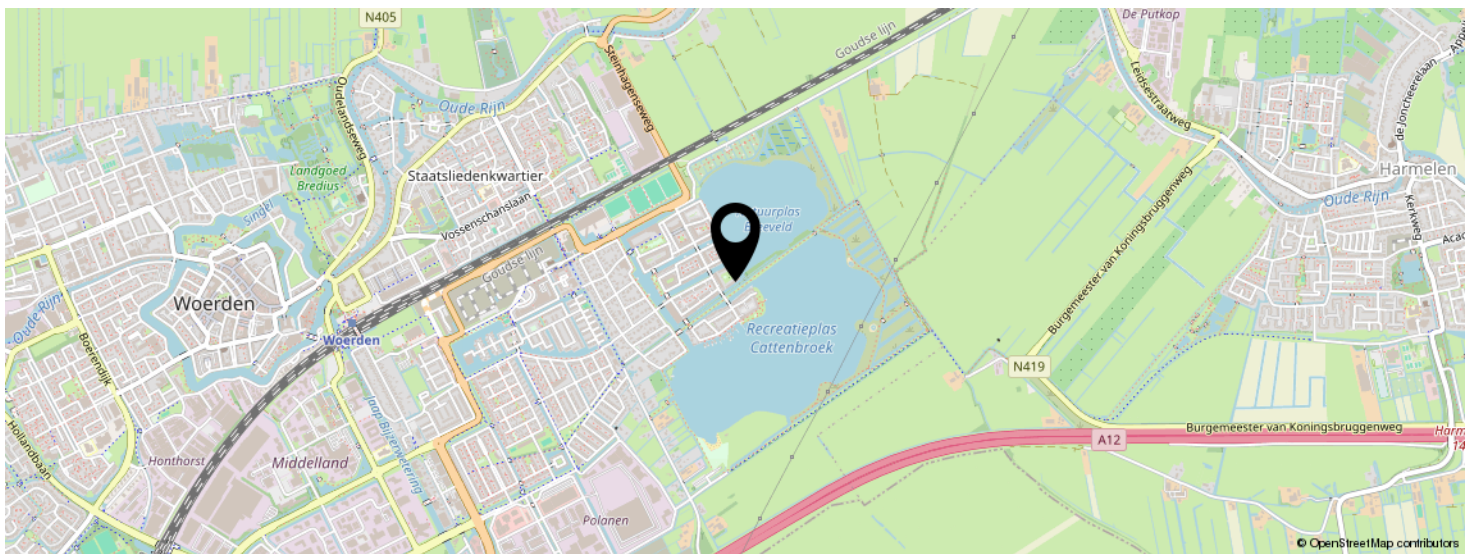
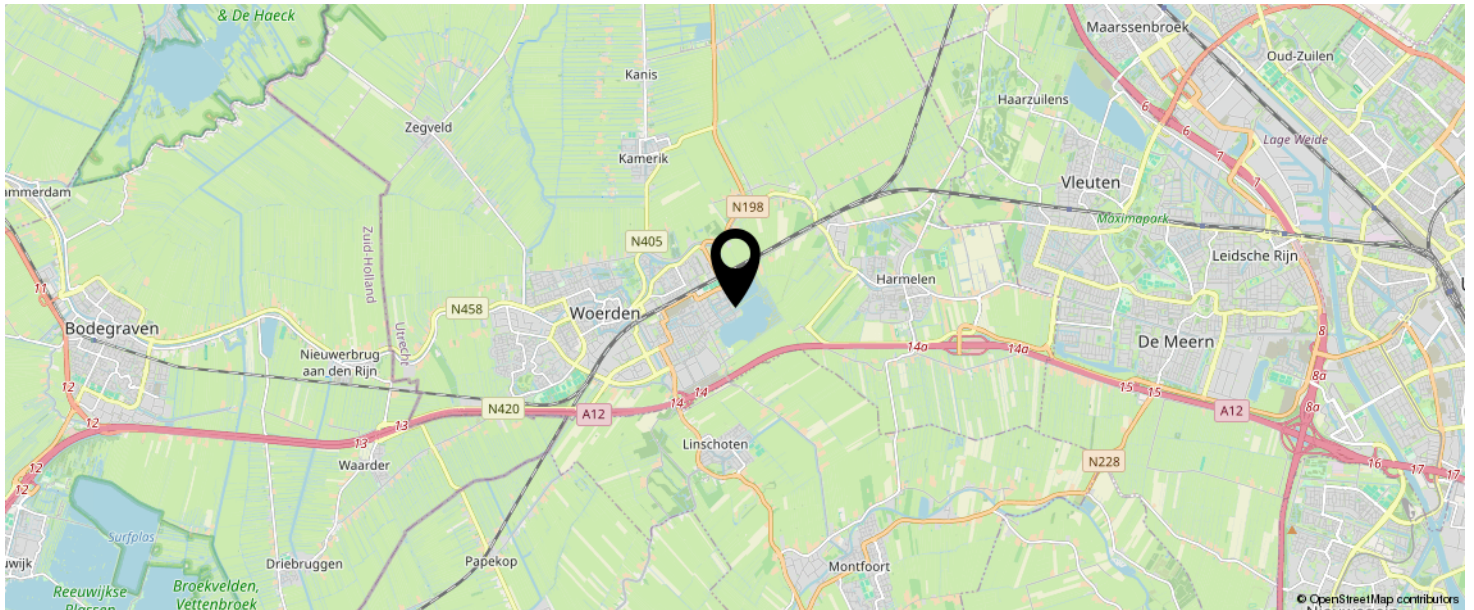
Veluwemeer 166, Woerden



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				
-				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
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
				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
				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			
				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
				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