



Vraagprijs
€ 1.050.000 k.k.

7

MEER VAN ANNECY

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
herenhuis

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
2019

WOONOPPERVLAKTE:
167 m²

INHOUD:
670 m³

PERCELOPPERVLAKE:
168 m²



OMSCHRIJVING

Uniek wonen met schitterend vrij uitzicht over het water én een verrassende indeling. Deze moderne halfvrijstaande woning heeft het allemaal! De woning is gebouwd in 2019 en beschikt over een royale woonverdieping op de eerste etage waardoor je optimaal geniet van licht, uitzicht en privacy. Met een woonoppervlak van ca. 167 m², drie ruime slaapkamers, twee badkamers, een zonnige tuin en een dakterras biedt deze woning volop ruimte en comfort. Daarnaast beschik je over een inpandige garage, vloerverwarming in de gehele woning en parkeren op eigen terrein met laadpaal. De strakke afwerking en de sfeervolle buitenruimtes maken het geheel compleet. Zien we je snel voor een bezichtiging?

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. De woning ligt aan het water aan 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:

Via voordeur aan de zijkant van de woning kom je binnen in de royale hal met de garderobehoek, de meterkast en de separate toiletruimte. Op de begane grond bevinden zich de masterbedroom met badkamer ensuite. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, dubbele wastafelmeubel, inloopdouche en handdoekenradiator. Verder vind je hier een tweede slaapkamer en de inpandige garage. De garage is voorzien van een elektrische roldeur en een deur naar de tuin. De strakke betonnen trap brengt je naar de woonverdieping.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping vormt het hart van de woning. Door de ligging op de eerste verdieping geniet je hier van veel privacy en een prachtig vrij uitzicht over het water. Aan de voorzijde bevindt zich het royale zitgedeelte met grote raampartijen over de volledige breedte en een sfeervolle gashaard.

Aan de achterzijde ligt de moderne open keuken met een praktische kastenwand en een kookeilandopstelling waarbij je kookt richting de woonkamer. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met kookveldafzuiging, Quooker, vaatwasser, combi-oven, (stoom)oven, borderwarmer, koelkast en vriezer. Daarnaast is er airconditioning aanwezig voor een optimaal binnenklimaat. Onder de trap bevindt zich een vaste kast met de CV-ketel, mechanische ventilatie en extra bergruimte.

Tweede verdieping:

De overloop van de tweede verdieping geeft toegang tot een separate toiletruimte, tweede badkamer, vliering met genoeg bergruimte en de derde slaapkamer. De tweede badkamer is ingericht met een inloopdouche en wastafelmeubel. De royale slaapkamer heeft een hoge nok en is voorzien van twee grote dakramen, airconditioning en bergruimte achter de knieschotten. Via een deur kom je op het zonnige dakterras, gelegen op het zuidoosten. Vanaf het dakterras is het heerlijk vertoeven en genieten van de schitterende omgeving.

Tuin:

De tuin is strak aangelegd met grind, sierbestrating en gras en biedt volop ruimte om buiten te zitten. Onder de sfeervolle overkapping met haard zit je beschut en comfortabel in ieder seizoen. Daarnaast beschik je over een parkeerplaats op eigen terrein met laadpunt en een elektrisch hek.

OMSCHRIJVING

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2019
- Woonoppervlak: ca. 167 m²
- Inpandige garage: 13 m²
- Perceeloppervlak: 168 m²
- Dakterras en tuin gelegen op het zuidoosten
- Volledig voorzien van vloerverwarming, per ruimte regelbaar
- 10 zonnepanelen aanwezig uit 2019
- CV-ketel uit 2019
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026
- Laadpunt aanwezig
- Elektrisch hek aanwezig
- Screens aan de voorzijde van de woonverdieping
- Volledig geïsoleerd met energielabel A
- Houten kozijnen met triple glas en UV-filter
- Airconditioning in de woonkamer en slaapkamer op de tweede verdieping
- Oplevering in overleg

Ben je op zoek naar een unieke, moderne, duurzame en verrassend ingedeelde woning op een prachtige locatie aan het water? 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, plattegronden, foto's en overige presentaties.



"Uniek wonen
met
schitterend
vrij uitzicht"













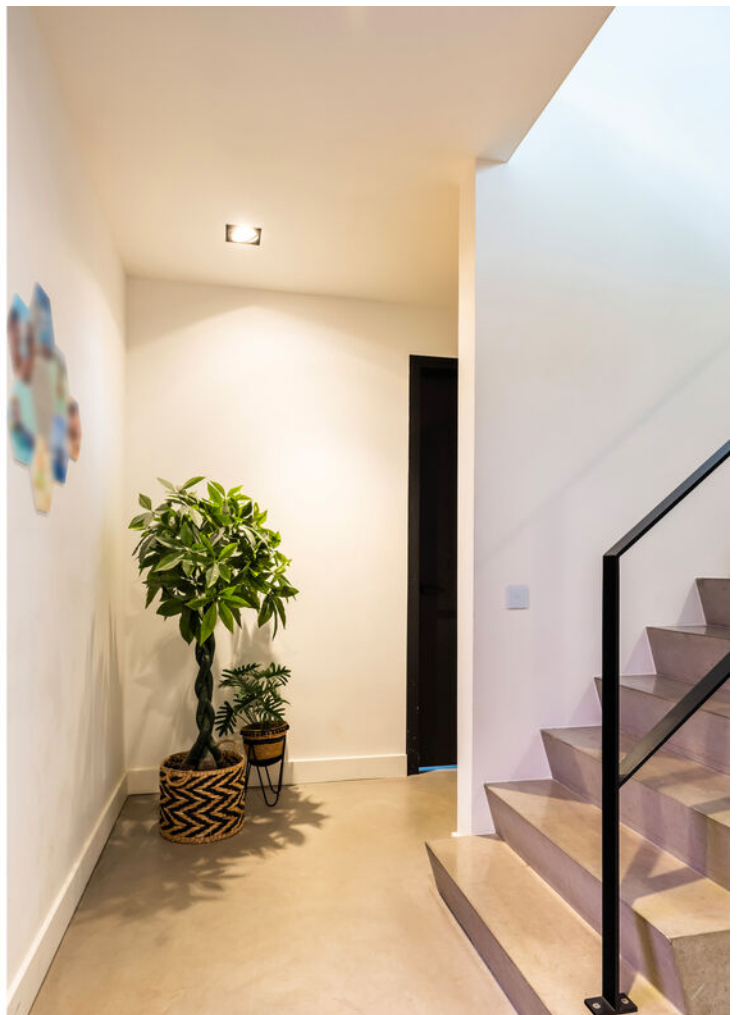


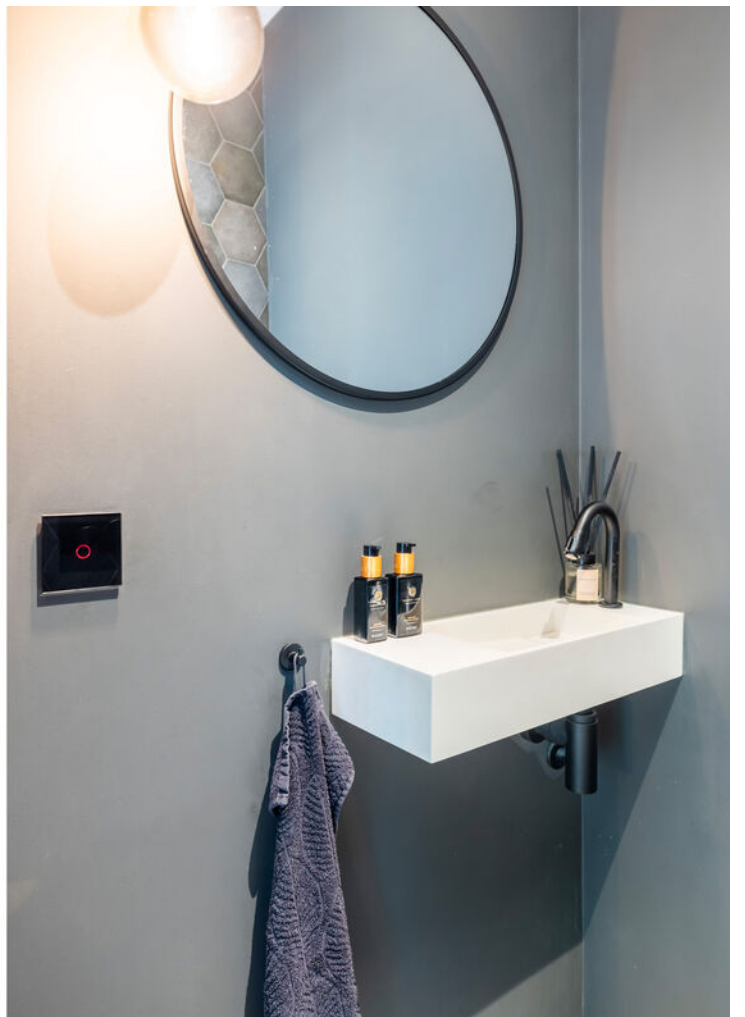


























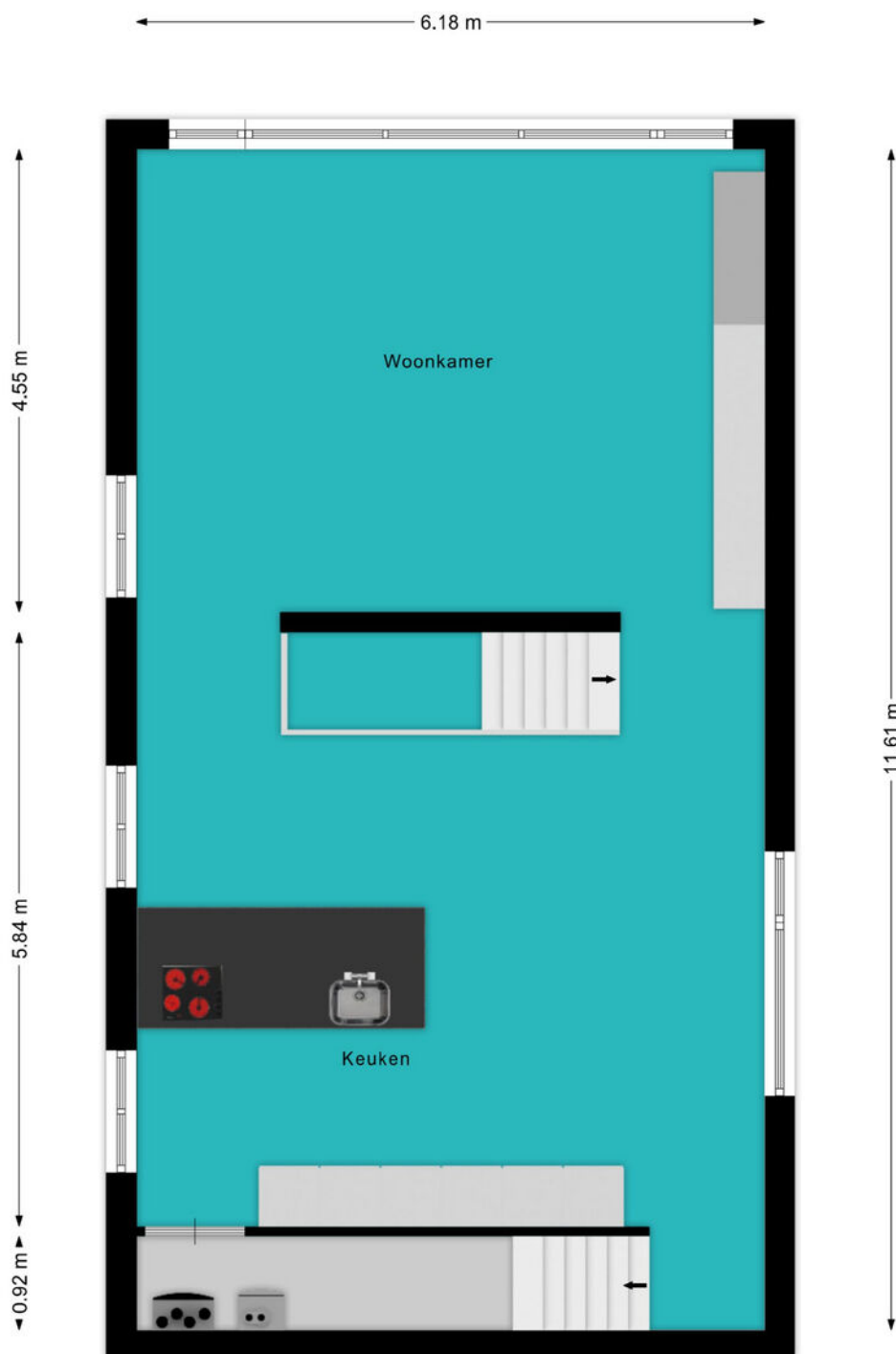




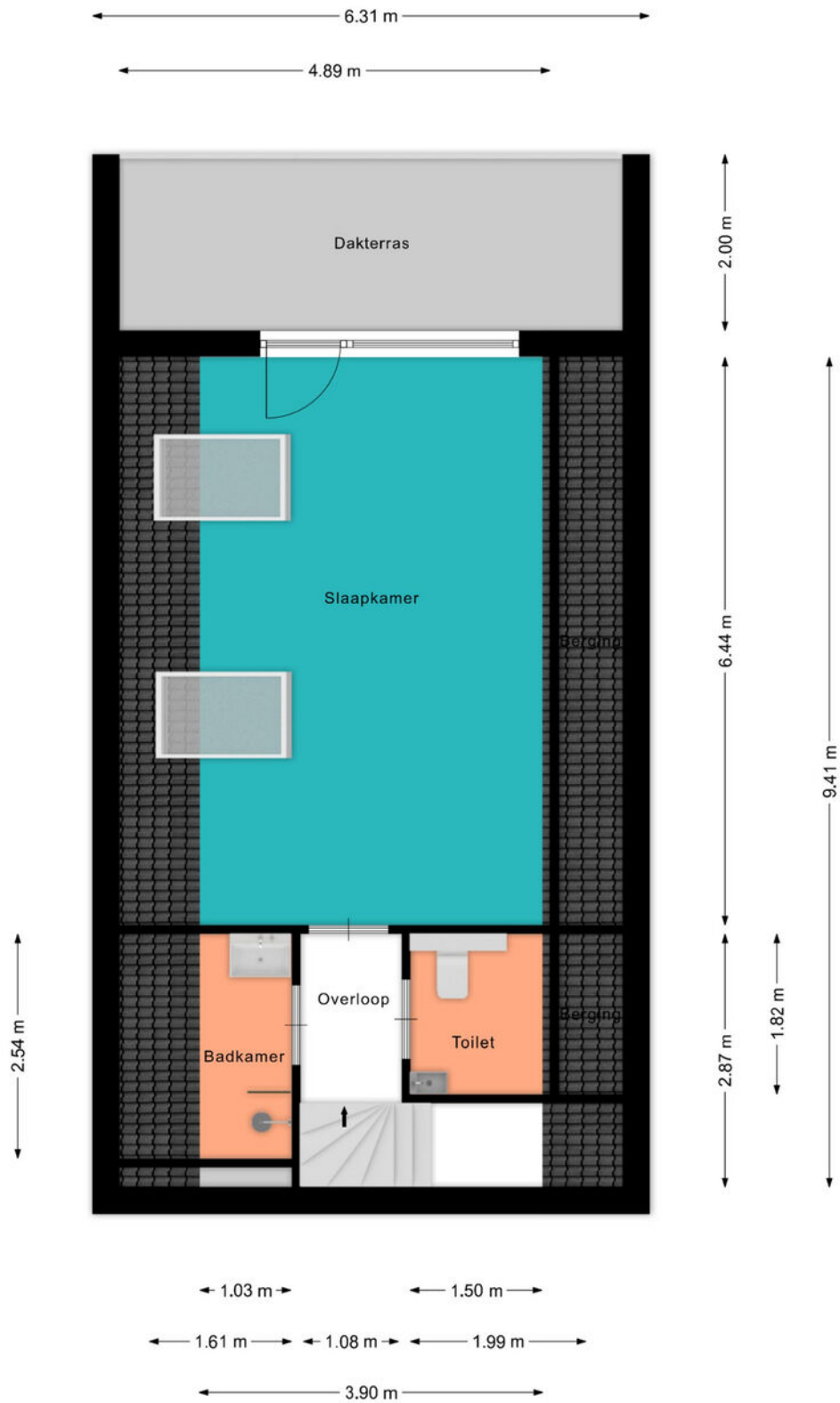
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

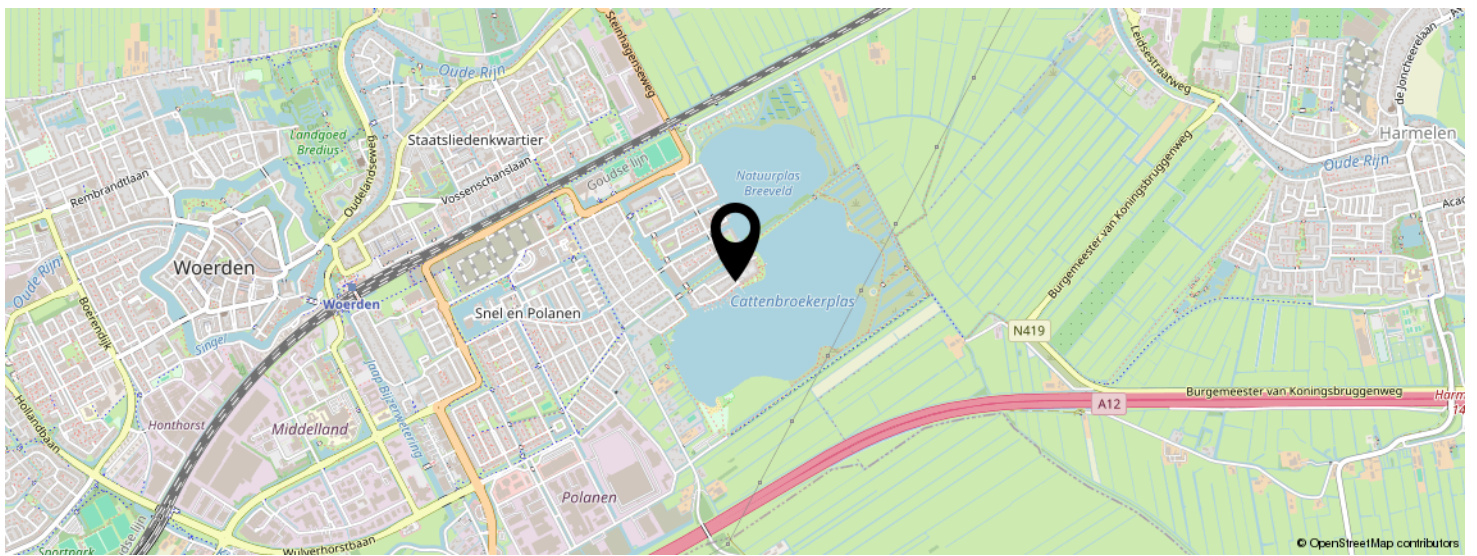
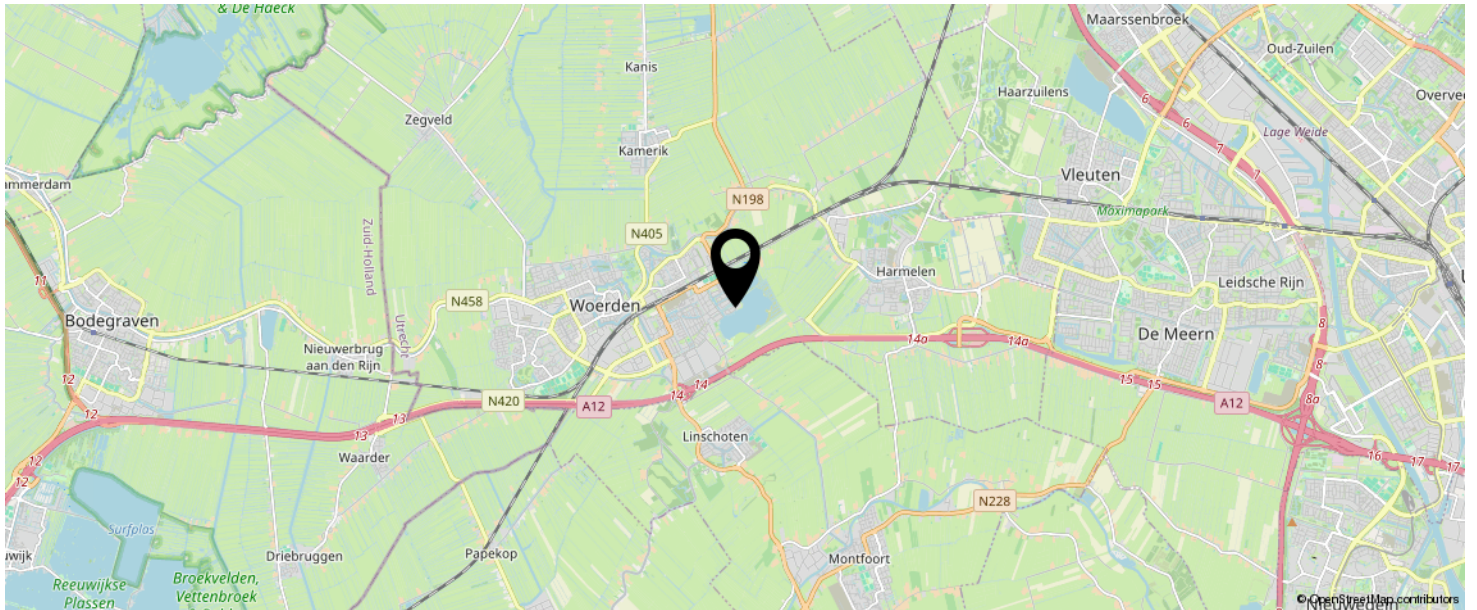
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

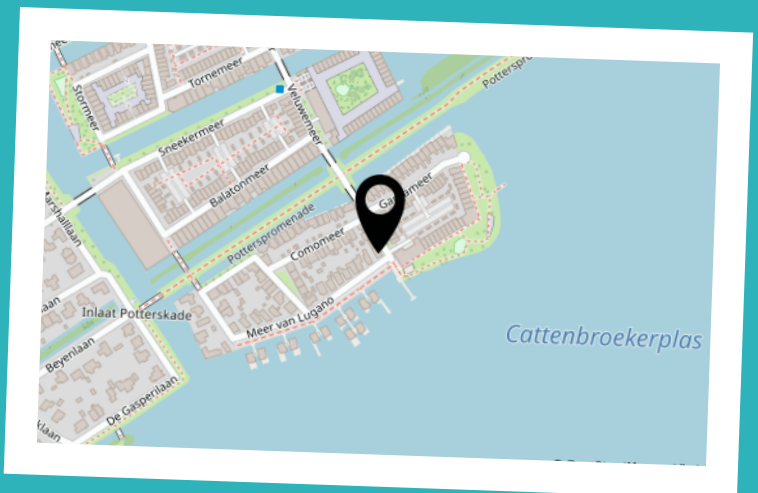


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden Sectie E Perceel 3262</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>	
--	---	---

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				
- Groene kledingkast BG	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
- 2 x plantenbak met bomen op balkon	X			
- Stellingen zwart garage	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	
				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			
- BBQ	X			
- BBQ	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