

## De Koning makelaars presenteren

Instapklare en sfeervolle tussenwoning met garage, zonnige tuin en vijf slaapkamers!

Woondromen waarmaken



Leeuwerikstraat 11, Kamerik

€ 515.000,- k.k.

De Koning makelaars



## Instapklare tussenwoning met garage, zonnige tuin en vijf slaapkamers!

Aan de Leeuwerikstraat 11 in het landelijk gelegen Kanis staat deze recent gerenoveerde tussenwoning die werkelijk zo te betrekken is. Ben jij op zoek naar een woning met ruimte en comfort? Dan is dit wellicht jouw nieuwe thuis!

Bij binnenkomst tref je de hal met modern toilet, trapkast met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een gezellige houtkachel en lichtspots in het plafond. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waarbij twee lichtkoepels zorgen voor een fijne natuurlijke lichtinval. De open keuken vormt het hart van de woning en beschikt over een stijlvol spoeleiland en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming wat zorgt voor optimaal comfort.

De zonnige achtertuin ligt op het zuiden en is sfeervol en functioneel ingericht. Er zijn twee fijne zithoeken gecreëerd: één heerlijke zitplek direct aan het water waar je kunt genieten van het uitzicht en één beschutte zithoek die veel privacy biedt. Tevens beschikt de woning over een praktische aangebouwde stenen garage van circa 21 m<sup>2</sup> met elektrische overheaddeur. Aan de voorzijde is er voldoende openbare parkeergelegenheid.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische bergruimte met de witgoed aansluiting. De tweede verdieping biedt nog eens drie slaapkamers met zowel aan de voor- als achterzijde dakkapellen. Op beide verdieping zorgen de lichtspots, een nette laminaatvloer en extra bergruimte achter de knieschotten voor een verzorgde en praktische afwerking.

De woning is gelegen in het landelijke en rustige Kanis, onderdeel van Kamerik. In de nabije omgeving zijn diverse basisscholen, sportverenigingen en dagelijkse voorzieningen aanwezig. Voor een uitgebreider winkelaanbod en middelbare scholen liggen Woerden en Mijdrecht op korte afstand. Daarnaast zijn uitvalswegen richting de A12 en A2 snel bereikbaar, waardoor steden als Utrecht en Amsterdam uitstekend te bereiken zijn.

Feiten op een rij:

- Recent gerenoveerde woning van circa 126 m<sup>2</sup>
- Vijf slaapkamers
- Achtertuin op het zuiden met twee zithoeken
- Op het perceel rust recht van overpad
- Energielabel B
- Landelijk en rustig gelegen in Kanis





## Wonen

- De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen
- Sfeervolle houtkachel en lichtspots in het plafond
- Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waarbij twee lichtkoepels zorgen voor een fijne natuurlijke lichtinval
- Volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming



Woondromen waarmaken







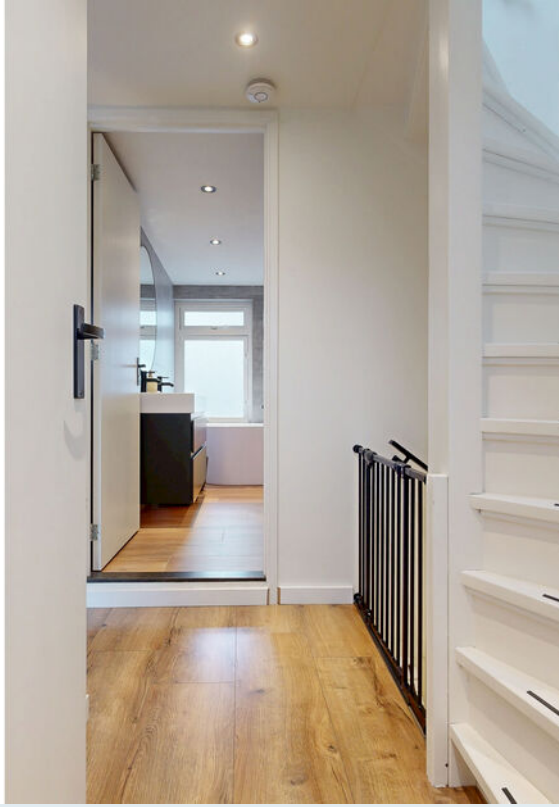
## Koken

- De open keuken vormt het hart van de woning
- Stijlvol spoeleiland met barkrukken
- Voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, vriezer en oven
- Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin

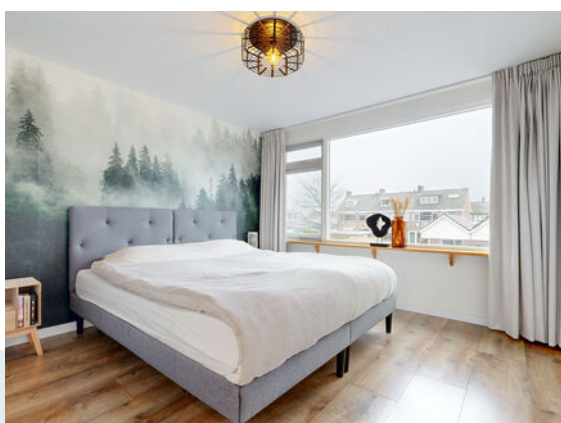




Woondromen waarmaken







## Slapen op de 1e verdieping

- Twee ruime slaapkamers
- Één slaapkamer heeft een handige inbouwkast
- Praktische bergruimte met de witgoedaansluiting
- De gehele verdieping beschikt over een laminaatvloer met vloerverwarming

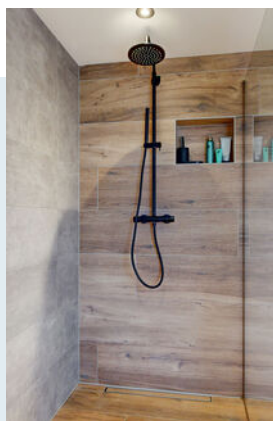
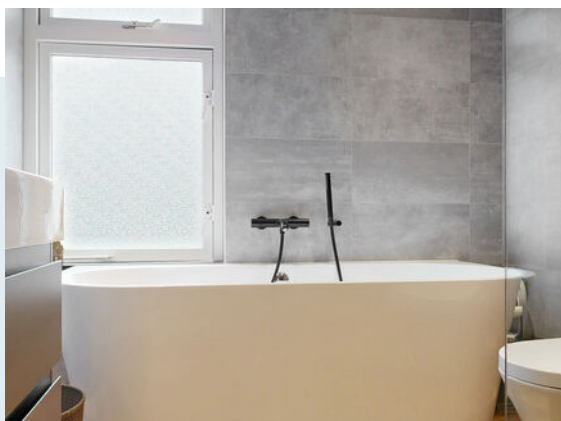






## Opfrissen op de 1e verdieping

- Moderne badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met meubel
- Sfeervolle lichtspots in het plafond





## Slapen op de 2e verdieping

- De tweede verdieping biedt nog eens drie slaap- / werkkamers
- Zowel aan de voor- als achterzijde dakkapellen
- Extra bergruimte achter de knieschotten
- Ook deze verdieping beschikt over een laminaatvloer met vloerverwarming







## Buitenleven

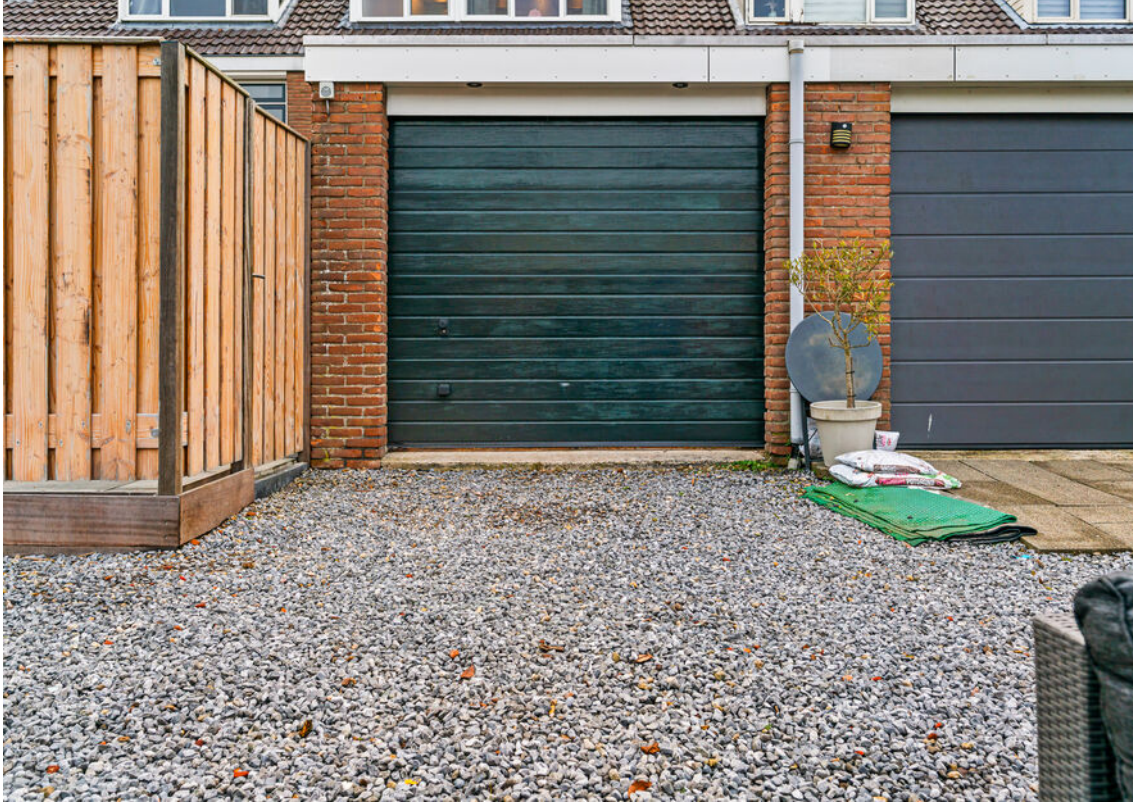
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Twee fijne zithoeken: één heerlijke zitplek direct aan het water waar je kunt genieten van het uitzicht en één beschutte zithoek die veel privacy biedt
- Aangebouwde stenen garage van circa 21 m<sup>2</sup> met elektrische overheaddeur















## Omgeving

- Aan de voorzijde is er voldoende openbare parkeergelegenheid
- Gelegen in het landelijke en rustige Kanis, onderdeel van Kamerik
- In de nabije omgeving zijn diverse basisscholen, sportverenigingen en dagelijkse voorzieningen aanwezig
- De uitvalswegen richting de A12 en A2 zijn snel bereikbaar





## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 515.000,-  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1967  
volledig geïsoleerd  
B

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Overig inpandige ruimte

170 m<sup>2</sup>  
126 m<sup>2</sup>  
486 m<sup>3</sup>  
21 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
6

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel, vloerverwarming geheel  
Remeha Tzerra Ace 28C  
2020  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort garage  
Voorzieningen berging

achtertuin, voortuin  
zuid  
ja  
aangebouwd steen  
elektrische roldeur, elektra

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

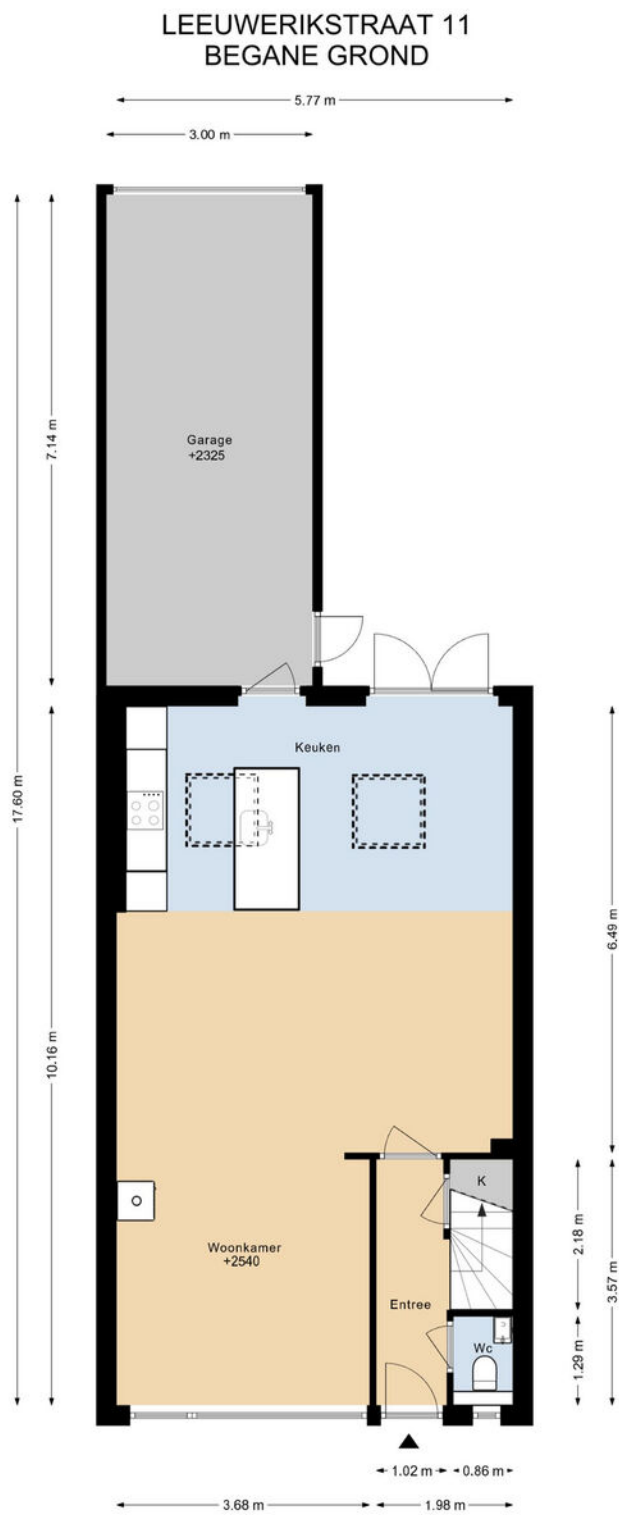
## Situatietekening



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN NIET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INFORMATIE  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WERZEN ONTLEEND  
© WWW.DROOGHUISBROUW.NL



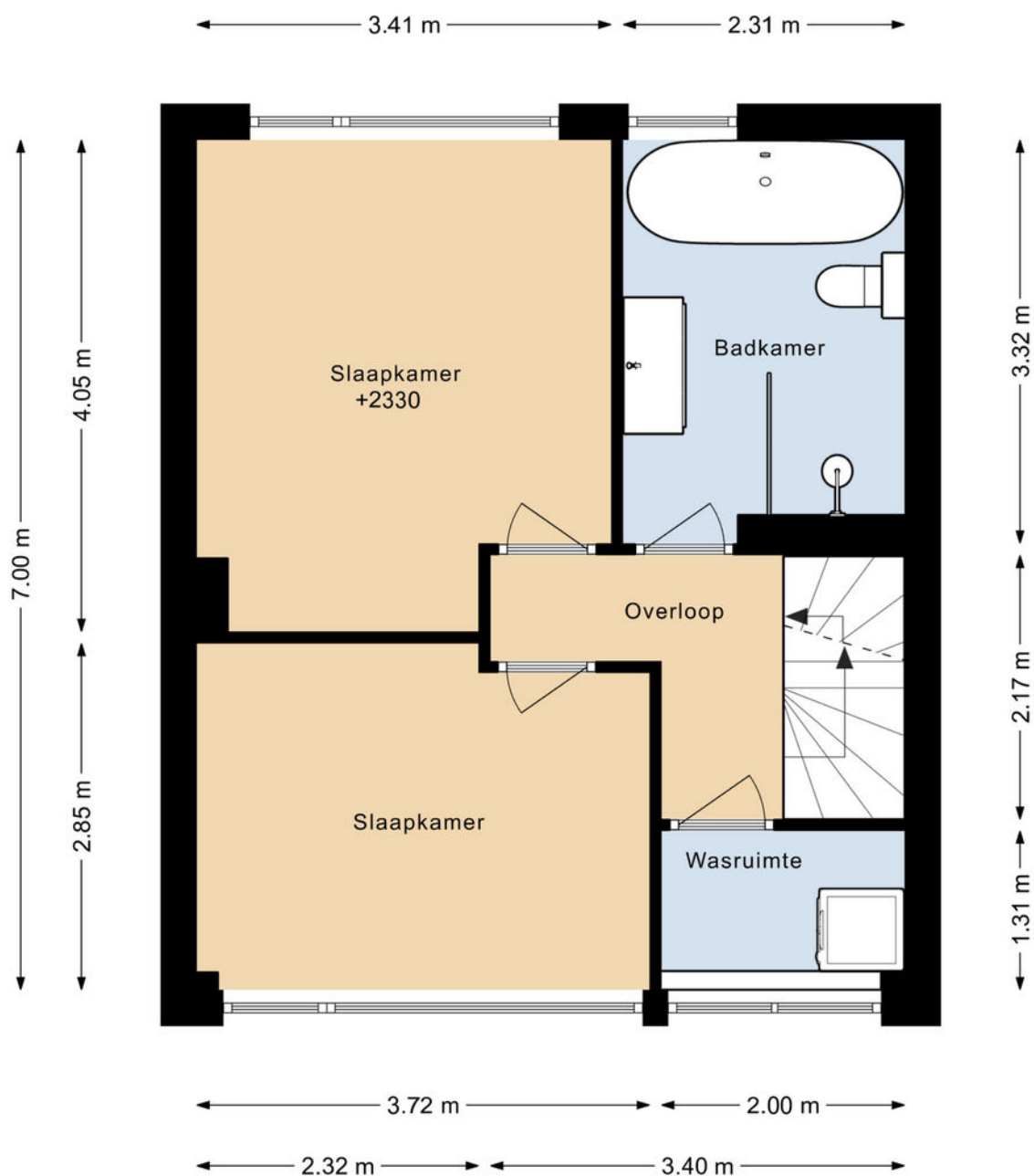
## Plattegrond begane grond



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## Plattegrond eerste verdieping

### LEEUWERIKSTRAAT 11 1E VERDIEPING



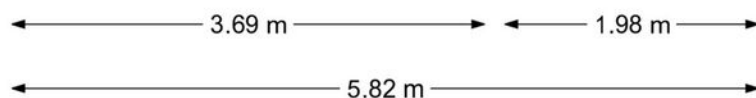
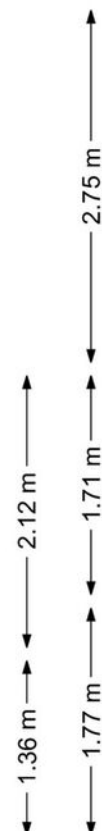
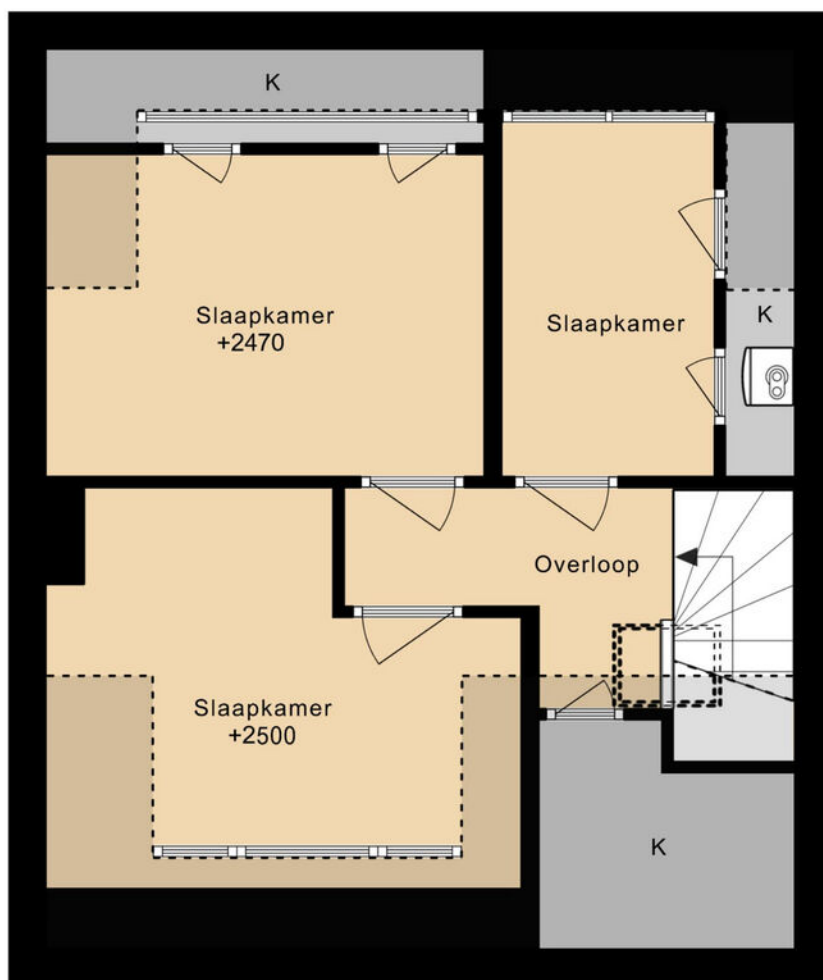
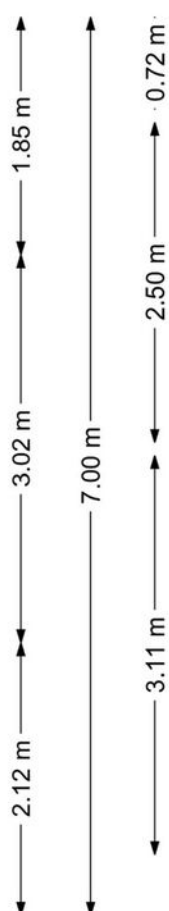
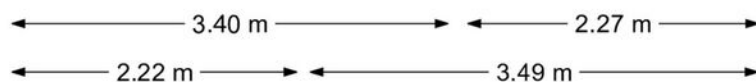
Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



## Plattegrond tweede verdieping

### LEEUWERIKSTRAAT 11 2E VERDIEPING



Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Woondromen waarmaken

12345  
25  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kamerik  
Sectie E  
Perceel 992

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



## Lijst van zaken

|                                             | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|---------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                   |                  |             |                 |     |
| Houtkachel                                  |                  | X           |                 |     |
| Verlichting, te weten                       |                  |             |                 |     |
| - inbouwspots/dimmers                       | X                |             |                 |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers      | X                |             |                 |     |
| - losse (hang)lampen                        |                  | X           |                 |     |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten         |                  |             |                 |     |
| - Kledingkast ouderslaapkamer 1e verdieping |                  |             | X               |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten    |                  |             |                 |     |
| - gordijnrails                              | X                |             |                 |     |
| - gordijnen                                 |                  |             | X               |     |
| - (losse) horren/rolhorren                  | X                |             |                 |     |
| Vloerdecoratie, te weten                    |                  |             |                 |     |
| - laminaat                                  | X                |             |                 |     |
| <b>Woning - Keuken</b>                      |                  |             |                 |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)                | X                |             |                 |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten         |                  |             |                 |     |
| - kookplaat                                 | X                |             |                 |     |
| - afzuigkap                                 | X                |             |                 |     |
| - magnetron                                 |                  | X           |                 |     |
| - oven                                      | X                |             |                 |     |
| - koelkast                                  | X                |             |                 |     |
| - vriezer                                   |                  | X           |                 |     |
| - koel-vriescombinatie                      | X                |             |                 |     |
| - vaatwasser                                | X                |             |                 |     |

## Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - koffiezetapparaat                                                     |                  | X           |                 |     |
| Keukenaccessoires, te weten                                             |                  |             |                 |     |
| - Barkrukken 4x                                                         |                  |             | X               |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |     |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |     |
| - toilet                                                                | X                |             |                 |     |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 |     |
| - toiletborstel(houder)                                                 | X                |             |                 |     |
| - fontein                                                               | X                |             |                 |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |     |
| - ligbad                                                                | X                |             |                 |     |
| - douche (cabine/scherf)                                                | X                |             |                 |     |
| - wastafel                                                              | X                |             |                 |     |
| - wastafelmeubel                                                        | X                |             |                 |     |
| - toilet                                                                | X                |             |                 |     |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 |     |
| - toiletborstel(houder)                                                 | X                |             |                 |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |     |
| Brievenbus                                                              | X                |             |                 |     |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 |     |
| Rookmelders                                                             | X                |             |                 |     |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |             |                 |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |     |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |                 |     |



## Lijst van zaken

|                                            | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|--------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - CV-installatie                           | X                |             |                 |     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                   |                  |             |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X                |             |                 |     |
| Beplanting                                 | X                |             |                 |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |                  |             |                 |     |
| Buitenverlichting                          | X                |             |                 |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X                |             |                 |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |                  |             |                 |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |                  | X           |                 |     |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |                  |             |                 |     |
| Overige tuin, te weten                     |                  |             |                 |     |
| - vlaggenmast(houder)                      | X                |             |                 |     |
|                                            |                  |             |                 |     |



## Welkom in gemeente Woerden!

### Woerden: een stad met dorpse gezelligheid

Woerden is het bruisend hart van het Groene Hart. Door haar sfeervolle uitstraling en uitstekende bereikbaarheid is het een geliefde plek voor bewoners en bezoekers.

Met haar 52.000 inwoners is het een krachtige en tegelijkertijd persoonlijke gemeente. De stad kent dorpse allures en alle faciliteiten die horen bij een stad. Winkelen doet u in het stadshart, waar het uiteenlopende aanbod van winkels voor ieder wat wils biedt. Met uw nieuwe aankopen op zak, neemt u plaats op een van de zonnige terrassen, of lekker warm binnen in een van de vele horecagelegenheden die Woerden te bieden heeft.

Woerden stamt uit de Romeinse tijd. In het oude stadsdeel van Woerden zijn diverse historische en culturele elementen bewaard gebleven. De watertoren en het oude stadhuis aan de Westdam zijn gebouwd op een ravelijn en ook molen De Windhond staat nog op het oorspronkelijke bastion. Bij de bouw van Hoochwoert in het centrum van Woerden zijn diverse opgravingen gedaan, waaronder enkele romeinse schepen. Een replica van een van deze schepen wordt nu voor rondvaarten gebruikt.

Woerden: de hoofdstad van het Groene Hart! Meer informatie over het Groene Hart kunt u vinden op [www.groenehart.nl](http://www.groenehart.nl).

### Vijf redenen om te wonen in Woerden

- Woerden is uitstekend bereikbaar. Met de auto rijdt u zo de snelweg A12 op. Liever met de trein? Vanuit Woerden zijn er directe treinverbindingen naar Amsterdam, Utrecht, Leiden, Den Haag en Rotterdam
- Het hele jaar door worden er evenementen georganiseerd: de Woerdense vakantieweek, Graskaasdag en Nachtcultuur, Woerden heeft het!
- Er is een ruime keuze aan basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs, sportclubs en verenigingen.
- Woerden is het bruisend hart van het Groene Hart. Fietsen, wandelen, varen: alles kan in de nabije omgeving.
- Veel historische en culturele elementen in het oude stadscentrum zijn bewaard gebleven, dit maakt Woerden buitengewoon sfeervol.

## Gemeente Woerden!

### Wonen in de omgeving van Woerden

De stad Woerden wordt omringd door een drietal gezellige dorpen; Kamerik, Harmelen en Zegveld.

#### Kamerik

Ten noorden van Woerden ligt het gezellige dorp Kamerik. De prachtige omgeving rond het dorp leent zich perfect voor fiets- en wandeltochten. In Kamerik vindt u twee basisscholen, een bibliotheek, medische voorzieningen, cafés en restaurants en een aantal winkels. Vanaf de A2 en/of A12 heeft u een goede aanrijroute naar Kamerik. Met de auto bent u in een mum van tijd in Amsterdam of Utrecht en met de trein in Woerden of Breukelen doet u gemakkelijk Utrecht, Amsterdam of Schiphol aan.

#### Harmelen

Harmelen ligt aan de Oude Rijn tussen Utrecht en Woerden. Het gebied rondom Harmelen is uitermate geschikt voor fiets- en wandeltochten. De woonwijken in Harmelen zijn ruim opgezet en kennen veel groen. In het dorp zijn een groot aantal voorzieningen gecreëerd zoals basisscholen, het recreatiecentrum H2O met zwembad, diverse sportfaciliteiten, verscheidene winkels, supermarkten en horeca. Verder kent Harmelen een rijk verenigingsleven.

Door de goede ligging tussen Utrecht en Woerden is winkelen, een bezoek aan de bioscoop of genieten van een hapje en drankje op een van de gezellige terrassen snel geregeld. Met de auto op stap? Uitvalsweg A12 is dichtbij.

#### Zegveld

Zegveld is het kleinste dorp van de drie. Zegveld staat bekend om zijn schoonheid in de schilderachtige boerderijstrook langs De Meije. De Meije en de Nieuwkoopse plassen bieden prachtige fiets- en wandelroutes. Het dorp beschikt over voorzieningen als basisscholen, bibliotheek, medische voorzieningen, uitgaansgelegenheden en diverse winkels. Sportfaciliteiten als voetbal, tennis en fitness zijn in het dorp aanwezig.







## Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Haven 7, 3441 AS Woerden  
T. 0348 - 488 004  
[info@opmaatfinancieeladviseurs.nl](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://www.opmaatfinancieeladviseurs.nl)

# Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



## Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

### Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

### Vaak gestelde vragen:

#### **Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

#### **Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

### Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

### Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

### Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



## Meer informatie?

### Wij staan voor u klaar

**Jill Johnson, Bert den Adel, Renske Maas,  
Eva Vaneman, Noa Flux, Jacques de Koning,  
André de Koning, Jos Rijnveld en Petra van  
Dodewaard staan voor u klaar.**

Haven 7, 3441 AS Woerden

**T** 0348 - 488 000

**E** woerden@dekoningwonen.nl

**W** dekoningwonen.nl

**f** dekoningmakelaars

**@** dekoningmakelaarswoerden

## De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



**De Koning makelaars**