

De Koning makelaars presenteren

Elegant en royaal penthouse met zonnig dakterras en panoramisch uitzicht over Waterrijk!

Woondromen waarmaken



Kallameer 172, Woerden

Vraagprijs € 869.000 k.k.

De Koning makelaars



Een spectaculaire en ruimtelijke woonbeleving

Aan het Kallameer 172 ervaar je wonen op topniveau in dit royale en uitstekend onderhouden penthouse waar luxe, comfort en een elegante uitstraling perfect samenkomen. Met een woonoppervlakte van circa 183 m², twee ruime slaapkamers, een multifunctionele bovenverdieping, een zonnig dakterras, een separate berging én twee eigen parkeerplaatsen, biedt dit unieke appartement alles wat je zoekt in exclusief en ruim wonen.

Via de verzorgde centrale entree met videofooninstallatie en de fraai aangelegde binnentuin betreed je het moderne appartementencomplex. Met de lift of trap bereik je het appartement op de vierde verdieping, waar de ruime hal je direct een warm welkom geeft. Hier vind je de garderobe, meterkast, berging met CV-opstelling en toegang tot de verschillende vertrekken.

De woonkamer vormt zonder twijfel het stralende middelpunt van de woning. De indrukwekkende plafondhoogte en de prachtige vide zorgen voor een spectaculaire en ruimtelijke woonbeleving. Dankzij de grote raampartijen wordt de leefruimte overspoeld met natuurlijk daglicht, wat zorgt voor een lichte en uitnodigende sfeer. De moderne open keuken sluit hier naadloos op aan en vormt een stijlvolle en elegante plek om te koken en te genieten. De keuken is uitgevoerd met een kook- en speleiland, een strakke kastenwand en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven, Quooker en koffiezetapparaat.

Het appartement beschikt over twee comfortabele en ruime slaapkamers, beide voorzien van praktische vaste schuifkasten. De moderne badkamer is netjes afgewerkt en uitgerust met een royale inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele kraan, een toilet en een handdoekenradiator. Daarnaast beschikt het appartement over een separaat toilet en een praktische bergruimte met witgoedaansluiting.

Via de vaste trap in de woonkamer bereik je de royale tweede woonlaag. Deze multifunctionele verdieping biedt talloze mogelijkheden en kan volledig naar eigen wens worden ingericht, bijvoorbeeld als inspirerende werkruimte, hobbykamer of comfortabele logeerkamer. De aanwezige pantry maakt deze verdieping extra praktisch en compleet. Vanuit hier stap je zo het zonnige dakterras op het zuidoosten op. Hier geniet je van een prachtig uitzicht over de waterrijke omgeving, begin je de dag met de ochtendzon, ontspan je in het warme middaglicht en sluit je de dag sfeervol af met een drankje terwijl de zon ondergaat.



Zonnig dakterras met een panoramisch uitzicht

De woning is gelegen in de geliefde woonwijk Waterrijk in Woerden, een stijlvolle en hoogwaardige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. In de directe nabijheid bevinden zich winkels, scholen, sportfaciliteiten en diverse recreatiemogelijkheden. Het gezellige centrum van Woerden en het NS-station zijn snel en eenvoudig bereikbaar. Bovendien zorgen de nabijgelegen uitvalswegen voor een uitstekende verbinding met steden als Utrecht, Amsterdam en Den Haag.

Kortom: een elegant en luxe penthouse op een toplocatie!

Feiten op een rij:

- Penthouse van maar liefst 183 m²
- Twee slaapkamers (mogelijkheid tot het creëren van een 3e slaapkamer)
- Dakterras op het zuidoosten gelegen
- Eigen berging én twee eigen parkeerplaatsen
- Energielabel A
- De VVE bijdrage is € 259,49 per maand



Stijlvol wonen

- De woonkamer vormt het stralende middelpunt van de woning
- Een ruimtelijke woonbeleving door de indrukwekkende plafondhoogte en prachtige vide raampartijen
- Veel natuurlijk daglicht dankzij de grote raampartijen
- Voorzien van een gietvloer





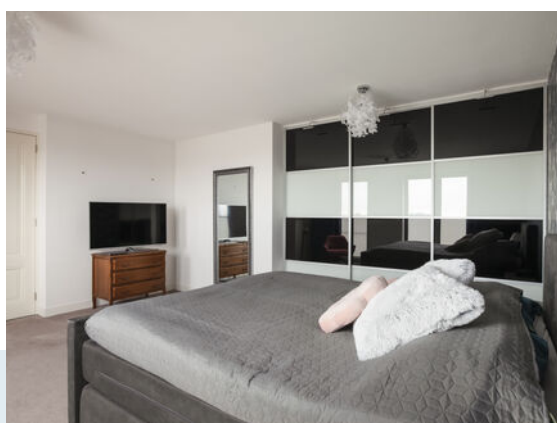


Heerlijk koken & dineren

- Moderne open keuken met een kook- en spoeleiland
- Strakke kastenwand
- Voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven, Quooker en koffiezetapparaat







Slapen & opbergen

- Het appartement beschikt over twee comfortabele en ruime slaapkamers
- Beide slaapkamers zijn voorzien van vaste schuifkasten
- Praktische bergruimte met daarin de witgoed aansluiting







Opfrissen

- Netjes afgewerkte badkamer
- De badkamer is uitgerust met een royale inloofdouche, een wastafelmeubel met dubbele kraan, een toilet en een handdoekenradiator
- Er is tevens een separaat toilet aanwezig







Multifunctionele ruimte

- Deze ruimte biedt talloze mogelijkheden en kan volledig naar eigen wens worden ingericht, bijvoorbeeld als inspirerende werkruimte, hobbykamer of comfortabele logeerkamer
- Praktische pantry aanwezig
- Vanaf deze woonlaag stap je zo het zonnige dakterras op, gelegen op het zuidoosten





Woondromen waarmaken



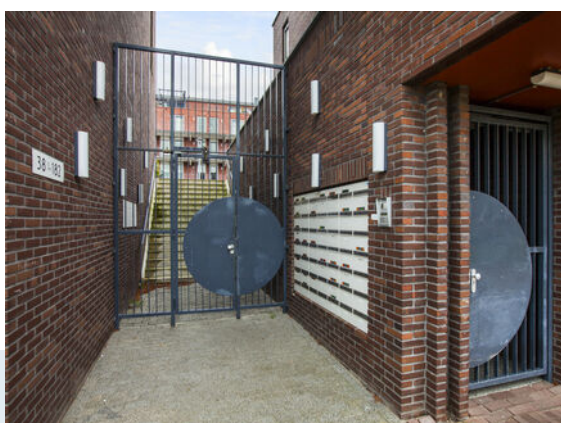


Buitenleven

- Zonnig dakterras gelegen op het zuidoosten
- Hier geniet je van een prachtig, panoramisch uitzicht over de waterrijke omgeving







Entree & parkeren

- Via de verzorgde centrale entree met videofooninstallatie en de fraai aangelegde binnentuin betreed je het moderne appartementencomplex
- Lift aanwezig
- Twee eigen parkeerplaatsen en voldoende openbare parkeergelegenheid
- Eigen berging van circa 4 m² voorzien van elektra







Omgeving

- De woning is gelegen in de geliefde woonwijk Waterrijk in Woerden, een stijlvolle en hoogwaardige woonomgeving
- Alle voorzieningen binnen handbereik
- Het gezellige centrum van Woerden en het NS-station zijn snel en eenvoudig bereikbaar
- Bovendien is er een uitstekende verbinding met steden als Utrecht, Amsterdam en Den Haag





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 869.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
2010
volledig geïsoleerd
A

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

183 m²
645 m³
4 m²
31 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

2
4

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Intergas
2010
ja

Buitenruimte

Type
Ligging dakterras
Soort berging
Voorzieningen berging

dakterras
zuidoosten
eigen berging op de begane grond
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

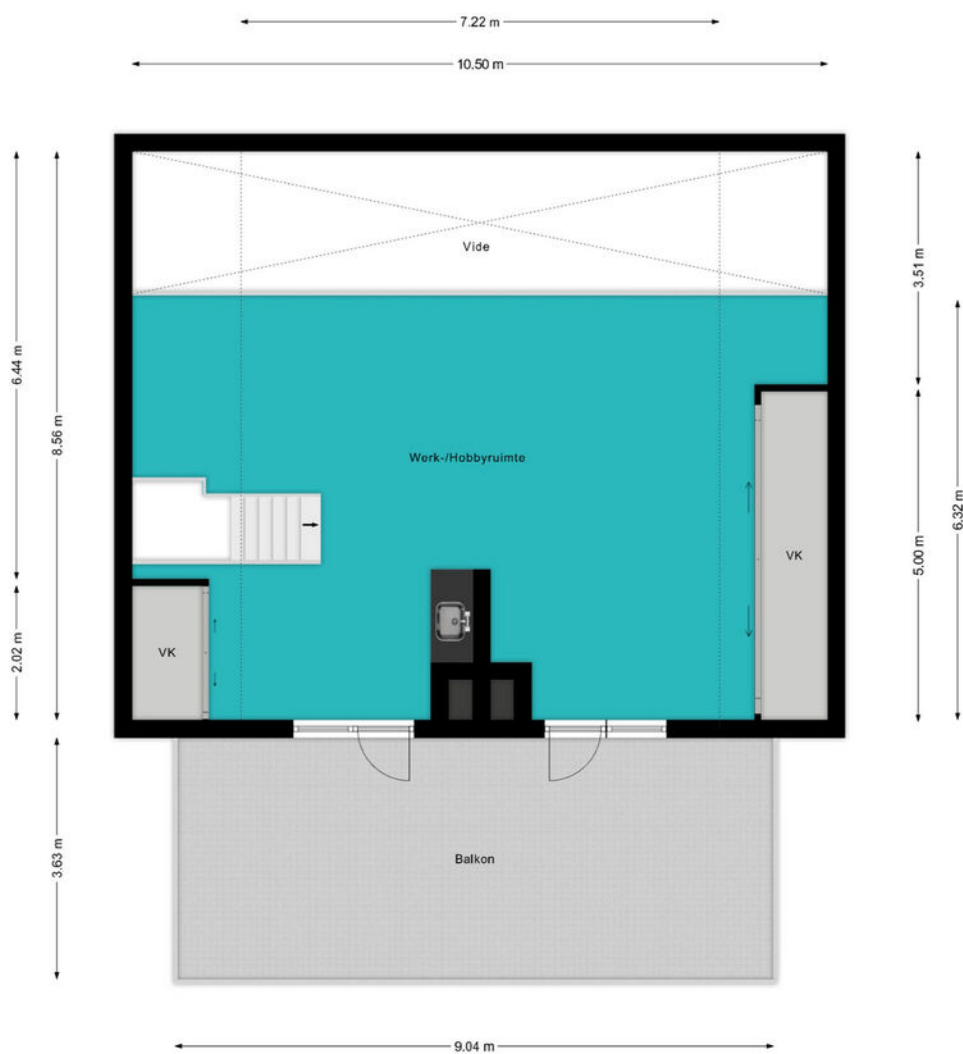
twee eigen parkeerplaatsen & voldoende openbare
parkeergelegenheid

Plattegrond 1e woonlaag

Woondromen waarmaken

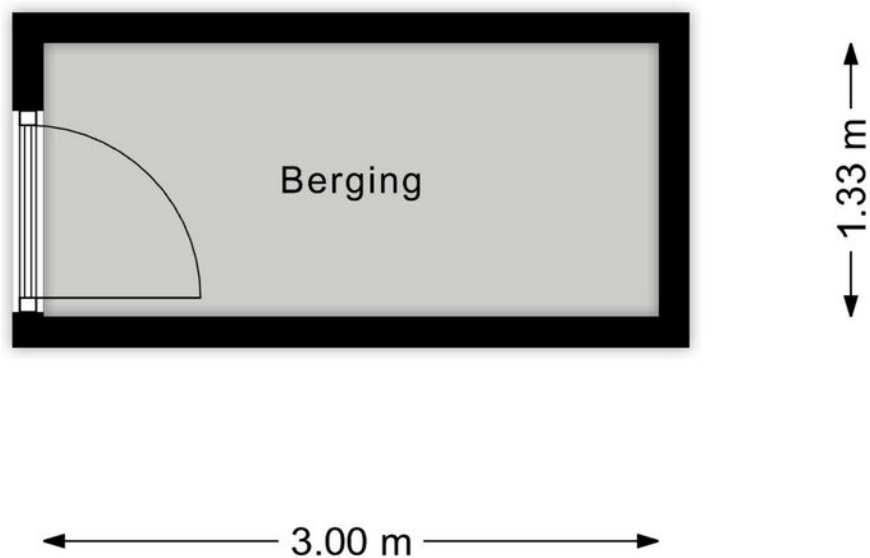


Plattegrond 2e woonlaag



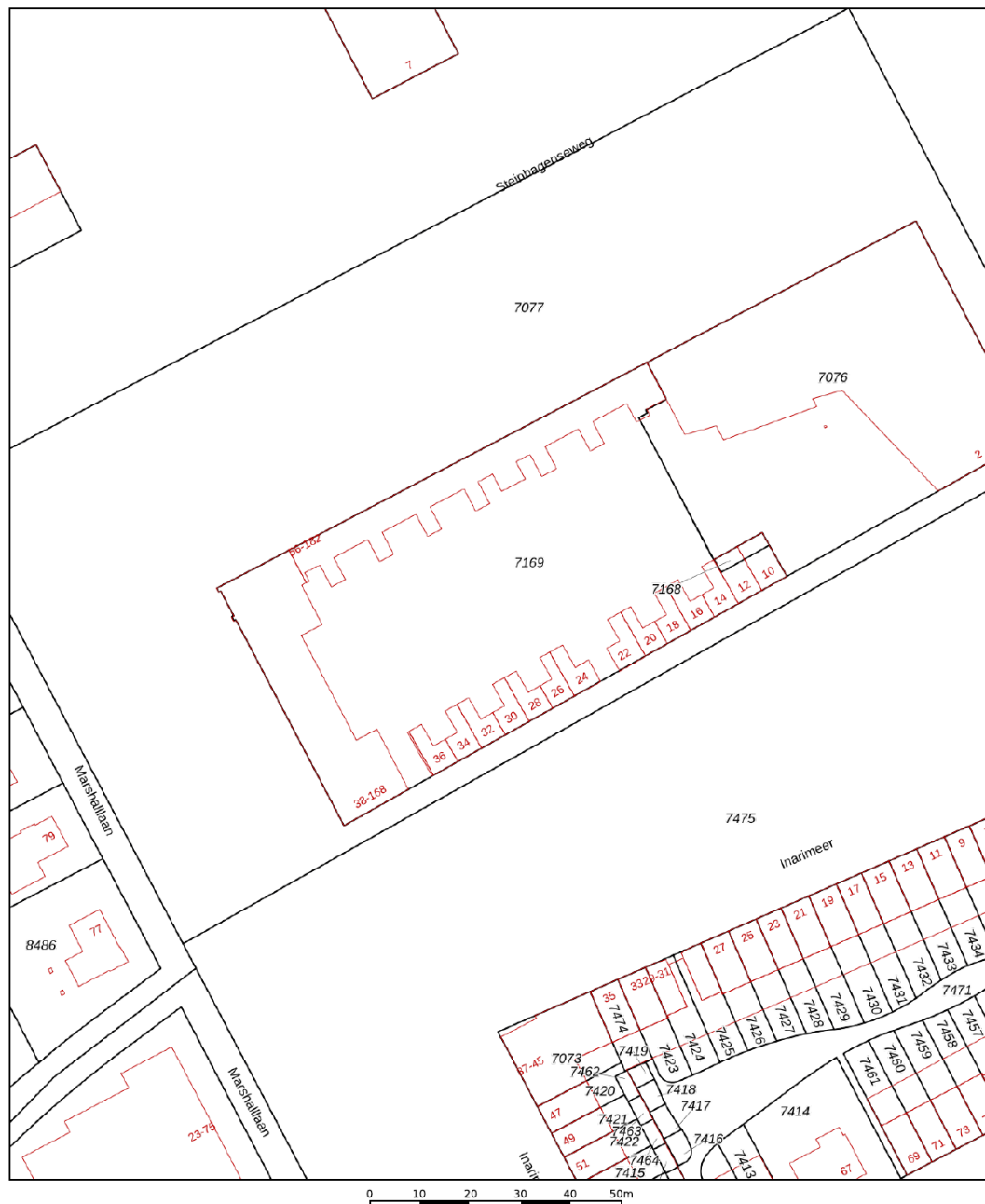
Plattegrond berging

Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken

Uw referentie: ---



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouw(kleding)kast op de 2 slaapkamers	X			
- TV Meubel aan de muur inclusief kastjes + Extra kast set in dezelfde kleur in de woonkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- lamellen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- Gietvloer	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden		X		
- Eettafel inclusief 6 leren stoelen	X			
Woning - Keuken				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Luxe tuintafel set inclusief 6 stoelen + 2 ligstoelen inclusief bijzettafel	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuin - Bebouwing				
De houten plankenkast in de berging naast de 2 eigenparkeerplaatsen	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Privacy sierzijl aan het hek buiten op het terras + windscherm	X			
- 1 Parasol helemaal volledig + 1 parasolvoet	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.

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 verbouwingskosten 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
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 Rijneveld en Petra van Dodewaard staan voor u klaar.

Haven 7, 3441 AS Woerden

T 0348 - 488 000

E woerden@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f dekoningsmakelaars

@ dekoningsmakelaarswoerden

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