

## De Koning makelaars presenteren

Driekamerappartement gelegen op de tiende verdieping met fenomenaal uitzicht!

Woondromen waarmaken



Veluwemeer 106, Woerden

Vraagprijs € 500.000 k.k.

De Koning makelaars



## Comfortabel wonen met uitzicht dat blijft verrassen!

Wonen met ruimte, licht en een panoramisch uitzicht? Bij Veluwemeer 106 komt het allemaal samen. Dit appartement is gelegen op de tiende en hoogste verdieping van het complex en biedt een prachtig, vrij uitzicht over de Cattenbroekerplas, de Natuurplas en het centrum van Woerden. Hier geniet je dagelijks van rust, privacy en een uitzicht dat nooit verveelt.

Je komt binnen in een ruime hal met directe toegang tot alle vertrekken. Hier bevinden zich de meterkast, een praktische bergkast met witgoed aansluitingen en een separaat toilet. De woonkamer is ruim en aangenaam licht dankzij de grote raampartijen. Aansluitend vind je de loggia op het zuidwesten gelegen. Hier geniet je van de middag- en avondzon, terwijl je uitkijkt over het water en de stad. Door de beschutte ligging is dit een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen. Dankzij de mogelijkheid om de ramen open te zetten, haal je het buitengevoel eenvoudig naar binnen.

De keuken is praktisch ingericht en van alle gemakken voorzien met een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een inbouwoven, een koel-/vriescombinatie, een Quooker en een vaatwasser. Ook zijn er zonnescreens aanwezig bij de ramen van de woonkamer, keuken en de grote slaapkamer – ideaal op warme, zonnige dagen.

Het appartement beschikt over twee comfortabele slaapkamers met een fijne lichtinval. De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, een inloofdouche, een wastafel en een toilet.

Met energielabel A, volledige isolatie en HR++ beglazing is het appartement energiezuinig en comfortabel. Daarnaast beschikt de woning over een separate berging en een eigen parkeerplaats in de gemeenschappelijke garage. Ook is er ruimte om je fiets te stallen in de gezamenlijke fietsenstalling.

De wijk Waterrijk biedt een ideale mix van ontspanning en praktische voorzieningen. Deze jonge, moderne buurt is heerlijk rustig, maar alles wat je nodig hebt ligt dichtbij: winkels, scholen, sportfaciliteiten en het NS-station zijn goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen zijn op korte afstand, waardoor je snel in de omliggende steden bent. Voor ontspanning wandel je zo naar de recreatieplas of ontdek je de groene routes in de omgeving.

Belangrijkste feiten op een rij:

- Driekamerappartement gelegen op de tiende verdieping
- Energielabel A, volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- Separate berging en een eigen parkeerplaats in de gemeenschappelijke garage
- De servicekosten per 1 januari 2026 bedragen € 377,49 per maand. Daarnaast wordt een voorschot voor energie van € 110,- per maand in rekening gebracht







## Wonen & koken

- Lichte woonkamer met grote raampartijen en toegang tot de loggia
- Keuken voorzien van een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, inbouwoven, koel-/vriescombinatie, Quooker en een vaatwasser
- Zonnescreens aanwezig in de woonkamer, keuken en de grote slaapkamer



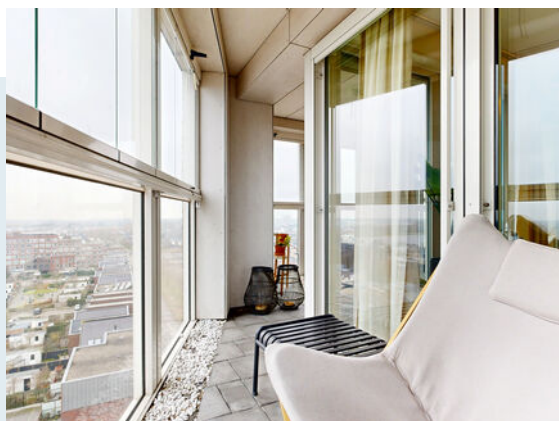
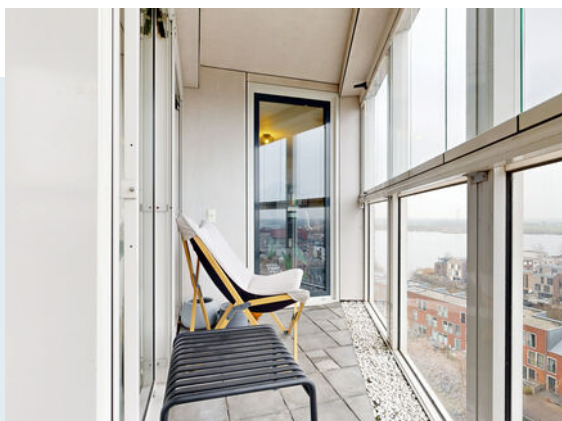






## Loggia

- Loggia gelegen op het zuidwesten
- Heerlijke middag- en avondzon met uitzicht over het water en de stad
- Mogelijkheid om de ramen open te zetten, waardoor je een fijn buitengevoel kan creëren

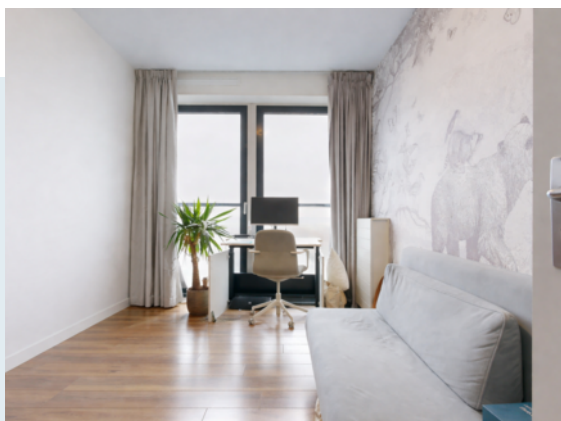






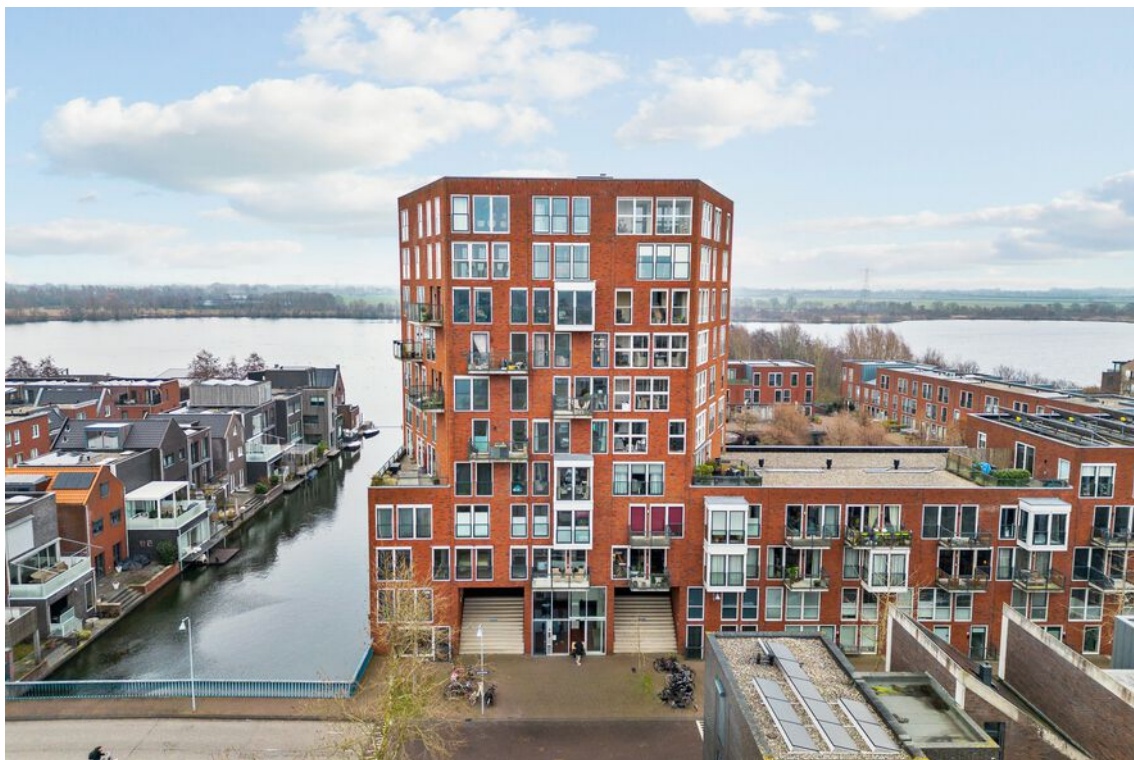
## Slapen & baden

- Twee comfortabele slaapkamers
- Ruime badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafel en een toilet
- Vanuit de hal is de praktische bergkast met witgoedaansluitingen te bereiken









## Het complex

- Gezamenlijke entree met lift, trapopgang, brievenbussen en toegang tot de parkeergarage
- Eigen parkeerplaats in de gezamenlijke parkeergarage
- Separate berging van 7 m<sup>2</sup>
- Ruimte om een fiets te stallen in gezamenlijke fietsenstalling







## Omgeving

- In de wijk Waterrijk geniet je van een rustige omgeving met alles wat je nodig hebt binnen handbereik
- Jonge en moderne buurt met alle voorzieningen dichtbij: winkels, scholen, sportfaciliteiten
- Het NS-station en uitvalswegen op korte afstand bereikbaar
- Voor ontspanning wandel je zo naar de recreatieplas of ontdek je de groene routes in de omgeving







## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 500.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
2007  
volledig geïsoleerd  
A

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

90 m<sup>2</sup>  
294 m<sup>3</sup>  
7 m<sup>2</sup>  
17 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

1  
3

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem

centrale voorziening  
blokverwarming

### Buitenruimte

Type  
Ligging

loggia  
zuidwesten

### Berging

Soort berging

in pandig in het gebouw

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

eigen parkeerplaats in gemeenschappelijke garage



## Plattegrond appartement

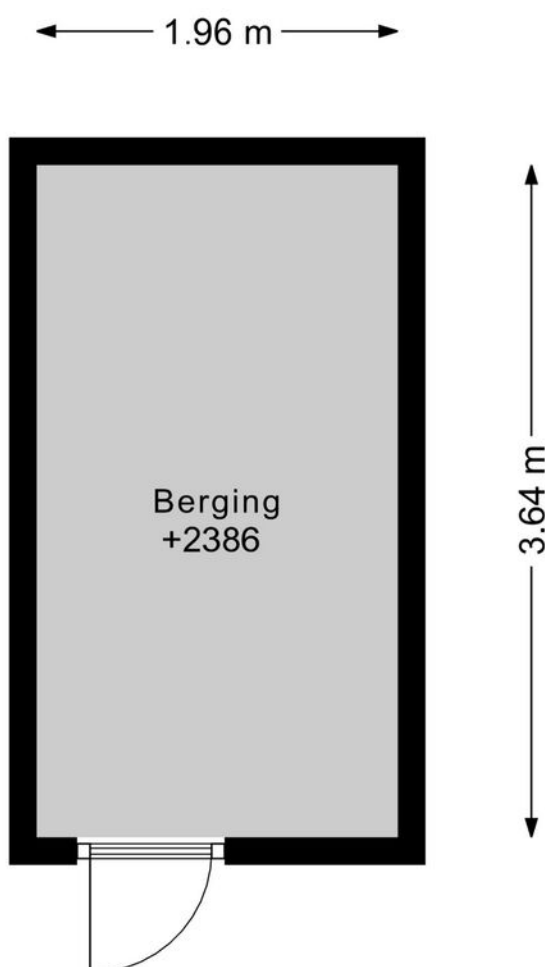
### VELUWEMEER 106 10E VERDIEPING



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

Woondromen waarmaken

# VELUWEMEER 106 BERGING



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



# Woondromen waarmaken





## 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 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](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 Rijneveld 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**