

## De Koning makelaars presenteren

Ruime maisonnette met terras, eigen parkeerplaats en berging



Woondromen waarmaken

Veluwemeer 48, Woerden

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

De Koning makelaars



## Licht, ruimte en comfort: unieke maisonnette in het populaire Carré

Bent u op zoek naar een ruim appartement met drie (slaap)kamers, een terras, eigen overdekte parkeerplaats én separate berging? Dan is deze maisonnette aan het Veluwemeer 48 in Woerden zeker een bezichtiging waard!

De woning maakt deel uit van het aantrekkelijke bouwplan Carré, gelegen in de gewilde wijk Waterrijk aan de Cattenbroekerplas. Het complex beschikt over een fraaie binnentuin en een afgesloten parkeergarage, uitsluitend toegankelijk voor bewoners en hun gasten.

Via afgesloten entrees (met intercom) bereikt u per lift de eerste verdieping. Vanaf het trottoir kunt u ook via één van de open trappen het loopdek bereiken. De entree van het appartement ligt op de eerste verdieping aan het loopdek en is toegankelijk via het terras.

De hal geeft toegang tot een ruime slaapkamer met twee deuren naar het terras. De aangrenzende badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche en een wastafel. In de hal bevindt zich het toilet, de meterkast met blokverwarming en de deur naar de woonkamer.

De lichte woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en valt op door de royale glazen pui. De open keuken is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur: een oven, vaatwasser, inductiekookplaat en de mogelijkheid voor het plaatsen van een koelkast/vriezer. Aangrenzend vindt u een bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. In de keuken en gang liggen plavuizen en een deel van de woonkamer is voorzien van een laminaatvloer.

Via de trap in de woonkamer bereikt u de begane grond met nog twee goed bemeten kamers. Deze verdieping heeft tevens een eigen entree aan de straatzijde.

Het eigen terras biedt een fijne plek om van de ochtendzon te genieten, met direct zicht op de groene binnentuin en de promenade. Door het verschil in bestrating tussen de terrassen en de promenade wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen het gemeenschappelijke karakter van de promenade en het privé karakter van de terrassen.

De VVE-kosten bedragen € 375,- per maand, waarvan onder andere de kosten van de opstalverzekering, service en onderhoud aan ventilatie- en warmtesystemen, liften en (groot) onderhoud aan gezamenlijke ruimtes worden betaald.

Kortom: een verrassend ruime en speels ingedeelde maisonnette op een prachtige plek in Woerden!

De belangrijkste feiten op een rij:

- Maisonnette met drie (slaap)kamers
- De twee kamers op de begane grond hebben indirect daglicht door de glazen pui en voldoen niet aan de regels om slaapkamer genoemd te worden
- Open keuken met inbouwapparatuur
- Moderne badkamer (2021) met inloopdouche
- Terras op het oosten met uitzicht op de groene binnentuin
- Het complex is voorzien van een lift
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage en een separate berging
- De VVE-kosten bedragen € 375,- per maand. Ook wordt er een voorschot energie berekend van € 80,- per maand
- Centrale ligging nabij alle voorzieningen



## Eerste verdieping

- Ruime slaapkamer met toegang naar het terras en de badkamer
- Badkamer voorzien van een inloopdouche en een wastafel
- Lichte woonkamer door royale glazen pui aan de achterzijde van de woning
- De open keuken is uitgerust met een oven, vaatwasser en inductiekookplaat





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



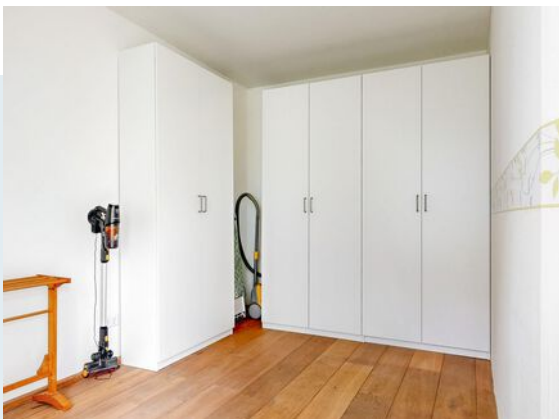
Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Begane grond

- Twee kamers met glazen schuifdeuren afgesloten
- De kamers zijn ideaal te gebruiken als werkkamer, met een eigen entree
- Entree aan de straatzijde
- Vaste houten trap naar de eerste verdieping



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Buitenleven en parkeren

- Terras op het oosten grenzend aan de promenade en de groene binnentuin
- Centrale hal met intercom en lift of trap naar de eerste verdieping
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage, bereikbaar met de lift of de trap
- Separate berging met verlichting



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken







Woondromen waarmaken



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 425.000,- k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energie label

Bestaande bouw  
2007  
volledig geïsoleerd, HR-glas  
A

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

99 m<sup>2</sup>  
333 m<sup>3</sup>  
4 m<sup>2</sup>  
16 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

2  
4 (woonkamer, 1 slaapkamer en 2 werkkamers)

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem

centrale voorziening  
blokverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk

### Tuin

Soort berging  
Voorzieningen berging

terras op het oosten  
box  
verlichting

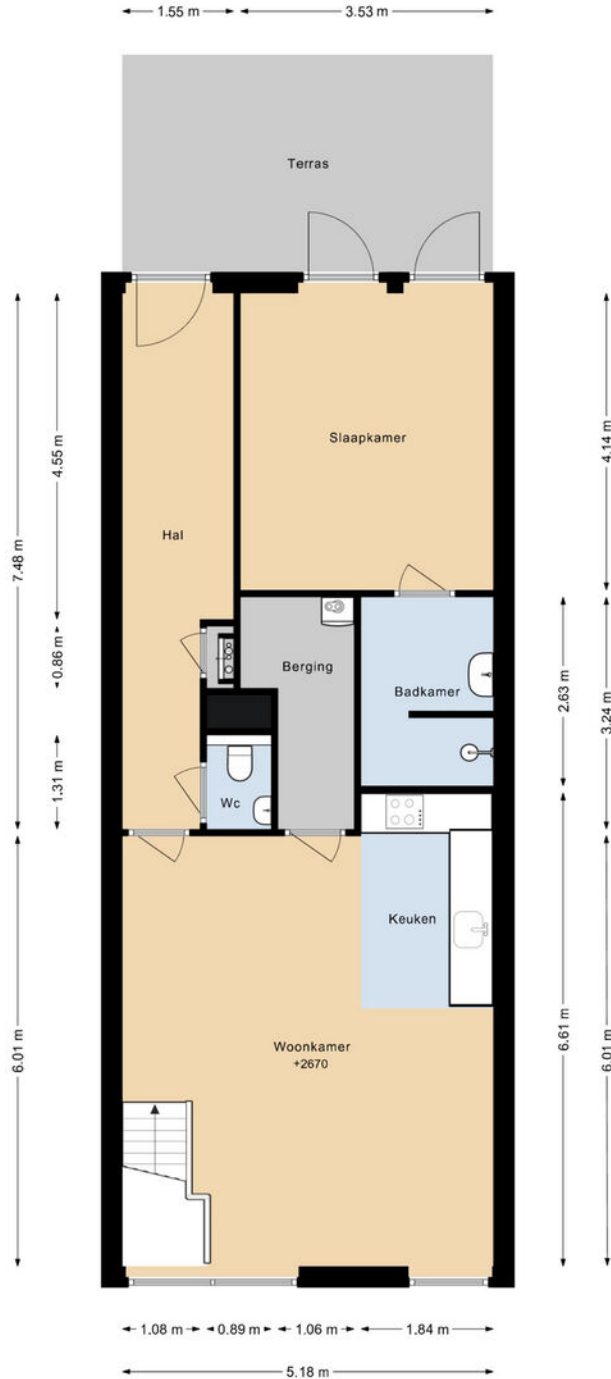
### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

parkeergarage eigen parkeerplaats, openbaar parkeren

# Plattegrond eerste verdieping

## VELUWEMEER 48 1E VERDIEPING



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

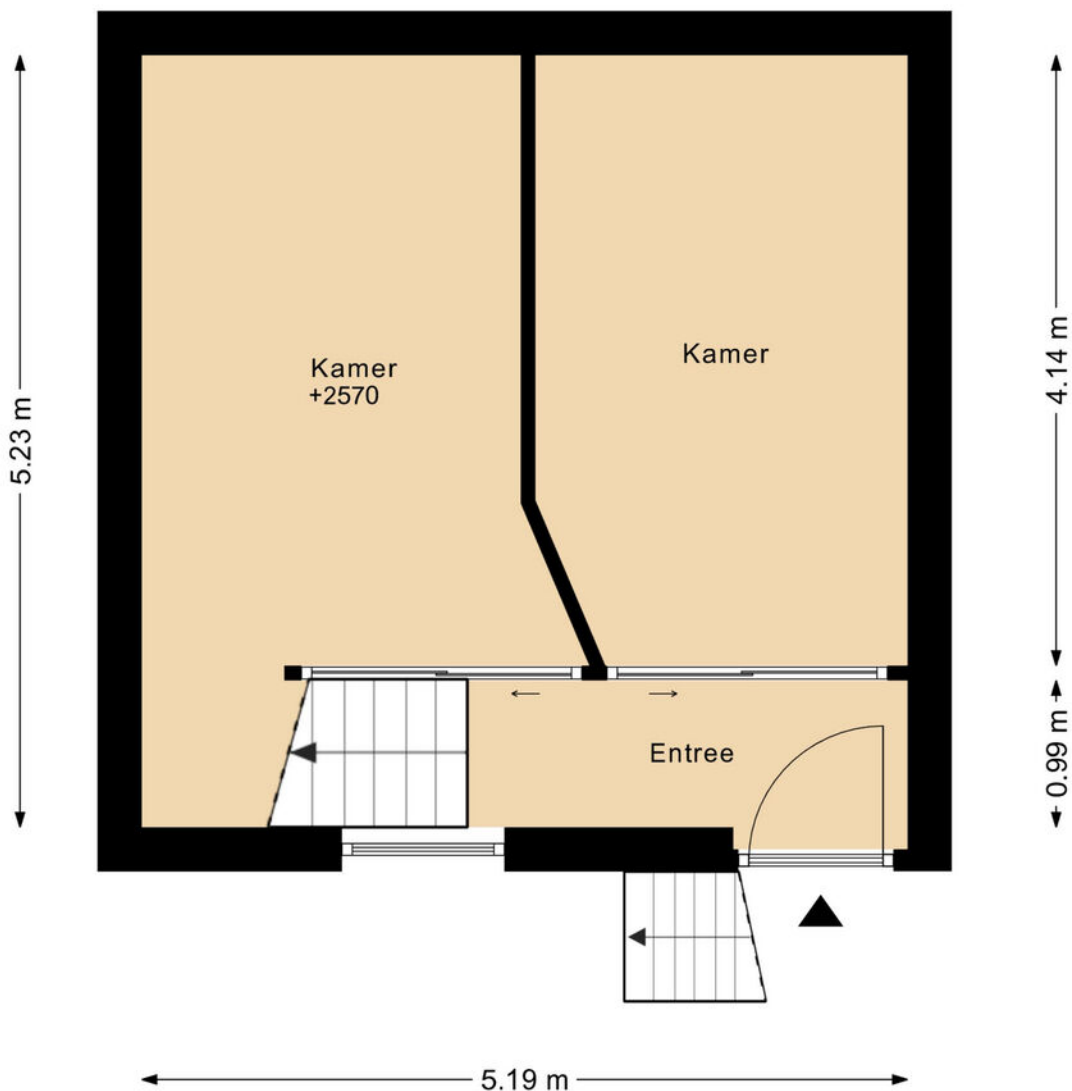
Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond begane grond

# VELUWEMEER 48 BEGANE GROND

← 2.57 m → ← 2.52 m →



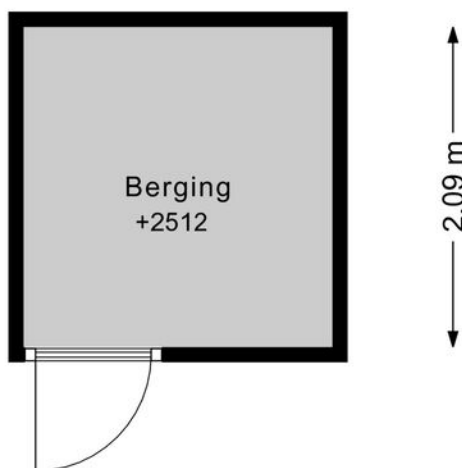
Woondromen waarmaken

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

## Plattegrond berging

# VELUWEMEER 48 BERGING

← 2.03 m →



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



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Buitenverlichting (VVE)	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- benedenkamers (garderobe)kasten			X	
- boven: Billy's boekenkasten, kasten		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koelkast			X	
- vriezer			X	
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- planchet	X			
- spiegel boven wastafel		X		
- wandkast		X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Sleutelkluis		X		
Warmwatervoorziening, te weten				

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- voorzieningen centrale waterpomp/verwarming	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Beplanting	X			
Eigen beplanting (niet-VVE)		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	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

Woondromen waarmaken

## 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**