

Wordt dit jouw droomhuis?



Marshallaan 71

Woerden

Magnifiek wonen in Villa Berlage!



Drieman Garantiemakelaars

Meulmansweg 1
3441 AT Woerden

0348 - 431919

woerden@drieman.nl
driemanwoerden.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Het appartement is gesitueerd op de 3e woonlaag van het complex en heeft een vrij en groen uitzicht. Het afwerkingsniveau is licht, modern en strak. In combinatie met de royale leefruimte, het Franse balkon én het grote dakterras is dit een woning die zich duidelijk onderscheidt. De perfecte woning dus als u comfortabel en gelijkvloers wilt wonen met nét dat beetje luxe en buitenruimte. Reden genoeg dus om een bezoek te brengen aan dit appartement. Wij leiden u graag rond.

Vraagprijs € 730.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Portiekflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2017

Inhoud	529 m ³
Woonoppervlakte	127 m ²

Energie label	A+
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Omschrijving van de woning

Magnifiek wonen in Villa Berlage!

Graag maken wij u attent op dit fantastische appartement met een woonoppervlak van maar liefst 127m², 2 slaapkamers, een heerlijke ruime woonkamer en een riant dakterras van circa 57m². Daarnaast beschikt het appartement over maar liefst twee eigen parkeerplaatsen (1 plek in de parkeergarage en 1 plek op het eigen parkeerterrein), wat het geheel extra comfortabel maakt.

Bij de nieuwbouw werd Villa Berlage als volgt aangekondigd: Een schitterend appartementengebouw in de stijl van de bekende architect en totaalontwerper H.P. Berlage. In dit markante gebouw genieten bewoners van gelijkvloers wonen in een comfortabel en riant appartement met buitenruimte. En het uitzicht vanaf deze plek, zo over het water, is een plaatje. Tegelijkertijd is Villa Berlage een fantastische uitvalsbasis om erop uit te gaan. Gezellig winkelen in de Woerdense of Utrechtse binnenstad, of een mooie fietstocht in het Groene Hart: u bent in tien minuten in een heel andere omgeving. Het lijkt ons wel duidelijk: hier begint het goede leven!

Dit middelgrote appartementencomplex staat centraal in de populaire woonwijk Waterrijk en is in de periode 2016/2017 gerealiseerd. Alle voorzieningen op het gebied van winkels, scholen, sport en recreatie zijn binnen handbereik en ook het station van Woerden is gemakkelijk bereikbaar. De oprit A12 is eveneens nabij met vlotte verbindingen naar alle grote steden van de Randstad. De directe woonomgeving kenmerkt zich door een verscheidenheid aan moderne huizen en appartementen, omringd door groen en water.

Het appartement is gesitueerd op de 3e woonlaag van het complex en heeft een vrij en groen uitzicht. Het afwerkingsniveau is licht, modern en strak. In combinatie met de royale leefruimte, het Franse balkon én het grote dakterras is dit een woning die zich duidelijk onderscheidt. De perfecte woning dus als u comfortabel en gelijkvloers wilt wonen met nét dat beetje extra luxe en buitenruimte.

Reden genoeg dus om een bezoek te brengen aan dit fantastische appartement. Wij leiden u graag rond.

Centrale entree

Verzorgde en representatieve entree met toegang tot de lift, bergingen en parkeervoorzieningen. Het complex is goed onderhouden en beschikt over een actieve Vereniging van Eigenaars.

Woonverdieping (3e woonlaag)

Bij binnenkomst valt direct de ruimte en de hoogwaardige afwerking op. De woning is modern uitgevoerd met een rustige kleurstelling en strakke afwerking. De woonkamer is royaal en sfeervol, met grote raampartijen en een speelse kapconstructie. Dankzij het Franse balkon en de hoge raampartijen komt er veel natuurlijk licht binnen en ervaar je een prettig open gevoel. De luxe open keuken met kookeiland vormt het hart van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat, vaatwasser, oven, koelkast, vriezer en afzuigkap.

De woning beschikt over twee ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer is royaal opgezet en beschikt over een praktische vaste inbouwkast, wat zorgt voor volop opbergruimte en een rustige, opgeruimde uitstraling. De ruimte is prettig licht en ruim. De tweede slaapkamer is eveneens goed bemeten en multifunctioneel in te richten. Ideaal als werk-, logeer- of kinderkamer en dankzij de fijne lichtinval een prettige ruimte om te verblijven.

De moderne badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche en dubbel wastafelmeubel. Separaat toilet.

Daarnaast is er een praktische in pandige berging/ bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en/of droger.

Dakterras

Het riante dakterras van circa 57 m² is een absoluut hoogtepunt. Hier geniet je van optimale privacy, zon en een vrij uitzicht.

Bergzolder

Via een vlizotrap bereikbare ruime bergzolder van circa 25 m².

Berging en parkeren

Eigen fietsenberging (ca. 5,5 m²) en twee eigen parkeerplaatsen, wat zorgt voor extra comfort en gemak.

Bijzonderheden

Woonoppervlakte ca. 127 m² met dakterras van ruim 57 m²;

Bergzolder van ca. 25 m²;

Energie label A+;

Airconditioning;

Twee eigen parkeerplaatsen;

Eigen fietsenberging.

Kortom:

Fantastisch appartement op bovenste verdieping!





















Plattegrond

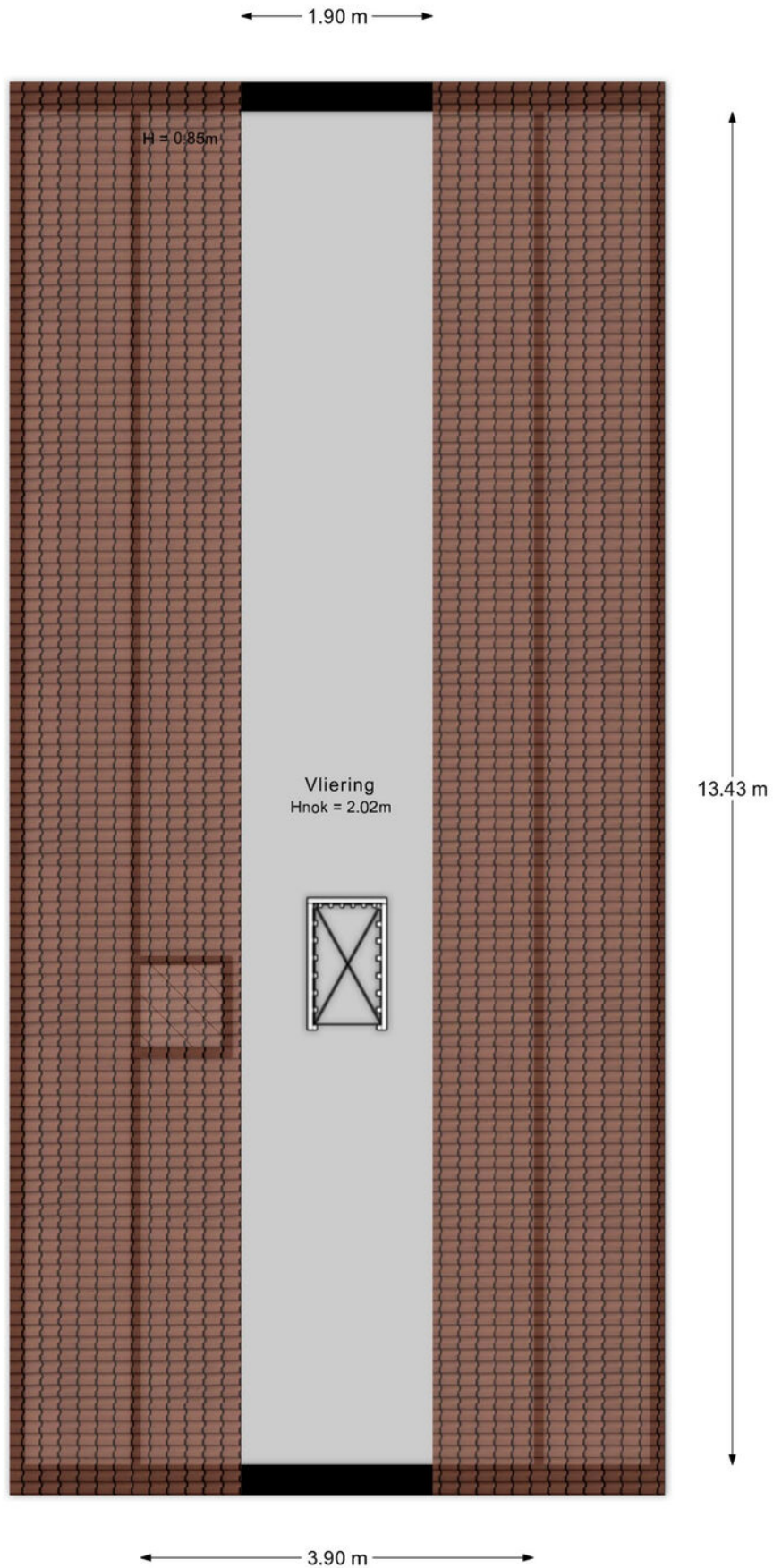


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

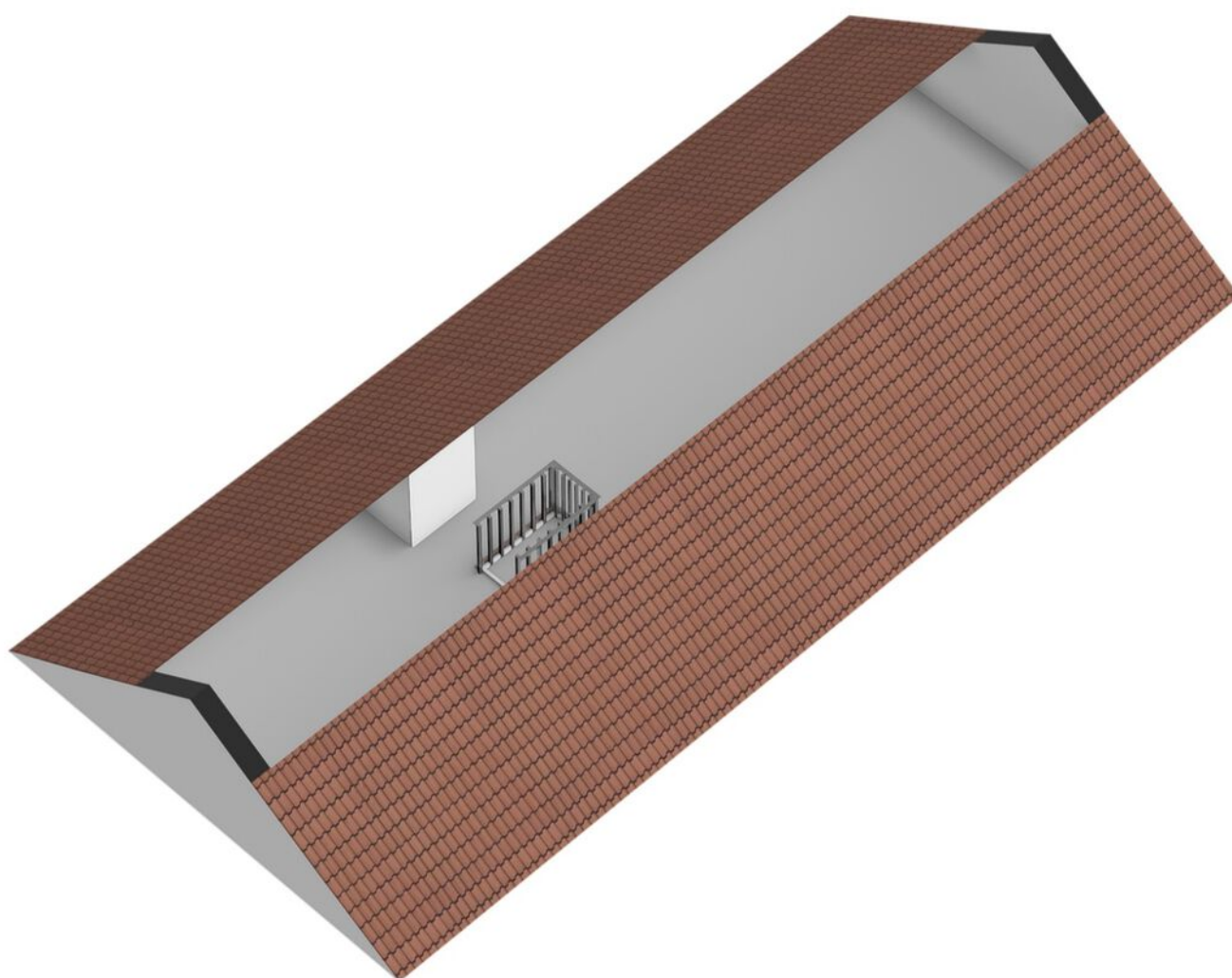


Plattegrond

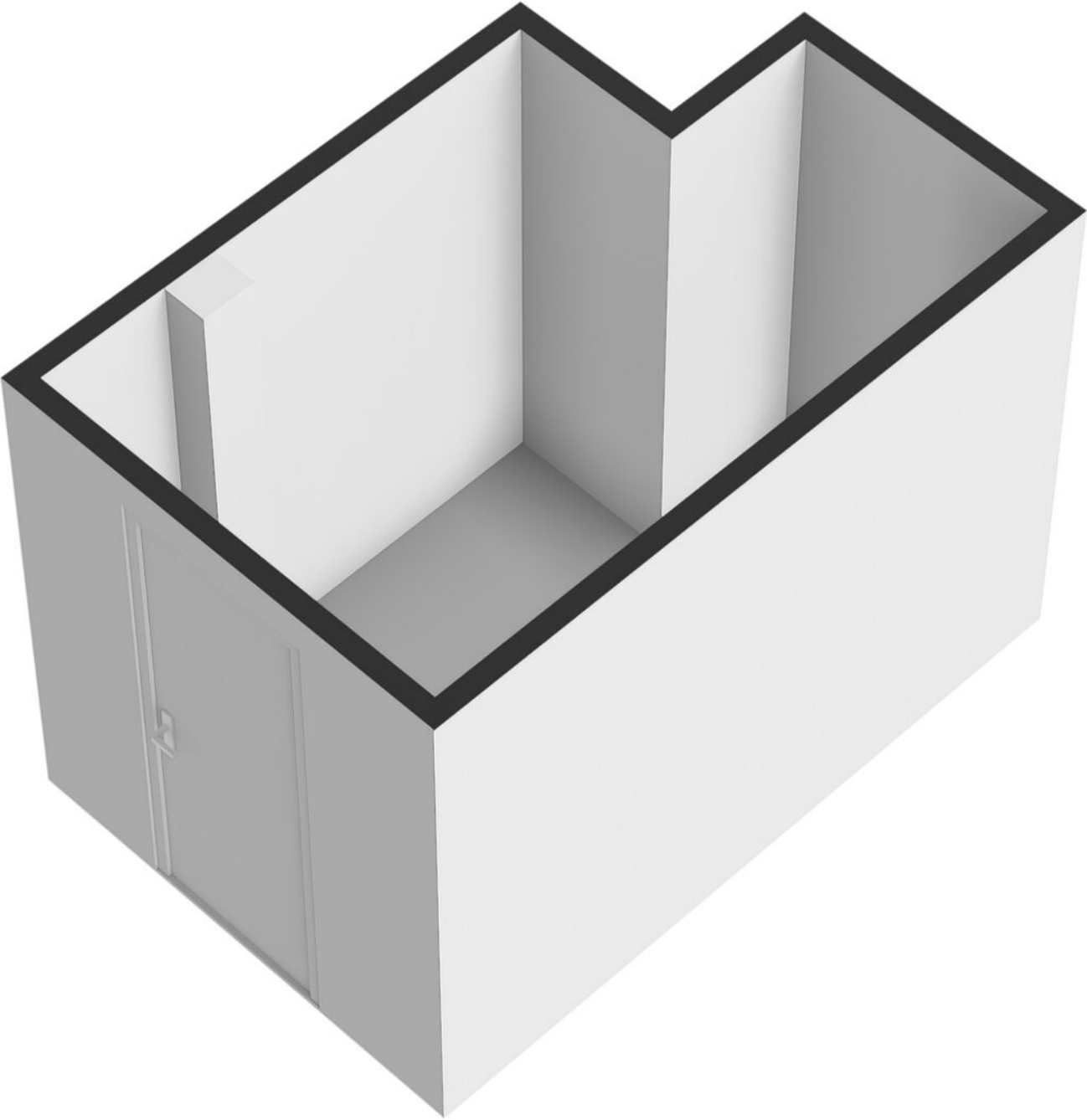


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

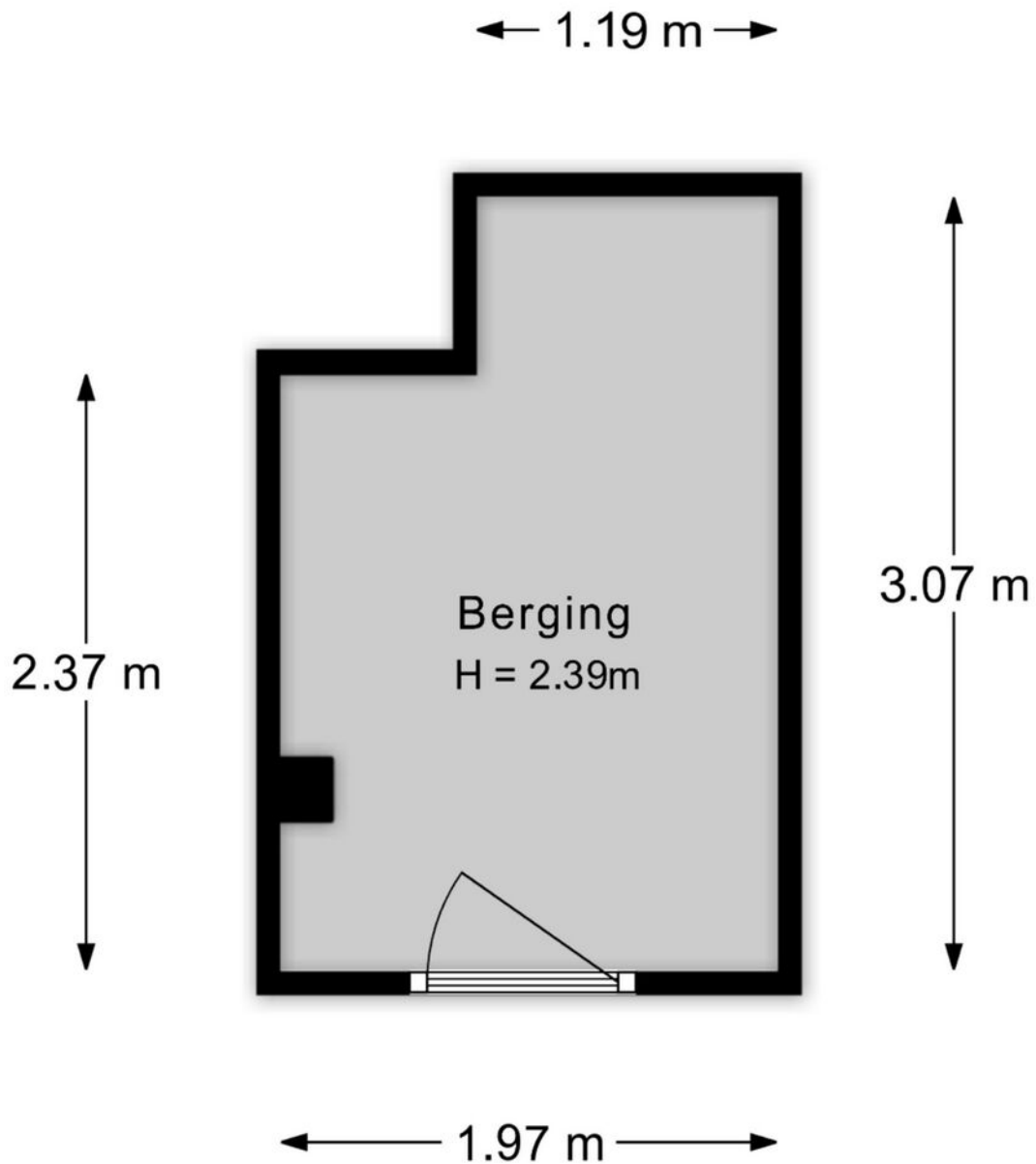
Plattegrund



Plattegrund

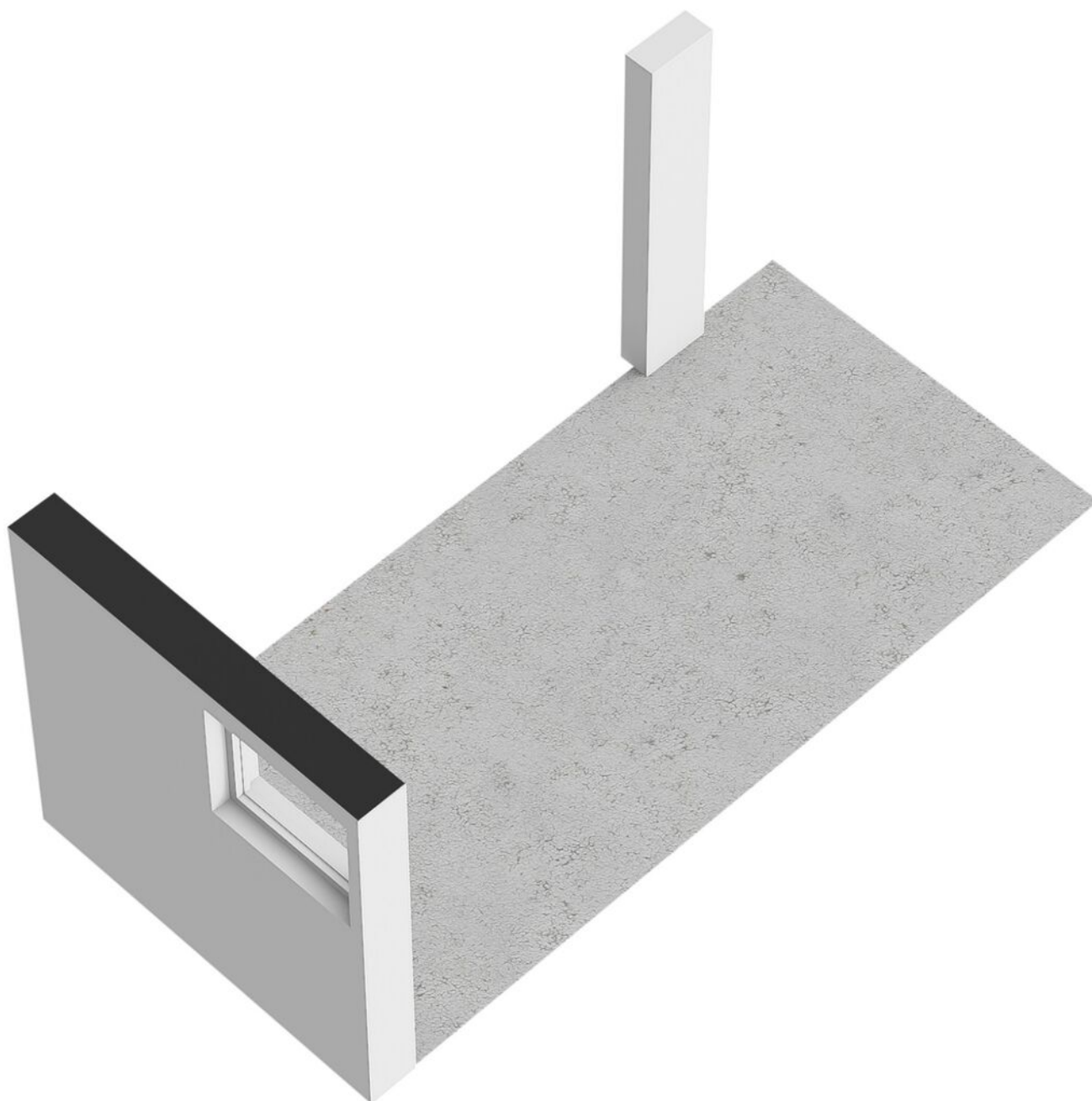


Plattegrond

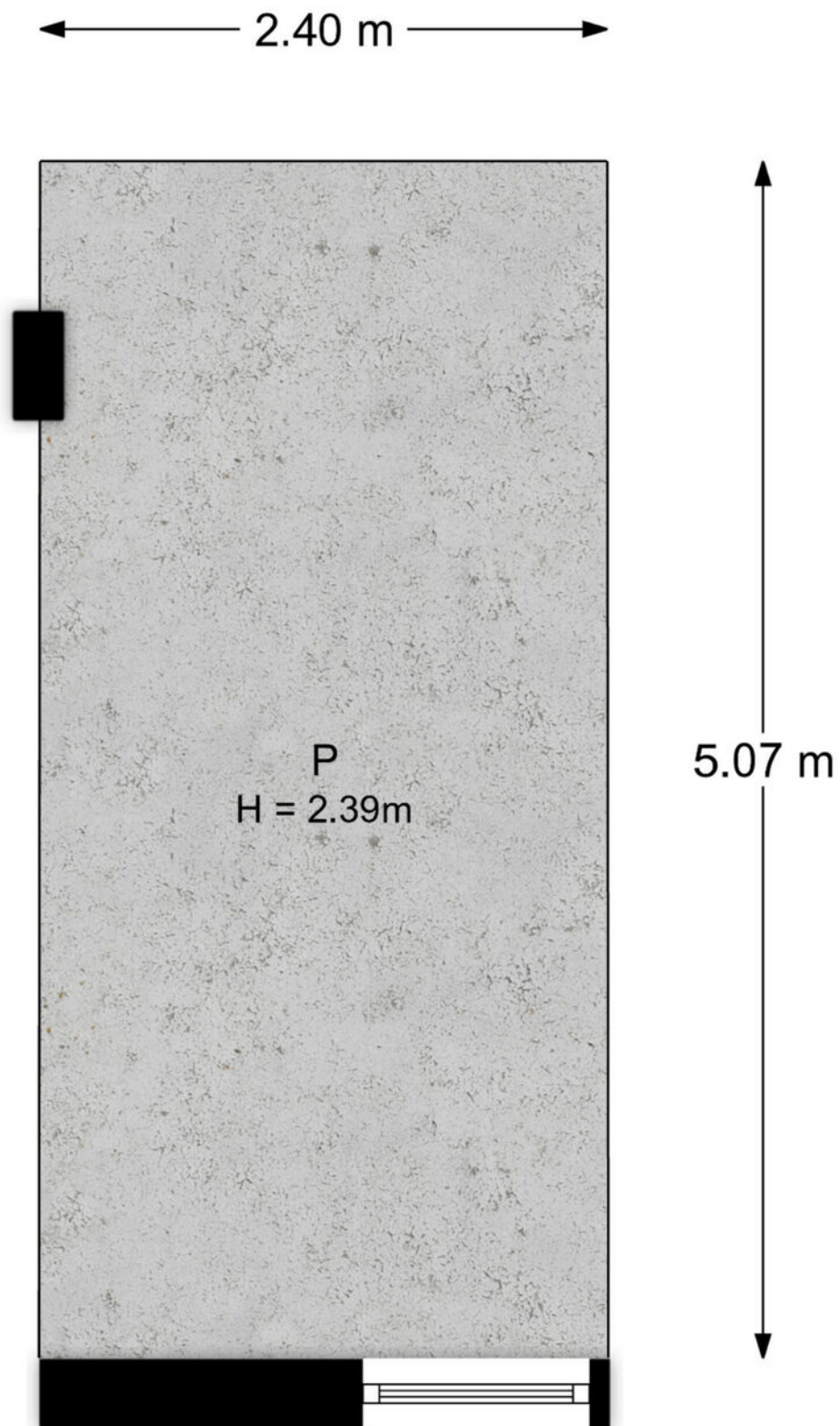


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

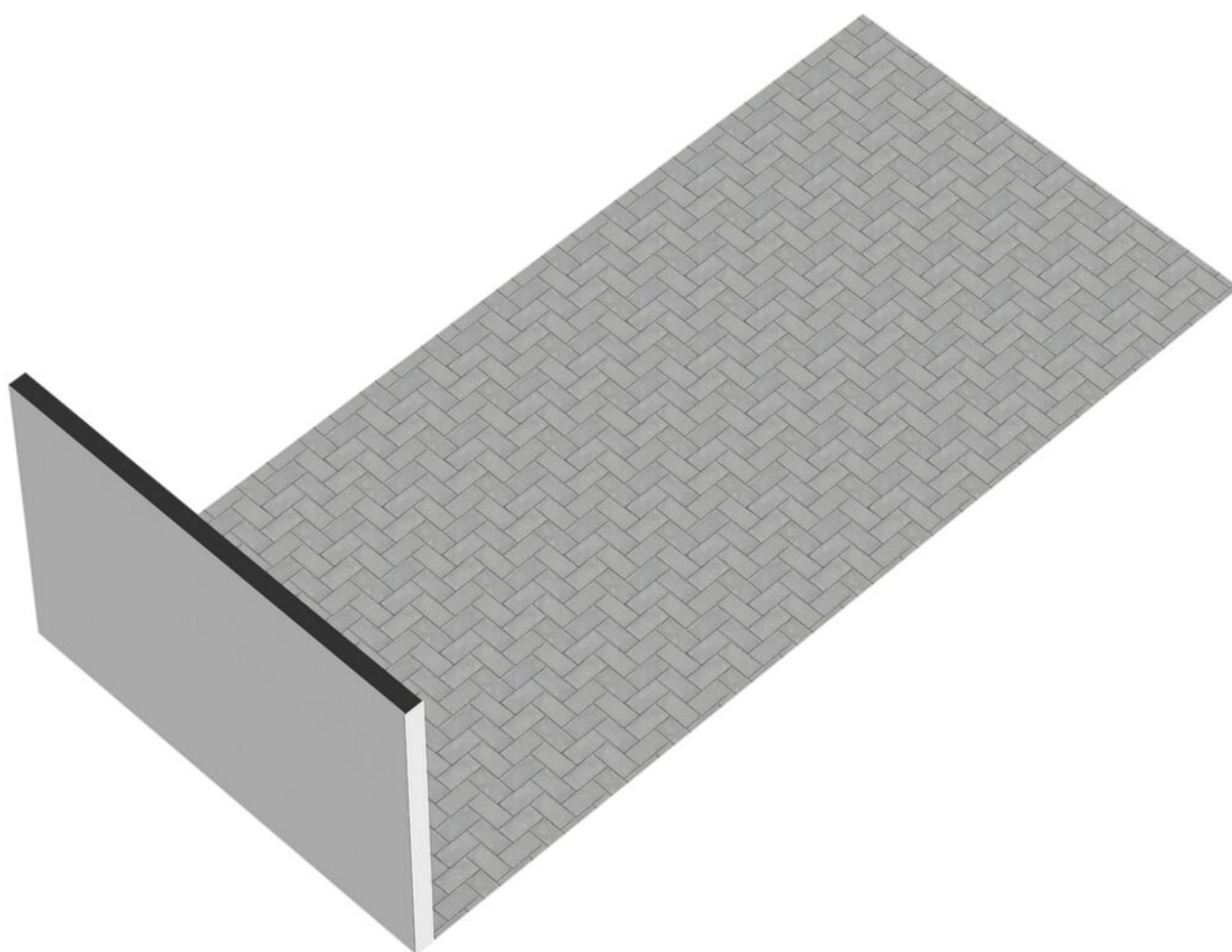


Plattegrond

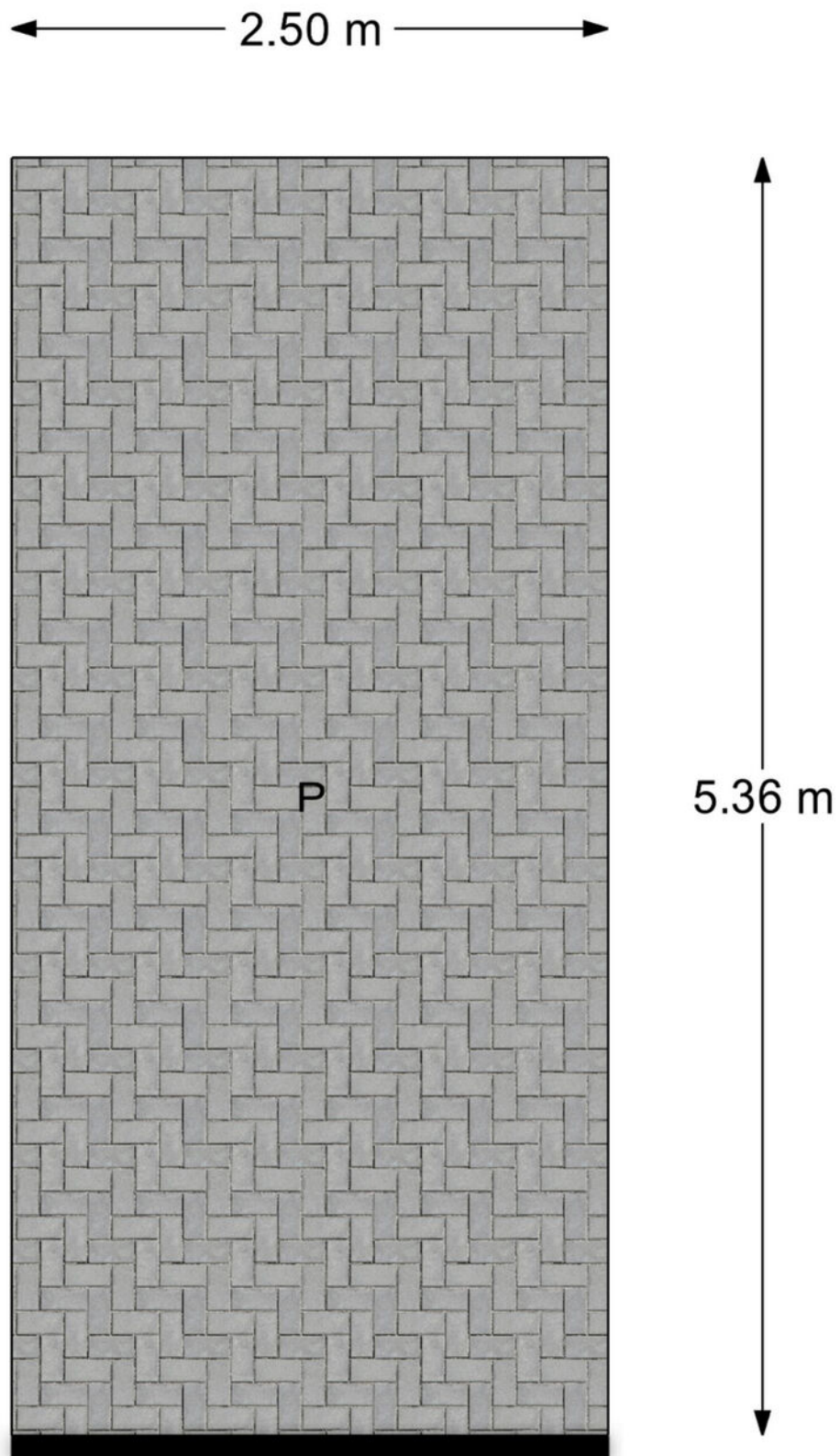


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7604</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

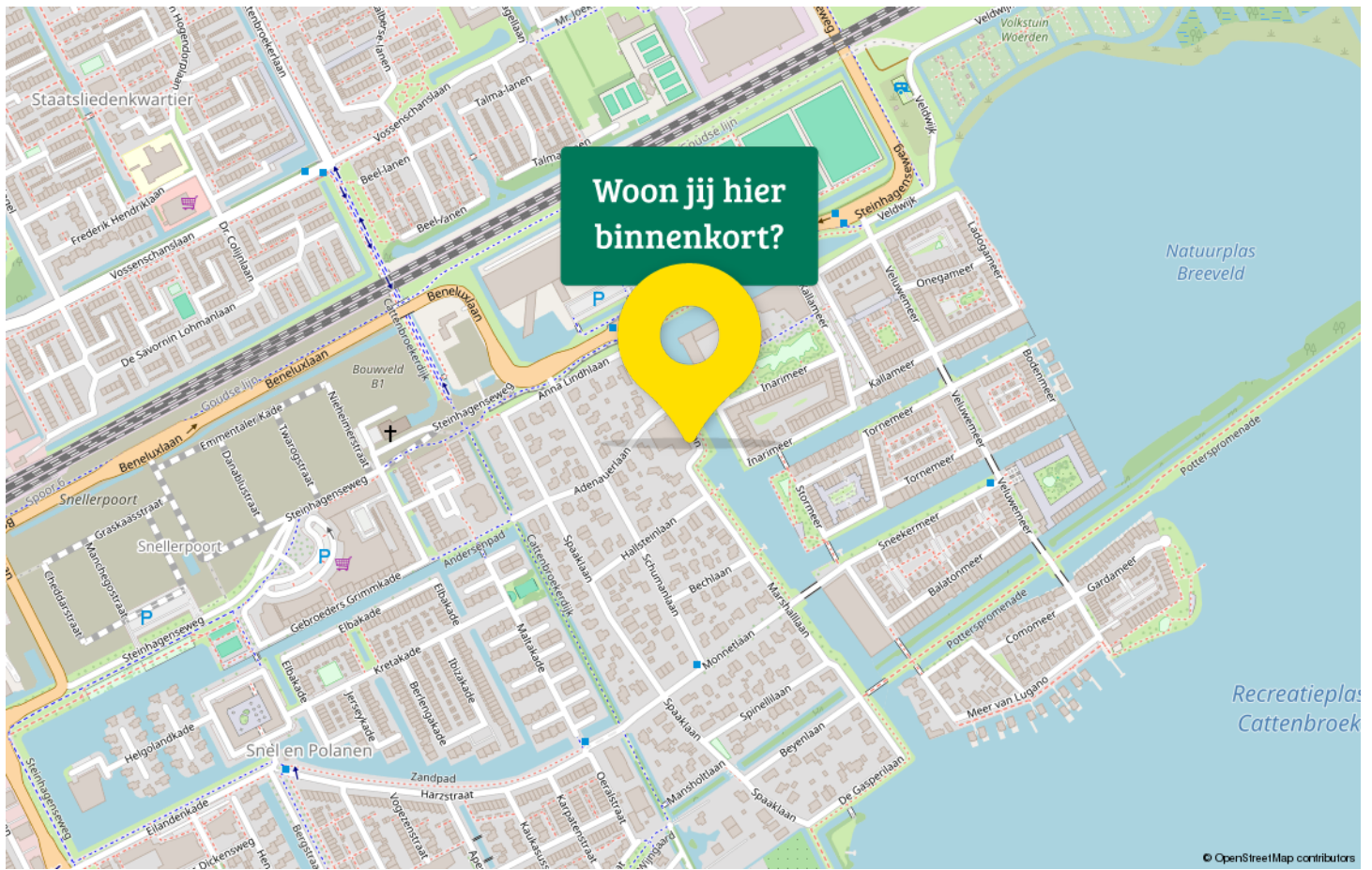
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast technische ruimte. Logeerkamer.	X		
- 3 kasten logeerkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Bio poly urethaan vloer door grhele appartement	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		

Lijst van zaken

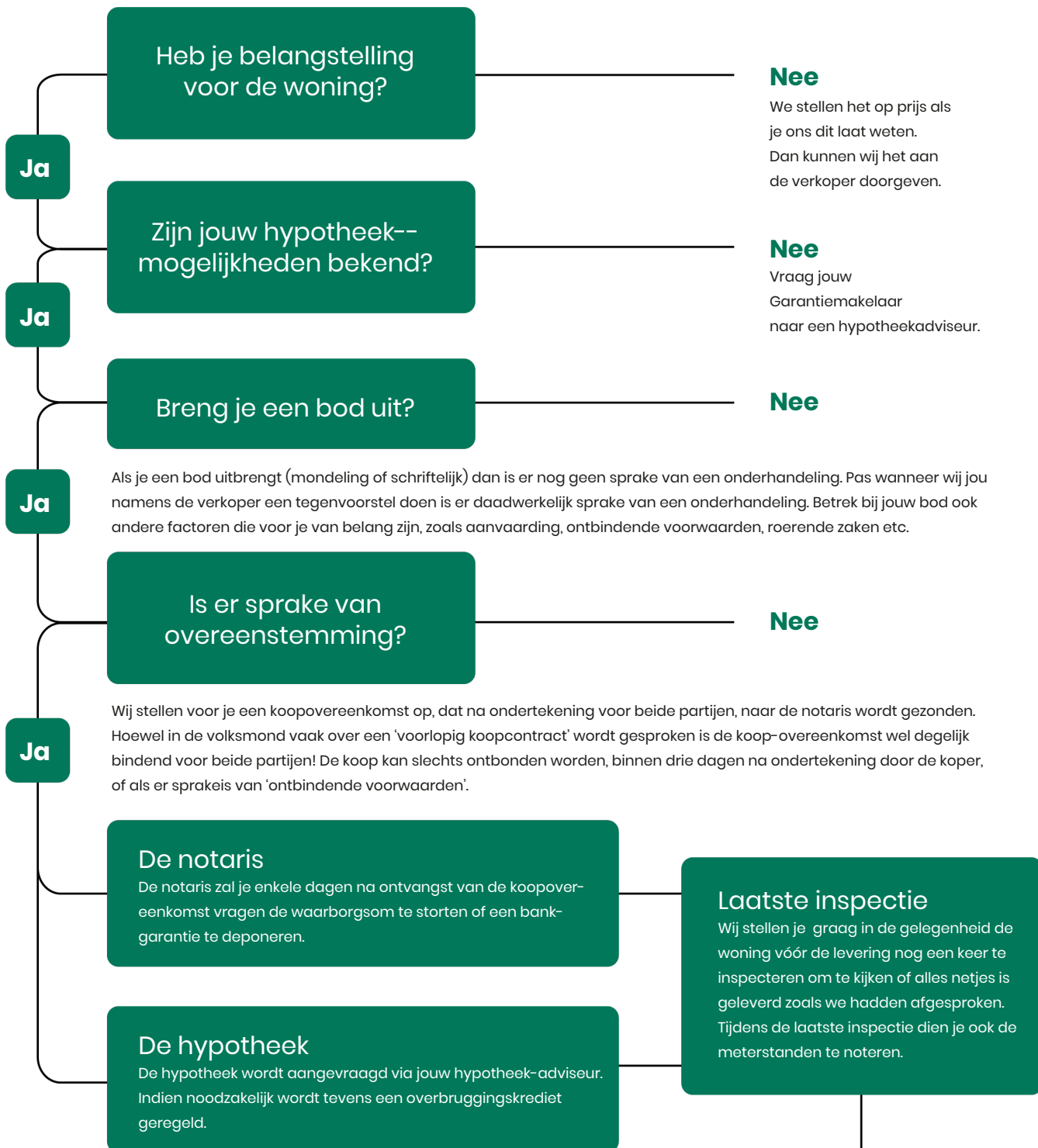
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Grote plantenbakken op het terras	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Locatie op de kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0348 - 431919

woerden@drieman.nl

driemanwoerden.nl



Drieman Garantiemakelaars

Meulmansweg 1
3441 AT Woerden

0348 - 431919

woerden@drieman.nl
driemanwoerden.nl

