

De Koning makelaars presenteren

Speelse hofjeswoning met royaal zonneterras en eigen parkeerplaats



Woondromen waarmaken

Balatonmeer 58, Woerden

€ 450.000 k.k.

De Koning makelaars



Comfortabel wonen in de groene wijk Waterrijk

Aan het Balatonmeer 58 ligt deze hofjeswoning met drie slaapkamers, royaal zonneterras en een eigen parkeerplaats op afgesloten terrein. De speelse opzet, lichte leefruimtes en de ligging in Waterrijk maken dit een fijne plek om thuis te komen.

Bij binnenkomst in de entree tref je de garderobe, meterkast, witgoed aansluitingen en de trapopgang. Op de eerste verdieping ontvouwt zich het hart van de woning. De leefkeuken met Frans balkon vormt een fijne plek om samen te komen. De keuken is in 2022 vernieuwd en voorzien van een koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven en een Quooker.

Aansluitend ligt de woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met buiten. Via de schuifpui stap je direct het zonneterras op. Dankzij de ligging en het aanwezige zonnescherm is dit een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig buiten te eten.

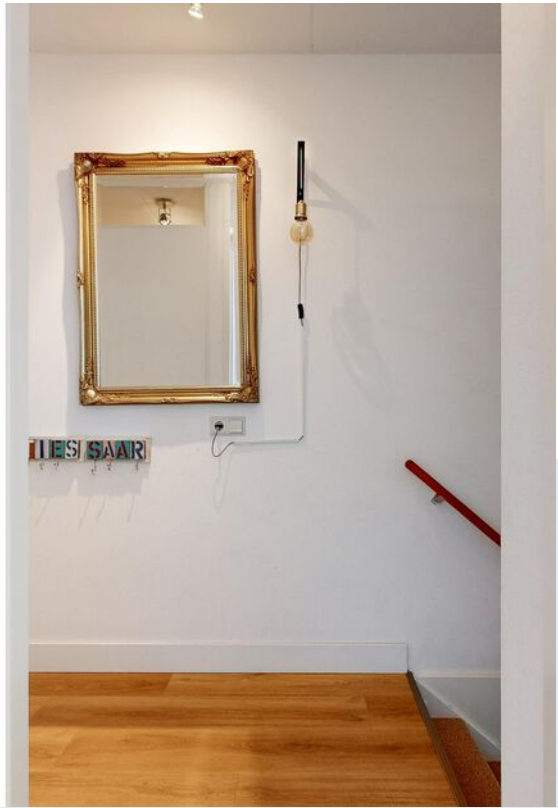
De bovenste verdieping wordt gekenmerkt door de vide, die zorgt voor een open gevoel en extra lichtinval in huis. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde, waarvan een is voorzien van airconditioning, grote Velux dakramen en praktische bergruimte. Ook de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over handige bergruimte.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel B en HR++ beglazing. Dit draagt bij aan een comfortabel woonklimaat. Op het afgesloten binnenterrein beschik je over een eigen parkeerplaats en een separate berging. De berging is voorzien van elektra en biedt voldoende ruimte voor fietsen en extra opslag.

De wijk Waterrijk biedt een comfortabele en praktische woonomgeving. Je woont in een jonge, groene wijk met een uitstekende bereikbaarheid. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station liggen op korte afstand. Daarnaast wandel je zo naar de recreatieplas en de groene routes in de omgeving.

Belangrijke feiten op een rij:

- Hofjeswoning met drie slaapkamers en recent vernieuwde keuken
- Royaal zonneterras met zonnescherm
- Eigen parkeerplaats en berging op afgesloten binnenterrein
- Energietabel B, volledig geïsoleerd en HR++ beglazing
- Gelegen in de groene woonwijk Waterrijk nabij recreatiegebied Cattenbroek



Woondromen waarmaken



Wonen & koken

- Woonkamer met veel daglicht door de grote raampartijen
- Directe toegang tot het royale zonneterras, bereikbaar via de schuifpui
- Leefkeuken met Frans balkon
- Keuken vernieuwd in 2022



Woondromen waarmaken



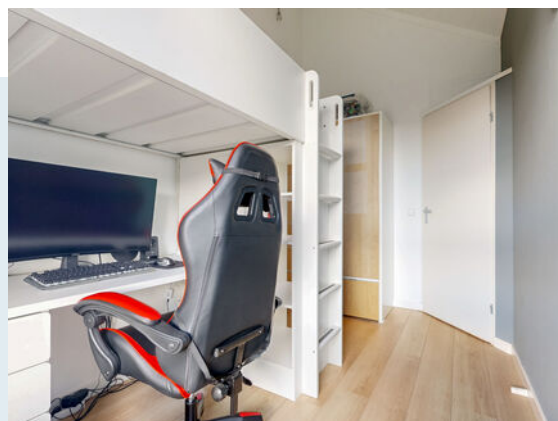
Woondromen waarmaken





Slapen & opfrissen

- Drie (slaap)kamers op de tweede verdieping, waarvan een kamer met airco
- Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel en toilet
- Veel praktische bergruimte aanwezig
- Vide zorgt voor extra licht en een ruimtelijk gevoel

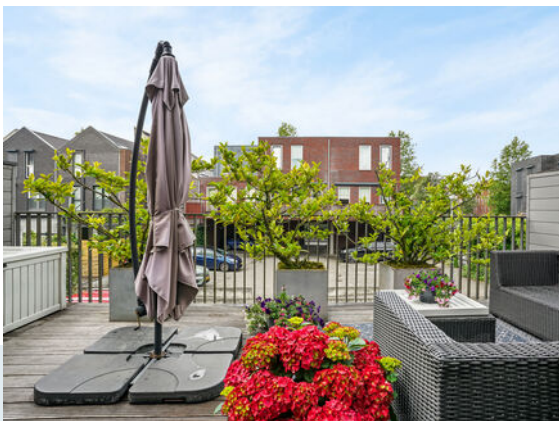


Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





Buitenleven

- Royaal zonneterras met ligging op het noordwesten
- Zonnescherm voor extra comfort op warme dagen
- Eigen parkeerplaats op afgesloten binnenterrein
- Separate berging voor fietsen en opslag





Omgeving

- Gelegen in de groene, jonge wijk Waterrijk
- Diverse voorzieningen in nabije omgeving zoals winkels, eetgelegenheden, scholen en sportvoorzieningen
- Het NS-station van Woerden ligt op korte afstand
- De uitvalswegen richting de grote steden zijn snel bereikbaar
- Groene wandel- en fietsroutes in de omgeving
- Recreatieactiviteiten zoals hardlopen, vissen, zwemmen en zonnen aan de Cattenbroekerplas



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 450.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energie label

Bestaande bouw
2008
volledig geïsoleerd
B

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

20 m²
96 m²
348 m³
6 m²
25 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
4

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Nefit Proline NxT HRC 30/CW5
2022
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

zonneterras
noordwest
nee
in pandig in het gebouw
voorzien van elektra

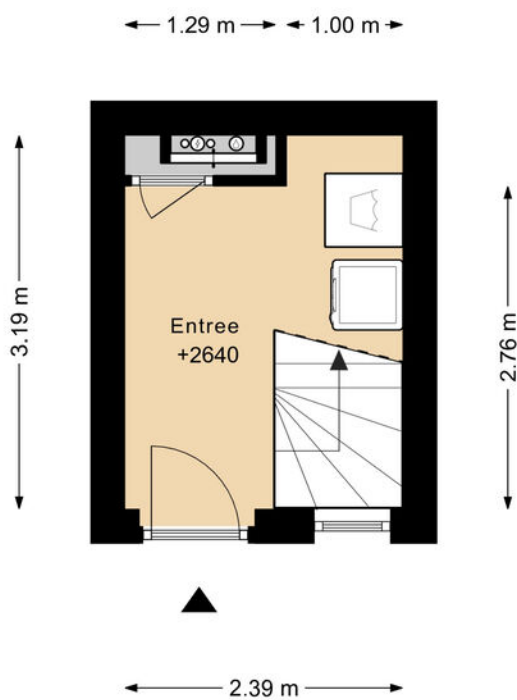
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op afgesloten terrein

Plattegrond begane grond

BALATONMEER 58 BEGANE GROND

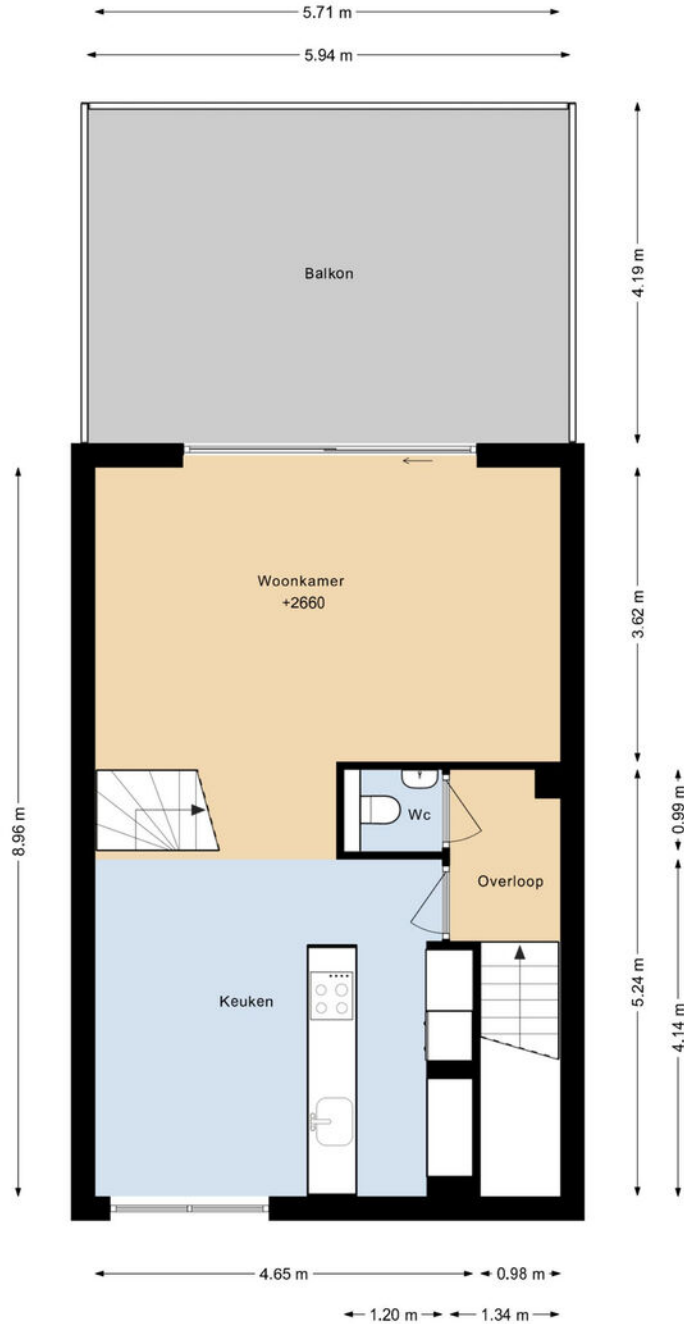


Woondromen waarmaken

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

Plattegrond eerste verdieping

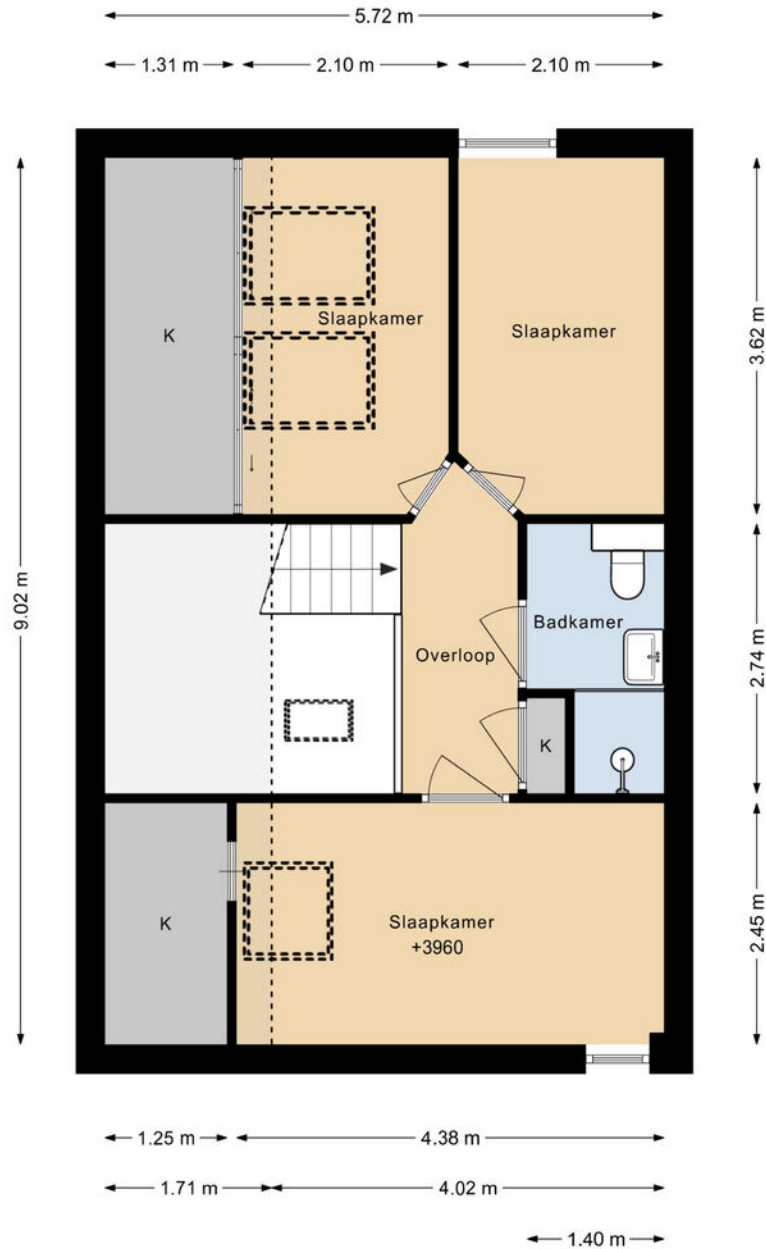
BALATONMEER 58 1E VERDIEPING



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

BALATONMEER 58 2E VERDIEPING

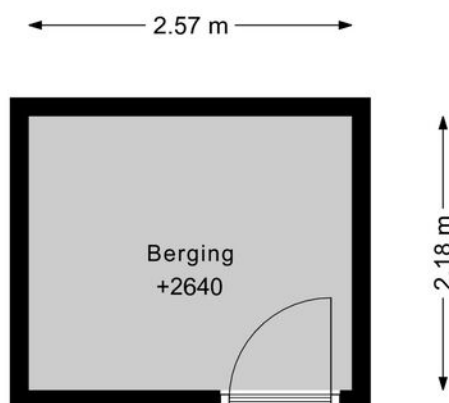


Woondromen waarmaken

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

Plattegrond berging

BALATONMEER 58 BERGING

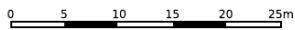


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Woondromen waarmaken

| | | |
|---|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7238</p> <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.</p> |  |
|---|---|---|

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Woning - Interieur | | | | |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | | |
| - losse (hang)lampen | | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - Op maat gemaakte kast zithoek | | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | X | | | |
| - rolgordijnen | X | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | | |
| - Op maat gemaakte shutters voorzijde | X | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | X | | | |
| - laminaat | X | | | |
| - plavuizen | X | | | |
| - PVC vloer woonetage | X | | | |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | X | | | |
| Woning - Keuken | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | X | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - combi-oven/combimagnetron | X | | | |
| - koel-vriescombinatie | 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/scherm) | X | | | |
| - wastafel | X | | | |
| - toiletkast | | X | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

| | | | | |
|---|---|---|--|--|
| (Voordeur)bel | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | X | | | |
| Screens | X | | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - CV-installatie | X | | | |
| Tuin - Inrichting | | | | |
| 3 grote plantenbakken inclusief planten | X | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | |
| 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.

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
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