

De Koning makelaars presenteren

Modern 3-kamer appartement met zonnig balkon en energielabel A+++

Woondromen waarmaken



Kopermolen 248, Woerden

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

De Koning makelaars



Instapklaar en duurzaam wonen

Instapklaar, duurzaam en comfortabel: dit appartement heeft alles in huis om je er snel thuis te voelen. Bovendien liggen het NS-station en het gezellige centrum van Woerden op korte afstand waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

De hal van het appartement is voorzien van een intercominstallatie en geeft toegang tot alle vertrekken: het toilet, de berging, de badkamer, twee slaapkamers en de woonkamer met open keuken. Het gehele appartement is afgewerkt met een fraaie visgraat PVC-vloer, die zorgt voor een warme en eigentijdse uitstraling.

De lichte leefruimte met open keuken vormt het centrale middelpunt van het appartement. De moderne keuken is stijlvol uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot het balkon op het zuidwesten, waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

De badkamer is modern ingericht en beschikt over een douche, een wastafel met meubel, een spiegelkast en een praktische hoge opbergkast.

Beide slaapkamers zijn voorzien van horren en screens, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen en nachten.

Het appartement wordt verwarmd én gekoeld middels vloerverwarming en -koeling, aangestuurd door een warmtepomp. Mede door de warmteterugwininstallatie, HR++ beglazing en volledige isolatie beschikt de woning over energielabel A+++. Dit zorgt het hele jaar door voor een aangename temperatuur en lage energielasten.

Binnen enkele minuten fiets je naar het historische centrum van Woerden met haar gezellige terrassen, winkels en horeca. Het NS-station ligt op loopafstand met uitstekende verbindingen richting onder andere Utrecht, Gouda, Rotterdam en Leiden. Daarnaast zijn uitvalswegen naar de A12 eenvoudig te bereiken.

Hier woon je rustig en comfortabel in een moderne woonomgeving met de levendigheid van de stad altijd dichtbij.



De belangrijkste feiten op een rij:

- Sfeervol appartement op de derde verdieping
- Open keuken met inbouwapparatuur
- Moderne badkamer
- Apart toilet
- Twee slaapkamers
- Balkon gelegen op het zuidwesten
- Er is een lift aanwezig
- Verwarming door middel van een warmtepomp, verwarmt in de winter en koelt in de zomer
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage en drie eigen fietsenplekken in de fietsenstalling
- Gelegen op loopafstand van het NS-station en centrum
- Maandelijks VvE kosten (2026) voor het appartement € 112,16, voor de parkeerplaats € 42,22 (totaal € 154,38)
- Mogelijkheid om bezoekers kosteloos te laten parkeren (eerste 8 uur gratis)
- Kosten lease van de warmtepomp ca. € 61,- plus koude-warmtetoeslag € 52,56 per maand (inclusief garantie en onderhoud)



Wonen en koken

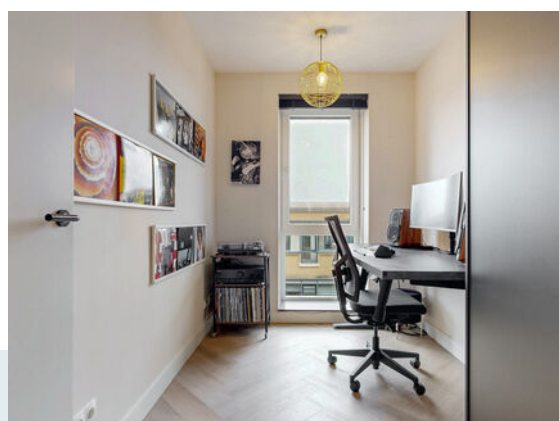
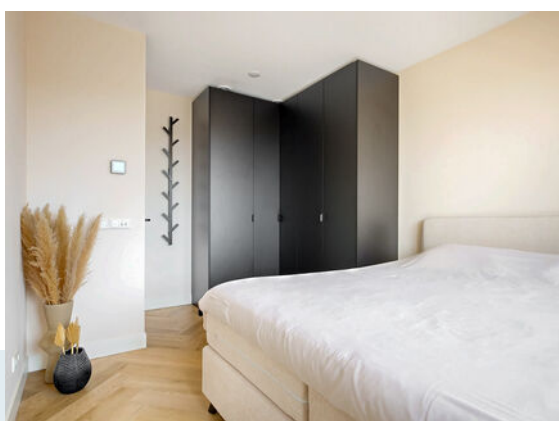
- Het hele appartement is afgewerkt met een visgraat PVC-vloer en vloerverwarming
- Lichte woonkamer met open keuken en deur naar balkon
- De keuken is voorzien van een kunststof aanrechtblad en inbouwapparatuur: koelkast, vaatwasser, 4-pits inductie en combi-magnetron
- Het t.v.-dressoir blijft achter





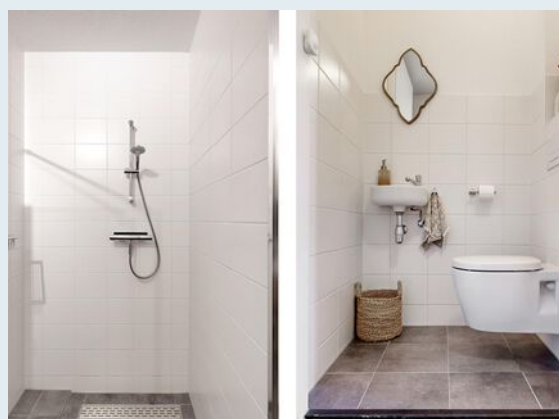
Woondromen waarmaken

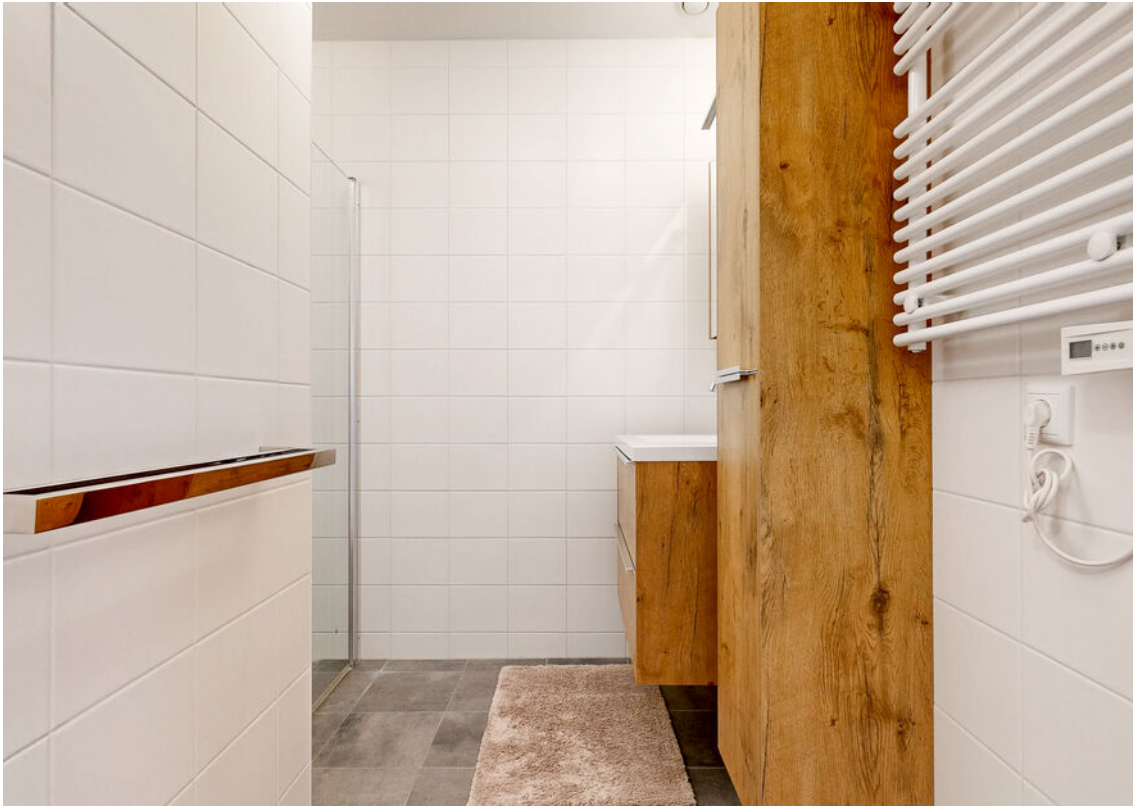


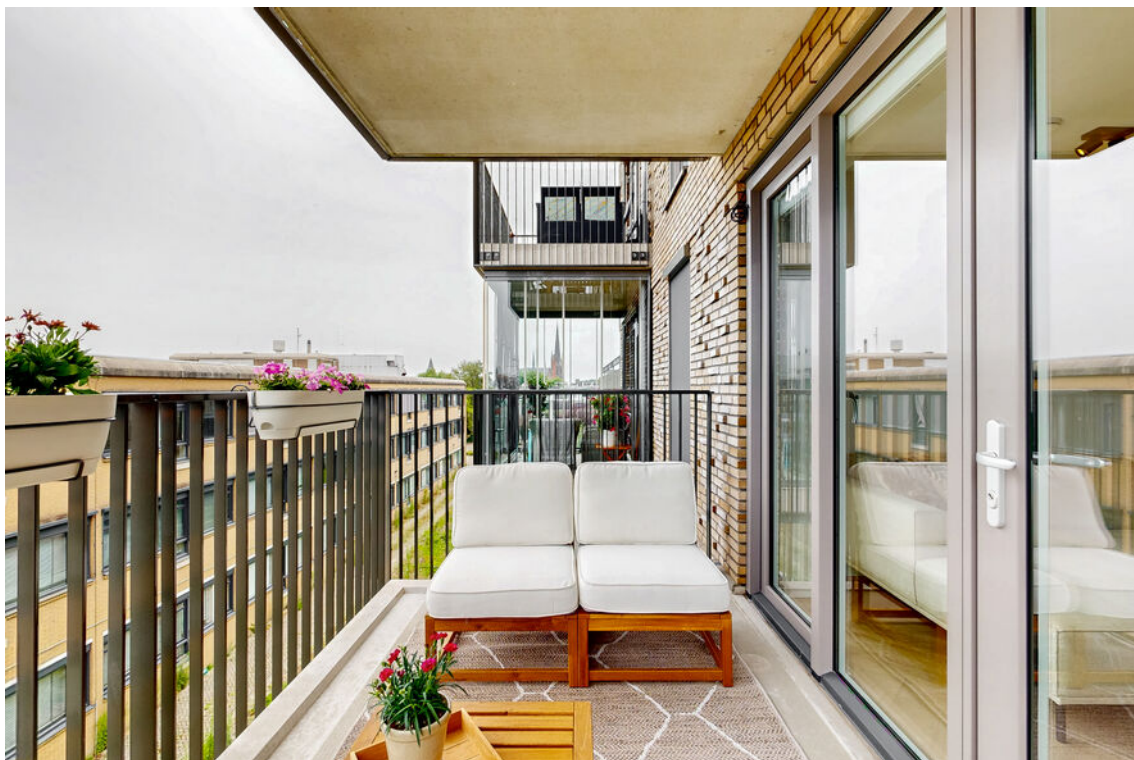


Slapen en douchen

- Twee slaapkamers, voorzien van horren en screens
- De kasten in de slaapkamers blijven achter
- De vriezer is netjes weggewerkt in de inbouwkast op de werkkamer
- Badkamer met douche, wastafel, wastafelmeubel, spiegelkast, hoge kast en handdoekradiator
- Apart toilet







Buitenleven en parkeren

- Balkon op het zuidwesten: heerlijk genieten van de middag- en avondzon
- Bij het appartement horen drie eigen plekken in de gezamenlijke fietsenstalling
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage
- Centraal gelegen op loopafstand van het station en het gezellige centrum van Woerden





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 425.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
2022
volledig geïsoleerd, HR++-glas
A+++

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

67 m²
223 m³
8 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

1
3

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Eigendom

elektrische boiler in warmtepomp
vloerverwarming en -koeling geheel, warmtepomp
lease

Tuin

Type
Ligging tuin
Soort berging
Voorzieningen berging

zonneterras
zuidwest
in pandig
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

eigen parkeerplaats in de parkeergarage
drie eigen rekken in de fietsenstalling

Appartement op de 3e verdieping

KOPERMOLEN 248 3E VERDIEPING



Woondromen waarmaken

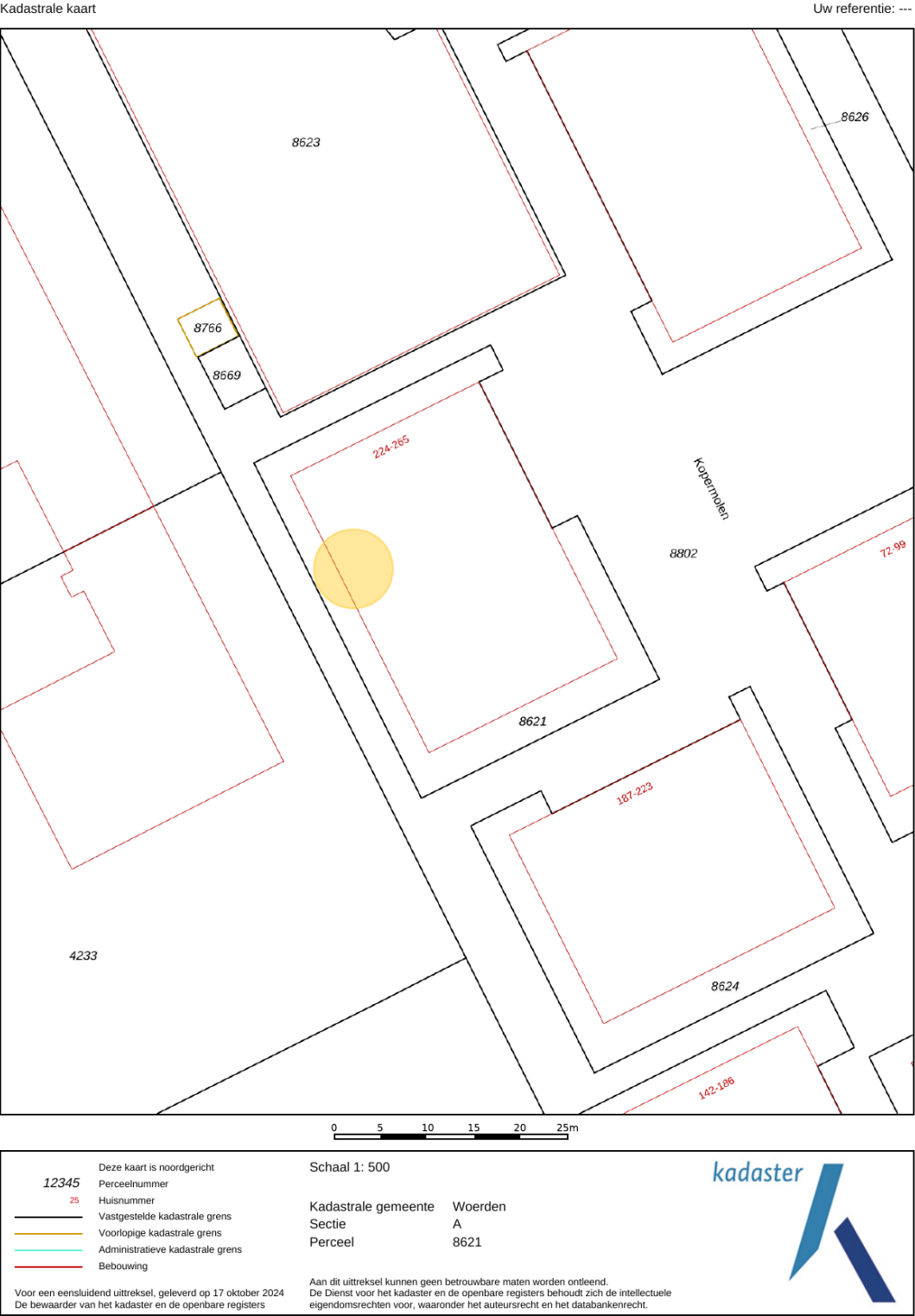
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



Kadastrale kaart



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.

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 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

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