

De Koning makelaars presenteren

Royaal herenhuis met fantastisch uitzicht over de recreatieplas!

Woondromen waarmaken



Gardameer 25, Woerden

Vraagprijs € 900.000 k.k.

De Koning makelaars



Maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers

Wonen op één van de mooiste plekjes van Waterrijk, met iedere dag een vrij uitzicht over het water? Dit royale en uitstekend onderhouden herenhuis aan het Gardameer combineert ruimte, luxe en comfort met een heerlijke ligging. Met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, twee balkons, een zonnige achtertuin én twee eigen parkeerplaatsen is dit een bijzonder compleet woonhuis. En voor de zwemliefhebber? De woning ligt letterlijk aan de recreatieplas.

Bij aankomst valt direct de prachtige ligging op. Aan de voorzijde grenst de woning aan een autovrije zone met veel groen, een speeltuintje en natuurlijk het water. Via de entree kom je in de hal met meterkast, toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De kelder is vanuit de woonkamer bereikbaar en biedt praktische bergruimte met onder andere de waterontharder.

De woonkamer is heerlijk licht en beschikt over een vaste kastenwand en openslaande deuren naar de achtertuin. De luxe open Siematic keuken vormt een echte blikvanger, met grote raampartijen en een kook- en spoeliland. Uiteraard ontbreekt het hier niet aan hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, Quooker, combi-oven, stoomoven, koffiemachine en grote koelkast. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie pvc-vloer en vloerverwarming.

Via de eerste verdieping bereik je drie slaapkamers en de badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel en toilet. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een grote raampartij, een uniek uitzicht over het water en een deur naar het balkon.

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers, een inloopkast en stookruimte. Ook hier geniet de slaapkamer aan de voorzijde van het schitterende uitzicht en een eigen balkon. De andere slaapkamer beschikt over een badkamer en suite en is daarmee ideaal voor gasten of een opgroeiend kind. Beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.

De zonnige achtertuin ligt op het westen en beschikt over een sfeervolle overkapping met lichtkoepels, een vrijstaande houten berging en achterom. Achter de woning zijn bovendien twee eigen parkeerplaatsen aanwezig.

De woning is uitstekend onderhouden: het buitenschilderwerk is in 2023 uitgevoerd en het binnenschilderwerk in 2025.



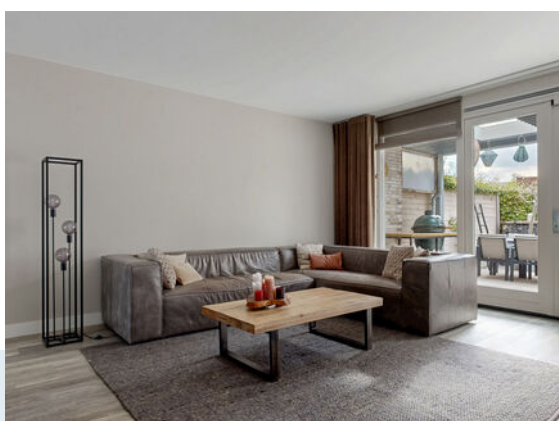
Gelegen aan de rand van Waterrijk op een toplocatie

Waterrijk biedt ruimte en rust, terwijl scholen, sportvoorzieningen, winkelcentrum Snel & Polanen, het station en uitvalswegen dichtbij zijn. De binnenstad en het station van Woerden bereik je binnen 5-10 fietsminuten.

Een royaal en duurzaam herenhuis op een unieke plek. Hier komen ruimte, comfort en uitzicht prachtig samen.

De belangrijkste feiten op een rij:

- Riant herenhuis met vijf slaapkamers en kelder
- Drie slaapkamers hebben airco
- Luxe Siematic keuken
- Twee badkamers
- De hele woning is voorzien van pvc-vloeren met vloerverwarming op de begane grond
- Energielabel A+, negen zonnepanelen
- Twee balkons op het oosten en achtertuin met overkapping op het westen
- Twee eigen parkeerplaatsen (VvE-bijdrage € 39,89 per maand)
- Uniek uitzicht over de recreatieplas



Wonen, koken en kelder

- Royale woonkamer met trap naar de kelder
- Siematic keuken met veel kastruimte en inbouwapparatuur: inductiekookplaat, stoomoven, combi-oven, vaatwasser, koelkast, koffiezetapparaat en Quooker
- De hele woning is voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming
- Openslaande deuren naar de achtertuin















Slapen, douchen op de eerste

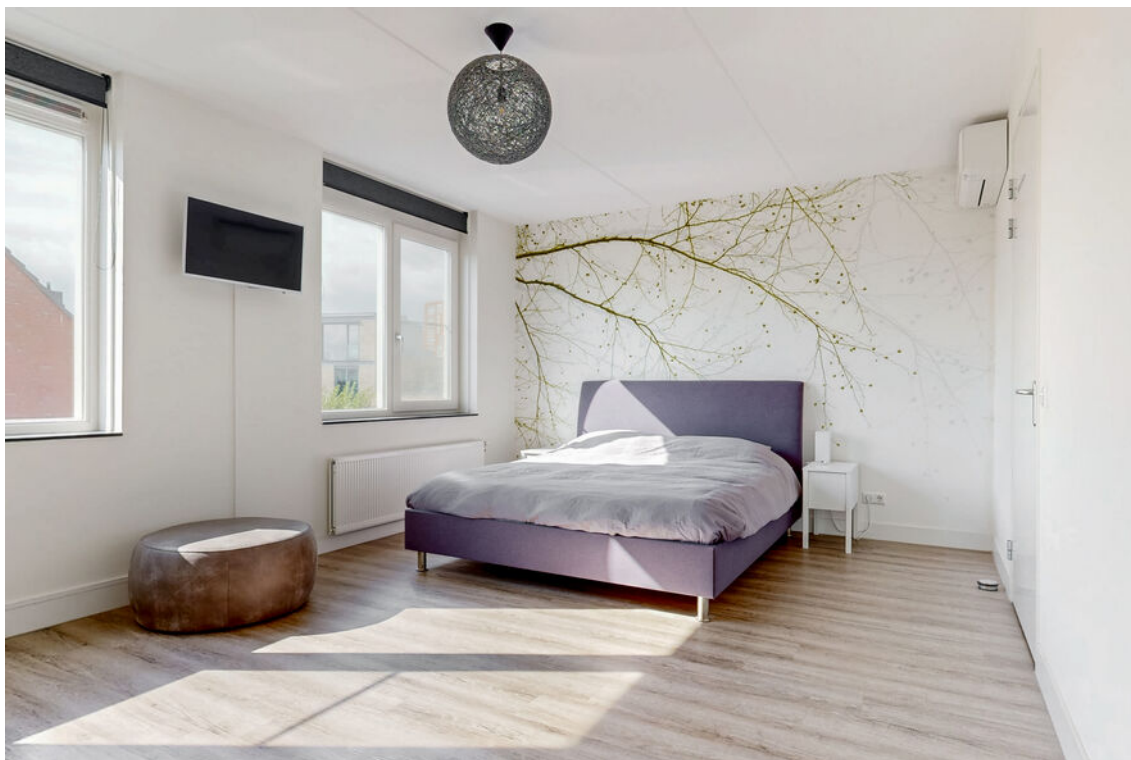
- Op de eerste verdieping drie slaapkamers waarvan één met airco
- De slaapkamer aan de voorzijde heeft een grote raampartij, deur naar het balkon en een prachtig uitzicht
- Badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet











Slapen, douchen en opbergen op de tweede verdieping

- Op de tweede verdieping twee slaapkamers met airco
- De slaapkamer aan de achterzijde heeft een en suite badkamer met douche en wastafel
- De slaapkamer aan de voorzijde heeft eveneens een prachtig uitzicht en een deur naar het balkon
- Vanaf de overloop toegang tot de inloopkast en de stookruimte met bergruimte









Woondromen waarmaken





Buitenleven en parkeren

- Achtertuin met overkapping voorzien van twee lichtkoepels
- Vrijstaande houten berging en achterom
- De achtertuin ligt op het westen, de balkons aan de voorzijde op het oosten
- Twee eigen parkeerplaatsen achter de woning op het parkeerterrein
- Rustige ligging met uniek uitzicht over de recreatieplas
- Voetpad voor de deur, dus geen overlast van verkeer







Woondromen waarmaken







Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 900.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
2016
volledig geïsoleerd, HR+++-glas
A+

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
Overige inpandige ruimte

127 m²
179 m²
648 m³
6 m²
19 m²
13 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

4
6

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Nefit
2016
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuin, voortuin
west
ja
vrijstaand hout
voorzien van elektra

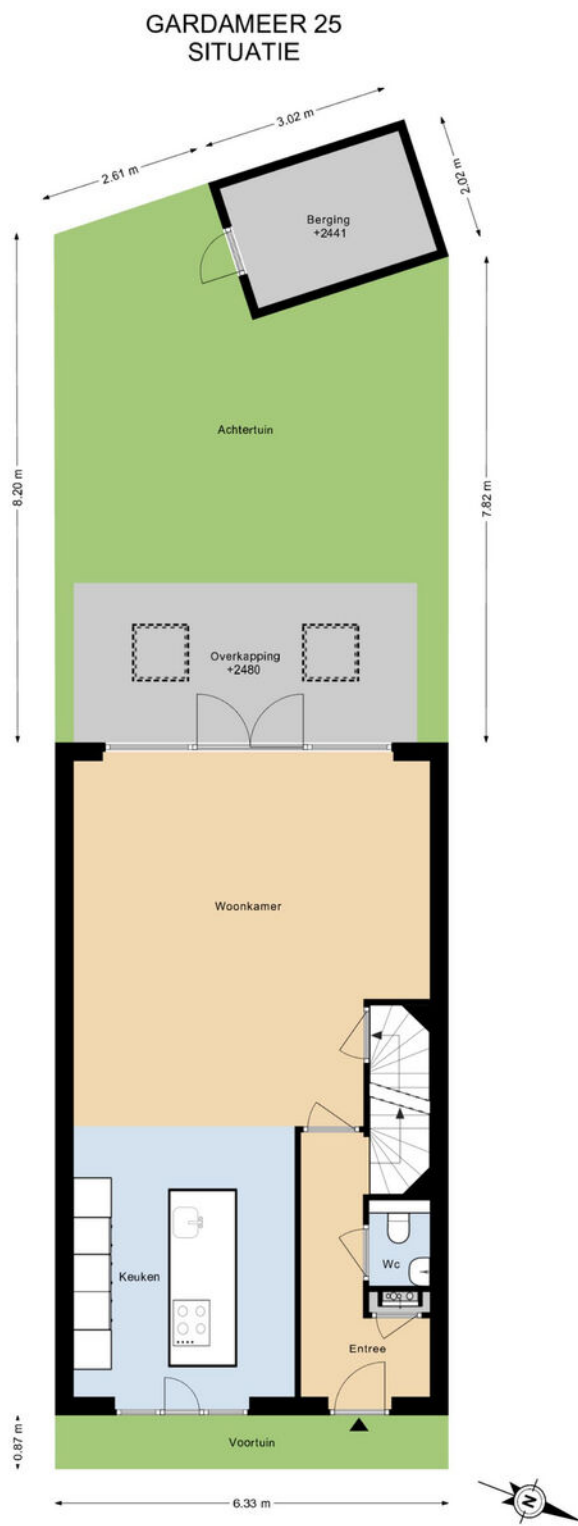
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

twee eigen parkeerplaatsen

Situatietekening

Woondromen waarmaken

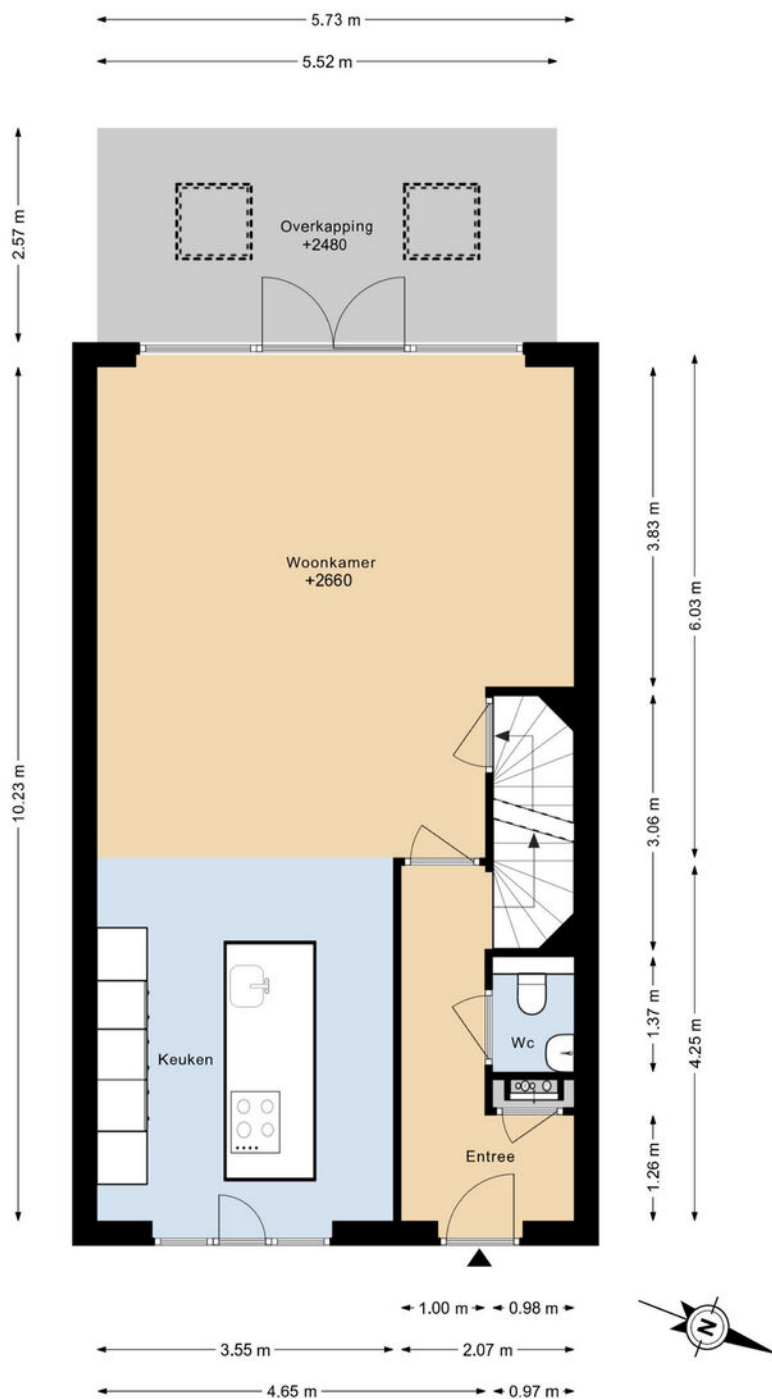


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NL

Begane grond

Woondromen waarmaken

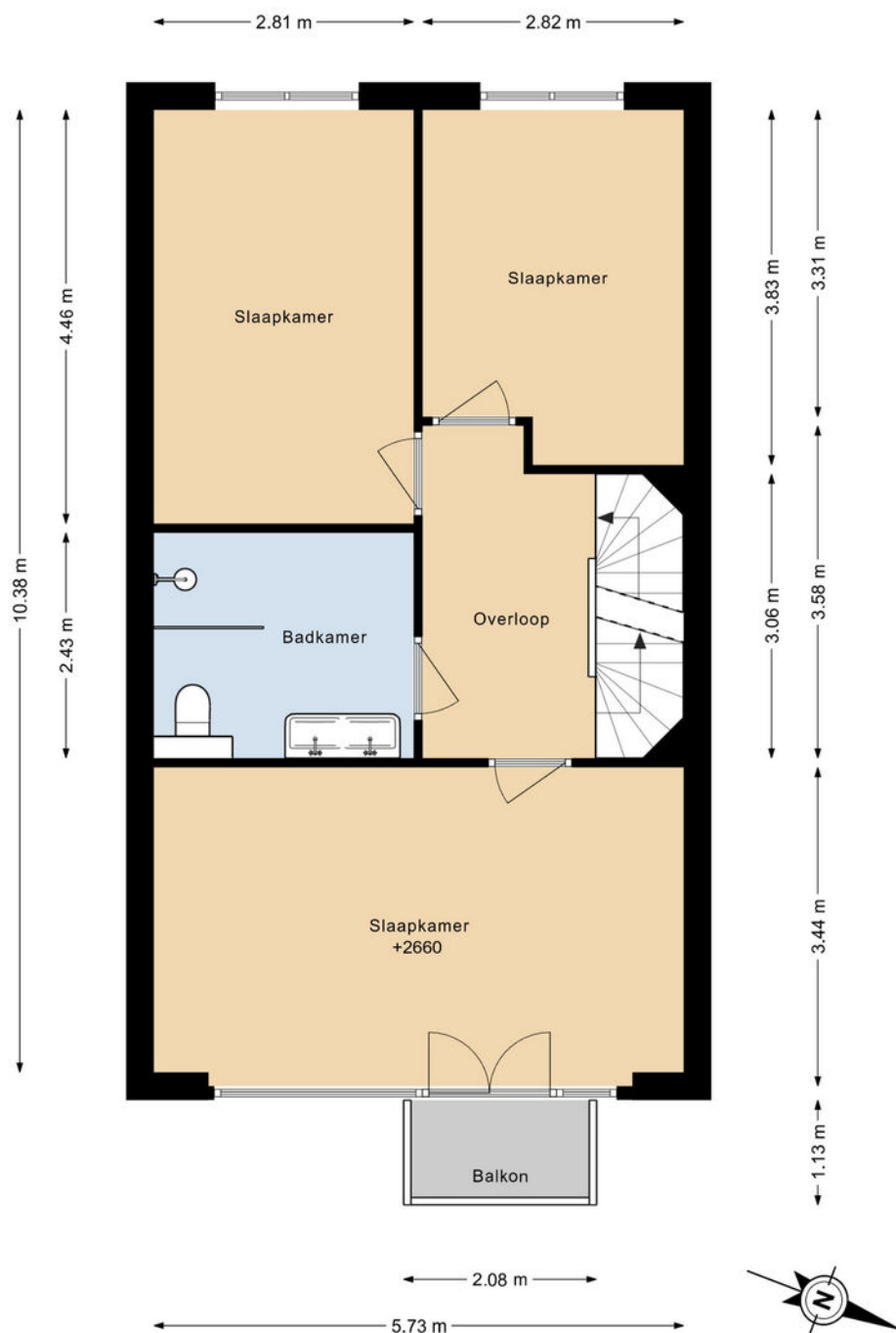
GARDAMEER 25 BEGANE GROND



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

Eerste verdieping

GARDAMEER 25 1E VERDIEPING

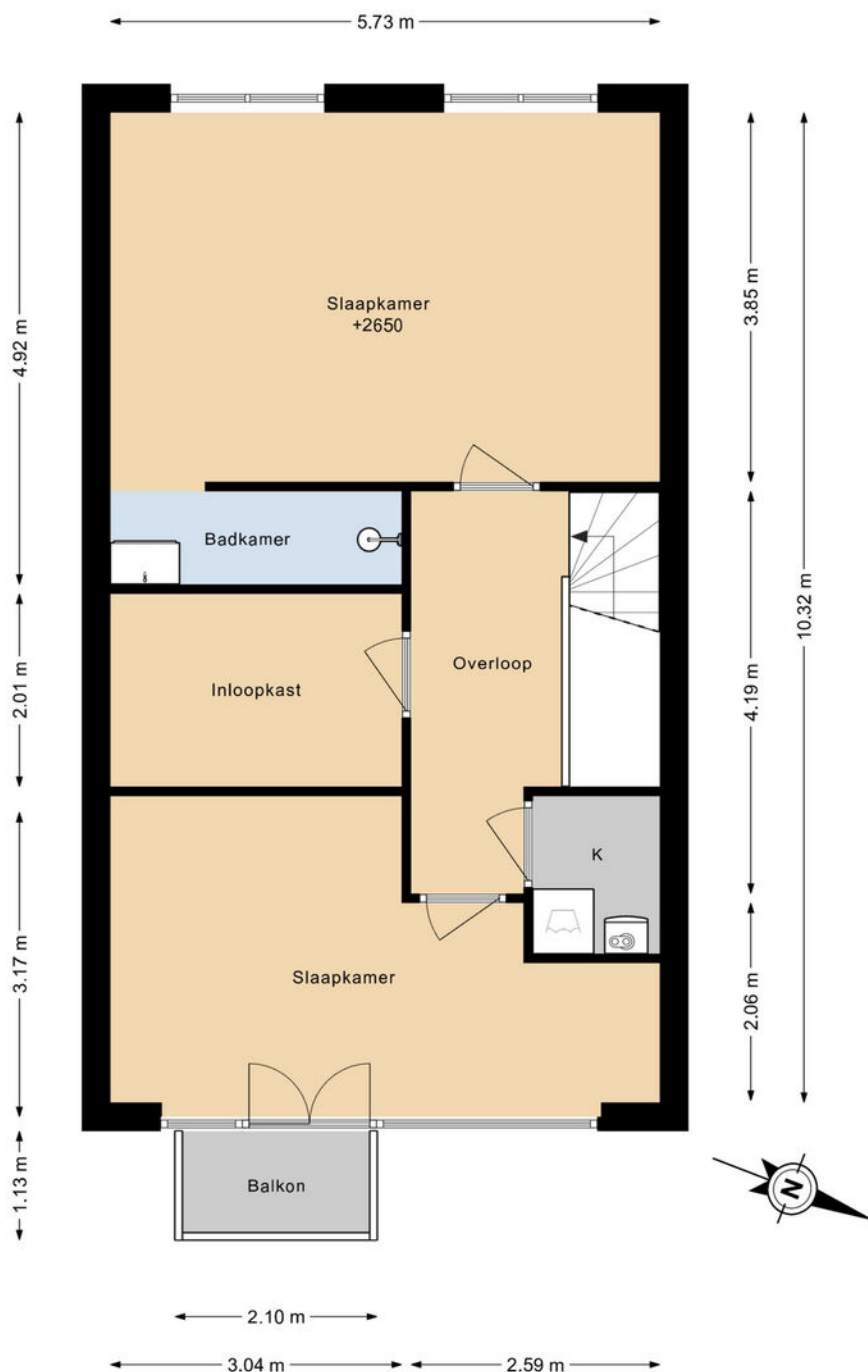


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

Tweede verdieping

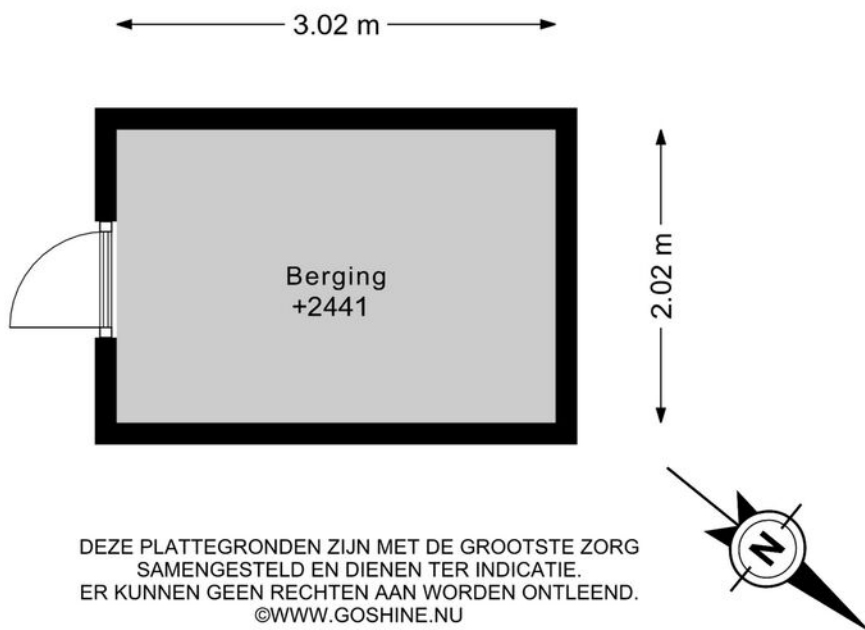
GARDAMEER 25 2E VERDIEPING



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

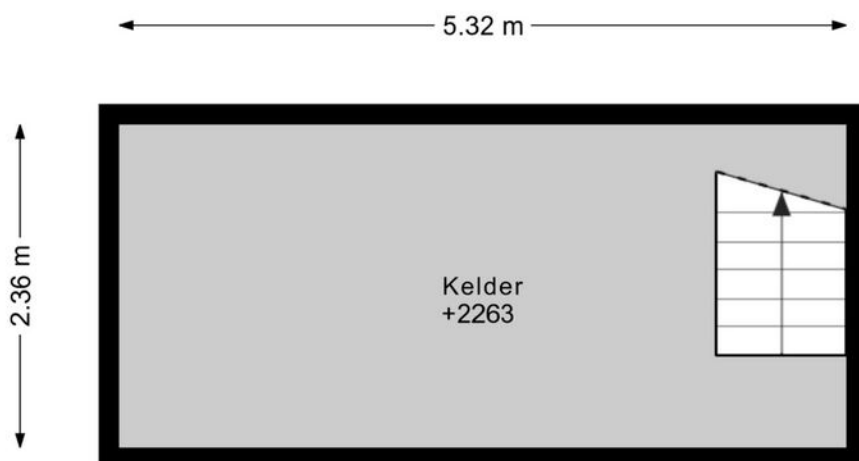
Woondromen waarmaken

GARDAMEER 25 BERGING



Kelder -1

GARDAMEER 25 KELDER



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

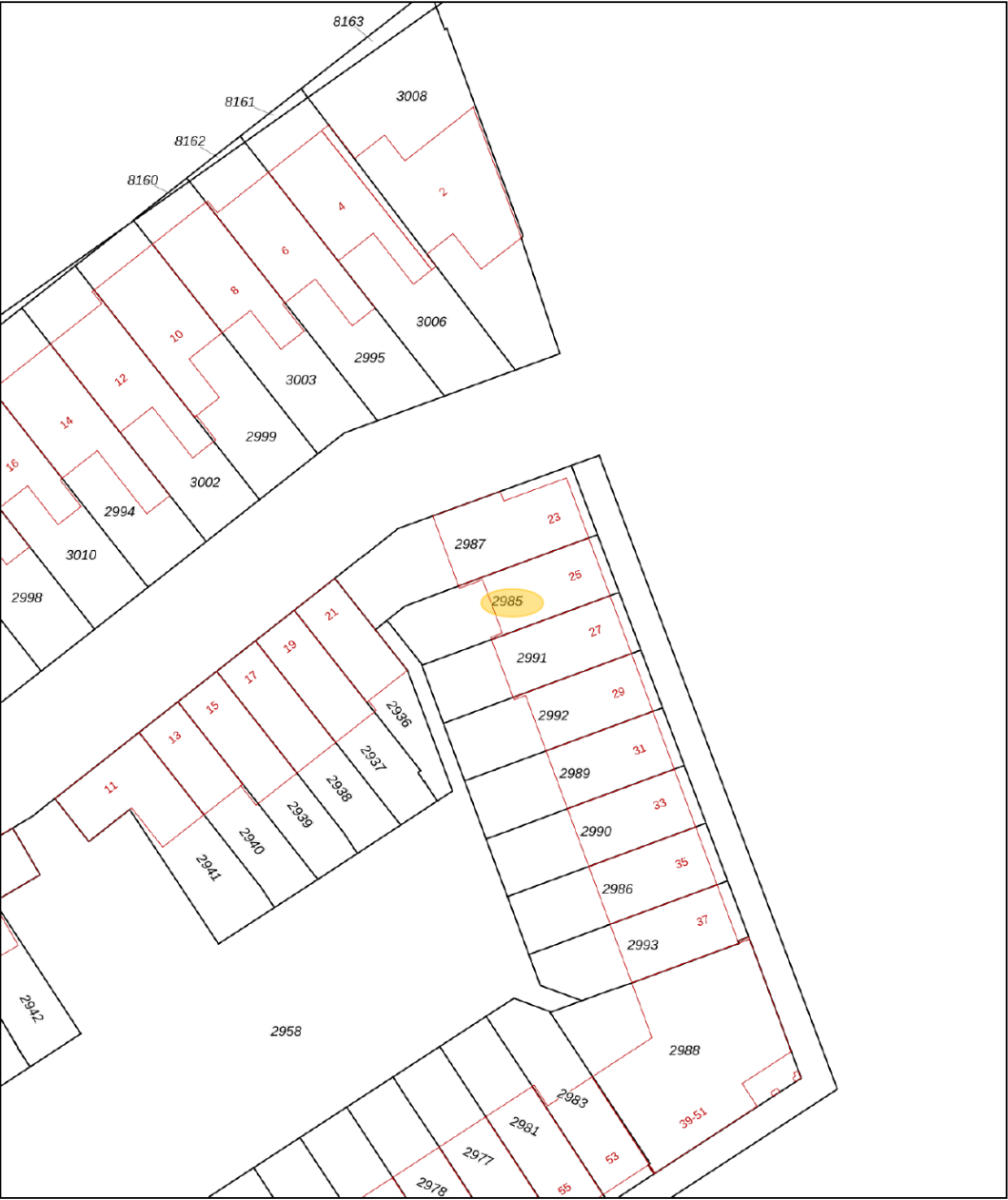


Woondromen waarmaken

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woerden

E

2985

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.

kadaster



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 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