

De Koning makelaars presenteren

Maisonnette met moderne keuken, terras en eigen parkeerplaats

Woondromen waarmaken



Veluwemeer 50, Woerden

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

De Koning makelaars



Ruimte, comfort en een groene woonomgeving in Waterrijk

Op een leuke plek in Waterrijk ligt deze verrassend ruime maisonnette aan het Veluwemeer 50. De woning is verdeeld over twee woonlagen en beschikt onder andere over twee slaapkamers, een ruime woonkamer, moderne keuken uit 2024, een terras aan de groene binnentuin én een eigen parkeerplaats en berging.

De woning bevindt zich in het populaire bouwplan Carré, rondom een verzorgde binnentuin met promenade. Voor de deur ligt een gezellig hofje met een speeltuin en ook de Cattenbroekerplas bevindt zich op korte afstand. Hier kun je heerlijk wandelen, ontspannen of met lekker weer zelfs suppen.

De eerste verdieping vormt het hart van de woning. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast, het separate toilet, de woonkamer, maar ook tot de entree vanuit de binnentuin. De tweede slaapkamer ligt aan deze zijde van de woning.

De woonkamer is ruim opgezet en heeft een prettige, open indeling. Er is voldoende ruimte voor een zithoek en een eettafel. De moderne keuken sluit hier mooi op aan en is in 2024 vernieuwd. De keuken is uitgerust met een koelkast, vaatwasser, combi-oven en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Ook aan praktische ruimte is gedacht. Naast de keuken bevindt zich een ruime berging met de aansluiting voor de wasmachine en droger. Daarnaast is hier voldoende plek om spullen op te bergen.

De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel met meubel en een ligbad met douche. De woning is afgewerkt met een nette laminaatvloer, is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing.

Via het appartement is het terras op het oosten bereikbaar. Deze buitenruimte grenst aan de groene binnentuin en biedt een fijne plek om buiten te zitten.

Via de vaste trap kom je op de begane grond. Op deze verdieping vind je één van de slaapkamers. Ook is hier een praktische inbouwkast aanwezig. De entree aan de straatzijde van de woning bevindt zich ook op deze verdieping.

Ook beschikt de woning over een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage. Daarnaast is er een separate berging met elektra aanwezig. Een praktische extra ruimte voor bijvoorbeeld gereedschap of de kerstspullen.

De VvE-bijdrage bedraagt € 373,- 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. De woning wordt verwarmd middels blokverwarming, maandelijks betaalt de eigenaar een voorschot voor de stookkosten. Het complex beschikt over een lift en de parkeergarage is afgesloten en alleen toegankelijk voor bewoners en hun gasten.



Kortom: een volledig geïsoleerde maisonnette met een fijne leefruimte, twee slaapkamers, een moderne keuken, eigen buitenruimte én volop praktische extra's. Een woning die je zeker eens van binnen wilt bekijken!

De belangrijkste feiten op een rij:

- Ruime maisonnette met twee slaapkamers
- Moderne keuken uit 2024 met diverse inbouwapparatuur
- Terras aan de groene binnentuin
- Eigen parkeerplaats en separate berging met elektra
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- Gelegen in Waterrijk, nabij de Cattenbroekerplas
- VvE-bijdrage € 373,- per maand
- De woning wordt verwarmd middels blokverwarming, hiervoor betaalt de eigenaar maandelijks een voorschot voor de stookkosten



Wonen & koken op de 1e

- Woonkamer is ruim opgezet en heeft een prettige, open indeling
- Voldoende ruimte voor een zithoek en eettafel
- Moderne keuken uit 2024 met diverse inbouwapparatuur
- Ruime berging met de witgoedaansluiting
- Entree vanuit de groene binnentuin

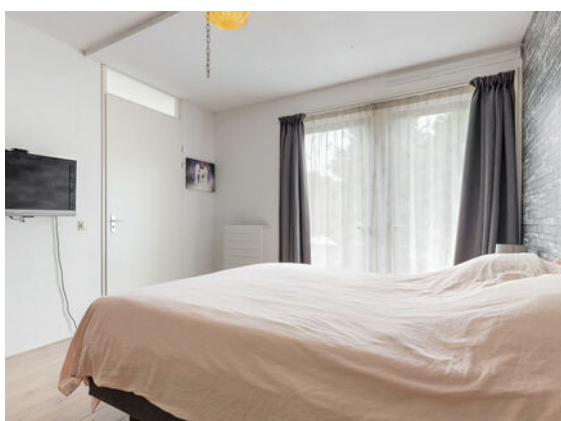




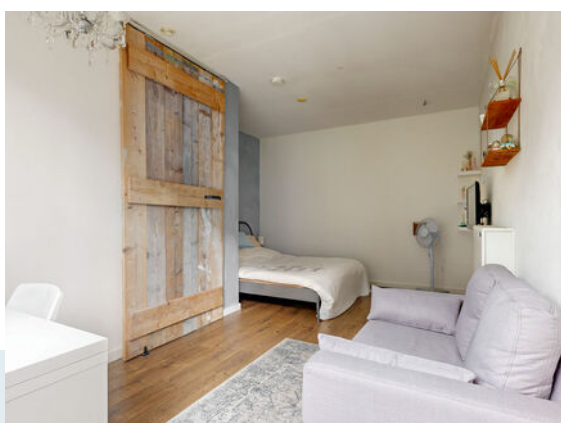


Slapen en baden op de 1e

- Slaapkamer gelegen aan de voorzijde van het appartement
- Badkamer voorzien van een dubbele wastafel en een ligbad met douche
- De woning is afgewerkt met een nette laminaatvloer en is volledig geïsoleerd met HR++ beglazing

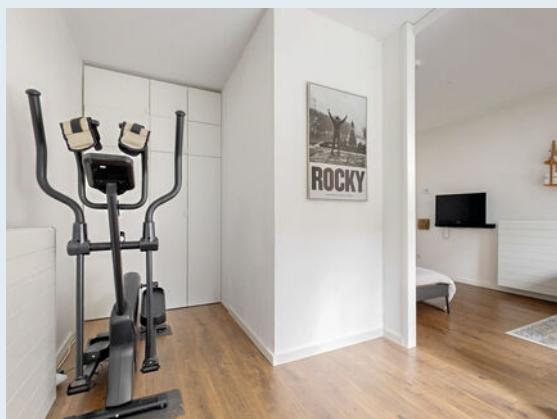






Begane grond

- Ruime slaapkamer met openslaande deur naar buiten



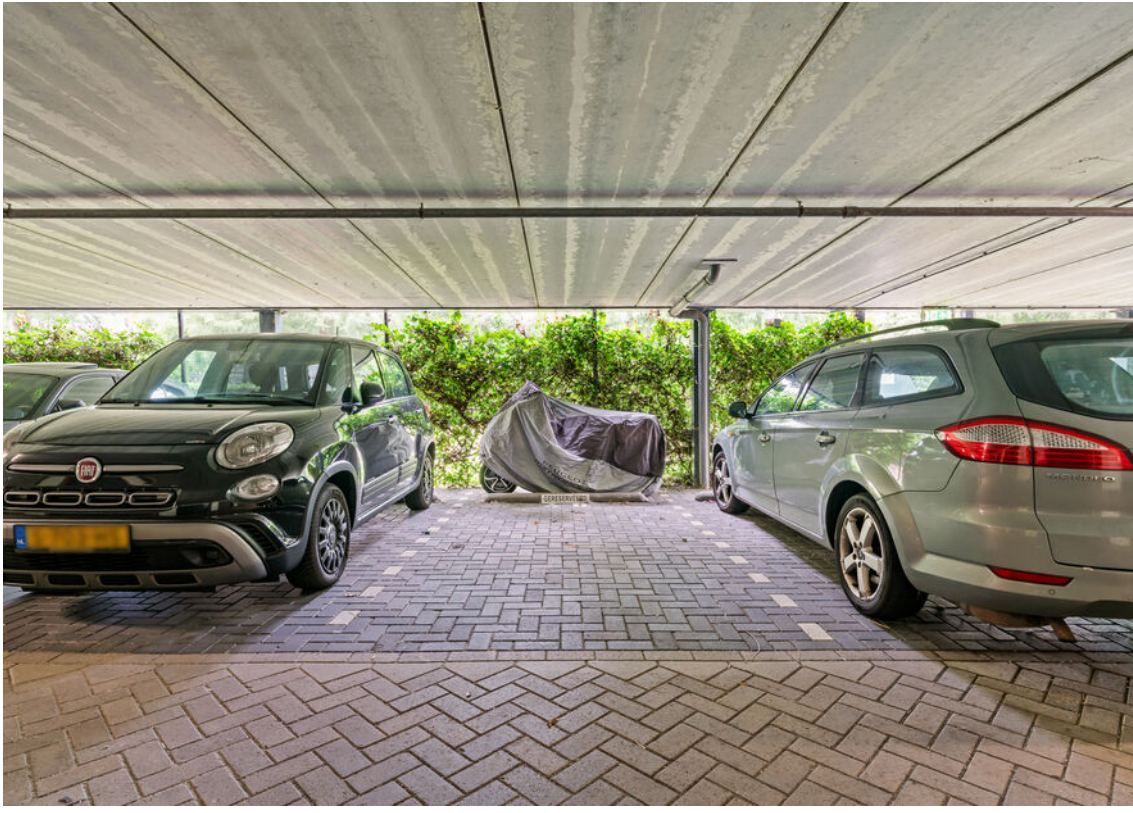


Buitenleven en parkeren

- Terras op het oosten gelegen aan de groene binnentuin
- Hofje met een speeltuin voor de deur gelegen
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage en een separate berging met elektra aanwezig
- Gelegen in Waterrijk, met de Cattenbroekerplas op loopafstand
- Het NS-station en de uitvalswegen zijn op korte afstand gelegen









Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 425.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
2007
volledig geïsoleerd, HR++ beglazing
C

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

98 m²
342 m³
7 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

2
3

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem

centrale voorziening
blokverwarming

Tuin

Type
Ligging tuin
Soort berging
Voorzieningen berging

zonneterras
noordoosten
box
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

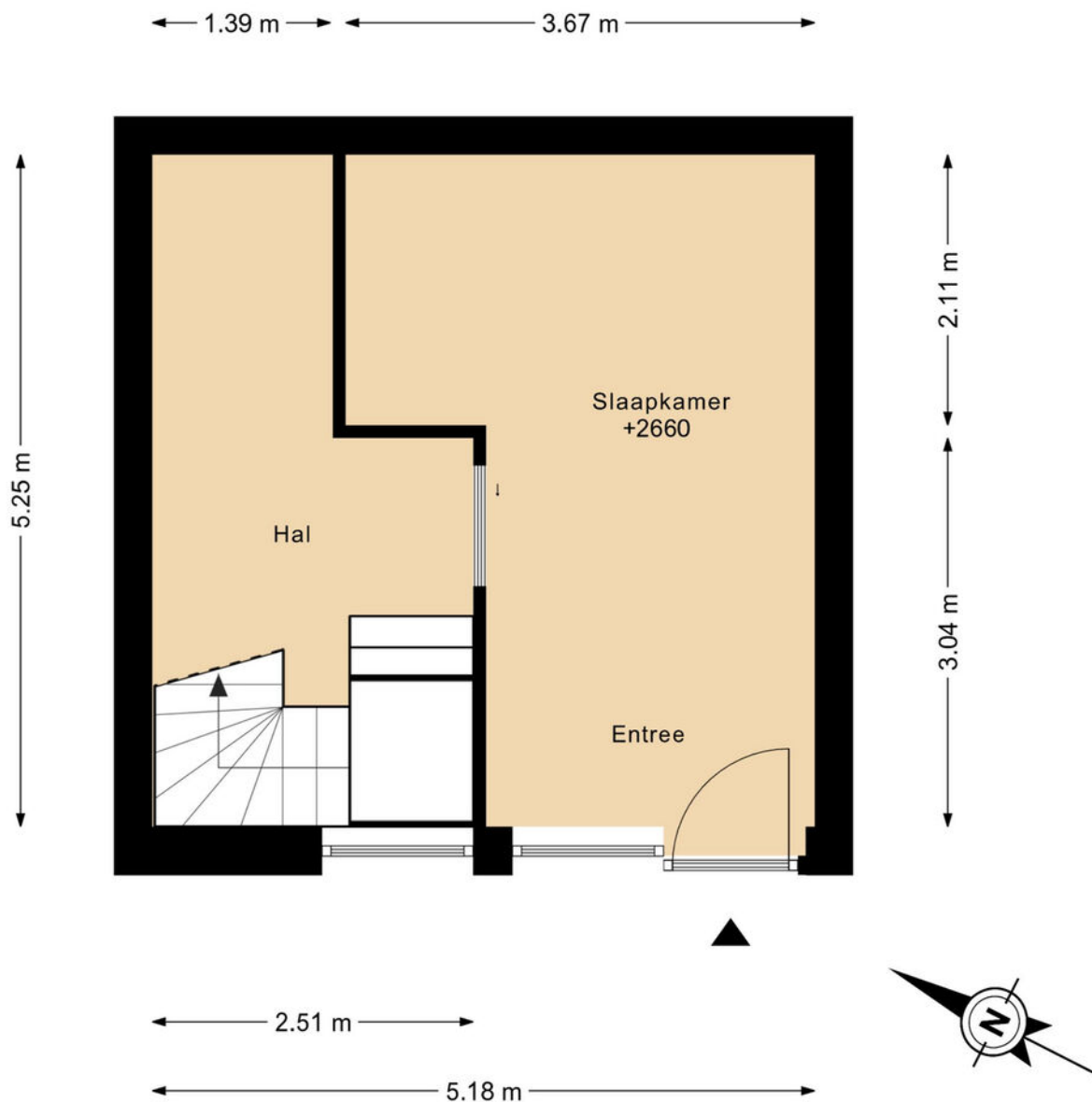
Soort parkeren

parkeergarage, openbaar parkeren

Plattegrond begane grond

VELUWEMEER 50 BEGANE GROND

Woondromen waarmaken



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

Plattegrond eerste verdieping

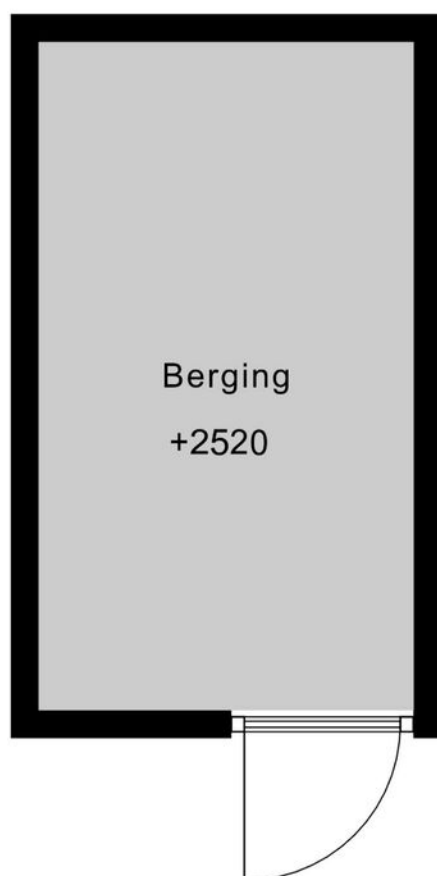
VELUWEMEER 50 1E VERDIEPING



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

VELUWEMEER 50 BERGING

← 2.02 m →



3.59 m



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Woerden

Sectie A

Perceel 6971

kadaster

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 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 Rijneveld en Petra van Dodewaard staan voor u klaar.

Haven 7, 3441 AS Woerden

T 0348 - 488 000

E woerden@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f dekoningsmakelaars

@ dekoningsmakelaarswoerden

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