

TE KOOP

WOERDEN, Kallameer 82

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

gewoon marcel

+31 348 748824 | info@gewoonmarcel.nl | www.gewoonmarcel.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2009
Soort:	benedenwoning
Kamers:	3
Inhoud:	309 m^3
Woonoppervlakte:	94 m^2
Perceeloppervlakte:	0 m^2
Gebouw gebonden buiten ruimte:	5 m^2
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel:	A

Omschrijving

Verrassend wonen aan het water, midden in Waterrijk!

Kallameer 82 in Woerden: een heerlijk appartement met een bijzondere indeling en een fijne ligging aan het water!

Wonen in de populaire wijk Waterrijk, met een ruime woonkeuken aan het water, een lichte woonkamer en de mogelijkheid om je eigen bootje voor de deur aan te leggen. Klinkt goed toch? Welkom aan het Kallameer 82!

Dit leuke appartement is verdeeld over twee woonlagen en heeft een verrassende indeling. Met een royale woonkeuken op de benedenverdieping, een lichte woonkamer, een slaapkamer en een badkamer op de verdieping erboven is het een woning die nét even anders is. En dat maakt het juist zo leuk!

Het appartement biedt een fijne basis om direct van te genieten.

Verrassend wonen op twee niveaus

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen op de woonverdieping. Hier vind je een hal die toegang geeft tot de verschillende vertrekken.

De woonkamer is een prettige, lichte ruimte met grote raampartijen. Er is voldoende plek voor een gezellige zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen.

Op deze verdieping bevindt zich ook de slaapkamer, die aan de voorzijde van het appartement ligt. Verder beschik je over een badkamer met douche en wastafel, een separaat toilet en een praktische inpandige berging met ruimte voor de wasapparatuur.

Vanuit de hal leidt een trap naar de benedenverdieping. En daar wacht misschien wel de grootste verrassing van dit appartement!

Een heerlijke woonkeuken aan het water

De benedenverdieping is ingericht als royale woonkeuken met eetkamer. Een fijne plek waar koken, eten en gezellig samenzijn centraal staan.

De keuken beschikt over een kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Daarnaast is er volop ruimte voor een grote eettafel. Ideaal voor lange avonden tafelen met vrienden of familie.

Wat deze ruimte extra aantrekkelijk maakt, is de ligging aan het water. Dankzij de openslaande deuren en de grote raampartijen geniet je van een prettige verbinding met buiten.

Vanuit de woonkeuken stap je zo het terras aan de waterkant op. Een rustige

Omschrijving

plek waar je heerlijk buiten kunt zitten met een kop koffie of een goed glas wijn. Het water ligt aan een doodlopend gedeelte, waardoor je hier geen doorgaand vaarverkeer voor de deur hebt.

En voor liefhebbers van varen is er nog een leuke extra! Er is de mogelijkheid om een klein bootje aan te leggen en vanaf hier richting de nabijgelegen Cattenbroekerplas te varen. Hoe leuk is dat op een mooie zomerse dag?

Buiten genieten aan beide kanten

Ook buiten heeft dit appartement wat te bieden. Aan de entreezijde beschik je over een ruim terras. Een fijne plek om gezellig buiten te zitten.

Aan de waterzijde vind je een tweede buitenruimte, direct grenzend aan de woonkeuken. Hier geniet je van de rustige ligging en het uitzicht over het water.

Twee verschillende buitenplekken dus, met ieder hun eigen sfeer!

Waterrijk: een heerlijke plek om te wonen!

De naam zegt het eigenlijk al. Waterrijk is een wijk waar water, groen en wonen op een bijzondere manier samenkomen. De speelse architectuur, verschillende wooneilanden en vele waterpartijen geven de buurt een eigen karakter.

De wijk is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden om lekker buiten te zijn. En met de prachtige Cattenbroekerplas in de buurt is er altijd iets te doen. Een rondje wandelen, zwemmen, suppen of gewoon lekker genieten van de zon aan het water. Je hoeft er niet ver voor van huis!

Ook de dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Winkelcentrum Snel & Polanen ligt op korte fietsafstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels. Daarnaast vind je in de omgeving scholen, sportvoorzieningen en diverse recreatiemogelijkheden.

En dan hebben we natuurlijk Woerden zelf nog!

Met zijn gezellige historische binnenstad, leuke winkels, restaurants, terrassen en de wekelijkse markt is Woerden een heerlijke stad om te wonen. Even het centrum in voor een kop koffie, een boodschap of gezellig uit eten? Je fietst er zo naartoe.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Woerden heeft een NS-station met goede treinverbindingen en dankzij de centrale ligging aan de A12 zijn steden als Utrecht, Rotterdam en Den Haag prima bereikbaar.

Een appartement met nét dat beetje extra!














82

















































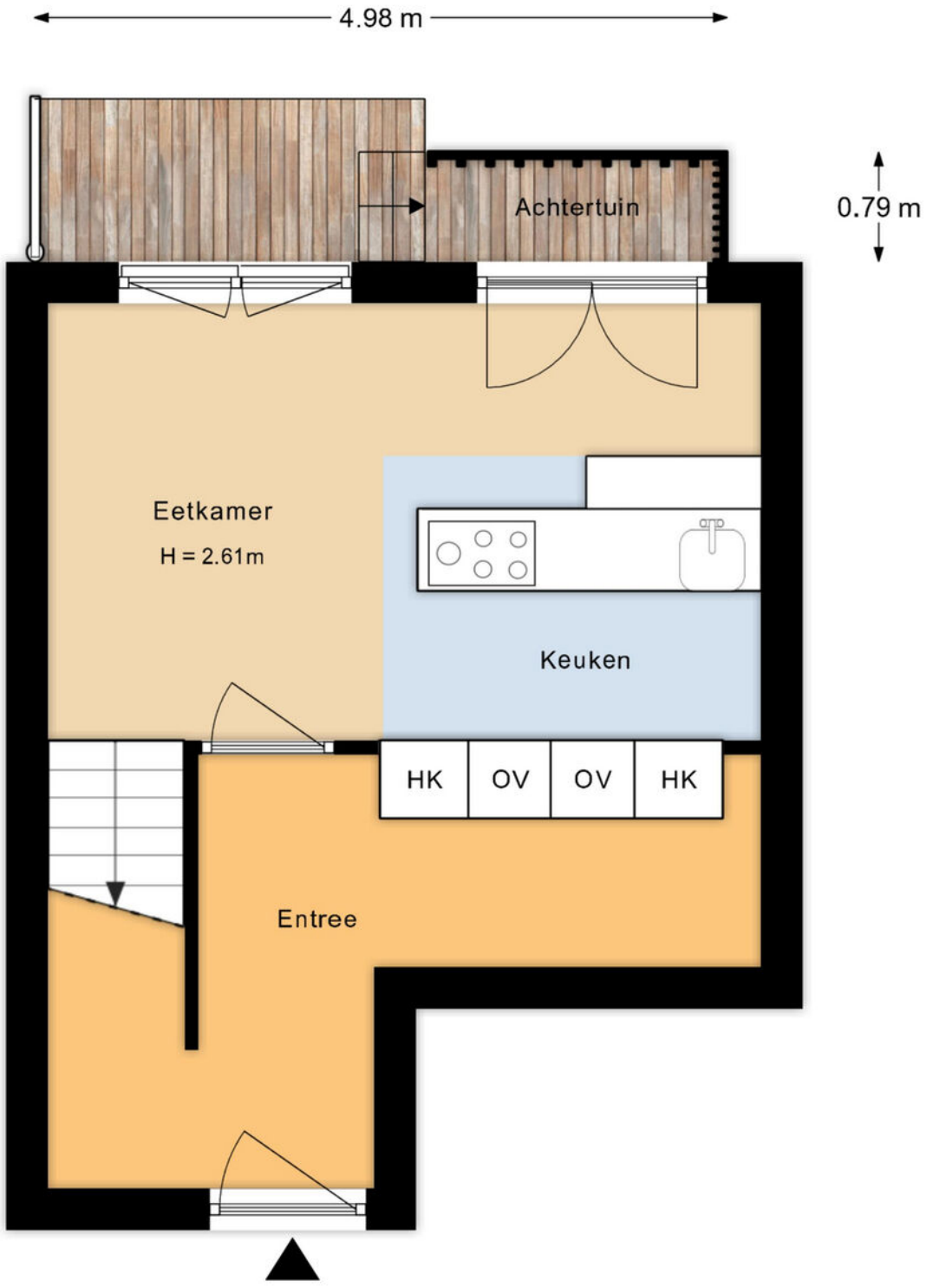

37




38 182

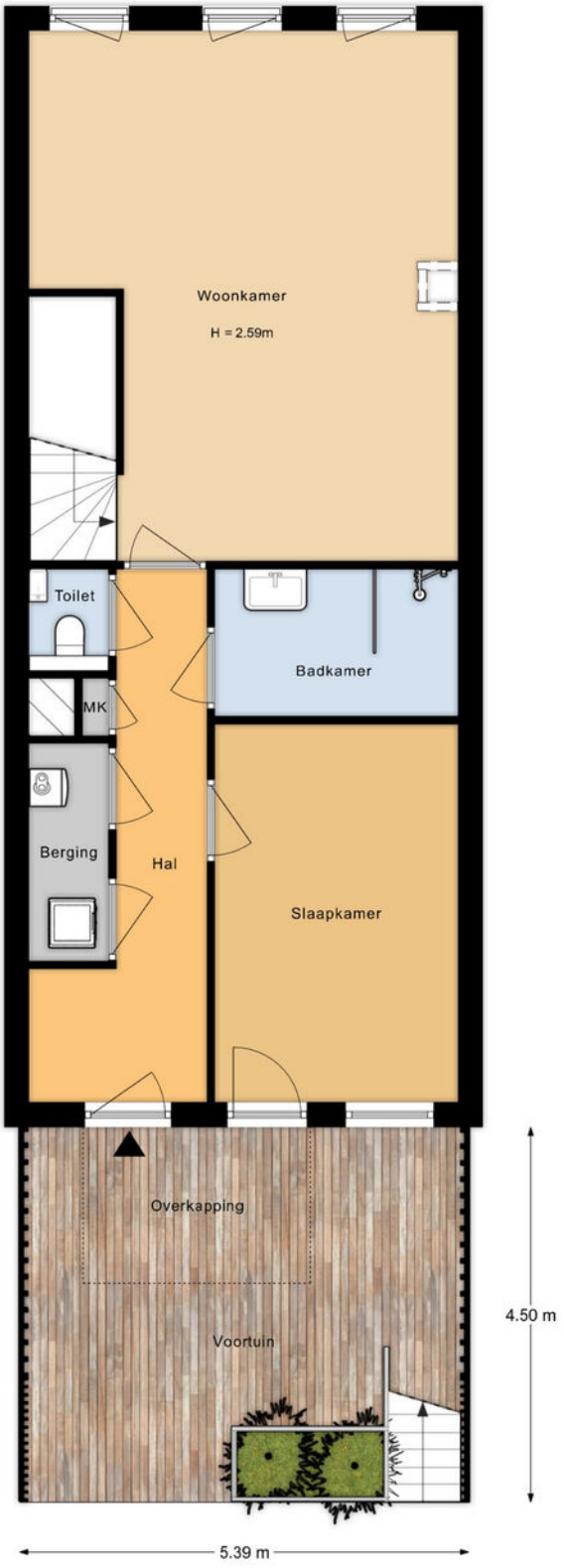


Plattegrond



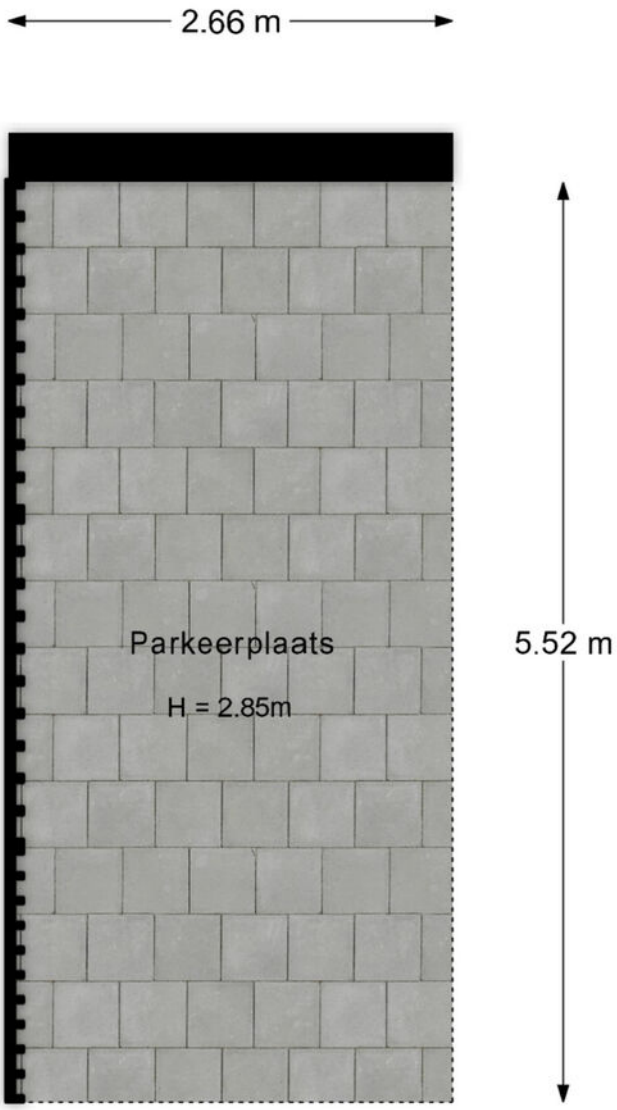
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



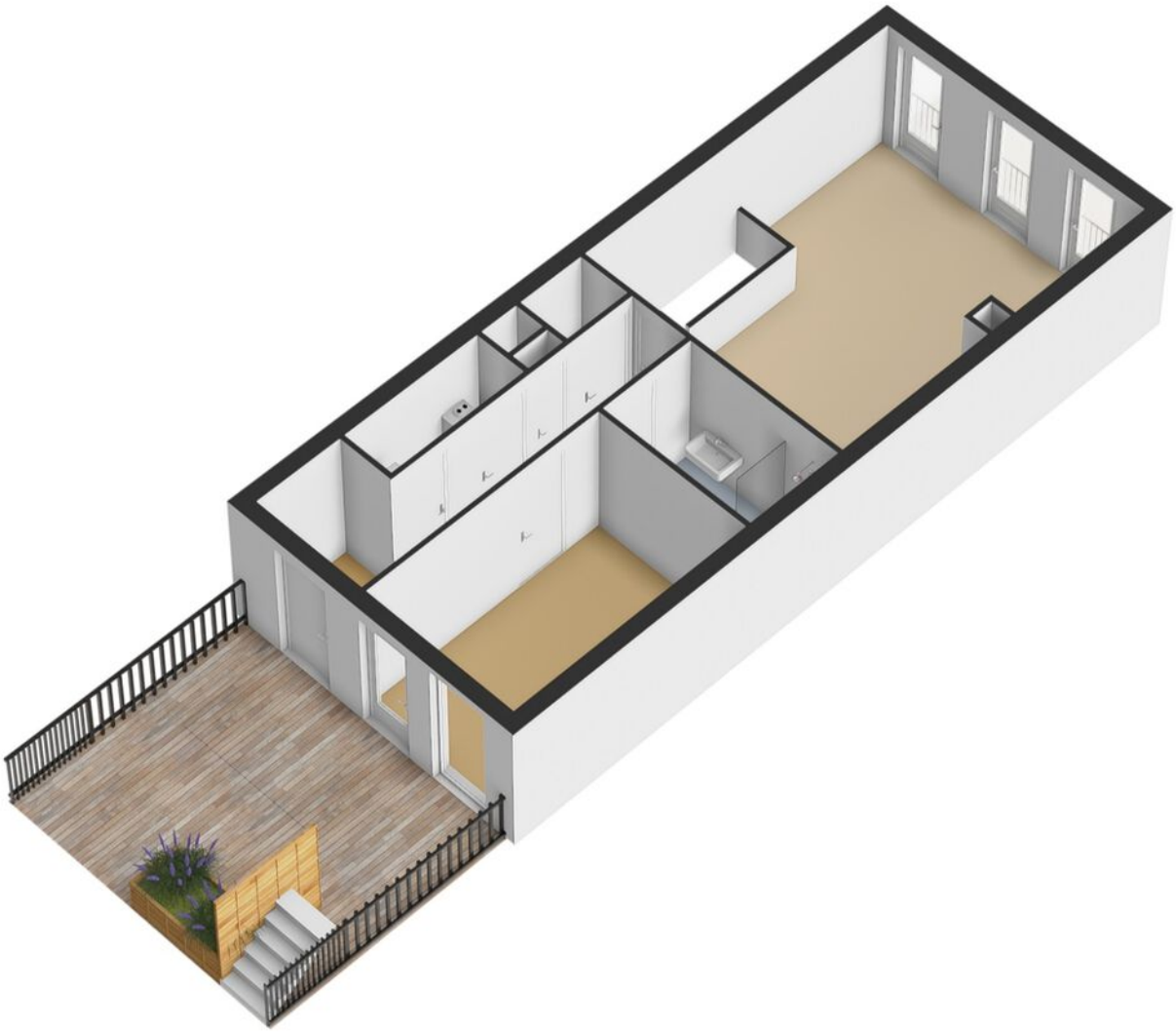
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond

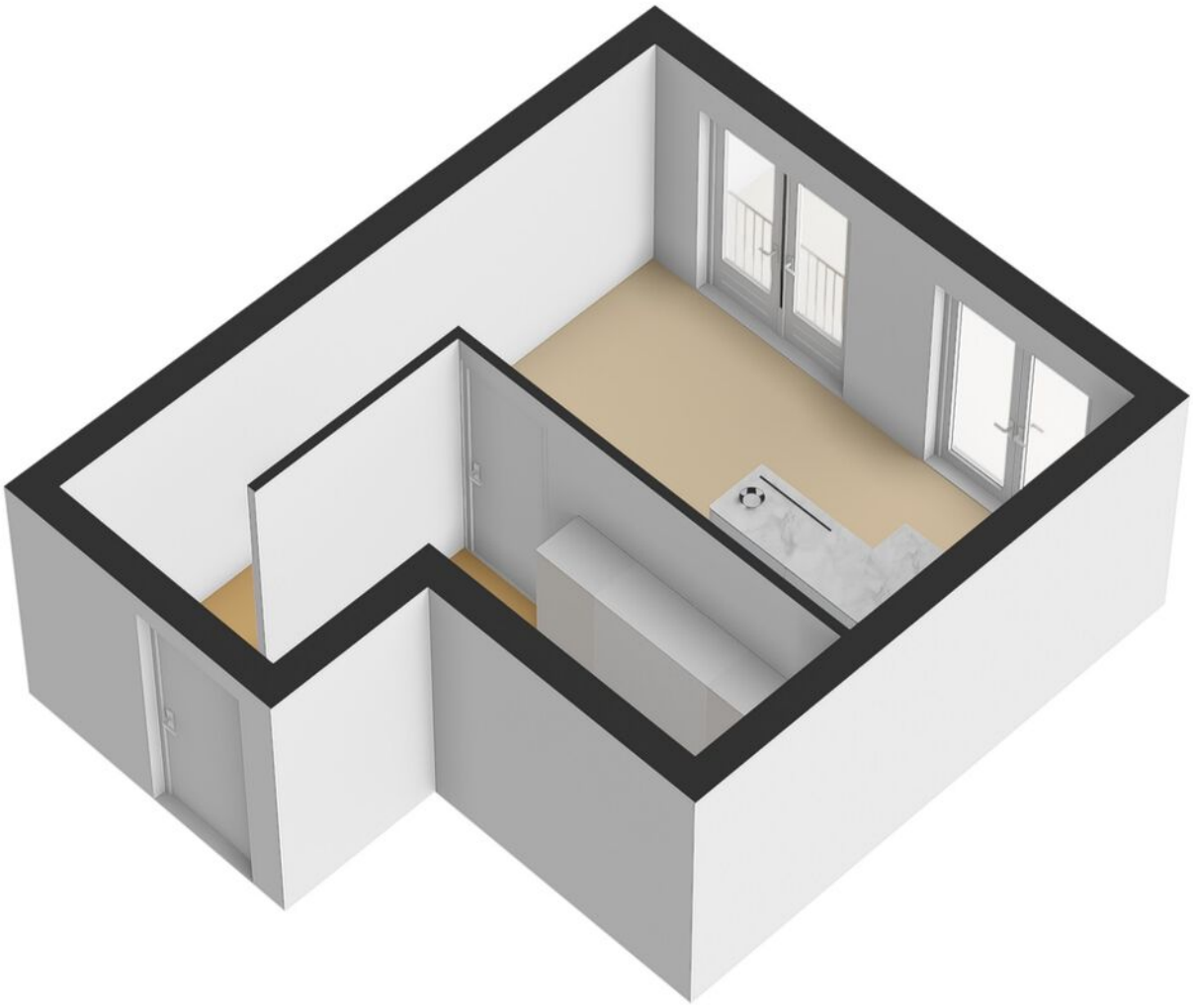


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mdb



Deze kaart is noordgericht	
12345 Perceelnummer	
25 Huisnummer	
Vastgestelde kadastrale grens	
Voorlopige kadastrale grens	
Administratieve kadastrale grens	
Bebouwing	

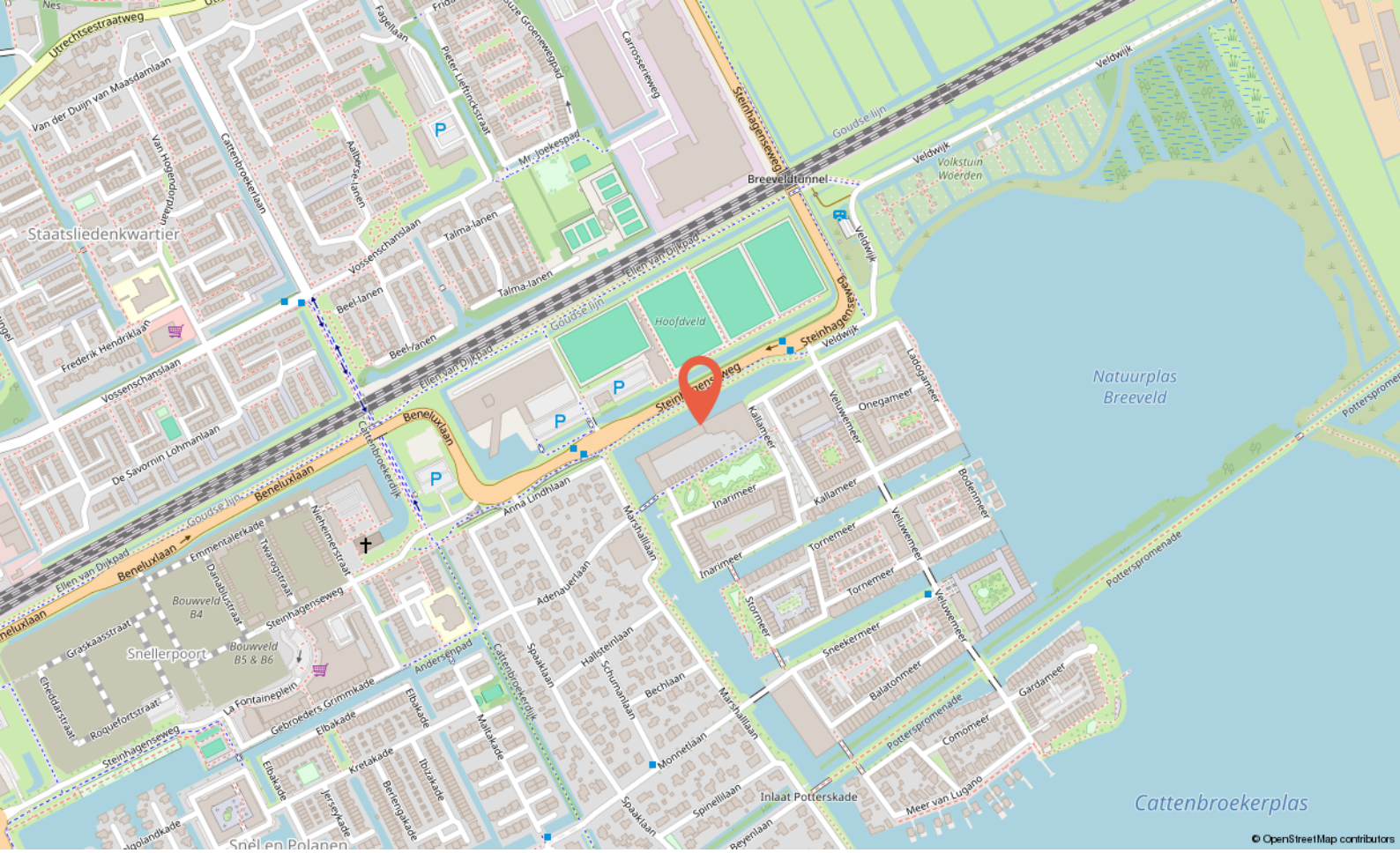
Schaal 1: 1000

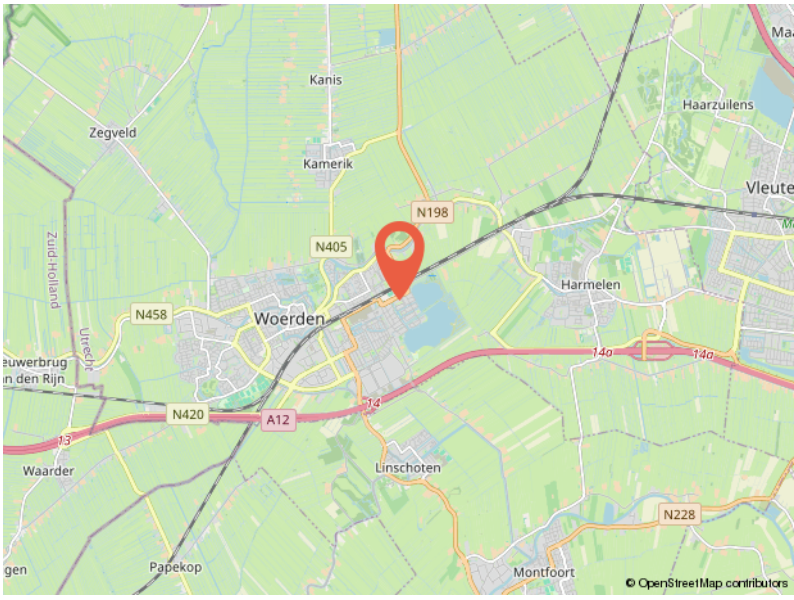
Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	A
Perceel	7169

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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





Locatie

KALLAMEER 82

WOERDEN

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Woerden / Waterrijk

Leeftijd



0 - 14: 20%
15 - 24: 15%
25 - 44: 21%
45 - 64: 33%
65+: 11%

Koop / huur



Koop: 93%
Huur: 7%

Huishoudens



Eenpersoons: 23%
Zonder kinderen: 25%
Met kinderen: 52%

51%
49%

1,1 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 633.000



Ik ben Marcel

Over mij

Ik ben Marcel, 50 jaar, getrouwd en trotse vader van twee geweldige kinderen. Opgegroeid in **Noorden en Nieuwkoop**, en inmiddels woon ik alweer ruim **25 jaar in Woerden**. De regio ken ik dus als geen ander – niet alleen van de straten en huizen, maar van de mensen, de verhalen en de sfeer. Met inmiddels **meer dan 26 jaar ervaring** in de makelaardij in en om Woerden heb ik al veel woningen verkocht en aankopen begeleid, maar voor mij draait het vak **nooit om bakstenen. Makelen gaat over mensen.**

Over de juiste klik, over luisteren, meedenken, ontzorgen en écht iets goed regelen voor iemand. Dat is wat mij drijft, al vanaf dag één.

Ik geloof dat een verhuizing spannend mag zijn, maar ook **een beetje een feestje**. Daarom werk ik met een persoonlijke aanpak, waarin aandacht, creativiteit en kwaliteit centraal staan.

Mijn klanten waarderen mij omdat **ik betrouwbaar ben, gewoon bereikbaar,** en het traject duidelijk en goed geregeld verloopt – zonder poeha.

Of je nu koopt, verkoopt of gewoon wilt sparren over je volgende stap: bij geWOON Marcel ben je **geen klantnummer**, maar iemand die ik **écht wil leren kennen.**

Aantekeningen

Jouw makelaar
in de buurt

Meulmansweg 47 A,
3441 AT Woerden

+31 348 748824
info@gewoonmarcel.nl
www.gewoonmarcel.nl