

Vrijstaand Grachtenpand



WOERDEN | Kallameer 218

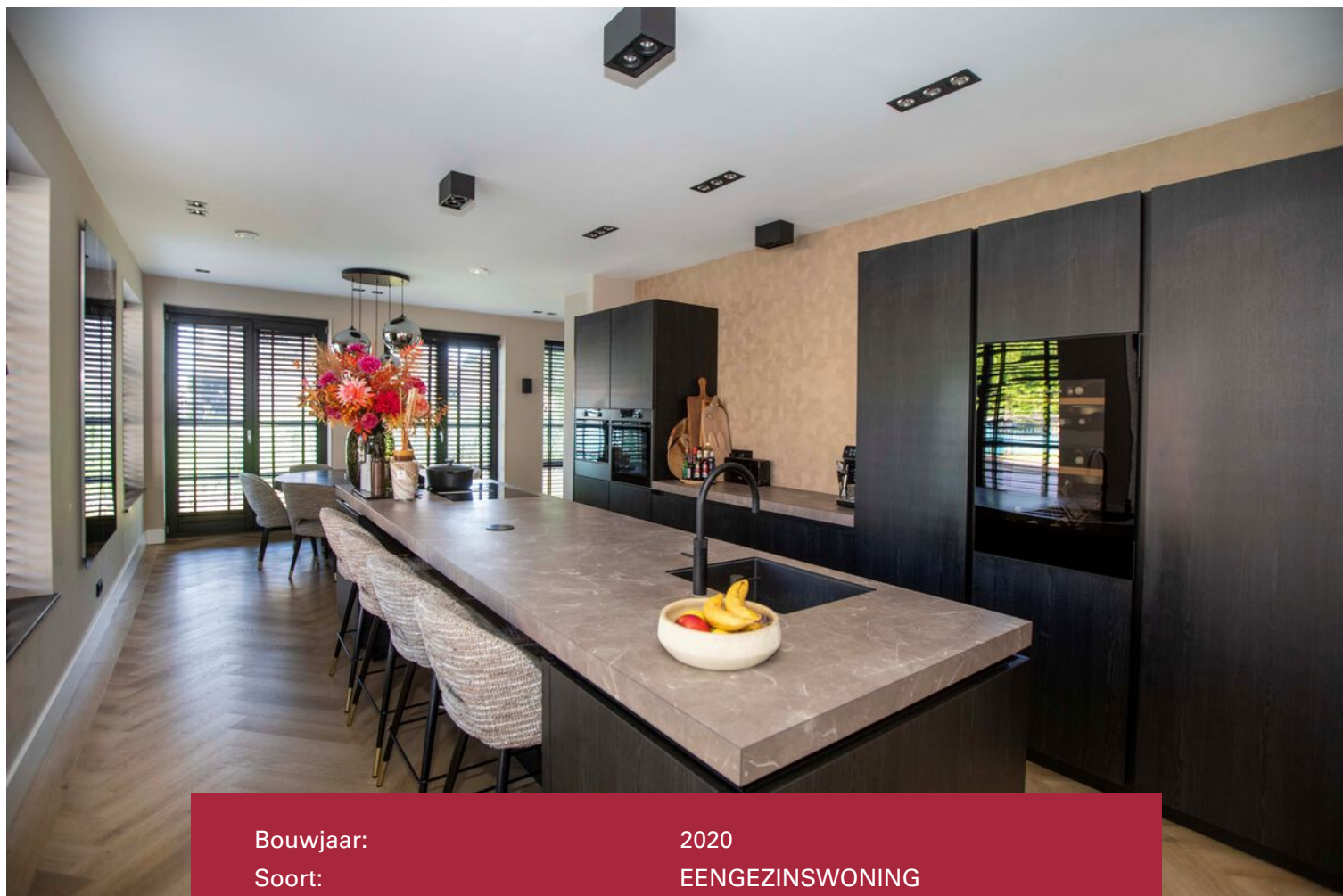
Vraagprijs € 1.225.000 K.K.



Groenendael Makelaardij B.V.

0348-416886 | info@gmwoerden.nl
gmwoerden.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2020
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	842m ³
Woonoppervlakte:	218m ²
Perceeloppervlakte:	155m ²
Overige inpandige ruimte:	0
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	12m ²
Verwarming:	airconditioning,
Isolatie:	vloerverwarminggeheel,
Energielabel:	warmteterugwininstallatie, gashaard

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.225.000,- k.k.
Aanvaarding	Direct

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2020
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen Keramisch
Type dak	Kap met plat
Keurmerken	Brandveiligheid
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	155 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	218 m ²
Inhoud	842 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	12 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan vaarwater Aan water In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	--

Kenmerken & specificaties

Tuin

Type	Zonneterras
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	A+
--------------	----

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Airconditioning Gashaard Vloerverwarming Warmterecuperatiesysteem
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Vrijstaand Grachtenpand

Ontdek dit prachtige vrijstaande grachtenpand, onder architectuur ontworpen, waarin stijl en vakmanschap samen komen.

De woning wordt gekenmerkt door schitterend metselwerk wat niet alleen zorgt voor een klassieke uitstraling, maar ook een warme en uitnodigende sfeer creëert. Met de klassieke lijnen en hoogwaardige afwerking biedt deze woning optimale comfort en functionaliteit. Een unieke combinatie van design en kwaliteit, perfect voor wie op zoek is naar een stijlvolle en comfortabele thuisbasis.

Dit grachtenpand met twee entrees die wonen en werk gemakkelijk kunnen scheiden, is ideaal voor mensen die vanuit huis werken, op zoek zijn naar dubbele bewoning (voor inwonende au pair, ouders of volwassen kinderen) of hun bedrijf willen combineren met woonruimte en bevindt zich aan het water in de gewilde wijk "Waterrijk". De woning combineert eigentijds design met hoogwaardige afwerking en biedt een prachtige ligging met uitzicht over het water. Ideaal voor wie op zoek is naar een nieuwbouwwoning met luxe details en een rustige, groene omgeving. Bent u geïnteresseerd in meer informatie of een bezichtiging?

BEGANE GROND:

Welkom in deze charmante woning waar comfort en ruimte samenkomen. Gelegen in een goede woonomgeving, biedt deze vrijstaande woning alles wat u zoekt: een ruime indeling, parkeren op eigen terrein en een patio met uitzicht over het water. alsmede de mogelijkheid om een drijvende vlonder aan de steiger neer te leggen (zie 3D impressie).

Stap binnen via de imposante glazen entree en ervaar direct de unieke sfeer van deze woning. Het natuurlijke licht stroomt royaal naar binnen en zet de toon voor de rest van de begane grond: ruim, stijlvol en tot in detail afgewerkt.

De riant leefruimte is een oase van comfort, met de gas-openhaard die op sfeervolle wijze het zitgedeelte scheidt van de recht van de woonkamer. Hier is het heerlijk ontspannen, of u nu rustig wilt genieten van een goed boek of samenkomt met vrienden en familie.

De absolute eyecatcher is wel de open-keuken en is een droom voor elke kookliefhebber. Centraal gelegen staat het luxe koopeiland, royaal van formaat en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Ideaal voor zowel dagelijks gebruik als culinaire avonden. Het eiland vormt het hart van de woonruimte, waar koken, praten en leven samenkomen.

De combinatie van licht, ruimte, warmte en stijl zoals de lichte houten vloer, gelegd in visgraad motief, de (in-)directe verlichtingsarmaturen maakt deze begane grond tot een bijzondere plek waar u zich direct thuis zult voelen.

Op deze vloer is de toiletruimte en het trappenhuis naar de verdiepingen. Via de zijkant van de woning is de tweede entredeur die leidt u naar de tweede verdieping.

Vervolg Grachtenpand

Genieten van de zon op je eigen dakterras op het zuiden!

Op de tweede verdieping bevindt zich een heerlijk dakterras op het zuiden, een perfecte plek om van de zon te genieten met uitzicht over het water. Of je nu 's ochtends rustig een kop koffie drinkt, 's middags relaxt met een boek, of 's avonds dineert in de buitenlucht, dit terras biedt het allemaal.

Dankzij de gunstige ligging op het zuiden profiteer je van optimale zonligging, terwijl de hoogte zorgt voor volop privacy en een vrij uitzicht. Het terras is ruim genoeg voor een comfortabele loungeset. Een buitenruimte zoals deze is zeldzaam, zeker in combinatie met het comfort van de tweede verdieping. De ideale verlenging van je woonruimte, in alle seizoenen.

NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. "Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld.

Mocht u na lezen interesse hebben om meer informatie te ontvangen over deze woning of wilt de woning bezichtigen? Neem dan contact op met ons kantoor.

Groenendaal Makelaardij wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.







BIJZONDERHEDEN

BIJZONDERHEDEN: .

Hier zijn enkele kenmerken van de woning:

- twee aparte ingangen: één voor het privé woongenot en één voor woon / werk- of zakelijke doeleinden met eigen opgang
- ruime indeling met aparte woon / werk- of kantoorruimte binnen de woning
- goede privacy tussen woon- en werkgedeelte

- energielabel A++
- veertien (14) zonnepanelen
- vloerverwarming in de gehele woning
- laadstation
- houten kozijnen met HR++-isolatieglas
- alarmsysteem
- bestemming voor wonen met kantoor of praktijk aan huis
 - * gas-openhaard
 - * draai- kiep deuren naar de steiger en de patio.
 - * gehele woning lichthouten vloer in visgraad motief,
 - * (in) directe verlichtingsarmaturen en inbouwspots
 - * dakterras op het zuiden
 - * frans balkon op het noordoosten
 - * meterkast met tussenmeter voor de tweede verdieping

Inbouwkeuken is voorzien van:

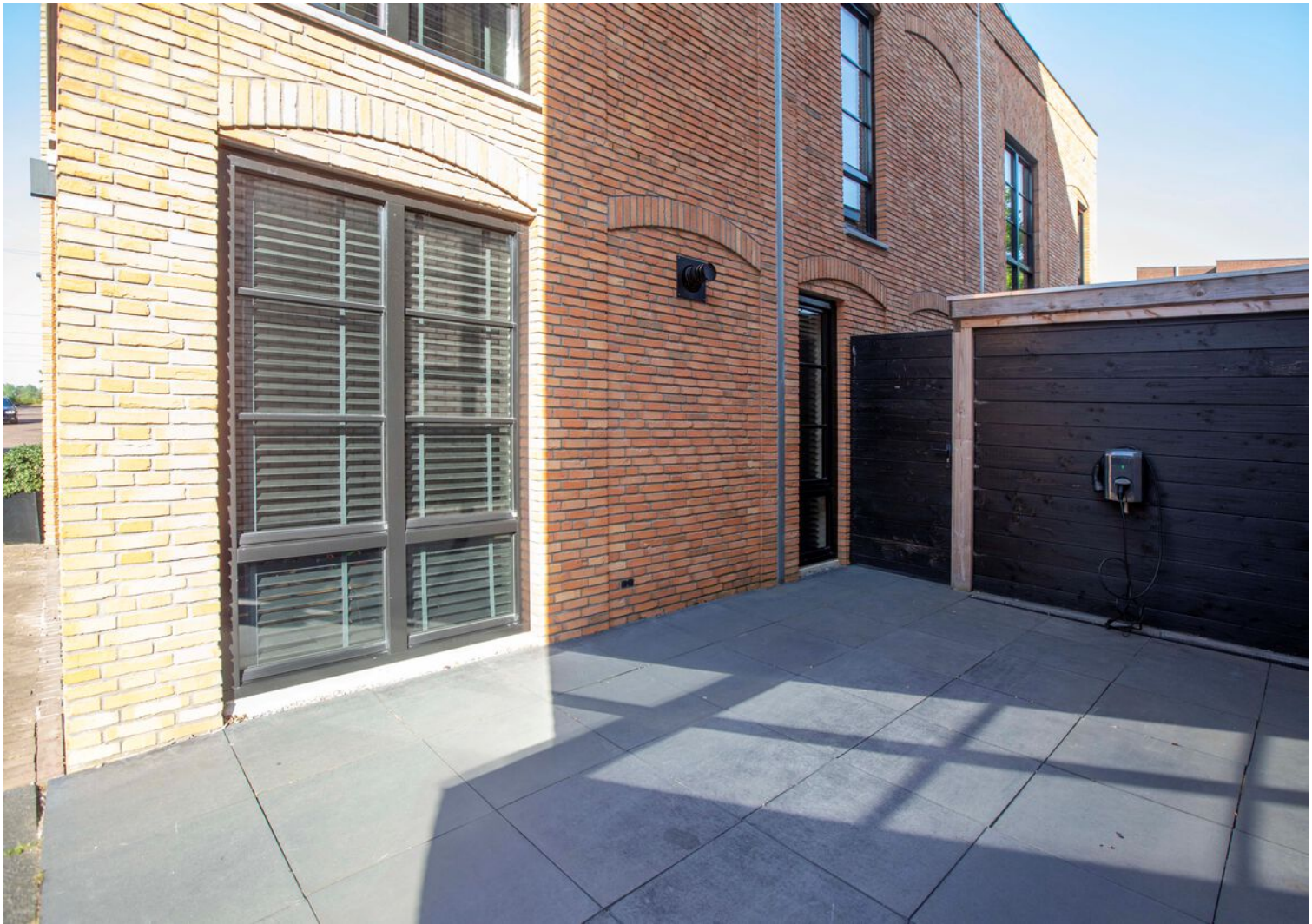
- grote koelkast
- vrieskast
- inductie kookplaat
- BORA afzuigkap
- vaatwasser
- twee (2) ovens waarvan één met een magnetron functie
- wijnkast
- quocker

Badkamer op de eerste verdieping voorzien van:

- ruime inloop douche
- handdoekradiator
- vrijstaand modern ligbad
- wastafelmeubel met twee waskommen

Badkamer op de tweede verdieping voorzien van:

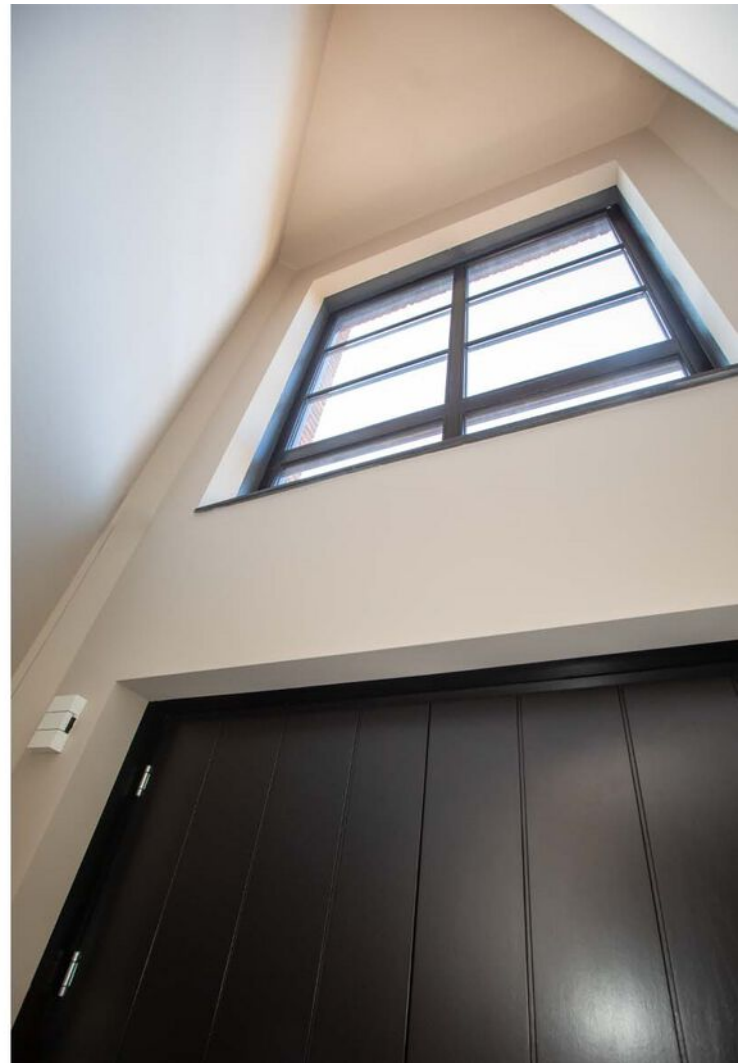
- ruime inloop douche
- handdoekradiator
- wastafelmeubel met waskom
- wandcloset





Plattegrond







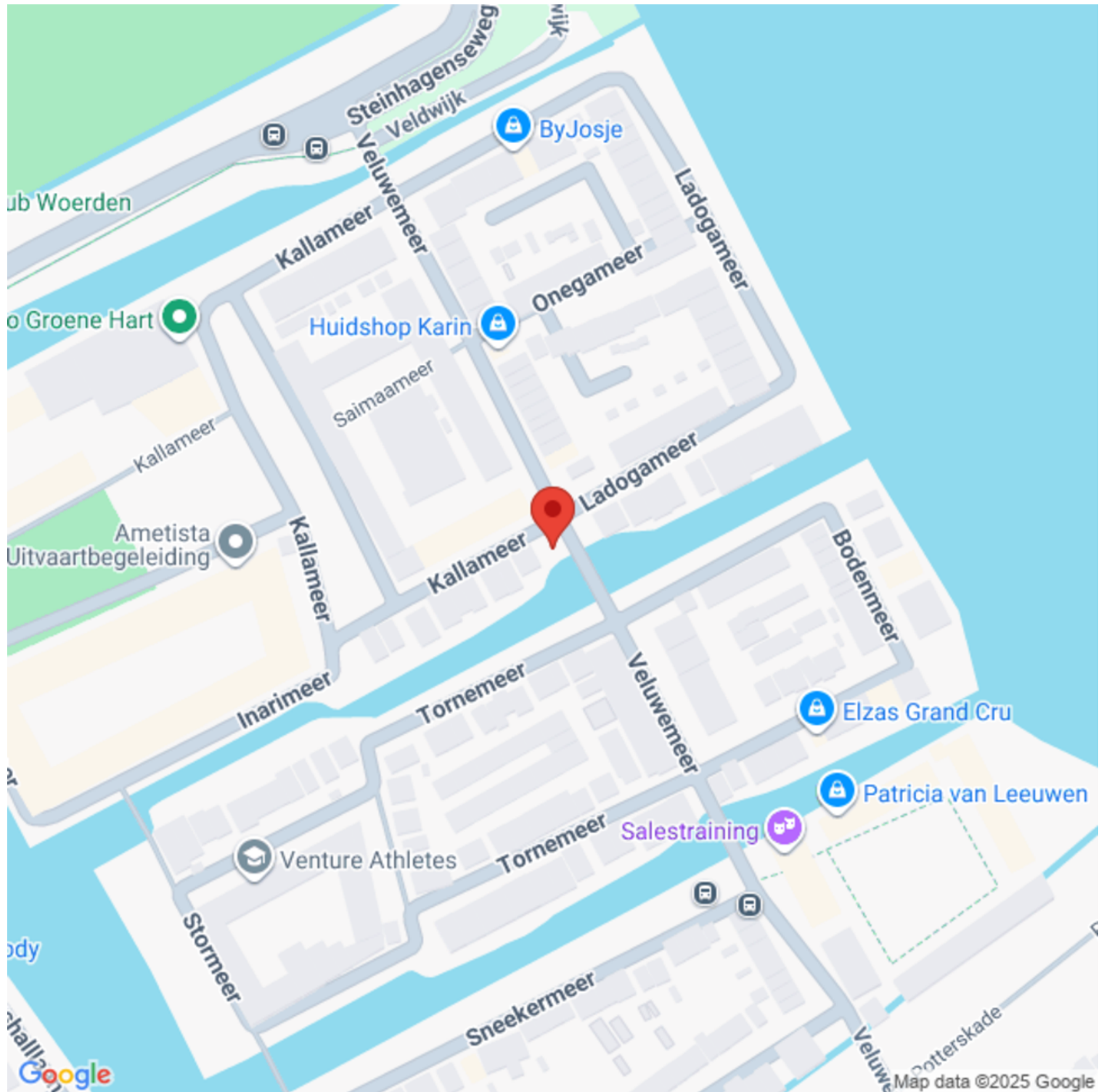




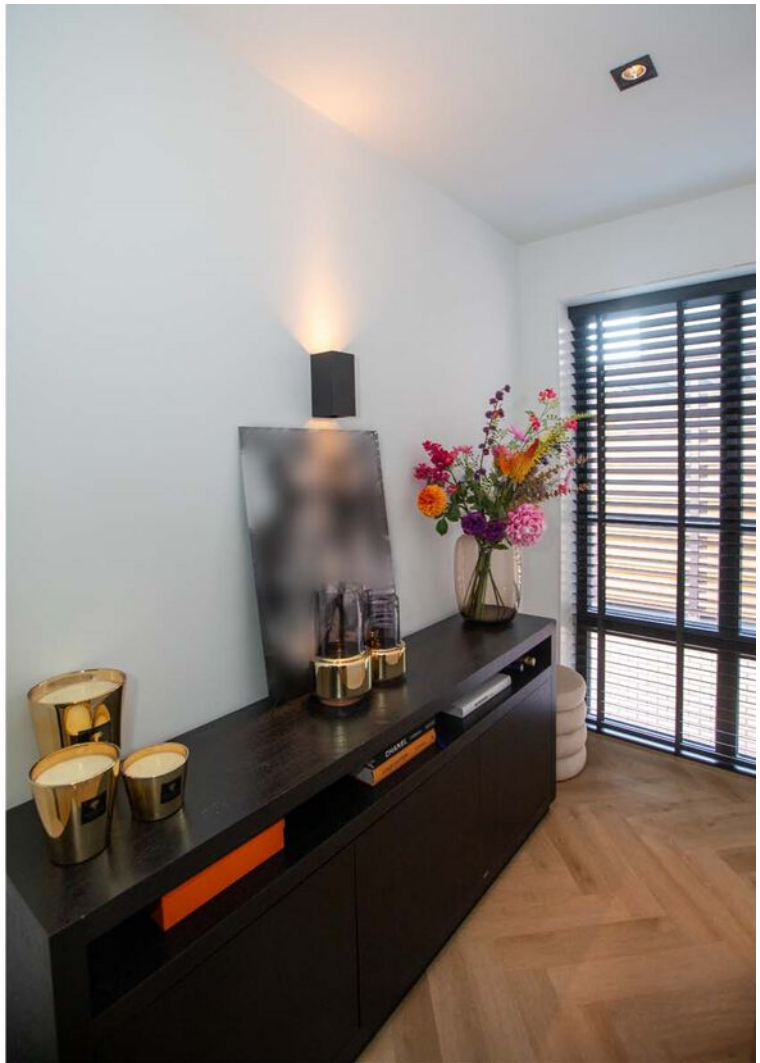




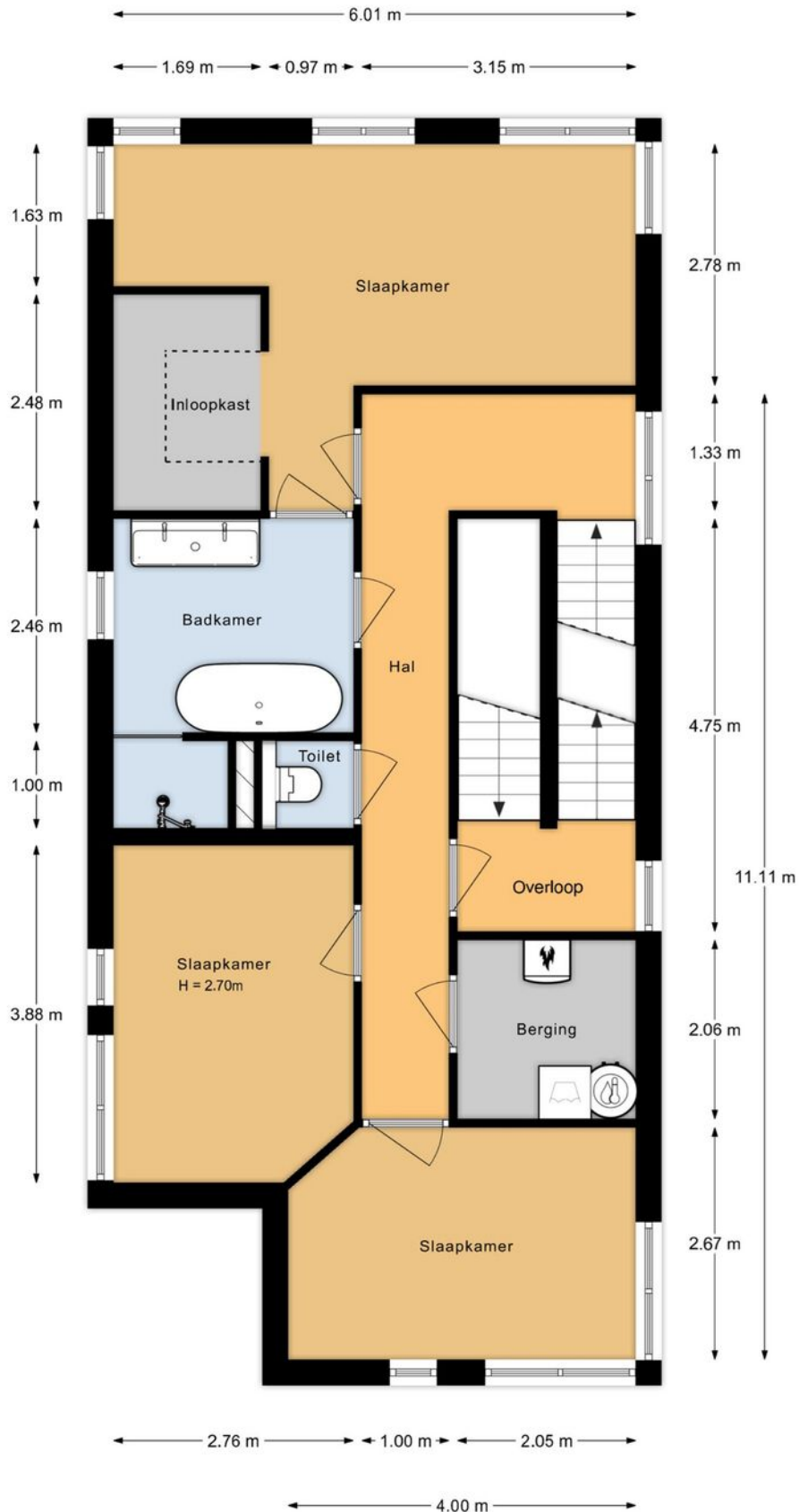
ligging -- lokatie



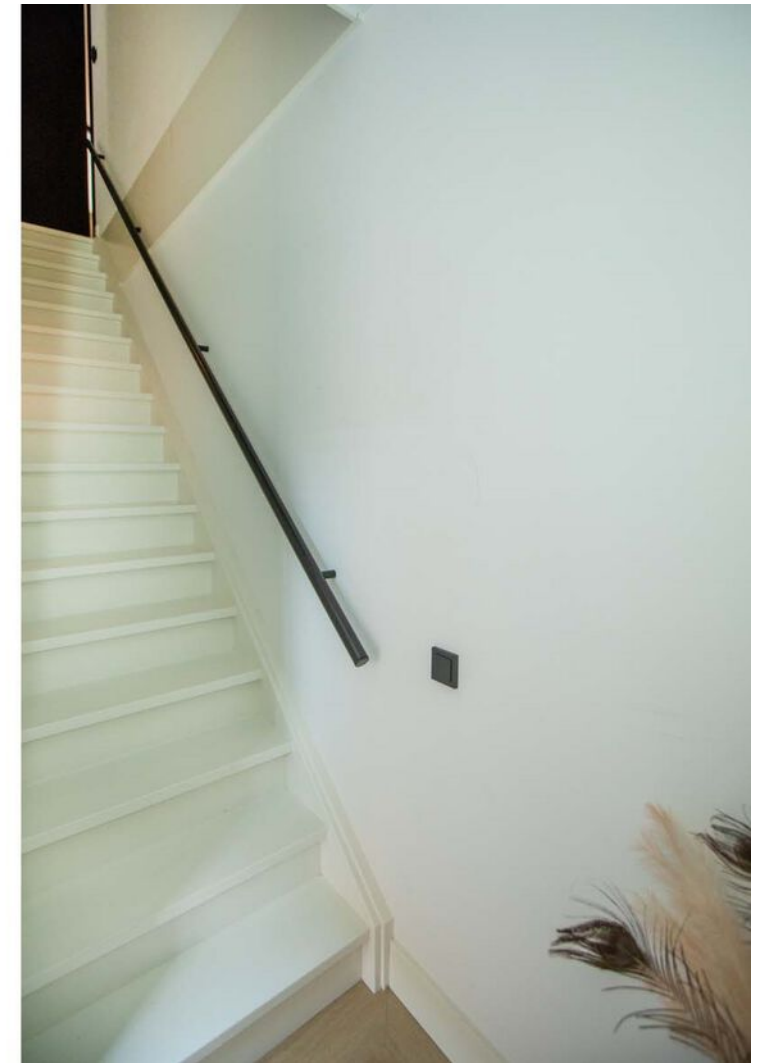
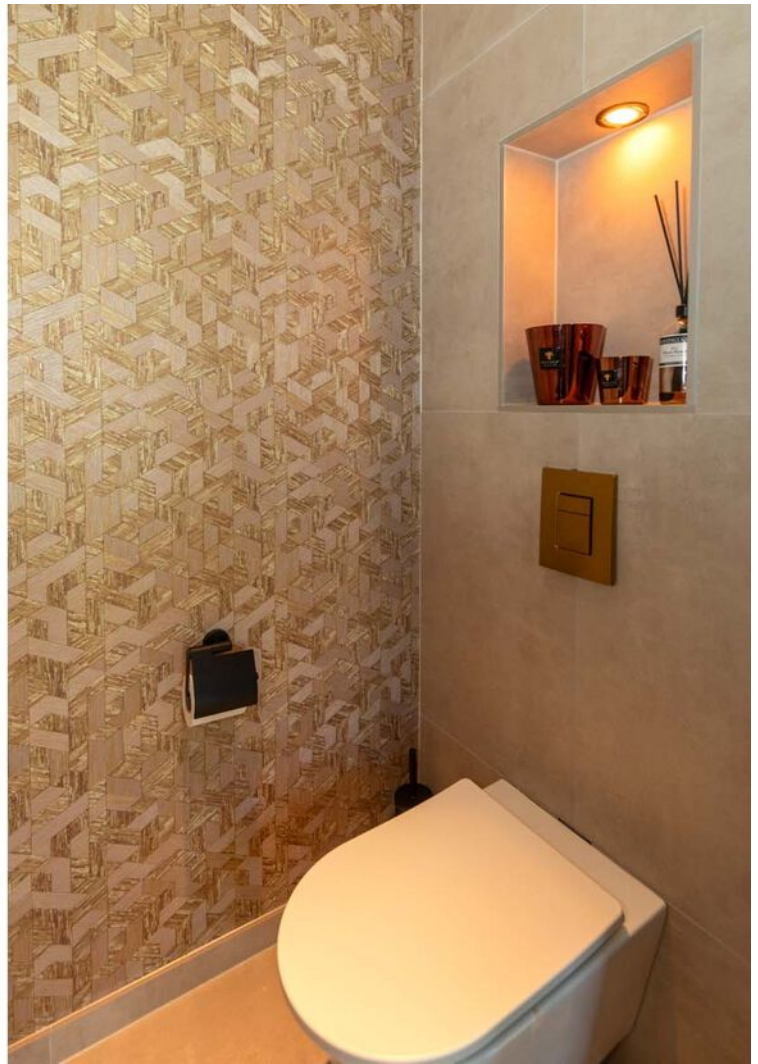


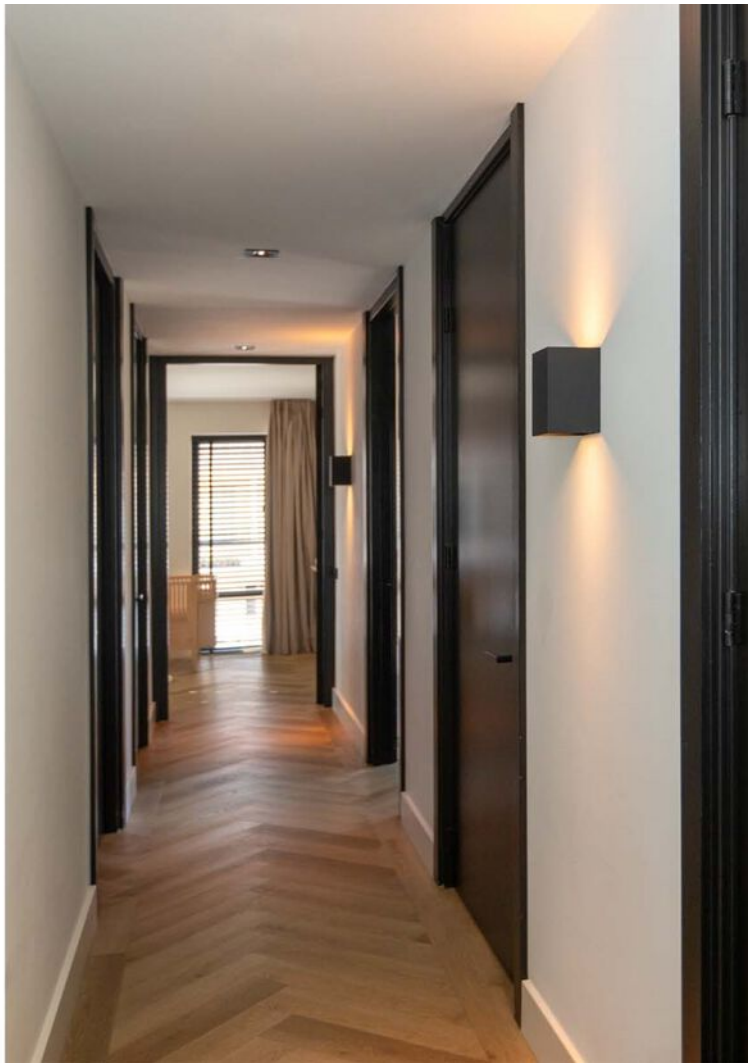


Plattegrond

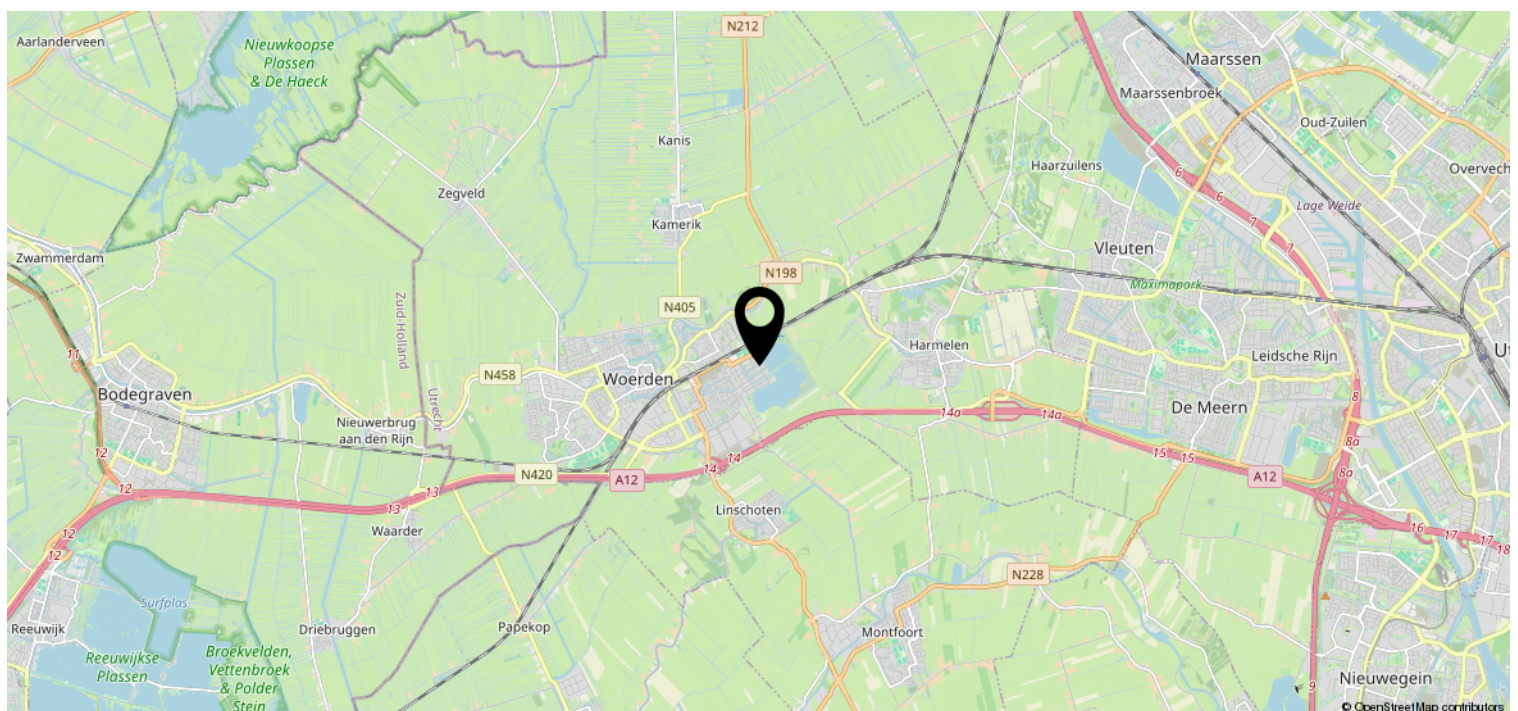
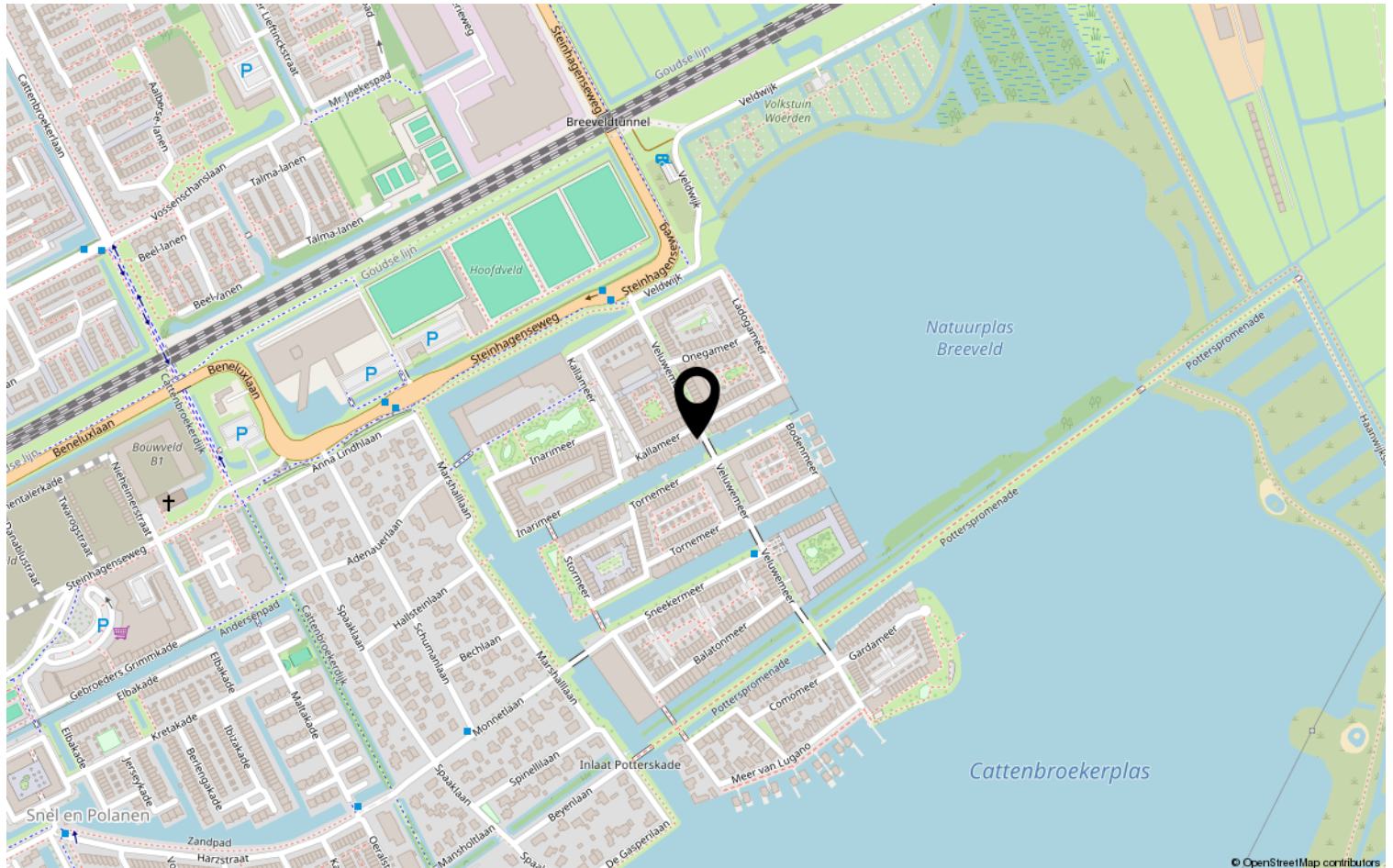


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





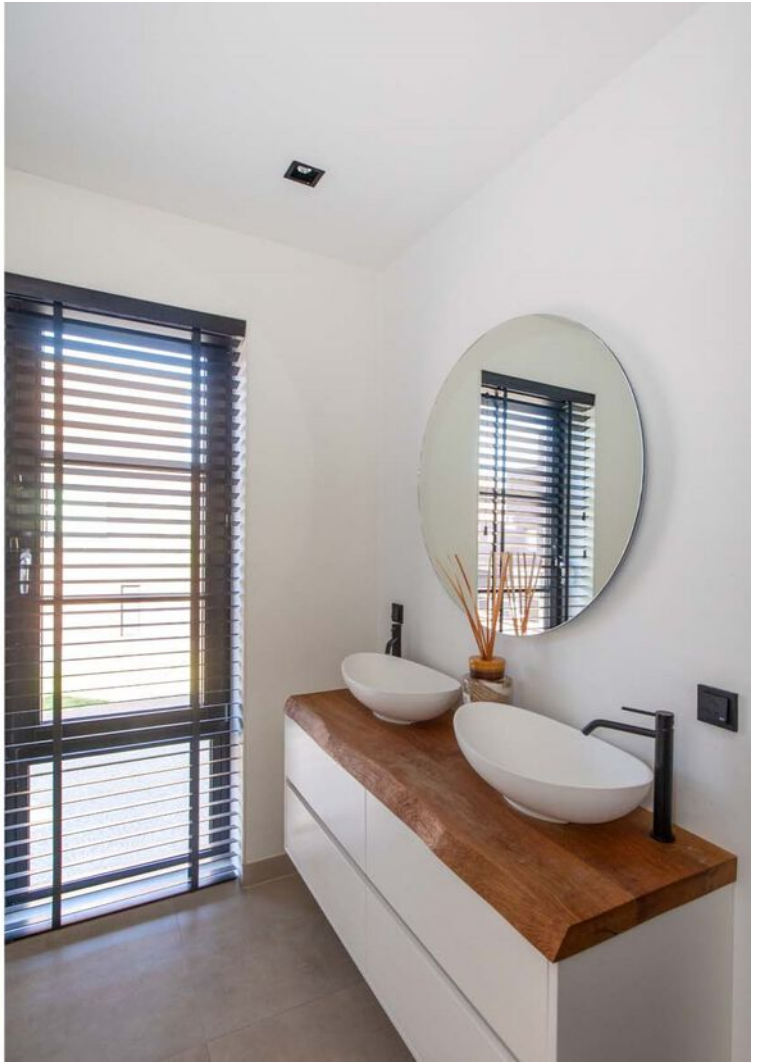
Locatie op de kaart















Waterrijk - Woerden

Locatie Waterrijk:

Waterrijk in Woerden is een woonwijk die bekend staat om zijn aantrekkelijke ligging en rustige, waterrijke omgeving. De wijk bevindt zich nabij het water, wat bijdraagt aan een prettige en natuurlijke sfeer. In Waterrijk vind je een combinatie van moderne woningen en voorzieningen die gericht zijn op gezinnen en mensen die genieten van een ontspannen levensstijl. De wijk biedt goede bereikbaarheid, authentieke architectuur en een rustige leefomgeving, waardoor het een populaire keuze is voor bewoners die nabij de natuur willen wonen, maar toch dicht bij het centrum van Woerden willen blijven.

WOERDEN:

Natuurlijk! Woerden is een historische stad en gemeente in de provincie Utrecht, Nederland. De stad ligt aan de rivier de Oude Rijn en heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de Romeinse tijd. Woerden staat bekend om zijn imposante vestingwerken en middeleeuwse stadscentrum, met gezellige straten, historische gebouwen en het beroemde stadspoortje.

Een van de belangrijkste bezienswaardigheden in Woerden is de vestingwerken, die nog grotendeels intact zijn en een mooi beeld geven van de militaire geschiedenis van de stad. Daarnaast heeft Woerden verschillende musea, zoals het Stadsmuseum, waar je meer kunt leren over de lokale geschiedenis en cultuur.

Woerden is ook bekend om zijn levendige marktdagen en evenementen gedurende het jaar, en het ligt gunstig nabij grotere steden zoals Utrecht en Gouda, waardoor het een ideale plek is voor zowel inwoners als bezoekers die willen genieten van een mix van geschiedenis, cultuur en natuur.

De gemeente Woerden bestaat uit ca. 52.500 inwoners met een uitgebreid voorzieningenpakket van met onder meer vele basisscholen, voortgezet onderwijs van lagere technisch onderwijs tot gymnasium, sportverenigingen en vele winkels in het centrum.

Woerden ligt centraal tussen de steden Utrecht, Rotterdam, Amsterdam en Den Haag. Met de auto bent u binnen 7 minuten op de A12, in circa 20 minuten op de A2 en binnen 50 minuten van de luchthaven (Schiphol).

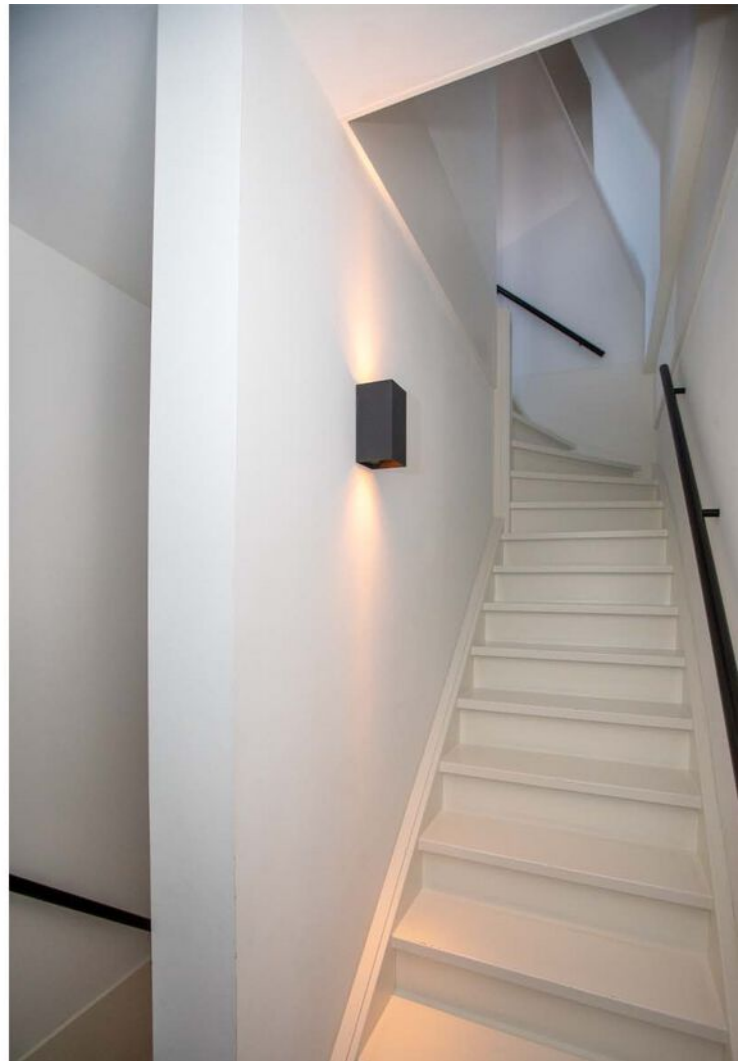
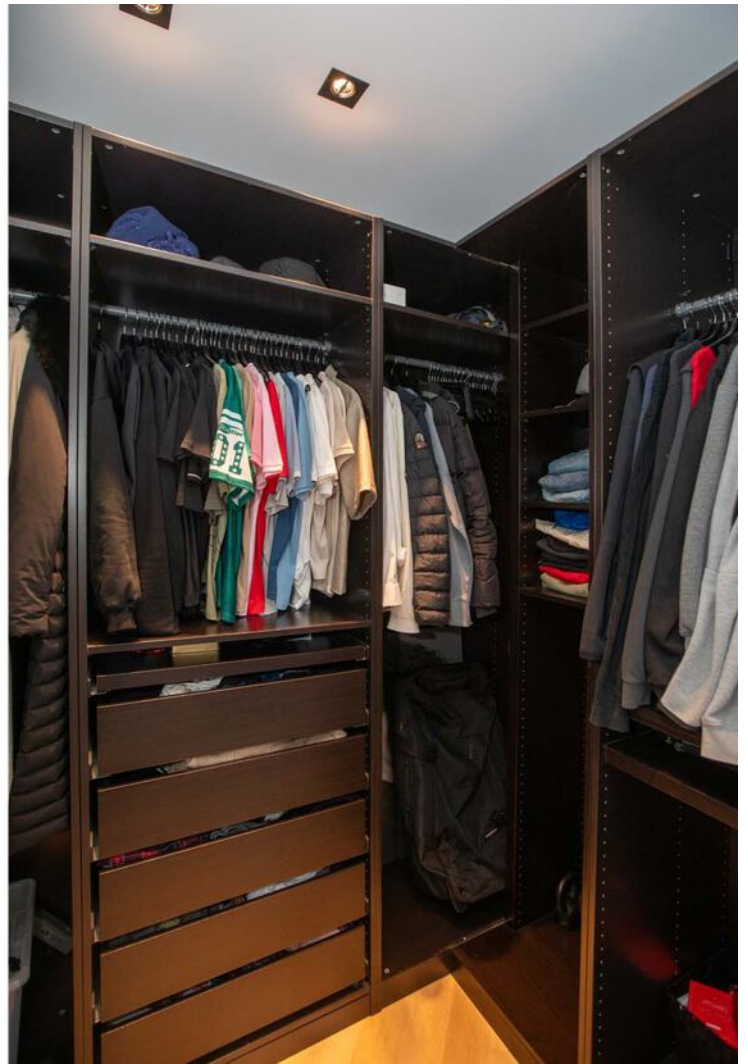
Woerden, centraal gelegen in het Groene Hart, heeft een bruisend centrum met volop parkeergelegenheid, op korte afstand van het station, met al haar monumentale panden, modieuze kledingwinkels, warme bakkers, ambachtelijke slagers, viswinkel en bruine cafés. Aangrenzend het nieuwe en gezellige stadsplein met zonnige terrassen en restaurants van uiteenlopende stijl en smaak.

Woerden is door haar centrale ligging in het Groene Hart het ideale start- en finishpunt voor wandel- en fietsroutes.

Op woensdagochtend en zaterdag zijn de marktdagen.

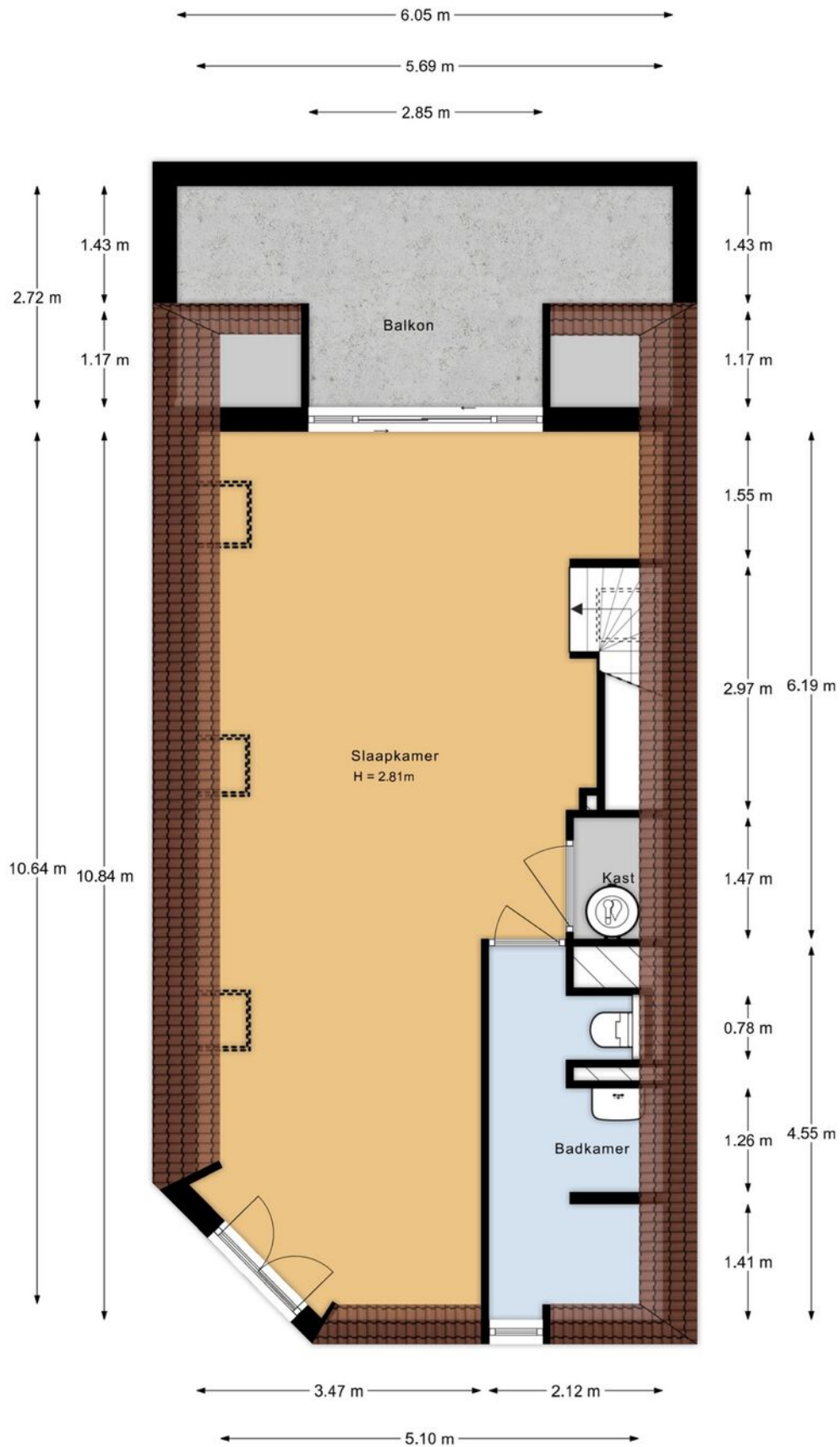
Informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld.







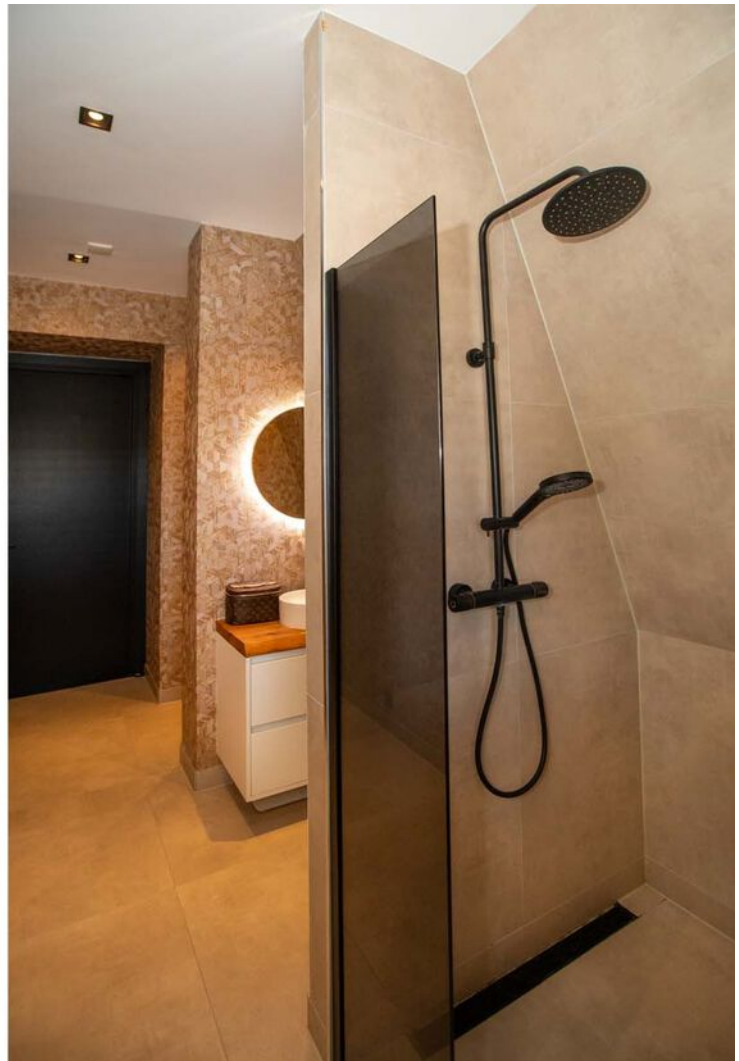
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







Bekijk deze woning online!

 Groenland Maatschappij BV

Kallameer 218, Woerden



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Heeft u interesse Bel ons!!

Mocht u na lezen interesse hebben om meer informatie te ontvangen over deze woning of wilt de woning bezichtigen? Neem dan contact op met ons kantoor.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst is pas rechtsgeldig na ondertekening van verkoper en koper: Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig, eer is nog geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige transactie als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens nog niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Groenendael Makelaardij wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



Groenendael Makelaardij B.V.

Hogewoerd 32 A
3441 BE Woerden

0348-416886 | info@gmwoerden.nl
gmwoerden.nl