

Meer van Lugano 19 Woerden

Rien Treur Makelaardij



A

Wilt u wonen, ultiem genieten van een prachtig uitzicht over de Cattenbroekerplas en recreëren in de directe omgeving? Deze complete woning heeft dit en nog veel meer!

Op het laatst gebouwde eiland in Waterrijk bieden wij een vrijstaande woning aan. Deze woning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van ca. 175 m² (bruto vloeroppervlak 254 m²), parkeermogelijkheden op eigen grond en een prachtig aangelegde tuin. De ruime en sfeervolle woonkamer met uitzicht over het water, in combinatie met de luxe keuken, bijkeuken en doorloop naar de voormalige garage biedt u het ideale wooncomfort. De garage is ingericht als werkplaats en extra bergruimte. Op de eerste verdieping heeft u toegang tot een luxe badkamer en drie slaapkamers en op de tweede verdieping heeft u toegang tot nog twee ruime slaapkamers.

De wijk heeft vele voorzieningen die op loop- en of fietsafstand goed bereikbaar zijn, waaronder scholen, winkels, sportfaciliteiten, kinderopvang, wijkhoreca, wandelboulevards en diverse recreatiemogelijkheden. De wijk wordt als zeer veilig ervaren en heeft goede ontsluiting naar de stad, provinciale wegen en de rijksweg A-12, binnen circa 40 minuten kunt u in de steden Rotterdam, Den Haag of Amsterdam zijn en binnen 20 minuten in de stad Utrecht. De binnenstad van Woerden is op loop- en/of fietsafstand goed en snel bereikbaar. Hier zult u veel leuke restaurants en winkels vinden.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 2017
- Fraai aangelegde tuin met terras, kunstgras, trampoline en berging met veranda
- 14 zonnepanelen
- Airco's in slaapkamers op tweede verdieping
- Laminaat vloerbedekking
- Diverse slaapkamers voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken
- Schilderwerk buiten 2023
- Ramen HR++
- Vloerverwarming begane grond en het toilet en de badkamer op de 1e verdieping
- Energielabel A geldig tot 08-07-2023



ENTREE

U rijdt de oprit op, waar u de mogelijkheid hebt om twee auto's op eigen grond te parkeren. Via de voordeur, die aan de voorzijde van de woning ligt, komt u binnen in de ruime hal. Hier heeft u de beschikking over een meterkast, garderobe, toilet met fontein en de fraaie trap met prachtige ramen, die voor veel lichtinval zorgen. Ook heeft u vanuit de hal toegang tot de woonkamer.



WOONKAMER

De woonkamer is over de gehele lengte van de woning gelegen, met aan de voorzijde uitzicht over de Cattenbroekerplas en aan de achterzijde uitzicht over de keurig aangelegde en goed onderhouden achtertuin. De woonkamer is ruim van opzet en biedt voldoende mogelijkheid om een zit- en eethoek te plaatsen. Aan de voorzijde van de woning is een zithoek gecreëerd rondom de sierhaard en het tv-meubel. De sierhaard zorgt voor een gezellige sfeer. Aan de achterzijde van de woonkamer, naast de keuken is een eettafel geplaatst. Vanuit de eethoek, loopt u via de openslaande deuren naar het terras en de tuin.





KEUKEN

De open keuken met T-opstelling ligt achter de hal naast de eethoek. De keuken is voorzien van diverse apparatuur zoals een vriezer, stoomoven, koelkast, combimagnetron, vaatwasser en een inductie met kookveld-afzuigstelsysteem. In de keuken is een bar gecreëerd, zodat u hier heerlijk kunt zitten.

BIJKEUKEN/BERGING

Vanuit de keuken komt u in de bijkeuken, waar u de aansluiting voor de wasmachine en droger vindt. Ook is de bijkeuken ingericht met een aanrechtblad en kastruimte. Via een loopdeur komt u in de garage/berging/werkplaats en de tuin.

GARAGE

De garage is bereikbaar via de voorzijde, de bijkeuken en de tuin. Midden in de garage is een vaste kast gesitueerd. Verder is de garage ingericht als werkplaats en bergruimte.





EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap komt u op de overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer.

De masterbedroom is over de gehele breedte van de woning en aan de voorzijde van de woning gelegen. Door de grote raampartijen, komt er veel natuurlijk licht in deze kamer en heeft u prachtig uitzicht over de recreatieplas. Deze slaapkamer is voorzien van twee walk-in closets, televisieaansluiting en een Frans Balkon.

De tweede slaapkamer is in het midden aan de zijkant van de woning gelegen, ca. 5,3 m² groot en voorzien van een vaste kast. Momenteel is deze kamer in gebruik als werkkamer.

De derde slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en is ca. 13,1 m² groot.

De modern uitgevoerde en geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche, whirlpool ligbad, dubbel wastafelmeubel, losse hoge badkamerkast en een designradiator.



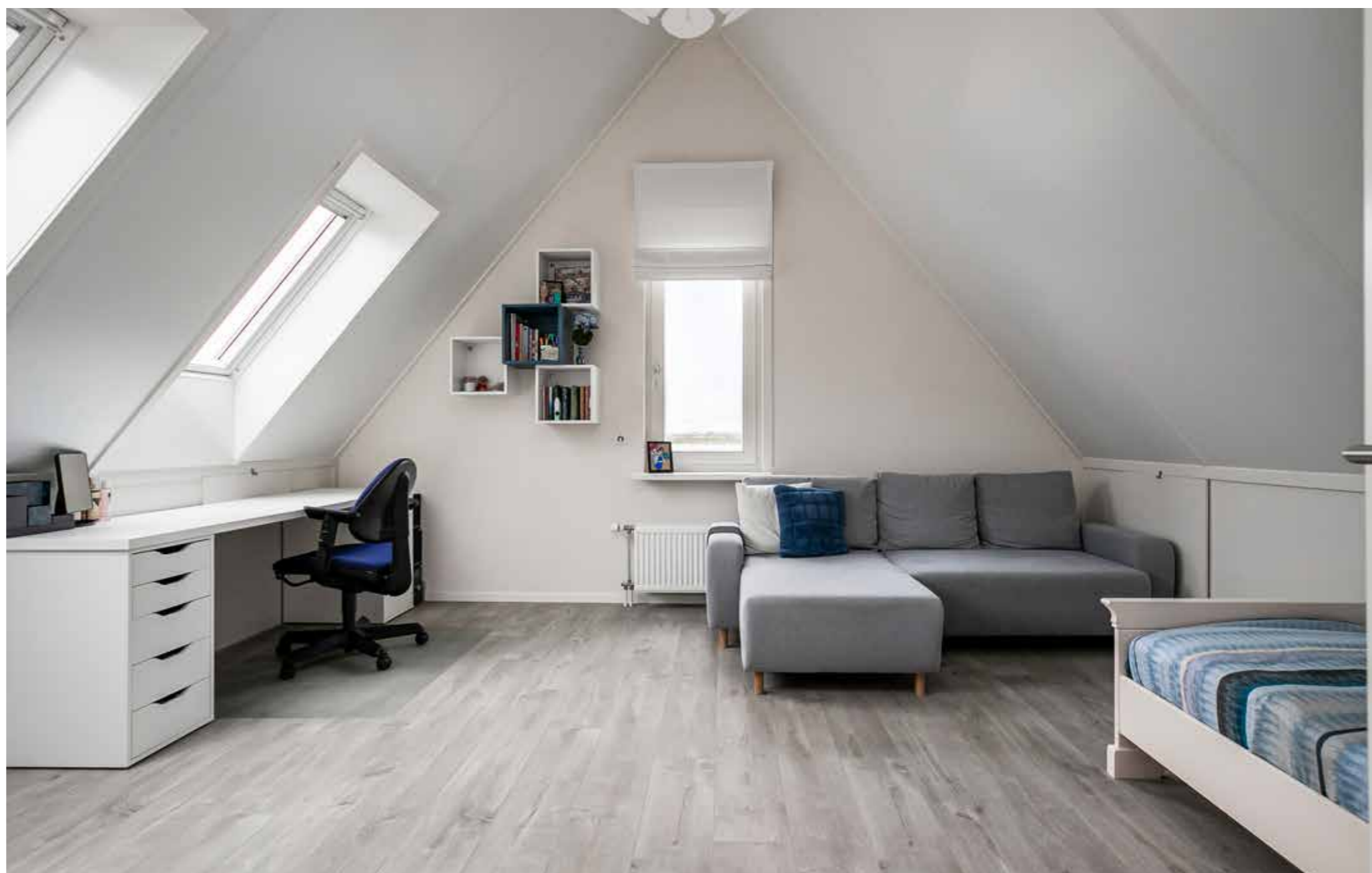


TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap komt u op de overloop van de tweede verdieping, die toegang biedt tot de technische ruimte/bergruimte en twee ruime slaapkamers.

De opstelplaats van de cv-ketel (Intergas 2017) en de mechanische afzuiging bevinden zich in de technische ruimte. Daarnaast is deze ruimte voorzien van extra bergruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 17 m² groot en voorzien van twee dakramen. De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 11 m² groot. Beide slaapkamers zijn voorzien van bergruimte achter de knieschotten.





TUIN

De keurig, modern, en speels ingerichte achtertuin is zeer gunstig gelegen. De tuin is grotendeels op het noordoosten gelegen en vanuit de veranda kunt u genieten van de ondergaande zon. Direct aan de achtergevel is een terras aangelegd, waar u bijvoorbeeld een eettafel kunt plaatsen en heerlijk buiten kunt eten. Door de openslaande deuren, kunt u bij lekker weer buiten naar binnen of binnen naar buiten halen! De tuin is gedeeltelijk betegeld met vierkante antraciet tegels en gedeeltelijk voorzien van kunstgras. Tussen de betegeling en het kunstgras zijn diverse lage en hoge bloemenborders aangelegd, wat voor een speels en kleurrijk geheel zorgt. In de tuin staat een pergola en de tuin is omringd door een groene haag. Achterin de tuin staat een berging met veranda. Hier kunt u heerlijk in de schaduw zitten of genieten van de ondergaande zon. Vanuit de veranda heeft u uitzicht over de hele tuin. De tuin is bereikbaar vanuit de woonkamer, de bijkeuken en de garage.



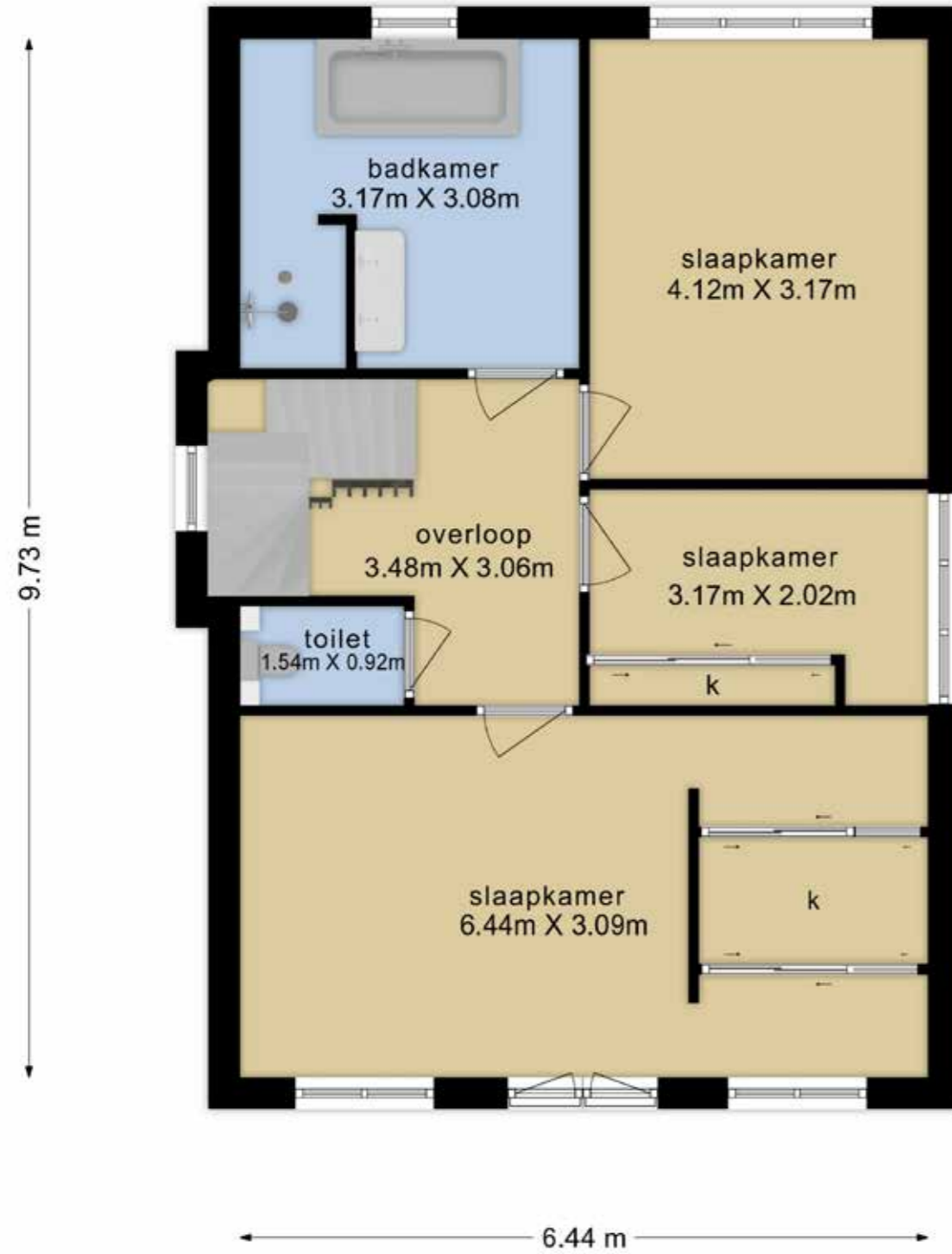
OVERZICHTSPLATTEGROND



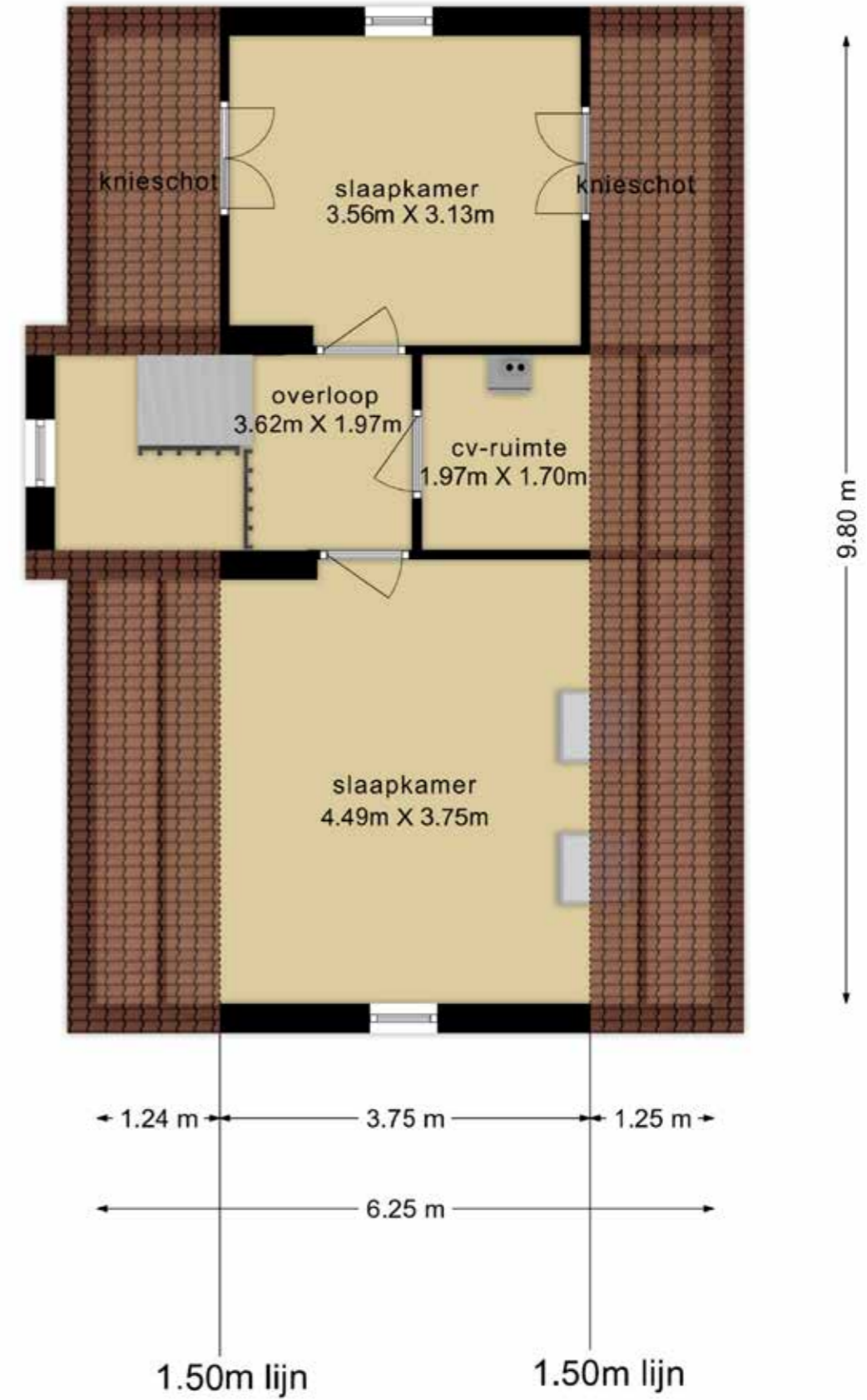
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



OPENSLAANDE DEUREN NAAR DE TUIN



ZIJAANZICHT



OPRIT & GARAGE



UITZICHT



ALGEMENE INFORMATIE

Meer van Lugano 19, Woerden



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	175 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud woning	730 m ³
Bouwjaar	2017
Energie label	A

Indeling woning

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	E
Nummer	3310
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Groot ca.	2 are en 97 centiare (297 m ²)

DISCLAIMER

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom en deze wordt voldaan aan de notaris.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn alle vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Rien Treur Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Rien Treur Makelaardij

Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen
Telefoon: 0348 444146
Email: info@rientreur.nl
Website: www.rientreur.nl

