

Meer van Lugano 22

Woerden

Rien Treur Makelaardij



“TABLEAU VIVANT”

Wilt u wonen met een adembenemend uitzicht over de Cattenbroekerplas en volop genieten van de natuurlijke schoonheid en recreatieve mogelijkheden in de directe omgeving? Deze complete watervilla biedt alles wat u zoekt en meer!

Ervaar het ultieme gevoel van vrijheid en luxe met een adembenemend uitzicht over de Cattenbroekerplas vanuit uw eigen drijvende villa. Deze watervilla biedt de voordelen van een landkavel, maar met het unieke voordeel van drijvend wonen, afgemeerd aan meerpalen. Uw tuin heeft een drijvend terras dat u desgewenst kunt uitbreiden naar een groter terras, waardoor u optimaal kunt genieten van het water en de omgeving.

Omringd door water en met honderden meters subliem uitzicht over bijna de gehele plas, biedt deze unieke watervilla een ongeëvenaarde waterbeleving. Duik elke ochtend in het kristalheldere water vanaf uw eigen terras en ervaar de vrijheid van drijvend wonen, centraal gelegen in Nederland.

De villa drijft op een robuuste glasvezelversterkte composiet kelderbak, die licht, extreem sterk en duurzaam is. De woning heeft een hoge isolatiewaarde en voldoet aan de EPC normen van het bouwbesluit van 2015 en de voor 2020 gestelde normen. Op het laatst gerealiseerde eiland in Waterrijk bieden wij een onder architectuur ontworpen vrijstaande drijvende woning aan.

Deze woning staat op eigen grond en water, met twee ruime parkeerplaatsen. Met een gebruiksoppervlakte van circa 159 m² biedt de villa een sfeervolle woonkamer met prachtig, weids uitzicht over de plas, een luxe woonkeuken met bijkeuken, en drie ruime slaapkamers met twee badkamers. Hier woont u met veel luxe en comfort, wat een echt vakantiegevoel geeft.

De wijk biedt een uitstekende bereikbaarheid van voorzieningen zoals scholen, winkels, sportfaciliteiten, kinderopvang, en diverse recreatiemogelijkheden, allemaal op loop- of fietsafstand. U kunt genieten van wandelboulevards en wijkhoreca in een veilige omgeving met een goede verbinding naar provinciale wegen, de A-12 en het openbaar vervoer. Binnen 20 minuten bent u in Utrecht, en binnen 40 minuten in Rotterdam, Den Haag, Leiden of Amsterdam, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. De binnenstad van Woerden, met een gevarieerd aanbod aan restaurants en winkels, is eveneens snel en gemakkelijk bereikbaar.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 2017
- 2 terrassen, waarvan 1 drijvend met de mogelijkheid om al varend te genieten op de plas
- 2 eigen parkeerplaatsen met 1 laadpaal
- 18 zonnepanelen (eigendom)
- Beton Ciré vloeren met vloerverwarming
- Elektrisch bedienbare luxaflex zonwering
- Gasgestookte cv-ketel Remeha Calenta 2018, WTW installatie Itho Daalderop
- Waterontharder 2018
- Aluminium ramen en kozijnen met triple glas
- Energielabel A geldig tot 22-09-2030
- Plafondhoogte woonlaag 2.63 m. en souterrain 2.50 m.



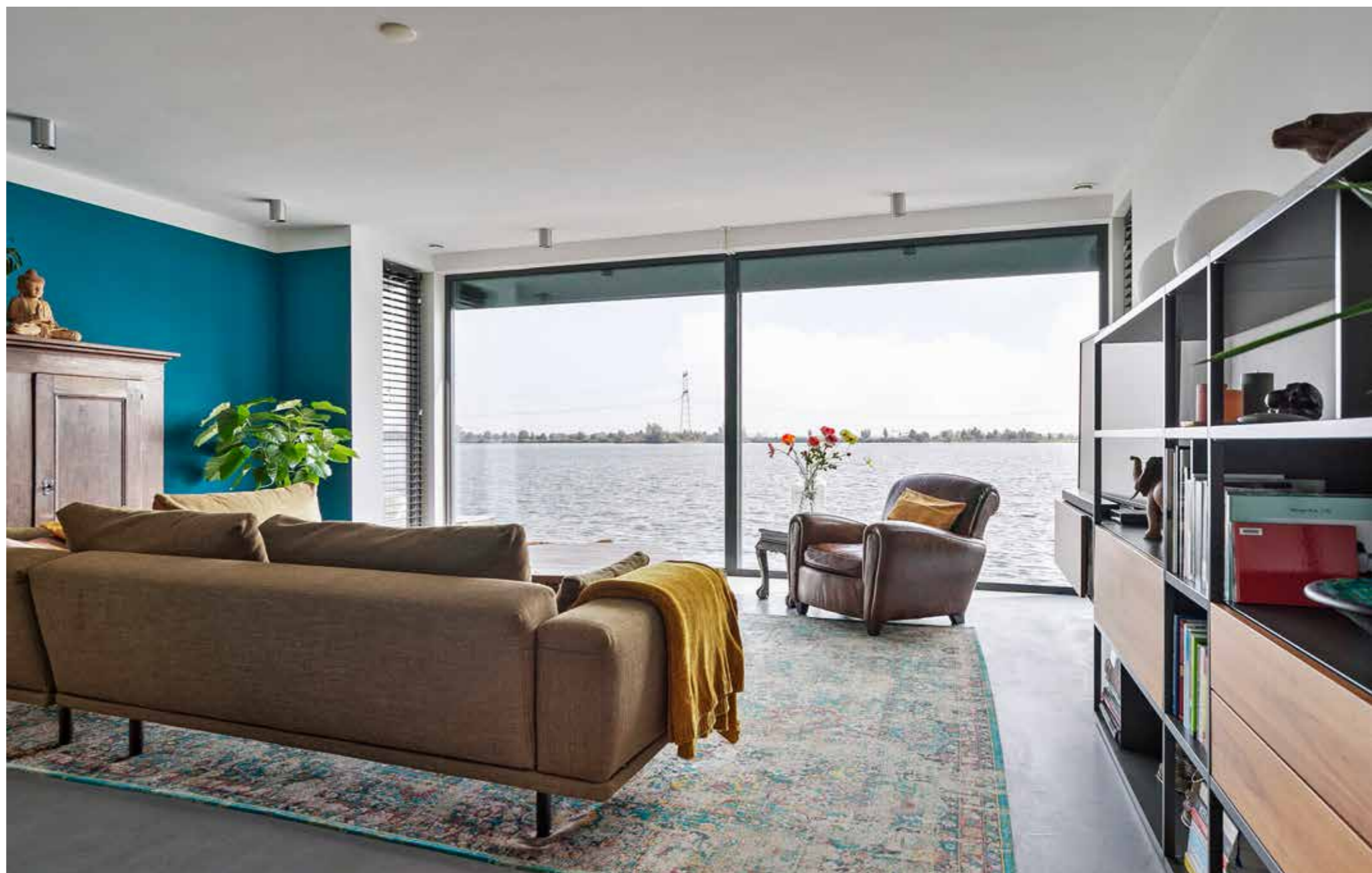
ENTREE

Aan de openbare weg beschikt u over twee parkeerplaatsen met één laadpaal op eigen terrein, waar u twee auto's kunt parkeren. Via een gezamenlijke steiger met de buren loopt u over de brug naar de villa, waar comfort en stijl samenkomen. Bij binnenkomst via de voordeur treedt u de ruime hal binnen, die voorzien is van een toilet en fontein. Vanuit de hal heeft u toegang tot de lichte woonkamer en een trap naar het souterrain, waar de slaapkamers en badkamers zich bevinden.



WOONKAMER

Binnenkomen in de woonkamer is een unieke ervaring. Het adembenemende uitzicht over de Cattenbroekerplas doet denken aan een levend schilderij, een werkelijk 'tableau vivant'. De ruime opzet van de woonkamer biedt volop mogelijkheden om een comfortabele zithoek te creëren, zodat u heerlijk kunt ontspannen met dit prachtige uitzicht. Direct grenzend aan de woonkamer vindt u een beschut terras op het zuidwesten, dat naadloos overgaat in een drijvend terras. Dit terras is bereikbaar vanuit de woonkeuken, waardoor de verbinding tussen binnen- en buitenruimtes perfect is. Hier ervaart u een bijzondere harmonie, waar elke hoek uitnodigt tot ontspanning en genieten van de schitterende omgeving.





WOONKEUKEN

Aan de voorzijde van de villa, direct grenzend aan de woonkamer, vindt u de luxe woonkeuken met een prachtig uitzicht over de boulevard langs het Meer van Lugano. Deze keuken is geplaatst in een L-vorm en is uitgerust met een composiet aanrechtblad en hoogwaardige AEG-apparatuur, waaronder een combi-stoomoven, een warmhoudlade, een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasmachine met voorlader, een koelkast met diepvries en wijnkoelkast en een kokend water kraan van het merk Franke. De keuken biedt tevens veel kastruimte en lades, ideaal voor een georganiseerde en functionele ruimte. Door de ruime opzet is er voldoende plaats voor een ruime eettafel, waardoor de keuken een gezellige ruimte is om samen te ontbijten, lunchen of dineren.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken/berging. Deze ruimte is voorzien van een spoelbak en de C.V.-installatie en heeft een eigen deur naar buiten, wat extra gemak en toegang tot de buitenruimte biedt. Tevens is het mogelijk hier uw fietsen te plaatsen.





SOUTERRAIN

Via de vaste trap vanuit de hal bereikt u het souterrain, waar u aankomt in een ruime centrale hal die toegang biedt tot drie slaapkamers, een badkamer en een technische ruimte/berging.

De master bedroom, gelegen aan de achterzijde van de woning is voorzien van een eigen badkamer en een ruime, goed geventileerde walk-in closet. De badkamer is voorzien van een ligbad, een dubbel wastafelmeubel met spiegel en een douche, wat zorgt voor optimaal comfort en ontspanning.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de andere twee ruime slaapkamers. De tweede badkamer, bereikbaar vanuit de centrale hal, is uitgerust met een douche, een wastafelmeubel met spiegel en een toilet.

De technische ruimte biedt praktische voorzieningen, waaronder aansluitingen voor wasmachine en droger, een WTW-installatie, een waterontharder en een pompinstallatie, waardoor functionaliteit en efficiëntie gegarandeerd zijn.





TERRASSEN

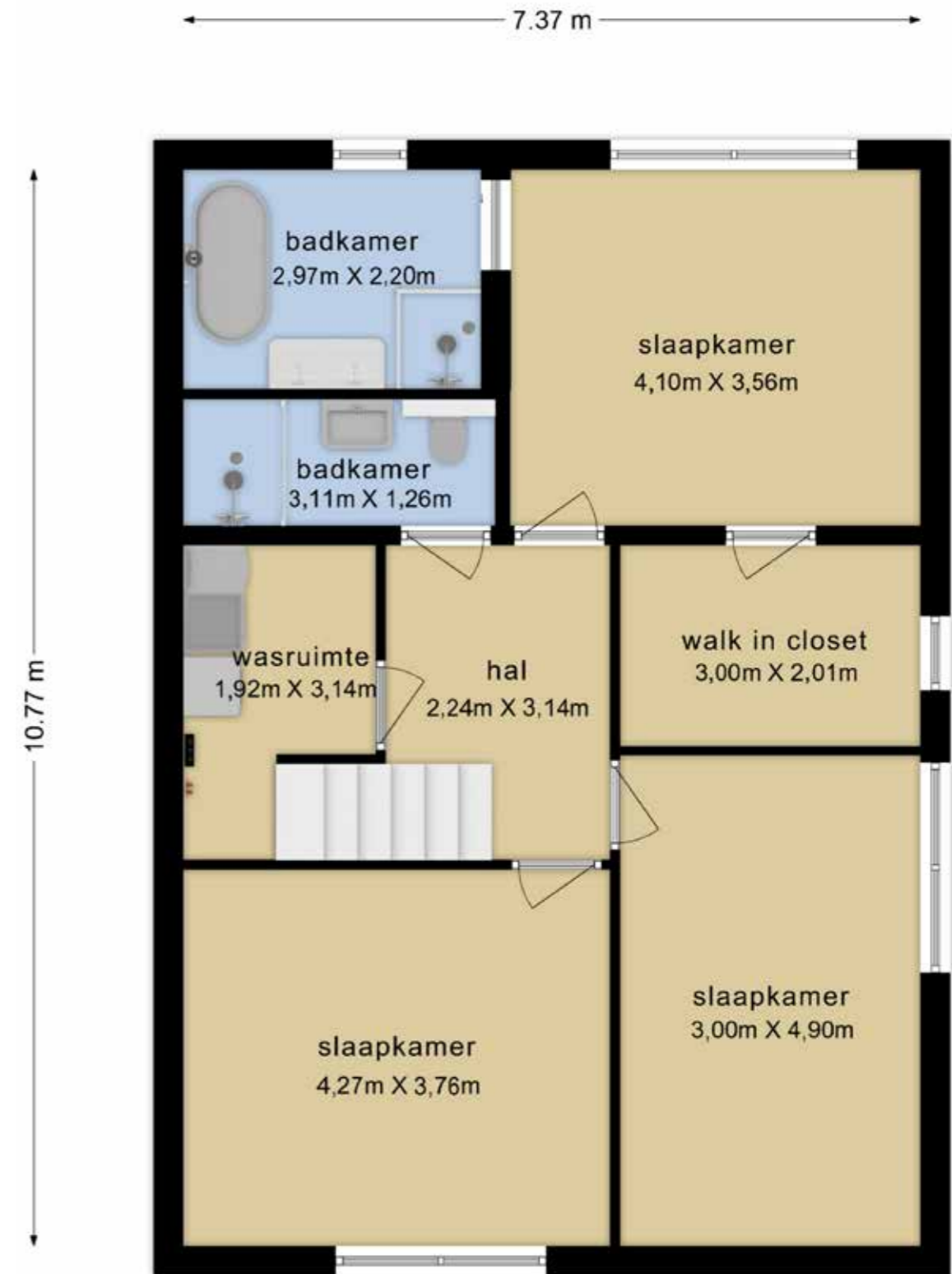
Vanuit de keuken stapt u zo het eerste terras op, een ideale plek om buiten te ontspannen en te genieten van een kopje koffie in de frisse lucht. Een trap leidt u naar het aangrenzende drijvende terras, waar een comfortabele zithoek is gecreëerd. Dit drijvende terras kan losgekoppeld worden, zodat u met gemak de plas op kunt varen. Terwijl u op een van de terrassen zit, kunt u genieten van het voorbijtrekkende leven van watersporters, de opkomende of ondergaande zon, en de prachtige vogels en waterdieren. Het is werkelijk een plek om heerlijk te vertoeven.



PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND SOUTERRAIN



UITZICHT & OMGEVING



UITZICHT & OMGEVING



ALGEMENE INFORMATIE

Meer van Lugano 22 te Woerden



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	159 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	41 m ²
Inhoud woning	589 m ³
Bouwjaar	2017
Energie label	A

Indeling woning

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	2

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	E
Nummers	3102 en 3115
Tezamen groot	6 are en 79 centiare (679 m ²)
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Nummer	3104
Groot	18 centiare (18 m ²)
Eigendomssituatie	onverdeelde helft met het buurperceel

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

