

# Meer van Lugano 18 Woerden

---

Rien Treur Makelaardij



A++

# “WONEN IN EEN LEVEND SCHILDERIJ”

Wilt u wonen op een unieke locatie met een adembenemend uitzicht over de Cattenbroekerplas? Deze onder architectuur ontworpen watervilla combineert luxe, comfort en vrijheid op een bijzondere manier. Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte en natuur, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

Deze complete drijvende villa is gelegen op eigen grond en water en biedt het comfort van een reguliere woning, gecombineerd met de exclusieve beleving van wonen op het water. Afgemeerd aan meerpalen en voorzien van een drijvend terras, beleeft u hier iedere dag het ultieme vakantiegevoel.

Met honderden meters vrij uitzicht over vrijwel de gehele plas ervaart u een ongeëvenaarde waterbeleving. Begin uw dag met een verfrissende duik vanaf uw eigen terras of geniet in alle rust van de opkomende zon, watersporters en de rijke natuur om u heen.

De villa drijft op een robuuste glasvezelversterkte composiet kelderbak: lichtgewicht, extreem sterk en duurzaam. Daarnaast beschikt de woning over uitstekende isolatie en voldoet deze aan de EPC-normen conform het Bouwbesluit 2015 en de normen die voor 2020 zijn gesteld.

Met een gebruiksoppervlakte van circa 140,4 m<sup>2</sup> beschikt de woning over een royale woonkamer met panoramisch uitzicht, een luxe woonkeuken met praktische bijkeuken, vier ruime slaapkamers en een grote badkamer. De gehele woning is afgewerkt met een gietvloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De ligging is ideaal: in de directe omgeving vindt u scholen, winkels, sportvoorzieningen, kinderopvang en diverse recreatiemogelijkheden op loop- en fietsafstand. Via de nabijgelegen uitvalswegen, A12 en openbaar vervoer bereikt u binnen circa 20 minuten Utrecht en binnen 40 minuten steden als Rotterdam, Den Haag, Leiden en Amsterdam. Ook het gezellige centrum van Woerden met winkels, horeca en restaurants is snel bereikbaar.

## Bijzonderheden

- Onder architectuur ontworpen drijvende villa
- Gelegen op eigen grond en water
- Gehele benedenverdieping voorzien van horren
- Mogelijkheid tot uitbreiding van het terras
- Gebruiksoppervlakte circa 140 m<sup>2</sup>
- Energielabel A++
- Volledig geïsoleerd
- Vloerverwarming als hoofdverwarming
- Warmtepompinstallatie (Nibe)
- 9 zonnepanelen (eigendom)
- Aluminium kozijnen met triple glas
- Twee terrassen, waaronder een drijvend terras
- RVS zwemtrap aanwezig
- Dubbele schuifpui in de woonkamer
- Elektrisch bedienbare screens aan zuidoostzijde woonkamer
- Twee eigen parkeerplaatsen
- Luxe stompe deuren met verborgen scharnieren en magneetsluiting
- Woning in 2025 gekeimd en geschilderd

## Aanvullende informatie

In de gemeente Montfoort, ten zuiden van de A12, is een gebied aangewezen als zoeklocatie voor de mogelijke plaatsing van windmolens. Meer informatie hierover is beschikbaar via de gemeente Montfoort (Windenergie Cattenbroek) en de Provincie Utrecht (windproject Montfoort/Oudewater).



## ENTREE

Aan de openbare weg beschikt u over twee eigen parkeerplaatsen op eigen terrein. Via een gezamenlijke steiger met de burens bereikt u de woning en loopt u over de brug naar de entree.

Bij binnenkomst treft u een hal met modern toilet voorzien van fontein en ingebouwde afzuiging. Vanuit hier heeft u via een schuifdeur toegang tot de woonkamer en de trap naar het souterrain, waar zich de slaapkamers en badkamer bevinden.



## WOONKAMER

De woonkamer is zonder twijfel het absolute hoogtepunt van deze woning. Zodra u binnenstapt wordt uw blik direct naar buiten getrokken: het uitzicht over de Cattenbroekerplas voelt als een levend schilderij, een werkelijk tableau vivant.

Dankzij de royale opzet is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek waar u in alle rust kunt ontspannen en genieten van het weidse uitzicht. De woonkamer beschikt over een dubbele schuifpui naar het zonnige boventerras op het zuidoosten, dat via een vaste trap overgaat in het drijvende benedenterras. Hierdoor ontstaat een perfecte verbinding tussen binnen en buiten. Door middel van een zwemtrap heeft u bovendien direct toegang tot het schone en heldere zwemwater.





## WOONKEUKEN

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe woonkeuken in praktische L-opstelling. De keuken is voorzien van een ruim werkblad, inductiekookplaat met geïntegreerde recirculerende en ioniserende afzuiging, spoelbak, vaatwasser, koelkast met vriesvak en oven/magnetroncombinatie (magnetronfunctie defect). Daarnaast is er veel bergruimte aanwezig dankzij de vele lades en kasten.

Door de ruime opzet is er voldoende plaats voor een royale eettafel, waardoor dit een heerlijke plek is om samen te ontbijten, lunchen of uitgebreid te dineren, terwijl u geniet van het weidse uitzicht over het water.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken/berging met garderobe, wandspiegel en extra kastruimte (ter overname). Tevens is hier ruimte voor het plaatsen van fietsen. Deze ruimte is zowel vanuit de keuken als vanaf de voorzijde van de woning te bereiken.





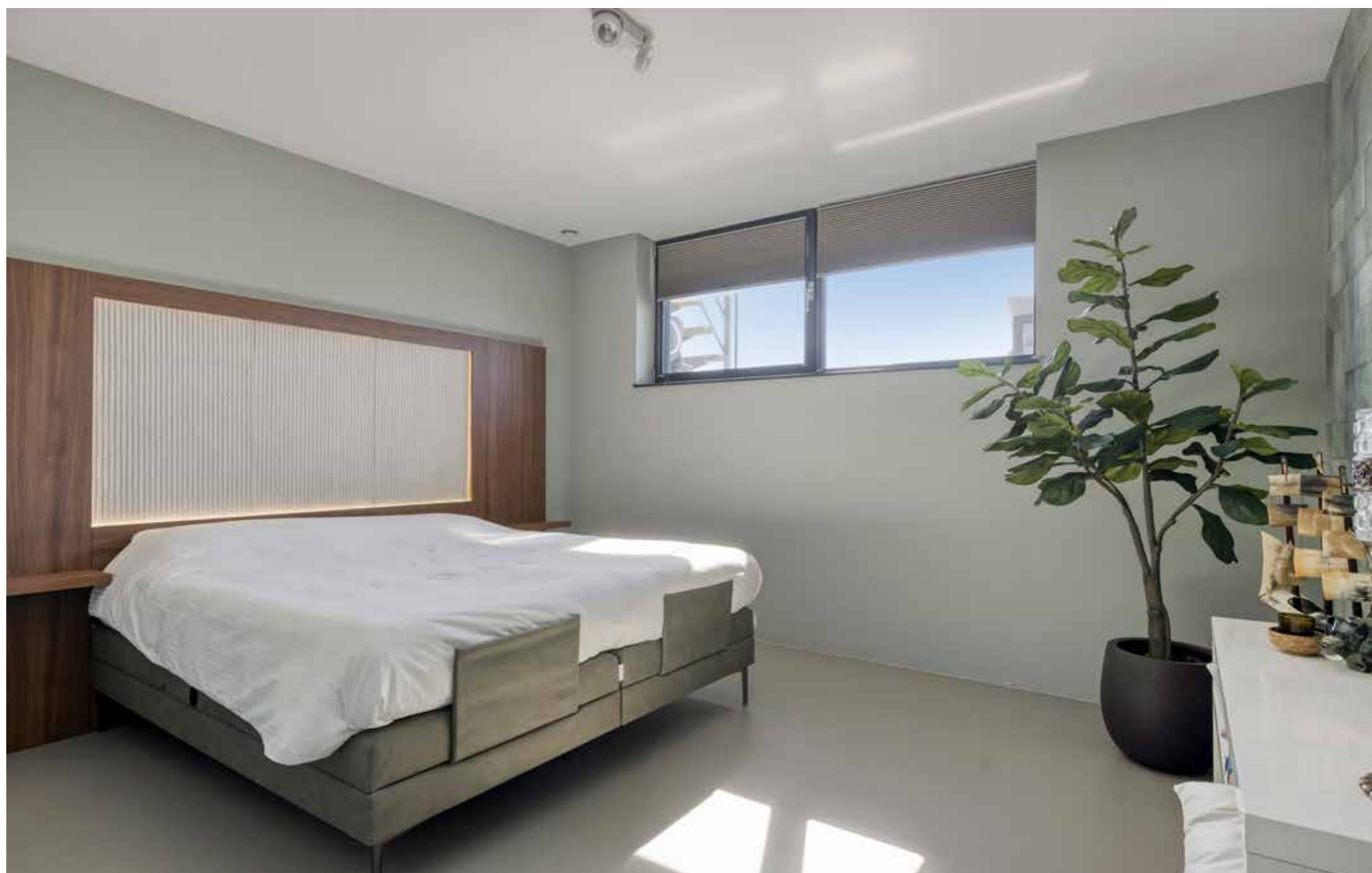
## SOUTERRAIN

Via de vaste trap van geolied eiken bereikt u het souterrain. Hier komt u uit in een centrale hal met toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte.

De masterbedroom en tweede slaapkamer bevinden zich aan de zuidoostzijde van de woning. De derde slaapkamer ligt aan de oostzijde en de vierde slaapkamer aan de noordzijde. Eén van de slaapkamers is momenteel ingericht als luxe kantoorruimte, welke desgewenst ter overname beschikbaar is.

De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met dubbele inloopdouche, dubbel wastafelmeubel met spiegel, tweede toilet en extra badkamermeubel. De vloer is voorzien van vloerverwarming aangesloten op de warmtepomp én aanvullende elektrische vloerverwarming voor extra comfort.

In de technische ruimte vindt u de aansluitingen voor wasmachine en droger, WTW-installatie, rioelpompinstallatie, pompput met pomp, omvormer voor de zonnepanelen en de Nibe warmtepompinstallatie.





## TERRASSEN

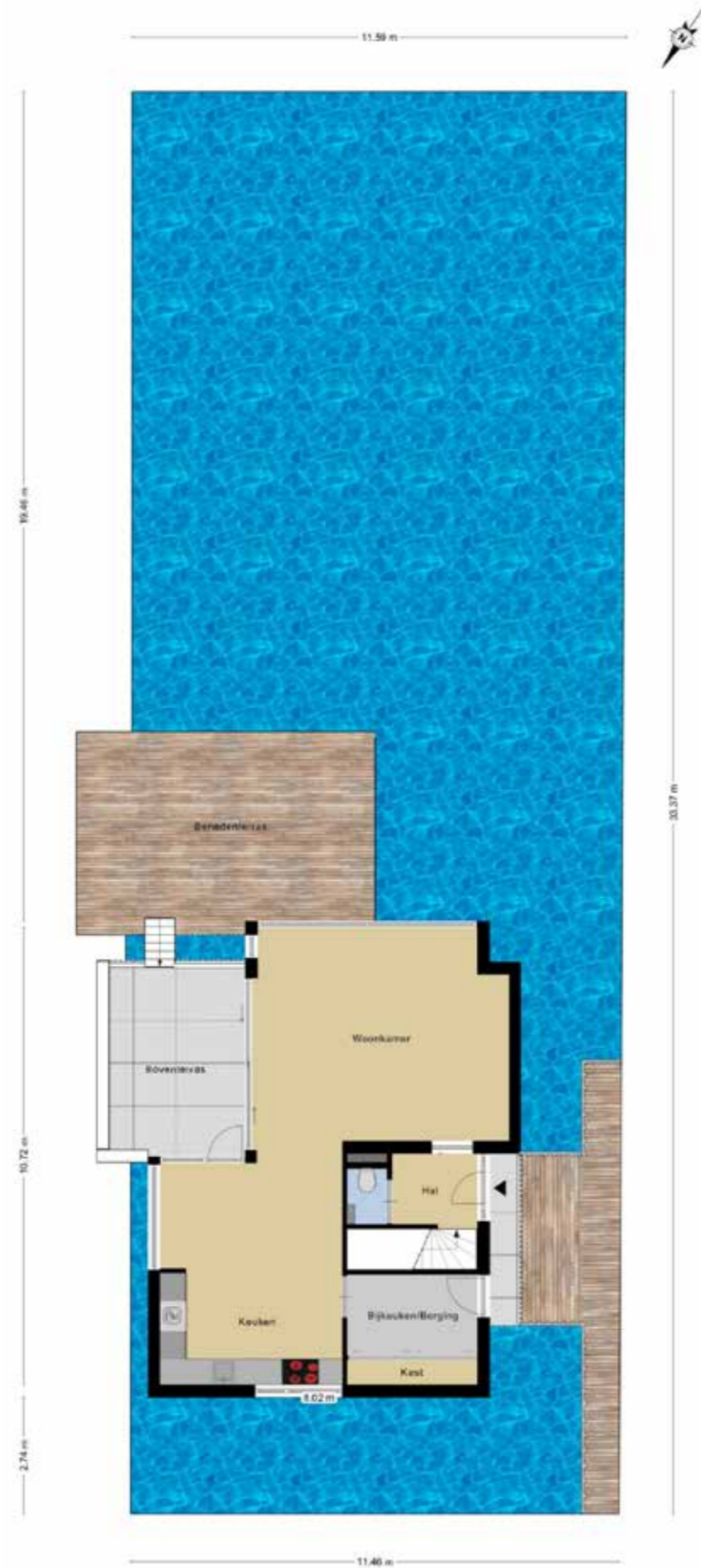
Vanuit de woonkeuken en/of woonkamer stapt u direct het eerste terras op: een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van een kop koffie of ontbijt in de ochtendzon.

Via een trap bereikt u het aangrenzende drijvende terras, waar voldoende ruimte is voor een royale zithoek. Daarnaast is er een RVS zwemtrap aanwezig, zodat u direct een duik kunt nemen in het heldere water. Hier beleeft u het buitenleven optimaal: geniet van de rust, de ondergaande zon, passerende watersporters en de vele vogels en waterdieren.

Een plek waar ontspanning vanzelfsprekend wordt.



# OVERZICHTSPLATTEGROND



# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND SOUTERRAIN



# SLAAP-/WERKKAMER



# BOVENAANZICHT & UITZICHT



# ALGEMENE INFORMATIE

## Meer van Lugano 18 te Woerden



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	140,4 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	52 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	521 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2017
Energielabel	A++

### Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Woerden
Sectie	E
Nummers	3101 en 3111
Tezamen groot	4 are en 16 centiare (416 m <sup>2</sup> )
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Nummer	3106
Groot	19 centiare (19 m <sup>2</sup> )
Eigendomssituatie	onverdeelde 1/4 met de buurpercelen

## 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](mailto:info@rientreur.nl)  
Website: [www.rientreur.nl](http://www.rientreur.nl)

