



Vraagprijs
€ 865.000 k.k.

9

BALATONMEER

WOERDEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
herenhuis

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
2009

WOONOPPERVLAKTE:
214 m²

INHOUD:
1017 m³

PERCELOPPERVLAKE:
87 m²



OMSCHRIJVING

Bijzonder onder architectuur gebouwd herenhuis (2021) van maar liefst 214 m² woonoppervlak, met vrij uitzicht, gelegen aan het water en voorzien van een parkeerkelder voor het stallen van twee auto's. Het heeft een minimalistische en strakke stijl met oog voor detail. De ruimtes en de bijzondere lichtinval spreken daarbij voor zichzelf.

Verdeeld over vier woonlagen vind je onder andere in de kelder twee parkeerplaatsen, toegang naar de aanlegsteiger voor de boot en een wasruimte/berging. De begane grond heeft een lichte ontvangsthal, een ruime living van 5,5 meter hoog met een boley open haard en een open keuken met kookeiland. De grote glaspartijen in de achtergevel geven veel licht en toegang naar het zonnige buitenterras. Dit ruime terras heeft uitzicht op het water en het wandelpad van de oude Potterskade. De verdieping heeft een brede vide met uitzicht over de woonkamer en een royale slaap-/werkkamer met een loggia aan de voorzijde. De tweede verdieping heeft totaal drie slaapkamers en een luxe badkamer. Het imposante trappenhuis is afgewerkt met eiken houten trappen en gestucte wanden waarbij een imposant daklicht zorgt voor een mooie lichtinval. De woning heeft veel comfort zoals ingebouwde kasten, een brede openhaard en overal natuurstenen vloeren met vloerverwarming. Hier wil je toch wonen?

De woning ligt in de jonge woonwijk Waterrijk aan de rand van de natuurplas en op loop- en vaarafstand van recreatieplas Cattenbroek. Daarnaast zijn er veel voorzieningen in en rondom deze wijk zoals basisscholen en middelbare scholen, het station, sportvelden, winkelcentrum Snel & Polanen en uitvalswegen. Door de centrale ligging en uitvalswegen zijn Utrecht, Amsterdam, Schiphol en Den Haag met een half uur rijden bereikbaar.

Indeling

Begane grond:

De voorgevel is afgewerkt met een hoog raam, houten gevelelementen en een moderne voordeur met een bovenlicht en dichte panelen. De rest van de gevel is wit gestuct en voorzien van een loggia en twee Franse balkons. De ontvangsthal kan worden gebruikt als uitgebreide garderobe maar ook als werk/hobbyhoek of kastenruimte. Middels een strak afgewerkte trap is de hoger gelegen woonruimte bereikbaar. Daar bevinden zich ook de luxe toiletruimte en een inpandige berging met de opstelplaats voor de HR CV-ketel en de unit voor de mechanische ventilatie.

De living is een echte eyecatcher en het hart van het huis. Hier voelt men echt de stempel van de architect. Door de enorme hoogte, de vide, open haard en de hoge ramen is het een fijne verblijfsruimte. De luxe open keuken is een fraai meubelstuk in de ruimte. De open vakkenkasten, het kook- en spoeleiland en de warme kleurstelling geven het de sfeer die je zoekt. Je voelt je er direct thuis. De keuken heeft diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met kookveldafzuiging, een combi-oven, koelkast, vaatwasser en een Quookerkraan.

Vanuit de woonkamer is het ruime zonneterras te bereiken met veel privacy en uitzicht over water en groen. Het terras is ca 27 m², afgewerkt met hardhouten planken, afgezet met hardglazen balkonplaten en gelegen op het zuidoosten. Een stuk glas zal nog worden vervangen.

OMSCHRIJVING

1e Verdieping:

Via het statige trappenhuis bereik je de overloop van de eerste verdieping met een omloop naar het open gedeelte met uitzicht op de living beneden en de trap naar de bovenste verdieping. Aan de voorzijde ligt de woningbrede slaapkamer die momenteel in gebruik is als werk/tv-kamer. Deze lichte ruimte heeft een schuifpui naar de loggia aan de voorzijde.

2e Verdieping:

Bovenaan het trappenhuis is een groot daklicht geplaatst voor een fijne lichtinval. Vanaf de overloop heb je toegang tot de luxe badkamer in het midden en de verschillende vertrekken. De slaapkamer aan de achterzijde heeft twee toegangsdeuren en een schuifpui met een frans balkon. Vanaf deze kamer heb je uitzicht over de Cattenbroekerplas.

De tussengelegen luxe badkamer is voorzien van een vrijstaand bad, een ruime inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel.

Aan de voorzijde liggen twee identieke slaapkamers, beide met een schuifpui en een frans balkon.

Kelder/souterrain:

Vanuit de ontvangsthal op de begane grond is er een trap naar beneden. In de hal beneden is ruimte om spullen op te bergen en er is een deur naar de wasruimte met de opstelplaats van de wasmachine/droger en een pantry met een kraan en spoelbak. Vanuit de hal is de parkeerkelder bereikbaar door de gemeenschappelijke ondergrondse rijbaan over te steken. De brede vakken maken het parkeren van twee auto's en het stallen van fietsen mogelijk. Via het trapje bereik je de buitendeur met toegang naar de aanlegsteiger voor de boot.


De parkeerkelder is afgesloten met een elektronische bedienbaar toegangshek en is in te rijden van de hoek Balatonmeer/Vierwoudstedenmeer.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

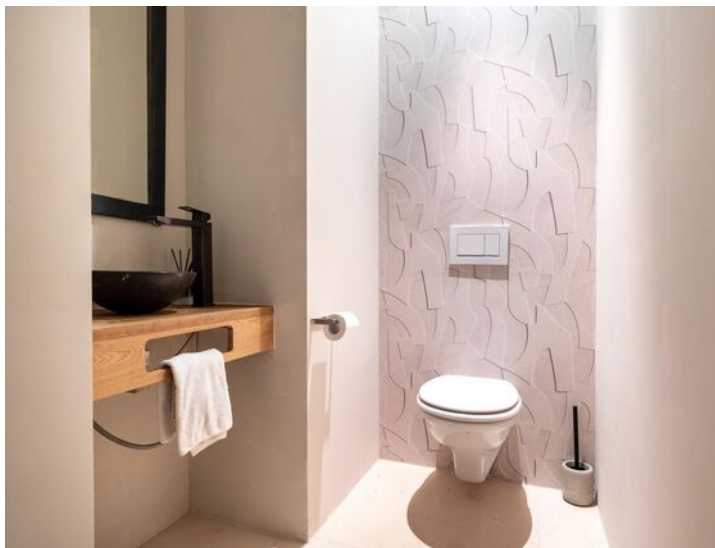
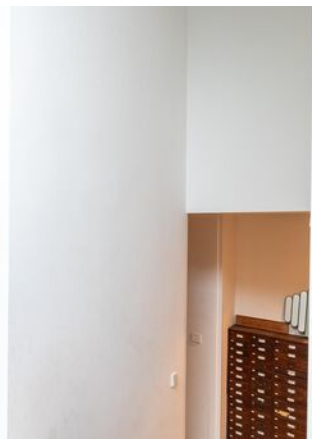
Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2009 / renovatiejaar: 2021
- Woonoppervlakte: ca 214 m²
- Zonneterras: ca 27 m²
- Aanlegsteiger ca 2 m²
- Perceel: 87 m²
- De woning is in 2021 professioneel gerenoveerd en ingericht
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming
- Luxe wand- en vloerafwerking, hout, natuursteen en stucwerk
- Ingebouwde dimbare spots en wandverlichting
- Gelegen aan het water met een eigen steiger en aanlegplaats
- Buitenschilderwerk 2021
- De terrassen zijn voorzien van elektra, verlichting en een buitenkraan
- Geheel voorzien van HR++/HR+++ glas en volledig geïsoleerd
- Voorzien van 11 zonnepanelen op het platte dak
- Energielabel A
- Actieve VvE voor het onderhoud van de parkeerkelder, servicekosten € 240,- per jaar
- Oplevering in overleg

Wil je een afspraak maken om dit high-end afgewerkte herenhuis aan het water te bekijken? Neem dan contact met ons op om de mogelijkheden te bespreken.



"Sfeervolle
werkruimte
met hoogte
en licht"









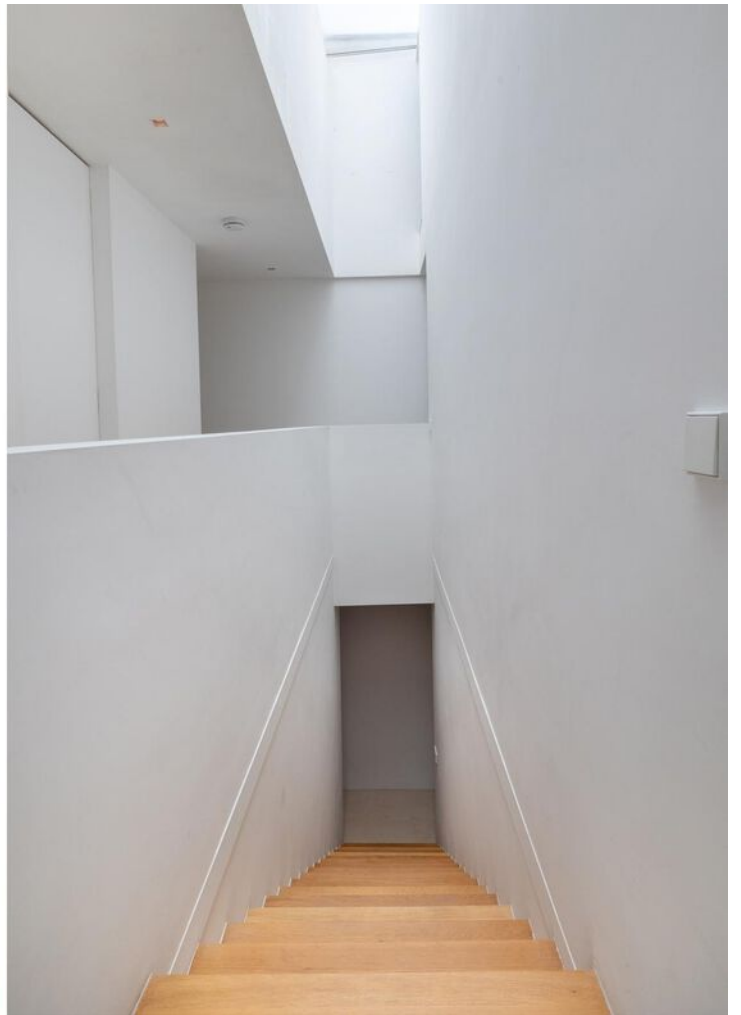










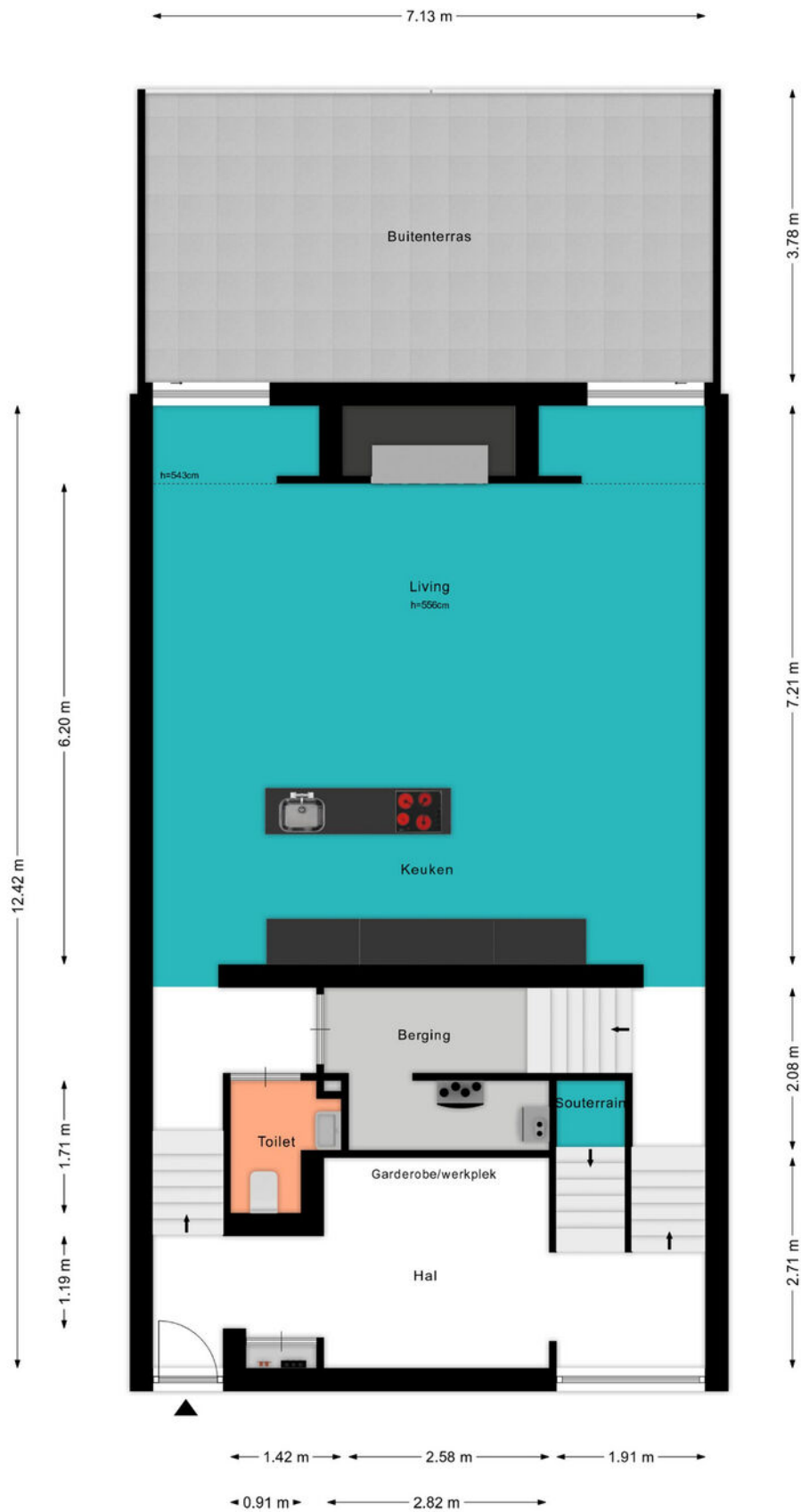




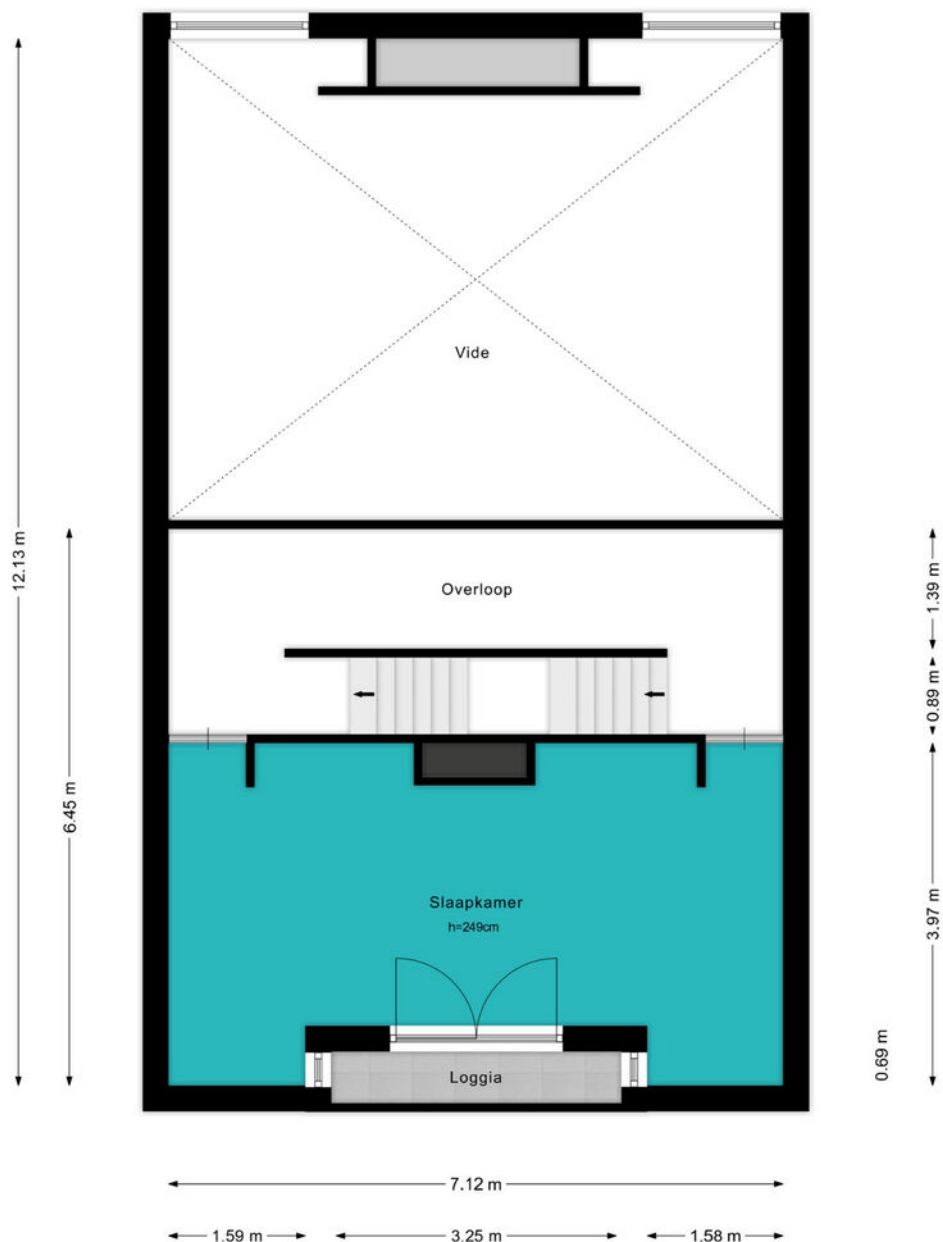




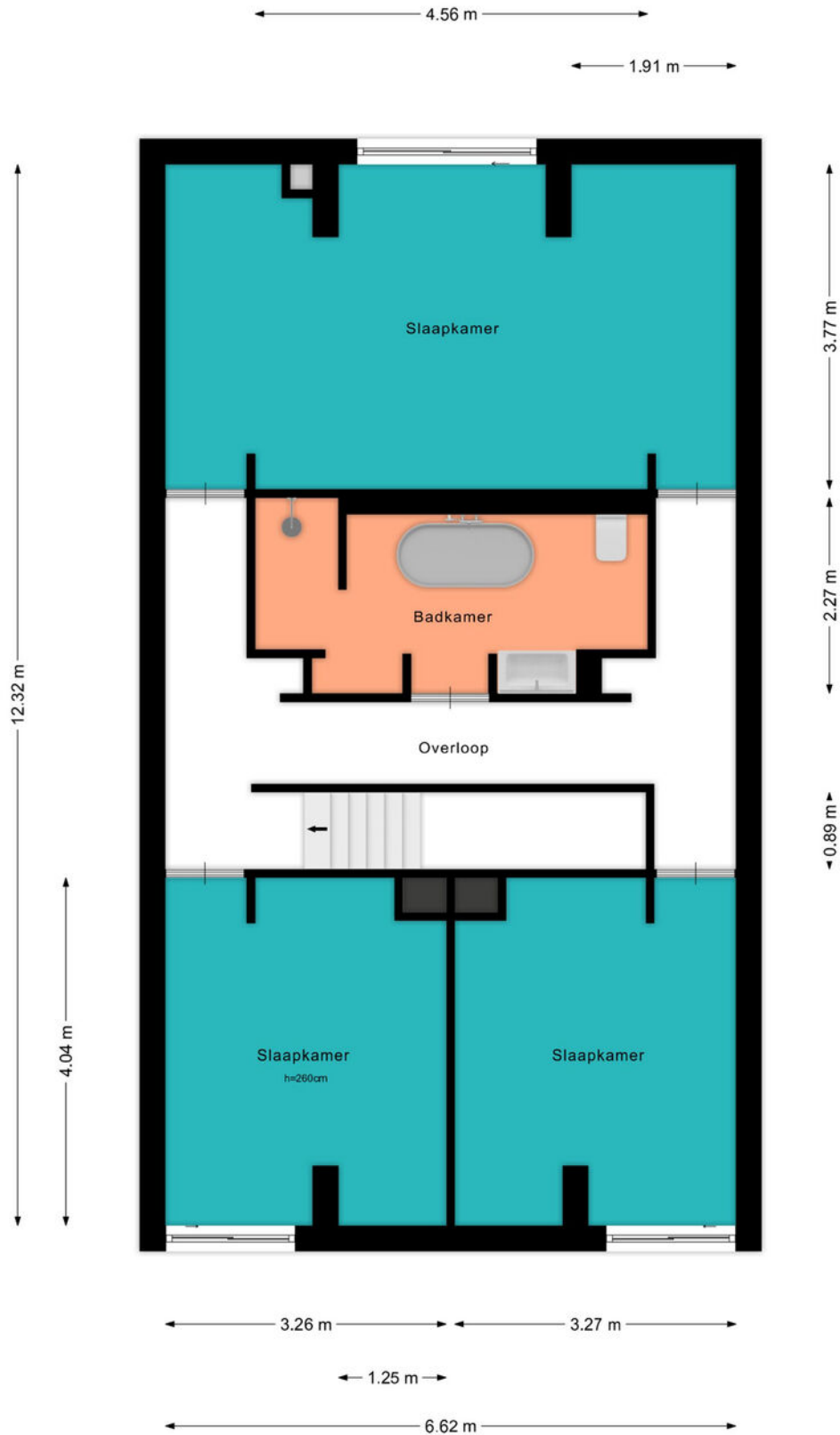
PLATTEGROND



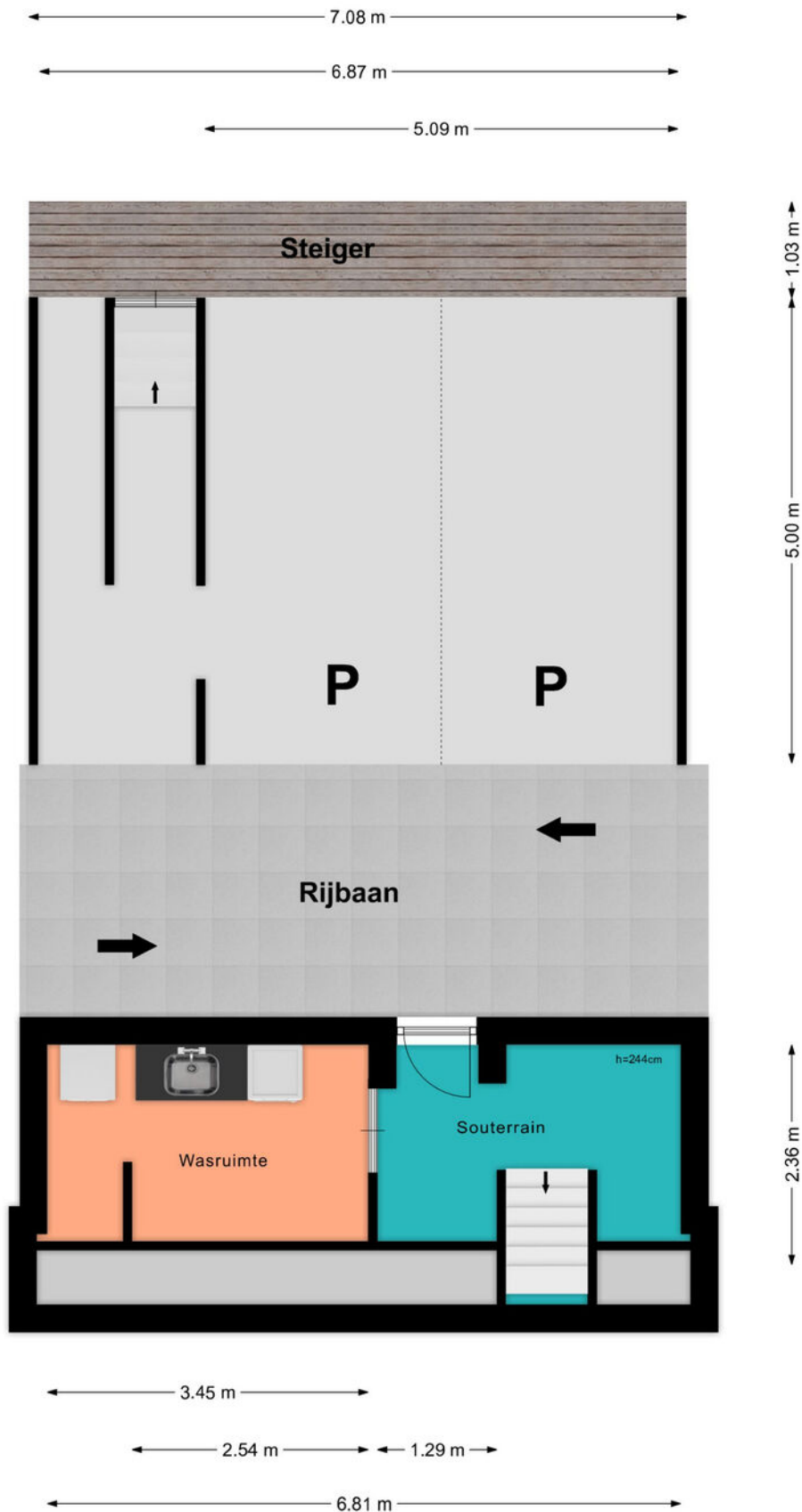
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woerden</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7296</p> <p>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.</p>	
---	--	---

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/balatonmeer-9



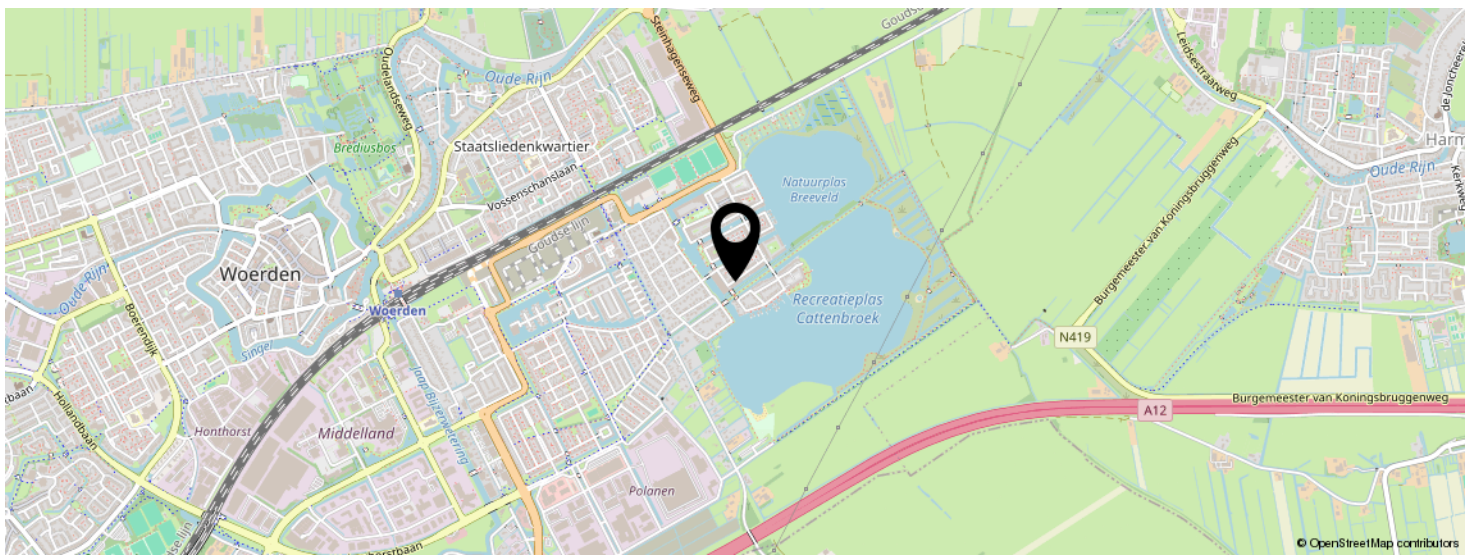
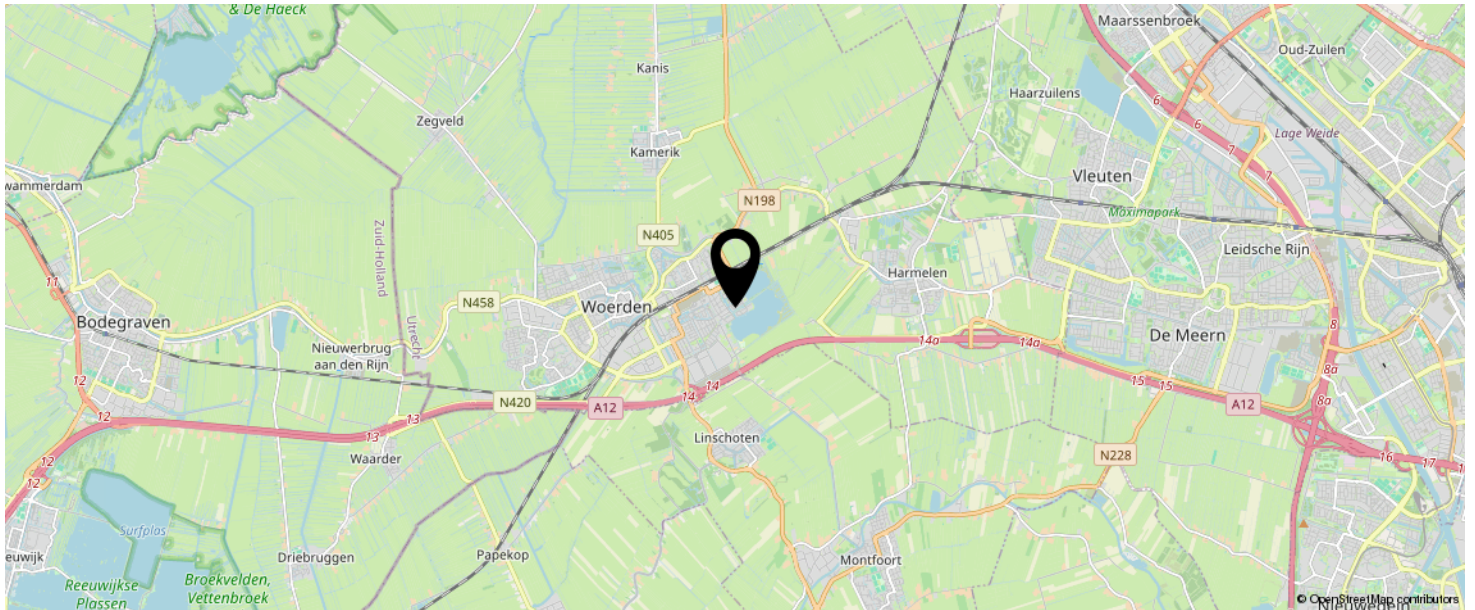
Balatonmeer 9, Woerden



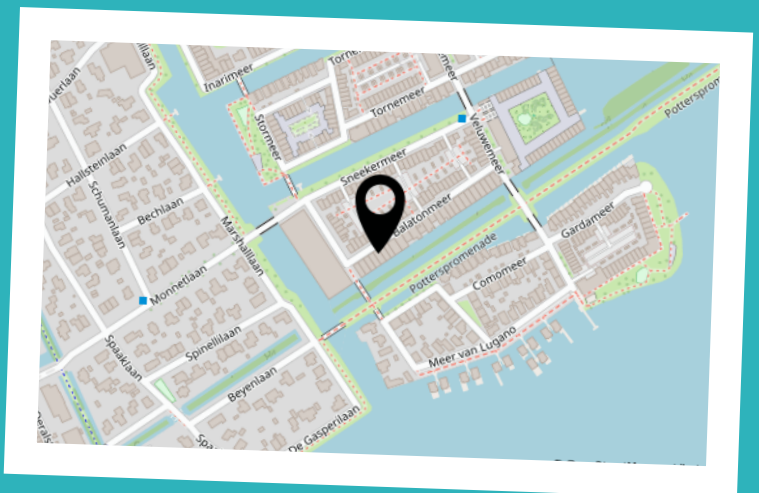
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker		X		
- koffiezetapparaat		X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				
				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
- inclusief houten meubel				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X

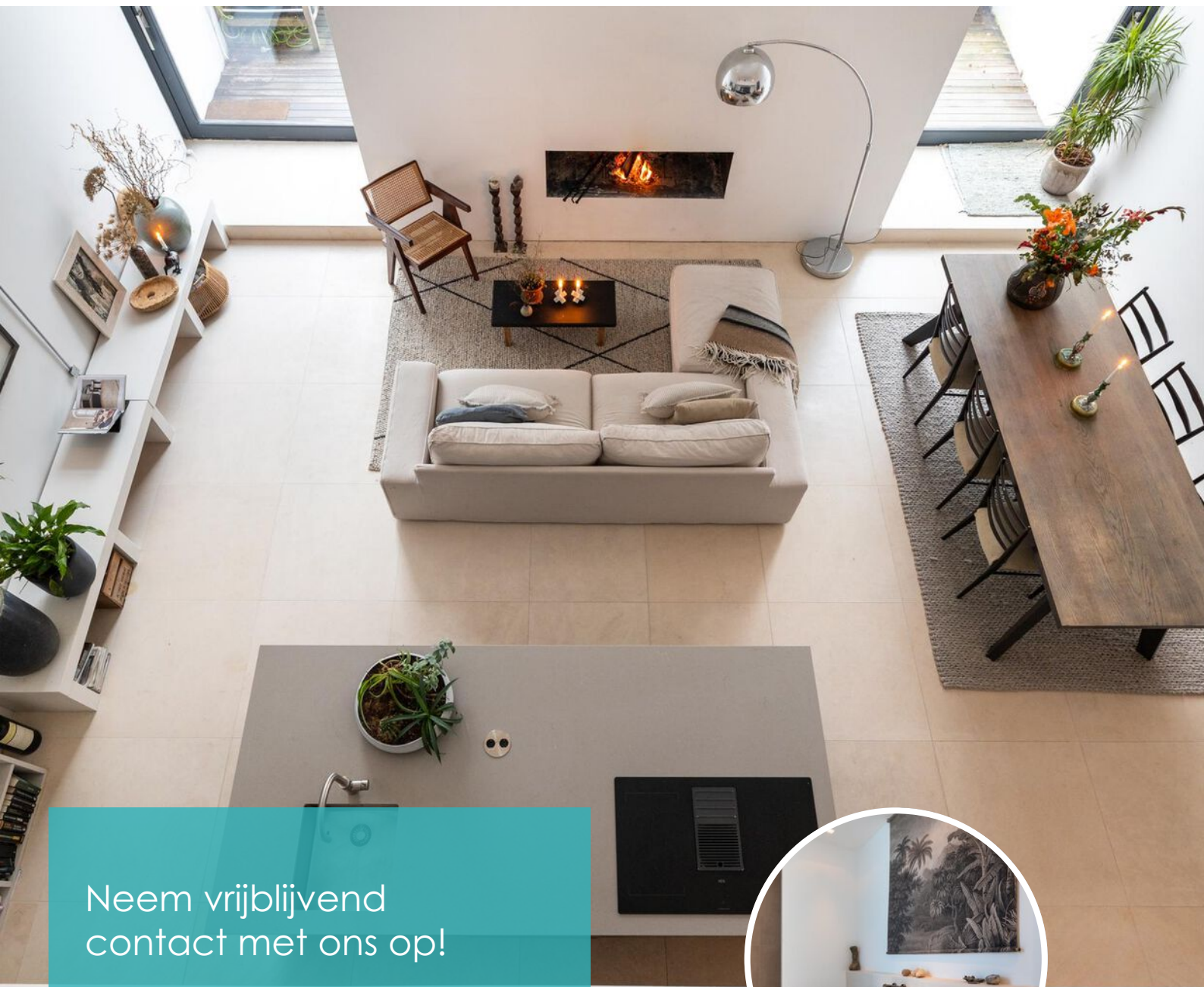
LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Linda Makelaardij B.V.

Johan v Oldenbarneveltlaan 22

3445 AE, Woerden

0348 – 75 22 30

info@lindamakelaardij.nl

www.lindamakelaardij.nl



LINDA
MAKELAARDIJ