

WELKOM



Vraagprijs
€ 680.000 k.k.

Jacobi
makelaars



Gardameer 49
Woerden

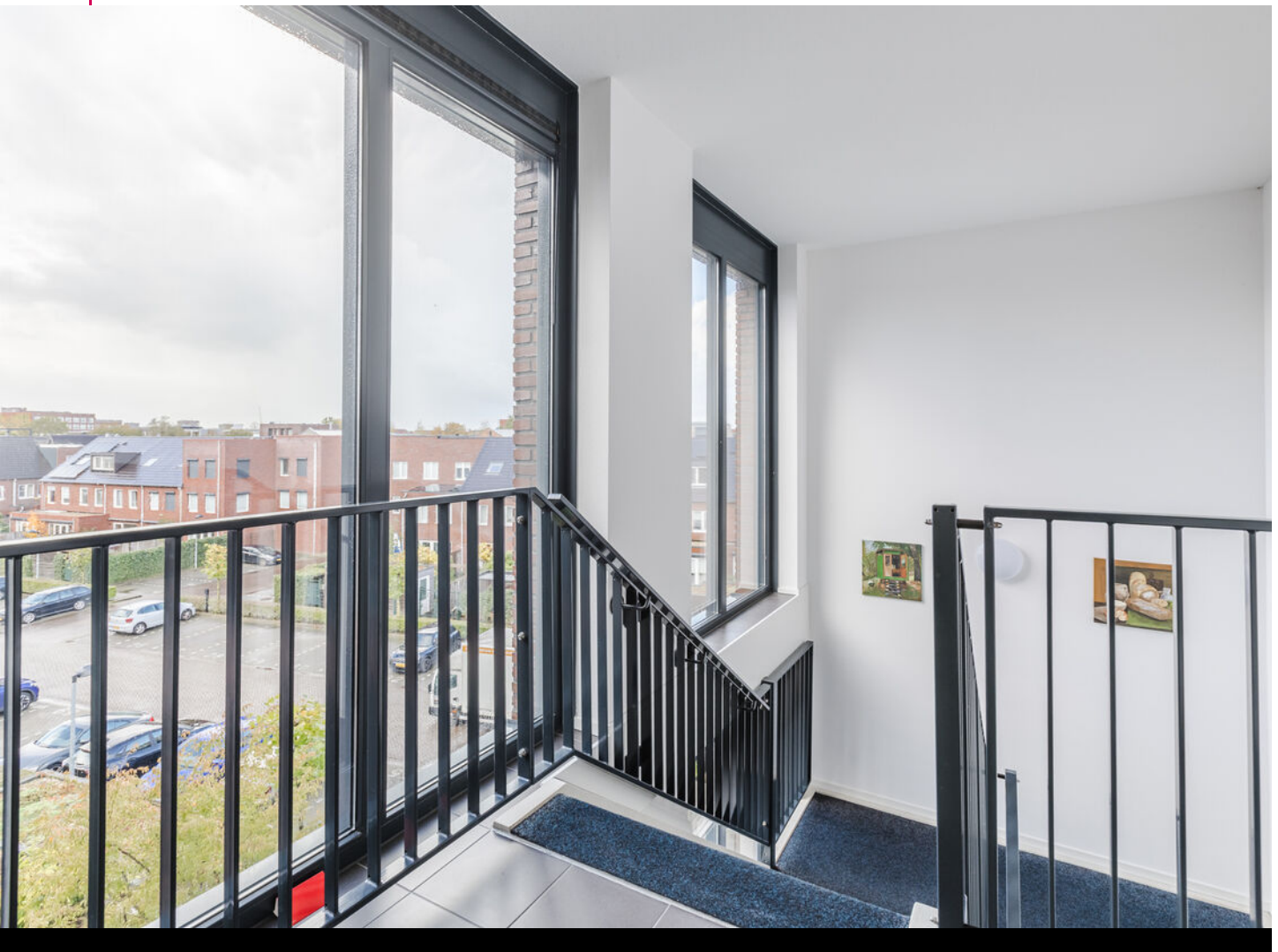
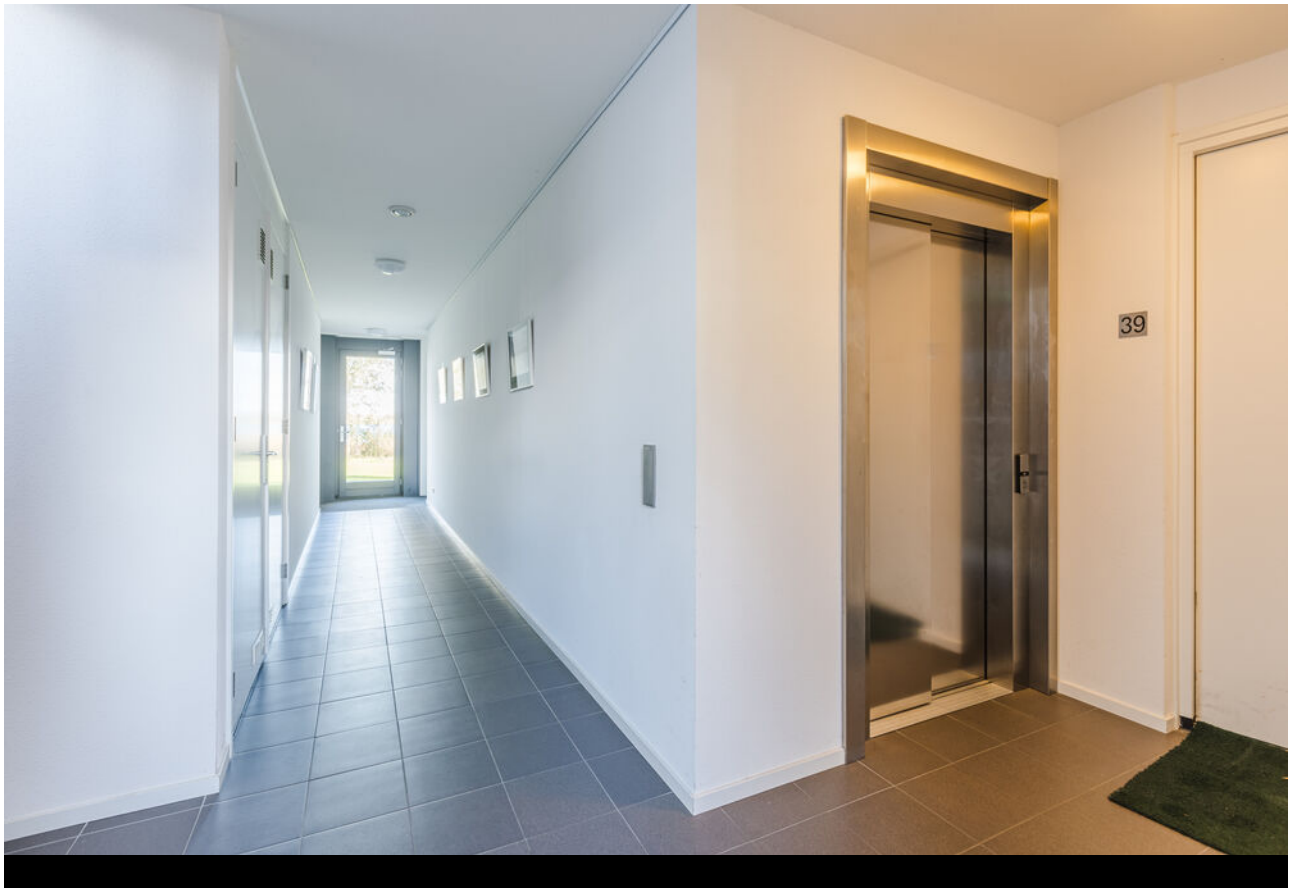
0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte	104 m ²
Inhoud	335 m ³
Bouwjaar	2016
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2





OMSCHRIJVING

Stel je voor: wakker worden in een heerlijk licht penthouse, genieten van je eerste kopje koffie en je kommetje kwark met fruit op het heerlijke balkon met uitzicht over de plas. Gardameer 49 biedt deze werkelijkheid! In dit heerlijke ruime lichte drie kamer appartement met ruim balkon, lift, inpandige berging op straatniveau, eigen parkeerplaats op het binnenterrein is het fantastisch wonen aan de Cattenbroekerplas! En 's avonds geen zin om te koken? Dan loop je nog geen 100 meter en strijk je neer op een schapenvachtje bij restaurant Edge voor een smakelijke pizza.

Het kleinschalige appartementencomplex bevindt zich op één van de mooiste locaties in de gewilde woonwijk Waterrijk, direct aan de recreatieplas. Hier geniet je van een rustige, kindvriendelijke omgeving met volop water en groen, terwijl ook alle gemakken van het stadsleven binnen handbereik zijn.

Op het gebied van kinderopvang, scholen, sport en recreatie zijn op korte afstand voorzieningen aanwezig net als het wijkwinkelcentrum Snel & Polanen voor alle dagelijkse boodschappen.

het gebouw

Het complex is in 2016 gebouwd en heeft een moderne lichte uitstraling en beschikt over het energielabel A+. Een net en ruim en licht trappenhuis geeft toegang tot de appartementen, maar veel boodschappen in de tas, pak dan gerust de lift. In de onderbouw zijn verder de separate bergingen en buiten is het binnenterrein met de parkeerplaatsen. Bezoek belt aan middels een video-intercom die vanuit het appartement zichtbaar is.

het penthouse

De bovenste/vierde woonlaag geeft toegang tot twee appartementen waarvan nummer 49 er één is. Bij de voordeur de meterkast, entree, ruime hal met garderobe, inpandige berging met aansluiting wasapparatuur, mechanische ventilatie-unit, cv-combiketel, werkblad met spoelbak en kraan, vriezer met drie laden en meerdere opbergmogelijkheden. Volledig betegelde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en wandkast, tweede wandtoilet en handdoekradiator. Separate moderne toiletruimte. De twee slaapkamers liggen aan de binnenterreinzijde. De grote slaapkamer heeft een vaste schuifkastenwand. De tweede kamer is ideaal als werk/logeer/kinderkamer. De adem stukt even als de leefruimte wordt betreden.

Het werkelijk fantastische panoramische uitzicht over de Cattenbroekerplas en haar achtergelegen omgeving is een lange zichtlijn waarop 365 dagen per jaar de natuur, de lucht en het uitzicht zullen verschillen en waar vanaf de eethoek, de keuken, de zithoek en het balkon kan worden genoten. We spreken hier over een open keuken, maar deze is zo gerealiseerd dat je vanaf de eet- en de zithoek geen last hebt van de eventuele achtergebleven kookspullen. De voorzijde van de keuken heeft een hogere wand met hardstenen blad om het aanrecht uit het zicht te houden. In de keuken is de volgende inbouwapparatuur aanwezig: 4 pits inductiekookplaat met afzuigkap, zo goed als nieuwe stoomoven, combi-oven, koelkast met vriesvak, vaatwasmachine op kniehoogte, dubbele spoelbak met kraan met spoel slang en er is een tv-scherm aan de wand bevestigd. Verder is er volop werkruimte op de twee gedeelten aanrechtblad. Momenteel hebben de huidige bewoners een gezellige ronde eettafel in de kamer staan, hebben ze ook een werkhoek en bij de zithoek kun je variëren in de opstelling (naar binnen, naar buiten of naar binnen én buiten gericht).

de woonomgeving

Waterrijk is dus een jonge, dynamische wijk, perfect voor gezinnen. Wij lopen de woning vast met u door. Ook winkelcentrum Snel & Polanen ligt op korte afstand. Door de centrale ligging waarbij het centraal station Woerden en oprit A12 in enkele minuten bereikbaar zijn, ideaal voor forenzen. En na een dag werken of genieten van de 'oude' dag kan er een heerlijke wandeling gemaakt worden je rondom de plas.

de feiten op een rij

- servicekosten appartement momenteel € 228,51 per maand
- servicekosten parkeerplaats en onderhoud parkeerterrein momenteel € 19,03 per maand
- bovenste verdieping, kleinschalig complex, voorzien van ruim trappenhuis en lift
- bouwjaar 2016
- CV-ketel fabricage 2015, in gebruik 2016, Intergas hre eco met onderhoudscontract
- circa 104 m² woonoppervlakte, circa 10 m² balkon
- eigen parkeerplaats op het binnenterrein
- eigen berging (circa 5 m²) in de onderbouw

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.

* Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

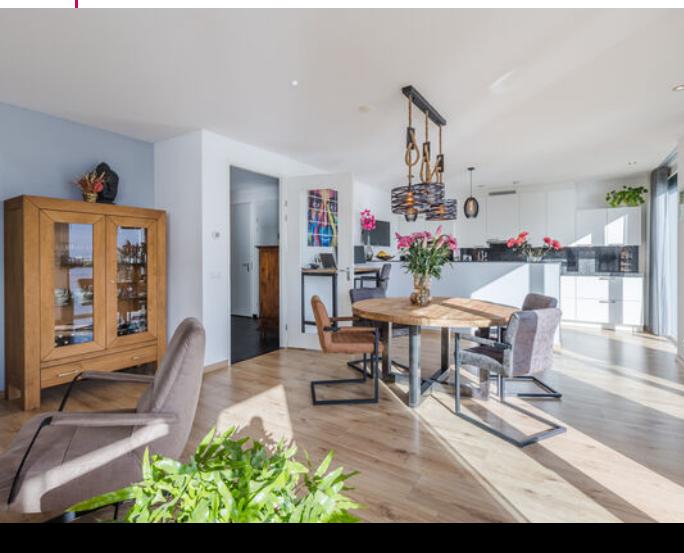
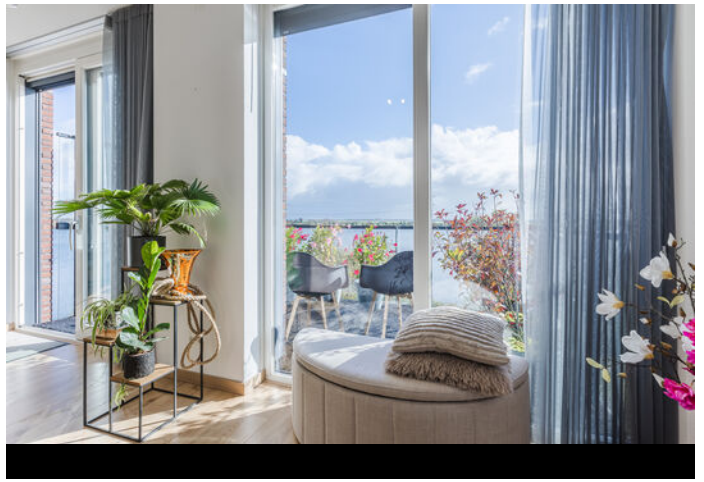
* Toelichtingsclausule NEN2580

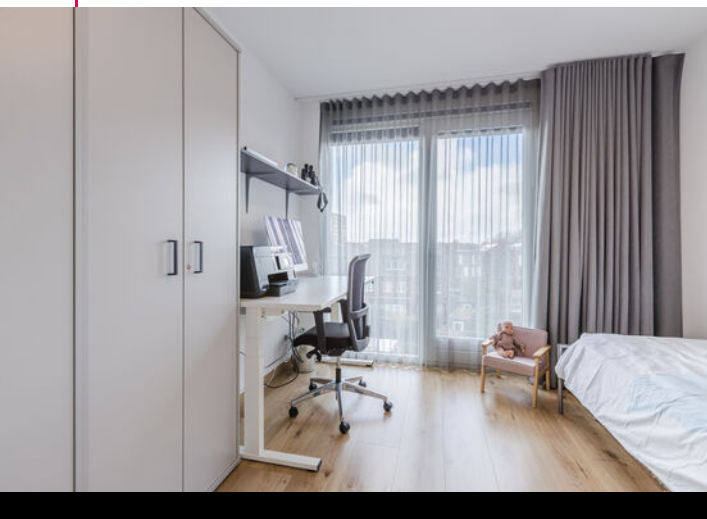
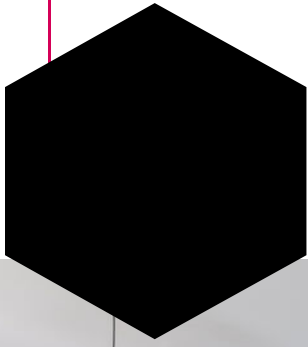
De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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

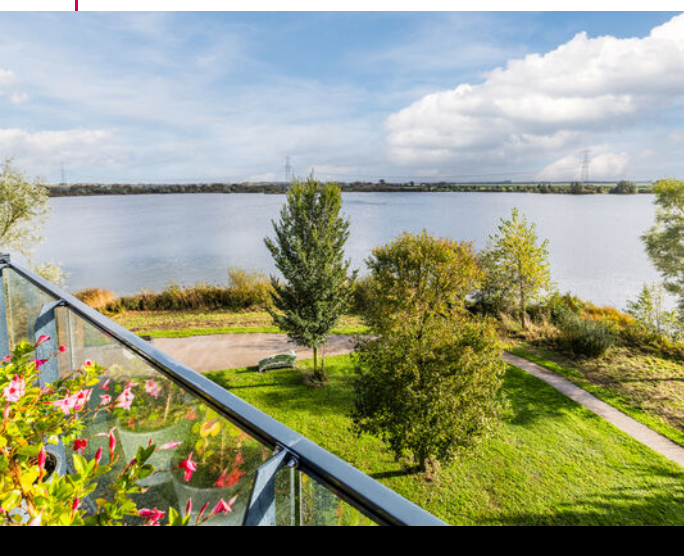
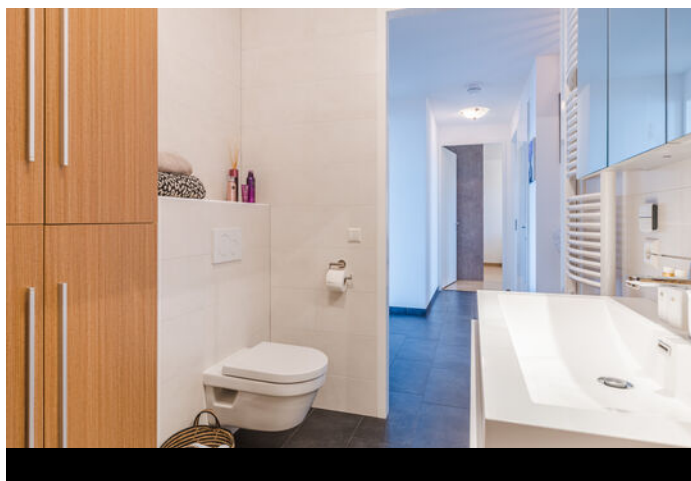
* Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

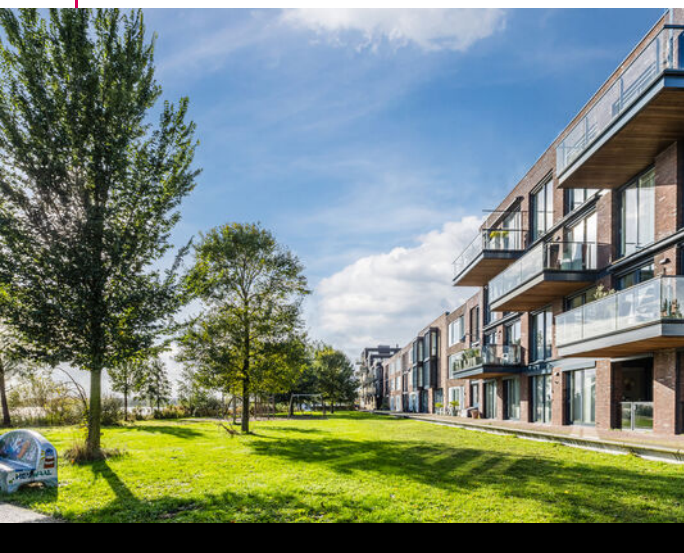
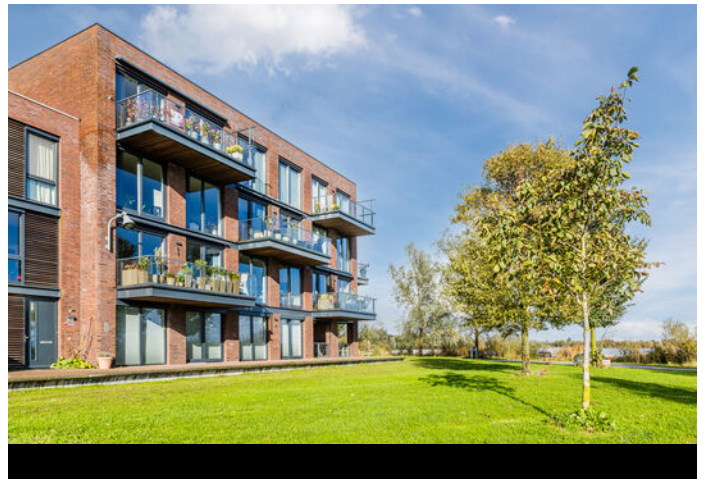
Heeft u vragen of wenst u een bezichtiging? Neem contact met ons op via www.jacobimakelaars.nl of 0349-469171. Neem gerust je eigen NVM-aankoopmakelaar mee naar de bezichtiging!

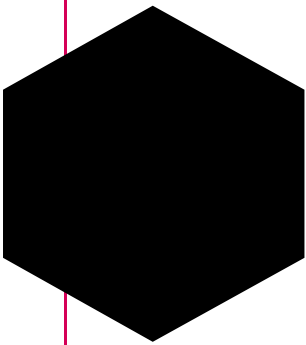






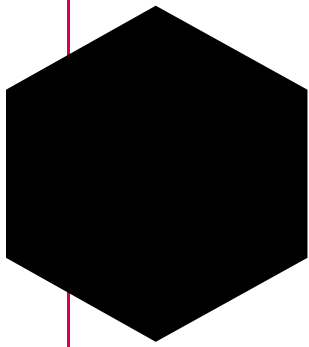




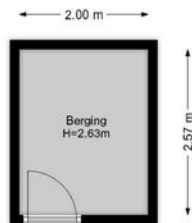


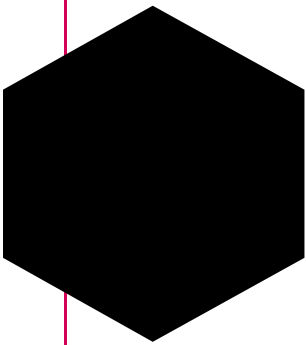
Plattegrond





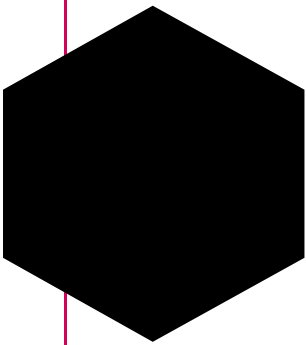
Plattegrond





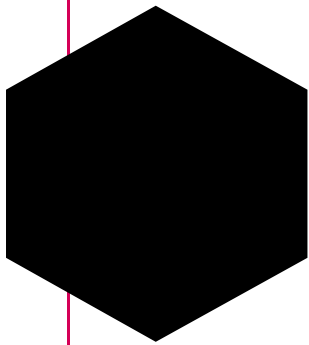
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- stoomoven	X		



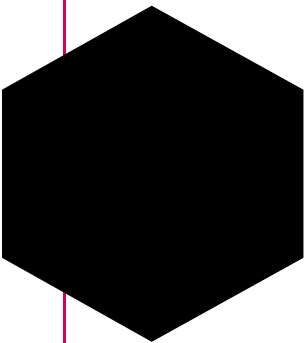
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
kastenwand logeerkamer	X		
kleding kast slaapkamer 1	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	



Lijst van zaken

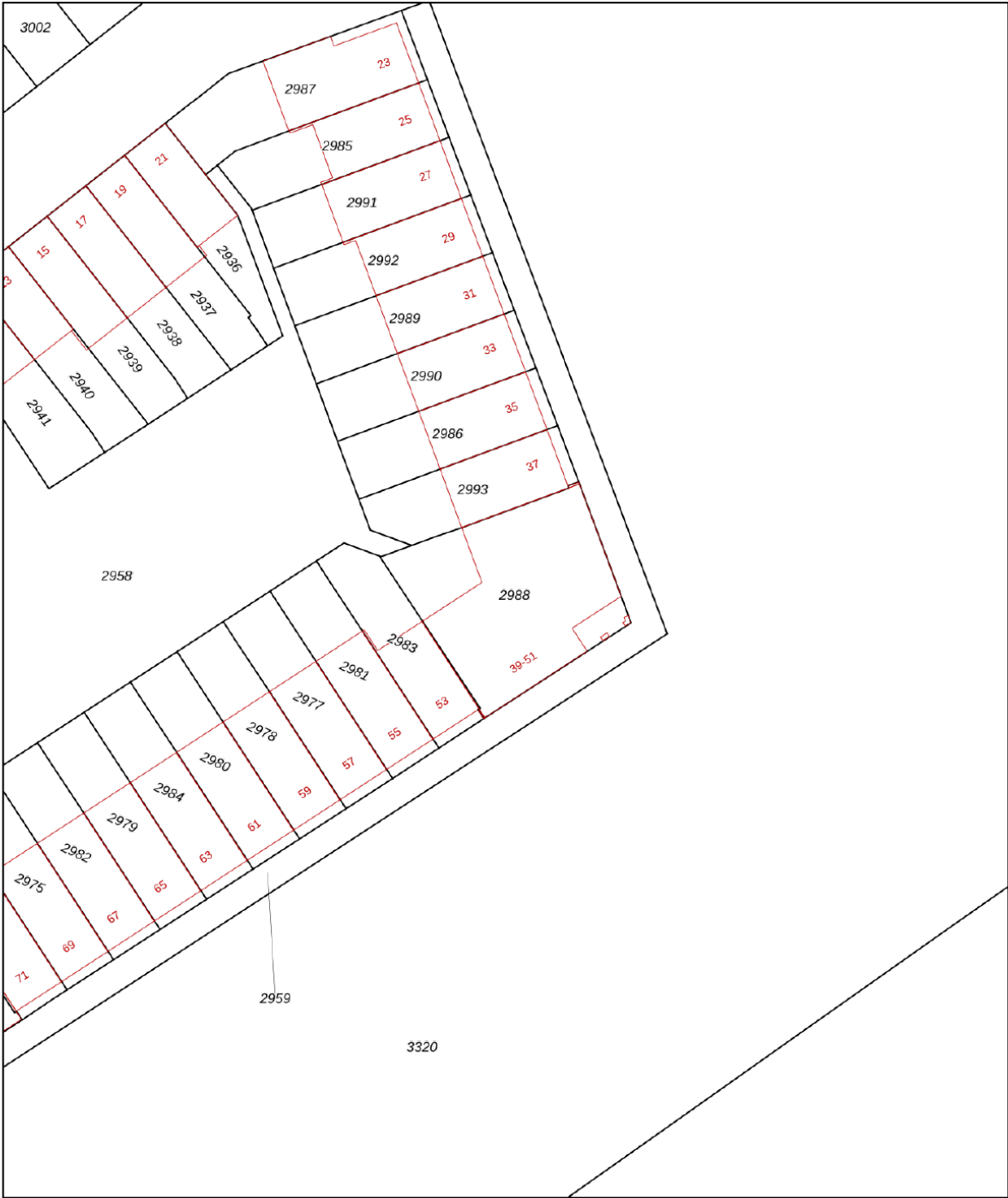
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woerden

E

2988

kadaster

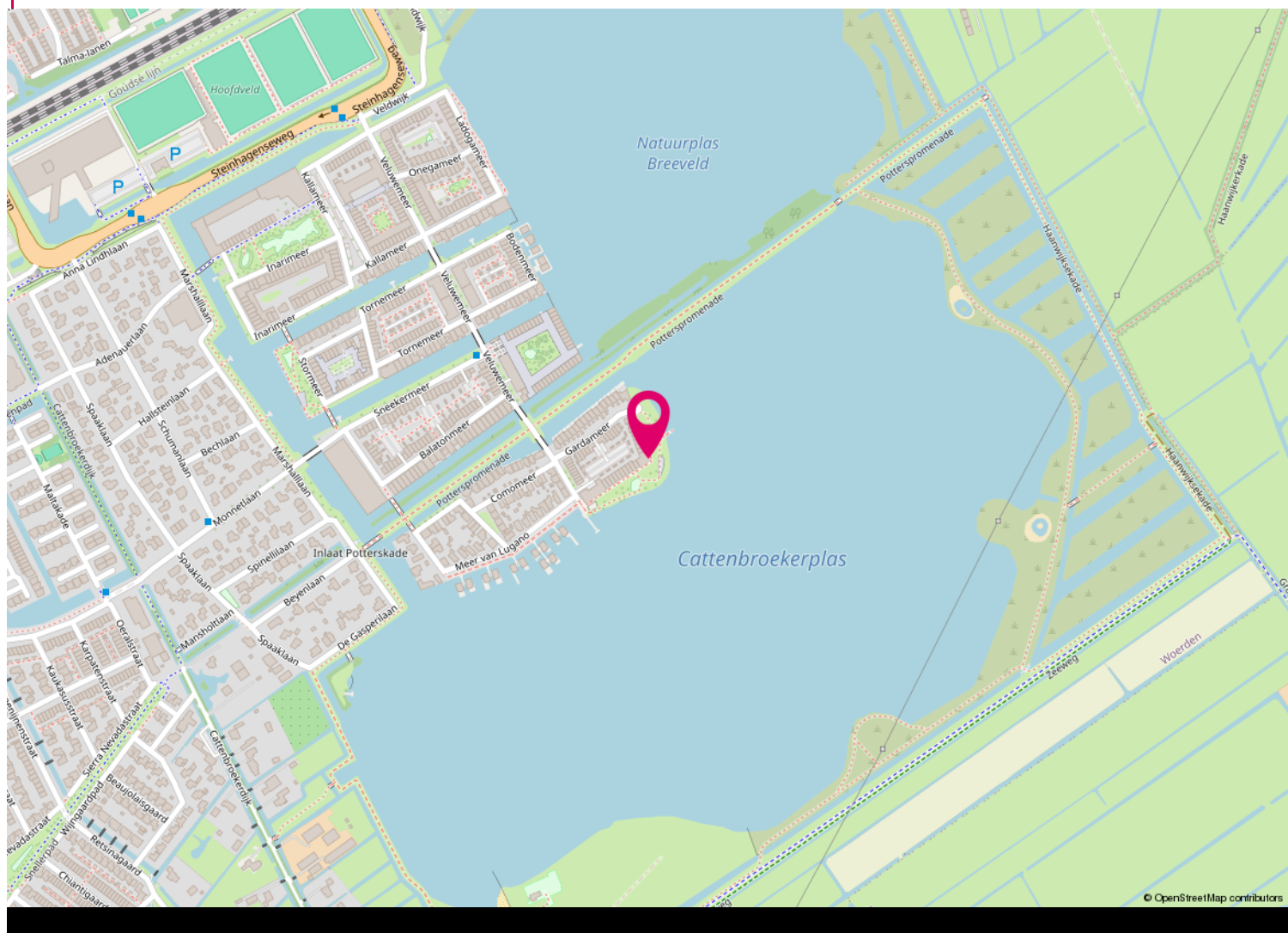
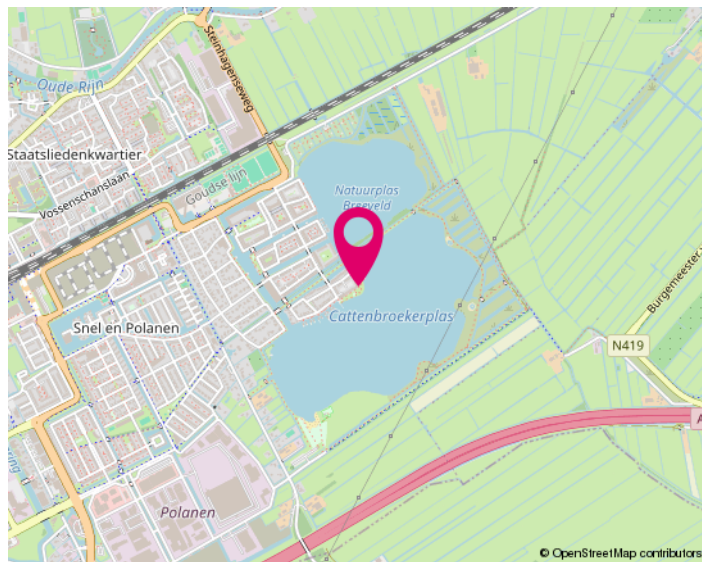
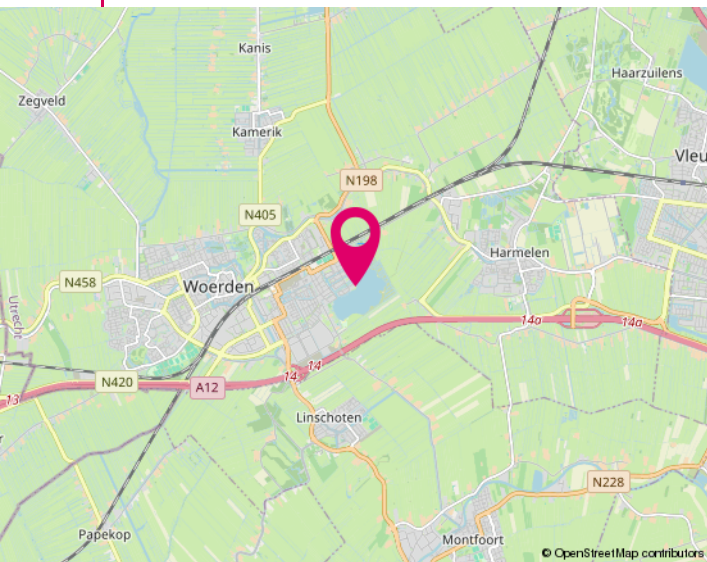
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2025

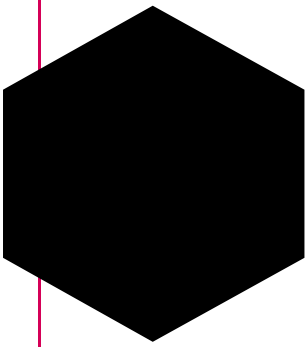
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart





Informatie voor kopers

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Hieronder geven wij een beknopte toelichting op niet-alledaagse termen en gebruiken.

Onderzoekplicht

Als koper heb je een onderzoekplicht. Je dient daarom de voor jou van belang zijnde aspecten goed na te gaan. Ook kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren en inlichtingen bij de gemeente inwinnen. Het beste - vinden wij - kun je je laten bijstaan door een eigen (NVM) aankoopmakelaar.

Bieden

De gestelde vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Onderhandelingen lopen altijd via ons, de makelaar van de verkoper. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste punten zoals koopsom, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, dan wordt dit door ons vastgelegd in een koopovereenkomst (conform het standaardmodel van de NVM).

Kosten koper (k.k.)

Dit houdt in dat alle bijkomende kosten van de juridische overdracht voor rekening van de koper zijn. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom), de notariskosten en kadasterkosten. Daarnaast, maar deze vallen niet onder het begrip k.k., kunnen er ook kosten zijn voor de hypotheekakte, afsluitprovisie hypotheek, bouwkundige keuring, taxatiekosten en eventueel die van de eigen (NVM) aankoopmakelaar.

N.B.: Wij treden op als makelaar van de verkoper. Jij, als koper, bent ons derhalve geen courtage verschuldigd.

Ontbindende voorwaarden

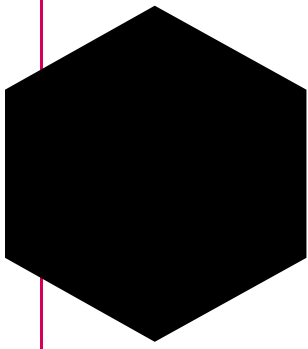
Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk (en met een aanvraagformulier en afwijzing) aan ons te melden vóór het verstrijken van deze periode. Ook indien je de woning bouwkundig wilt laten keuren, kan daar een ontbindingsclausule voor worden opgenomen. Het keuren kan ook binnen de drie dagen bedenktijd.

Clausule

Afhankelijk van de bouwperiode, soort object, de eigendomsduur en prijsklasse kunnen extra clausules van toepassing zijn voor een bepaald object. Te denken valt aan de ouderdomsclausule, asbestclausule, huisvestigingsvergunning, geen bewoning verkocht en de regeling overdrachtsbelasting. Wij geven je hier graag meer uitleg over of het bij dit object van toepassing is.

Noot

- * De koopovereenkomst komt pas tot stand na ondertekening daarvan door beide partijen.
- * Koper heeft wettelijk drie dagen bedenktijd na ondertekening van de koopovereenkomst.
- * Koper stort binnen zeven weken een waarborgsom (of zorgt voor een bankgarantie) tot nakoming van zijn verplichtingen. Dit betreft 10% van de koopsom.
- * Tenzij anders dan tevoren bepaald, wijst de koper de notaris aan voor de transportakte. Notariële en feitelijke levering vinden op één dag plaats en ook per die datum gaan de baten en lasten over op de nieuwe eigenaar.



Zoeken & vinden met hulp

Wil je ook graag als één van de eersten op de hoogte gebracht worden van het nieuwste aanbod? Dat kan en wel met de gratis zoekopdracht! Je ontvangt dan per mail het nieuwste aanbod, welke voldoet aan jouw criteria, van alle makelaars in de omgeving. Om je hiervoor in te schrijven kun je terecht op onze internetsite www.jacobimakelaars.nl. Uiteraard kun je ook bellen met ons kantoor om jouw zoekcriteria persoonlijk te bespreken.

En dan komt ineens je droomhuis voorbij, hoe pak je het dan aan? Ook hier kunnen wij je bij helpen, nu als jouw aankoopmakelaar!

In deze verhitte woningmarkt is enige snelheid vereist. Maar om geen overhaaste beslissing hierin te maken helpen wij jou graag om het hoofd koel te houden. Als onafhankelijke aankoopmakelaar zijn wij jouw persoonlijke adviseur en belangenbehartiger. Wij begeleiden je in het hele aankoopproces, o.a. gaan wij mee met een bezichtiging van de woning, beoordelen wij de waarde van de woning en doen onderzoek naar alle relevante aspecten van het huis, prijsonderhandelingen en we controleren de opgestelde koopovereenkomst. Zelf ben je immers emotioneel betrokken bij het kopen van het nieuwe tweede 'velletje' om je heen, maar wij zijn professioneel betrokken en kunnen je een rationeel advies geven. Interesse? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak om één en ander nader uit te leggen.

Het financiële plaatje

Bij het kopen van een woning komt er veel op je af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden is de financiering. Over het algemeen is een hypotheek een zeer langdurige leningsovereenkomst waar veel op het spel staat. Een degelijk en bij jou passend advies is de basis voor jouw keuze. Tussenpersoon Finn Adviseurs BV helpt jou daar graag bij. Ze kunnen bij veel geldverstrekkers op zoek gaan naar de best passende financiering voor jouw situatie. Mocht je benieuwd zijn naar de mogelijkheden wees vrij om contact met ze op te nemen 0348 - 471939.

Onze diensten / wat wij doen

- Woningmakelaardij; verkoop/aankoop, huur/verhuur, nieuwbouw, taxaties
- Bedrijfsmatige onroerende goed
- Landelijk en Agrarisch onroerend goed
- Rentmeesterschap en beheer
- Taxatie van alle hierboven genoemde zaken

INTERESSE

in deze woning?



Neem dan gerust contact met ons op.
Wij helpen je graag verder.

0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl