

Wordt dit jouw droomhuis?



Marshalllaan 43

Woerden

Magnifiek wonen in Villa Berlage!



Drieman Garantiemakelaars

Meulmansweg 1
3441 AT Woerden

0348 – 431919

woerden@drieman.nl
driemanwoerden.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Graag maken wij u attent op dit fantastische appartement met een woonoppervlak van maar liefst 131 m², 2 ruime slaapkamers en een heerlijk ruime woonkamer met zowel een terras als balkon.

Vraagprijs € 735.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Portiekflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2017

Inhoud	416 m ³
Woonoppervlakte	131 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Tuin	
Tuin oppervlakte	Undefined m ²

Energie label	A+
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Omschrijving van de woning

Magnifiek wonen in Villa Berlage!

Graag maken wij u attent op dit fantastische appartement met een woonoppervlak van maar liefst 131 m², 2 ruime slaapkamers en een heerlijk ruime woonkamer met zowel een terras als balkon.

Bij de nieuwbouw werd Villa Berlage als volgt aangekondigd: Een schitterend appartementengebouw in de stijl van de bekende architect en totaalontwerper H.P. Berlage. In dit markante gebouw zullen de toekomstige bewoners genieten van gelijkvloers wonen in een comfortabel en riant appartement met buitenruimte. En het uitzicht vanaf deze plek, zo over het water, is een plaatje. Tegelijkertijd is Villa Berlage een fantastische uitvalsbasis om erop uit te gaan. Gezellig winkelen in de Woerdense of Utrechtse binnenstad, of een mooie fietstocht in het Groene Hart: U bent in tien minuten in een heel andere omgeving. Het lijkt ons wel duidelijk: hier begint het goede leven!

Dit middelgrote appartementencomplex staat centraal in de populaire woonwijk Waterrijk en is in de periode 2016/2017 gerealiseerd. Alle voorzieningen op het gebied van winkels, scholen, sport en recreatie zijn binnen handbereik en ook het station van Woerden is gemakkelijk bereikbaar. De oprit A12 is eveneens nabij met vlotte verbindingen naar alle grote steden van de Randstad. De directe woonomgeving kenmerkt zich door een verscheidenheid aan moderne huizen en appartementen omringd door groen en water. Het appartement is gesitueerd op de 1e verdieping van het complex en heeft een vrij uitzicht over de genoemde waterpartijen. Het afwerkingsniveau is licht en eigentijds. De royale raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en mede daardoor een prettig leefklimaat. De perfecte woning dus als u gemakkelijk en gelijkvloers wilt wonen. Reden genoeg dus om een bezoek te brengen aan dit fantastische appartement.

Begane grond:

Complexentree met liftopgang en toegang tot de parkeergarage met eigen parkeerplaats en de separate fietsenberging. Het appartement beschikt nog over een 2e parkeerplaats op het buitenterrein.

2e woonlaag:

Appartementsentree: Hal met meterkast, toilet. Toegang tot de twee slaapkamers en de moderne badkamer met 2e toilet, ligbad, inloopdouche en brede wastafel in meubel. Riant woonkamer van circa 45 m² met zowel een buitenterras aan de voorzijde als een balkon aan de zonnige zijkant van de woonkamer. Beiden met een heerlijk vrij uitzicht. Open, moderne keuken met diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, combi-oven/magnetron, inductie kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Daarnaast beschikt het appartement over een praktische bijkeuken met daarin de CV- ketel, WTW installatie, aansluitpunten voor wasmachine/droger en bergruimte.

Bijzonderheden:

- woonoppervlak 131 m²;
- balkon én terras;
- twee slaapkamers;
- twee parkeerplaatsen en eigen separate berging;
- energielabel A+;
- bijdrage aan VvE bedraagt € 179,-- per maand.

Kortom: geweldig appartement op top locatie!



















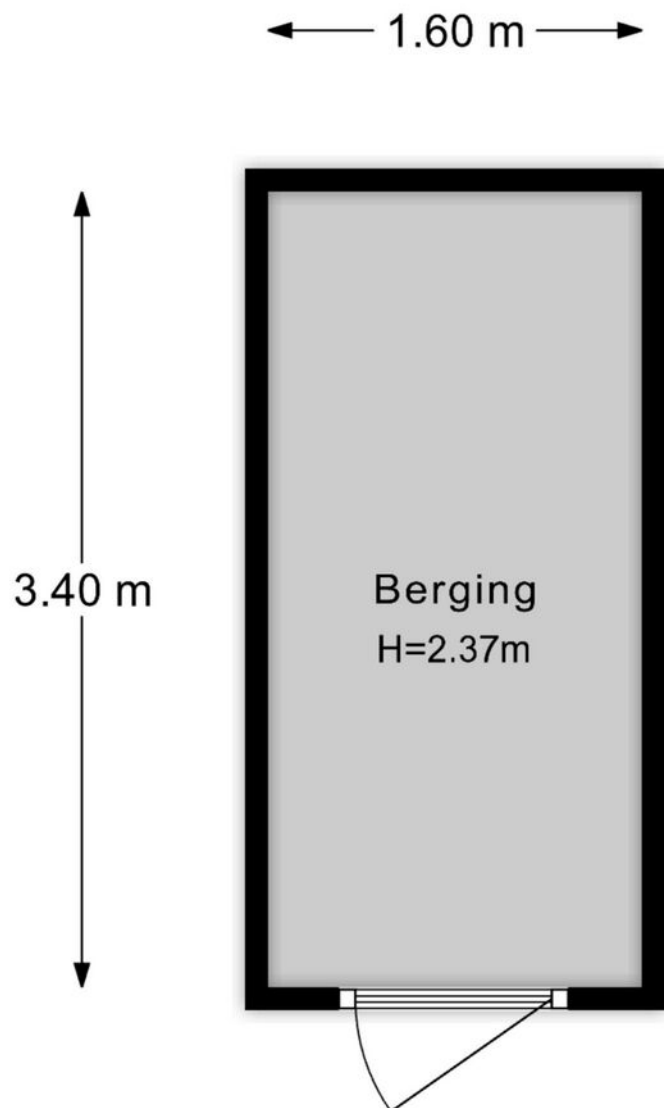


Plattegrond



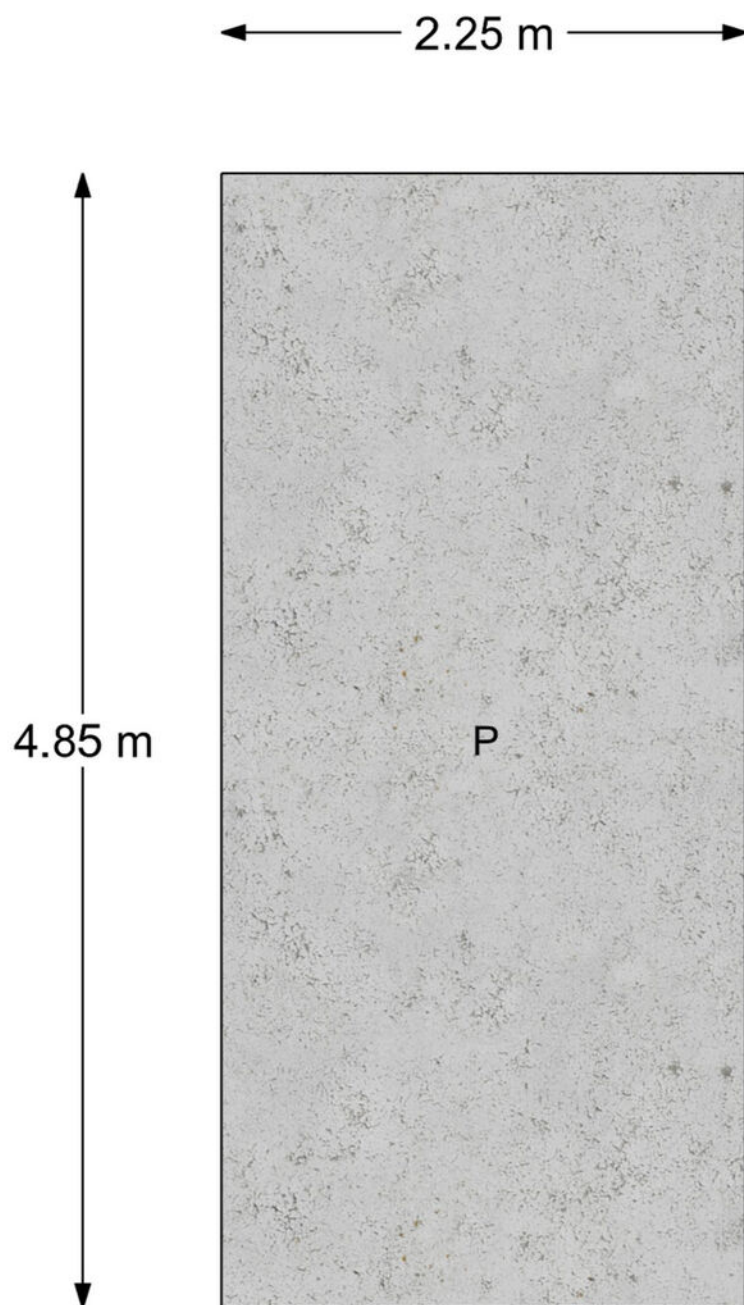
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



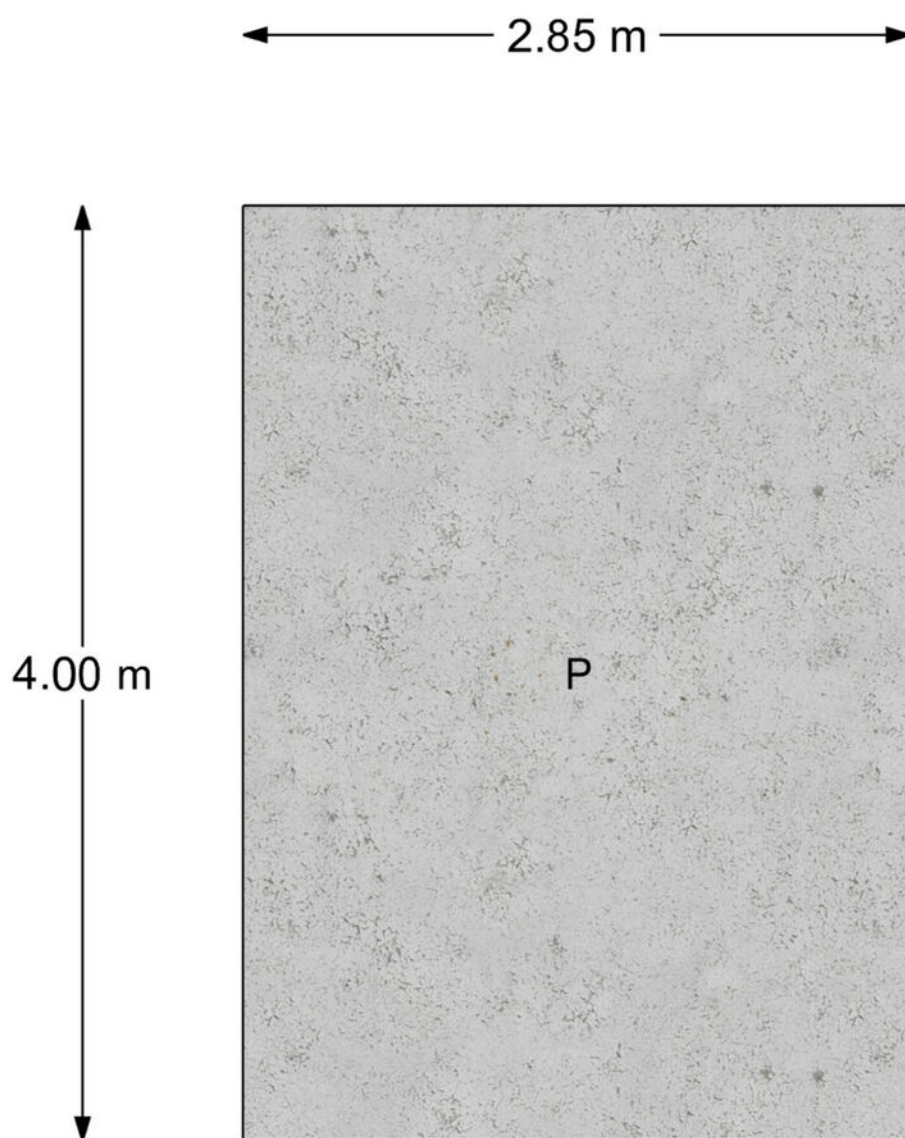
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: LvdO



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woerden

A

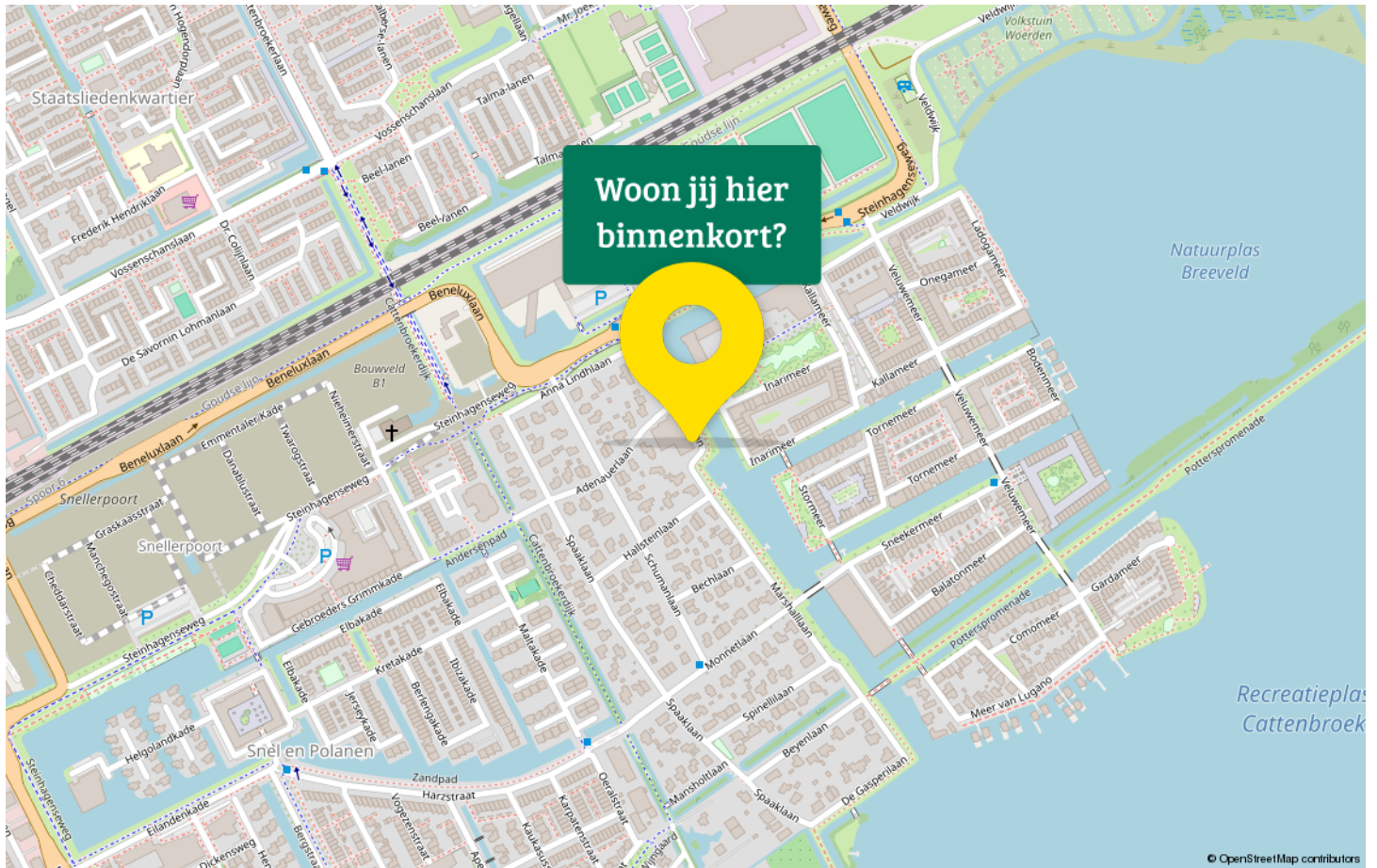
7604

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0348 – 431919

woerden@drieman.nl

driemanwoerden.nl