



Vraagprijs € 849.000,- k.k.

Johannieterhof 23
Oudewater



MEESTERS
MAKELAARDIJ

De gezichten achter Meesters Makelaardij



Daniël van Mourik | Register
Taxateur en Makelaar

'Sinds 2021 chef-Meesters. Afspraak is afspraak en denkt in mogelijkheden. Houdt van afwisseling. Zijn werk is geslaagd als mensen na afloop hartstikke tevreden zijn.'



Lisanne Raaphorst | Commercieel
medewerkster binnendienst

'Weet overzicht te creëren in hectische situaties. Organiseert alles tot in de puntjes voor verkopers en kopers.'



Elize Smit | Commercieel
medewerkster binnendienst

'Spontaan en ontzettend ondernemend. Krijgt energie van nieuwe ideeën. Dé drijvende kracht van team Meesters.'



Stefanie de Beer | Commercieel
medewerkster binnendienst

'Een echte aanpakker, met structuur en oog voor detail, die iedereen verwelkomt die ons kantoor belt of binnenloopt.'



Kenmerken

Woonoppervlakte	110 m²
Inhoud	364 m³
Perceeloppervlakte	n.v.t.
Bouwjaar	2023
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energie label	A++++

Wij zijn u graag van dienst!

Het succesvol verkopen van uw huis, doen we met het hele team Meesters. De makelaars zetten hun jarenlange ervaring en grote netwerk in om de woning op de juiste wijze onder de aandacht te brengen van woningzoekenden. Onze mensen op kantoor zorgen voor een sprekende woningpresentatie op internet, social media en in print. Ze plannen de bezichtigingen en staan altijd klaar om uw vragen te beantwoorden, ook als het om andere zaken dan verkoop gaat.

Persoonlijke zoekopdracht

Met een persoonlijke zoekopdracht ontvangt u automatisch e-mail met het nieuwste woningaanbod, dat aansluit bij uw wensen. Stel vrijblijvend een zoekopdracht in en samen vinden we uw droomwoning!

Gratis waardebepaling

Bent u benieuwd naar de waarde van uw woning omdat u bijvoorbeeld twijfelt tussen verhuizen of verbouwen? Wij vertellen het u graag in een vrijblijvend gesprek.



Onafhankelijk experts

Wanneer u een huis koopt of verkoopt, krijgt u veel stof tot nadenken. Wat zijn uw financiële mogelijkheden? Wat is de bouwkundige status van een woning? Welk energielabel hangt er aan uw woning? Allemaal zaken waarvoor wij u kunnen doorverwijzen naar kundige en onafhankelijke experts.



Johannieterhof 23 - Oudewater

BUITENGEWOON MOOI WONEN AAN DE GROTE GRACHT!

Stap binnen in het exclusieve appartementencomplex Oranje Bolwerck (2023), waar eigentijdse architectuur en hoogwaardige afwerking samenkomen op een historische A-locatie. Dit royale 3-kamerappartement (ca. 110 m²) op de eerste verdieping biedt niet alleen ultiem comfort en duurzaamheid (energielabel A++++) maar ook een adembenemend, blijvend vrij uitzicht over het groen en het water van de Grote Gracht.

Het appartement is luxueus uitgevoerd met een stijlvol kook- en spoeleiland, een moderne badkamer, een master bedroom met walk-in closet en een ruime tweede kamer. Het riante balkon (ca. 23 m²) vormt de perfecte plek om te genieten van de rustige, groene omgeving, terwijl de levendige binnenstad van Oudewater zich op loopafstand bevindt. In de parkeerkelder beschik je over twee privé-parkeerplaatsen (waarvan een met elektrische laadpaal) en een praktische berging.

Hier woon je in alle rust, met de stad letterlijk om de hoek – een zeldzaam mooie combinatie van luxe, comfort en locatie!

Entree/begane grond:

Het appartement bevindt zich in een van de vier entreepartijen van het appartementencomplex Oranje Bolwerck, elk voorzien van een lift en trappenhuis die doorlopen tot de parkeerkelder. De entree is ruim opgezet en hoogwaardig afgewerkt, wat direct een gevoel van kwaliteit en comfort geeft. Vanuit deze centrale hal is het appartement gemakkelijk bereikbaar, net als de 2 privéparkeerplaatsen en berging in de kelder.

Voor een gedetailleerd overzicht van de indeling verwijzen wij je graag naar de bijgevoegde plattegronden.



Het appartement

Bij binnenkomst ervaar je direct de luxe en het comfort van dit prachtige appartement. De fraaie visgraat pvc-vloer met vloerverwarming en -koeling loopt drempelloos door in alle vertrekken en vormt samen met de strak gestuukte wanden (plafonds grotendeels) een stijlvolle basis.

De royale woonkamer met open keuken is het stralende middelpunt. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en via maar liefst vier dubbele openslaande deuren bereik je zowel vanuit de woonkamer als de slaapkamer het royale balkon, met vrij uitzicht over het water en het groen van de Grote Gracht. Het balkon beschikt over Wifi, extra stopcontacten en een buitenkraan.

De keuken is een echte eyecatcher: een modern kook- en spoeliland met dun blad en hoogwaardige inbouw-apparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, grote koelkast, grote vriezer, vaatwasser, stoomoven, Quooker kraan en voldoende elektra, waaronder stopcontacten op het kookeiland.

De master bedroom beschikt over een royale walk-in closet en dubbele openslaande deuren naar het balkon. De tweede slaapkamer is flexibel te gebruiken, bijvoorbeeld als logeer- of werkkamer.

De luxe badkamer is een oase van comfort met een ruime inloofdouche met stortdouche, een stijlvol wastafelmeubel met dubbele waskom, een grote spiegel met verlichting en verwarming en een tweede toilet. In de hal is daarnaast een separaat toilet aanwezig.

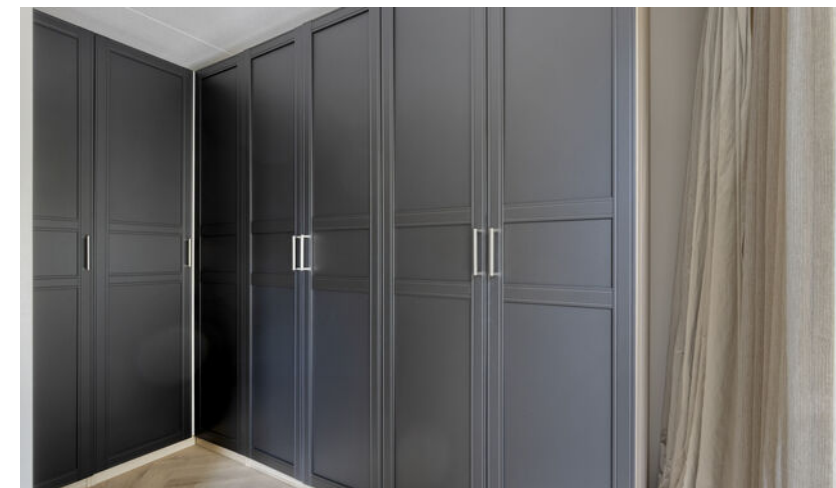
De inpandige berging fungeert tevens als technische ruimte met opstelling voor de wasmachine en droger.



Oranje Bolwerck

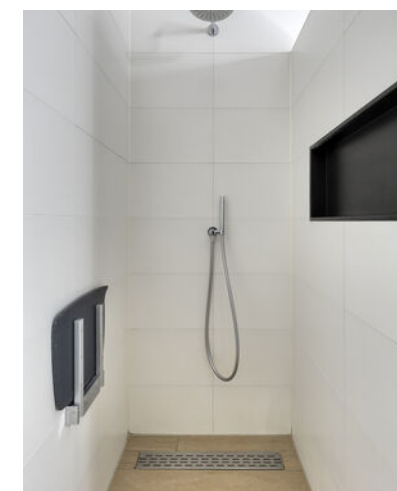
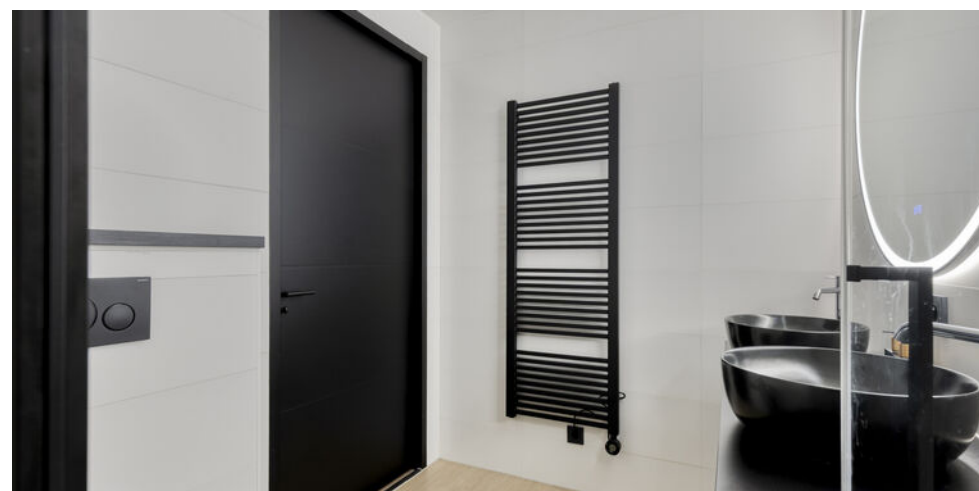
Het in 2023 nieuw opgeleverde appartementencomplex Oranje Bolwerck ligt op een unieke A-locatie aan de Grote Gracht, binnen het beschermd stadsgezicht van Oudewater. Het complex telt 50 ruime appartementen verdeeld over drie woonlagen en is gebouwd met hoogwaardige materialen en moderne architectuur.

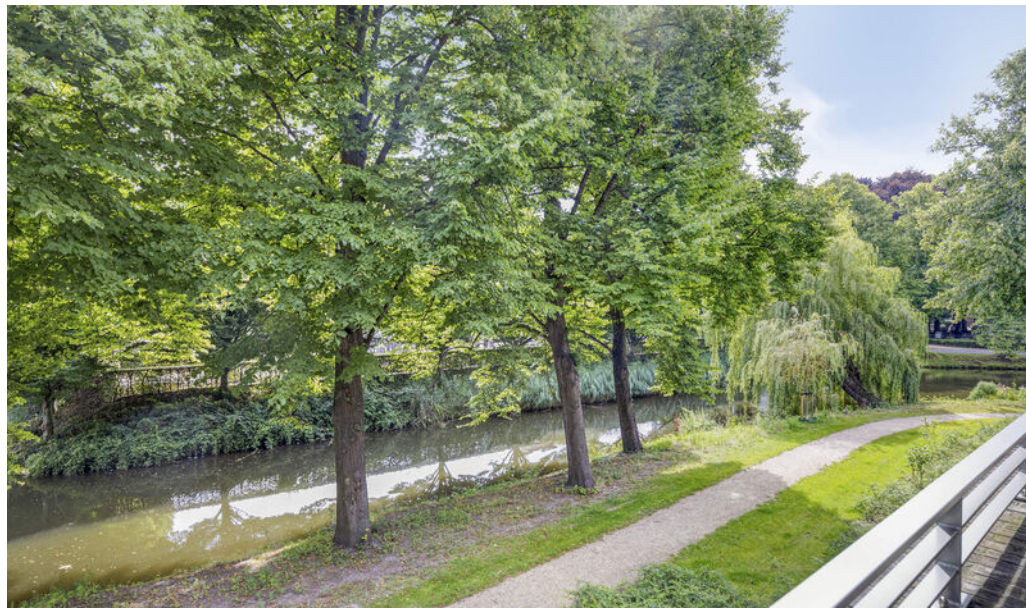
Voor bewoners zijn er 60 parkeerplaatsen in de parkeerkelder, privé- en gemeenschappelijke bergingen en een fietsenstalling aanwezig. Vier entreepartijen met trappenhuizen en liften verbinden de parkeerkelder met de bovenste etages. Dankzij de ruime opzet en de ligging aan het water combineert Oranje Bolwerck modern wooncomfort met een prachtig uitzicht en een centrale, sfeervolle locatie in Oudewater.



Bijzonderheden

- Royale living met sfeervolle zit- en eethoek, de keuken als middelpunt van de ruimte, dubbele openslaande deuren naar het balkon en een Frans balkon aan de voorzijde
- Fraaie visgraat pvc-vloer met vloerverwarming en -koeling door het gehele appartement
- Ruim balkon op het Oosten van circa 23 m² met vrij uitzicht op groen en vaarwater
- Luxe en compleet uitgeruste keuken met kook- en spoeliland alsmede een modern uitgevoerde badkamer
- Totaal 2 slaapkamers, waaronder een master bedroom met walk-in closet en dubbele openslaande deuren naar het balkon
- Volledig geïsoleerd met o.a. HR+++ glas, voorzien van warmtepomp, WTW-installatie, mechanische ventilatie en 6 zonnepanelen die terugleveren aan de bewoner zelf
- Energielabel A+++
- Twee privéparkeerplaatsen in de afgesloten parkeerkelder, waarvan 1 met elektrische laadpaal
- Eigen (fietsen)berging en daarnaast een gemeenschappelijke fietsenstalling
- Zelfs als u wilt opstappen vanuit een bootje kan dit naast het appartementencomplex
- Het appartement maakt deel uit van een actieve en goed georganiseerde Vereniging van Eigenaren (VvE). De maandelijkse bijdrage van € 213,- dekt onder andere de kosten voor onderhoud, servicecontract voor de WTW en mechanische ventilatie, opstalverzekering en reserveringen voor toekomstig groot onderhoud
- Oplevering: in overleg



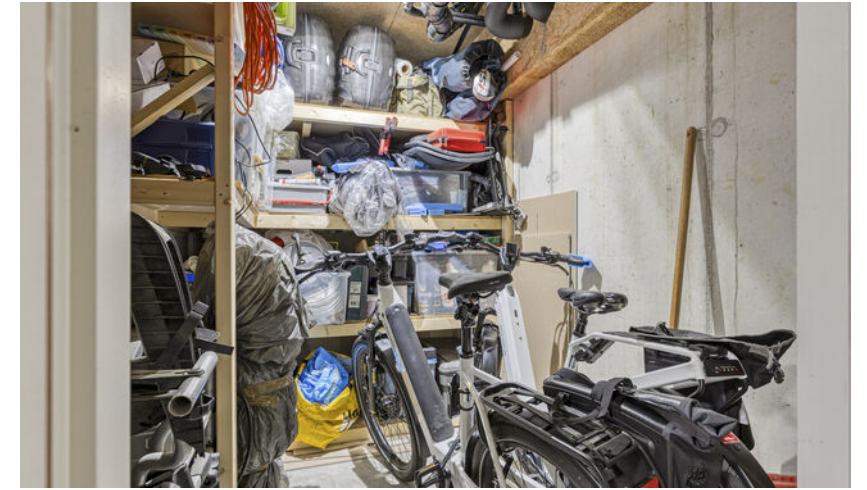


Luxe appartement
met royale living,
hoogwaardige
keuken, groot
balkon & vrij
uitzicht!

Woonomgeving

Gelegen aan de Grote Gracht, op loopafstand van de historische binnenstad van Oudewater, geniet je hier van alles wat deze charmante stad te bieden heeft. Wandel langs de oude grachten, ontdek de gezellige terrasjes en winkels, en geniet van de nabijheid van dagelijkse voorzieningen. Zelfs als u wilt opstappen vanuit een bootje kan dit naast het appartementencomplex, zodat varen door de oude binnenstad, langs de Hollandsche IJssel en de Lange Linschoten tot de mogelijkheden behoort.

Oudewater staat bekend om zijn rijke historie en sfeervolle centrum. De stad biedt een perfecte balans tussen rust en levendigheid, met prachtige wandel- en fietsroutes in de omgeving. De centrale ligging zorgt ervoor dat steden als Utrecht en Gouda binnen handbereik zijn.

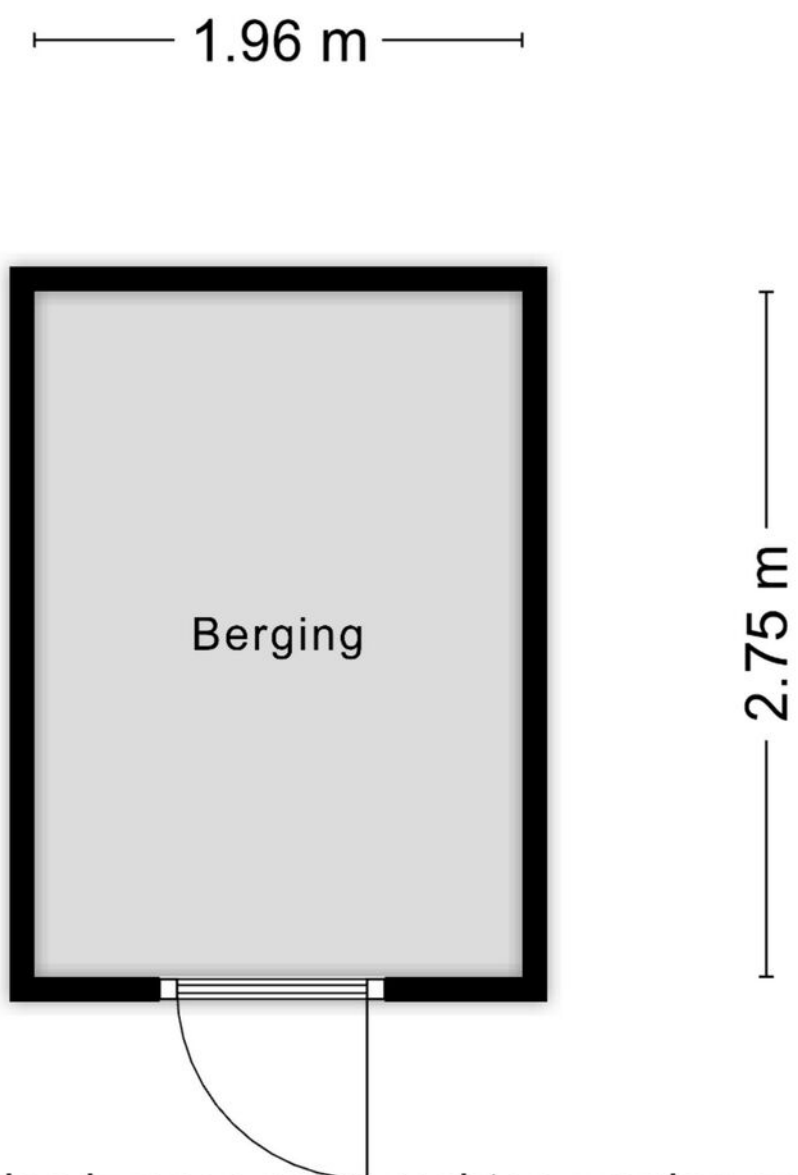




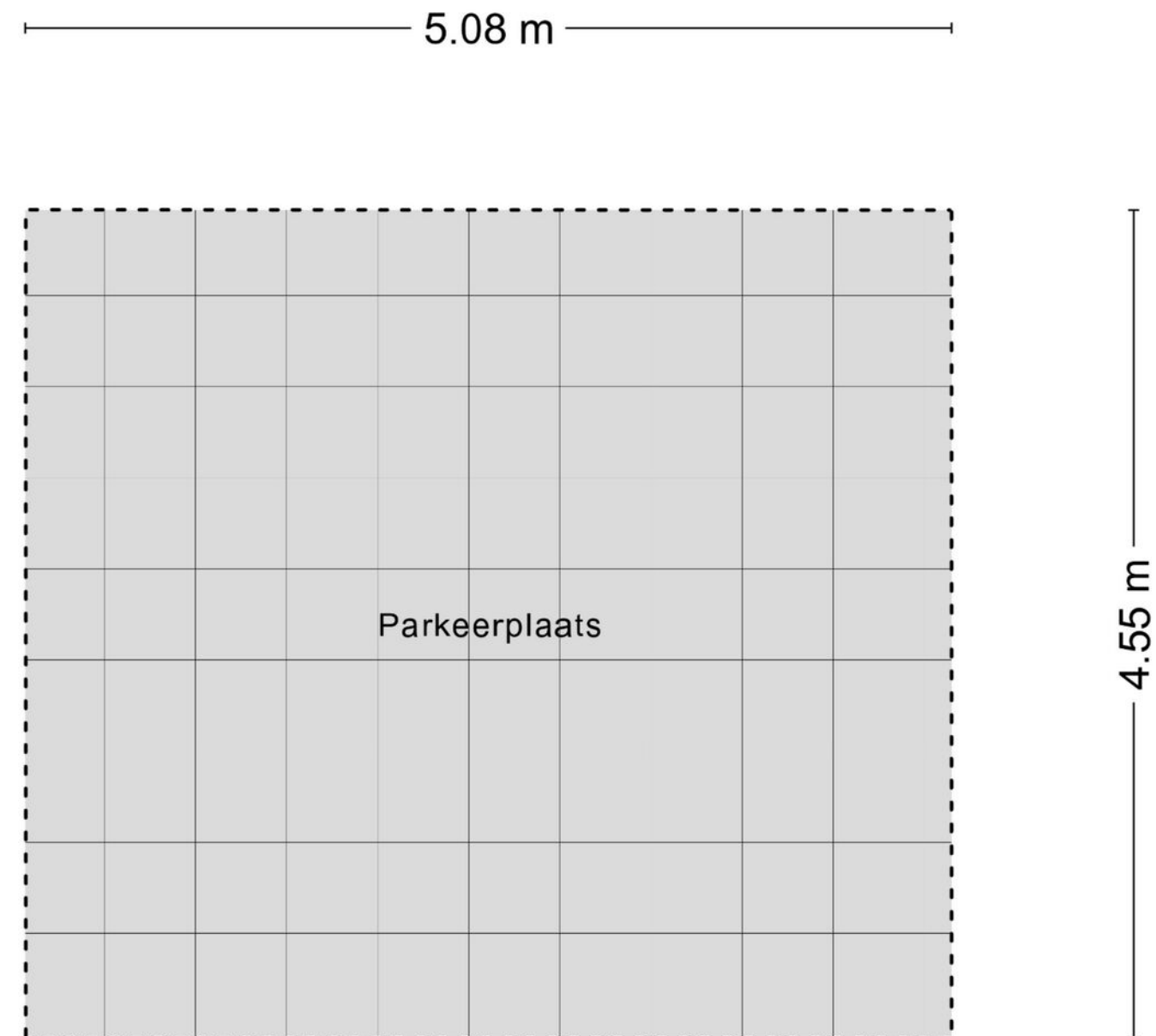
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

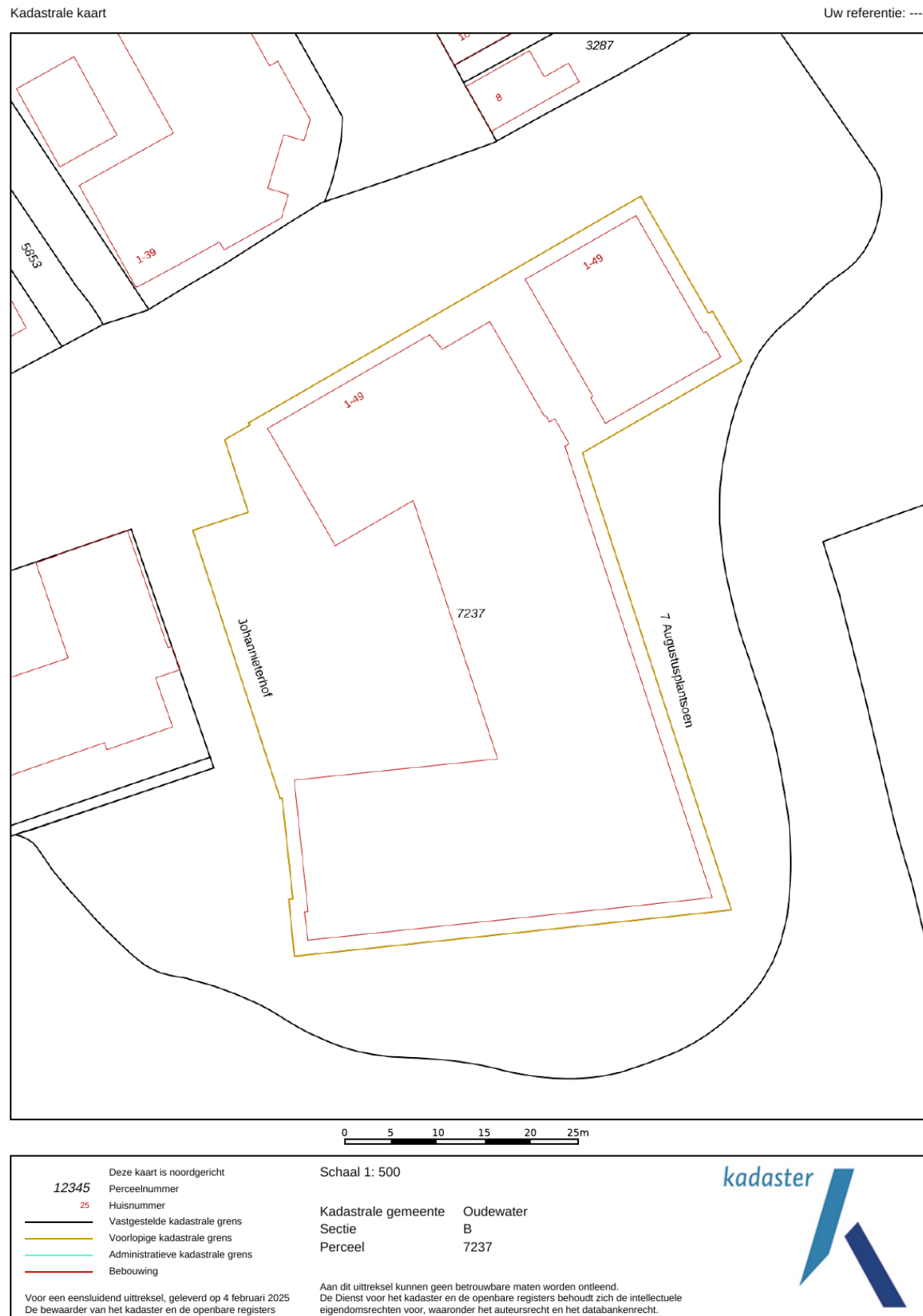


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Notities

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand slaapkamers			X
- kast studeerkamer			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		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- WTW installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



Over Meesters Makelaardij

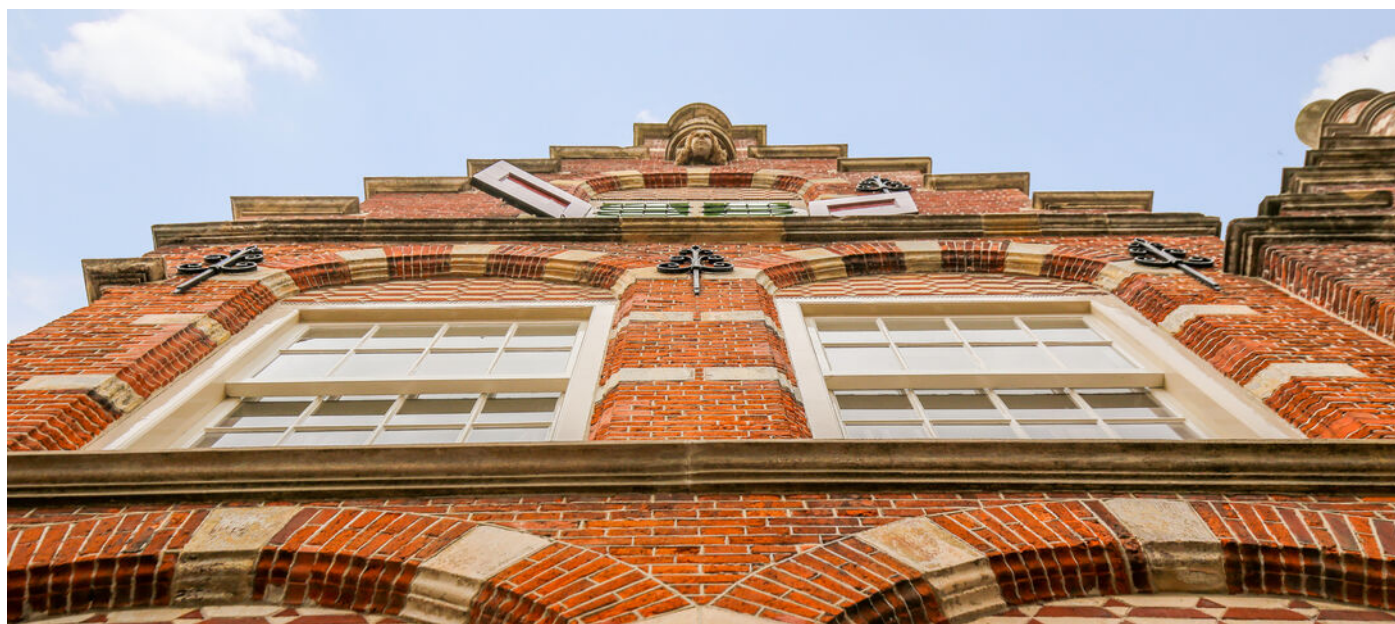


Oudewater

Meesters hoort bij Oudewater en Oudewater hoort bij Meesters. Onze wortels zijn al meer dan zeventig jaar stevig verankerd in het centrum van Oudewater. Wij voelen ons thuis in de stad en kennen de inwoners, de wijken en de huizen.

Ook actief in de omgeving

En ook buiten Oudewater weten mensen ons steeds beter te vinden. Van Lopik tot Gouda en Woerden hebben wij een uitgebreid netwerk en weten we kopers, verkopers, huurders en verhuurders aan elkaar te verbinden, met een succesvolle transactie, en nog belangrijker, veel woonplezier als gevolg!



Meesters Makelaardij... Ook uw makelaar in het hogere segment!

In 3 snelle stappen naar uw keuring

- 1 Scan de QR-code met de camera van uw telefoon
- 2 Vraag uw bouwkundige keuring direct online aan
- 3 De inspecteur voert de keuring uit

U ontvangt uw bouwkundig rapport

Klantenvertellen.nl
meer dan 5000 reviews



9



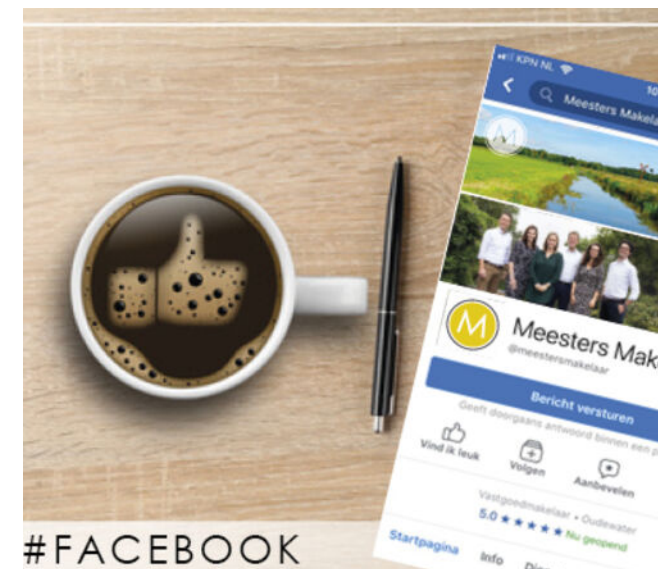
Perfectkeur

Bouwkundige keuring?

Een bouwkundige keuring is een onafhankelijke, visuele keuring van een bestaande woning. Door deze keuring krijgt u op hoofdlijnen een beeld van de bouwkundige staat van de woning en inzage in de kosten om het huis in goede staat te brengen.

"Goed geadviseerd en zeer vriendelijk geholpen. Snelle en goed georganiseerde verkoop. Een aanrader."

Volg ons ook op Facebook en Instagram om altijd als eerste geïnformeerd te zijn!



Welkom!

U bent bij ons aan het juiste adres voor de **verkoop, aankoop, taxaties en verhuur** van uw (bedrijfs) onroerend goed.

Bent u benieuwd wat onze meerwaarde is? Wij lichten het u graag toe in een vrijblijvend gesprek.



De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als

een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 makelaar van de NVM 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 kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Disclaimer

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 BBMI:

De woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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.



Interesse in deze woning?

Wij vertellen u er graag meer over.



MEESTERS
MAKELAARDIJ

Donkere Gaard 28, 3421 AT Oudewater | Tel. 0348 - 56 56 56 | info@meesters.nl | www.meesters.nl