

De Koning makelaars presenteren

Wonen aan het water midden in het historische hart van Linschoten!

Woondromen waarmaken



Dorpstraat 10, Linschoten

€ 895.000,- k.k.

De Koning makelaars



Wonen aan het water midden in het historische hart van Linschoten!

Aan de Dorpstraat, midden in het historische hart van Linschoten, staat dit sfeervolle, monumentale woonhuis 't Oale Hoes'. Een unieke kans voor doorstromers en liefhebbers die graag de handen uit de mouwen steken om hun droomhuis te creëren op een prachtige locatie.

Bij binnenkomst valt direct de authentieke hal op met een patroon tegelvloer, meterkast, toilet en berging. Aan de rechterzijde bevindt zich de woonkamer met sfeervolle schouw en en-suite deuren, waardoor je de ruimte flexibel kunt indelen. Vanuit hier loop je zo de achtertuin in. Aan de linkerzijde vind je de eetkamer, eveneens met schouw, de keuken, een bergkast en toegang tot zowel de achtertuin als de kelder.

De zonnige achtertuin op het zuidwesten is een absolute eyecatcher en ligt direct aan het water 'Korte Linschoten'. Hier geniet je de hele middag en avond van de zon én van een schitterend, bijna schilderachtig uitzicht op de historische panden langs het water. Het kabbelende water, de langsvarende bootjes en de rustgevende omgeving geven je elke dag een vakantiegevoel in eigen tuin. Daarnaast is er een houten berging aanwezig voor het opbergen van tuingereedschap of tuinmeubilair. Een unieke buitenruimte die perfect past bij het monumentale karakter van de woning.

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers met houten balkenplafond, twee bergruimtes (waarvan één met witgoed aansluiting), een moderne badkamer en een balkon. Extra bergruimte vind je achter de knieschotten.

De tweede verdieping verrast met een royale open ruimte met balkenconstructie en inbouwkasten, ideaal als slaapkamer, werk- of hobbyruimte, plus een extra (slaap)kamer aan de voorzijde.

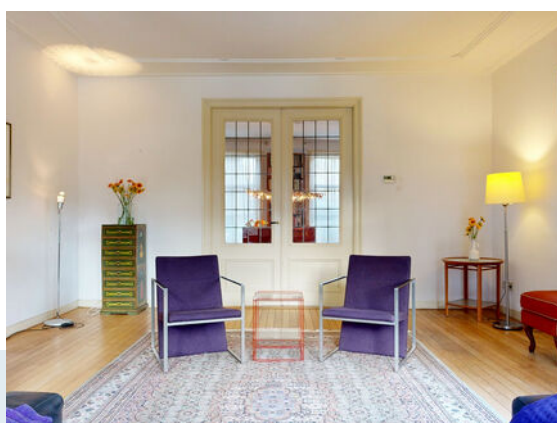
Linschoten is een sfeervol dorp met winkels, basisscholen, sportverenigingen en gezellige horeca. Je woont hier tussen karakteristieke woningen en monumentale panden, met Woerden en de uitvalswegen richting Utrecht, Gouda en Den Haag op korte afstand.

Kortom, een uniek monument met potentie op een droomlocatie aan het water!

Feiten op een rij:

- Monumentaal woonhuis van circa 240 m² woonoppervlakte
- Vier slaapkamers en een moderne badkamer
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten
- Prachtig uitzicht op de historische panden langs het water
- Gelegen midden in het historische hart van Linschoten





Wonen

- Woonkamer met sfeervolle schouw
- En-suite deuren waardoor je de ruimte flexibel kunt indelen
- Via de woonkamer heb je toegang tot de achtertuin
- Authentieke hal met een patroon tegelvloer, meterkast, toilet en berging





Koken

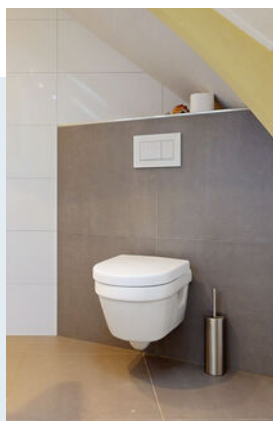
- Keuken voorzien van een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser en koelkast
- Houten balkenplafond
- Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin, een bergkast en de kelder
- Een aparte eetkamer, eveneens met een schouw





Opfrissen op de eerste verdieping

- Moderne badkamer voorzien van een inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met meubel
- Vloerverwarming aanwezig
- Sfeervolle lichtspots in het plafond
- Twee dakramen met dubbel glas





Slapen op de eerste verdieping

- Twee slaapkamers met houten balkenplafond
- Twee bergruimtes waarvan één met de witgoed aansluiting
- Ruime overloop met toegang tot het balkon die is gelegen op het zuidwesten





Tweede verdieping

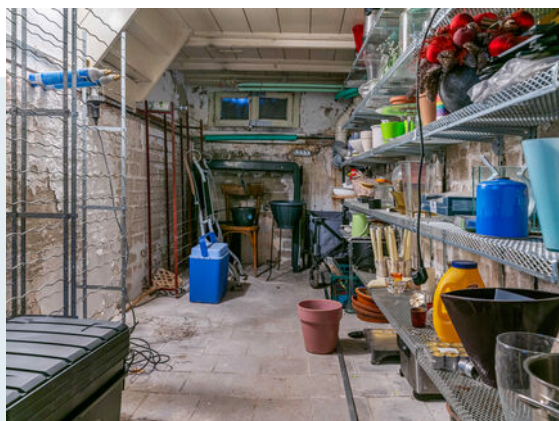
- De tweede verdieping verrast met een royale open ruimte met balkenconstructie en inbouwkasten
- Ideaal in te richten als slaapkamer, werk- of hobbyruimte
- Nog een extra (slaap)kamer aan de voorzijde met dakraam
- Extra bergruimte op twee vloeren

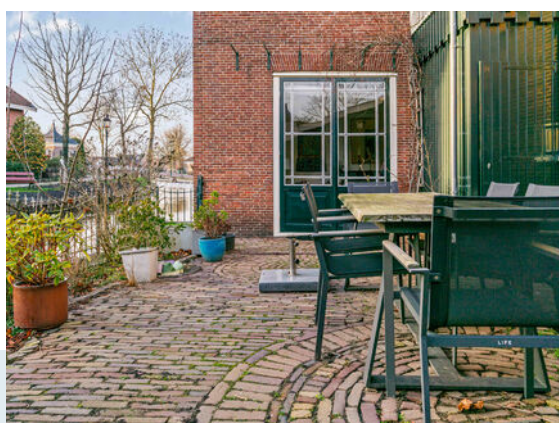




Praktische bergruimtes

- Ruime overloop op de eerste verdieping met een berging, een aparte wasruimte met de witgoedaansluiting en nog eens bergruimte achter de knieschotten
- Kelder van circa 10m²





Tuin & omgeving

- De zonnige achtertuin op het zuidwesten is een absolute eyecatcher en ligt direct aan het water 'Korte Linschoten'
- Houten berging aanwezig voor het opbergen van tuingereedschap of tuinmeubilair
- Linschoten is een sfeervol dorp met voorzieningen en uitvalswegen op korte afstand











Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 895.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1876
gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
niet van toepassing bij een monumentaal woonhuis

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
Overige inpandige ruimte

180 m²
239 m²
916 m³
3 m²
15 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

4
7

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Nefit Topline Aquapower HRC 45/CW6
2008
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging

achtertuin
zuidwest
nee
aangebouwd hout

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

Situatietekening

DORPSTRAAT 10 SITUATIE



Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond begane grond

DORPSTRAAT 10 BEGANE GROND

Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS90.NL

Plattegrond eerste verdieping

DORPSTRAAT 10 1E VERDIEPING

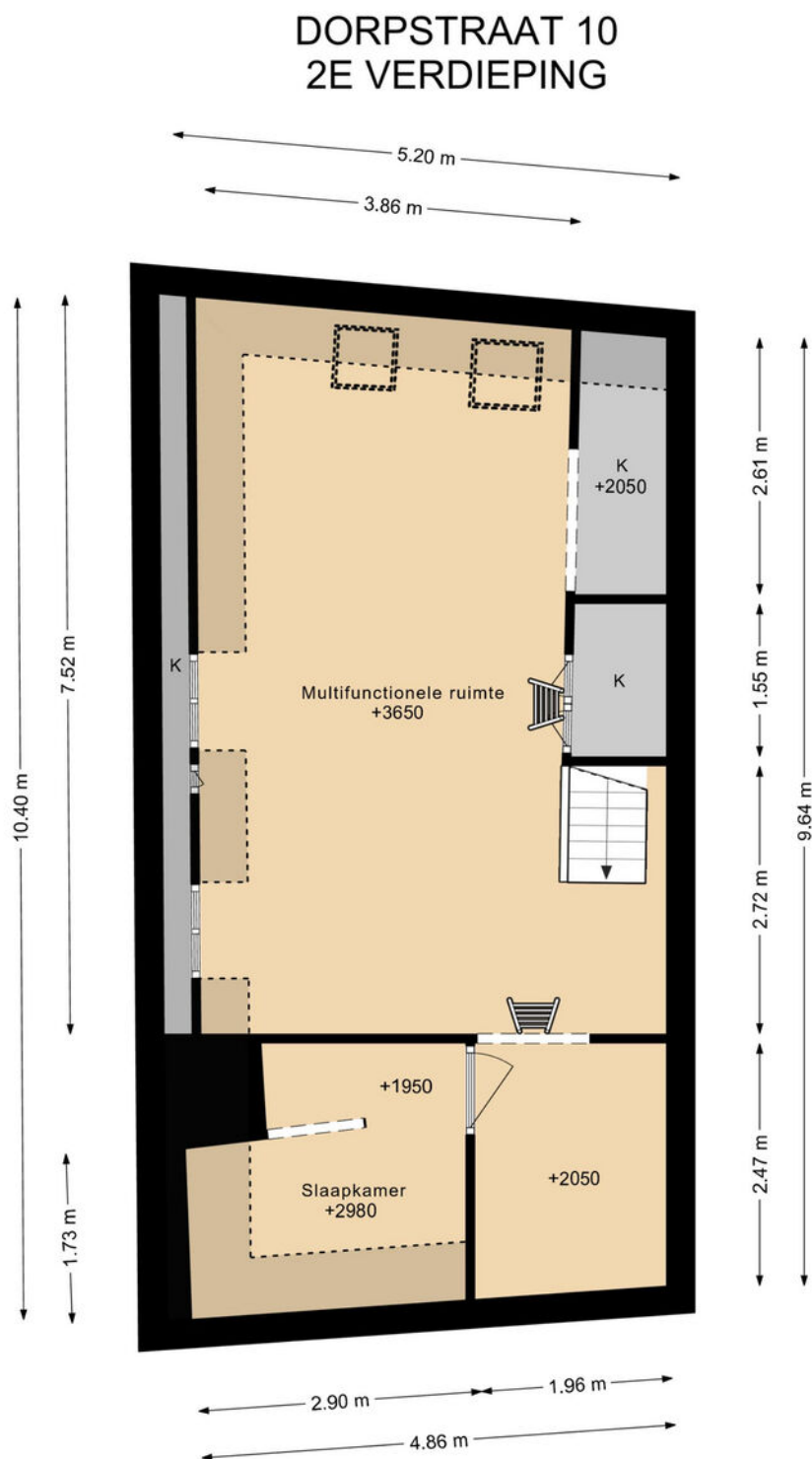


Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond tweede verdieping

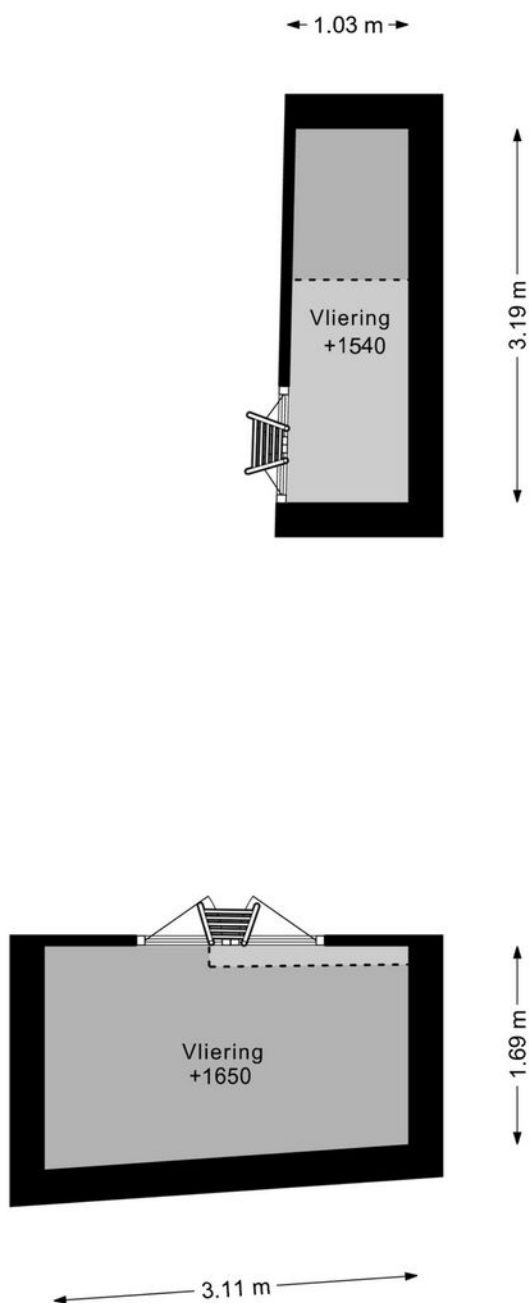
Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

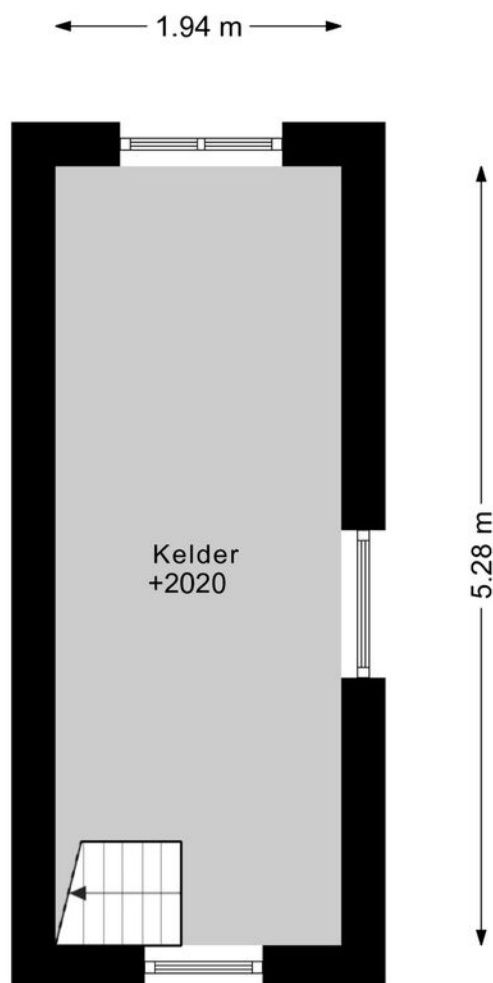
Plattegrond vliering

DORPSTRAAT 10 VLIERING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

DORPSTRAAT 10 KELDER

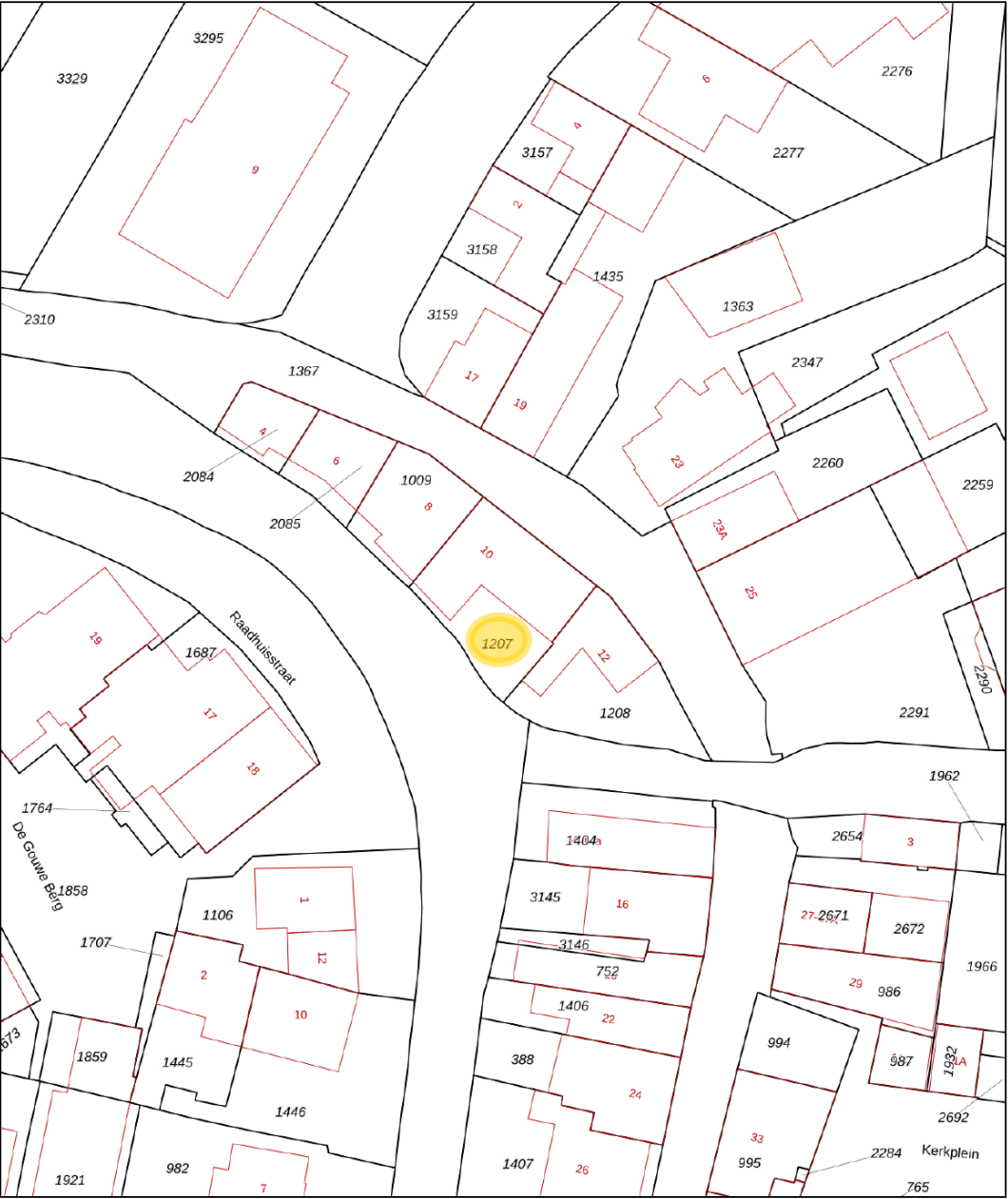


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Linschoten

Sectie B

Perceel 1207

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Woondromen waarmaken



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Haven 7, 3441 AS Woerden
T. 0348 - 488 004
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Marije van Selm, Petra van Dodewaard, Renske Maas, Sven van Dijk, Eva Vaneman, Bert den Adel, Noa Flux en Jos Rijneveld staan voor u klaar.

Haven 7, 3441 AS Woerden

T 0348 - 488 000

E woerden@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f dekoningsmakelaars

@ dekoningsmakelaarswoerden

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met 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.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars