



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## OUDEWATER, WIJDSTRAAT 21

Monumentaal herenhuis in het hart van historisch Oudewater

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)

# MONUMENTALE STADSWONING

Wonen, werken en leven in de historische oudste stad van het groene hart! Deze buitengewoon ruime monumentale stadswoning aan de Wijdstraat 21 in Oudewater biedt met een woonoppervlakte van circa 266 m<sup>2</sup>, een perceel van 163 m<sup>2</sup> en maar liefst 6 slaapkamers een uitzonderlijke hoeveelheid ruimte in het historische stadscentrum. Het betreft een karakteristiek herenhuis met vier woonlagen en een kelder, aangevuld met een verzorgde achtertuin van circa 44 m<sup>2</sup> op het zuiden en een aangebouwde stenen berging met achterom.

# AUTHENTIEK WONEN & UNIEKE CHARME

De woning kent een rijke historie die teruggaat tot circa 1585 en is aangemerkt als rijksmonument, gelegen binnen een beschermd stadsgezicht. Door de jaren heen is het pand met zorg onderhouden, waarbij karakteristieke elementen behouden zijn gebleven. De verschillende woonlagen maken dit pand uitermate geschikt als multifunctioneel inzetbaar (winkel)pand, kantoor aan huis of galerie. Het pand beschikt daarnaast over een sfeervolle open haard, waanzinnige raampartijen en fraaie houten constructiebalken, wat bijdraagt aan het comfort en de authentieke beleving.

Wijdstraat 21 kent al een gedocumenteerde bewoner uit 1585. Vermoedelijk raakte het pand tijdens de inname door het Spaanse leger in 1575 slechts licht beschadigd, waardoor het al snel weer bewoond kon worden. De stichting Geveltekens Oudewater heeft bovendien kunnen achterhalen wie er sinds 1674 in het huis hebben gewoond. Vanaf de 18e eeuw werd het pand bewoond door verschillende bakkers, waar het gevelteken nog altijd naar verwijst.

Gelegen aan de rand van het levendige historische centrum van Oudewater bevindt u zich hier op loopafstand van winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen. De stad ligt midden in het Groene Hart en biedt volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen. In de directe omgeving bevinden zich daarnaast diverse basisscholen en sportfaciliteiten. Dankzij de nabijheid van de A12 zijn steden als Utrecht, Den Haag en Rotterdam goed bereikbaar, evenals via de aanwezige busverbindingen richting onder andere Gouda en Woerden.





Vr - Za - Zo  
12.00 - 24.00 h  
uitgezonderd  
aanwonenden



uitgezonderd  
🚲 🚲

## KENMERKEN

Bouwjaar	-1906
Woonoppervlakte	ca. 266 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 984 m <sup>3</sup>
Overige inpandigte ruimte	ca. 12 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	163 m <sup>2</sup>
Energie label	D



Vraagprijs € 885.000,- k.k.

# BEGANE GROND

Bij binnenkomst via de entree wordt direct de schaal en het karakter van de woning voelbaar. De begane grond kenmerkt zich door een open leefruimte waarin wonen en koken op natuurlijke wijze samenkomen. De Siematic keuken vormt het centrale punt en is voorzien van een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, een oven en een vaatwasser. De woonkamer beschikt over een open haard en biedt middels een loopdeur directe toegang tot de achtertuin. De fraaie teakhouten vloer, uitgevoerd in klassiek Doetinchem parket, onderstreept de warme en hoogwaardige uitstraling van het geheel. In de tussenhal bevinden zich het toilet en de toegang tot de werfkelder, die extra bergruimte biedt.















# INDELING

## ENTRESOL

De entresol vormt een bijzondere tussenverdieping en herbergt twee slaapkamers. De in 2015 nieuw gerealiseerde badkamer en suite aan de slaapkamer is functioneel ingericht met een inloofdouche, een wastafelmeubel en een toilet.

## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer, voorzien van een inloofdouche, wastafel en toilet. Ook is hier een wasmachineaansluiting aanwezig. Op de overloop bevindt zich een bergkast met daarin de opstelling van de cv-ketel.

## TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt een veelzijdige ruimte die kan dienen als zesde slaapkamer of bijvoorbeeld als hobbyruimte. Echt een magische ruimte met veel sfeer en karakter dankzij de kapconstructie. Daarnaast is er een bergzolder aanwezig en bevindt zich onder de schuine kap praktische bergruimte.

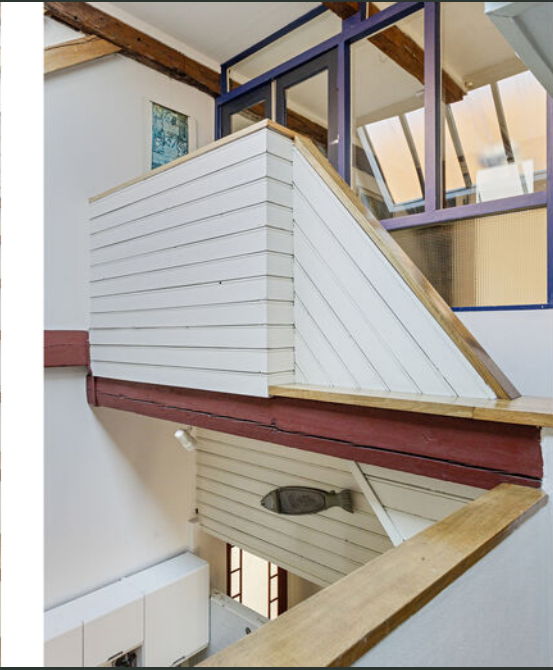














## TUIN EN BERGING

De achtertuin is verzorgd aangelegd en ligt gunstig op het zuiden, waardoor er gedurende de dag volop zonlicht aanwezig is. Met een oppervlakte van circa 44 m<sup>2</sup> vormt deze buitenruimte een aangename plek om te verblijven, midden in het historische stadscentrum.

De tuin beschikt over een achterom naar de Romeijnstraat, wat praktisch is in het dagelijks gebruik. Daarnaast is er een aangebouwde stenen berging aanwezig, geschikt voor opslag.

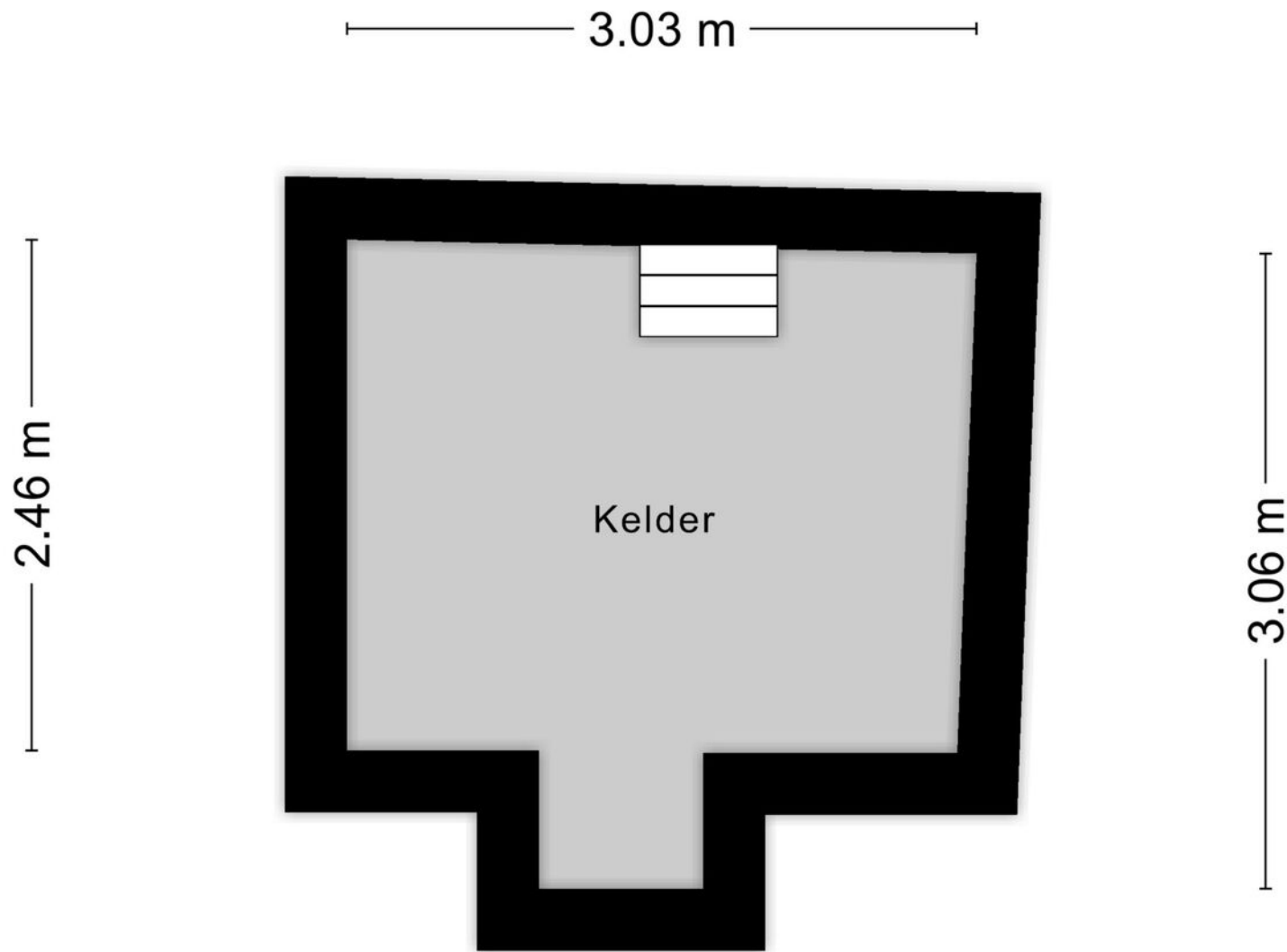
## BIJZONDERHEDEN

- Rijksmonumentaal herenhuis (ca. 1585) gelegen binnen beschermd stadsgezicht in het historische centrum van Oudewater, ideaal pand voor bedrijf of praktijk aan huis;
- Royale woonoppervlakte van 266 m<sup>2</sup>, verdeeld over vier woonlagen en een kelder, met in totaal 6 slaapkamers en 2 badkamers;
- Zonnige en verzorgde achtertuin van circa 44 m<sup>2</sup> op het zuiden, met achterom naar de Romeijnstraat;
- Centrale ligging met alle voorzieningen, horeca en winkels op loopafstand en goede bereikbaarheid richting de A12 en omliggende steden;
- De woning betreft een Rijksmonument. Hiervoor zijn diverse subsidies aan te vragen, mogelijk komt u in aanmerking voor een lening tegen gunstige voorwaarden. Meer informatie kan gevonden worden op de website van Stichting Nationaal Restauratiefonds;
- Actueel Monumentenwacht-rapport aanwezig;
- In de NVM-koopovereenkomst worden diverse clausules opgenomen, waaronder een oudersdomsclausule.

# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND KELDER



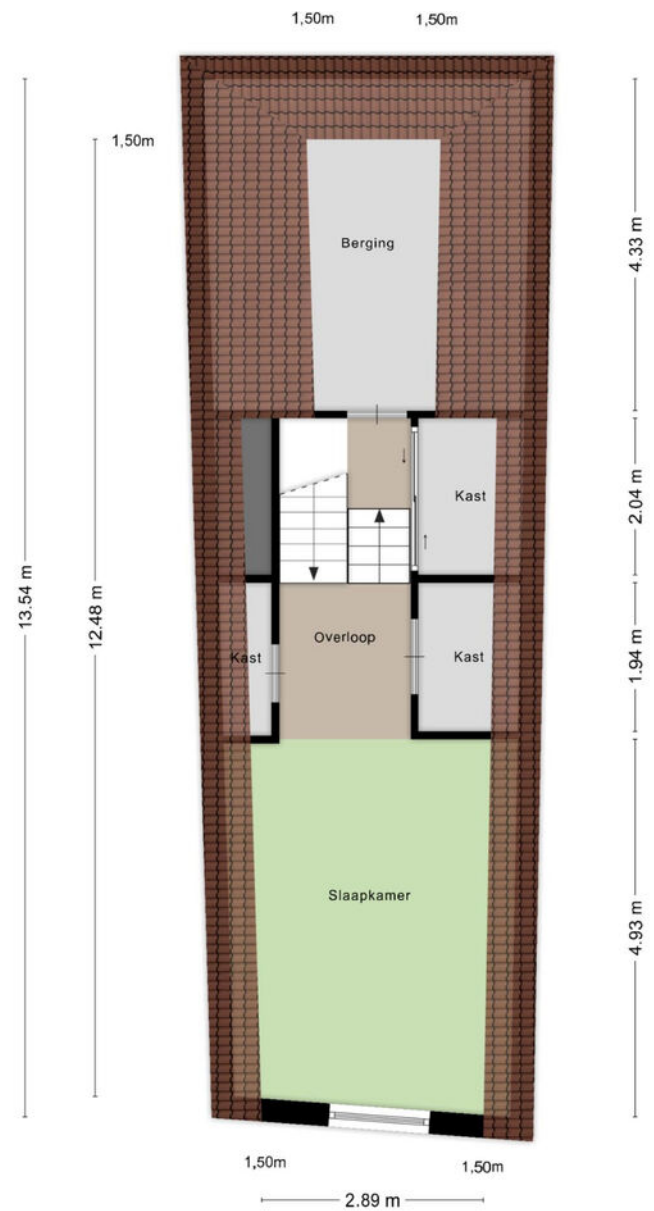
# PLATTEGROND ENTRESOL



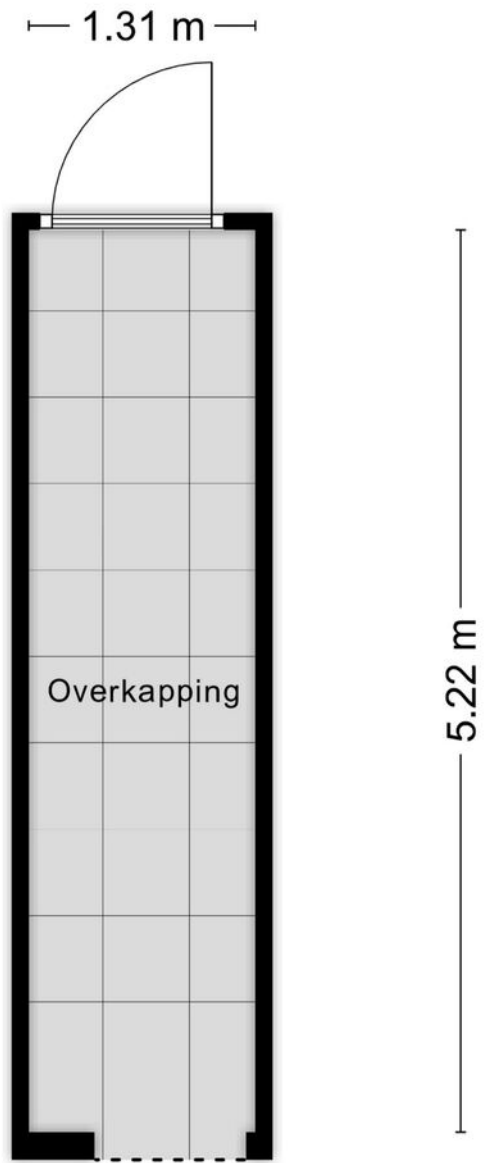
# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



# PLATTEGROND OVERKAPPING





## VOORWAARDEN

### **INFORMATIEPLICHT**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

### **ONDERZOEKSPLICHT**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### **TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580**

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

### **FINANCIERING/HYPOTHEEK**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

### **NA DE BEZICHTIGING**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## VOORWAARDEN

### **ONDERHANDELEN**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

### **KOOPOVEREENKOMST**

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.*



# CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

## **DRIEKLOMP ZEIST**

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ [zeist@drieklomp.nl](mailto:zeist@drieklomp.nl)

# GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)