

WELKOM



Vraagprijs  
€ 525.000 k.k.

Jacobi  
makelaars



Ravelijnstraat 8  
Oudewater

0348 46 91 71  
[info@jacobimakelaars.nl](mailto:info@jacobimakelaars.nl)  
[www.jacobimakelaars.nl](http://www.jacobimakelaars.nl)



## KENMERKEN

Woonoppervlakte	115 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	125 m <sup>2</sup>
Inhoud	390 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1985
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3





# OMSCHRIJVING

Stijlvol modern wonen aan de Hollandse IJssel is niet alleen weggelegd voor vrijstaande woningen! Kom snel deze prachtige tussenwoning die in 2019 onder architectuur volledig is verbouwd en tot in detail afgewerkt bezichtigen. Hier combineer je strak design, hoogwaardig comfort én een unieke ligging aan het water.

De woning is aan de achterzijde gelegen aan het jaagpad en de Hollandse IJssel, wat zorgt voor een vrij uitzicht en een heerlijke, rustige sfeer. Of je nu binnen zit of buiten geniet, het water vormt hier zeker van het voor- t/m het najaar continu het decor met voorbij varende bootjes en jachtjes.

Binnen is werkelijk alles aangepakt. In 2019 zijn onder andere een luxe nieuwe keuken, vloerverwarming en moderne gietvloeren gerealiseerd. De wanden en plafonds zijn strak glad gestuukt, wat zorgt voor een rustige en hoogwaardige uitstraling. De nieuwe hoge binnendeuren versterken het ruimtelijke gevoel en geven de woning een elegante, eigentijdse look.

Ook technisch is alles op orde: de elektra is volledig vernieuwd en opnieuw aangelegd. Daarnaast zijn er een stijlvolle badkamer en een praktisch washok gerealiseerd, helemaal passend bij het afwerkingsniveau van de rest van de woning.

Duurzaamheid is ook meegenomen: in 2022 zijn er 10 zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan lagere energielasten en toekomstbestendig wonen.

De fietsenschuur bevindt zich handig aan de voorzijde van het perceel, ideaal voor dagelijks gebruik.

Kortom: een instapklare, tot in de puntjes verzorgde woning op een fantastische locatie aan het water — een plek waar comfort, design en ligging perfect samenkomen.

## Indeling:

Aan de voorzijde van het perceel staat de vrijstaande stenen berging.

Een paar treden leiden tot de voortuin met aan de linkerkant de voordeur en rechts de keuken. Door het net wat hogere niveau en de voortuin is de privacy vanuit de woning gewaarborgd.

Entree, moderne toiletruimte, meterkast, trapopgang, onder de trap een garderobekast. De U-vormig opgestelde keuken is aan de voorzijde gesitueerd en voorzien van een koel-/vriescombinatie, een inductiekookplaat, strak weggewerkte afzuigkap, rvs gootsteen met spoelkraan, vaatwasmachine, diverse laden en kasten, combi-oven en separate magnetron.

De eettafel staat aan de zijde van de keuken; praktisch en een heerlijke plek om samen te komen. De zithoek is aan de achterzijde bij de grote raampartijen die zicht geven op de tuin en het water.

De achtertuin is door een tuinarchitect aangelegd en heeft veel groen, maar ook een heerlijk terras om te genieten van de zon en het buitenleven.

## 1e verdieping:

De moderne en strakke afwerking stopt hier niet, maar gaat vlekkeloos door met ook hier een gietvloer met vloerverwarming en twee ruime slaapkamers die beiden zijn voorzien van diverse vaste kasten. De badkamer is praktisch ingericht met een wastafelmeubel op maat en daarop een waskom, een inloopdouche en een tweede toilet.

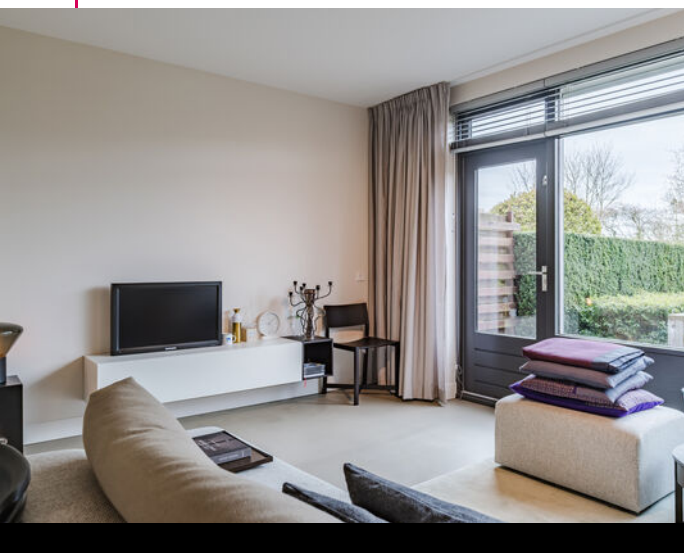
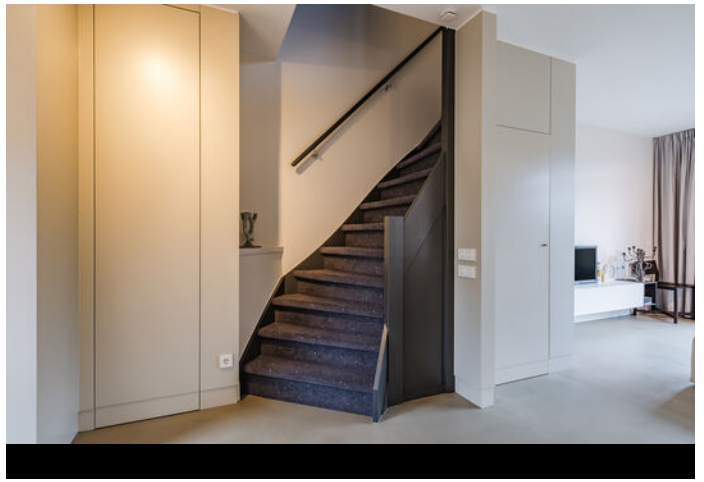
## 2e verdieping:

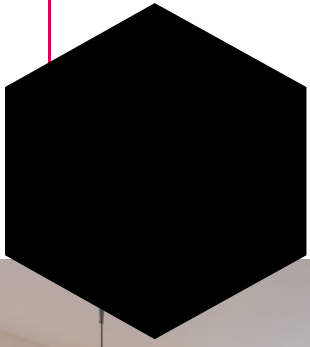
Een ruime L-vormige voorzolder doet dienst als stook- en wasruimte, maar ook hier volop bergruimte voor de spullen die niet voor dagelijks gebruik zijn. Alles praktisch op maat gemaakt en met een gootsteen voor bijvoorbeeld een handwasje. De zolderkamer is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een ruime dakkapel die zorgt voor een royale lichtval in de kamer.

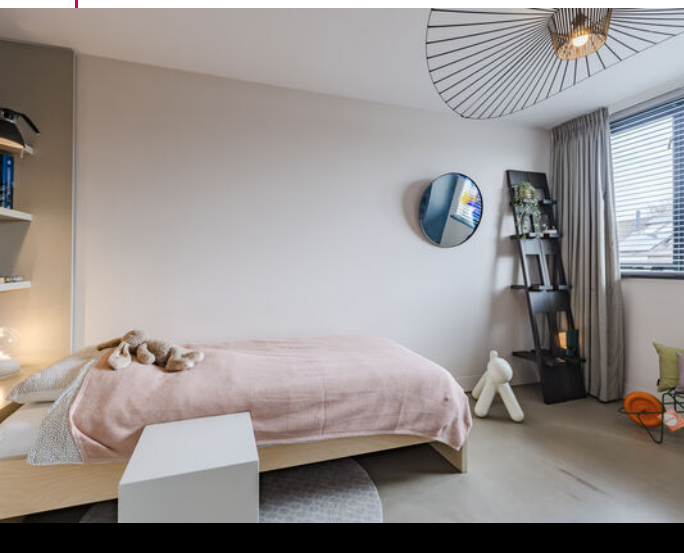
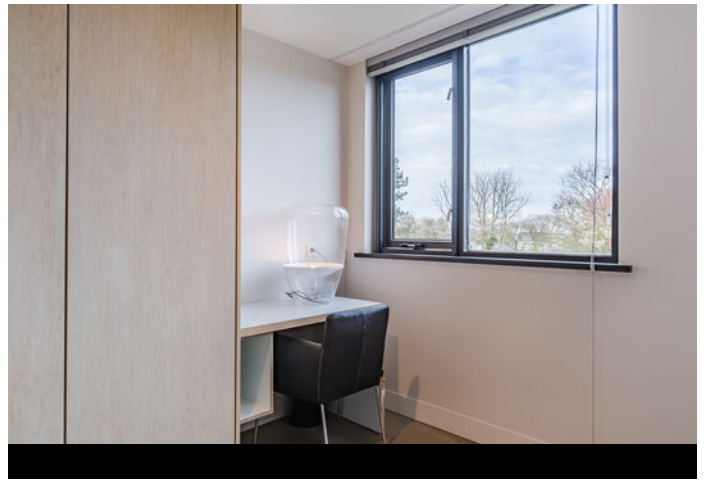
Ook deze verdieping is op hetzelfde afwerkingsniveau aangepakt en zeg nou eerlijk, waar zien we dat elders?

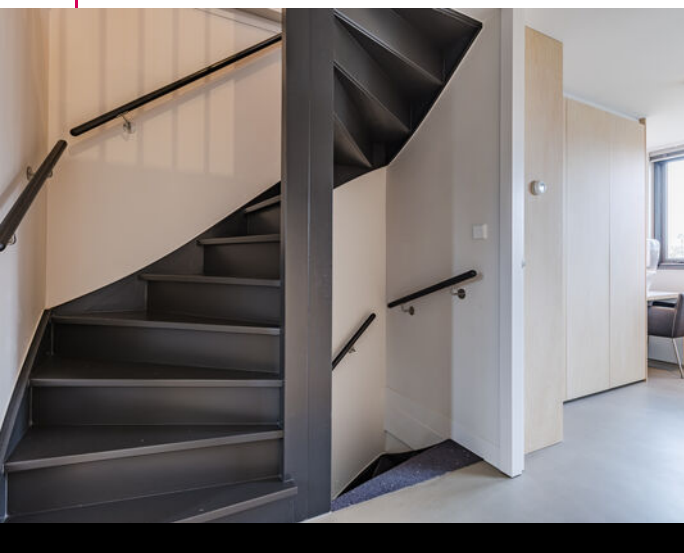
## Goed om te weten:

- moderne gietvloeren en vloerverwarming op alle verdiepingen
- geheel verbouwd in 2019; elektra, keuken, sanitair, stucwerk, vloeren, vaste kasten op diverse plaatsen, tuinaanleg
- fonteintje in het toilet is voorbereid
- glasvezel ligt binnen, is momenteel niet aangesloten
- liever een dichte hal? Dit is vrij eenvoudig te realiseren
- elektrisch zonnescherm aan de achtergevel
- CV-ketel (circa 2014/15 en regelmatig onderhouden)
- mechanische ventilatie-unit
- zonnepanelen: 10 stuks uit 2022
- oplevering in overleg



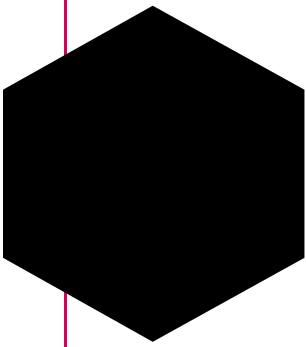






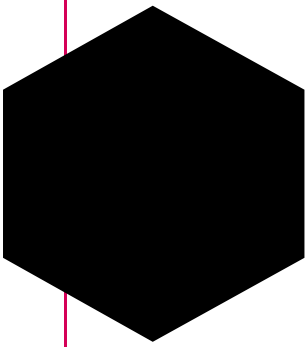




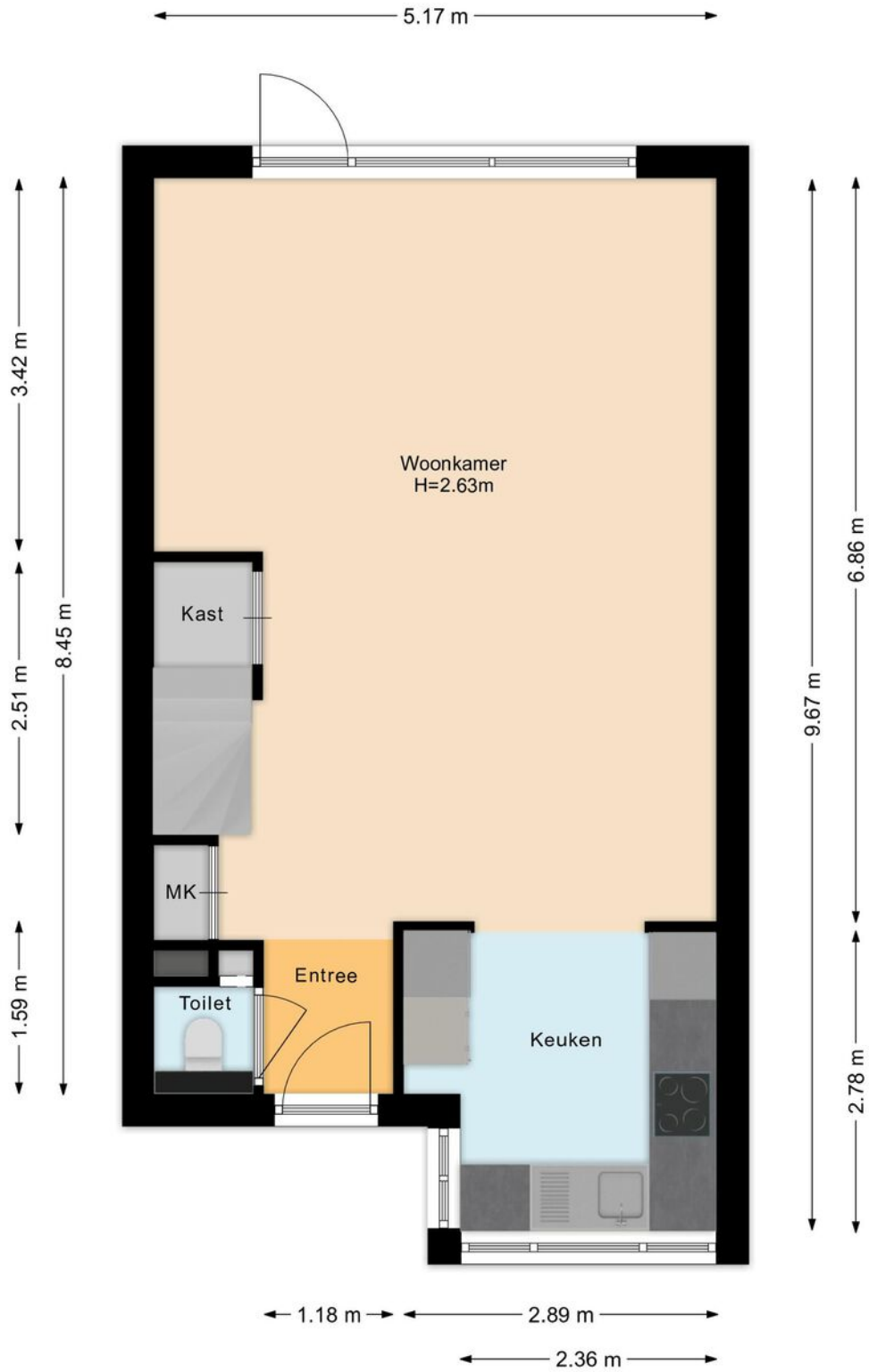


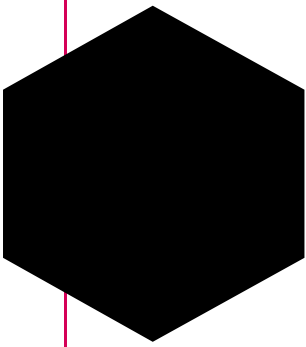
# Plattegrond



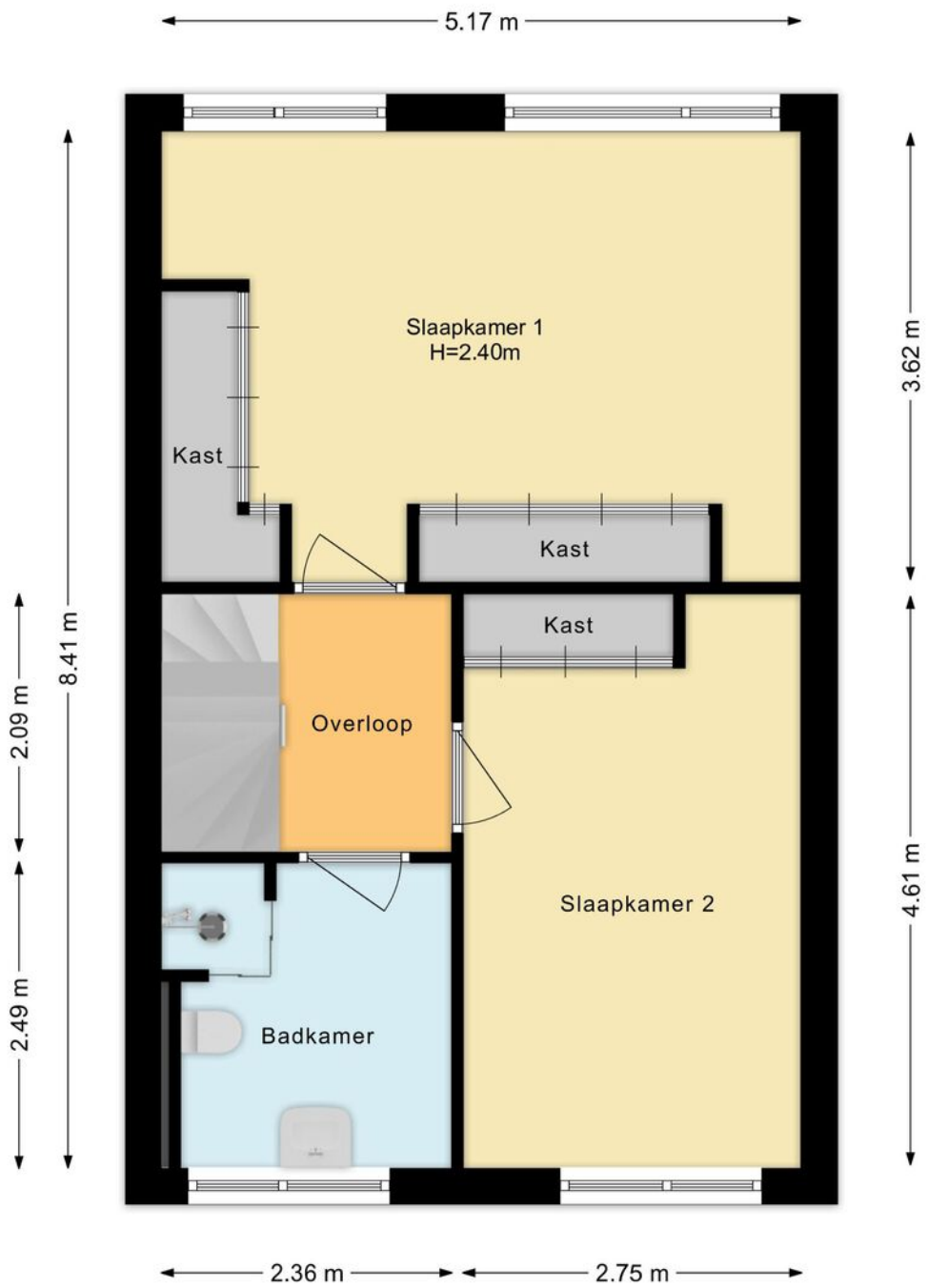


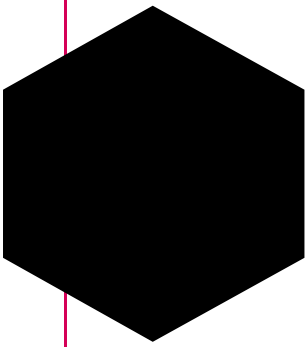
# Plattegrond



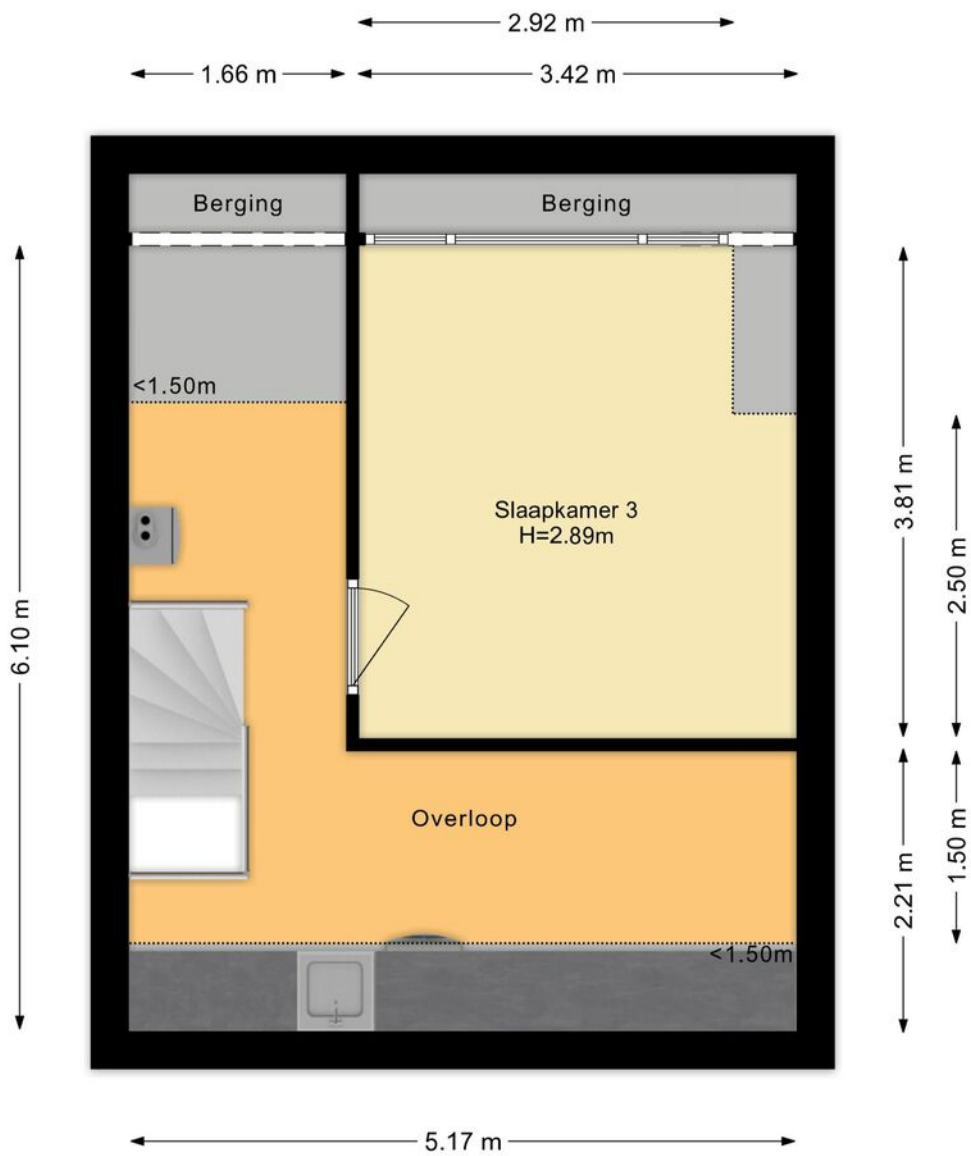


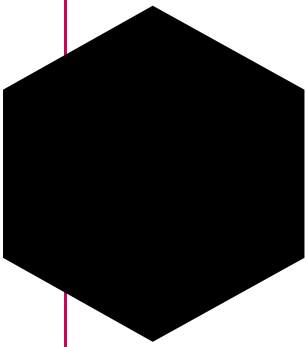
# Plattegrond





# Plattegrond





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oudewater	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5449	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

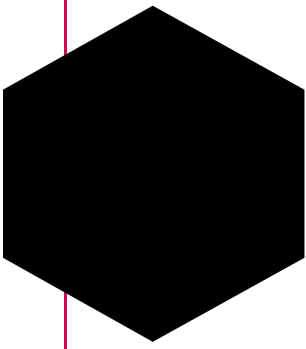
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder			X
- toiletborstel(houder)			X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		





# 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

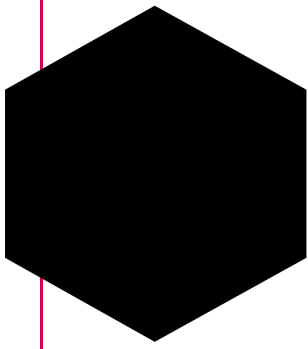
Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk (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](http://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