



VRAAGPRIJS € 750.000 K.K.

Papekopperstraatweg 11

Papekop



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.'

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.



Kenmerken

Woonoppervlakte	195 m²
Inhoud	1134 m³
Perceeloppervlakte	291 m²
Bouwjaar	1917
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	D



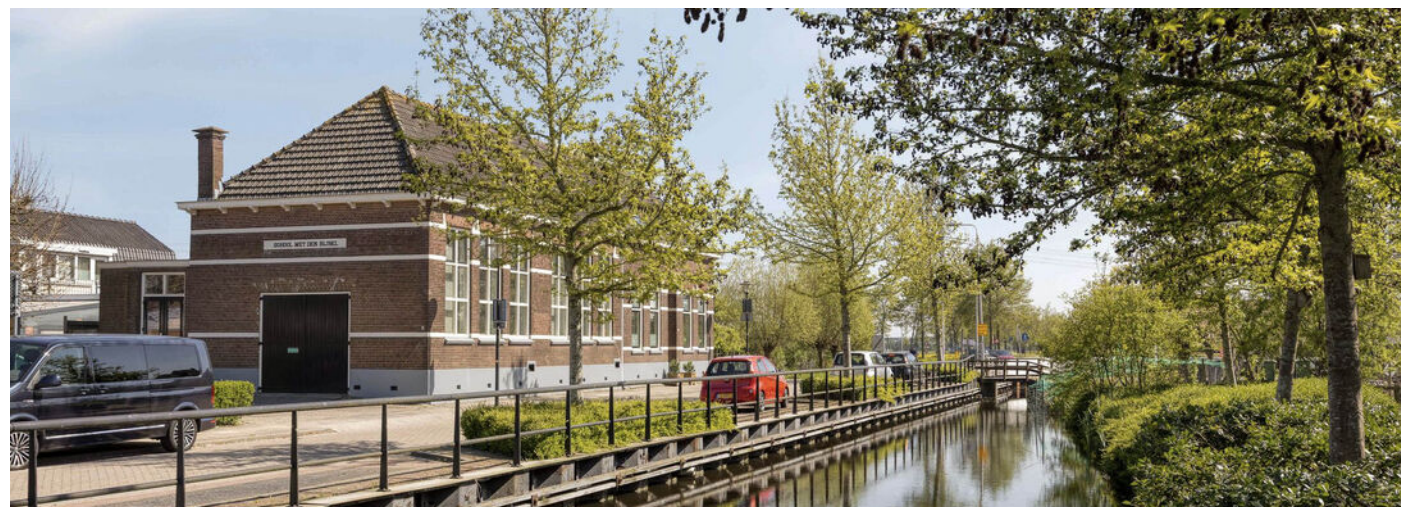
Papekopperstraatweg 11 - Papekop

Op zoek naar een unieke woning?

Deze karakteristieke voormalige lagere school met onderwijzerswoning ademt historie en biedt tegelijkertijd verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Achter de charmante gevel schuilt een unieke woning waar authentieke details en hedendaags wooncomfort op fraaie wijze samenkomen. De woning beschikt onder andere over een sfeervolle woonkamer en suite, een woonkeuken met toegang tot de verzorgde zijtuin over de volledige lengte van het perceel, en maar liefst vier slaap-/werkkamers.

Een bijzonder onderdeel van het geheel is het voormalige schoolgedeelte van circa 93 m² (excl. hal), een indrukwekkende multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als royale garage met openslaande deuren aan de achterzijde. Dankzij de omvang en indeling biedt deze ruimte tal van gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor hobby, opslag, een aan huis gebonden beroep of het realiseren van extra leefruimte.

Met royale leefruimtes, hoge plafonds en een rijke historie is dit een woning met uitzonderlijk veel karakter en potentie.



Begane grond

Via de entree betreed je de centrale hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken van het woonhuis. Aan de voorzijde bevinden zich de sfeervolle woonkamer en eetkamer en suite. Beide ruimtes beschikken over grote raampartijen, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De authentieke details en fraaie plafondhoogtes geven het geheel een warme en karaktervolle uitstraling, waarbij de houten vloer op de begane grond hier op stijlvolle wijze op aansluit. Centraal in de woning bevindt zich de keuken, die in 2007 is vernieuwd en opgesteld in een praktische L-vorm. De keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis met afzuigschouw, vaatwasser (2024), koelkast en combioven. Vanuit de keuken is de gang bereikbaar met toiletruimte, trapopgang en vaste kastruimte. Aangrenzend bevindt zich een ruime werkkamer, ideaal als thuiswerkplek of eventueel als extra slaapkamer.

Het voormalige schoolgedeelte bestaat uit twee bijzonder royale ruimtes (totaal circa 93 m²) met openslaande deuren aan de achterzijde, momenteel in gebruik als garage/opslag. Dankzij de indrukwekkende afmetingen, hoge plafonds en vele raampartijen lenen deze ruimtes zich uitstekend voor uiteenlopende doeleinden, zoals een hobbyruimte, kantoor aan huis of het realiseren van extra woonoppervlak. De lange zijhal met diverse vaste kasten onderstreept het authentieke karakter van het pand en herinnert op fraaie wijze aan de oorspronkelijke functie als schoolgebouw. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats van de Intergas cv-ketel uit 2024.

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







Verdieping(en) & bijzonderheden

De overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers. De grootste slaapkamer aan de voorzijde voorzien van ruime inbouwkasten, een wastafel en biedt directe toegang tot het balkon. Hier geniet je van het uitzicht op de tuin en de omgeving. De ruime badkamer is praktisch ingedeeld met een inloepdouche, wastafel en 2e toilet. Daarnaast zijn de wasmachine en droger keurig weggewerkt in vaste kasten. Via een vlizotrap vanaf de overloop is de zolder bereikbaar. Deze verdieping biedt nog verrassend veel extra bergruimte.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande voormalige lagere school met onderwijzerswoning - met bestemming Wonen - rijk aan historie en karakter en met verrassend veel leefruimte en diverse gebruiksmogelijkheden binnen de huidige bestemming

- De woning is door de gemeente aangemerkt als beoogd gemeentelijk monument, waarmee de cultuurhistorische waarde en het bijzondere karakter worden onderstreept

- Lichte woonkamer met en suite eetkamer en een separate woonkeuken
- Totaal vier slaap-/werkkamers
- Verzorgde zijtuin over de volledige lengte van het perceel en een balkon van ca. 4.73 x 2.07 m
- Regenput aanwezig voor het opvangen van hemelwater
- Multifunctioneel voormalig schoolgedeelte van circa 93 m², bestaande uit twee bijzonder royale ruimtes, momenteel in gebruik als garage/opslag en voorzien van elektra en water, met openslaande deuren aan de achterzijde
- Verwarming en warm water middels cv-combiketel (Intergas 2024)
- Recent is een Quicksan voor de fundering uitgevoerd; het rapport is beschikbaar voor geïnteresseerden. Zie tevens de disclaimer in de brochure





Royaal wonen in
een voormalige
school met veel
licht, authentieke
details en
mogelijkheden!

Een stukje historie

De Papekopperdijk 11 kent een rijke en bijzondere historie. Het geheel is gebouwd als lagere school met onderwijzerswoning in de jaren 1905–1910, in de nabijheid van het toenmalige station Papekop. Op een oudere kaart van Ketelaar uit circa 1770 is op deze locatie echter al een school weergegeven, wat duidt op een veel oudere onderwijsfunctie op deze plek. Het gebouw lag destijds midden in het polderlandschap, strategisch gesitueerd bij de samenkomst van wegen, een knooppunt dat op oude kaarten wordt aangeduid als "Den Driesprong".

Architectonisch bestaat het geheel uit twee huidige gebouwen die worden overkapt door één doorlopend afgewolfd zadeldak, gedekt met blauwe muldenpannen, waarbij de nok evenwijdig aan de dijk is gesitueerd. De voormalige onderwijzerswoning is iets kleiner dan het schoolgedeelte, maar juist rijker gedecoreerd. Kenmerkend zijn de kleinere en lager geplaatste vensters met forse togen en aanzetstenen, de gestileerde motieven in de boogvelden en de gepleisterde banden. Ook de op de hoeken opwippende vensterbanken dragen bij aan de levendige en karaktervolle gevelaanblik.



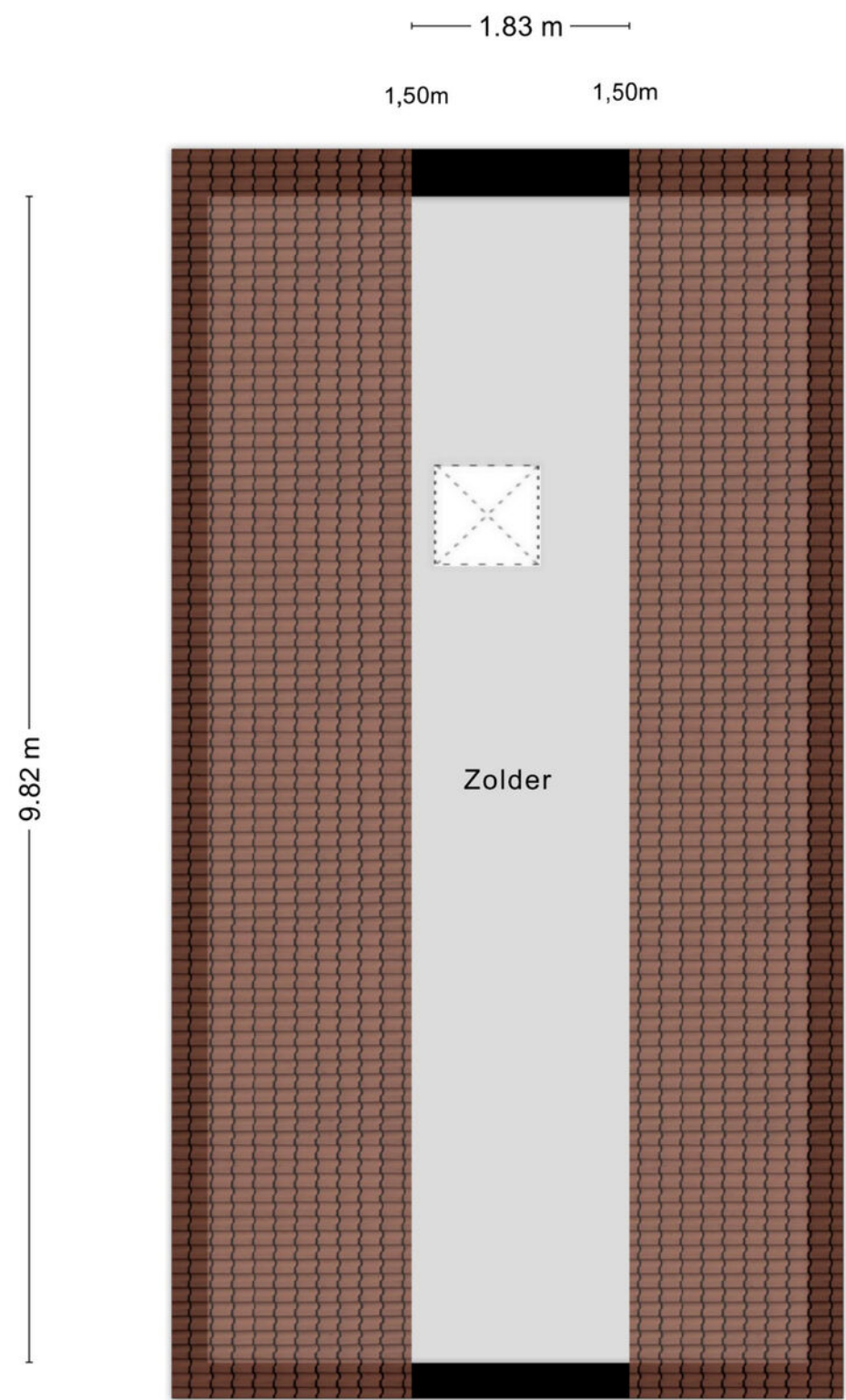
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- hanglamp achterkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast overloop en schoenenkast overloop			X
- Kast achterkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Eetkamertafel met stoelen achterkamer			X
- Keukentafel met stoelen			X
- Bureau studeerkamer			X
- kast studeerkamer			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- wasbak sl.kamer blijft achter	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	X		
pioenroos voortuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



Notities



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.

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

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.

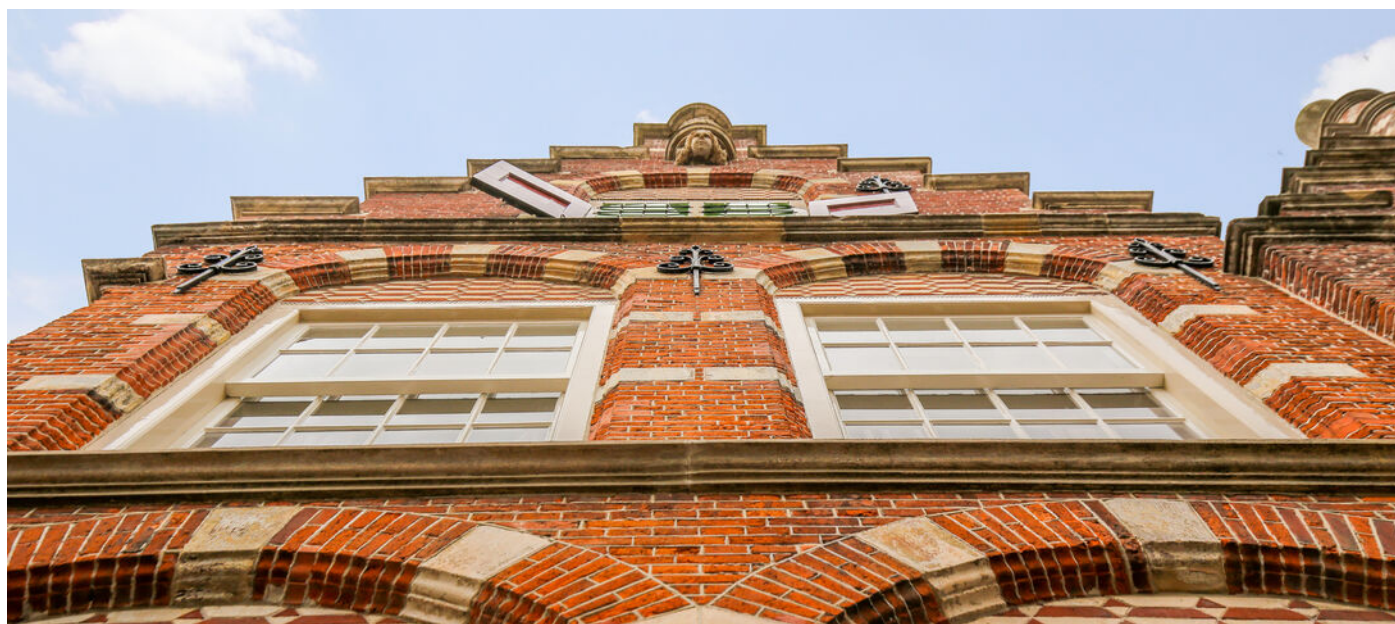
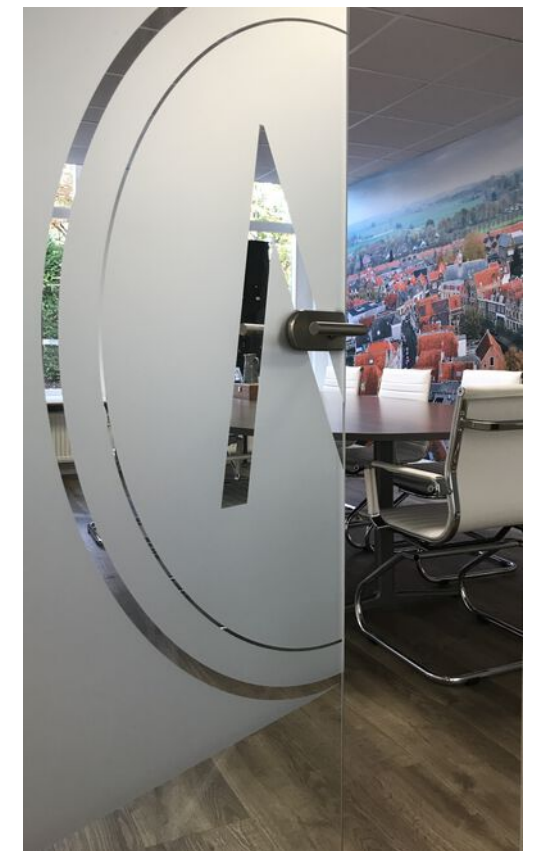
Ook actief in de omgeving

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!



"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!



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



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