



VRAAGPRIJS € 1.995.000 K.K.

Willeskop 131 A  
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.'



**Elize Smit** | Commercieel  
medewerkster binnendienst

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



**Lisanne Raaphorst** | Commercieel  
medewerkster binnendienst

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



**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 waardebeoordeling

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	379 m <sup>2</sup>
Inhoud	1382 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	2624 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2007
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6
Energielabel	A





## Willeskop 131A - Oudewater

LUXE, RUIMTE EN DUURZAAMHEID MIDDEN IN HET GROENE HART Welkom bij deze prachtige VRIJSTAANDE VILLA – een plek waar ruimte, comfort en verfijning samenkomen. Gelegen op een ROYAAL PERCEEL van 2.624 m<sup>2</sup> en met een indrukwekkend woonoppervlak van circa 379 m<sup>2</sup>, biedt deze woning een overvloed aan leefruimte voor het hele gezin. Hier geniet je van het beste van twee werelden: de rust van het buitengebied én de nabijheid van alle voorzieningen in het sfeervolle Oudewater, met bovendien Utrecht op korte afstand.

Binnen wacht een stijlvolle leefomgeving met een ruime woonkeuken, meerdere sfeervolle zitgedeelten en een hoogwaardige afwerking met onder andere massief eikenhout, natuursteen en ambachtelijke details. De villa beschikt over ZES ROYALE SLAAPKAMERS en DRIE BADKAMERS, verdeeld over de verschillende woonlagen – ideaal voor een groot gezin, gasten of werken aan huis.

Buiten vormt de FRAAI AANGELEGDE TUIN een waar verlengstuk van de woning: met meerdere terrassen, volop privacy en een weids uitzicht over de omliggende landerijen. Via het TOEGANGSHEK MET ELEKTRISCHE POORT bereik je het erf, waar RUIME PARKEERGELEGENHEID op eigen terrein aanwezig is.

Duurzaamheid speelt hier eveneens een hoofdrol. In 2022 is de woning uitgerust met EEN WARMTEPOMP EN MAAR LIEFST 47 ZONNEPANELEN, wat zorgt voor energiezuinig wooncomfort zonder concessies aan luxe. Dankzij de indrukwekkende architectuur, de fraaie niveauverschillen en het ADEMBENEMENDE UITZICHT over de landerijen is dit een villa waar elke dag voelt als thuiskomen in stijl – midden in het prachtige Groene Hart.



## Indeling begane grond

Bij binnenkomst stapt u de ruime en lichte entreehal binnen, voorzien van een elegante natuurstenen vloer en een moderne toiletruimte. Vanuit de hal leidt de trap zowel naar het souterrain als naar de eerste verdieping, terwijl de toegang tot het kantoor meteen indruk maakt met op maat gemaakte eiken kasten en een stijlvolle werkplek.

De hal opent via openslaande deuren naar de eetkamer, het hart van de woning, waar u direct geniet van het panoramische uitzicht over de omliggende landerijen – een uniek en rustgevend kenmerk dat door de hele woning zichtbaar is. Aangrenzend bevindt zich de op maat gemaakte woonkeuken, uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur en een royaal kookeiland. De keuken is voorzien van een hardstenen vloer met vloerverwarming en kan met stijlvolle schuifdeuren indien gewenst volledig worden afgesloten.

Vanuit de eetkamer is de study bereikbaar, een knusse plek met een houtkachel die warmte en sfeer

toevoegt. De living, gesitueerd in de zijbeuk, is bijzonder licht dankzij de vele raampartijen en openslaande deuren, waardoor het uitzicht telkens weer een centraal element vormt. Zowel de eetkamer als de living zijn afgewerkt met een fraaie eiken vloer, wat bijdraagt aan een harmonieuze en sfeervolle uitstraling.

De keuken en living openen direct naar het zonnige buitenterras, dat een verhoogd, weids uitzicht biedt over de weilanden en het beschermde watervogelgebied 'Willeskop'. Hier beleeft u de zonsopgang in alle rust, de warme gloed van de avondzon en de prachtige natuur van de seizoenen – van herfststormen tot vroege lentemist. Het terras en de tuin vormen zo een verlengstuk van de woning, waar binnen en buiten op elegante wijze samenkomen.

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





## Indeling souterrain

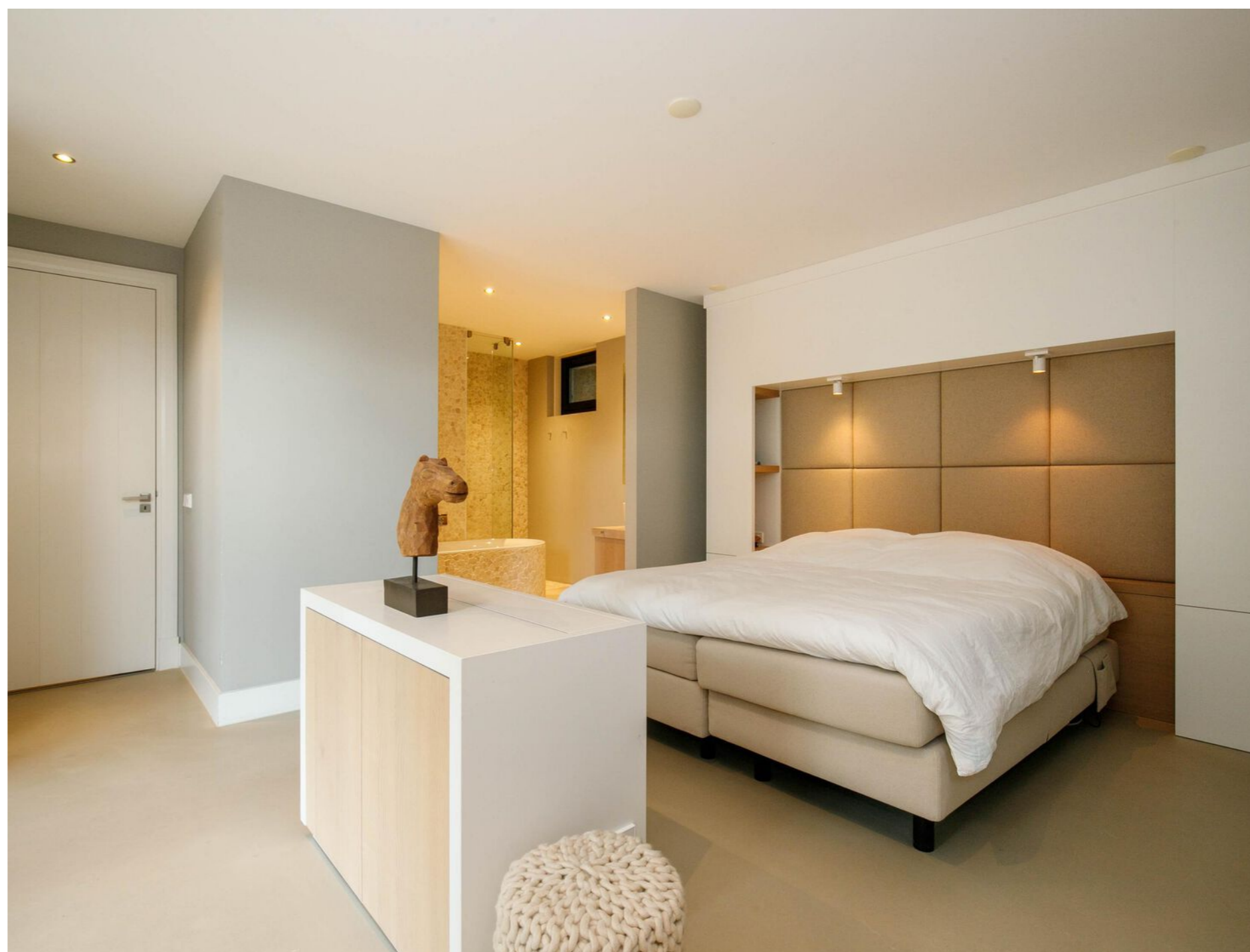
Het souterrain is een ware ontdekking, waar ruimte, licht en luxe samenkomen. Via de royale hal bereikt u drie riante slaapkamers, waarvan er twee direct toegang bieden tot het verlaagde buitenterras. Zo kunt u vanuit uw slaapkamer letterlijk de tuin in lopen en genieten van het groen en de rust die deze omgeving kenmerken.

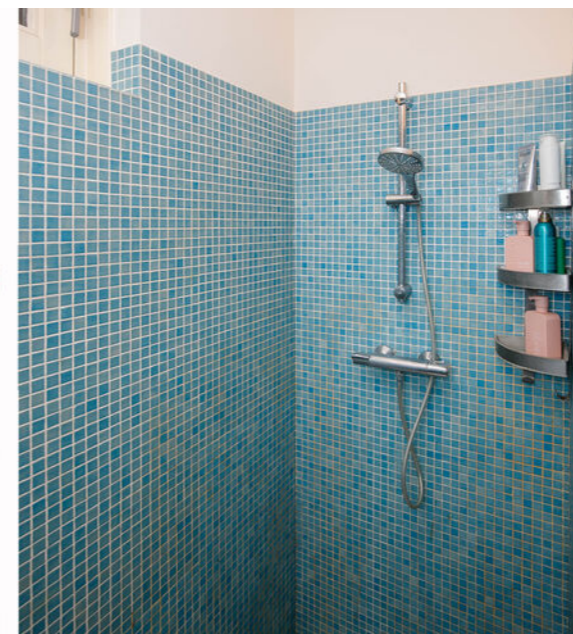
Praktische ruimtes zijn zorgvuldig geïntegreerd: vanuit de hal zijn de 26 m<sup>2</sup> grote berging (eveneens buitenom bereikbaar), de technische ruimte en de wasruimte bereikbaar, waardoor het souterrain niet alleen comfort maar ook functionaliteit biedt. De drie slaapkamers delen een verzorgde badkamer met inlopdouche, wastafel en een separaat toilet, ideaal voor gezinnen of gasten.

De masterbedroom vormt een absoluut hoogtepunt van deze villa. Met een oppervlak van circa 33 m<sup>2</sup> voelt deze ruimte als een luxe suite. Openslaande deuren leiden naar het terras, terwijl een walk-in closet en een ruime, open badkamer het geheel compleet maken. Hier zijn alle details zorgvuldig afgestemd:

twee elegante wastafels, een ligbad met mozaïektegels, een regendouche én een dubbele douche. Deze masterbedroom is een plek waar comfort, stijl en rust samenkomen.

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





Een souterrain met allure: licht, ruim en luxe, met directe toegang tot het terras!

## Indeling verdieping(en)

### **Eerste verdieping:**

De overloop van de eerste verdieping vormt een lichte en rustige verbindingsruimte en biedt toegang tot twee riante slaapkamers.

De comfortabele badkamer is voorzien van een toilet, een inloopdouche en een wastafel. Vanuit één van de slaapkamers is een bergkast bereikbaar, ideaal voor extra opslag of het netjes opbergen van spullen.

### **Bergvlisering:**

Vanuit de overloop is via een vlizotrap de bergvlisering bereikbaar met de opstelplaats van de warmtepomp.

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



## Bijzonderheden

- Riant opgestelde villa met een hoogwaardig afwerkingsniveau en een sfeervolle, doordachte indeling.
- Fenomenaal vrij uitzicht over de omliggende landerijen.
- Imposante achtergevel met fraaie architectuur en karaktervolle uitstraling.
- Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, waaronder een zwevend terras direct aan de villa.
- Veranda (ca. 3 x 6 m) met buitendouche en ruimte voor een buitenspa of jacuzzi.
- Twee bergingen: een houten tuinhuis en een deels overkapte fietsenberging.
- Maar liefst 47 zonnepanelen én een warmtepomp (2022).
- Energielabel A – energiezuinig en toekomstbestendig.
- Afsluitbare poort met elektronisch toegangshek.



- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein met laadpaal.
- Schilderwerk grotendeels uitgevoerd in 2024.
- Alle te openen ramen en deuren voorzien van luxe horren; in het souterrain beschikken de openslaande deuren bovendien over rolluiken.
- Oplevering: in overleg.



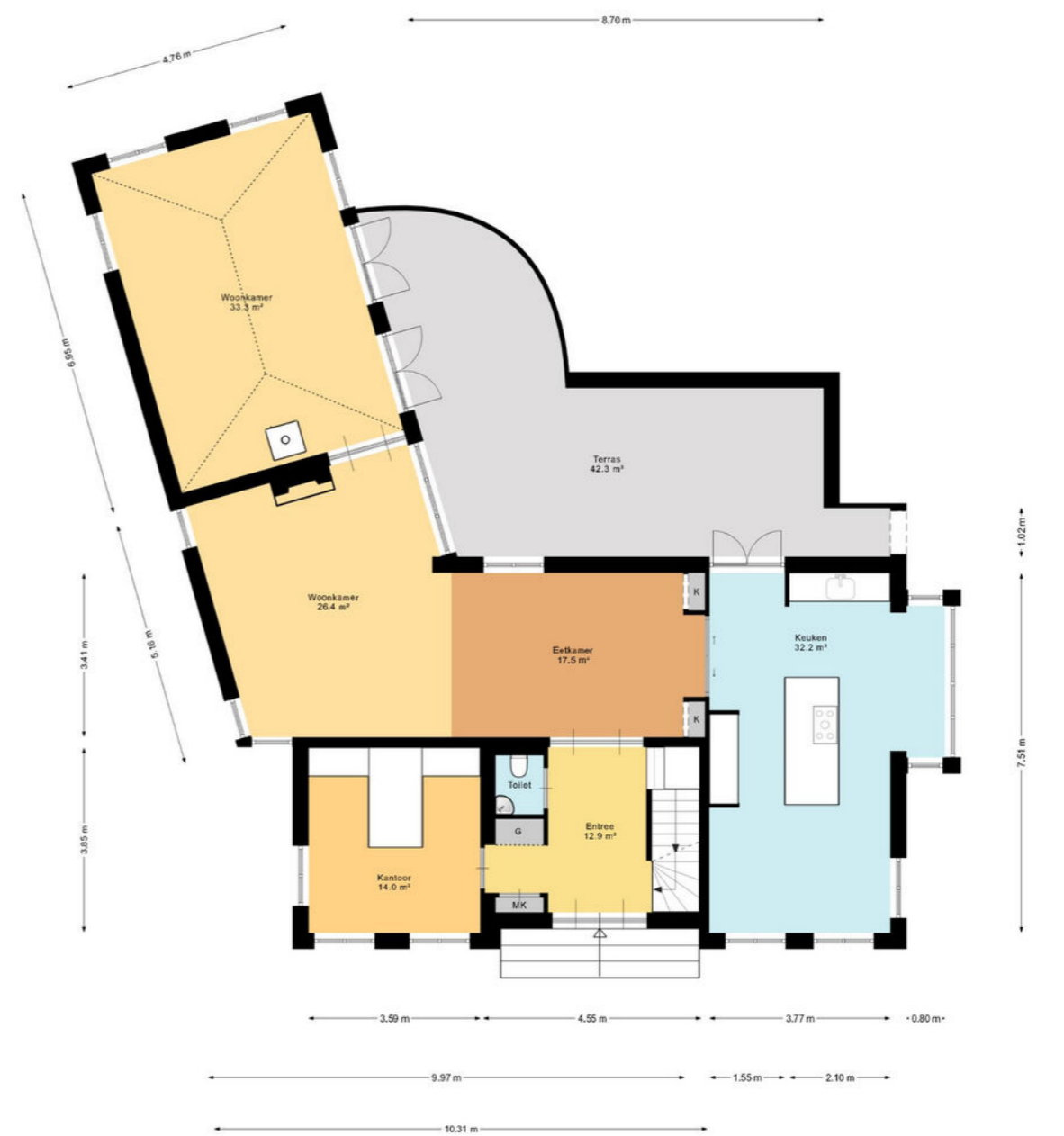
## Woonomgeving

Deze villa is gelegen in het pittoreske stadje Oudewater, midden in het Groene Hart van Nederland. Het stadje staat bekend om zijn historische charme, sfeervolle straatjes en prachtige landschappen. Willeskop 131 A ligt centraal en beschut, achter een omheinde tuin, met vrij uitzicht over de weilanden, terwijl het centrum van Oudewater met winkels, restaurants en culturele voorzieningen binnen enkele minuten bereikbaar is.

De woning is centraal gelegen: grote steden zoals Utrecht, Rotterdam en Den Haag zijn goed bereikbaar, en ook de busverbindingen naar Gouda, Woerden en Utrecht zijn uitstekend. Voor natuurliefhebbers is dit een ideale plek, met talloze fiets- en wandelroutes in de directe omgeving, zodat u optimaal kunt genieten van rust, ruimte en het groene landschap.



## Plattegrond

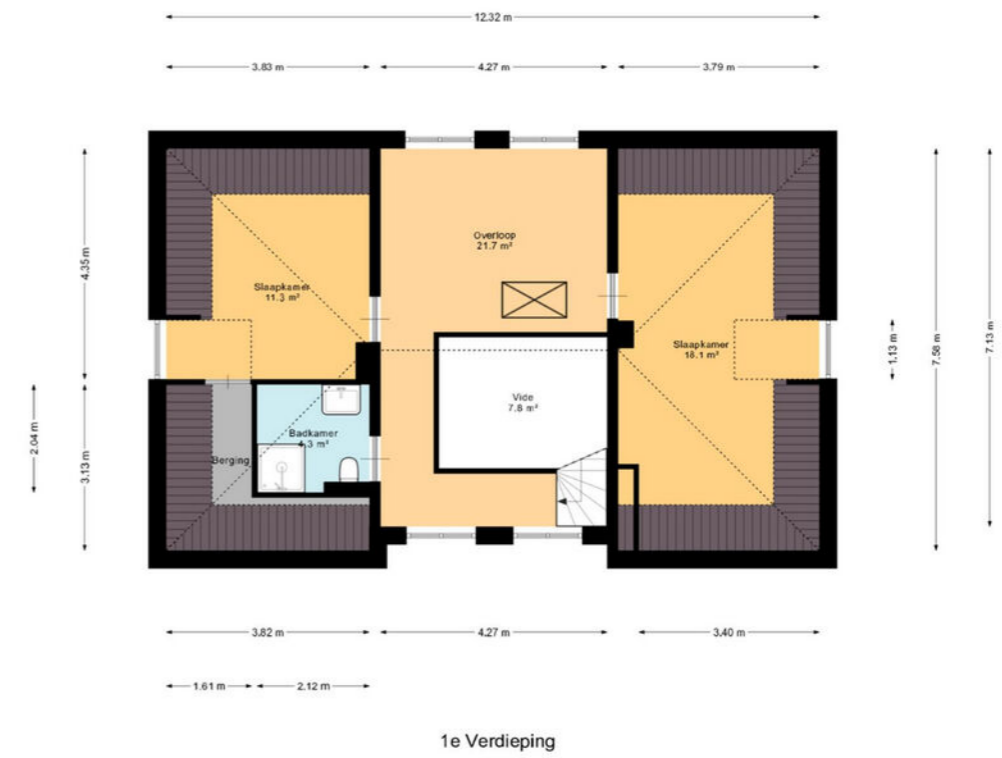


Begane Grond

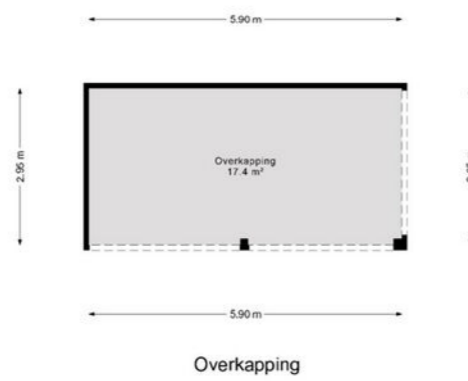
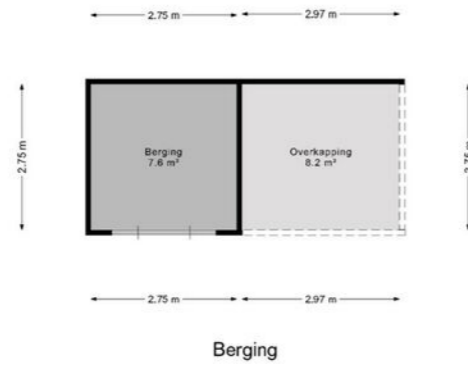
# Plattegrond



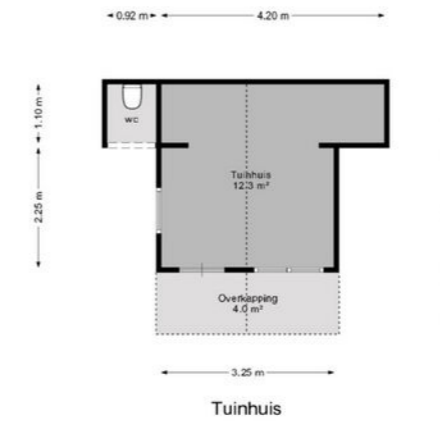
# Plattegrond



# Plattegronden



# Plattegrond





Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rol gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Warmtepomp	X		
- 47 Zonnepanelen	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# Over Meesters Makelaardij

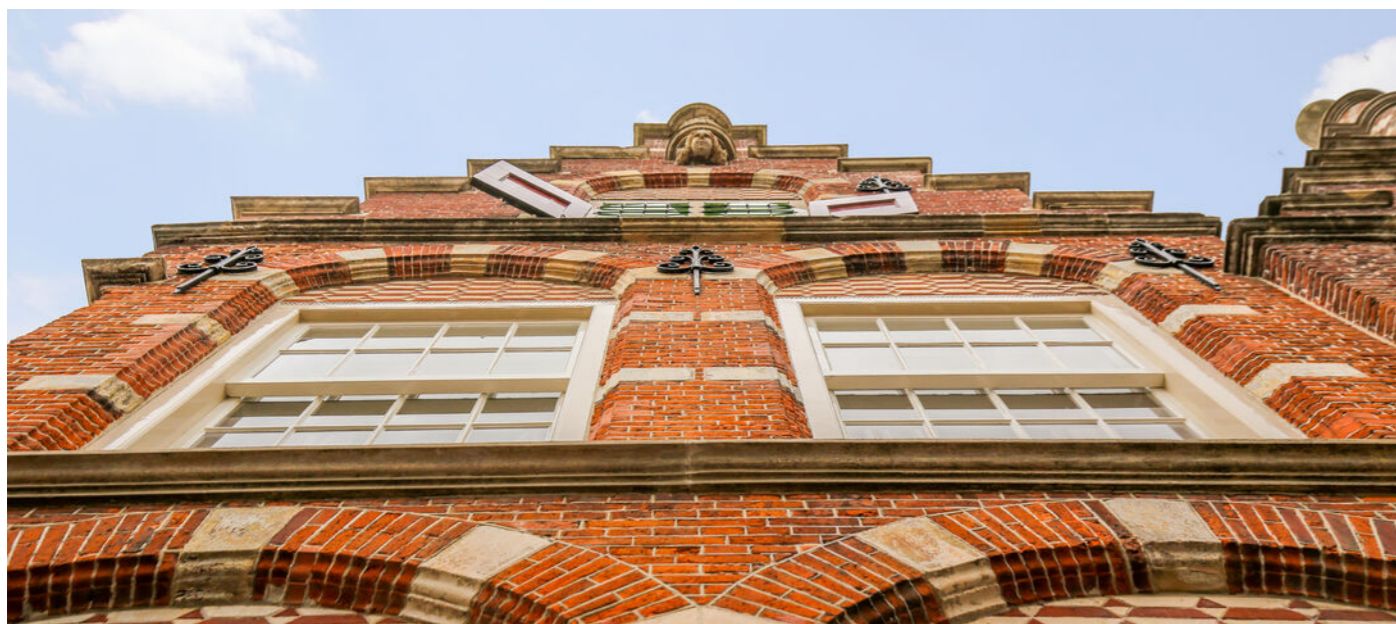


## Oudewater

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

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](mailto:info@meesters.nl) | [www.meesters.nl](http://www.meesters.nl)