



VRAAGPRIJS € 895.000 K.K.

Wijdstraat 19
Oudewater



MEESTERS
MAKELAARDIJ

De gezichten achter Meesters Makelaardij



Daniël van Mourik | Register
Taxateur en Makelaar

'Sinds 2021 chef-Meesters. Afspraak is afspraak en denk 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 woonhuis | 232 m ² + 142 m ² bedrijfsruimte |
| Inhoud, totaal | 1325 m ³ |
| Perceeloppervlakte | 234 m ² |
| Bouwjaar | 1902 (bedrijfsruimte 1987) |
| Aantal kamers woonhuis | 6 |
| Aantal slaapkamers | 5 |
| Energielabel | D |



Wijdstraat 19 / Romeijnstraat 2

Unieke kans in het historische hart van Oudewater: wonen, werken én ondernemen onder één dak!

Zelden komt er een object op de markt dat zoveel ruimte, karakter en gebruiksmogelijkheden biedt als dit bijzondere Rijksmonument in het historische centrum van Oudewater. Aan de Wijdstraat wordt het pand gekenmerkt door een fraaie en beeldbepalende Jugendstil-winkelpui, die direct verwijst naar de rijke historie van het voormalige winkelpand. Achter deze karakteristieke gevel schuilt een verrassend ruim geheel met een royale woning, een zeer grote garage/ werkruimte, een verdieping boven de bedrijfsruimte, een werkkamer in het souterrain en een zonnige stadstuin direct aan het water. Dankzij de combinatie van de bestemming Wonen/ Detailhandel (WD) voor het hoofdgebouw en Bedrijfsdoeleinden (D) voor de achtergelegen bedrijfsruimte biedt het object tal van mogelijkheden voor wonen, werken, ondernemen, opslag, hobby of een combinatie daarvan. Met een perceel van circa 234 m², een achterom aan de Romeijnstraat en een unieke ligging aan De Haven / de Lange Linschoten betreft dit een object dat zich nauwelijks laat vergelijken.

Bouwjaar woonhuis 1902
Bouwjaar werkplaats 1987
Inhoud totaal 1325 m³
Perceeloppervlakte 234 m²
Gebruiksoppervlakte woonhuis 232 m²
Gebruiksoppervlakte werkplaats met verdieping 142 m²



Begane grond

De entree bevindt zich aan de Wijdstraat en komt uit in het ruime voorportaal met de karakteristieke voormalige winkelpui. Via een tussenhal met trapopgang en praktische kastruimte bereik je het woongedeelte.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte voor een gezellige zit- en eethoek. De sfeervolle schouw met houthaard zorgt voor extra sfeer, terwijl de lichtkoepel en de openslaande deuren naar de tuin bijdragen aan een prettige lichtinval. Aansluitend bevindt zich de woonkeuken, voorzien van een plavuizenvloer en een deur naar de tuin. De keuken is uitgerust met een 4-pits gasfornuis met afzuigkap (2024), een koel-/vriescombinatie (2024), vaatwasser en oven.

Vanuit de naastgelegen hal zijn de toiletruimte, het souterrain en de royale garage-/werkruimte bereikbaar.

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





Verdieping(en)

Eerste verdieping:

Via de L-vormige overloop zijn twee ruime slaapkamers, de badkamer, een praktische trapkast en een aparte wasruimte bereikbaar. In de wasruimte bevinden zich de opstelling van de wasmachine, droger en de hagelnieuwe cv-ketel (2026).

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kast en een wastafel. Vanuit de hoger gelegen badkamer is er toegang tot het dakterras, een heerlijke plek met uitzicht over het water en de karakteristieke panden aan de Havenstraat.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, een whirlpool ligbad, een tweede toilet en een wastafelmeubel met dubbele kraan.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op de overloop bevinden zich een lichtkoepel, een wastafelmeubel en een praktische bergkast voor extra gebruiksgemak. Deze verdieping beschikt over drie extra slaapkamers, waardoor het totale aantal slaapkamers op vijf komt. Alle kamers zijn

voorzien van vaste kastruimte onder de schuine kap, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

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





Een woning vol
authentieke details
en karakter, met
maar liefst 5
slaapkamers en een
royale indeling!

Bijzonderheden

- Rijksmonument op een perceel van circa 234 m² in het historische centrum van Oudewater.

- Zonnige stadstuin met speelse indeling en kademuur aan het vaarwater van De Haven / de Lange Linschoten, met daarnaast een dakterras met prachtig uitzicht over het water en de karakteristieke bebouwing van de Havenstraat.

- Hoofdgebouw met bestemming Wonen/ Detailhandel (WD).

- Een woning vol authentieke details en karakter, met maar liefst 5 slaapkamers en een royale indeling.

- Zeer grote, multifunctionele achtergelegen werkplaats met bestemming Bedrijfsdoeleinden (D), bestaande uit circa 77 m² op de begane grond en een verdieping van circa 65 m².

- Werkkamer en extra opslagruimte in het souterrain.

- Werkplaats gebouwd in 1987 en

voorzien van betonnen vloer, krachtstroom, elektra, uitstortgootsteen en muur- en dakisolatie.

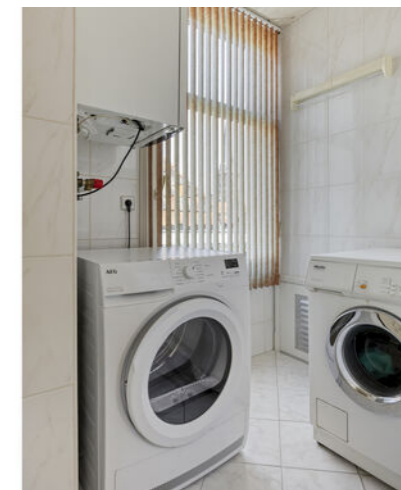
- Voorzien van buitenzonwering en elektrische rolluiken.

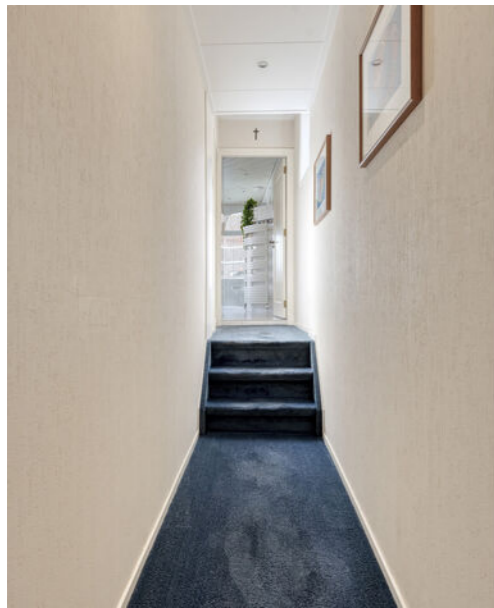
- Achterom en directe toegang tot de Romeijnstraat.

- Hagelnieuwe cv-ketel geplaatst in 2026, met daarnaast een close-in boiler in zowel de keuken als de werkplaats voor warm water.

- Recent is een Quicksan voor de fundering uitgevoerd; het rapport is beschikbaar voor geïnteresseerden.

- Oplevering: in overleg





Een monumentaal
object met
vitzonderlijk veel
ruimte en gebruiks-
mogelijkheden.

Werkplaats/bedrijfsruimte & souterrain

Een absoluut pluspunt van dit object is de royale werkplaats met de bestemming Bedrijfsdoeleinden (D). Deze multifunctionele ruimte is gebouwd in 1987 en beschikt over een oppervlakte van circa 77 m² op de begane grond. De ruimte is voorzien van een betonnen vloer, krachtstroom, elektra en een praktische uitstortgootsteen.

Via de openslaande deuren is er directe toegang tot de Romeijnstraat, wat zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid. De werkplaats biedt volop mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten, opslag, hobbygebruik of een combinatie hiervan.

Middels een vaste trap is de verdieping bereikbaar. Deze verdieping heeft een oppervlakte van circa 65 m² en vormt een waardevolle aanvulling op de al royale ruimte beneden.

Souterrain

In het souterrain bevindt zich een extra kamer die momenteel in gebruik is als werkkamer en opslagruimte. Deze veelzijdige ruimte beschikt bovendien over een deur naar buiten, direct aan het water van De Haven / de Lange

Linschoten, wat deze plek een bijzonder karakter geeft.

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





Een stukje historie & omgeving

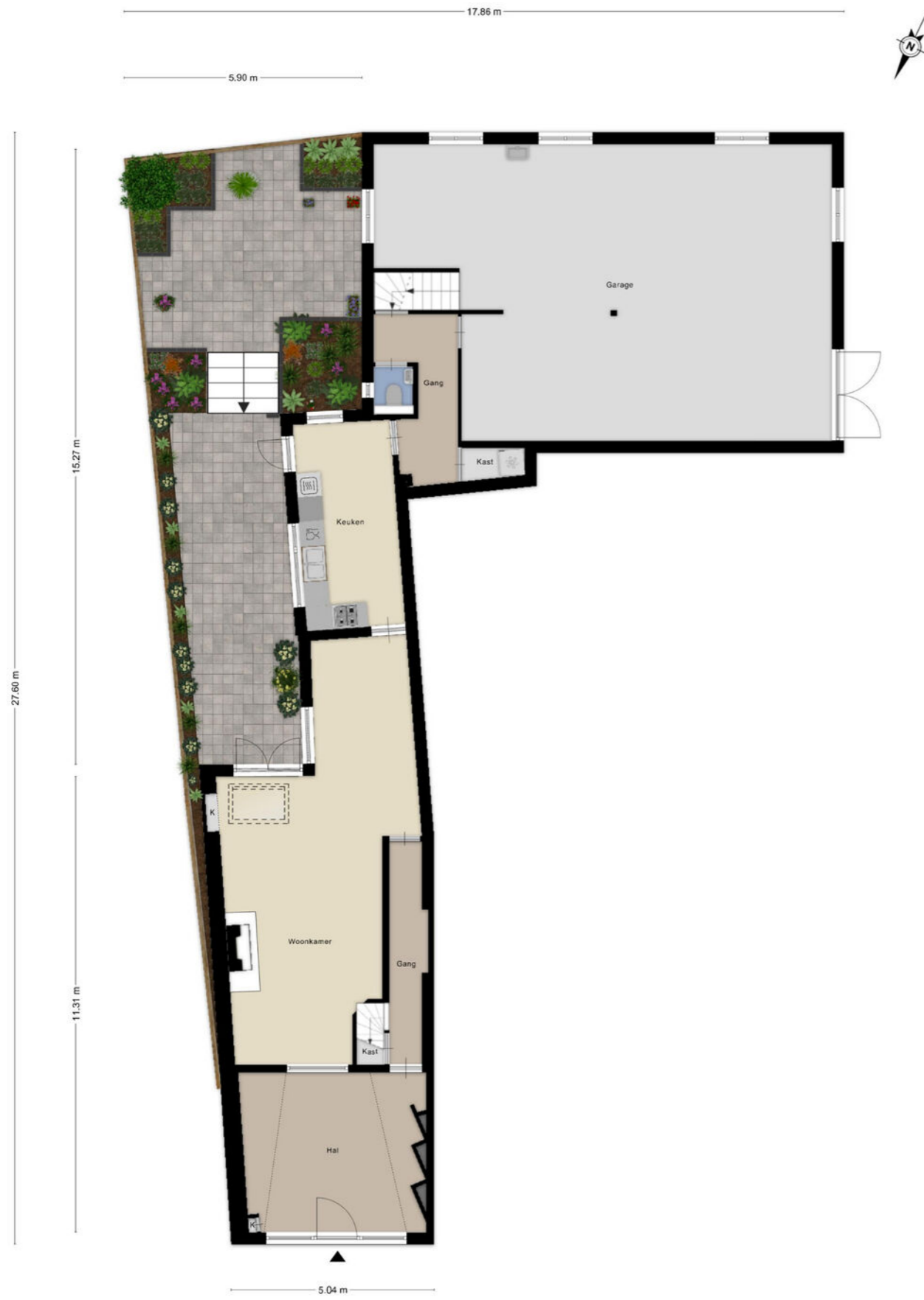
Winkelpand onder zadeldak met de nok haaks op de straat. Het werd in 1902 gebouwd en heeft, net als Wijdstraat 9, een fraaie Jugendstil winkelpui. De pui wordt overspannen door één grote uitgemetselde ontlastingsboog. In het boogveld bevindt zich een tegeltableau met sierlijke bloemen- en plantenmotieven, voornamelijk papavers. Het tableau is afkomstig van de faience- en tegelfabriek 'Holland' (1892-1920) te Utrecht. Het hout van stijlen en kozijnen is fraai gesneden in neorenaissancevormen en de pui als geheel wordt geflankeerd door natuurstenen lisenen met Jugendstil motieven. De gevel heeft een geknikte hoekige topbeëindiging. In het pand was, zoals in het bovenlicht nog te lezen is, een koper en blikslagerij gevestigd, een voorloper van het later daar gevestigde loodgietersbedrijf.

Woonomgeving

Deze bijzondere woning is gelegen in het historische centrum van Oudewater, een sfeervolle stad met een rijke geschiedenis en een karakteristiek straatbeeld. Vanuit de woning wandelt u zo naar de gezellige markt, winkels, horecagelegenheden en diverse voorzieningen. De ligging aan het water van De Haven / de Lange Linschoten maakt het geheel extra bijzonder. Hier woont u midden in de levendige binnenstad, terwijl u tegelijkertijd geniet van rust, ruimte en een unieke buitenbeleving aan het water.



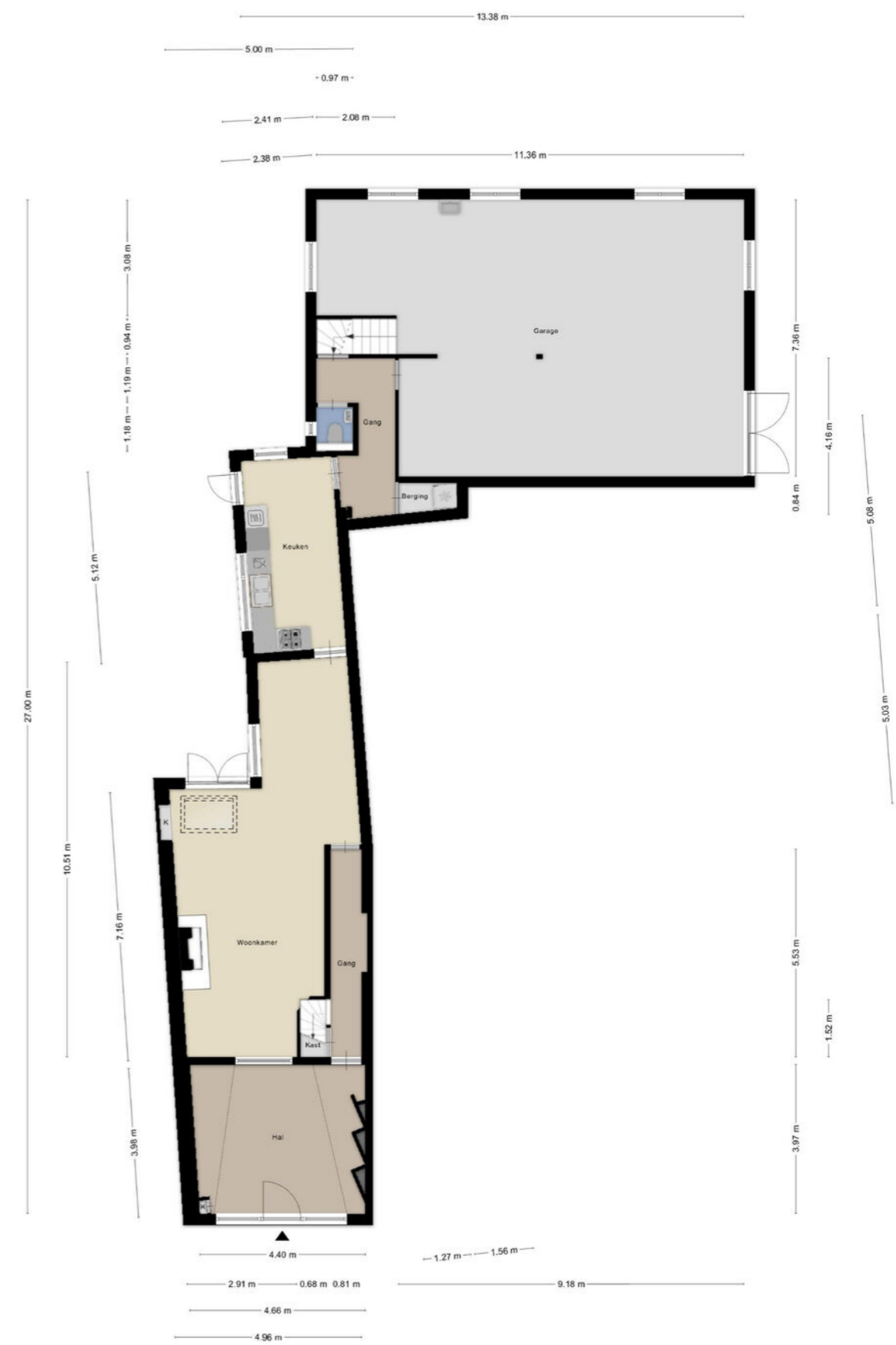
Plattegrond



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



Plattegrond



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



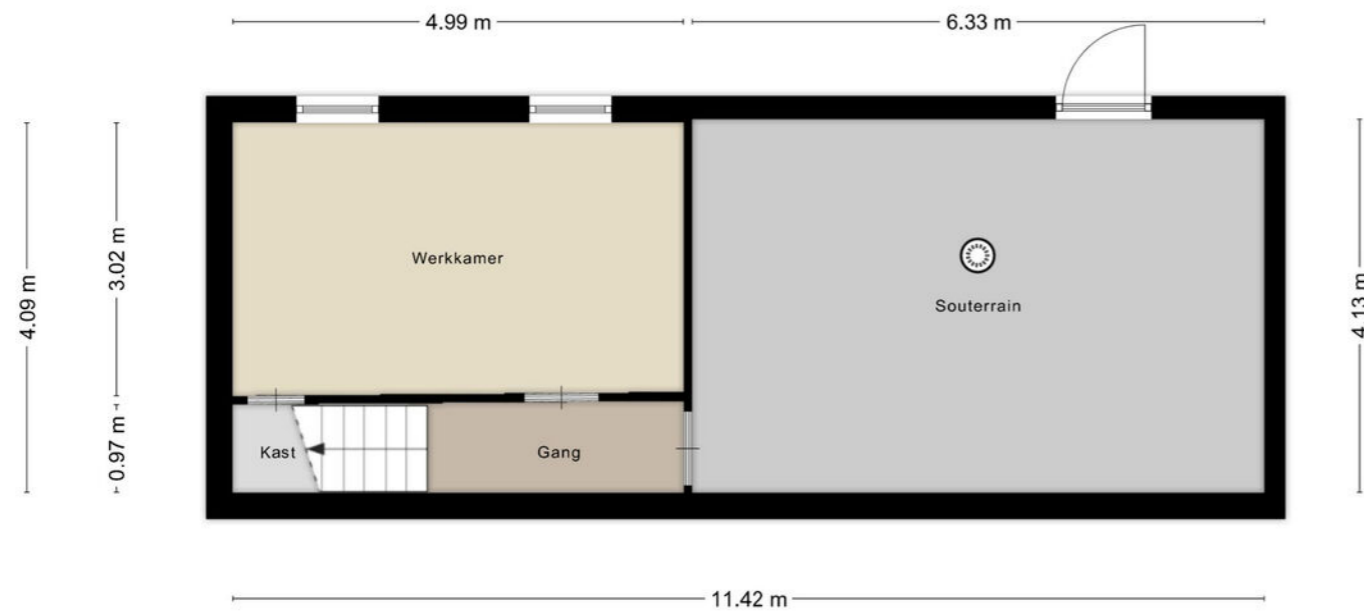
Plattegrond



Plattegrond

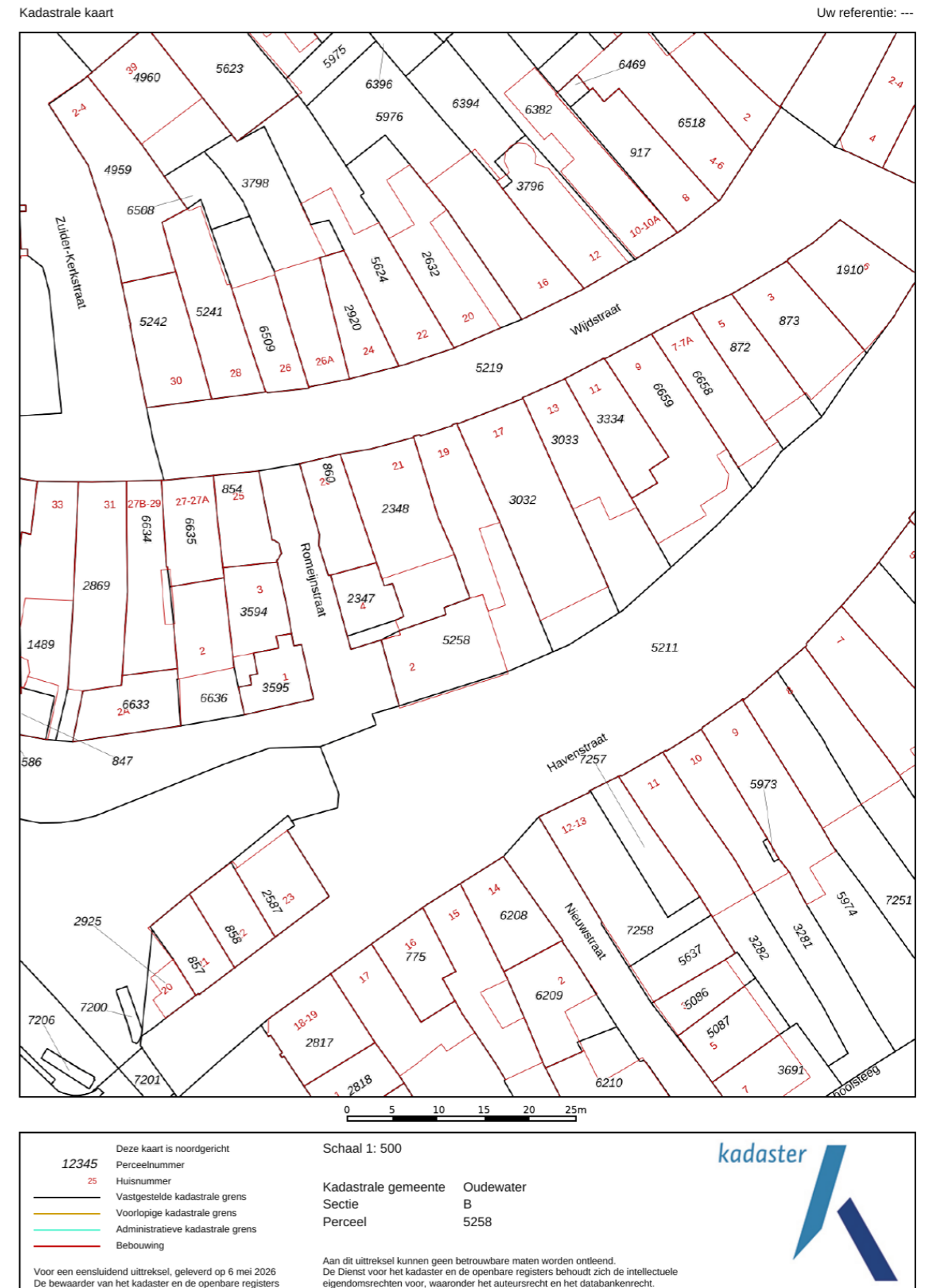


Plattegrond



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 | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| (Gas)kachels | X | | |
| Designradiator(en) | 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 | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - parketvloer | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - jacuzzi/whirlpool | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Kluis | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internet aansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |

Over Meesters Makelaardij

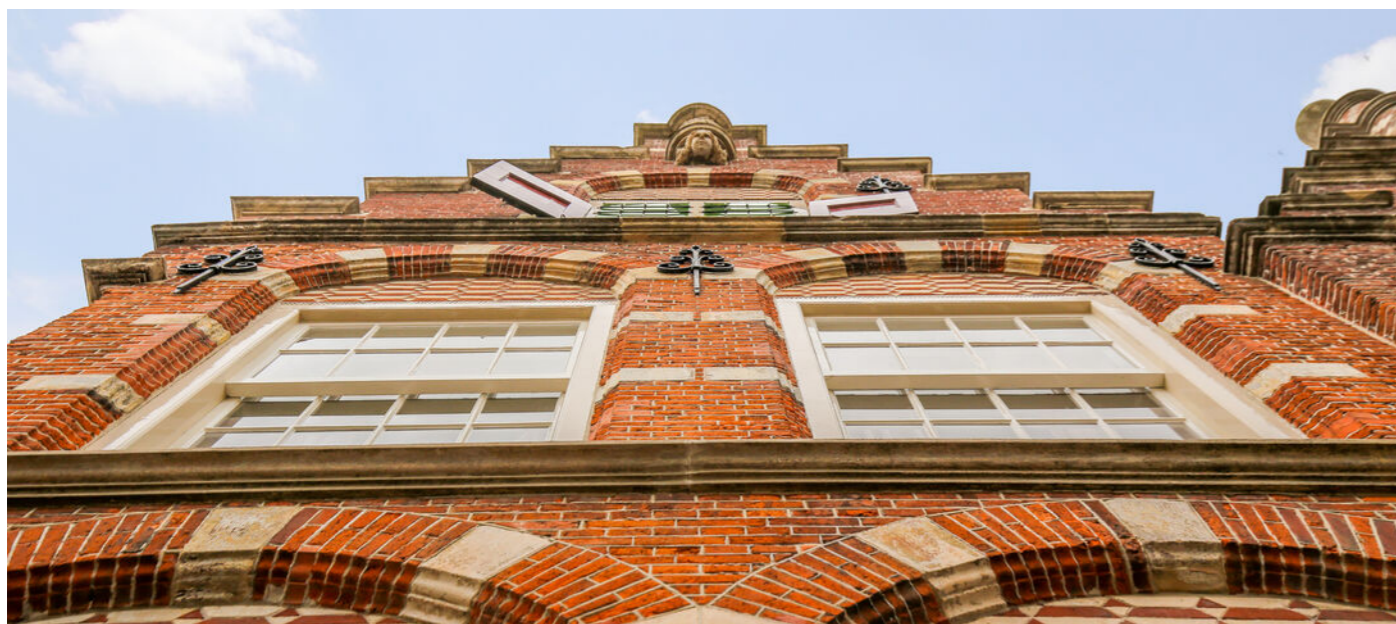


Oudewater

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!



#FACEBOOK



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 | www.meesters.nl