

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



PRINSES IRENE STRAAT 3, OUDEWATER

€ 450.000 k.k.



# WELKOM BIJ PRINSES IRENESTRAAT 3



IK BEN Martine de Keizer

NVM Makelaar

---

Welkom bij **Prinses Irenestraat 3** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ [martine.de.keizer@vanhuyse.nl](mailto:martine.de.keizer@vanhuyse.nl)

☎ +31 (0)6 48 61 33 82



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken



# KENMERKEN

|                             |                                                       |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------|
| Bouwjaar                    | 1967                                                  |
| Soort woning                | Eengezinswoning                                       |
| Bouwvorm                    | Bestaande bouw                                        |
| Type woning                 | Tussenwoning                                          |
| Inhoud                      | 354 m <sup>3</sup>                                    |
| Overige inpandige ruimte    | -                                                     |
| Gebouwgebonden buitenruimte | -                                                     |
| Energielabel                | B                                                     |
| Verwarming                  | C.v.-ketel                                            |
| Isolatie                    | Dakisolatie, muurisolatie<br>Bodemisolatie, HR++ glas |



Woonoppervlakte  
100 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
129 m<sup>2</sup>



Kamers  
5



Slaapkamers  
4



# OMSCHRIJVING

Aan de Prinses Irenestraat 3 in Oudewater staat deze totaal gemoderniseerde tussenwoning te koop met energielabel B, op korte afstand van het centrum. Je loopt naar binnen en ziet het meteen: dit huis heeft een frisse, moderne upgrade gehad met strakke wanden, spotjes en comfortabele vloerverwarming. Met ca. 100 m<sup>2</sup> woonoppervlak, verdeeld over drie verdiepingen, is dit een heerlijke plek om thuis te komen. Beneden vind je een gezellige woonkamer met ruimte voor een fijne zithoek en eettafel, plus een moderne (open) keuken. Boven zijn er meerdere slaapkamers en een moderne badkamer op de 1e verdieping. De 2e verdieping is net volledig gemoderniseerd, de slaapkamer met dakkapel is geïsoleerd, gestuukt en voorzien van spotjes. Buiten geniet je van een achtertuin op het zuid-westen gelegen en een ruime berging van ca. 13,7 m<sup>2</sup>.

De ligging is top, de Prinses Irenestraat 3 is gelegen in een rustige woonwijk in Oudewater, een stad aan de rand van de provincie Utrecht. De stad ligt centraal tussen Gouda, Woerden en Utrecht en via de A12 zijn Den Haag of Rotterdam ook gemakkelijk te bereiken. In de directe omgeving van de woning bevinden zich basisscholen, supermarkten, de sporthal, tennishal- en banen, de bibliotheek en het nieuwe cultuurhuis met voldoende groen en de aangrenzende polder.

Indeling Woning:

Hal: De hal is netjes en praktisch, met de meterkast en een moderne toiletruimte met loshangend toilet.

Woonkamer: De woonkamer is zo'n ruimte waar je je meteen thuis voelt. Dankzij de meerdere raampartijen

komt het daglicht van verschillende kanten naar binnen, waardoor het hier de hele dag door lekker licht en ruimtelijk aanvoelt. Er is volop plek voor een fijne zithoek én een gezellige eethoek, zodat je de ruimte echt kunt indelen zoals jij het prettig vindt. Extra comfortabel is de vloerverwarming: geen radiatoren in het zicht en altijd een aangename temperatuur, of je nu 's ochtends rustig opstart of 's avonds lang natafelt. De strakke afwerking met gestucte wanden en spotjes maakt het geheel modern en rustig.

Keuken: De moderne keuken is van alle gemakken voorzien, met een kookplaat met 5 gaspitten, een stoomoven, een combi magnetron/oven, een koel-vriescombinatie, een spoelbak met kraan en natuurlijk een vaatwasser. Een fijne, complete keuken waar je heerlijk voor familie en vrienden een gezellig etentje kunt bereiden..

Tuin: Een prettig gelegen tuin op het zuid-westen waar je lekker van de middag- en avondzon kunt genieten. Perfect voor een cappuccino in het zonnetje of een borrel na het werk

Berging: De tuin is voorzien van een ruime stenen berging voor fietsen en spullen én een praktische achterom.

1e verdieping

Overloop: Via de vaste trap in de hal bereik je de 1e verdieping die toegang biedt tot de 3 slaapkamers en badkamer.



# OMSCHRIJVING

**Slaapkamers:** Alle slaapkamers zijn heerlijk licht en praktisch afgewerkt met rolluiken en horren—fijn voor comfort, privacy én een goede nachtrust.

**Slaapkamer 1:**

(master): Gelegen aan de voorzijde van de woning en extra ruim opgezet. Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht hier rijkelijk naar binnen.

**Slaapkamer 2:**

Ruime slaapkamer aan de achterzijde, eveneens met veel lichtinval. Een fijne, rustige kamer die zich perfect leent als tweede (slaap)kamer of logeerkamer.

**Slaapkamer 3:**

Praktische 1-persoons slaapkamer, momenteel ingericht als hobby-/werkruimte. Ideaal als kinderkamer, thuiswerkplek of walk-in-closet, afhankelijk van jouw woonwensen.

**Badkamer:** In 2023 vernieuwd en strak uitgevoerd. Je beschikt hier over een dubbele wastafel, een fijne inloopdouche, een 2e toilet én praktische aansluitingen voor wasmachine en droger. Een complete badkamer!

**2e verdieping:** Via een vaste trap is de 2e verdieping te bereiken.

De overloop biedt plaats voor de cv installatie (2025) en het mechanische ventilatie systeem.

**Slaapkamer 4:** Ruime slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde. De kamer is net volledig gemoderniseerd en netjes afgewerkt: geïsoleerd, gestuukt en voorzien van spotjes. Achter de schuifwanden vind je bovendien

verrassend veel bergruimte. Het Velux dakraam is uitgerust met zonwering en de kamer wordt verwarmd met een elektrische radiator.

**Oplevering:** in overleg

**Bijzonderheden:**

- Gemoderniseerde tussenwoning;
- Kunststof kozijnen vernieuwd 2019 en HR++ glas;
- Vloerverwarming als hoofdverwarming begane grond;
- Nieuwe CV installatie Intergas ( juli 2025);
- Gevelbekleding geheel vervangen;
- Goed funderingslabel (laag risico): rapport aanwezig;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping voorzien van rolluiken en horren;
- Badkamer vernieuwd in 2023 met een inloopdouche dubbele wastafel en tweede toilet;
- 2e verdieping voorzien van dakkapel (2023) en verdieping gemoderniseerd (4e slaapkamer);
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Fijne tuin op het zuidwesten;
- Nokvorsten vervangen in 2023;
- Meterkast 2023 aangepast;
- Riolering compleet vervangen onder woning en tuin;
- Nieuwe bekabeling naar badkamer voor droger en wasmachine 2023;
- Nieuwe bekabeling naar zolder voor elektrische radiator en dakkapel 2023;
- Voor zonnepanelen is er al een voorziening aangelegd vanuit meterkast naar zolder;
- Berging aanwezig (circa 13,7 vierkante meter);
- Energielabel B;

















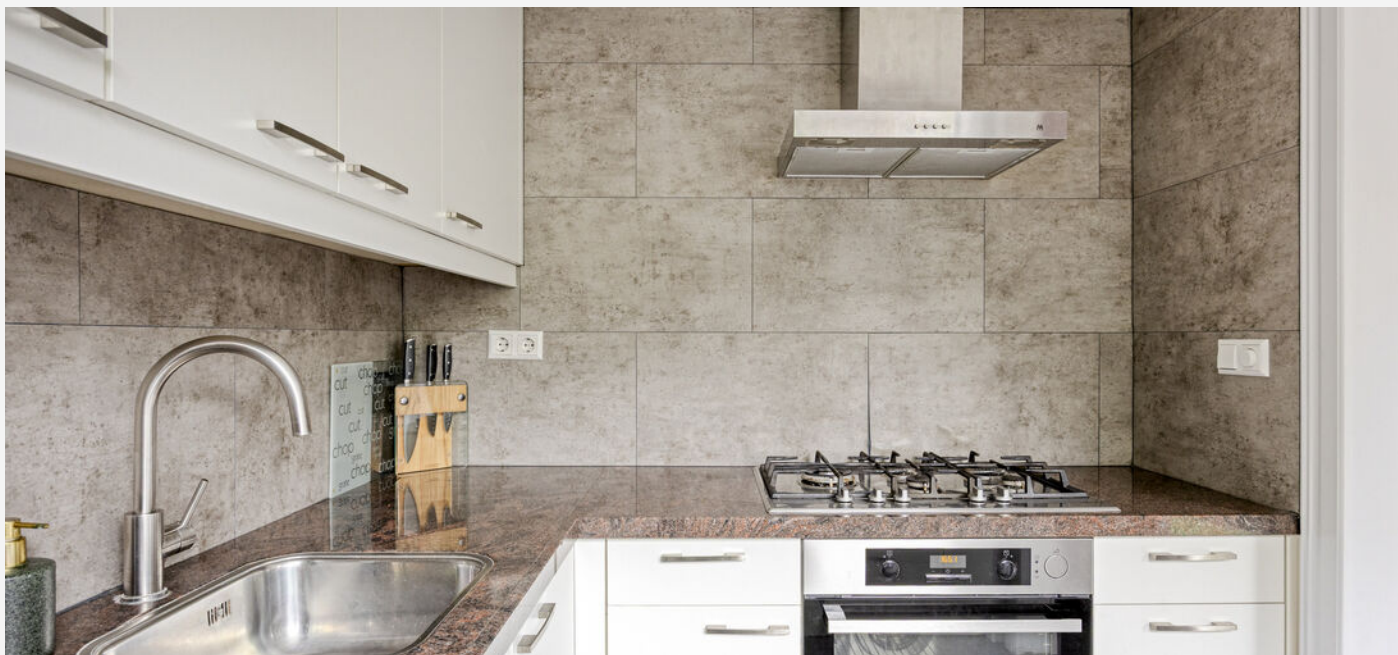












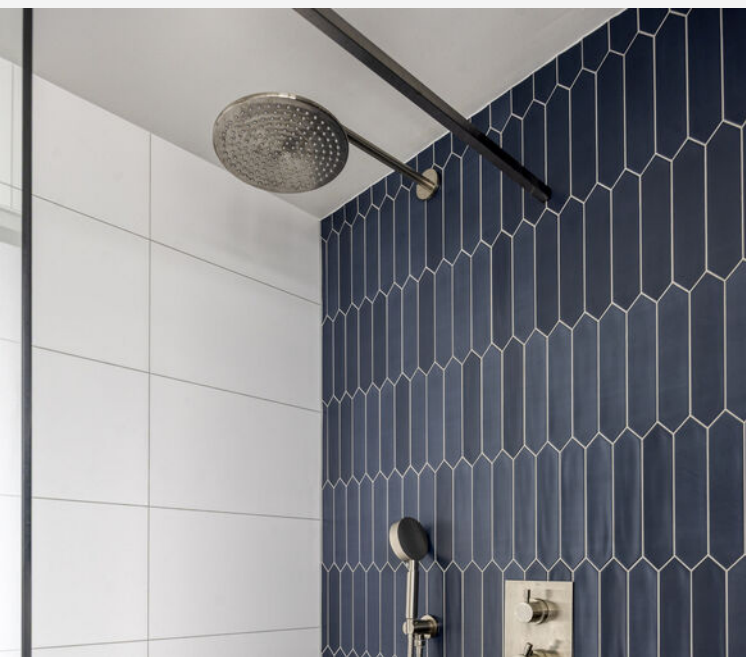






























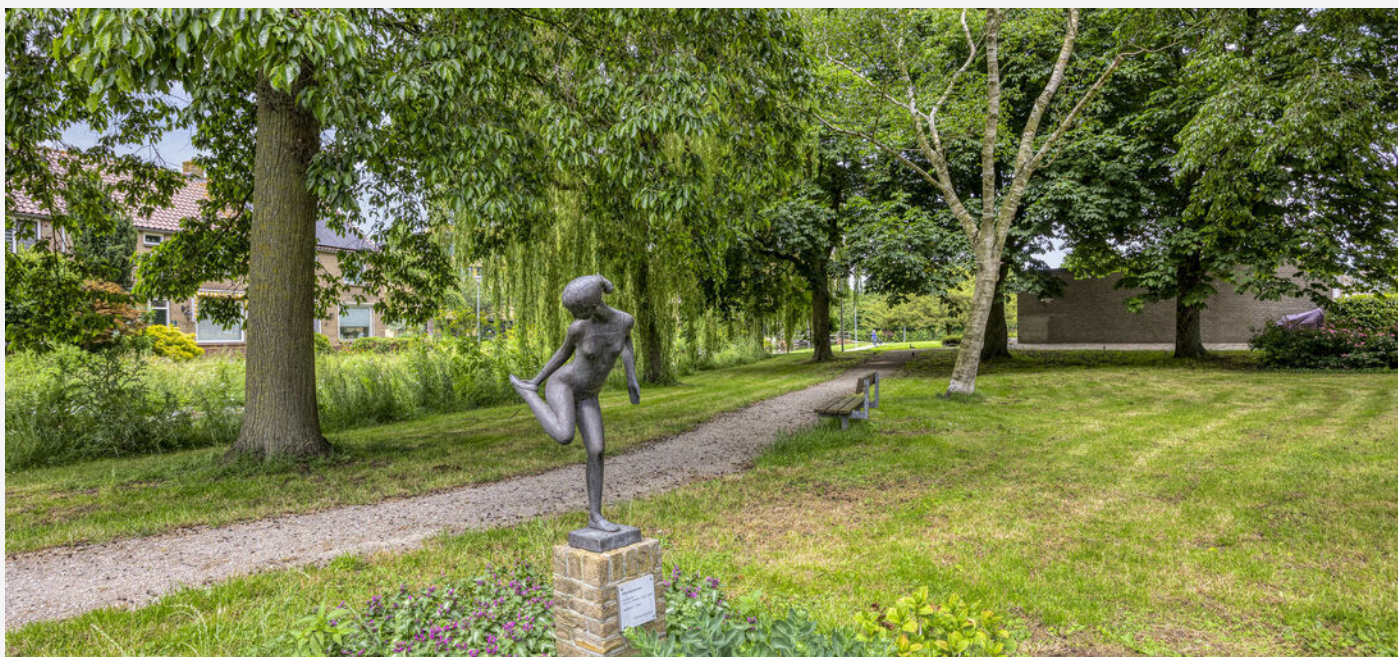












# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

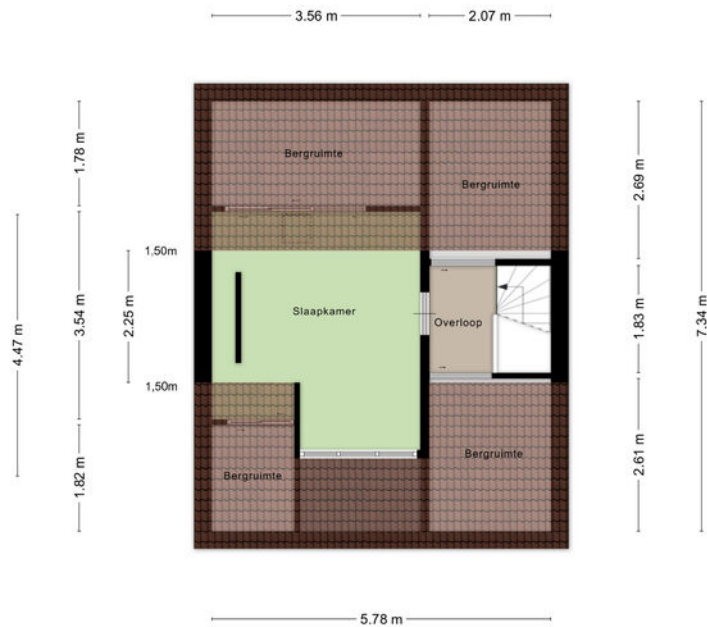


# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

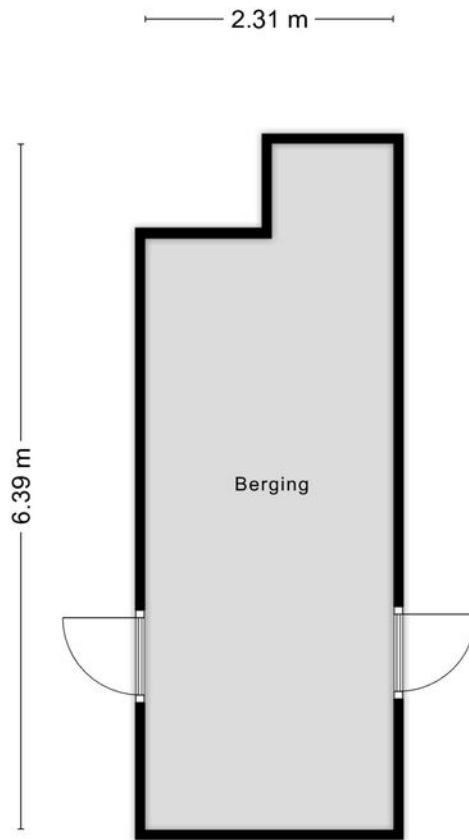
# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

# KADASTRALE AANDUIDING

Oudewater, 776

## EIGENDOMSSITUATIE

## KADASTRAAL PERCEEL

6782

## KADASTRALE SECTIE

## GEMEENTE

Oudewater

## PERCEELOPPERVLAKTE

129 m<sup>2</sup>





# LOCATIE OP KAART



# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| - Vouw gordijnen                         | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - Pvc vloer                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Schoenenkast planken hal               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| 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 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - combi-oven/combimagnetron                                        | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                             | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Inrichting</b>                   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |
| Beplanting                                 | X             |          |              |
| potten voortuin                            |               | X        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | X             |          |              |
| kliko ombouw                               | X             |          |              |



## De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



## PARTNERS IN WONEN

### Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



### Groen, groener, groenst



Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check [www.vanhuyseplanten.nl](http://www.vanhuyseplanten.nl)

# PARTNERS IN WONEN

## Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



## Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



## VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.



# PARTNERS IN WONEN

## VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



## De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

## VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.





vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)