



VRAAGPRIJS € 1.150.000 K.K.

Diemerbroek 41
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.'



Kenmerken

Woonoppervlakte	157 m²
Inhoud	581 m³
Perceeloppervlakte	12280 m²
Bouwjaar	1910
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Energie label	E

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.



Diemerbroek 41 - Papekop

Landelijk wonen op een droomlocatie in het Groene Hart!

Midden in het buitengebied van Oudewater ligt deze charmante VRIJSTAANDE WONING MET SERRE, ACHTERHUIS, EEN ZEER ROYALE MULTIFUNCTIONELE SCHUUR, GARAGE EN RUIM 1,2 HECTARE EIGEN GROND. Hier geniet je iedere dag van rust, ruimte en een prachtig weids uitzicht over de omliggende weilanden.

Het geheel is ideaal voor paardenliefhebbers dankzij de aanwezige voorzieningen zoals een gedraineerde paardenbak, langeercirkel, drie paardenboxen, zadelkamer en directe aansluiting op de aangrenzende weilanden.

De woning is sfeervol en verrassend ingedeeld met een lichte serre als centraal hart van het huis en een multifunctioneel achterhuis met extra kamer op de verdieping. Dit maakt de woning zeer geschikt voor gezinnen, maar ook voor gasten, mantelzorg, of een comfortabele werk-/praktijkruimte aan huis (binnen de woonbestemming toegestaan). In totaal beschikt de woning over drie slaapkamers.

De royale schuur is in 2025 aan de gevel vernieuwd en voorzien van metalen potdekselplaten en beschikt over 40 zonnepanelen, uitbreidbaar tot circa 60. Samen met de garage en overige opstallen biedt dit een unieke combinatie van wonen, werken en hobbymatig gebruik.



Indeling begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de hal met meterkast, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. De fraaie glas-in-loodramen en -deur naar de woonkamer zorgen direct voor een karaktervolle entree.

De L-vormige woonkamer is voorzien van fraaie Amerikaanse eiken vloerdelen en beschikt over een karakteristieke open haard. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden een prachtig vrij uitzicht over de groene tuin en de omliggende weilanden. Vanuit de woonkamer bereik je de landelijke keuken. Deze is voorzien van een plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron, koel-/vriescombinatie en een kleine boiler.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de royale serre, een heerlijke lichte leefruimte waar je volop geniet van het weidse uitzicht over de achtertuin en de omliggende landerijen. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren vormt deze ruimte een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. Vanuit de serre bereik je de woon/werkkamer. Deze veelzijdige ruimte is ideaal als werkruimte, hobbyruimte of speelkamer. De karakteristieke stalramen zorgen voor veel sfeer en versterken het landelijke karakter van de woning. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de keuken zijn daarnaast de volledig betegelde badkamer, voorzien van een douche, wastafelmeubel en designradiator en de separate toiletruimte bereikbaar.

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







Verdiepingen

Eerste verdieping woning

Via de vaste trap in de hal bereik je de eerste verdieping van het voorhuis. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. Beide kamers beschikken over praktische bergruimte onder de schuine kap en bieden een prachtig vrij uitzicht over de omliggende weilanden. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een wastafel en biedt toegang tot het dak van de aanbouw, waar desgewenst een dakterras gerealiseerd kan worden.



Verdieping achterhuis

Vanuit de multifunctionele ruimte op de begane grond leidt een vaste trap naar de verdieping van het achterhuis. Hier bevindt zich een royale derde slaapkamer met een wastafel. Dankzij de royale afmetingen en de sfeervolle kapconstructie is dit een volwaardige extra kamer met volop gebruiksmogelijkheden.





Schuur & garage

Schuur

De royale vrijstaande schuur voorzien van krachtstroom met overkapping heeft een indrukwekkende afmeting van circa 33,58 x 11,46 meter en is ingedeeld in meerdere compartimenten die binnendoor met elkaar in verbinding staan. Dankzij de royale afmetingen en praktische indeling biedt deze multifunctionele schuur volop mogelijkheden voor opslag, hobby, stalling of het houden van paarden.

De gevel van de schuur is in 2025 vernieuwd en voorzien van metalen potdekselplaten. Daarnaast is het dak uitgerust met 40 zonnepanelen, met de mogelijkheid om dit uit te breiden tot 60 panelen indien gewenst.

Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle ontvangst- en verblijfsruimte met karakteristieke stalramen, een loopdeur, een houtkachel en een keukenblok met diverse inbouwapparatuur, waaronder koel-/vriescombinatie, afwasmachine, keramische kookplaat en een combimagnetron. Een fijne plek om samen te komen, te ontspannen of

gasten te ontvangen.

Via een schuifpui is de royale centrale schuurruimte met hoge openslaande deuren bereikbaar. Deze ruimte biedt volop plaats voor het stallen van meerdere auto's, aanhangers, machines of werkmaterieel en is tevens uitstekend geschikt als opslag- of hobbyruimte. Het achterste gedeelte van de schuur is volledig ingericht voor paardenliefhebbers en beschikt over drie paardenboxen, een zadelkamer en een afgesloten bergruimte. Vanuit de overkapping is de paddock direct bereikbaar, waardoor de paardenvoorzieningen praktisch en efficiënt zijn ingericht.

Garage

Vrijstaande garage van circa 5,71 x 3,40 meter, voorzien van openslaande deuren aan de voorzijde. Via een buitentrapp is de praktische verdieping van circa 14 m² bereikbaar, ideaal als extra bergruimte of voor het opbergen van hobby- en tuinbenodigdheden.



Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met serre, achterhuis en totaal 3 slaapkamers
- Royale multifunctionele schuur met krachtstroom, paardenvoorzieningen, zoals o.a. 3 paardenboxen, zadelkamer, gedraineerde paardenbak en langeercirkel
- 40 zonnepanelen, uitbreidbaar tot ca. 60
- Gevel schuur vernieuwd in 2025 (metalen potdekselplaten)
- Dak van de schuur voorzien van sandwichpanelen (asbest verwijderd)
- Buiten schilderwerk is netjes bijgehouden
- Vrijstaande garage met bergzolder
- Bestemming: Wonen met ruimte voor aan huis gebonden activiteiten (passend binnen bestemming)
- Herinrichtingsrente (ruilverkaveling) ca. € 11,- per jaar t/m 2035

- Recent is een Quicksan voor de fundering uitgevoerd; het rapport is beschikbaar voor geïnteresseerden.
- Oplevering: in overleg





Een zeldzame
combinatie van
vrijheid, ruimte en
mogelijkheden op
een unieke plek in
Het Groene Hart!





Woonomgeving

Je woont hier rustig en landelijk in Papekop, gemeente Oudewater, in een groene en waterrijke omgeving met volop ruimte en privacy. Op enkele autominuten van het sfeervolle centrum van Oudewater, de uitvalswegen richting de A12 en op fietsafstand (circa 3 km) van Woerden met een breed aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen. De woning wordt omringd door een fraai en verzorgd terrein met een groene en landelijke uitstraling. De oprijlaan is voorzien van een afsluitbaar elektrisch hekwerk. Daarnaast beschikt het geheel over een prachtig aangelegde tuin met meerdere zitplekken en een boomgaard met diverse fruitbomen. Aansluitend aan het perceel liggen weilanden, wat het geheel bijzonder geschikt maakt voor het houden van (klein)vee. Het perceel wordt volledig omringd door sloten, wat het landelijke karakter extra benadrukt.



Plattegrond



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

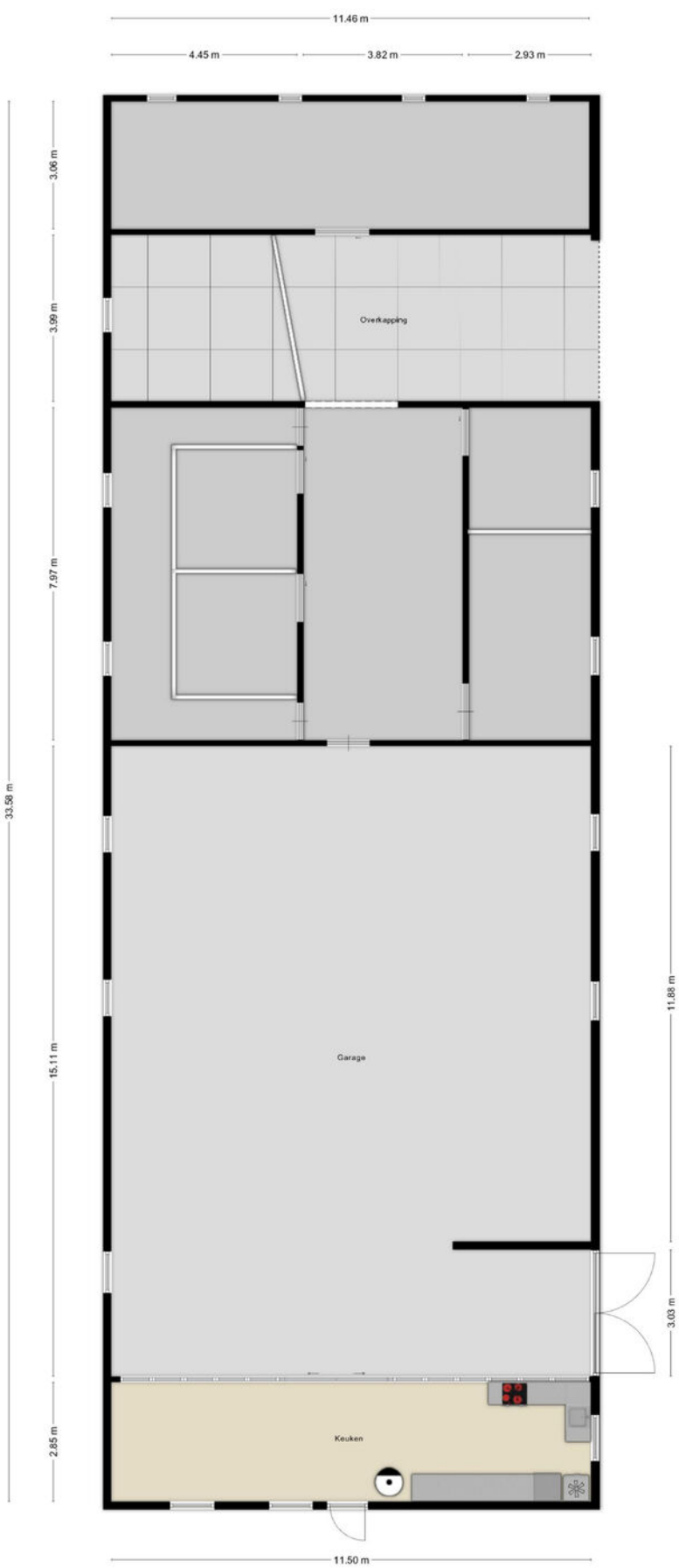
Plattegrond



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



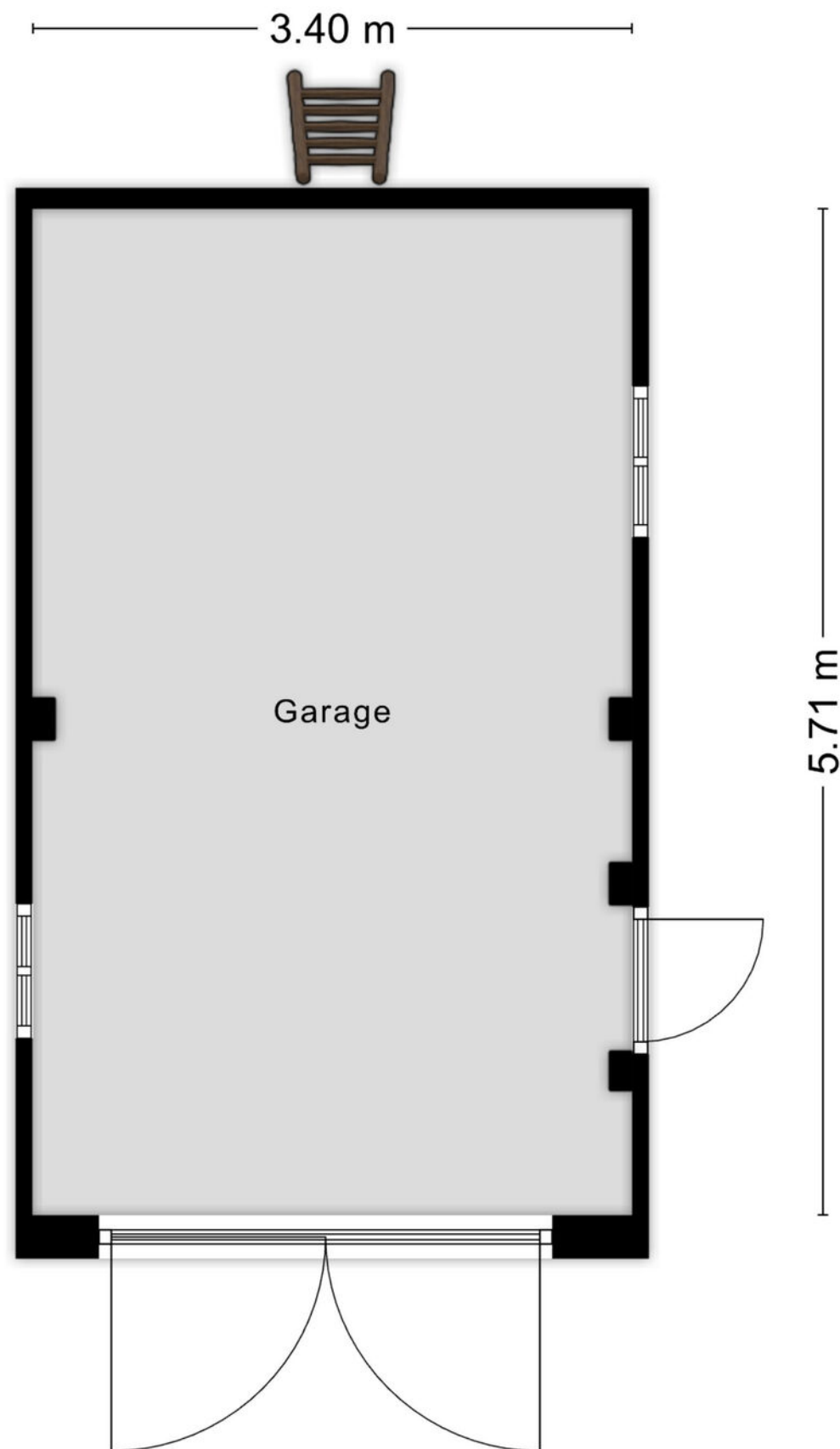
Plattegrond



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

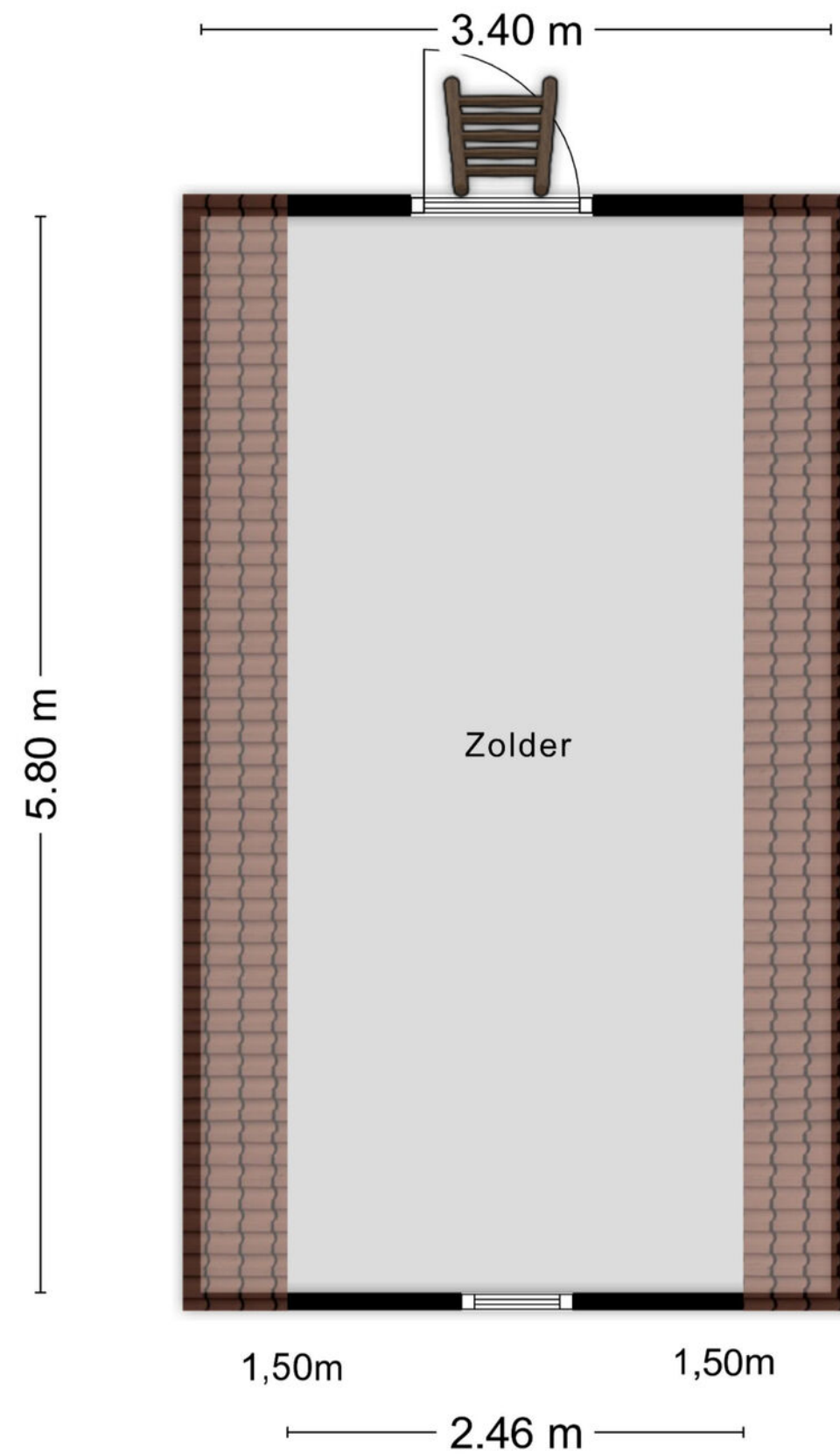


Plattegrond

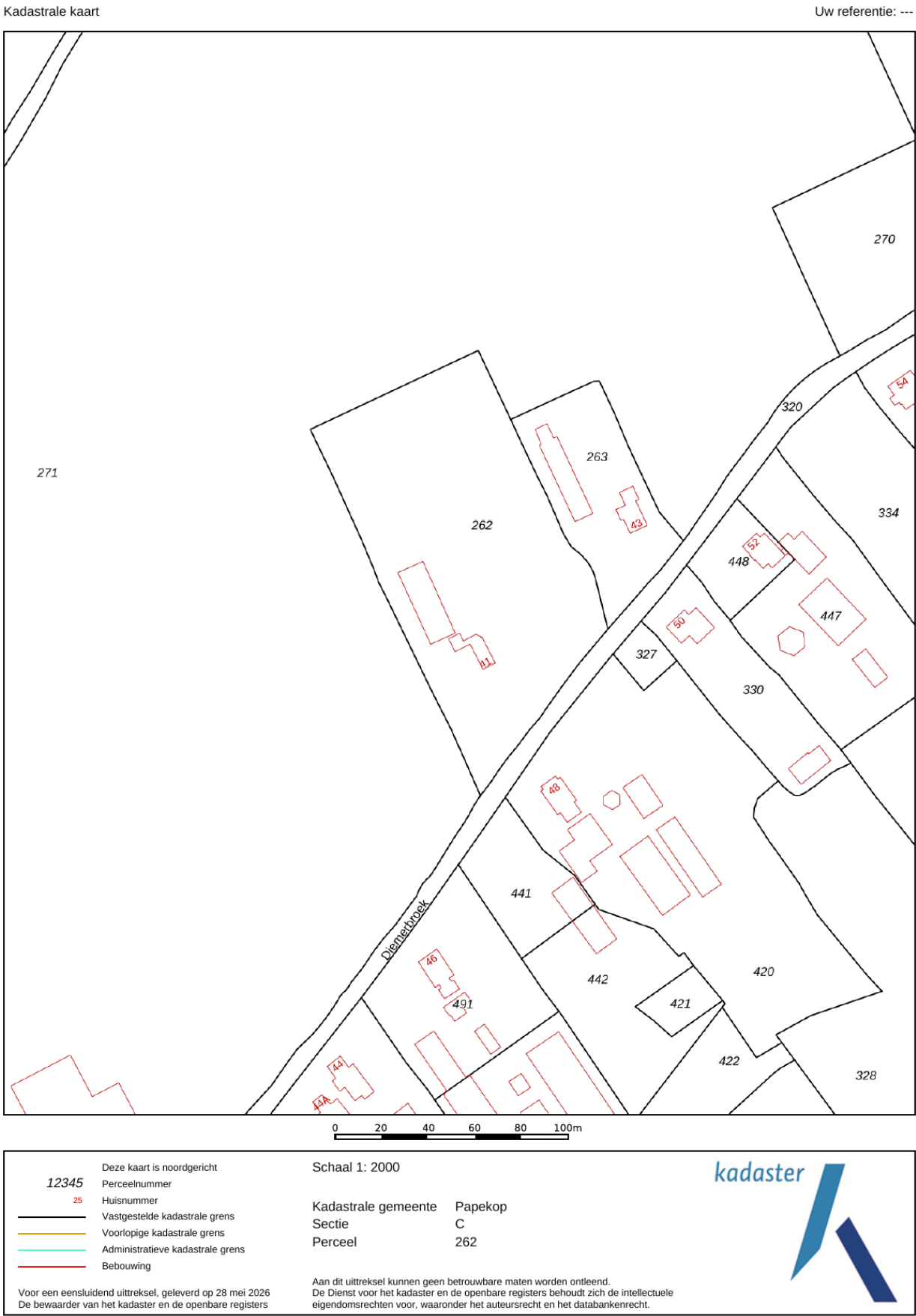


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- lage (tv) kast woonkamer	X		
- kast boven met hangmap la (bijgebouw)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
- losse koelkast in bar		X	
Woning - Sanitair/sauna			
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		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- kleine boilers keuken woonhuis en boiler in keuken bar	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
werkbank in schuur, div (openhaard)hout, div gereedschap	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- kunstwerk vogel op paal voor woonhuis		X	



Over Meesters Makelaardij

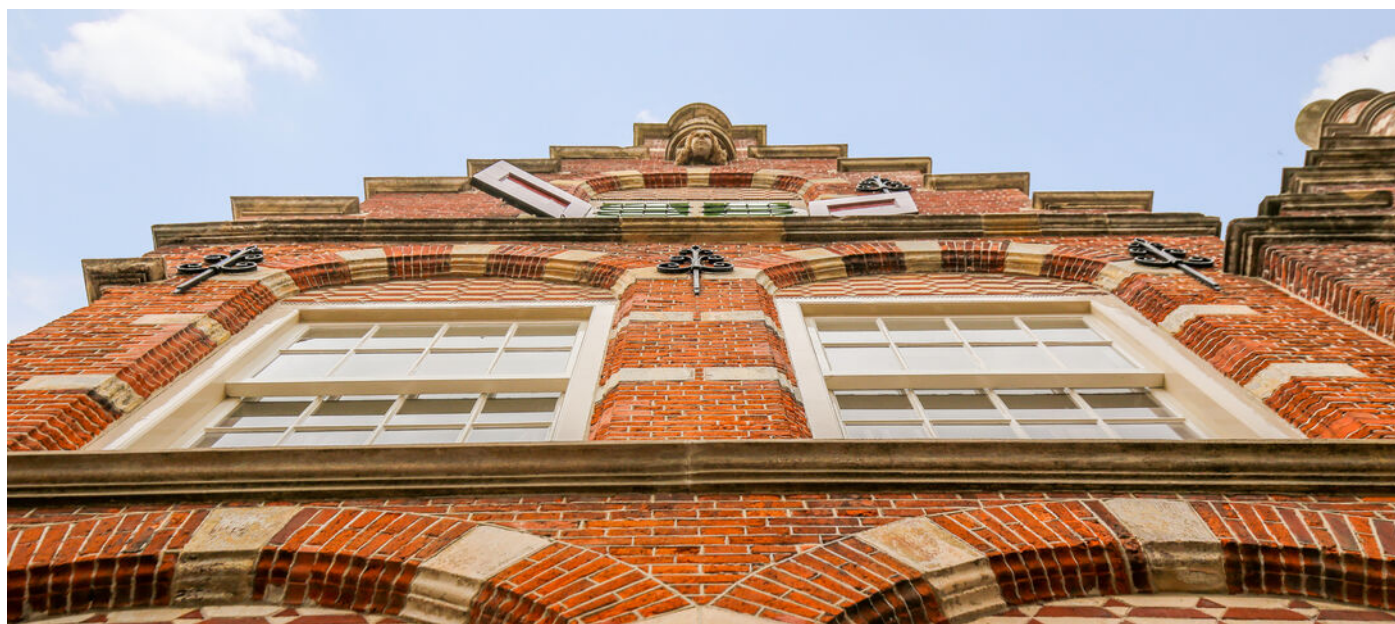


Oudewater

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

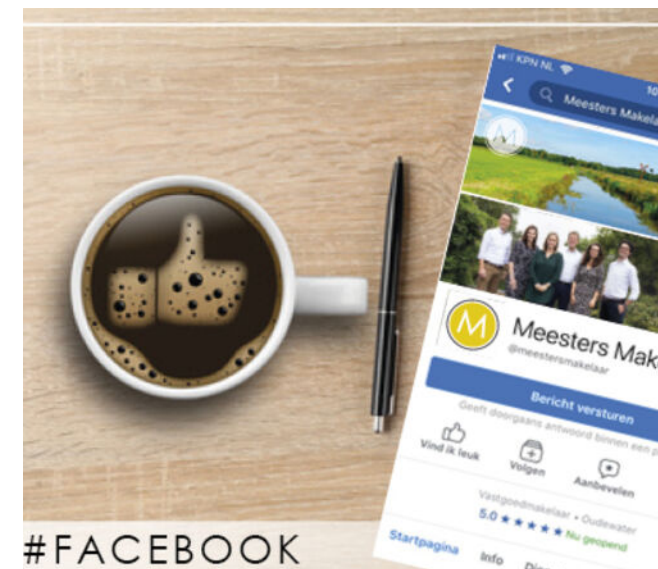
9

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.

"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 | www.meesters.nl