



VRAAGPRIJS € 1.235.000 K.K.

Waardsedijk 102
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.'



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	189 m²
Inhoud	856 m³
Perceeloppervlakte	5244 m²
Bouwjaar	1985
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energielabel	C



Waardsedijk 102 - Oudewater

Ben je op zoek naar een woning op één van de mooiste plekjes van Oudewater waar ruimte, privacy en veelzijdigheid samenkomen, op een unieke locatie aan de rand van de historische binnenstad én het buitengebied?

Dan is deze HALFVRIJSTAANDE WONING absoluut een bezichtiging waard. Op een riant perceel van maar liefst 5.244 m² woon je hier te midden van veel groen en een ROYALE DUBBELE GARAGE met daarboven een VOLLEDIG ZELFSTANDIG GASTENVERBLIJF met een eigen entree. Dit alles op een geliefde locatie aan het begin van de Waardsedijk, terwijl het gezellige centrum en alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

De woning is in 2020 gemoderniseerd. Binnen vind je onder meer een ruime woonkamer met serre, gezellige woonkeuken, een praktische werkkamer op de begane grond en een verrassend ruime eerste verdieping met diverse indelingsmogelijkheden.

Een unieke combinatie van comfortabel wonen, een uitzonderlijk ruim perceel en verrassend veel mogelijkheden op een prachtige groene locatie.



Begane grond

Je betreedt de woning via de zij-entree, waar je binnenkomt in de hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer en de werkkamer aan de achterzijde van de woning.

De royale L-vormige woonkamer vormt samen met de keuken en de serre het hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen en geniet je van een prettig uitzicht op de tuin. De sfeervolle houtkachel zorgt daarbij voor extra warmte en gezelligheid.

De keuken is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd in een praktische opstelling. Deze is compleet ingericht met onder andere een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier vind je naast extra bergruimte en de aansluitingen voor de wasmachine en droger ook een opstelplaats voor de combimagnetron en de Intergas cv-ketel (2019).

Vanuit de bijkeuken heb je bovendien toegang tot een praktische kelder van ca. 2 m².

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de serre. Deze aangename ruimte met openslaande deuren vormt een mooie overgang tussen binnen en buiten en biedt een heerlijke plek om in elk seizoen van de tuin te genieten. Daarnaast beschikt de begane grond over een ruime werkkamer. Of je nu thuiswerkt, een hobbyruimte zoekt of een speelkamer wilt creëren; deze kamer biedt volop mogelijkheden en maakt de indeling van de woning extra veelzijdig. Via de (vernieuwde) vaste trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping.

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







Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier word je direct verrast door de royale, open ruimte die momenteel is ingericht als een ruime slaapkamer. Dankzij de praktische indeling en de aanwezige bergruimten achter de knieschotten is er volop plaats voor het opbergen van spullen.

De slaapkamer is heerlijk licht door de aanwezige raampartijen. Vanuit de kamer heb je directe toegang tot het balkon, waar je kunt genieten van een vrij uitzicht over de achtertuin. Ook de moderne badkamer (2020) met grote Velux dakramen bevindt zich op deze verdieping. Deze is comfortabel ingericht met een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet.

De royale afmetingen van deze verdieping bieden bovendien diverse mogelijkheden om de ruimte aan te passen aan jouw woonwensen.

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, een praktische extra ruimte voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.



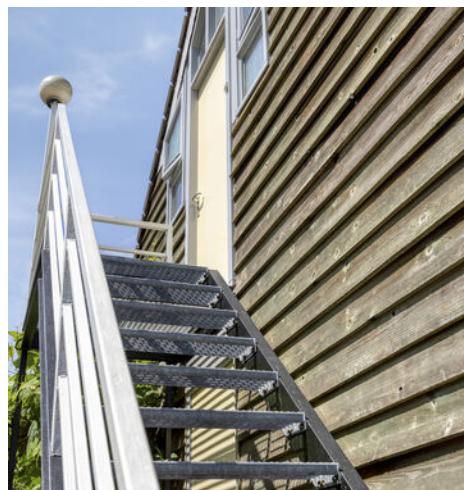
Bijgebouwen en buitenleven

Garage en gastenverblijf:

De royale dubbele garage is een waardevolle aanvulling op het geheel. Met een oppervlakte van circa 51 m² biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor het stallen van auto's, fietsen en motoren, maar ook voor hobby- of kluswerkzaamheden. De garage is voorzien van twee garagedeuren (waarvan één elektrisch), een praktische spoelbak en een eigen Remeha cv-ketel (2009). Boven de garage bevindt zich een volledig zelfstandig gastenverblijf, bereikbaar via een eigen entree en vaste trapopgang aan de buitenzijde. Op de verdieping tref je een lichte woonruimte met open keuken. De keuken is praktisch ingericht met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast en oven en biedt alles wat nodig is om zelfstandig te koken en te verblijven. Daarnaast beschikt het gastenverblijf over een separate slaapkamer en een eigen badkamer, voorzien van een ligbad met douche, wastafel en toilet. Vanuit de woonruimte is er toegang tot een balkon, een fijne plek om even buiten te zitten en van de rust te genieten.

Tuin en buitenruimte:

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde, groene tuin die volop privacy, rust en ruimte biedt. Op het royale perceel van maar liefst 5.244 m² totaal vind je meerdere terrassen en zitplekken, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. De grote siervijver vormt een sfeervolle blikvanger, terwijl de boomgaard en het achtergelegen grasland het landelijke karakter van het perceel versterken. De beschutte ligging, omgeven door veel groen, zorgt voor een heerlijk gevoel van rust en privacy. De woning is bereikbaar via een royale oprijlaan en beschikt over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Dankzij de omvang en de veelzijdige inrichting van het perceel geniet je hier van een uitzonderlijk gevoel van vrijheid, met volop ruimte om te ontspannen, tuinieren of hobbymatig dieren te houden.





Bijzonderheden & woonomgeving

- Halfvrijstaande woning met serre op een perceel van maar liefst 5.244 m²
- Volledig zelfstandig gastenverblijf met eigen entree
- Royale dubbele garage van circa 51 m²
- Goed geïsoleerde woning
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en een sfeervolle houtkachel in de woonkamer
- De woning is in 2020 gemoderniseerd en voorzien van o.a. een nieuwe keuken, badkamer, vloerverwarming, trap, groepenkast, diverse kozijnen en wand- en vloerafwerking, etc.
- Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2023
- Riante tuin rondom met meerdere terrassen, siervijver en veel groen
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Woonomgeving:

De woning is gelegen aan de Waardsedijk, een fraaie locatie in het buitengebied van Oudewater. Hier woon je midden in het karakteristieke Groene Hart, omringd door uitgestrekte weilanden, watergangen en een weids polderlandschap. Het is een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen, terwijl de dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij zijn.

Het historische centrum van Oudewater ligt op korte afstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horeca, sportverenigingen en scholen.

Voor liefhebbers van wandelen, fietsen en recreëren is dit een ideale woonomgeving. Vanuit huis stap je direct de natuur in en geniet je van de vele fiets- en wandelroutes die het Groene Hart rijk is. Tegelijkertijd zijn plaatsen als Woerden, Gouda, Utrecht en Rotterdam goed bereikbaar, waardoor je profiteert van de rust van het buitenleven zonder concessies te doen aan bereikbaarheid.



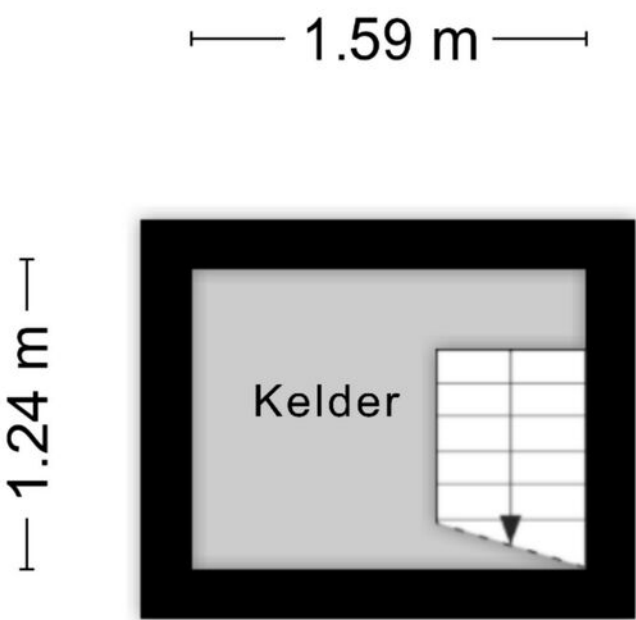


Wonen met volop mogelijkheden, een royaal perceel, een dubbele garage én een zelfstandig gastenverblijf!

Plattegrond

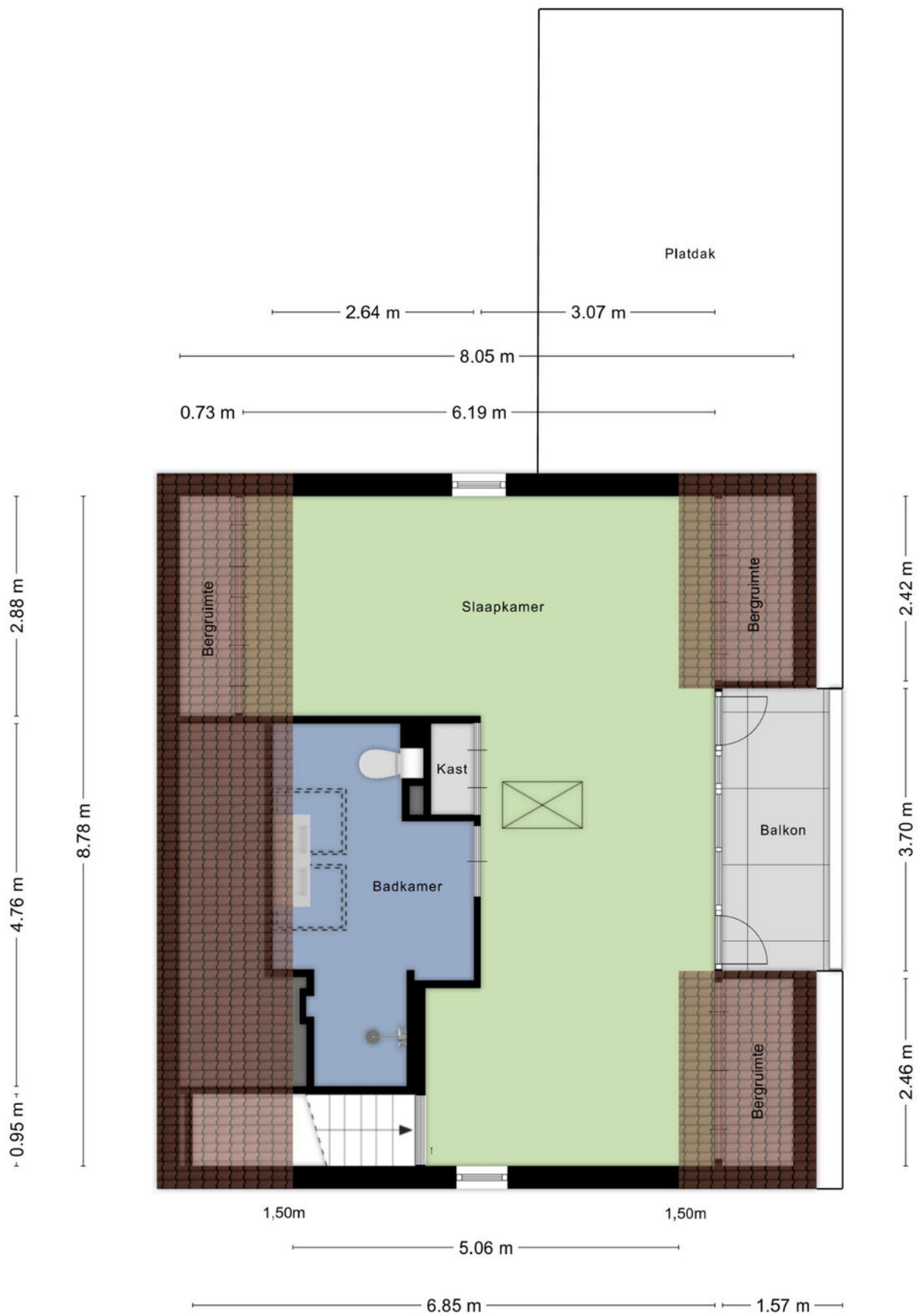


Plattegrond



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

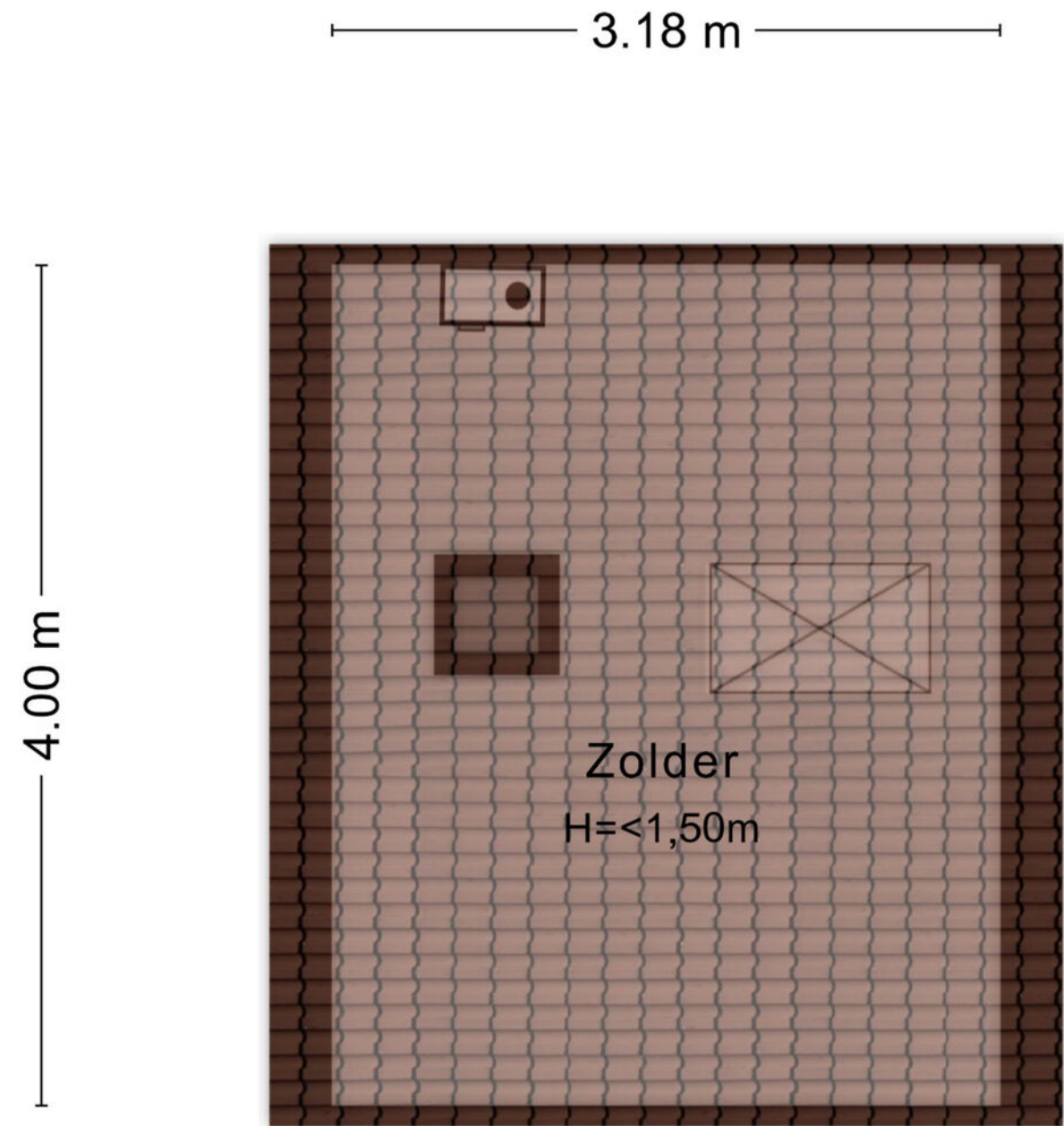
Plattegrond



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



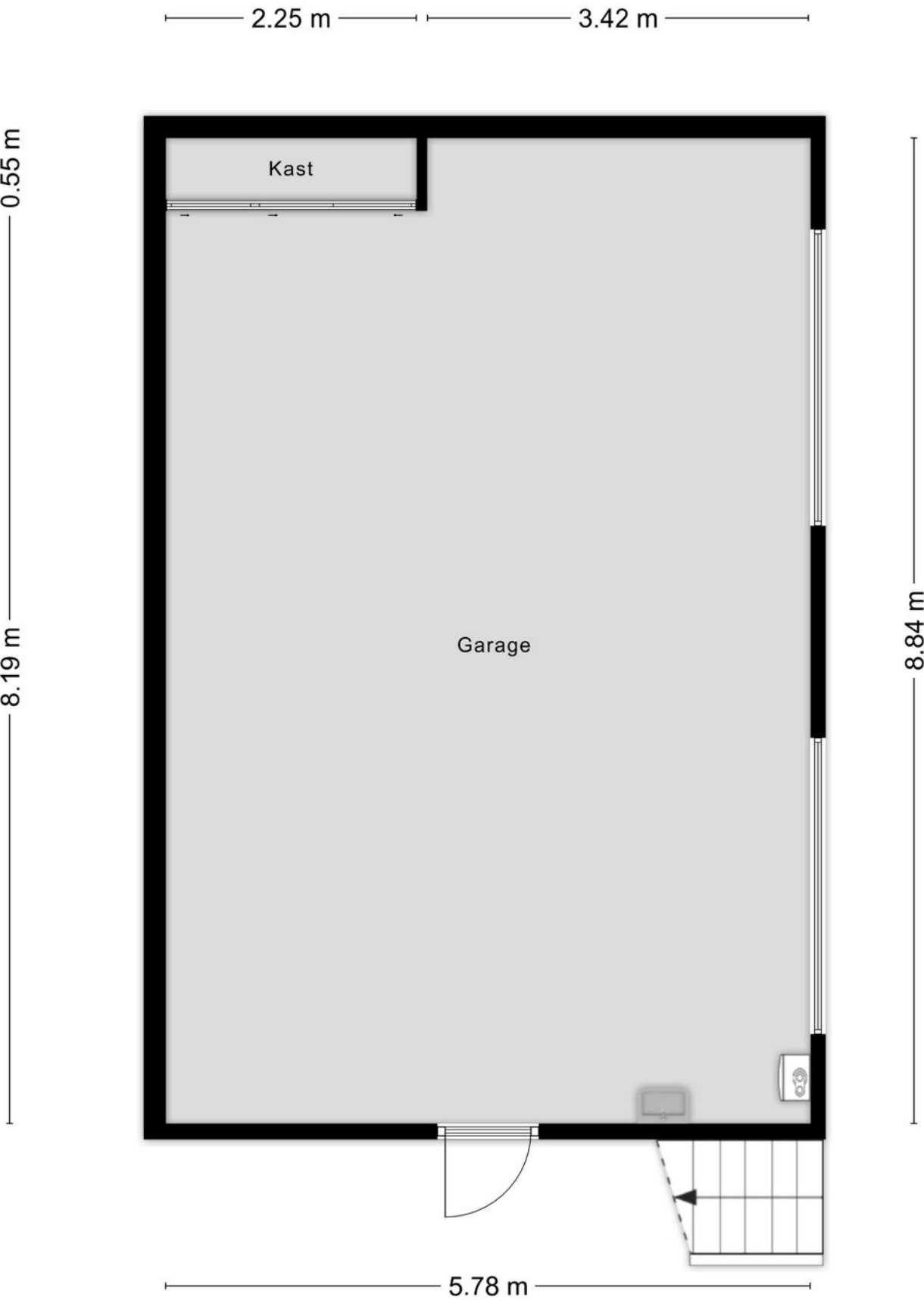
Plattegrond



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



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hang dressoir		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijn	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Wasmachine		X	
- Droger		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Meubilair	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- (Kunst) ganzen	X		
- Grasmaaier			X



Notities



Over Meesters Makelaardij

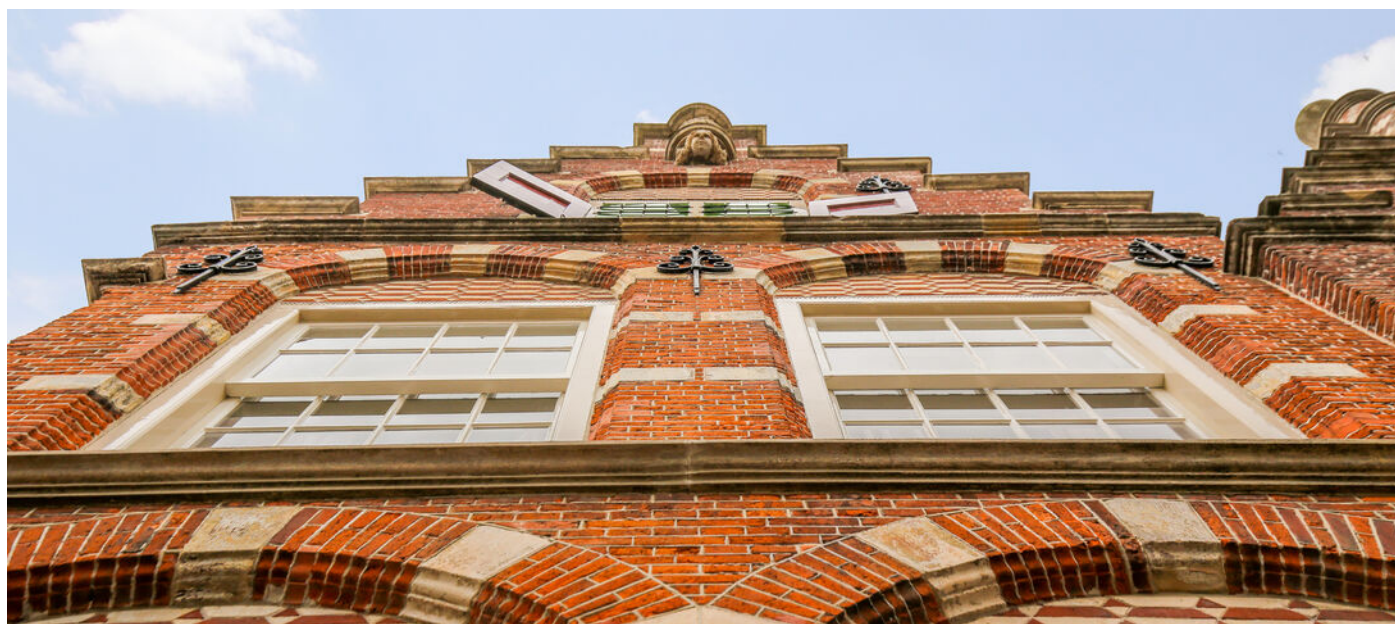


Oudewater

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.

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

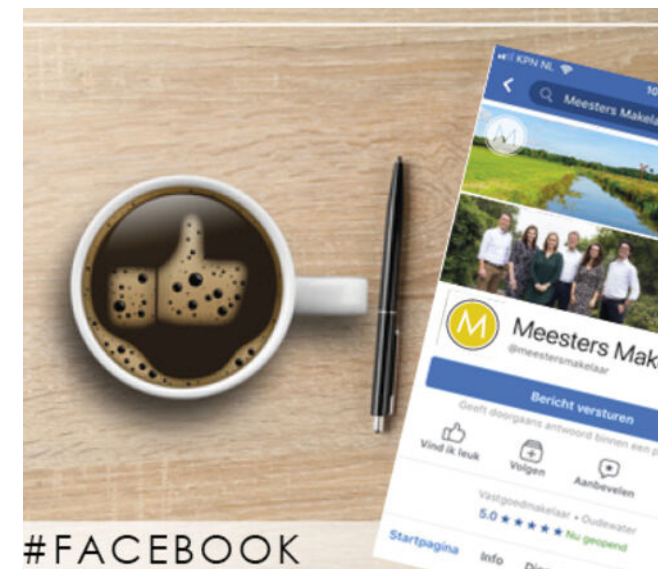
Klantenvertellen.nl
meer dan 5000 reviews

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