

TE KOOP

Broeckerstraat 6

Oudewater



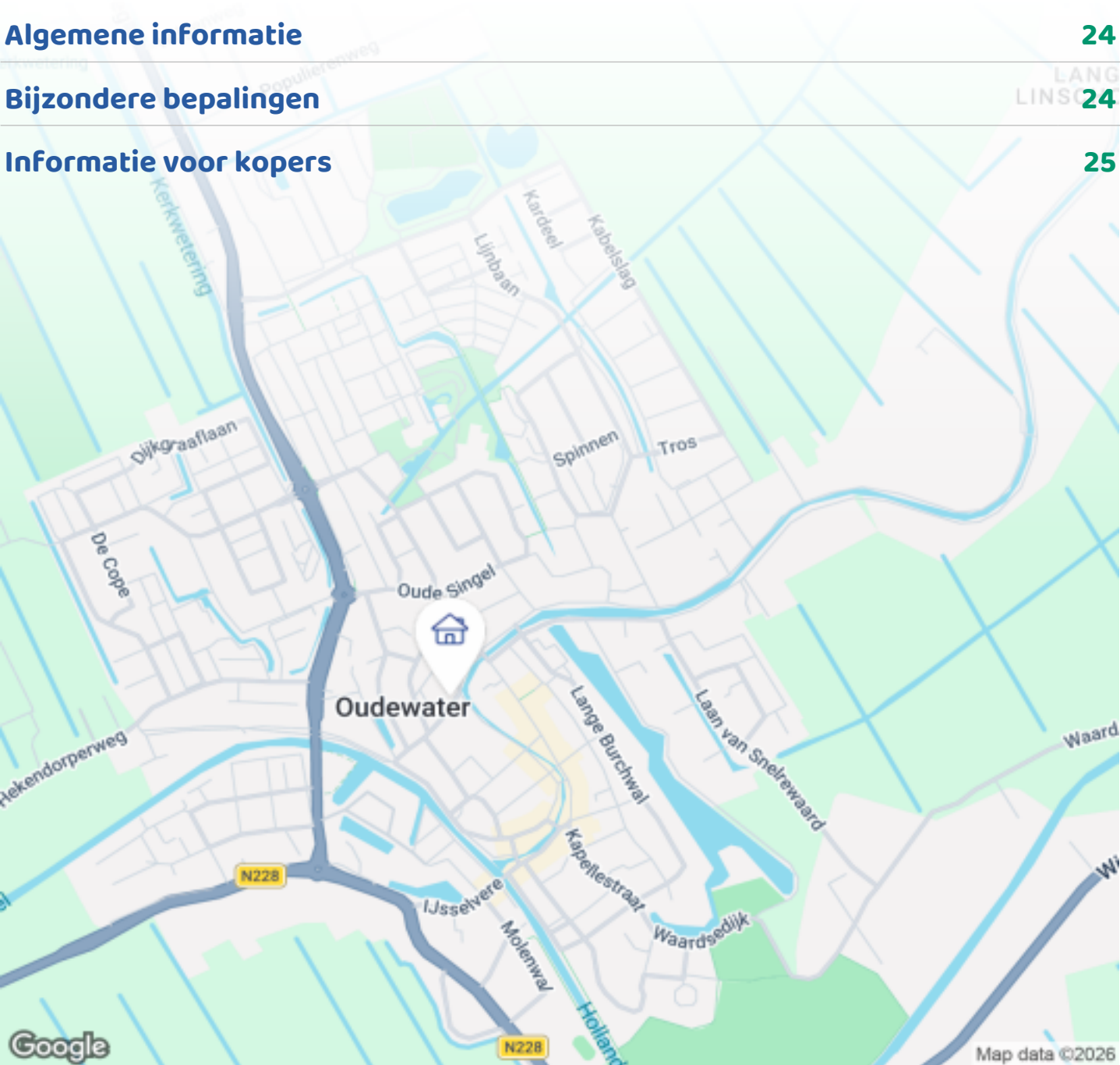
Vraagprijs

€ 675.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Broeckerstraat 6, Oudewater

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een parel in het centrum van Oudewater met karakter, ruimte en comfort!

Als je voor de fraaie gevel staat, zou je niet zeggen hoeveel ruimte erachter schuilgaat. Door de jaren heen zijn de woning en het voormalige kaaspakhuis samengevoegd tot één bijzonder en sfeervol geheel. Authentieke balken, een speelse indeling en karakteristieke details herinneren aan de historie, terwijl de woning tegelijkertijd volop hedendaags wooncomfort biedt.

Een echte verrassing is het voormalige kaaspakhuis: een multifunctionele ruimte van maar liefst 32,5 m². De huidige bewoners gebruiken deze als bijkeuken en berging, maar de ruimte biedt veel meer mogelijkheden. Denk aan een kantoor of praktijk aan huis, atelier, hobbyruimte of zelfs levensloopbestendig wonen.

Ook buiten is er voor een stadswoning uitzonderlijk veel ruimte. De royale achtertuin van circa 130 m² biedt volop privacy en verschillende plekken in de zon



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en schaduw. En dat midden in Oudewater: winkels, horeca, scholen en andere voorzieningen liggen op loopafstand, terwijl je rondom de woning verrassend veel rust en groen ervaart.

Parkeren is mogelijk voor de uitrit van het voormalige pakhuis en daarnaast is er gratis openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Bouwjaar: ca. 1860

Inhoud: ca. 589 m³

Perceeloppervlakte: 262 m²

Woonoppervlakte: 135,8 m²

Multifunctionele inpandige ruimte: 32,5 m²

Totale inpandige gebruiksruimte: 168,3 m²

Indeling

Begane grond

Entree met toegang tot de meterkast, moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de sfeervolle woonkamer.

De woonkamer is verrassend ruim en door de verschillende raampartijen prettig licht. De langgerekte indeling biedt veel ruimte voor een royale en comfortabele zithoek.

Aan de achterzijde bevindt zich ensuite de tuingerichte woonkeuken met grote ramen en directe toegang tot de tuin. De keuken is in 2019 geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van een Boretti inductiefornuis met dubbele oven, vaatwasser, Quooker en koelkast. Daarnaast is er een praktische vaste kast met extra bergruimte en de cv-opstelling (2010).

Het gehele woongedeelte op de begane grond is voorzien van een PVC-vloer met vloerverwarming uit 2019.

Vanuit de woonkamer bereik je via de tussenhal, waar zich ook de trap naar de eerste verdieping bevindt, het voormalige kaaspakhuis. Deze multifunctionele ruimte van circa 32,5 m² biedt verrassend veel mogelijkheden en kan naar eigen woonwensen worden ingericht of verbouwd.

Momenteel is de ruimte in gebruik als bijkeuken en berging. Hier bevinden zich een grote kastenwand met de aansluitingen voor wasmachine en droger, een

praktische trapkast en een wateraansluiting. Aan de voorzijde bevindt zich de karakteristieke pui, die geheel kan worden geopend en tevens een praktische achterom biedt.

Deze ruimte biedt tal van gebruiksmogelijkheden en is eenvoudig aan te passen aan jouw wensen.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot maar liefst vier slaapkamers en de badkamer. Over de verdieping ligt een laminaatvloer.

De hoofdslaapkamer is sfeervol door de zichtbare balken en beschikt over airconditioning en een vaste kastenwand.

Slaapkamer twee is ruim en bijzonder door het plafond tot aan de nok, de authentieke balken en het grote raam aan de voorzijde. Dit raam was oorspronkelijk het luik van de zolder van het voormalige kaaspakhuis en is daarmee een mooi zichtbaar stukje historie van het huis. De kamer beschikt daarnaast over een ruime vaste kast, airconditioning en een dakraam.

Slaapkamer drie heeft een speelse indeling en eveneens gedeeltelijk een plafond tot in de nok met authentieke balken in het zicht. Deze kamer beschikt over een inloopkast met schuifdeur en airconditioning. Via een vlizotrap is vanuit deze kamer de bergzolder bereikbaar.

Slaapkamer vier heeft dankzij de dakkapel een mooi uitzicht op het water van 'de Lange Linschoten' en beschikt over een wastafel.

De lichte en sfeervolle badkamer is in 2019 vernieuwd en voorzien van vloerverwarming en mechanische ventilatie. De badkamer is compleet uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel.

Tuin

Ook buiten blijft deze stadswoning verrassen. De verzorgde achtertuin is circa 130 m² groot en gelegen op het noordwesten. Door het royale formaat is er alle ruimte voor meerdere terrassen, groen en speelruimte.

De huidige indeling is zo opgezet dat er gedurende de dag altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden is. Een heerlijke plek om in alle rust

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

te genieten, midden in de stad.

Daarnaast staat in de tuin een vrijstaande berging voorzien van elektra, ideaal voor tuingereedschap en extra opslag.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar circa 1860 en gelegen binnen het beschermde stadsgezicht;
- Ruime stadswoning met 168,3 m² gebruiksoppervlakte;
- Dak-, muur- en verdiepingsvloerisolatie;
- Energie label C;
- Rapport Quicksan funderingsonderzoek aanwezig met uitkomst: laag risico;
- PVC-vloer met vloerverwarming in het woongedeelte op de begane grond en in de badkamer;
- Drie airco's op de eerste verdieping, geschikt voor koelen en verwarmen;
- Alle elektra is vervangen in 2015;
- Voorziening aanwezig om eenvoudig zonnepanelen aan te sluiten;
- Praktische achterom via het voormalige kaaspakhuis;
- Parkeermogelijkheid voor de uitrit van het voormalige pakhuis en gratis openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving;
- Oplevering in overleg.

Broeckerstraat 6-8 is een woning die achter de karakteristieke gevel veel meer te bieden heeft dan je op het eerste gezicht verwacht. De ruimte, de authentieke details, de royale tuin en vooral het voormalige kaaspakhuis maken dit tot een huis dat je niet alleen op papier moet beoordelen. Kom binnen, ervaar de sfeer en ontdek de mogelijkheden zelf.











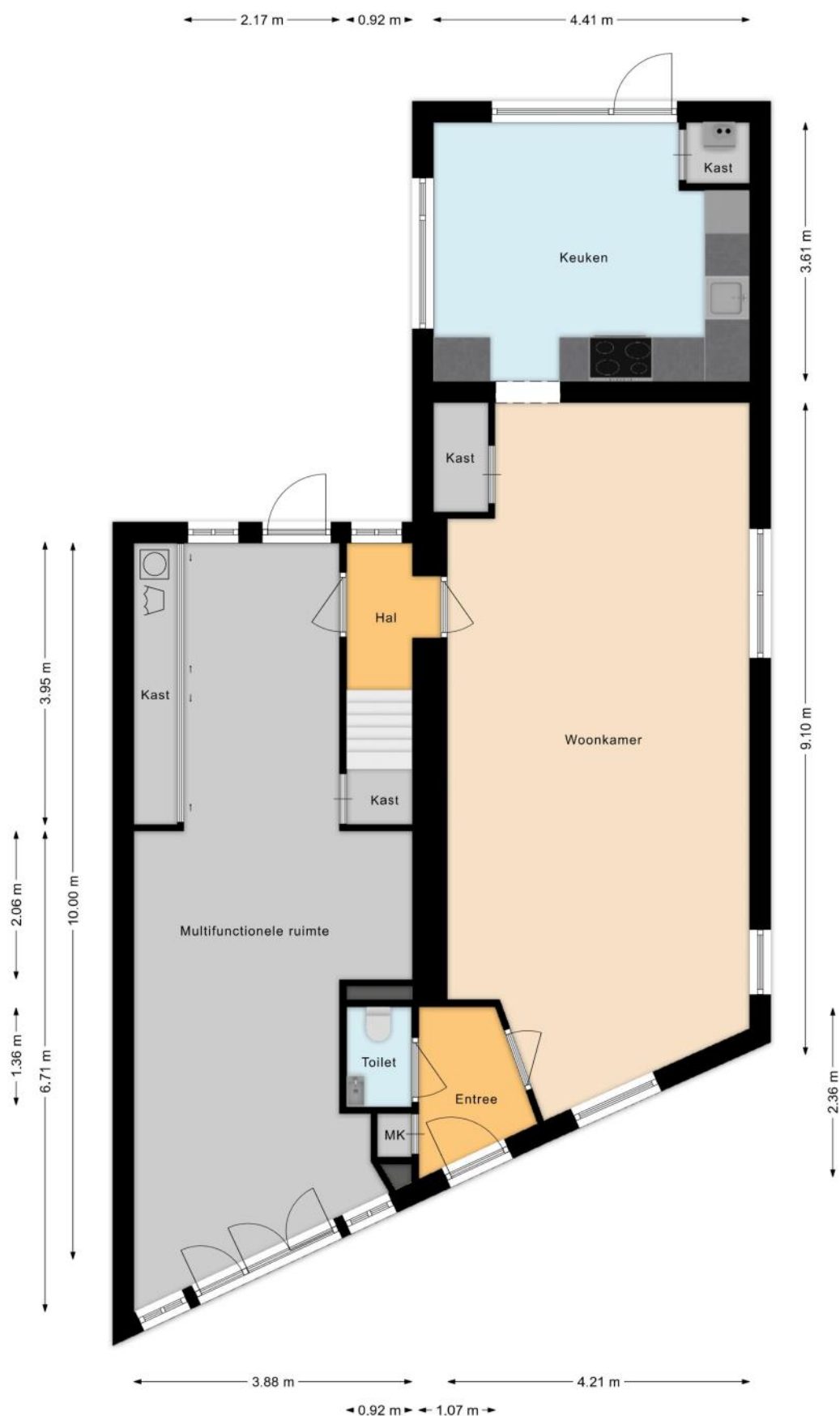








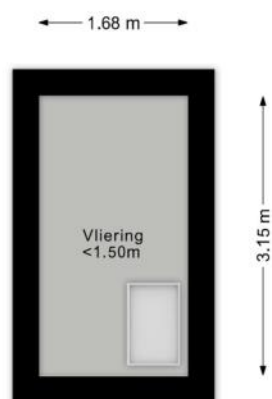
PLATTEGRONDEN



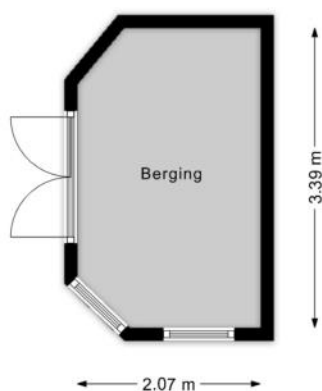
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1860
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	262 m ²
Inhoud	589 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	136 m ²
Overige inpandige ruimte	33 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming geheel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta HR
Bouwjaar cv-ketel	2010
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	130 m ² (15m diep en 8,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Oudewater B 3258

Oppervlakte	262 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis			●
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

- Schommel: ter overname



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oudewater

B

3258

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.