

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



DE DUIKER 22, LINSCHOTEN

€ 435.000,- k.k.



# WELKOM BIJ DE DUIKER 22



IK BEN Martine de Keizer

NVM Makelaar

---

Welkom bij **De Duiker 22** 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                    | 1982               |
| Soort woning                | Eengezinswoning    |
| Bouwworm                    | Bestaande bouw     |
| Type woning                 | Tussenwoning       |
| Inhoud                      | 376 m <sup>3</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 6 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte | -                  |
| Energielabel                | A                  |
| Verwarming                  | CV-installatie     |
| Isolatie                    | geheel geïsoleerd  |



Woonoppervlakte  
100 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
115 m<sup>2</sup>



Kamers  
4



Slaapkamers  
3



# OMSCHRIJVING

Modern, instapklaar en energiezuinig wonen op een rustige locatie in het charmante Linschoten? Deze goed onderhouden eengezinswoning combineert comfort, ruimte en praktische voorzieningen met een fijne ligging tussen Montfoort, Oudewater en Woerden. Met onder andere drie slaapkamers, een moderne keuken (2021), een vernieuwde badkamer (2019), energielabel A, HR++ glas en 10 zonnepanelen (2018) is dit een woning waar je zó in kunt.

De woning ligt in het mooie Linschoten, een dorp met een karakteristiek centrum en het Linschoter Bos om de hoek. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand, waaronder een supermarkt, sporthal en de brede school. Ook de bereikbaarheid is prettig: via de A12 ben je snel onderweg richting de grote steden en het NS-station van Woerden ligt op fietsafstand. Daarmee woon je hier rustig en dorps, met stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Bij binnenkomst kom je in de hal met toilet, meterkast en trapopgang. De ruime woonkamer is licht en uitnodigend dankzij de meerdere raampartijen en voelt direct open en comfortabel aan. De laminaatvloer zorgt voor een moderne basis en de grote vaste trapkast biedt volop praktische bergruimte voor voorraad, stofzuiger en alles wat je graag uit het zicht houdt. Door het vrije uitzicht kijk je prettig weg en ervaar je veel privacy; een fijne plek om thuis te komen, te ontspannen en samen te zijn.

De moderne keuken uit 2021 is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur van Siemens, waaronder een koelkast,

oven, keramische kookplaat met luxe afzuiginstallatie en een spoelbak met kraan en quooker. Vanuit de keuken loop je inpandig door naar de stenen berging/bijkeuken, een waardevolle extra ruimte voor opslag en dagelijks gebruik.

Via de achterdeur stap je zo de heerlijke zonnige tuin (2019) in. De tuin grenst aan een kleine speelweide, waardoor je geen directe achterburen hebt en geniet van een extra vrij gevoel. Dit maakt de buitenruimte niet alleen prettig en rustig, maar ook bijzonder aantrekkelijk voor wie houdt van privacy en een groene, open beleving.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één met vaste kast, en de badkamer. De badkamer is vernieuwd in 2019 en modern ingericht met een tweede toilet, inloepdouche en wastafelmeubel. Op de overloop is – naast de slaapkamer aan de voorzijde – bovendien een inloepkast gecreëerd, wat zorgt voor veel praktische opbergmogelijkheden. De slaapkamers en de overloop zijn voorzien van laminaat, wat zorgt voor een verzorgde en praktische afwerking.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de overloop – met dakraam – bevindt zich de cv-installatie, een Nefit Trendline uit 2016. Daarnaast biedt deze verdieping een ruime overloop met wasmachine- en drogeraansluiting en een derde ruime slaapkamer met Velux-dakraam. Ook hier is de indeling praktisch en goed benut.



# OMSCHRIJVING

Ook technisch is de woning goed op orde. De woning beschikt over energielabel A, HR++ ruiten op de begane grond en 10 zonnepanelen uit 2018. De meterkast is vernieuwd in 2019, de watermeter in 2025 en het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2023. De bovenverdieping is aan de voorzijde voorzien van kunststof kozijnen en de Velux-dakramen beschikken over zonwering aan de buitenzijde. De rolgordijnen aan de binnenzijde zijn verduisterend en warmtewerend. Daarnaast is het dak van de berging in 2013 vernieuwd.

Deze mooie eengezinswoning ligt op een goede, rustige locatie en biedt veel parkeermogelijkheden. Dankzij de moderne afwerking, de energiezuinige voorzieningen, de inpandige berging en de prettige tuinligging is dit een complete en comfortabele woning voor wie op zoek is naar instapklaar wonen in een geliefde dorpsomgeving. Oplevering vindt plaats in overleg.

Bijzonderheden samenvattend:

- Instapklare eengezinswoning op een goede, rustige locatie;
- Moderne keuken (2021);
- Moderne badkamer (2019);
- Inpandig bereikbare stenen berging/bijkeuken;
- Energietabel A;
- HR++ ruiten op de begane grond (2022);
- 10 zonnepanelen (2018);
- Cv-installatie (2016);
- Meterkast vernieuwd in 2019;
- Vernieuwde watermeter in 2025;
- Schilderwerk buiten uitgevoerd in 2023;
- Bovenverdieping voorzien van Velux kunststof kozijnen;
- Bovenverdieping achterzijde voorzien van Velux houten kozijnen;
- Zonwering aan de buitenzijde van de Velux-dakramen;
- Verduisterende en warmtewerende rolgordijnen aan de binnenzijde van de Velux-dakramen op de slaapkamers;
- Zonwering (uitvalschermer) aan de achterzijde op de begane grond;
- Dak berging in 2013 vernieuwd;
- Veel parkeermogelijkheden;
- Oplevering in overleg.



































































# PLATTEGROND -



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

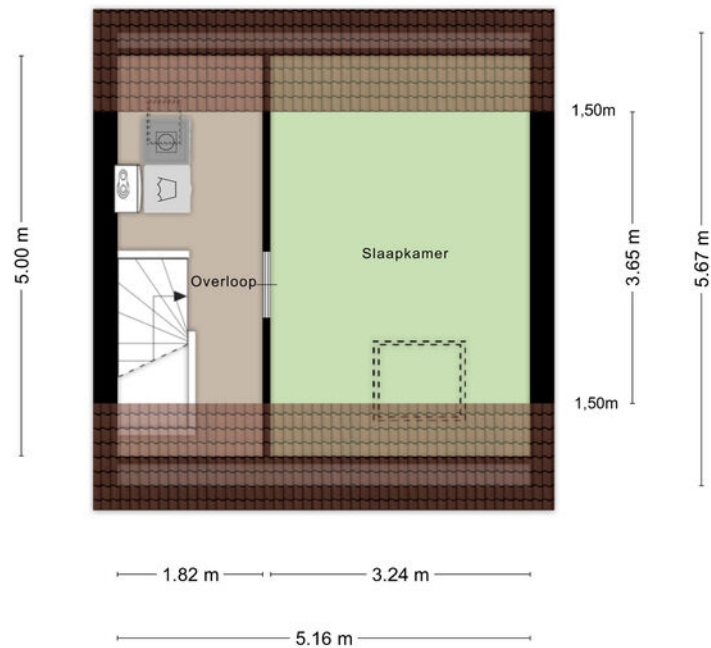


# PLATTEGROND -



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)

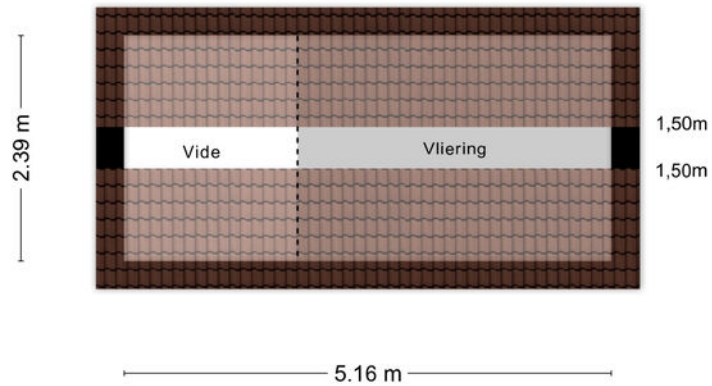


## PLATTEGROND -



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

# PLATTEGROND -



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



# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Linschoten, 549

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

2187

## KADASTRALE SECTIE

B

## GEMEENTE

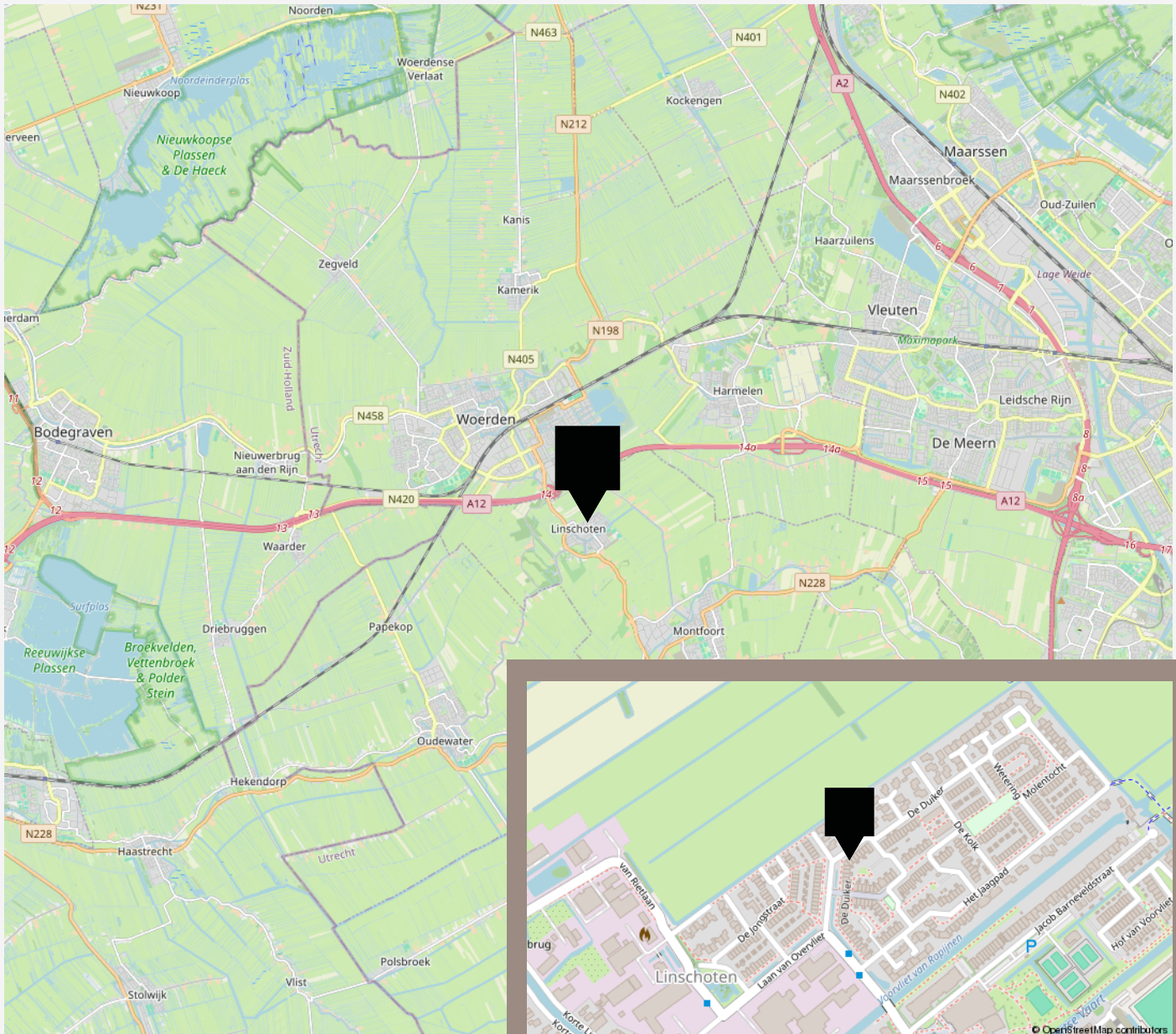
Linschoten

## PERCEELOPPERVLAKTE

115 m<sup>2</sup>



# LOCATIE OP KAART



# LIJST VAN ZAKEN

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |               |          |              |
| Designradiator(en)                         | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                      |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers     |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                       |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten        |               |          |              |
| - Op de slaapkamer achterzijde.            | X             |          |              |
| - Legplanken en roede inbouwkast voorzijde | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |               |          |              |
| - gordijnrails                             | X             |          |              |
| - gordijnen                                |               |          | X            |
| - overgordijnen                            |               |          | X            |
| - vitrages                                 |               |          | X            |
| - rolgordijnen                             | X             |          |              |
| - jaloezieën                               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                   |               |          |              |
| - vloerbedekking                           | X             |          |              |
| - laminaat                                 | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                     |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)               | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten        |               |          |              |
| - kookplaat                                | X             |          |              |
| - afzuigkap                                | X             |          |              |
| - oven                                     | X             |          |              |
| - koelkast                                 | X             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - vriezer                                                          |               |          | X            |
| - Quooker                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Warmwatervoorziening, te weten         |               |          |              |
| - CV-installatie                       | X             |          |              |
|                                        |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>               |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                  | X             |          |              |
| Beplanting                             | X             |          |              |
|                                        |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |               |          |              |
| Buitenverlichting                      | X             |          |              |
|                                        |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                 |               |          |              |
| - (sier)hek                            | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                  | 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)