

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



PAPENHOEFLAAN 41, OUDEWATER

€ 575000,- k.k.



WELKOM BIJ PAPENHOEFLAAN 41



IK BEN Martine de Keizer

NVM Makelaar

Welkom bij **Papenhoeflaan 41** 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

☎ +31 (0)6 48 61 33 82



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

KENMERKEN

Bouwjaar	1972
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Hoekwoning
Inhoud	529 m ³
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	13,20
Energielabel	C
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



Woonoppervlakte
149 m²



Perceeloppervlakte
267 m²



Kamers
7



Slaapkamers
4



OMSCHRIJVING

RUIM UITGEBOWDE HOEKWONING MET

WERKRUIMTE-- /--KANTOOR op de begane grond van maar liefst 149 m² woonoppervlakte, op een heerlijke plek in de historische stad Oudewater. Dit is zo'n huis waar je binnenkomt en het meteen voelt: hier is met liefde gewoond. Licht, ruim en praktisch ingedeeld met een uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige tuin (zuiden), een grote woonkeuken met separate bijkeuken, vier slaapkamers, een moderne badkamer. Ideaal voor gezinnen of doorstromers, maar ook voor thuiswerkers of iemand met een salon of praktijk aan huis. En buiten? Een sfeervolle, ruime groene tuin waar je na een drukke dag echt even landt. Direct naast het huis is ruim voldoende parkeergelegenheid. Dit is tevens fijn voor bezoekers/klanten indien het kantoor als praktijkruimte gebruikt wenst te worden. De heerlijke speeltuin maakt het plaatje compleet.

Oudewater ligt centraal tussen Gouda, Woerden en Utrecht en via de A12 ben je zó onderweg naar Den Haag, Rotterdam of Amsterdam. De woning ligt in de kindvriendelijke wijk Klein Hekendorp en in de buurt vind je volop speelplekken, basisscholen en sportvoorzieningen, waardoor het een fijne omgeving is voor gezinnen. Het sfeervolle centrum bereik je bovendien zo op de fiets, met een leuke mix van winkels, gezellige horeca en alles voor je dagelijkse boodschappen.

Oudewater is geliefd om de prachtige, historische binnenstad met grachten en monumentale panden. Je woont hier met de charme van een oude stad, maar wel in een rustige en gemoedelijke woonomgeving waar je je snel thuis voelt.

Indeling woning

Hal

Kom binnen in de ruime hal waar alles logisch op z'n plek valt: toilet, toegang naar kantoor/werkruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer. Extra comfortabel: hal, toilet en kantoor zijn voorzien van vloerverwarming, dus altijd warme voeten.

Werkruimte/kantoor

Aan de zijkant van de woning ligt de separate werkruimte in de aanbouw, bereikbaar vanuit de hal. Strak afgewerkt met een graniet-grijze plavuizenvloer en vloerverwarming: comfortabel, rustig en ideaal voor thuiswerken, kantoor of praktijk aan huis.

Woonkamer

De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht door de meerdere raampartijen en voelt extra ruim doordat de ruimte richting de keuken is verbreed. De houten parketvloer, convectorput en radiatoren zorgen voor comfort en via de openslaande deuren stap je zo de tuin op het zuiden in, perfect voor lange, zonnige avonden buiten.

Woonkeuken

De woonkeuken is echt een fijne leefplek: ruim, licht en sfeervol door de zwart/wit geblokte tegelvloer die doorloopt naar de bijkeuken. Het composiet werkblad en de Siemens inbouwapparatuur maken het compleet (vaatwasser, koelkast, dubbele spoelbak, inductiekookplaat en afzuigkap en combi-magnetron).

OMSCHRIJVING

netjes: keukenblok met spoelbak, aansluitingen voor wasmachine/droger, radiator en een deur naar de tuin.

Tuin

De tuin op het zuiden, bereik je via de openslaande deuren, de bijkeuken én via een achterom. Door de ligging op het westen geniet je hier volop van de middag- en avondzon. Veel groen zorgt voor een fijne sfeer. Achterin staat een stenen berging met daarnaast een overdekte klushoek: ideaal om te sleutelen, te klussen of fietsen te stallen.

1e verdieping

Overloop waar zich de drie slaapkamers bevinden en een moderne badkamer. De master bedroom ligt aan de achterzijde en is lekker ruim en licht. De tweede slaapkamer (ook achter) is perfect als kinder- of logeerkamer. Aan de voorzijde ligt nog een ruime slaapkamer met wastafel en heeft leuk zicht over de voortuin en straat.

Badkamer

Modern en compleet met wastafelmeubel, inloepdouche, zwevend toilet en extra kast. Voorzien van mechanische ventilatie én een raam voor natuurlijke ventilatie.

2e verdieping

Overloop met daglicht via Velux dakraam, cv-opstelling (Nefit HR 107) en bergruimte. De vierde slaapkamer is ruim en licht, met dakkapel en raampartij aan de achterzijde: ideaal als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Bijzonderheden

- Uitgebouwde ruime hoekwoning met werkruimte-/kantoor op de begane grond!
- Woonoppervlakte ca. 149 m², perceel ca. 267 m²
- Grote lichte woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin op het zuiden!
- Ruime woonkeuken met separate bijkeuken
- 4 slaapkamers en strakke badkamer;
- Werkruimte bereikbaar vanuit de hal, ook geschikt voor praktijk of salon aan huis.
- Ruime voortuin met veel groen en bloemen
- Hardhouten kozijnen
- Voorzien van dubbel glas
- Energielabel C
- Cv-ketel (2011)
- Zonwering aan achterzijde (woonkamer en keuken)
- Ruime stenen berging achterin tuin
- Overkapping naast berging voor fietsen of om te klussen.
- Deze woning wordt verkocht met een niet zelf-bewoningsclausule
- De overdracht zal plaatsvinden bij notariskantoor Louwerens en Jaquet in Woerden

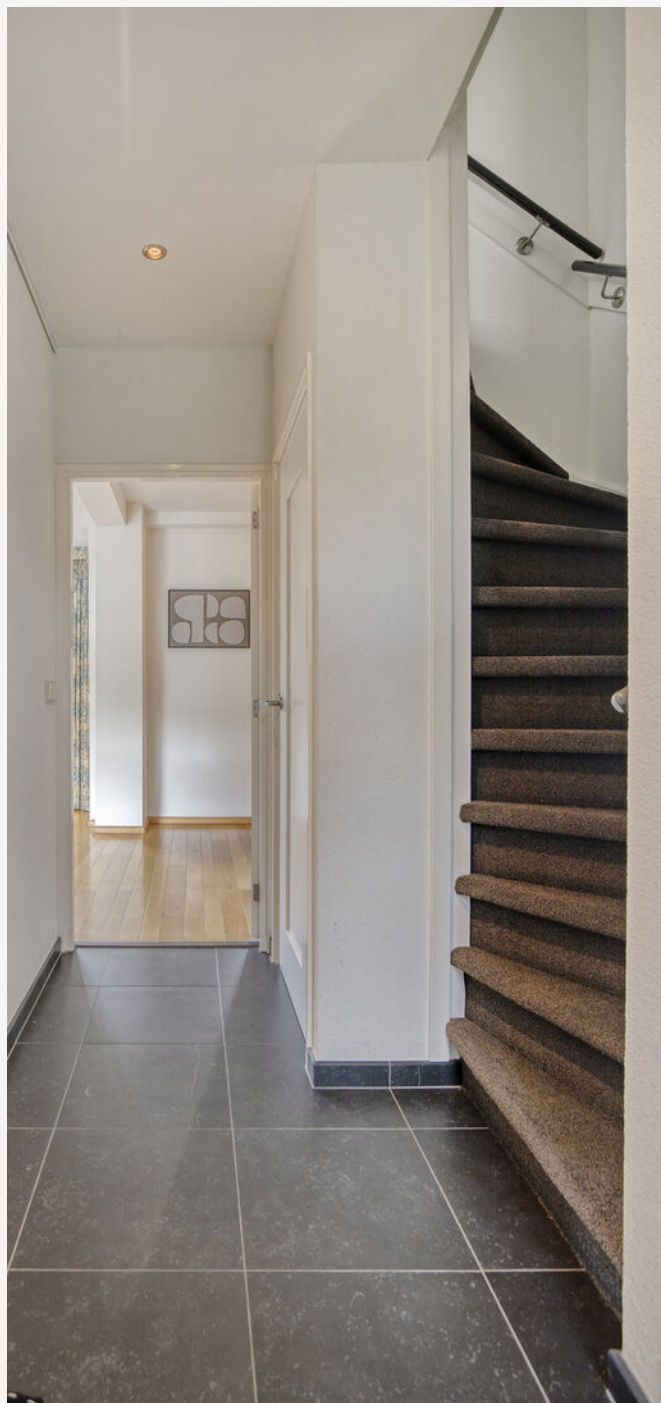




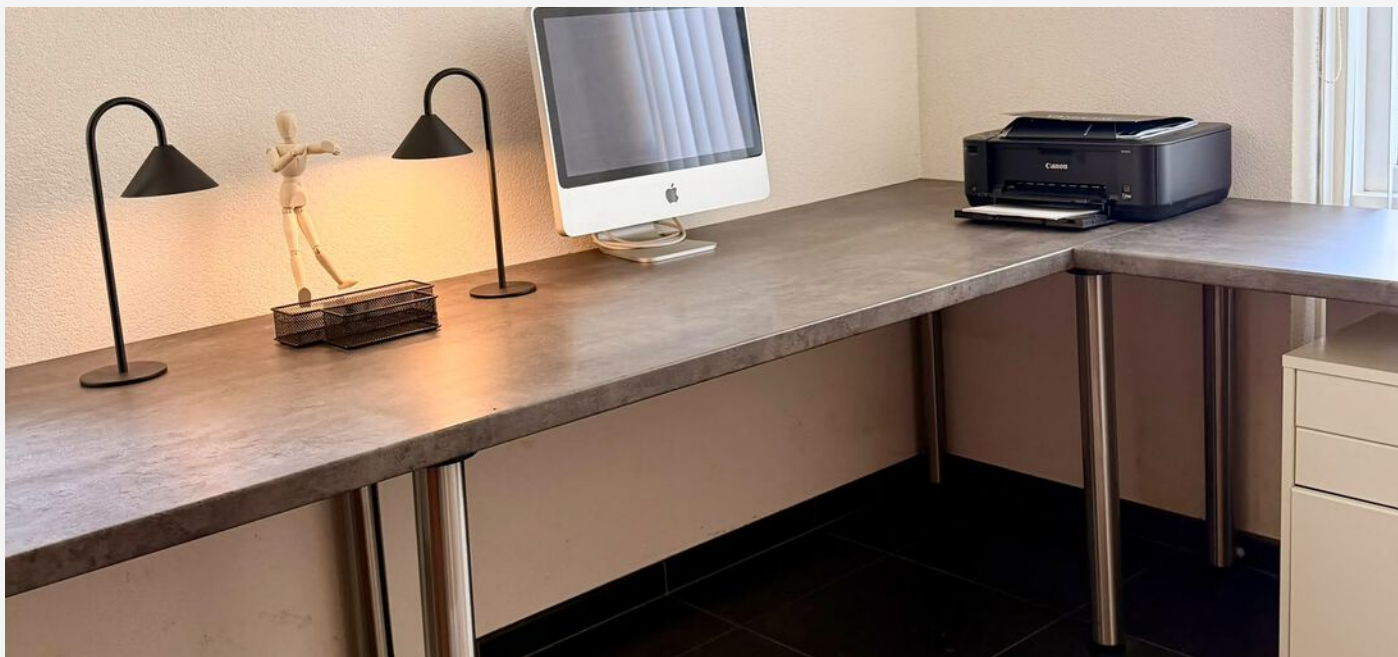






















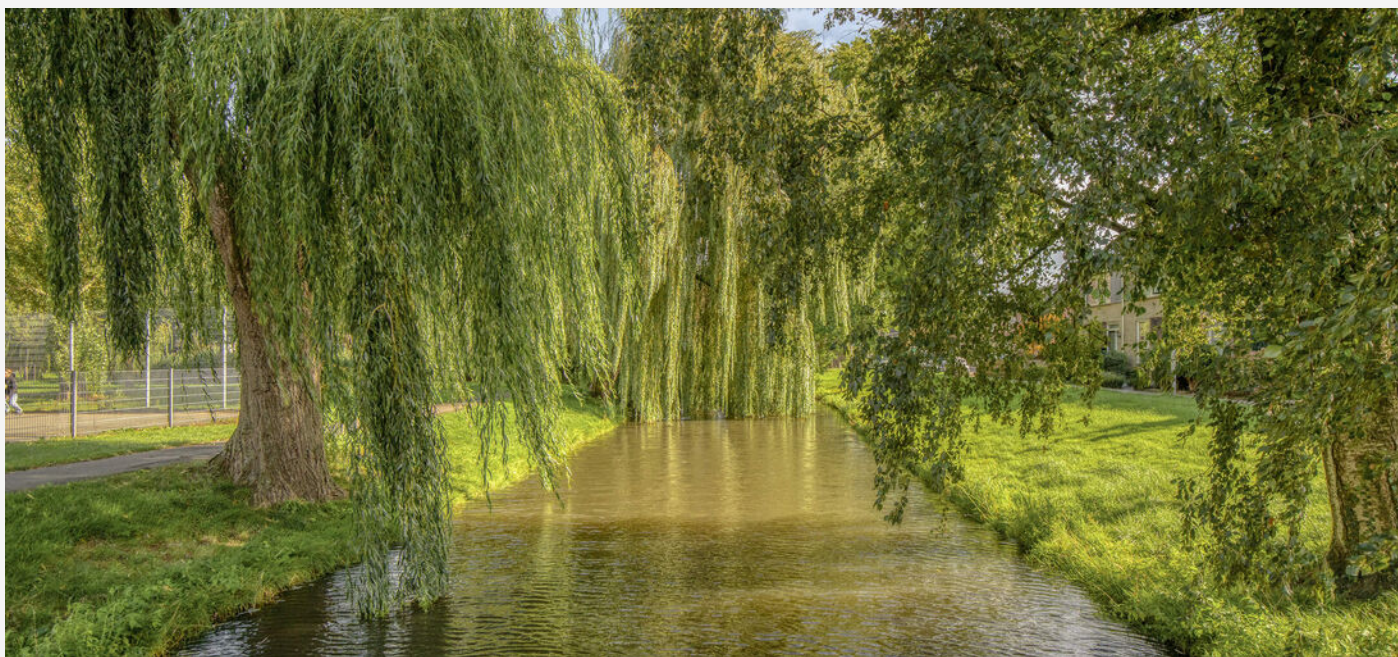














PLATTEGROND BEGANE GROND



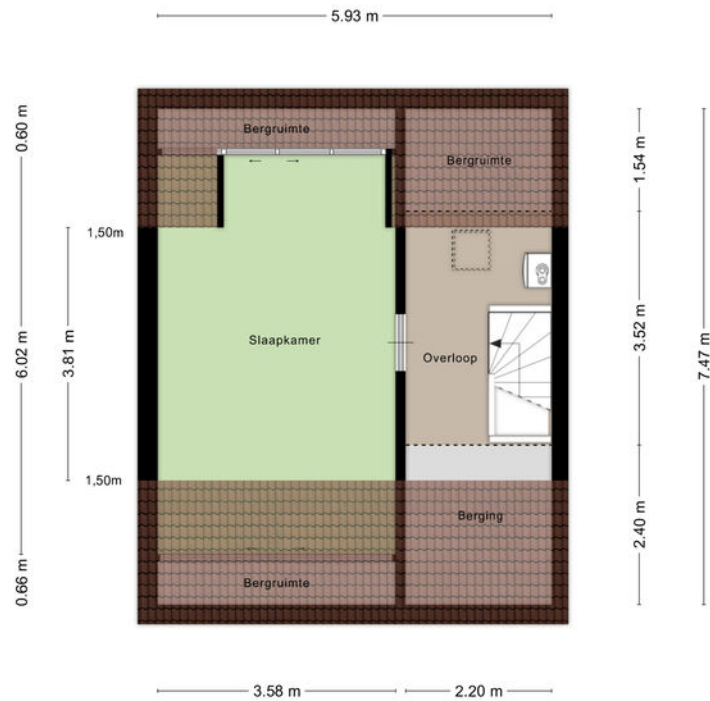
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND - 1e VERDIEPING



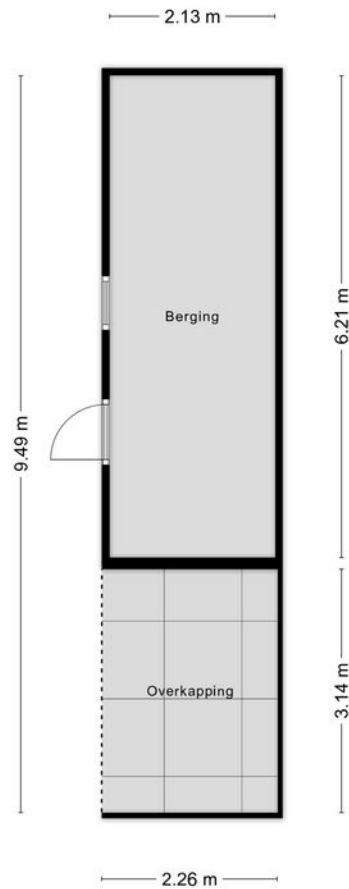
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND - 2e VERDIEPING



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

PLATTEGROND - BERGING MET OVERKAPPING



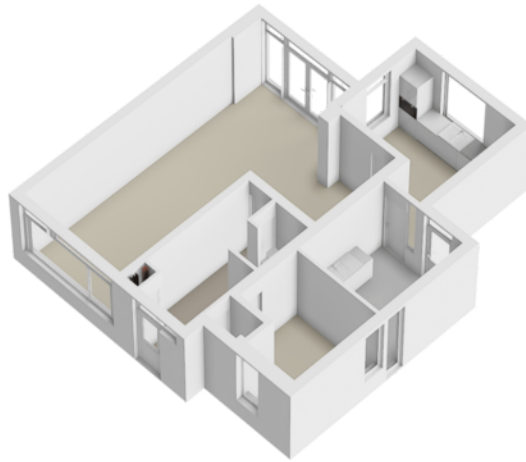
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND - TUIN

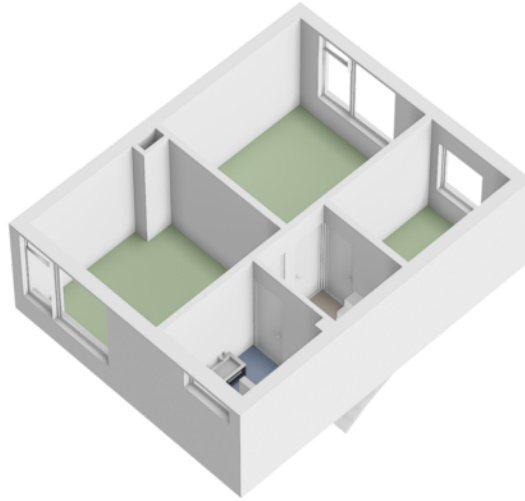


Kaai de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
© 2019 www.0101.nl

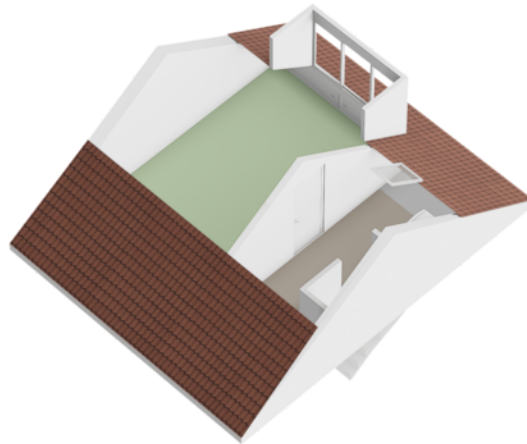
PLATTEGROND - BEGANE GROND



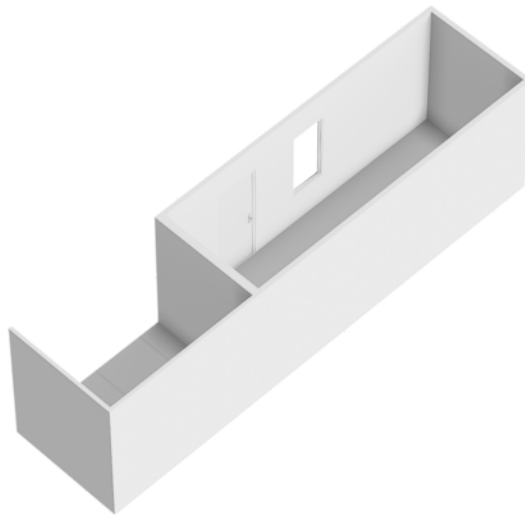
PLATTEGROND - 1e VERDIEPING



PLATTEGROND - 2e VERDIEPING



PLATTEGROND - BERGING MET OVERKAPPING



PLATTEGROND - TUIN



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Oudewater, 776

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

4432

KADASTRALE SECTIE

B

GEMEENTE

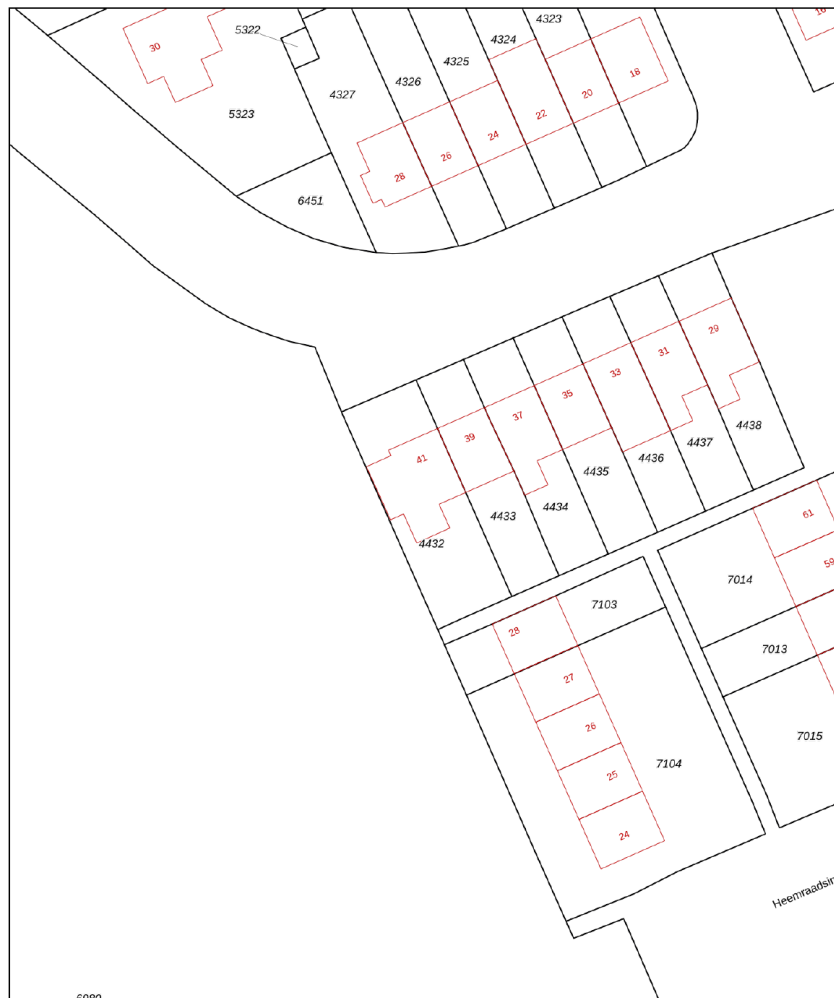
Oudewater

PERCEELOPPERVLAKTE

267 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

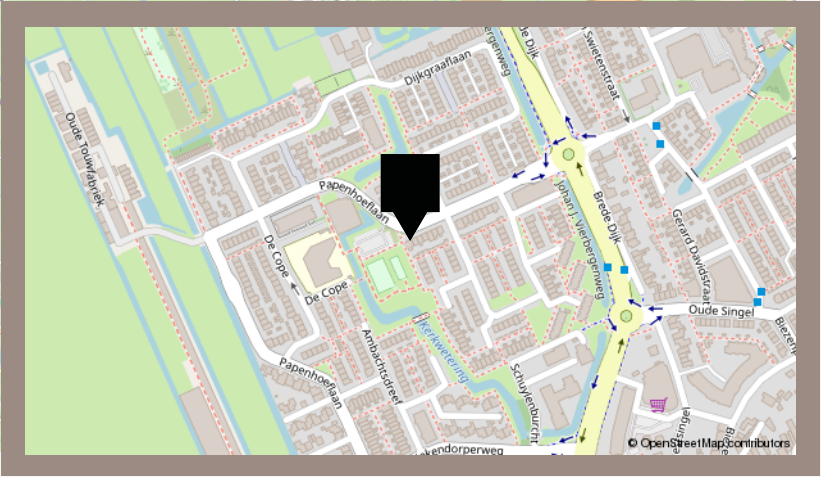
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oudewater
Sectie B
Perceel 4432

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





LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

VANHUYSE

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



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