



VRAAGPRIJS € 895.000 K.K.

Kerkwetering 21
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.'



Kenmerken

Woonoppervlakte	205 m²
Inhoud	916 m³
Perceeloppervlakte	283 m²
Bouwjaar	2004
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A+

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.



Kerkwetering 21 - Oudewater

Ruimte, comfort en vrij wonen komen hier op een bijzondere manier samen!

Gelegen nabij het water van 'de Kerkwetering' en met een weids uitzicht over het polderlandschap biedt deze royale **HALF VRIJSTAANDE WONING** verrassend veel leefruimte, verdeeld over maar liefst vier woonlagen. De ruime woonkamer en woonkeuken vormen samen een heerlijke leefruimte, terwijl de verdiepingen volop mogelijkheden bieden met in totaal zes slaap-/werkkamers en twee badkamers. Een bijzonder pluspunt is de royale garage van circa 54 m² in het souterrain, die volop ruimte biedt voor parkeren, opslag en hobby's.

Ook qua comfort is de woning compleet, met onder meer een hybride verwarmingssysteem, airconditioning in vier slaapkamers en maar liefst 21 zonnepanelen. Een comfortabele en verrassend ruime woning op een prachtige plek aan de rand van Oudewater!



Indeling

Begane grond:

Via de zijentree kom je binnen in de hal met de trapopgang, meterkast en de in 2022 vernieuwde toiletruimte met spoelfunctie. Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer, die zich over een groot deel van de begane grond uitstrekt. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval. De begane grond is afgewerkt met een Indiaas hardstenen vloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De woonkamer staat in open verbinding met de royale leefkeuken, waar volop ruimte is voor een grote eettafel. De keuken is in 2018 vernieuwd en uitgevoerd met een composiet aanrechtblad en uitgebreide inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, combimagnetron, twee koelkasten, vriezer, vaatwasser, vacumeerlade en Quooker. Het kookschiereiland is voorzien van een inductiekookplaat, aangevuld met een Fusion Vulcano wokbrander. Openslaande deuren geven vanuit de keuken direct toegang tot de tuin.

Ook aan de voorzijde beschikt de woonkamer over openslaande deuren naar het terras.

Souterrain/garage:

Via de vaste trap bereik je de hal in het souterrain. Vanuit hier heb je toegang tot de bijzonder royale, circa 54 m² grote garage die volop ruimte en gebruiksmogelijkheden biedt. Aan de achterzijde bevindt zich bovendien een aparte bergruimte. De garage is voorzien van een keukenblok met spoelbak en hier bevindt zich tevens de WTW-installatie. Aan de voorzijde beschikt de garage over een elektrisch bedienbare garagedeur en een aparte toegangsdeur.

Vanuit de hal loopt een gang met aan weerszijden veel praktische vaste kastruimte naar een extra kamer, die momenteel in gebruik is als sportkamer.

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





Indeling

Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers beschikken over een eigen balkon. De slaapkamer aan de achterzijde heeft daarnaast twee praktische vaste kasten. Voor extra comfort zijn beide slaapkamers voorzien van airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en modern ingericht met een dubbele wastafel, inloopdouche, toilet en designradiator. Daarnaast is de badkamer voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Ook op de tweede verdieping is volop ruimte aanwezig. De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de tweede badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over vaste kastruimte, waarbij één kast praktische bergruimte biedt en in de andere kast de hybride Daikin/Intergas-installatie (2021) is ondergebracht. Beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. De tweede badkamer is eveneens in 2022 volledig vernieuwd en ingericht met een inloopdouche, wastafel, toilet, designradiator en vloerverwarming. Op de overloop bevindt zich daarnaast een praktische kast met ruimte voor de wasmachine en droger.



Bijzonderheden

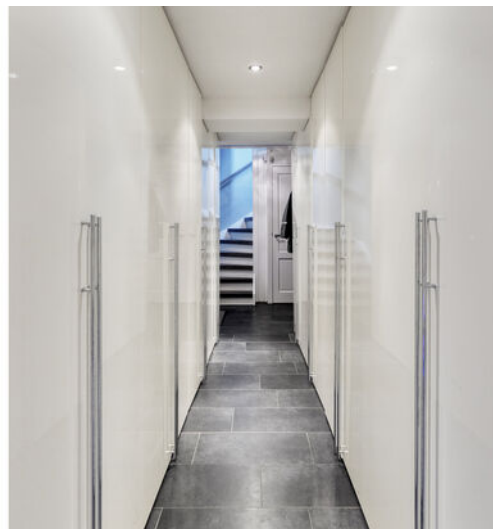
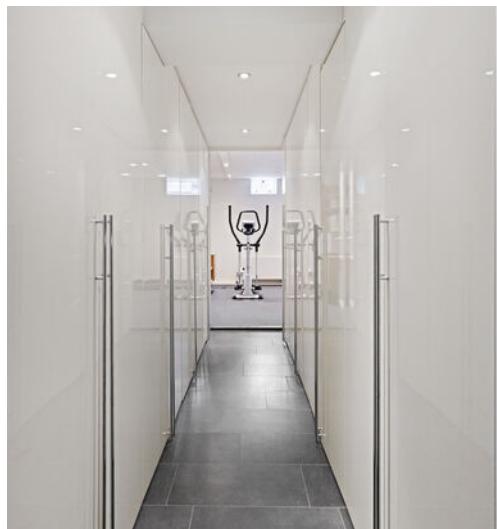
- Royale halfvrijstaande woning met veel leef- en bergruimte, verdeeld over vier woonlagen;
- Royale garage in het souterrain van circa 54 m², met volop mogelijkheden voor parkeren, opslag, hobby en werk. Buiten bevindt zich een oplaadpunt voor een elektrische auto, dat achterblijft;
- In totaal 6 slaap-/werkkamers, waarvan vier op de eerste en tweede verdieping en twee in het souterrain;
- Twee badkamers en separate toiletruimte met spoelfunctie (begane grond en 1e verdieping), volledig vernieuwd in 2022;
- Keuken volledig vernieuwd in 2018 en voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur;
- Begane grond voorzien van een hardstenen vloer met vloerverwarming; ook beide badkamers beschikken over vloerverwarming;
- Energielabel A+; comfortabel en energiezuinig uitgevoerd met o.a. HR++ beglazing, 21 zonnepanelen, een hybride Daikin/Intergas-installatie (2021), WTW-installatie en mechanische ventilatie via een Duco-box met CO - en vochtsensor. De cv-installatie is tevens aangepast van hoge- naar lagetemperatuurverwarming;
- Alle vier de slaapkamers op de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden;
- Het dak is in 2019 grondig gerenoveerd, waarbij onder andere nieuwe dampremmende folie en panlatten zijn aangebracht en de dakpannen zijn voorzien van RVS-panhaken. Tevens zijn de schoorsteen en diverse aansluitingen aangepakt;
- Achtertuin in 2020 nieuw aangelegd en voorzien van een stenen berging, sfeervolle veranda en achterom via de zijkant. De woning beschikt over terrassen aan zowel de voor- als achterzijde en biedt een weids uitzicht over de 'Lange Ruige Weide';
- Beide slaapkamers op de eerste verdieping beschikken over een eigen balkon;
- De woning is door de jaren heen goed onderhouden en gemoderniseerd, met onder meer vernieuwde markiezen (2020), een vernieuwde groepenkast (2020) en diverse schilder-, wand- en overige afwerkingswerkzaamheden.
- Oplevering: in overleg





Woonomgeving

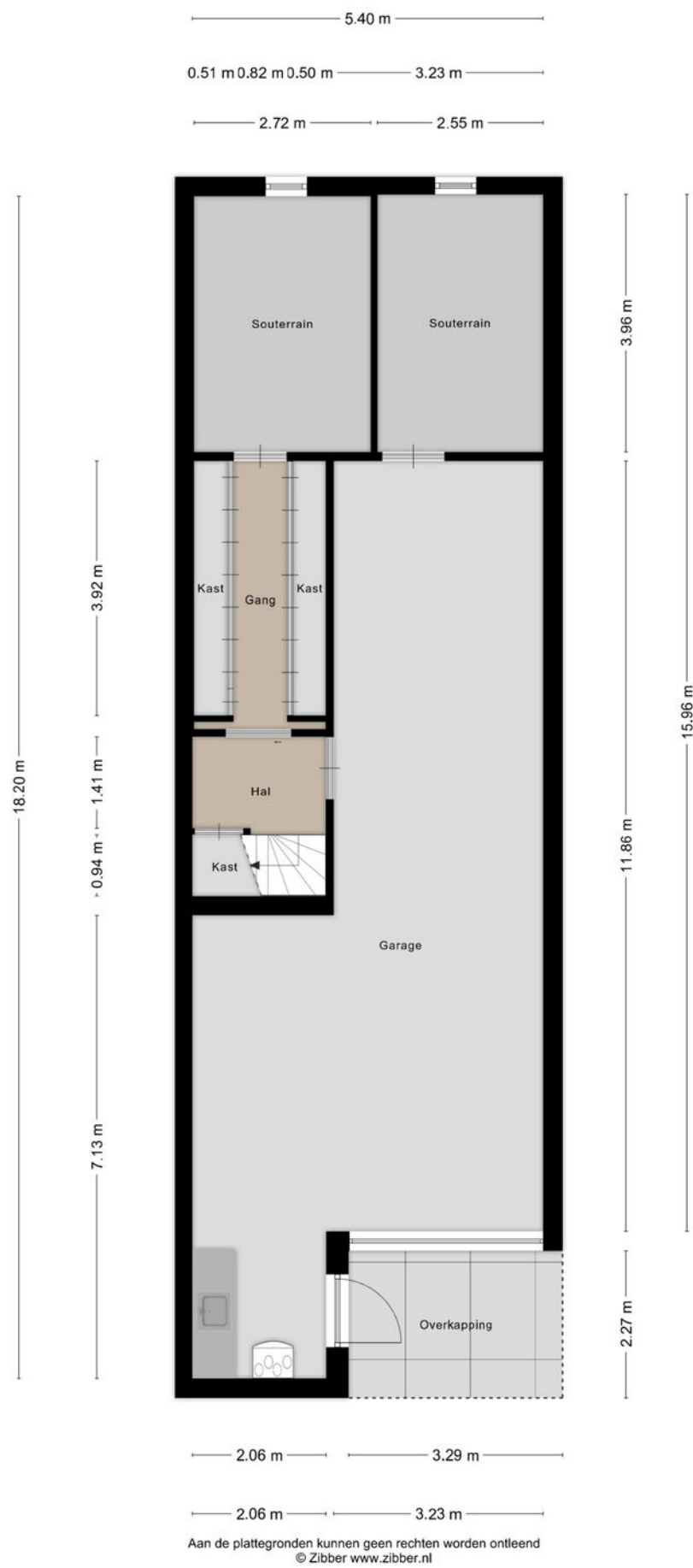
Kerkwetering 21 ligt op een fraaie locatie aan de rand van Oudewater, waar vrij wonen en de nabijheid van het historische centrum mooi samenkomen. Aan de voorzijde grenst de woning aan het water van de Kerkwetering en geniet je van een weids uitzicht over de 'Lange Ruige Weide', waardoor hier een heerlijk gevoel van rust en ruimte ontstaat. Tegelijkertijd bevinden het gezellige centrum van Oudewater en de dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Winkels, supermarkten, horeca, scholen en sportvoorzieningen zijn eenvoudig per fiets of te voet bereikbaar. Ook voor liefhebbers van wandelen en fietsen is de ligging ideaal, met het karakteristieke polderlandschap van het Groene Hart direct in de omgeving.





Een woning die van
buiten niet direct
al haar ruimte
prijsgeeft, maar
verrassend veel te
bieden heeft!

Plattegrond



Plattegrond

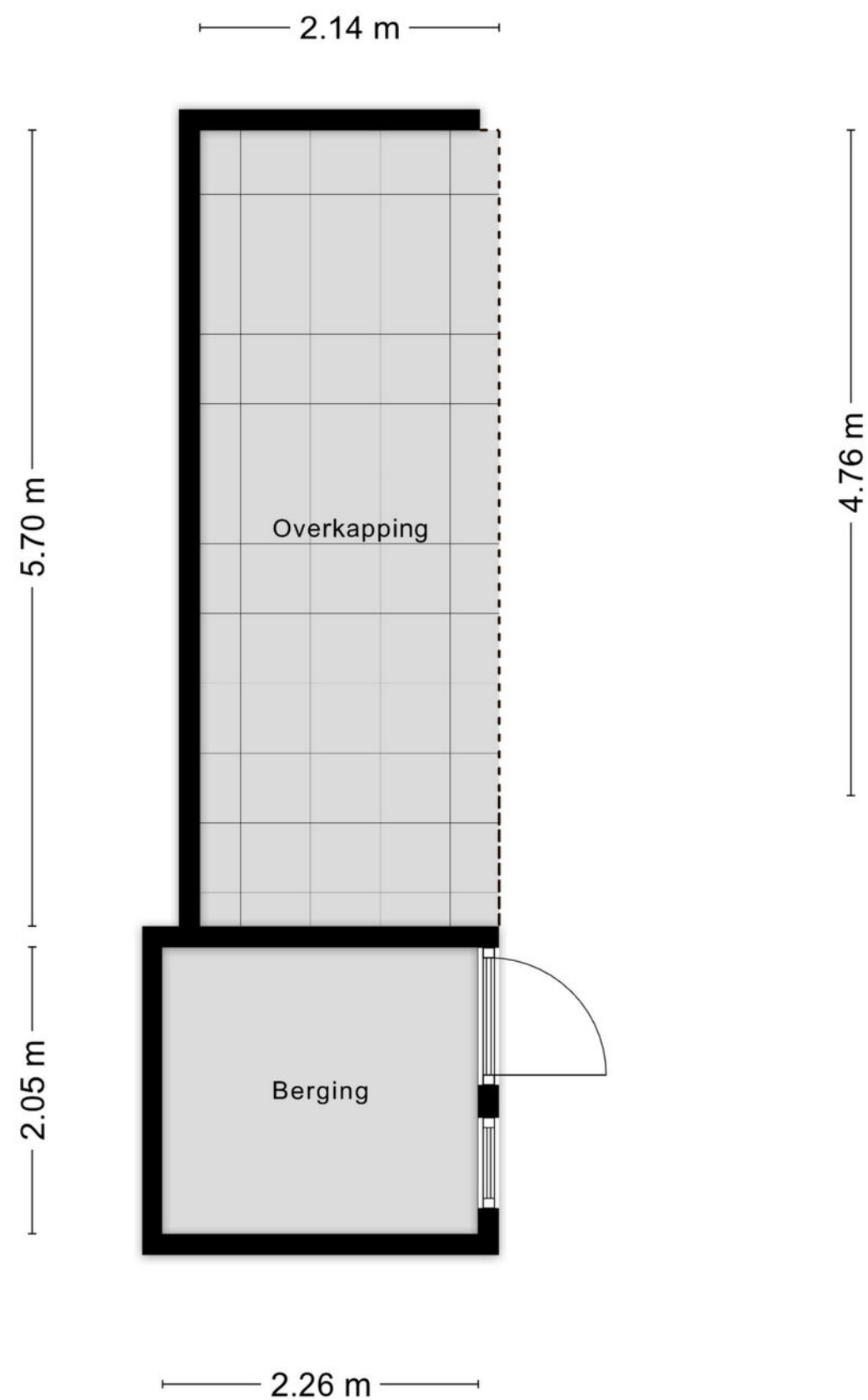


Plattegrond



Plattegrond





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

Notities

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Inbouwspiegelkast in badkamer 1ste verdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Vacumeerlade	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Koelkast 2	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Vriezer kelder		X	
- Wijn klimaatkast kelder			X
- Koelkast schuur		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Badkamer 2de verdieping, compleet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Oplaadpunt 2 in kelder (merk gebonden aan auto)		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse plantenbakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
12V tuinverlichting zoals grondspots en wandlampen achter	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Kadastrale kaart



Over Meesters Makelaardij

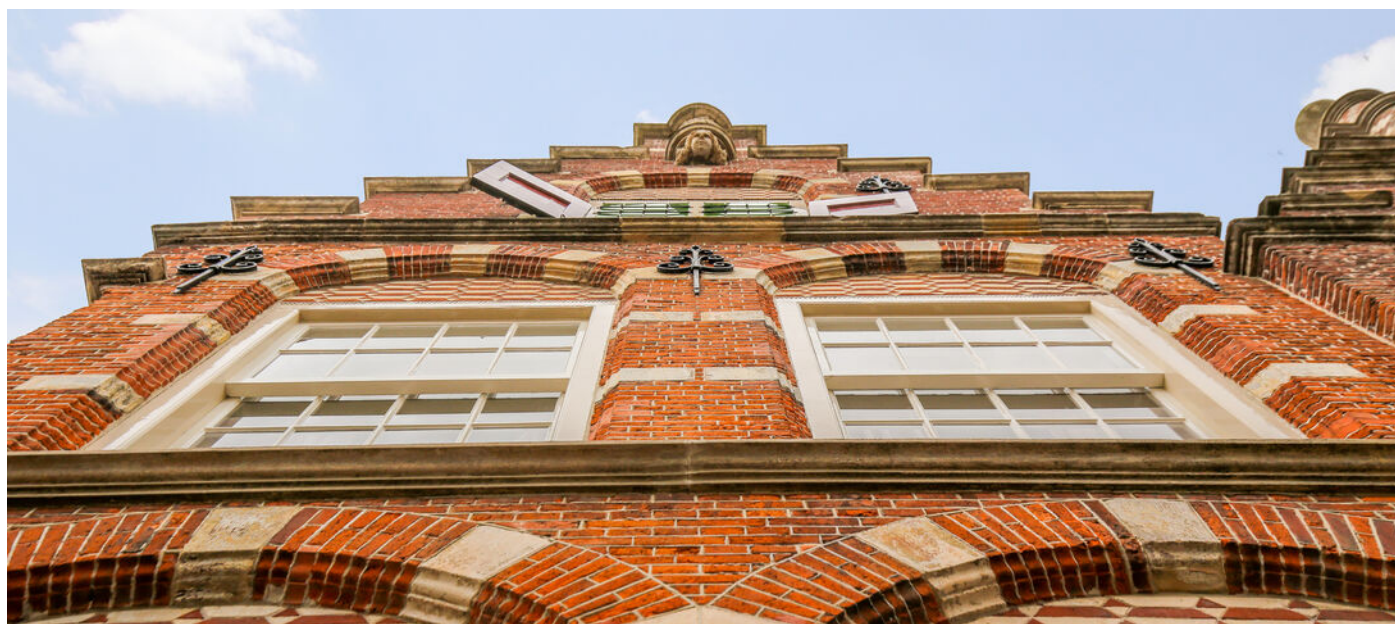


Oudewater

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

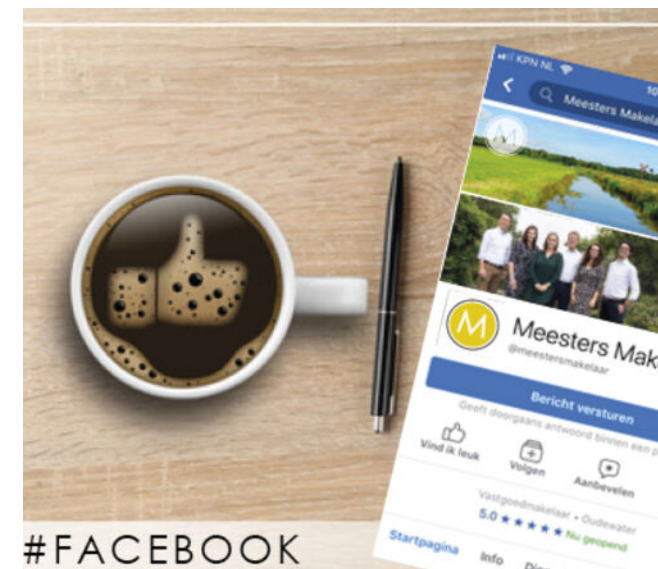
9

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