



VISSCHOUW 19

2811 LK Reeuwijk

€ 1.097.500 K.K.

 195 m²

 363m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Visschouw 19

LUXE WONEN MET JAREN '30 KARAKTER, AAN HET WATER EN MET WEIDS POLDERUITZICHT

Welkom aan de Visschouw 19. Een stijlvolle twee-onder-een-kapwoning waar jaren '30-karakter, moderne architectuur en hoogwaardig wooncomfort prachtig samenkomen. De erker, royale dakoverstekken, houten makelaar en donkere gevelaccenten geven de woning een karaktervolle en eigentijdse uitstraling.

Ook binnen is veel aandacht besteed aan ontwerp en afwerking. De indeling en het verlichtingsplan zijn ontworpen door architect Ron van Leent en door de gehele woning zijn fraaie maatwerkoplossingen toegepast, gecombineerd met een echte houten visgraatvloer, hoge stalen deuren en een rustige, luxe uitstraling.

De ligging maakt het geheel compleet. Aan de voorzijde woont u rustig aan een doodlopend, autoluw straatje, terwijl de achtertuin grenst aan circa 16 meter breed water met daarachter een vrij uitzicht over de polder en het beschermde weidevogelgebied. Een unieke plek waar rust, natuur en luxe samenkomen.

U komt binnen in de royale hal met moderne gietvloer, trapopgang, toilet en een slim weggewerkte garderobe onder de trap. De plafondhoogte van circa 2,80 meter geeft de begane grond direct een ruimtelijk gevoel.

Aan de voorzijde ligt de sfeervolle woonkamer met erker en grote raampartijen. De houten visgraatvloer, het maatwerk tv-meubel en de rustige kleurstelling zorgen voor een warme, luxe uitstraling.

De woonkamer en woonkeuken kunnen door middel van hoge stalen deuren van elkaar worden gescheiden. Ideaal wanneer er in de keuken uitgebreid wordt gedineerd terwijl in de woonkamer televisie wordt gekeken. Met de deuren geopend ontstaat juist weer één ruimtelijk en mooi verbonden geheel.

Aan de tuinzijde bevindt zich de indrukwekkende woonkeuken. Dankzij de grote glaspartijen staat deze ruimte volledig in verbinding met de tuin, het water en het achterliggende polderlandschap. Rond de royale eettafel is volop plaats voor lange diners met familie en vrienden, met op de achtergrond een uitzicht dat nooit verveelt.

De maatwerkkeuken is een echte blikvanger, met donkere fronten, een royaal kookeiland en een natuurstenen werkblad van Bronze Fantasy-marmer. De keuken biedt veel bergruimte en is voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder BORA, een Quooker en een geïntegreerde Liebherr wijnklimaatkast.

Aansluitend bevindt zich de inpandige berging van circa 9 m², bereikbaar vanuit de woning en via dubbele buitendeuren. Ideaal voor fietsen, een bakfiets, scooter of motor.

Op de eerste verdieping bevindt zich de royale masterbedroom met de uitstraling van een luxe hotelsuite. Er is ruimte voor een werkplek, bijna zeven meter aan maatwerk kastruimte en een speciaal vervaardigd hoofdbord met geïntegreerde verlichting en spiegeldetails. Vanuit de kamer geniet u bovendien van een prachtig vrij uitzicht over de Reeuwijkse polder.

Bij de masterbedroom hoort een stijlvol uitgevoerde badkamer met een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche en dubbel wastafelmeubel. De warme bronskleurige accenten en hoogwaardige materialen sluiten mooi aan bij de rest van het interieur. Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een tweede ruime slaapkamer, die uitstekend geschikt is als slaap-, kinder- of werkkamer. Ook praktisch is de volledig geïntegreerde maatwerk waskast, waarin wasmachine en droger netjes uit het zicht zijn opgesteld.

De tweede verdieping biedt volop extra ruimte en beschikt over nog eens twee ruime slaapkamers, waarmee het totaal op vier komt. De schuine dakvlakken en kapconstructie geven de kamers

extra sfeer, terwijl maatwerkkasten zorgen voor praktische bergruimte. Daarnaast is hier een tweede complete badkamer met douche en dubbele wastafel aanwezig.

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergverliding, ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensartikelen en andere spullen.

De achtertuin ligt op het zuiden en is ontworpen door Groenregie, inclusief beplanting, verlichting en beregening. Direct achter de woning is volop ruimte om te eten en te loungen, terwijl aan het water een royale vlinder ligt met ruimte voor een loungeset of ligbedden.

Het achtergelegen water is circa 16 meter breed en versterkt het vrije karakter van de tuin. Voor jonge kinderen is een veilig hekwerk geplaatst, dat desgewenst eenvoudig kan worden verwijderd voor een nog directer contact met het water.

Daarachter begint direct het weidse polderlandschap. Het aangrenzende beschermde weidevogelgebied zorgt voor een groen en levendig uitzicht, met onder andere grutto's, witte reigers, ooievaars, hazen en zelfs de hermelijn. In combinatie met de zuidelijke ligging van de tuin is dit een buitenruimte die maar weinig woningen kunnen bieden.

Kenmerken

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning in moderne jaren '30-stijl;
- Interieurindeling van architect Ron van Leent;

- Hoge plafonds van circa 2,80 meter op de begane grond;
- Luxe woonkeuken met kookeiland, BORA, Quooker en Liebherr wijnklimaatkast;
- Vier slaapkamers en twee complete badkamers;
- Royale masterbedroom met bijna 7 meter maatwerk kastruimte;
- Tuin op het zuiden met vlinder aan circa 16 meter breed water;
- Vrij uitzicht over de polder en het beschermde weidevogelgebied;
- Energielabel A+++ met bodemwarmtepomp, 300-liter boiler en 10 zonnepanelen;
- Vloerverwarming én vloerkoeling op alle woonlagen.

DUURZAAM EN COMFORTABEL

Energielabel A+++ , bodemwarmtepomp, 300-liter boiler, 10 zonnepanelen en HR++ beglazing. De woning beschikt daarnaast over vloerverwarming én vloerkoeling op alle woonlagen en een waterontharder.

LIGGING

Rustig gelegen in Reeuwijk, nabij de Reeuwijkse Plassen. Voorzieningen, scholen, Gouda en de A12 zijn goed bereikbaar.

BEZICHTIGING INPLANNEN?

Visschouw 19 combineert luxe, comfort en vrij wonen aan het water. Neem contact met ons op voor een bezichtiging.



KENMERKEN

Visschouw 19

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.097.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2022
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	363 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	194,5 m ²
Inhoud	762 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	9,7 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan water Nabij school Open ligging
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Staat	Gebouwd onder architectuur
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Gebouwd onder architectuur

Energieverbruik

Energie label	A++
---------------	-----

Uitrusting

KENMERKEN

Visschouw 19



Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming Warmtepomp Warmterecuperatiesysteem
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

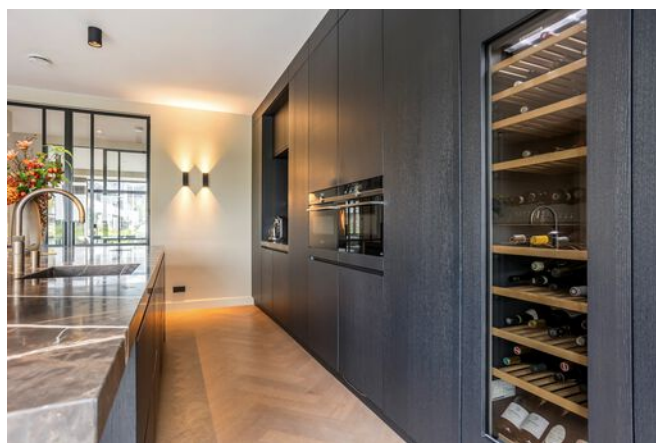
Eigendom	Eigen grond
----------	-------------









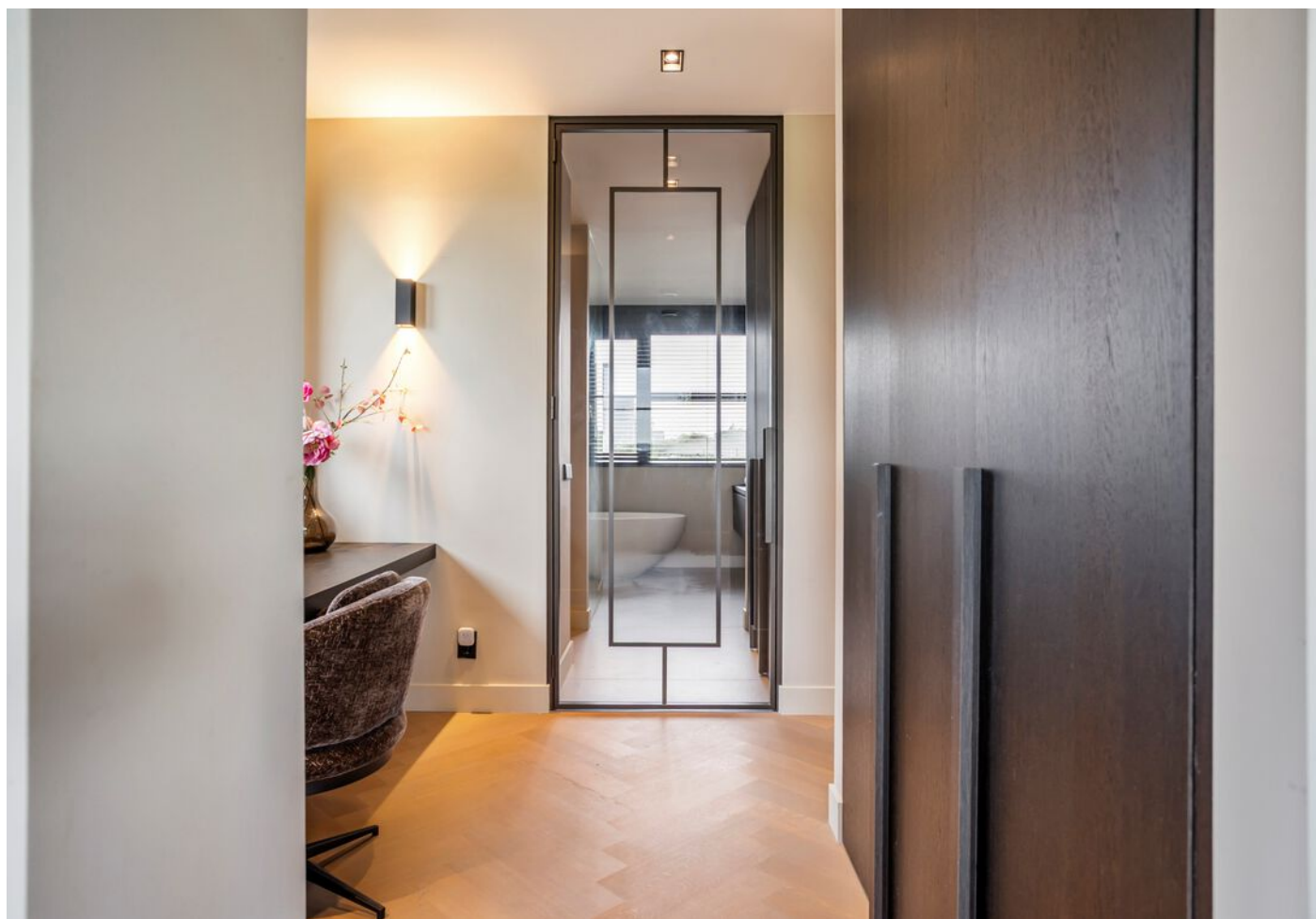








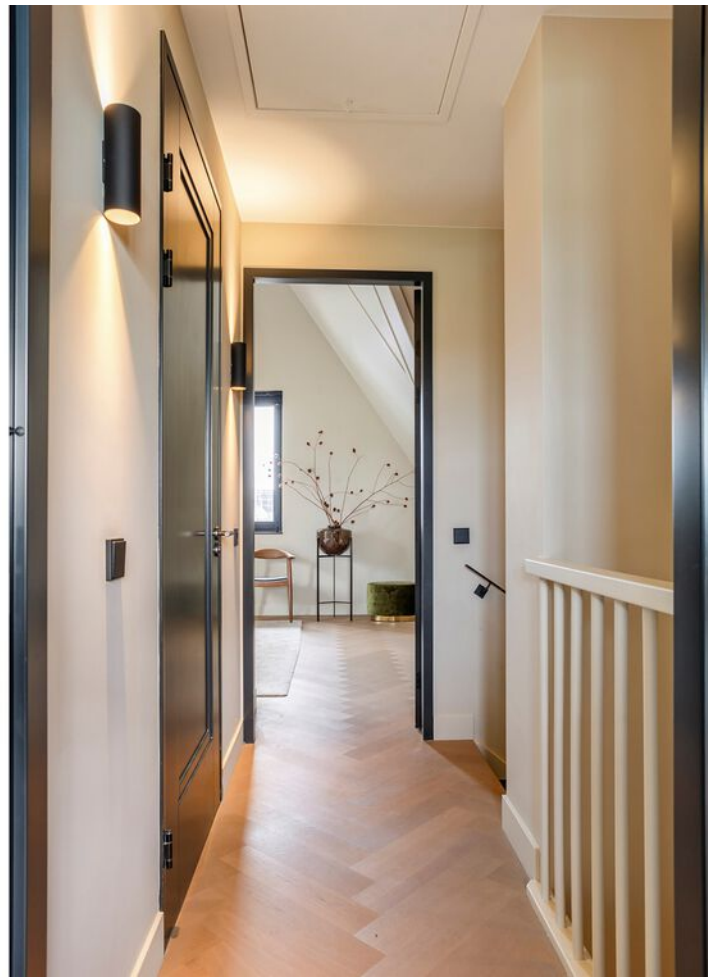


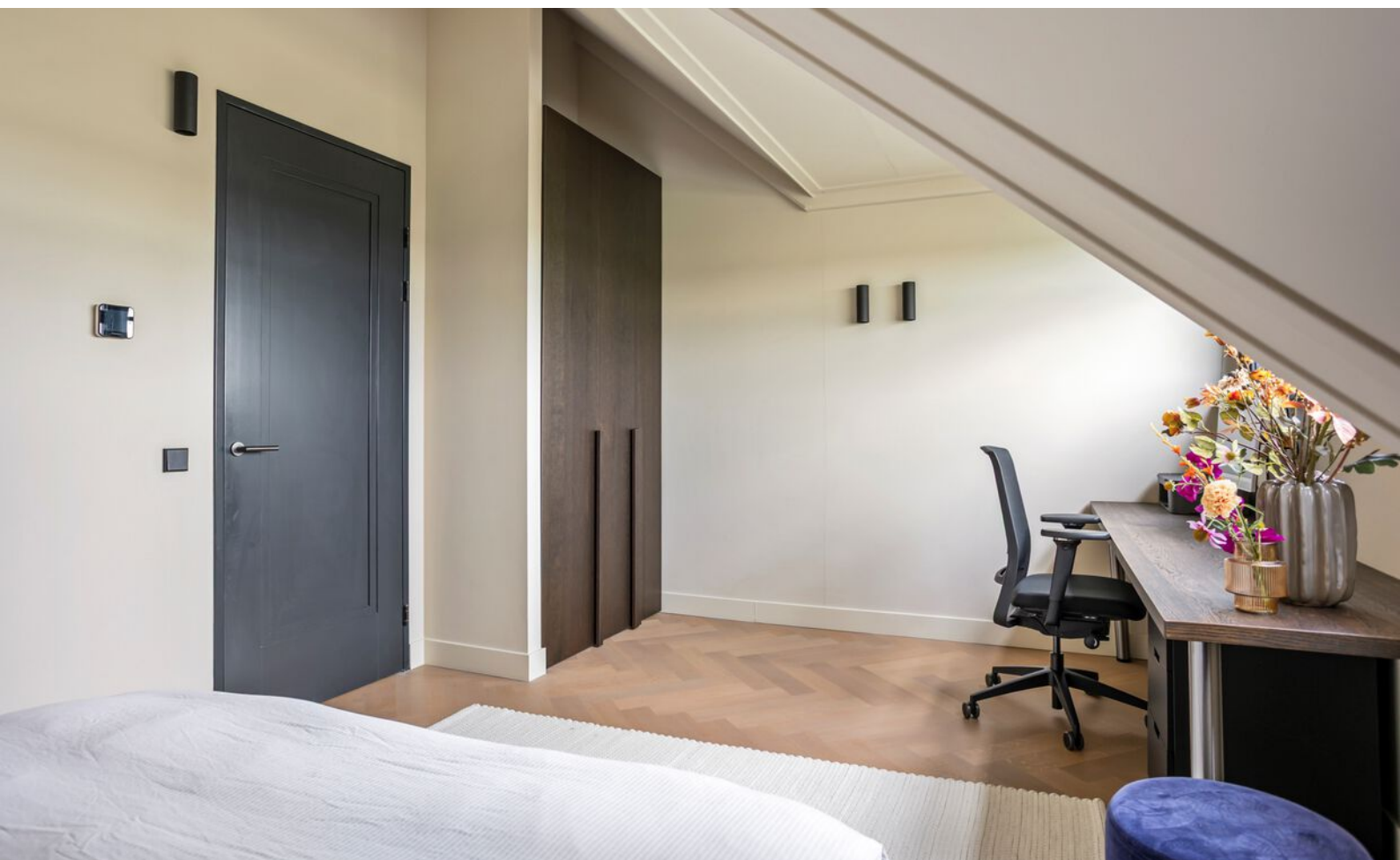


























PLATTEGROND

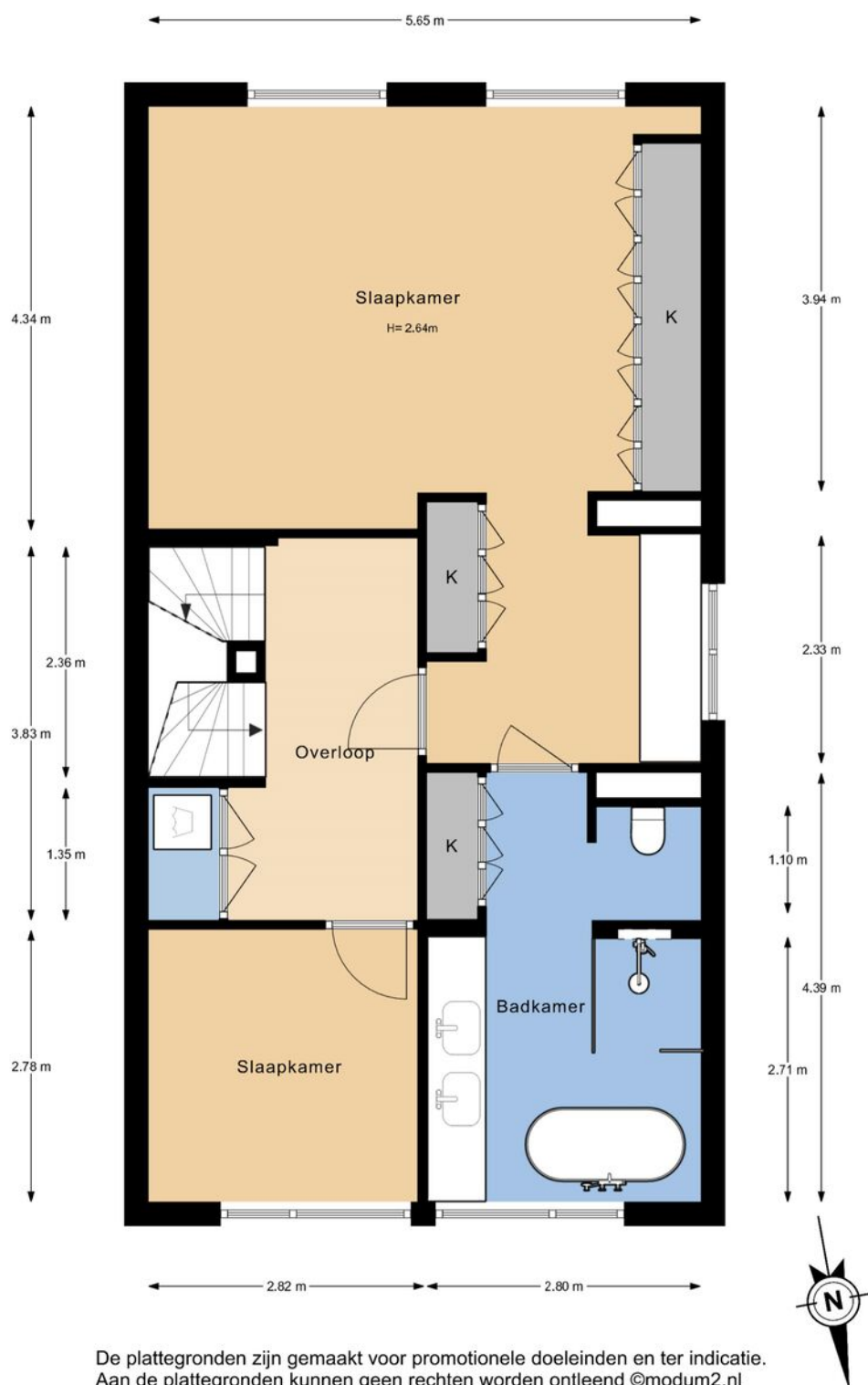
Begane grond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

PLATTEGROND

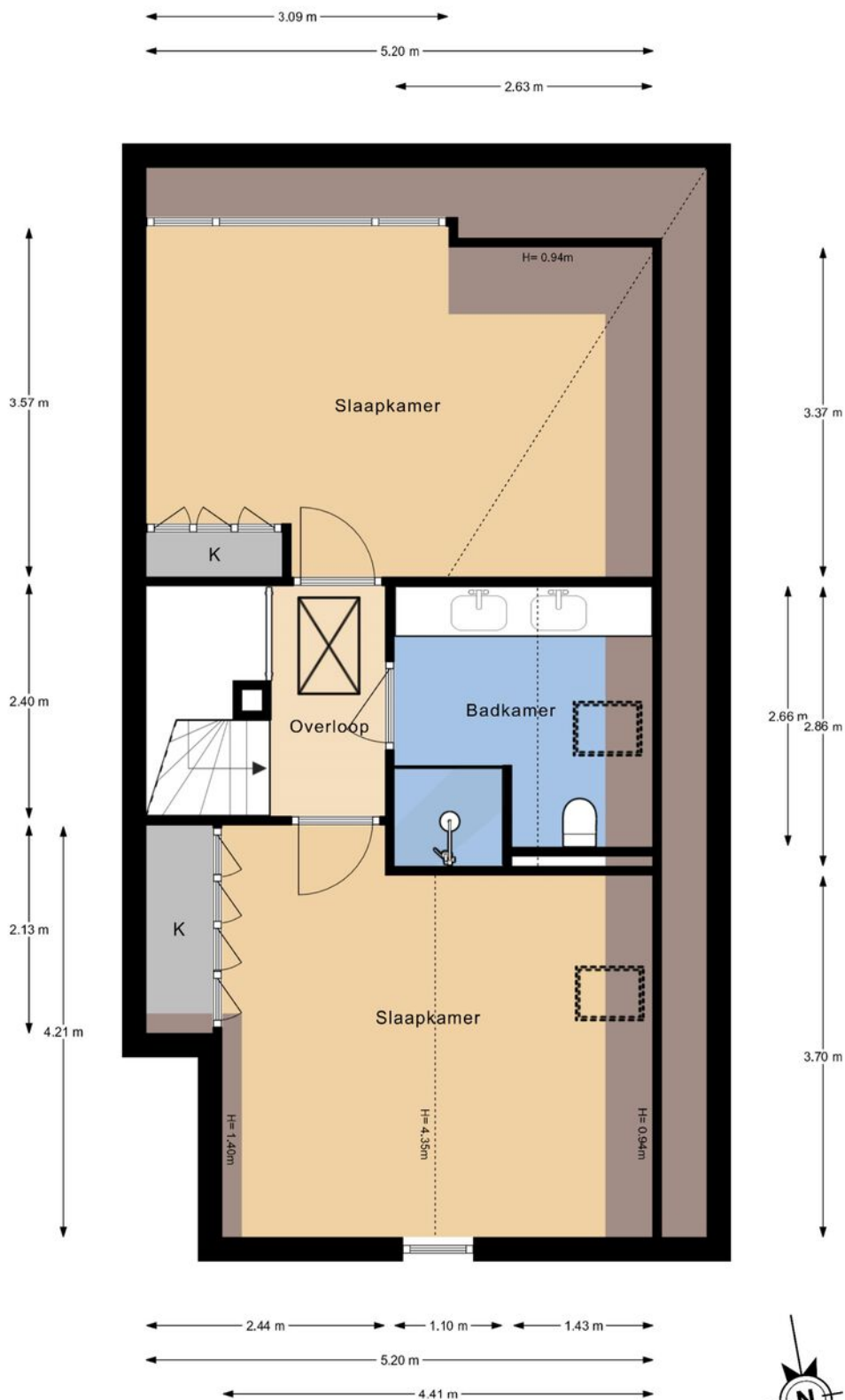
Eerste verdieping



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

PLATTEGROND

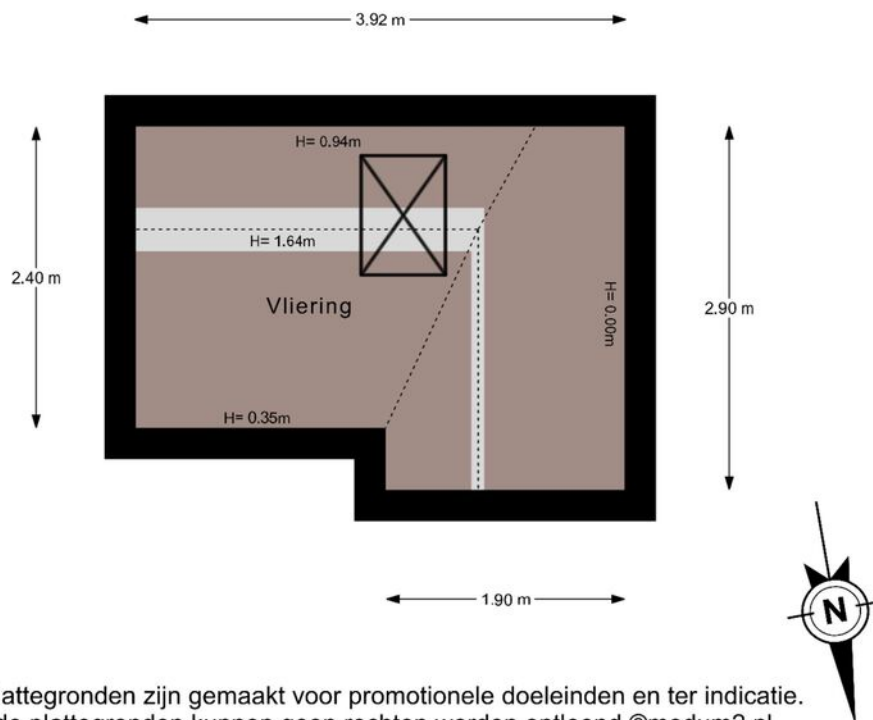
Tweede verdieping



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

PLATTEGROND

Vliering



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

PLATTEGROND

Situatietekening



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

ENERGIELABEL

Visschouw 19

Energie label woningen

Registratienummer
108380816

Datum registratie
21-09-2022

Geldig tot
07-09-2032

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A+++



Isolatie

1 Gevels			+	++
2 Gevelpanelen				++
3 Daken			+	++
4 Vloeren				++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren			+	++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp
8 Warm water	Warmtepomp
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem
11 Koeling	Koeling aanwezig
12 Zonnepanelen	3045 Wp

Verbeteradvies

Verbeteradvies

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



72,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Visschouw 19
2811LK Reeuwijk
BAG-ID: 1901010000133969

Detailaanduiding

Bouwjaar 2020
Compactheid 1,91
Vloeroppervlakte 205m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

Building Label

Vakbekwaamheidsnummer

41569

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Detailopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

KADASTRALE KAART

Visschouw 19

Kadastrale kaart

Uw referentie: mike



0 5 10 15 20 25m

12345
Perceelnummer
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Reeuwijk
Sectie	B
Perceel	5793

kadaster

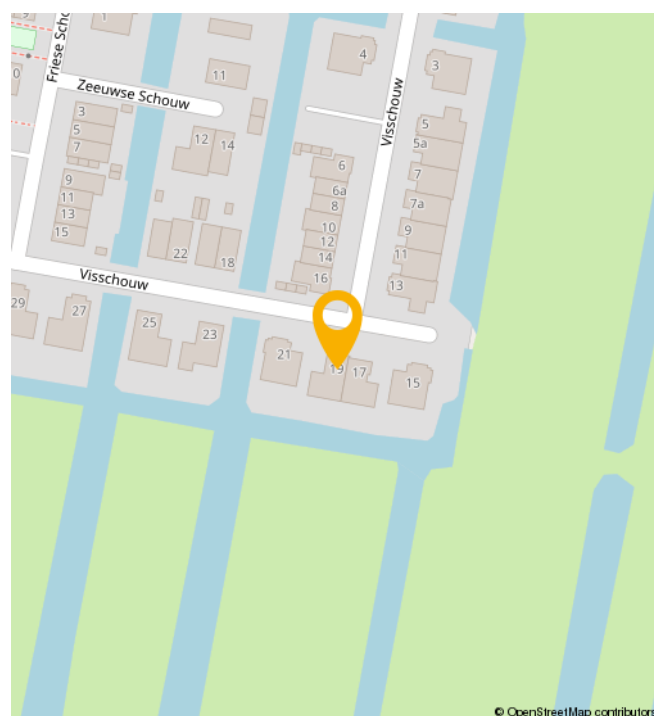
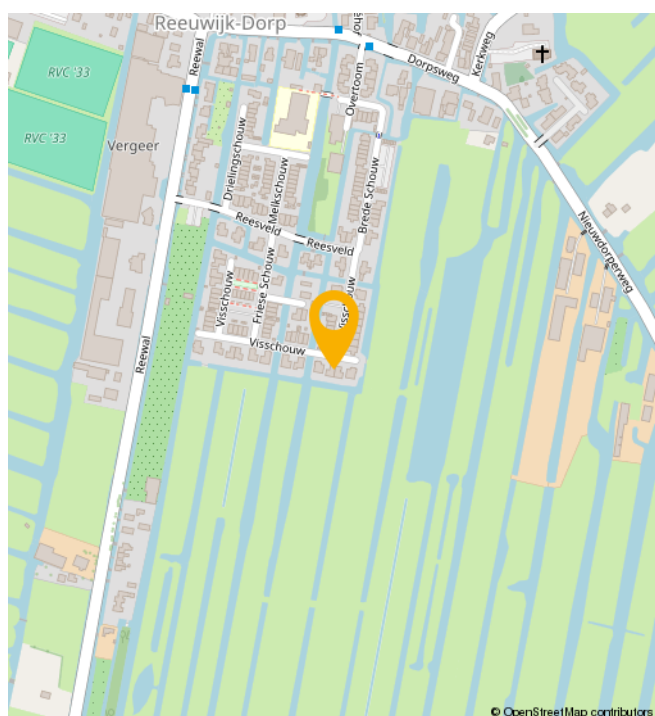
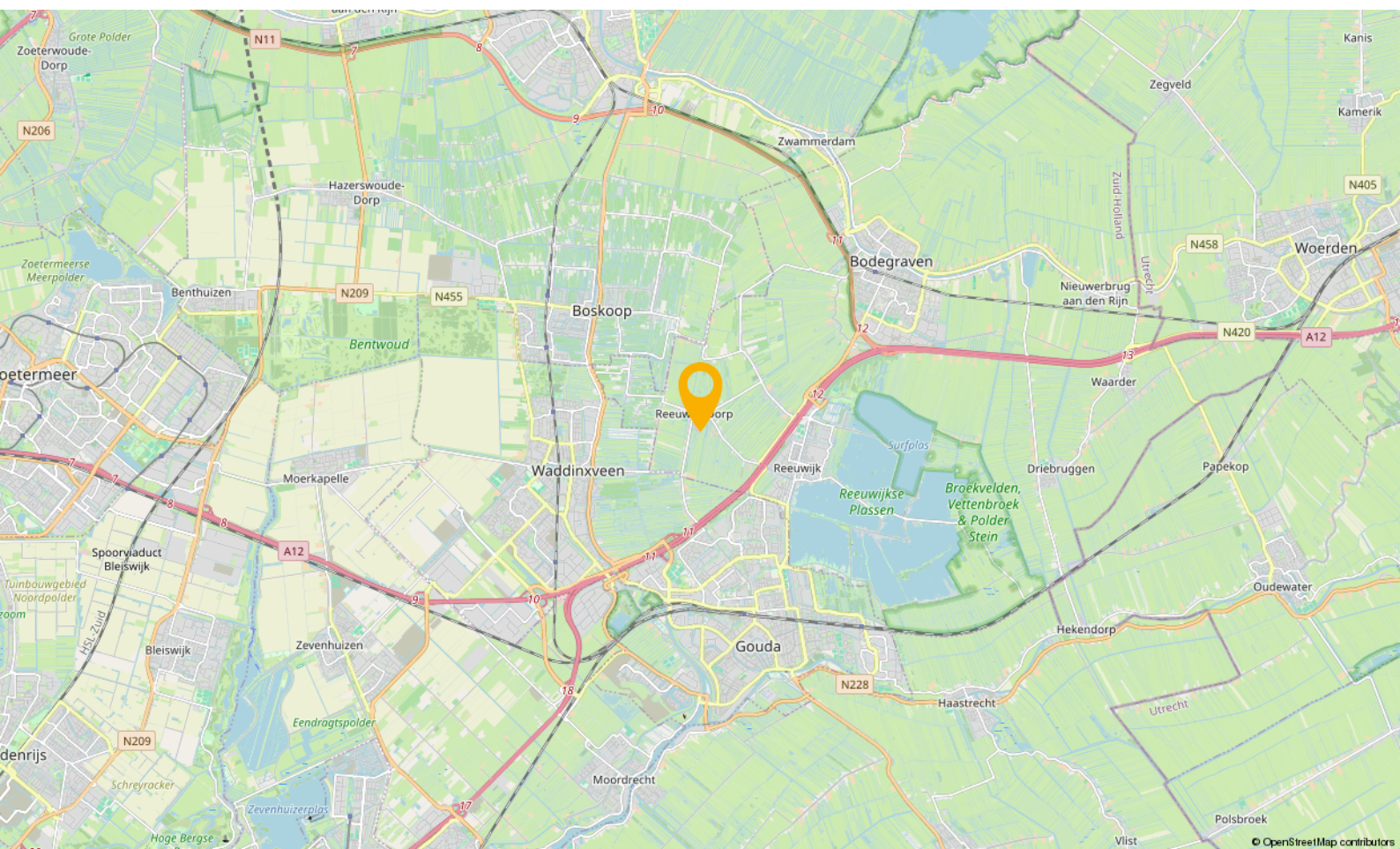


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP KAART

Visschouw 19



BUURTINFORMATION

Buurtinformatie - Bodegraven-Reeuwijk / Reeuwijk-Dorp Kern

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 13%

25 - 44: 25%

45 - 64: 31%

65+: 14%

Koop / huur



Koop: 77%

Huur: 23%

Huishoudens



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 41%



Percentage mannen:

51%



Percentage vrouwen:

49%



Aantal auto's:

1,3 per huishouden

JOUW MAKELAAR

‘Met een goed gevoel naar huis’

“Vraag aan Mike Bijl wat hij als makelaar het leukste vindt en hij zegt met een goed gevoel naar huis rijden.”

“En dat goede gevoel krijg ik als ik mensen met een lach op hun gezicht het kantoor uit zie gaan. Mijn corebusiness is de verkoop van nieuwbouwprojecten en het verhuren van verhuurprojecten voor professionele opdrachtgevers. Inmiddels heb ik al honderden vaak jonge stellen en gezinnen mogen helpen bij de aankoop van een nieuwbouwhuis.

Ik adviseer bij de keuze voor een woning maar geef ook alle praktische tips over de afwerking, inrichting en het meerwerk. En als ze dan hier blij de deur uitgaan vind ik dat het allerleukste van mijn werk.”



Jouw makelaar voor deze woning is

Mike Bijl

Neem contact met mij op voor
meer informatie

 06 54 33 22 37

 mike@gouwestadmakelaardij.nl

OVER ONS

Gouwestad Makelaardij

Midden in de maatschappij

Weten wat er in de stad en de regio speelt.

Dát is zonder twijfel onze onderscheidende factor. En dat komt omdat de makelaars van ons kantoor wonen in Waddinxveen en van 'het dorp' en haar omgeving houden.

Het is ook niet voor niets dat Gouwestad Makelaardij tal van activiteiten sponsort.

Gouwestad Makelaardij is ook een ondernemend makelaarskantoor. Het feit dat wij tijdens de crisis het hardste zijn gegroeid is daarvoor het beste bewijs. We lopen net even iets harder, zitten net even iets eerder aan de onderhandelingstafel en maken daardoor sneller het telefoontje met de mededeling: "Gefeliciteerd je huis is verkocht!". Of: "Het is gelukt. Pak de verhuisdozen maar in, de woning is voor jullie!"



WELKOM!

Onze diensten

Of je nu op zoek bent naar je nieuwe droomwoning, je woning wilt verkopen, of huisvesting zoekt voor je bedrijf. Wij zijn je graag van dienst met onze gedegen kennis, advies en uiteraard ons enthousiasme.



Verkopen

Jij kent je woning als beste

Een huis verkopen is voor menig een emotioneel traject. Terecht, want je hebt niet zelden heel wat jaren naar volle tevredenheid in je huis gewoond.



Online waardecheck

Ben je benieuwd wat je huidige woning waard is in deze tijd?

Wij bepalen het gratis en vanzelfsprekend helemaal vrijblijvend, maar indien gewenst vertellen we je uiteraard graag meer over onze werkwijze.



Aankopen

Een huis is geen broodje

Een nieuwe woning kopen is zonder enige twijfel één van de grootste stappen in uw leven. Dat is een stap die u weloverwogen moet nemen.



Taxaties

Simpelweg de juiste waarde

Voor de financiering van je nieuwe woning of herfinanciering van je huidige huis heb je een taxatie nodig. Uiteraard kunnen wij je woning waarderen.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal orange lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for writing or drawing. There are no margins, text, or other markings on the paper.