

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



UTRECHTSE STRAATWEG 5, OUDEWATER

€ 450.000 k.k.



WELKOM BIJ UTRECHTSE STRAATWEG 5



IK BEN Martine de Keizer

NVM Makelaar

Welkom bij **Utrechtse straatweg 5** 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	1890
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Tussenwoning
Inhoud	423 m ³
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Energielabel	A
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warm water	Cv-ketel en elektrische boiler (eigendom)



Woonoppervlakte
119 m²



Perceeloppervlakte
75 m²



Kamers
5



Slaapkamers
4



OMSCHRIJVING

Op loopafstand van de binnenstad van historisch Oudewater vind je deze industrieel en hoogwaardig afgewerkt energiezuinige woning met 119 m² woonoppervlakte! Deze woning is compleet van top tot teen gerenoveerd met oog voor detail! Qua comfort en energie zit je helemaal goed. Met 13 zonnepanelen (2021), een HR cv-ketel (2020) en voorzieningen als HR +(+) beglazing, vloerverwarming en airconditioning woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook zuinig. Het resultaat is een zeer comfortabel huis met energielabel A! Deze woning moet je gezien hebben!

Met een duidelijke stijl: stoer en industrieel, met robuuste accenten, hoge plafonds en hardhouten kozijnen die het geheel net dat beetje extra karakter geven. Met een heerlijke leefruimte, vier slaapkamers, waarvan 3 op de 1e verdieping met een luxe badkamer en op de 2e verdieping een riante ruimte met een strakke maatwerk kastenwand, is deze ruimte perfect als royale 4e (ouder)slaapkamer, rustige thuiswerkplek of juist een hobby-/logeeretage. Op de begane grond vind je een sfeervolle compacte stadstuin maar wat dit huis extra sterk maakt, is hoe doordacht het de afgelopen jaren is aangepakt.

Woonomgeving: De woning aan de Utrechtse straatweg 5 ligt centraal, maar op loopafstand van het historische centrum van Oudewater. Binnen een paar minuten sta je tussen de gezellige winkels en de terrasjes. De nabijheid van de Grachten geeft extra sfeer en dat typische Oudewater-gevoel. En qua bereikbaarheid zit je ook goed: de uitvalswegen richting de omliggende steden Woerden, Utrecht en Gouda zijn vlot aan te rijden.

Indeling Woning:

Begane grond;

Welkom in deze prachtige woning!

Via de entree in de hal met meterkast en trapopgang opent het huis zich direct naar een warme, stijlvolle leefruimte. Denk: stoere constructiebalken, veel natuurlijk licht en een strakke plavuizen vloer mét vloerverwarming. Een echte eyecatcher is de maatwerk keuken aan de voorzijde van de woning met spoeleiland en een bar waar je zo aanschuift. Compleet ingericht met een inductiekookplaat (5 zones) met afzuiging, combi-oven/magnetron, separate oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een kokend waterkraan. De lichte ruimte van de keuken en woonkamer met openslaande deuren naar de tuin zorgen voor dat fijne binnen-buiten gevoel en trekken de tuin echt bij de woonkamer. Vanuit de woonkamer bereik je tevens de aanbouw met een modern toilet. Deze ruimte is voorzien van een stortbak en openslaande deuren naar de tuin.

Eerste verdieping

Via de overloop op de eerste verdieping bereik je drie slaapkamers die allemaal stijlvol zijn afgewerkt. De badkamer is ruim en luxe, met een dubbele inloofdouche, ligbad, tweede toilet en een breed wastafelmeubel. Ook hier is aan comfort gedacht: vloerverwarming in de badkamer én airconditioning (koel/warmte unit) op de verdieping.

Tweede verdieping

De bovenste verdieping is een open zolderruimte met een

OMSCHRIJVING

mooielichtinval door de grote dakramen. Dankzij maatwerkkasten en knieschotten is er verrassend veel bergruimte. In de separate technische ruimte vind je de wasmachine-opstelling, boiler en de Vaillant cv-ketel uit 2020.

Bijzonderheden

- Vanaf 2016 stijlvol en grondig gerenoveerd, stoer & industrieel woonconcept met een duidelijke, consistente stijl
- Ca. 119 m² woonoppervlakte: lekker ruim voor een (stads)woning.
- Voorzien van energielabel A, mede door goede isolatie en slimme verduurzaming
- Vier slaapkamers: ideaal als gezins-/thuiswerkwoning
- 13 zonnepanelen (2021)
- HR+(+) beglazing
- Airco aanwezig + bewegingssensoren bij entree, overloop en badkamer
- Verwarming en warm water via Vaillant cv-combiketel (2020), warmwater(circulatie)boiler, close-in boiler en vloerverwarming (begane grond + badkamer)
- Een sfeervolle knusse stadstuin
- Vorstvrije buitenkraan aan zowel voor- als achtergevel
- Quickscan fundering uitgevoerd; rapport beschikbaar
- Oplevering: in overleg



























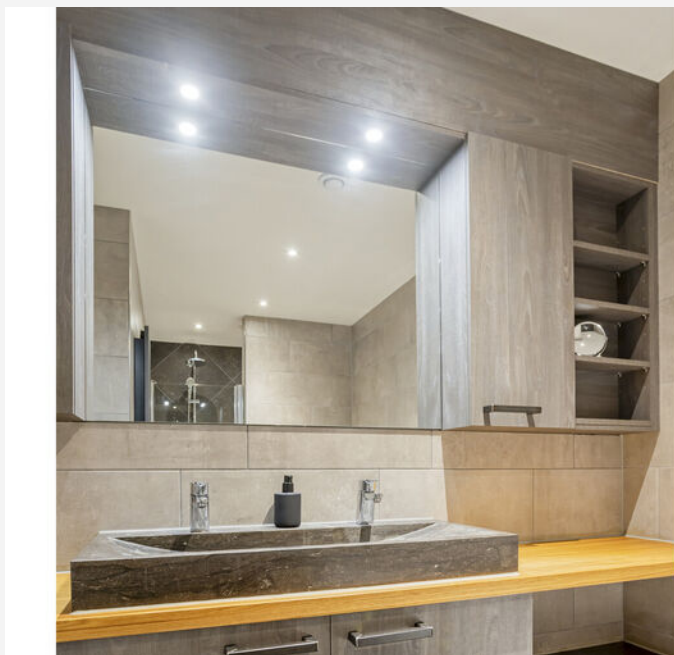


















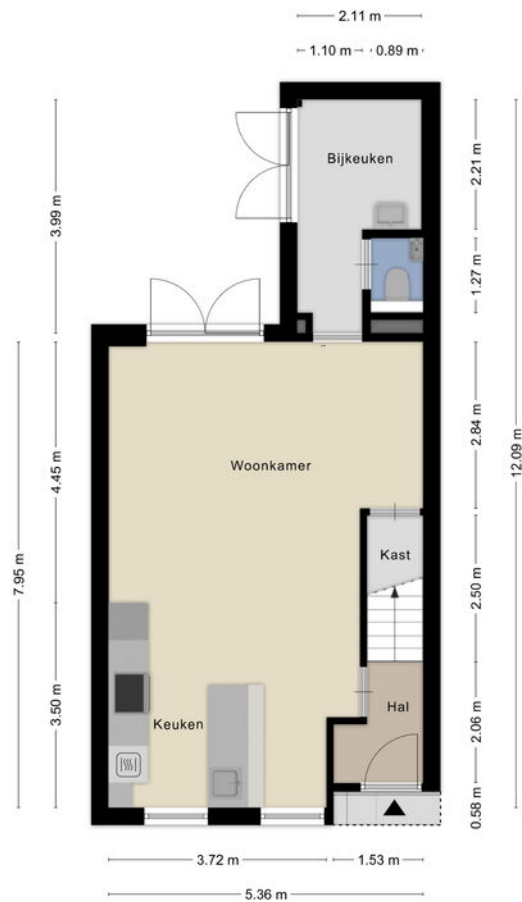






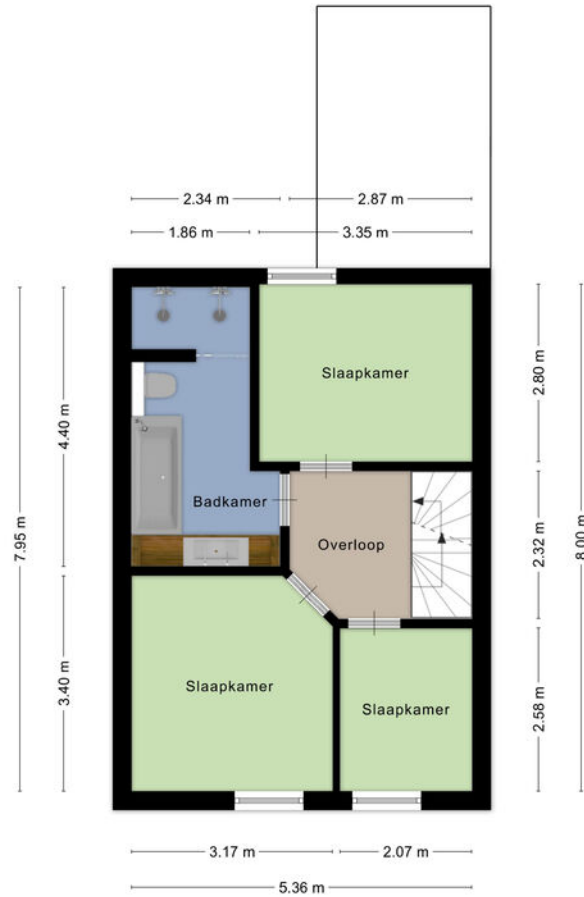


PLATTEGROND -



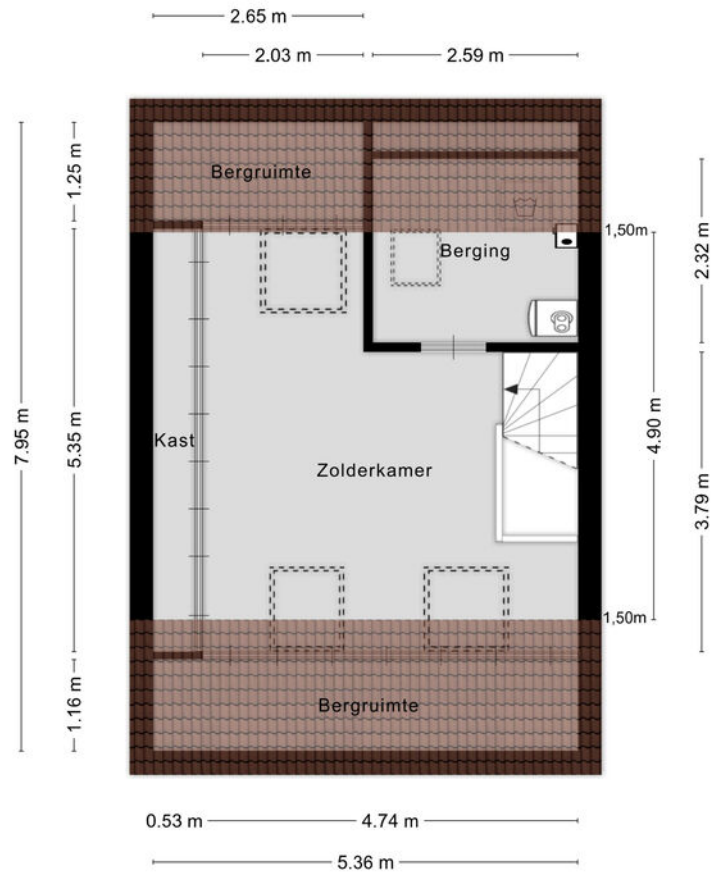
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



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

PLATTEGROND -



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

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Oudewater, 776

EIGENDOMSSITUATIE

KADASTRAAL PERCEEL

2669

KADASTRALE SECTIE

GEMEENTE

Oudewater

PERCEELOPPERVLAKTE



LOCATIE OP KAART



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		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in logeerkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- zwevend bureau in kantoor	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermer)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
zithoek met kussens en plantenbak	X		
houten tuin tafel met stoelen	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



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.



AANTEKENINGEN





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl