



VRAAGPRIJS € 710.000 K.K.

Dorpstraat 14
Linschoten



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	128 m²
Inhoud	469 m³
Perceeloppervlakte	185 m²
Bouwjaar	1700
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	C

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 waardebeoordeling

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.



Dorpstraat 14 - Linschoten

Op één van de mooiste plekjes van Linschoten, midden in de karakteristieke Dorpstraat en direct aan het vaarwater, staat deze bijzondere en keurig onderhouden monumentale woning. De ligging aan de Lange Linschoten, op de hoek met de Montfoortse Vaart, geeft het huis een geheel eigen sfeer. Een plek waar authentieke details en hedendaags wooncomfort op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

Binnen is er verrassend veel leefruimte. Aan de voorzijde ligt de ruime woonkamer en aan de achterzijde vormt de royale woonkeuken een sfeervolle plek om samen te komen, met prachtig zicht op het water. Op de verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een moderne badkamer.

Buiten wacht een zonnige tuin aan de zij- en achterzijde van de woning, met een eigen aanlegsteiger aan de Korte Linschoten en een aangebouwde berging. Extra praktisch is de SEPARATE GARAGE met verdieping die op korte afstand van de woning extra te koop wordt aangeboden met ook nog eens parkeergelegenheid ervoor.

De woning is met veel zorg onderhouden en door de jaren heen op verschillende punten gemoderniseerd en verduurzaamd, met behoud van het oorspronkelijke karakter. De gedeeltelijk rieten kap, kleine roeden, luiken en andere authentieke details herinneren aan de historie van het huis, terwijl het wooncomfort helemaal van deze tijd is.



Indeling

Begane grond:

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de centrale hal. Vanuit hier zijn de verschillende vertrekken bereikbaar en bevinden zich de meterkast, garderobe, het in 2023 vernieuwde toilet en de trapopgang naar de verdieping. Aan de voorzijde ligt de heerlijk ruime woonkamer van circa 4,5 bij bijna 6 meter. Het strakke stucwerk geeft de ruimte een verzorgde uitstraling, terwijl de donkere hardstenen vloer zorgt voor een mooi contrast. Drie grote raampartijen met kleine roeden brengen veel daglicht binnen en onderstrepen het karakter van de woning. Dankzij de royale maatvoering is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek. Aan de achterzijde bevindt zich de riante woonkeuken, een sfeervolle leefruimte waar de bijzondere ligging aan het water goed tot zijn recht komt. De keuken is uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van een porseleinen spoelbak, hardstenen werkblad, groot 6-pits fornuis met afzuigschouw, combi-oven en vaatwasser. De houten vloerdelen zijn in 2023 aangebracht. De grote schouw met gashaard vormt een sfeervolle blikvanger

in de ruimte. Vanuit de woonkeuken is er prachtig zicht op het water aan de zij- en achterzijde. Een deur geeft direct toegang tot de tuin. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

De ruime overloop vormt het centrale punt van de verdieping en geeft toegang tot vier slaapkamers, de badkamer, een bergkast en een separate wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. De vier slaapkamers zijn verdeeld over de hele verdieping van de woning en bieden ieder een prettige ruimte. Twee slaapkamers beschikken over vaste kastruimte. De grenen vloerdelen geven de verdieping een warme uitstraling en meerdere kunststof dakramen zorgen voor een fijne lichtinval. De moderne badkamer is in 2021 vernieuwd. Dankzij het dakkapel is dit een lichte en comfortabele ruimte, compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet.







Indeling & woonomgeving

Bergzolder:

Vanaf de verdieping is op twee plaatsen via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar. Deze strekt zich, met een tussenmuur, over de gehele lengte van de woning uit en biedt volop praktische bergruimte.

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

Woonomgeving:

Dorpstraat 14 ligt op een idyllische plek in het historische hart van Linschoten, op de hoek van de Korte Linschoten en de Montfoortse Vaart. Het water, de karakteristieke bebouwing en de kleinschalige opzet geven deze omgeving zijn bijzondere sfeer. Vanuit de woning wandel je zo het oude dorpshart in, met dagelijkse voorzieningen, horeca, scholen en sportvoorzieningen binnen handbereik. Tegelijkertijd ligt Linschoten centraal in het Groene Hart, met Montfoort, Woerden en Oudewater op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: binnen nog geen vijf autominuten bereik je de snelweg en grote steden als Utrecht en Rotterdam liggen op circa 30 minuten rijden. Een heerlijke woonomgeving waar de historische sfeer van het dorp, het water, de rust van het Groene Hart en de centrale ligging op een mooie manier samenkomen.





Bijzonderheden

- Rijksmonument, oorspronkelijk daterend uit circa 1700 en gekenmerkt door onder meer de lage bouw, gedeeltelijke rieten dakbedekking, kleine roeden en luiken;
- Bijzondere ligging op de hoek van de Korte Linschoten en de Montfoortse Vaart, direct grenzend aan het water;
- De tuin ligt aan de zij- en achterzijde van de woning en is verzorgd aangelegd met sierbestrating en een hekwerk. Aan de achterzijde bevindt zich een eigen aanlegsteiger, een heerlijke plek om aan het water te zitten en van de bijzondere ligging te genieten. Verder beschikt de tuin over een wateraansluiting en een aangebouwde berging van circa 4 m²;
- De woning verkeert in een keurige staat van onderhoud. De complete daken zijn in 2003 vernieuwd, het rieten dak is in 2024 gerenoveerd en het schilderwerk is zorgvuldig bijgehouden, met in 2025 uitgevoerd schilder- en gevelsoutwerk;
- Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning aangepast, met dak-, muur- en vloerisolatie. Gedeeltelijk voorzien van HR+ glas; daar waar geen dubbel glas aanwezig is, zijn achterzetramen geplaatst. De woning beschikt over energielabel C. Daarnaast is de begane grond voorzien van vloerverwarming;
- De royale woonkeuken aan de achterzijde vormt een sfeervolle leefruimte met een grote schouw, gashaard en fraai uitzicht over het water. De houten vloerdelen in de keuken en hal zijn in 2023 aangebracht;
- De badkamer is in 2021 vernieuwd en compleet uitgevoerd met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet. Het toilet op de begane grond is in 2023 vernieuwd;
- Op de eerste verdieping bevinden zich vier kamers. De tussenwanden tussen de slaapkamers kunnen desgewenst worden verwijderd, waardoor grotere (slaap)kamers kunnen worden gecreëerd. Via twee afzonderlijke luiken is de bergzolder bereikbaar, die zich met een tussenmuur over de gehele woning uitstrekt;
- Op korte afstand van de woning wordt een separate garage met openslaande deuren en een verdieping te koop aangeboden. Voor de garage is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.
- Oplevering: in overleg

Garage (separaat te koop):

Op korte afstand van de woning wordt een separate garage te koop aangeboden. De garage is circa 4,0 x 5,0 meter en beschikt over dubbele deuren. Via een vaste trap is de bovengelige verdieping bereikbaar, waardoor er naast ruimte voor het stallen van een auto ook volop extra bergruimte aanwezig is.

Voor de garage is parkeergelegenheid op eigen terrein. Een praktisch pluspunt bij een woning midden in het historische dorps hart, waarmee je beschikt over een eigen parkeerplek op korte afstand van huis.





Sfeervol en
bijzonder huis met
vier slaapkamers,
volop leefruimte
en een zonnige tuin
aan het water!



Kadastrale kaart



Plattegrond



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

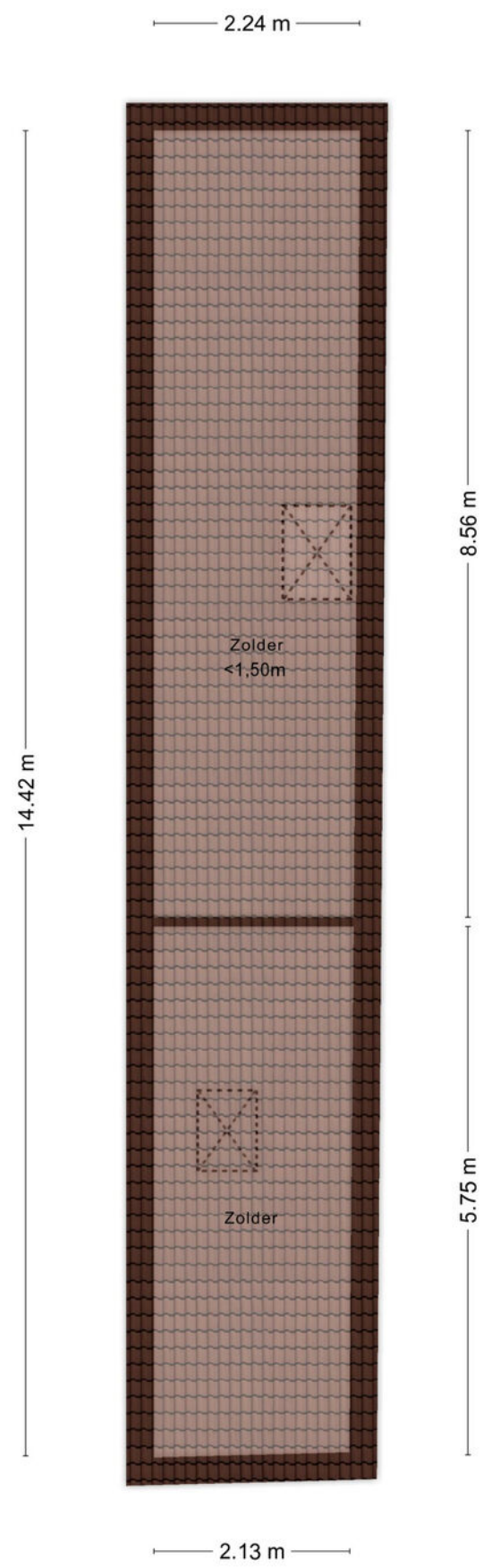


Plattegrond



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



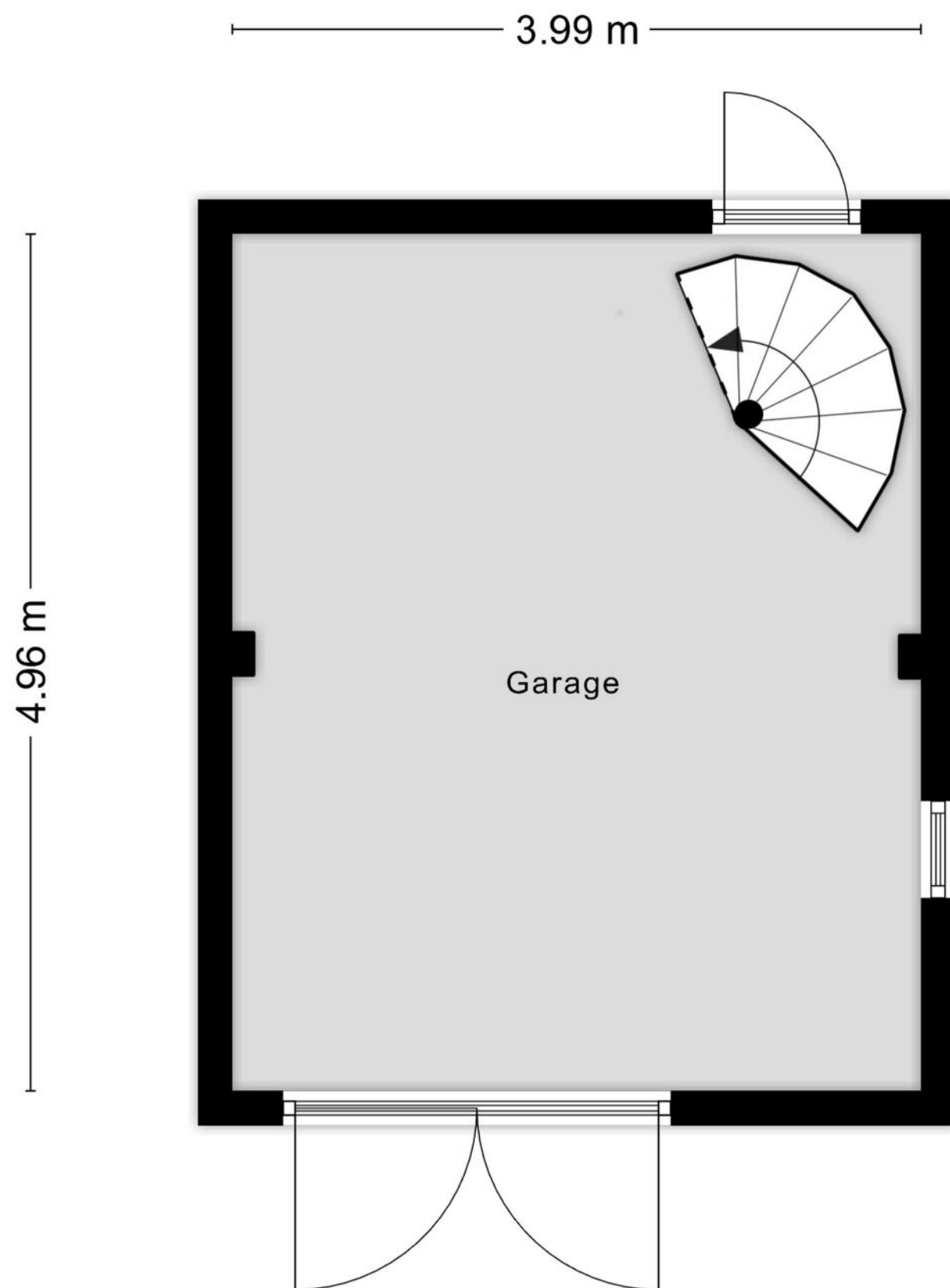


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Notities

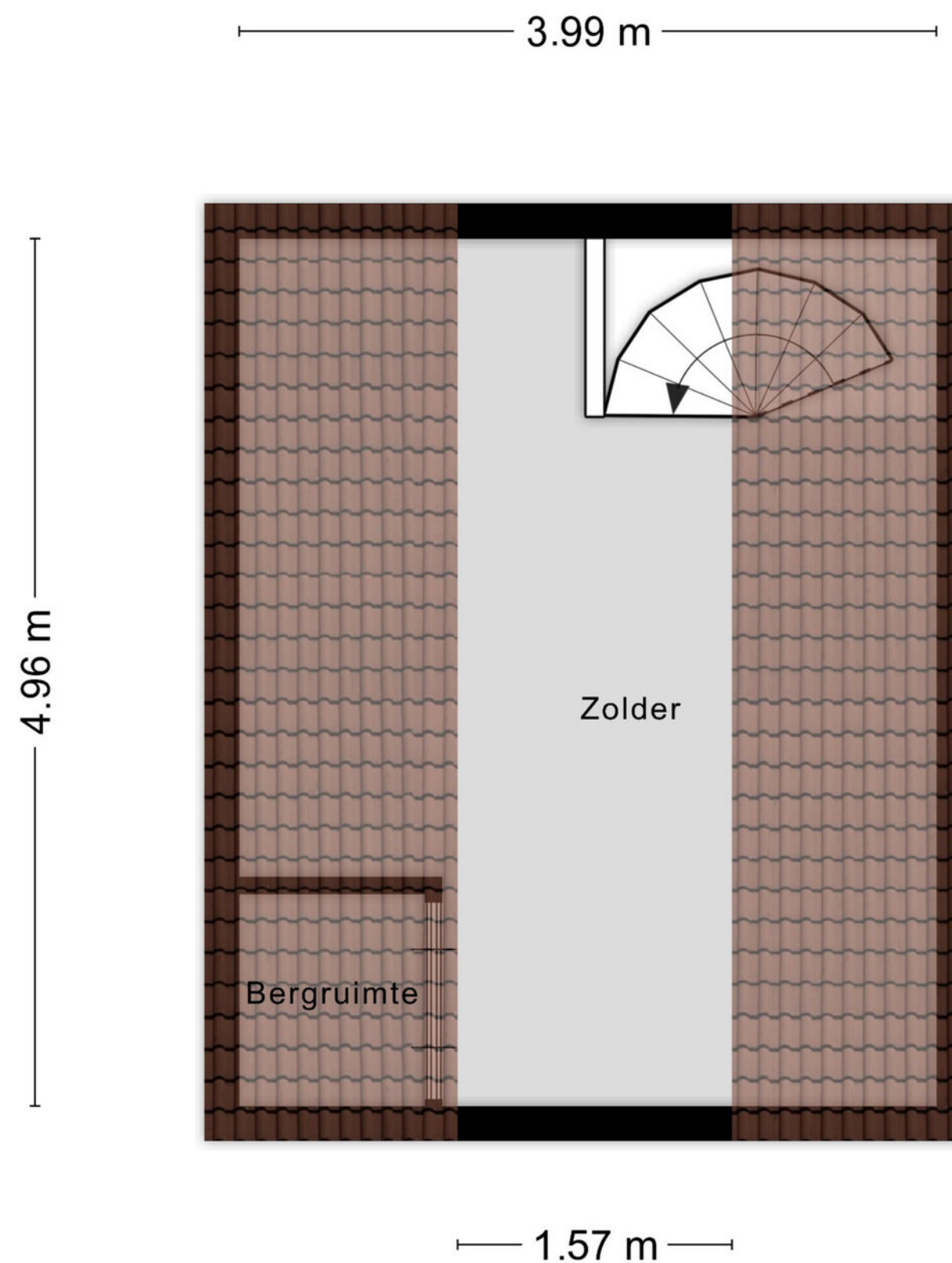
Blank area for notes with horizontal lines.

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	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		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
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		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



Over Meesters Makelaardij

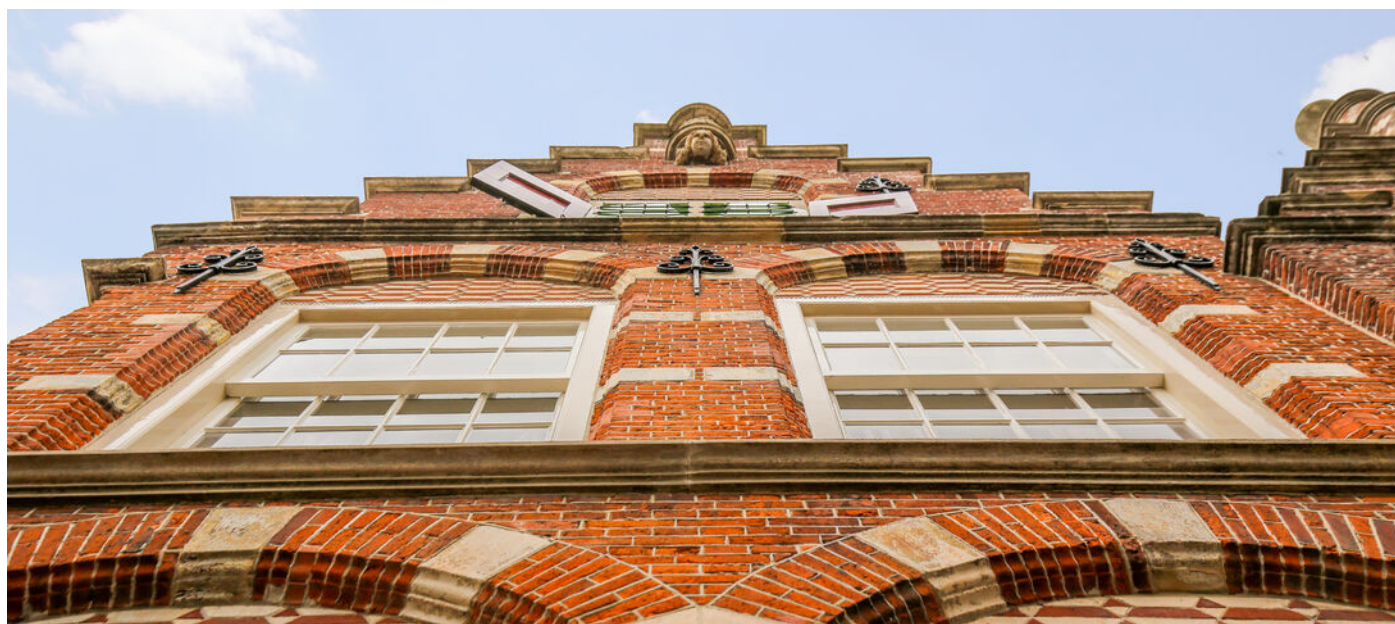


Oudewater

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