

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



A.W. DEN BOERHOF 2, OUDEWATER

€ 1.950.000 k.k.



WELKOM BIJ A.W. DEN BOERHOF 2



IK BEN Martine de Keizer

NVM Makelaar

Welkom bij **A.W. den Boerhof 2** 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

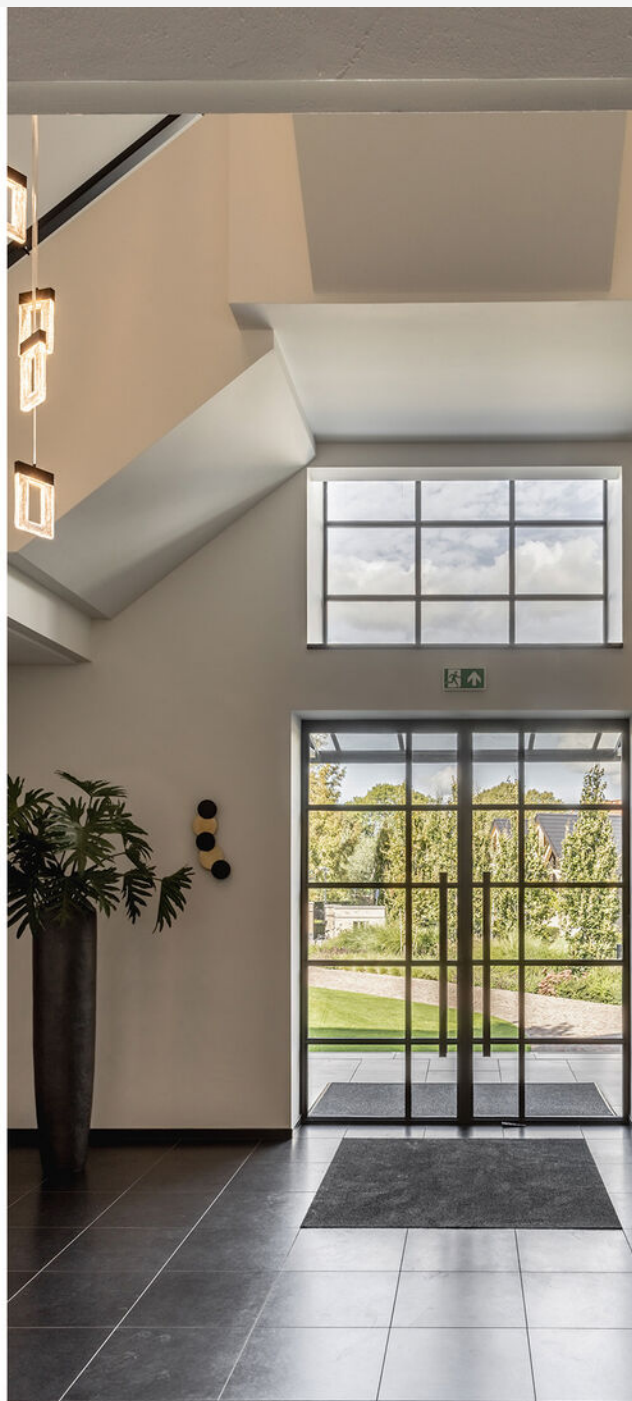


Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	2021		
Soort woning	Benedenwoning		Woonoppervlakte 217 m²
Bouwvorm	Bestaande bouw		
Type woning	Appartement		
Inhoud	719 m³		Terras oppervlakte ca 62 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	62 m²		
Energielabel	A+++		Kamers 5
Verwarming	Vloerverwarming geheel, warmtepomp, aardwarmte/bodemenergie		
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie		Slaapkamers 3
Externe bergruimte	53 m²		
Parkeerplaatsen in garage	2 stuks		









OMSCHRIJVING

Residence Papenhoef in Oudewater is een zeldzaam stijlvol en kleinschalig villacomplex in het Groene Hart, op loopafstand van de historische binnenstad. Het luxe royale, volledig gelijkvloerse appartement biedt 3 meter hoge plafonds, vloerverwarming, stalen taatsdeuren en veel licht door grote raampartijen, plus meerdere privéterrassen.

Duurzaam woon je hier en een warmtepomp (boiler/voorraadvat), vloerverwarming én passieve koeling; energielabel A+++ maakt het helemaal toekomstbestendig. Het complex bestaat uit twee architectonische villa's in een landschapspark aan de Hollandse IJssel, met slechts 6 appartementen per gebouw (3 woonlagen) voor rust en exclusiviteit. De verfijnde architectuur met verspringende gevels, zwarte stalen kozijnen, zandkleurig metselwerk, natuursteen en een waterpartij rondom geeft het geheel het gevoel van een private estate.

Historisch Oudewater: de stad ligt centraal tussen Gouda, Woerden en Utrecht en via de A12 zijn Den Haag of Rotterdam ook gemakkelijk te bereiken. In de directe omgeving van de woning bevinden zich basisscholen, supermarkten, de sporthal, tennishal- en banen, de bibliotheek en het cultuurhuis met voldoende groen en de aangrenzende polder.

Welkom in de imposante hal van de Residence:

Binnen word je ontvangen in een metershoge, royale hal met een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau. Trap en lift zijn aanwezig voor alle appartementen; de bronzen liftdeuren en toegangsdeuren onderstrepen de luxe

uitstraling. Opvallend zijn de lange, elegante hanglampen van glas en metaal en de strakke afwerking: alles is tot in detail doordacht, zonder zichtbare bevestigingen. De onderhoudsvrije stalen kozijnen geven een extra luxe uitstraling.

Indeling woning: Dit exclusieve appartement bevindt zich op de begane grond, aan de rechterzijde van de statige entree. Via de entreehal van de Residence stap je het appartement binnen in een eigen indrukwekkende ontvangsthal. Vanuit hier bereik je via prachtige taatsdeuren de woonkeuken met eetgedeelte, de woonkamer en de werkruimte. Daarnaast vormt de hal ook de centrale verbinding naar de riante slaapkamers, waaronder slaapvertrekken met badkamers en suite - alles voelt hier ruim, doordacht en luxe afgewerkt.

Woonkeuken en woonkamer: De op maatgemaakte keuken is ronduit indrukwekkend te noemen en vormt het stijlvolle hart van de woning. Centraal staat een riant kookeiland met een natuurstenen werkblad, waar je rondom kunt aanschuiven voor een goed glas wijn of een uitgebreid diner met vrienden. Het eiland is uitgerust met een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een spoelbak met Quooker voor direct kokend water. De strakke op maatgemaakte keukenwand is compleet uitgevoerd met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven en stoomoven, aangevuld met een wijnklimaatkast en een koelkast, perfect voor wie houdt van comfort, design en koken op niveau.

OMSCHRIJVING

Naast de enorme woonkeuken richting het zitgedeelte kun je plaatsnemen aan de heerlijke ruime eettafel. De ruimte wordt gescheiden door een op maatgemaakte roomdivider en vormt samen met de keuken één geheel met het westelijk gelegen terras. Op mooie dagen sla je de openslaande deuren open waardoor exclusieve leefruimte ontstaat waarin binnen en buiten elegant in elkaar overvloeien.

Naast de speciaal ontworpen roomdivider met eetgedeelte bevindt zich de royale living en is bovendien voorzien van een stijlvol geïntegreerde thuiswerkplek, waardoor je in alle comfort kunt werken zonder je terug te trekken uit het woongedeelte.

De slaapkamers met privé badkamers en suite: Drie riante slaapvertrekken, waarvan twee met een privé badkamer en suite. Eén van de slaapkamers is bovendien uitgerust met een walk-in closet, samen geeft dat echt het gevoel van een boutique hotel.

Wat dit appartement extra bijzonder maakt is niet alleen de leefruimte, maar dat alle slaapvertrekken zijn voorzien van enorme raampartijen. Daardoor zijn de kamers stuk voor stuk opvallend licht en ruimtelijk. De derde slaapkamer is op dit moment in gebruik als kantoorruimte en voorzien van een op maat gemaakte kast, ideaal als je thuiswerkt of juist een flexibele extra kamer zoekt.

Bijkeuken en technische ruimte: De woning heeft een bijkeuken met stookruimte met eigen warmtepomp-installatie, een hydrofoorpomp (constante, regelbare waterdruk) en een waterontharder. De passieve koeling

zorgt ervoor dat het systeem de natuurlijke koelte uit de bodem/bron gebruikt dat zorgt voor een aangename tempering in de zomer, met heel laag energieverbruik.

Terrassen: Hier kun je genieten van meerdere terrassen, elk met een eigen sfeer en uitzicht. Aan de voorzijde ligt een terras met prachtig zicht op het park en het water. Aan de woonkeuken en woonkamer bevindt zich een riant terras waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Daarnaast is het zitgedeelte en de werkruimte voorzien van een Frans balkon met schuifpui, waardoor je de woning heerlijk kunt doorluchten en altijd kunt kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw. Vanuit de woonkamer kijk je bovendien sfeervol weg over het water, met zicht op het charmante theehuis. Het theehuis is privé-eigendom van een bewoner en geen horecalegelegenheid.

De tuin is gezamenlijk eigendom en wordt onderhouden via de VvE. Het terrein is afgesloten en toegankelijk via een elektrische poort; bezoekers parkeren op eigen terrein. Onder ieder villacomplex bevindt zich een ruime, goed verlichte en beveiligde parkeergarage met per woning twee royale parkeerplaatsen en een privéberging. Ook is er een fietsenstalling met oplaadpunten voor e-bikes. Vanuit de parkeergarage bereik je via de lift of trap direct de centrale hal.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Ca. 217 m² woonoppervlakte
- Voorzien van stalen taatsdeuren
- Dubbele beglazing
- Designkranen (Gessi)
- Plafondhoogte ca. 3 meter
- Alles tot in detail uitgevoerd en op maat gemaakt
- Gestuukte wanden en plafonds met inbouwspots/
verlichting
- Terrassen met elektrische zonneschermen
- Ramen met subtiel weggewerkte screens
- 2 Royale parkeerplaatsen in de ondergelegen
parkeergarage
- Separate privéberging
- Lift aanwezig
- Separate fietsenberging met eigen oplaadpunt
- Energielabel A+++
- Eigen stook-/technische ruimte
- Aardwarmte/bodemenergie warmtepomp Alpha

Innotec

- Vloerverwarming
- Voorraadvat/boiler
- WTW-installatie (warmteterugwinning)
- Alarminstallatie
- Video-/intercominstallatie
- Aangesloten op hydrofoorpomp (constante,
regelbare waterdruk)
- Waterontharder
- Meerdere buitenterrassen

Oplevering in overleg













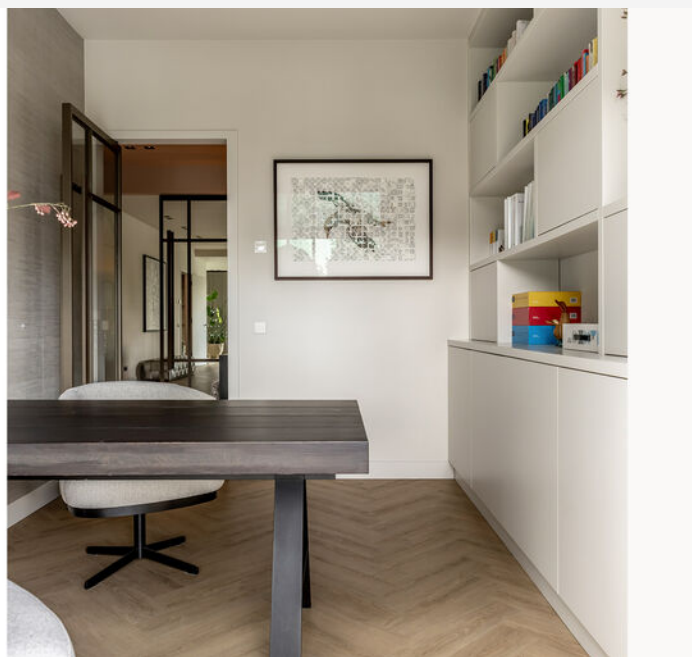








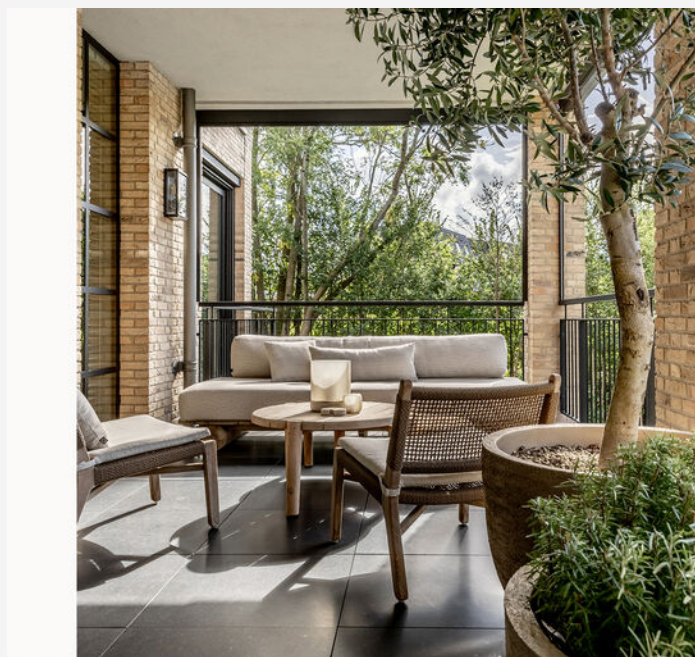














Genieten tussen het groen, omringd door water





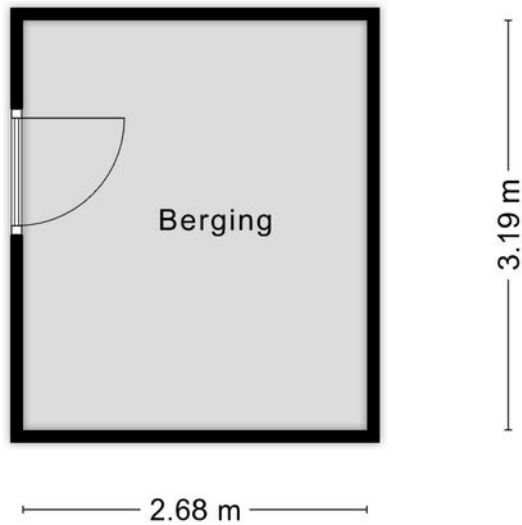




PLATTEGROND -

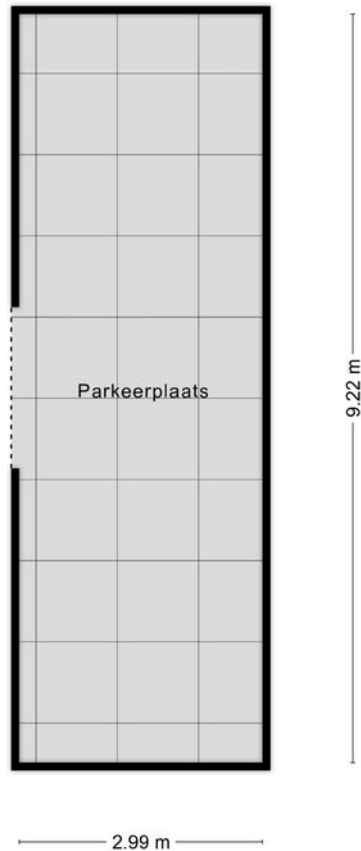


PLATTEGROND -



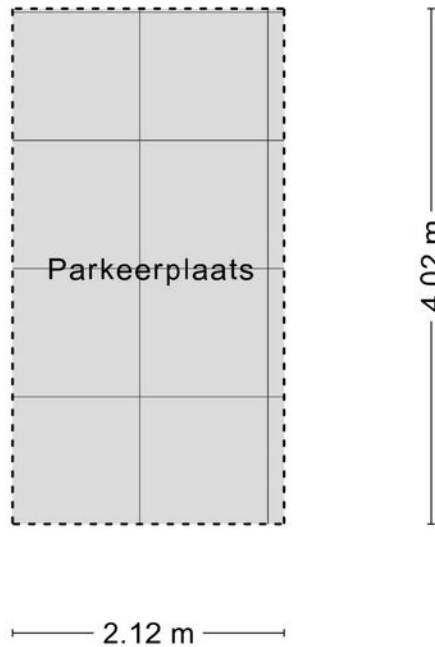
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



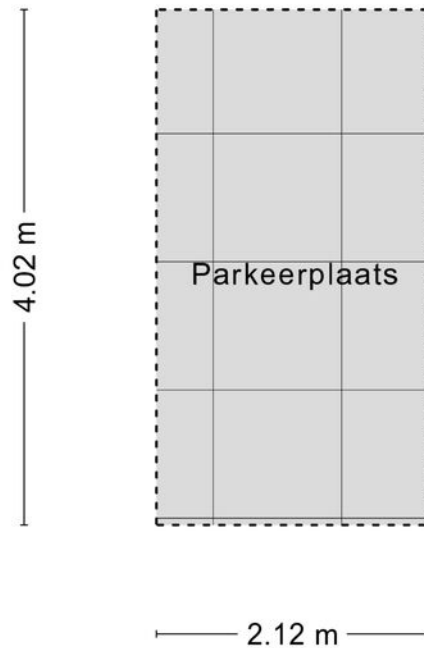
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



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

PLATTEGROND -



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

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Oudewater, 776

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

3261

KADASTRALE SECTIE

A

GEMEENTE

Oudewater

PERCEELOPPERVLAKTE

0 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

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

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Oudewater
Sectie A
Perceel 3250

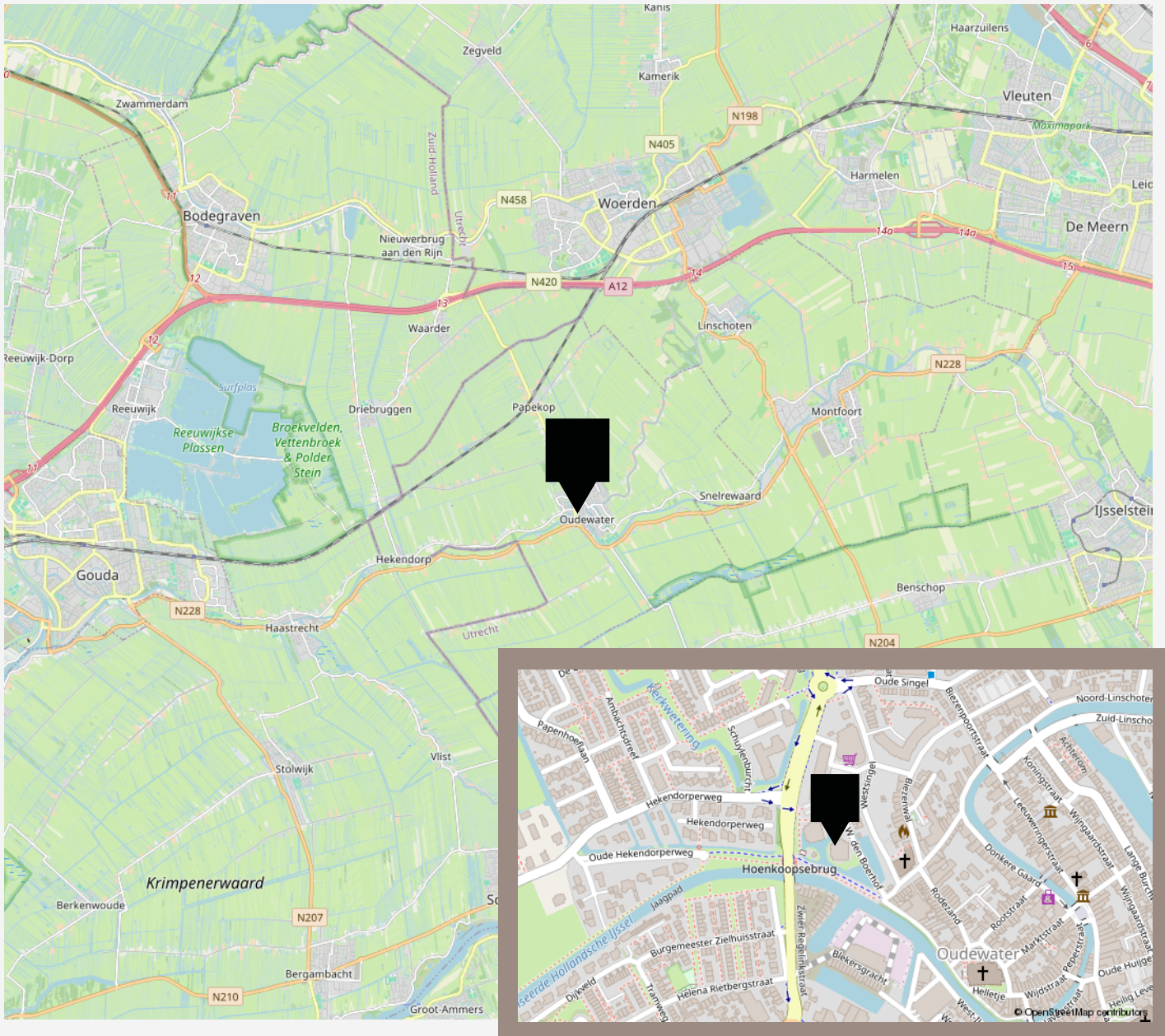
kadaster



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



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	
- hanglampen in het keukengedeelte.	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Roomdivider als mede kast in kantoorruimte	X		
- kantoorwand in woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
Alarminstallatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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