

VRAAGPRIJS € 850.000 K.K.

Oude Touwfabriek 15

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.'



Elize Smit | *Commercieel medewerkster binnendienst*

'Spontaan en ontzettend ondernemend. Krijgt energie van nieuwe ideeën. Dé drijvende kracht van team Meesters.'



Lisanne Raaphorst | Commercieel medewerkster binnendienst

'Weet overzicht te creëren in hectische situaties. Organiseert alles tot in de puntjes voor verkopers en kopers.'



Stefanie de Beer | Commercieel medewerkster binnendienst

'Een echte aanpakker, met structuur en oog voor detail, die iedereen verwelkomt die ons kantoor belt of binnenloopt.'

'

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.

Donkere Gaard 28, 3421 AT Oudewater | Tel. 0348 - 56 56 56 | info@meesters.nl | www.meesters.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	174 m²
Inhoud	618 m³
Perceeloppervlakte	178 m²
Bouwjaar	2018
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	A++++

Oude Touwfabriek 15 - Oudewater

Wonen aan het water, volop privacy en een panoramisch uitzicht over het Groene Hart! Op de bijzondere locatie van De Oude Touwfabriek staat deze ROYALE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING van het type ‘De Touwbaan’ uit 2018, waar industrieel karakter, historie en modern wooncomfort samenkomen. De unieke ligging aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer maakt het woongenot compleet.

Met maar liefst 174 m² woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers, twee badkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond, momenteel in gebruik als praktijk, biedt deze woning volop leefruimte en mogelijkheden. Extra bergruimte vind je in de in 2020 bijgebouwde schuur, die tevens een directe achterom naar de tuin biedt. Daarnaast beschikt de woning over een EIGEN PARKEERPLAATS in de afgesloten stallingsgarage in de wijk én een laadpaal.
De royale woonkamer met grote schuifpui, de complete woonkeuken en de openslaande deuren bij het eetgedeelte zorgen voor een heerlijke verbinding met buiten. Een werkelijk heerlijke plek!

Achter de woning strekt zich een riant vlonderterras uit, waar je in alle rust en privacy kunt genieten van de zon en het weidse uitzicht over het water. Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is deze woning helemaal van deze tijd, met onder andere 20 zonnepanelen, vier airco's, een warmtepomp en vloerverwarming én vloerkoeling.

Een bijzondere plek waar industrieel karakter, historie, duurzaamheid en een unieke ligging samenkomen!











Indeling

Begane grond:
Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met de meterkast en een moderne toiletruimte met fraaie marmerlook tegels en een fonteintje. Vanuit de hal bereik je de royale leefruimte, waar de woonkamer en woonkeuken mooi met elkaar in verbinding staan. Centraal in de woonkamer bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping.

Aan de achterzijde ligt de ruime woonkamer met een grote schuifpui naar het riante, zonnige vlonderterras direct aan het water. Ook bij het eetgedeelte geven openslaande deuren toegang tot het terras, met een panoramisch uitzicht over het weidse landschap.

De moderne woonkeuken aan de voorzijde is ingericht met een schiereiland, voorzien van een BORA kookplaat met geïntegreerde afzuiging en een gezellig zitje. Verder beschikt de keuken over een spoelbak, Quooker, stoomoven, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser.

De begane grond is afgewerkt met plavuizen en voorzien van vloerverwarming, vloerkoeling én airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat.

Een bijzonder pluspunt is de multifunctionele ruimte aan de voorzijde, waar bij de andere woningen van dit type een inpandige berging is gesitueerd. Deze kamer is momenteel in gebruik als praktijk en beschikt over een eigen keukenblokje met spoelbak.

Vanuit de woonkamer is daarnaast een praktische berging bereikbaar, voorzien van een grote vaste kast en de opstelling van de warmtepomp.

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



















Indeling & woonomgeving

Eerste verdieping:
Via de trap bereik je de ruime overloop, die toegang geeft tot vier slaapkamers, twee badkamers en een separate toiletruimte. Door de hoge plafonds tot in de nok voelt deze verdieping bijzonder ruimtelijk aan.
De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een Frans balkon, rolluiken en een badkamer en suite, ingericht met een inloopdouche en een dubbele wastafel.
Daarnaast zijn er nog drie ruime slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde met rolluiken. Eén van deze kamers beschikt over een grote maatwerk kastenwand. Vanaf de overloop zijn de tweede badkamer en de aparte toiletruimte bereikbaar. De badkamer is ingericht met een ligbad, wastafelmeubel en aansluitingen voor de wasmachine en droger.
Ook deze verdieping is voorzien van airco, vloerverwarming en vloerkoeling, voor een aangenaam binnenklimaat in ieder seizoen.

Woonomgevng:
Wonen op De Oude Touwfabriek betekent wonen op een plek met karakter en historie! Het voormalige fabrieksterrein is met behoud van zijn industriële uitstraling herontwikkeld tot een bijzondere woonwijk, waar historische gebouwen en moderne woningen samenkomen. De behouden rijksmonumenten herinneren aan het rijke industriële verleden en zorgen voor een authentieke fabriekssfeer.
De woning, van het type ‘De Touwbaan’, is geïnspireerd op de oorspronkelijke henneploods uit 1949 die hier vroeger stond. Zo komt de historie ook terug in de architectuur van de woning. De rustige ligging aan een straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, direct aan het water en met weids uitzicht over het Groene Hart, maakt deze plek extra bijzonder. En dat alles op korte afstand van het gezellige historische centrum van Oudewater.























Bijzonderheden

- Royale 2-onder-1-kapwoning uit 2018 met maar liefst 174 m² woonoppervlakte;

- Riant en zonnig vlonderterras achter de woning, direct aan het water;

- Uniek panoramisch uitzicht over het water en het weidse landschap van het Groene Hart;

- Extra multifunctionele ruimte op de begane grond, momenteel in gebruik als praktijkruimte en voorzien van een keukenblokje met spoelbak;

- Vier ruime slaapkamers en twee badkamers op de eerste verdieping;

- Royale master bedroom met Frans balkon en eigen badkamer;

- De woning is voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling (in de praktijk/bijkeuken elektrische vloerverwarming);

- Maar liefst 20 zonnepanelen (2024) en vier airco's;

- Warmtepomp op eigen bron in eigendom;

- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR ++ glas;

- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025;

- Praktische, aan de buitenzijde uitgebreide berging (2020), met behoud van de bestaande achterom die nu door de berging loopt.

- Parkeergelegenheid op afgesloten terrein én een eigen oplaadpunt voor de auto direct naast de woning;

- Oplevering in overleg.



















Ruime & duurzame woning op een unieke locatie aan de rand van de polder, met zonnig vlonderterras!







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Deze kaart is noordgericht

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hekendorp
Sectie	C
Perceel	829

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.

kadaster

Plattegrond



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

Plattegrond



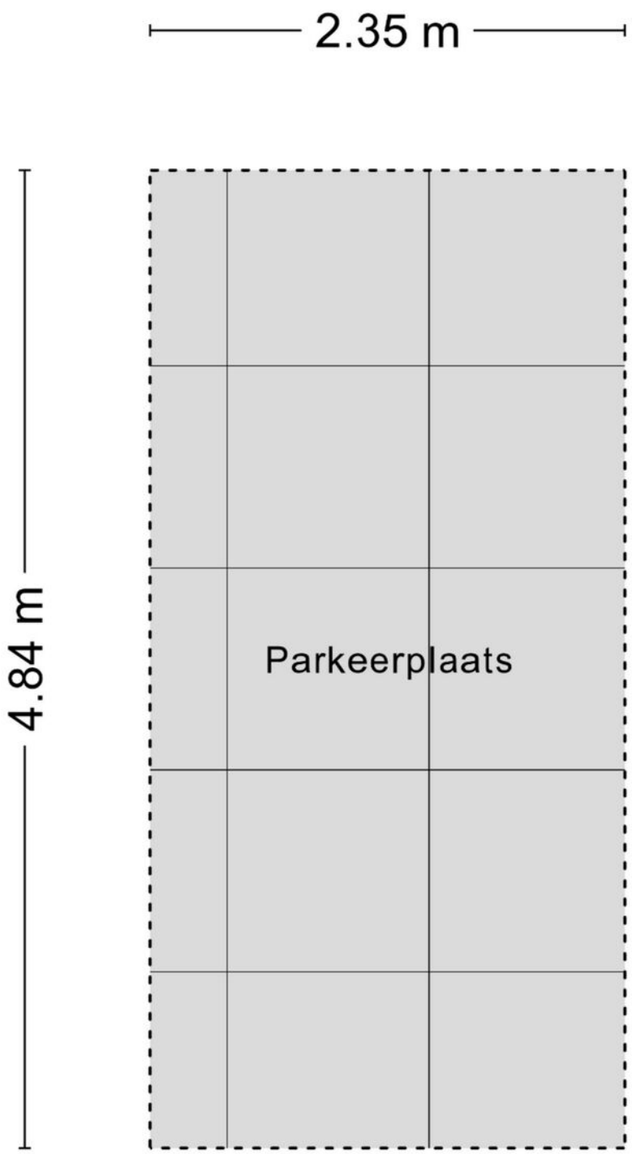
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- horren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	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		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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!



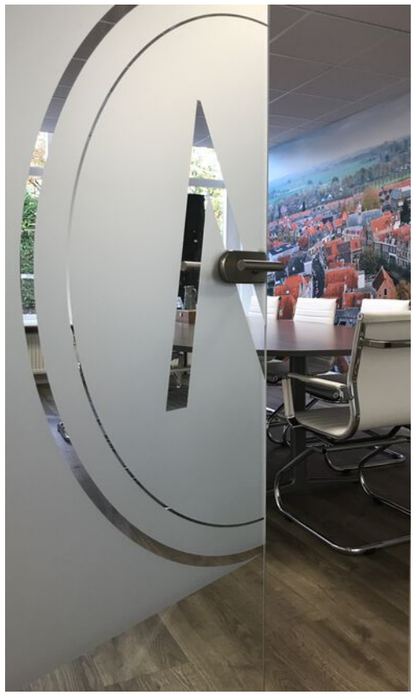
Bouwkundige keuring?

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 opleverings-datum 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 belang-stellenden 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 inschrij-vingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezegging-en 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 onder-handelen 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 ver-klaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoor-beeld 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 gebruiksmoge-lijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verko-pende 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 verkoop-procedure. 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. Daar-naast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een make-laar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende make-laar 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 makelaars-courtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Disclaimer
Deze informatie is door ons met de nodige zorg-vuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijk-heid 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