LiNDA
MAKELAARDIJ





**Vraagprijs**

€ 295.000 k.k.

# 18

# OUDE TOUWFABRIEK

## OUDEWATER

0348 - 75 22 30
lindamakelaardij.nl
woerden@lindamakelaardij.nl

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**
tussenwoning

**ENERGIELABEL:**
A

**BOUWJAAR:**
2016

**WOONOPPERVLAKTE:**
37 m²

**INHOUD:**
160 m³

**PERCEELOPPERVLAKTE:**
64 m²





# OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een starterswoning met een eigentijdse uitstraling op een leuke locatie? Deze charmante 2-kamerwoning is gelegen in een jonge wijk 'De Oude Touwfabriek' en heeft een praktische indeling met industriële elementen. De indrukwekkende plafondhoogte, de grote raampartijen en dakramen zorgen voor een lichte en ruimtelijk gevoel in huis. Dankzij de praktische bergvliering en de vide boven de slaapkamer is er volop opbergruimte. In de tuin aan de voorzijde geniet je van het buitenleven en de sfeer van de voormalige fabriekshal. Dit is de perfecte plek voor een nieuw woonavontuur!

De Oude Touwfabriek is gelegen in Oudewater, een dorp in het Groene Hart aan de Hollandsche IJssel. Oudewater heeft een historische binnenstad met grachten en monumentale panden. Via de Tuurluur zijn de polders te doorkruisen om zo de A12 en de N11 te bereiken richting Utrecht/Amsterdam en Rotterdam/Den Haag.

Indeling
Via het gezamenlijke hofje bereik je via de voortuin de voordeur. Bij binnenkomst tref je aan de linkerzijde de meterkast. In de woonkamer valt de bijzondere hoogte van de ruimte meteen op. Het plafond reikt tot ca. 5 meter en de grote ramen aan de tuinzijde laten volop daglicht binnen.

De woonruimte is een sfeervolle plek om tot rust te komen. De open keuken is in een hoek opgesteld en hier vind je de volgende inbouwapparatuur:
- 4-pits gaskookplaat
- Koel-vriescombinatie
- Afzuigkap
- Vaatwasser
- Oven

Vanuit de hal bereik je via een stijlvolle schuifdeur de centraal gelegen badkamer. Deze is compleet ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en handdoekenradiator. In de hal bevindt zich tevens een vlizotrap die toegang geeft tot de bergvliering van ca. 9 m². Deze biedt volop ruimte voor het opbergen van spullen en hier bevinden zich ook de CV-ketel en de mechanische ventilatiebox.

Aan de achterzijde van de woning ligt de royale slaapkamer, waar een dakraam zorgt voor een fijne lichtinval. De kamer beschikt over een praktische vaste kast met daarin de aansluitingen voor de wasapparatuur. Een trap leidt naar de vide, die extra bergruimte biedt. Zo is ook de hoogte van de woning optimaal benut!

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar: 2016
- Perceel: 64 m²
- Woonoppervlak: ca 37 m²
- HR CV-ketel 2016
- Volledig geïsoleerde woning
- Energielabel A
- Gelegen in een groene omgeving met voorzieningen dichtbij
- Houten kozijnen met HR++ beglazing
- Nette en complete badkamer en keuken
- Snelle oplevering mogelijk

Wil je een afspraak maken om deze leuke 2-kamerwoning op een unieke locatie te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

# OMSCHRIJVING

Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst, plattegronden, foto`s en overige presentaties.

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



# 'Stap binnen in deze charmante 2-kamerwoning'



























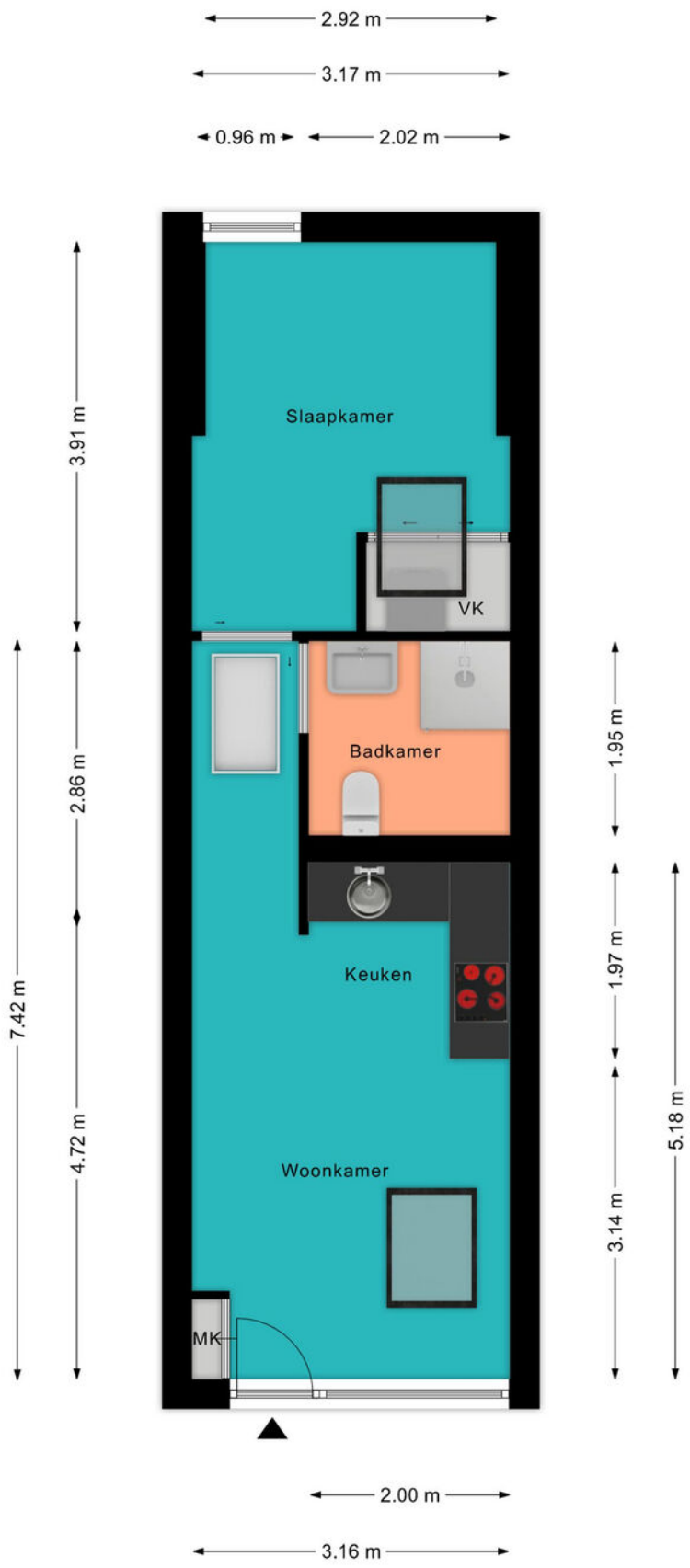




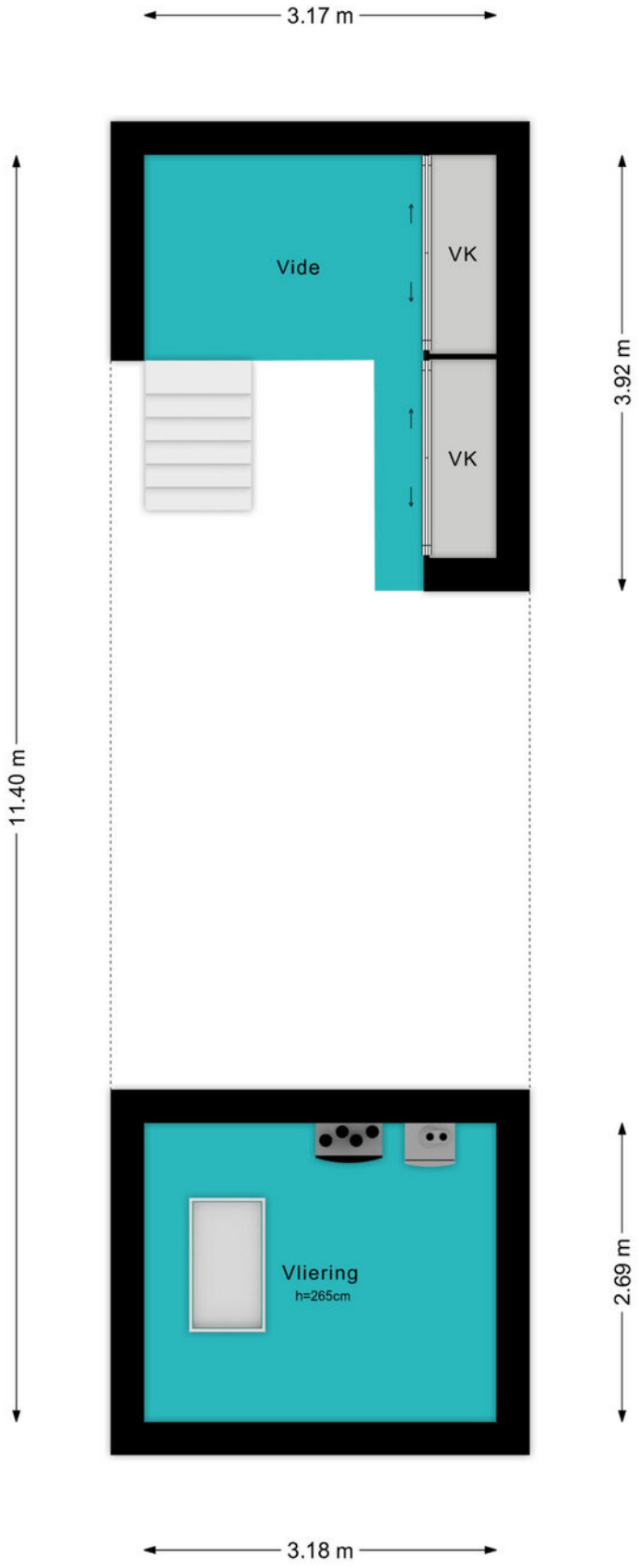




# PLATTEGROND



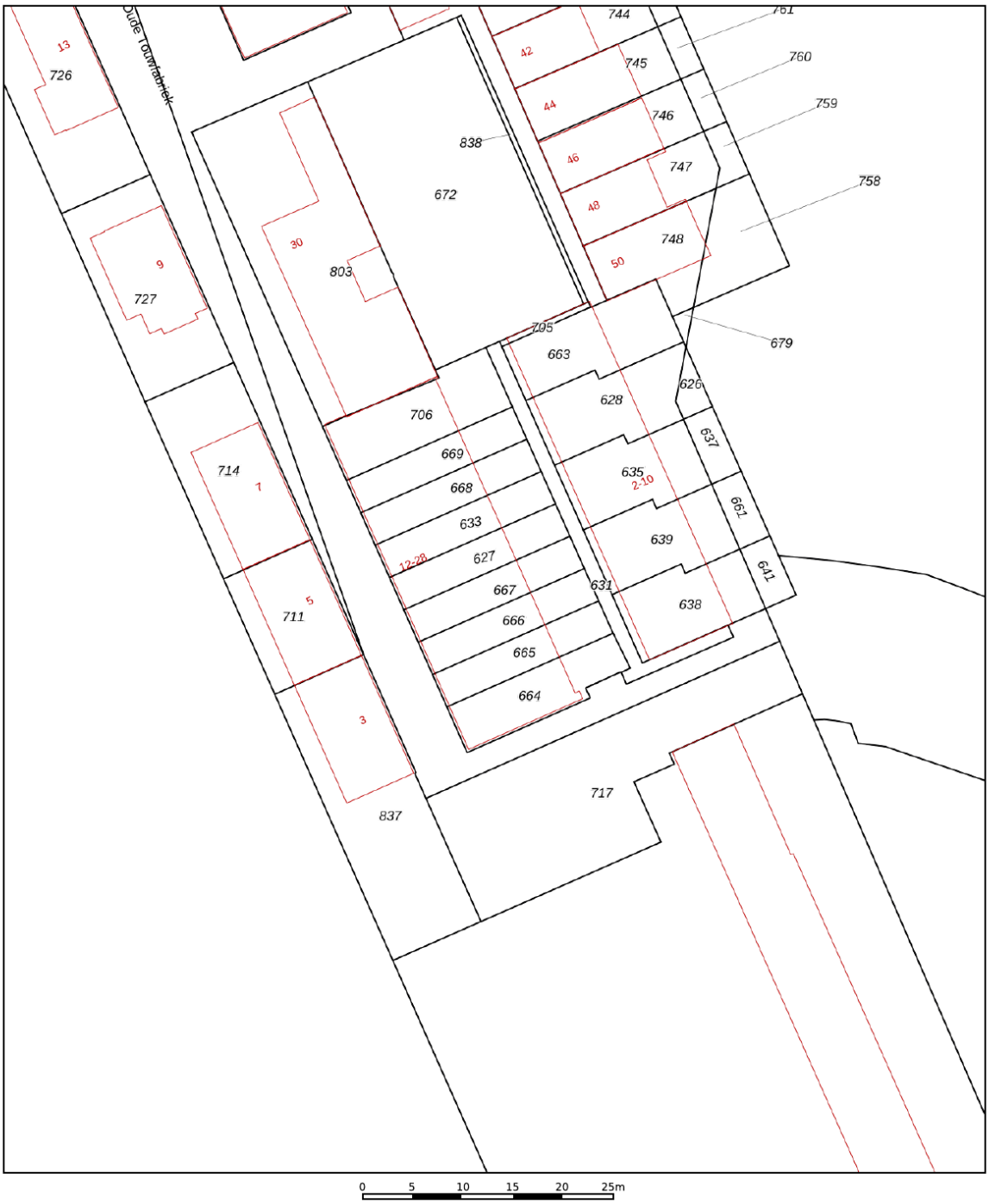
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

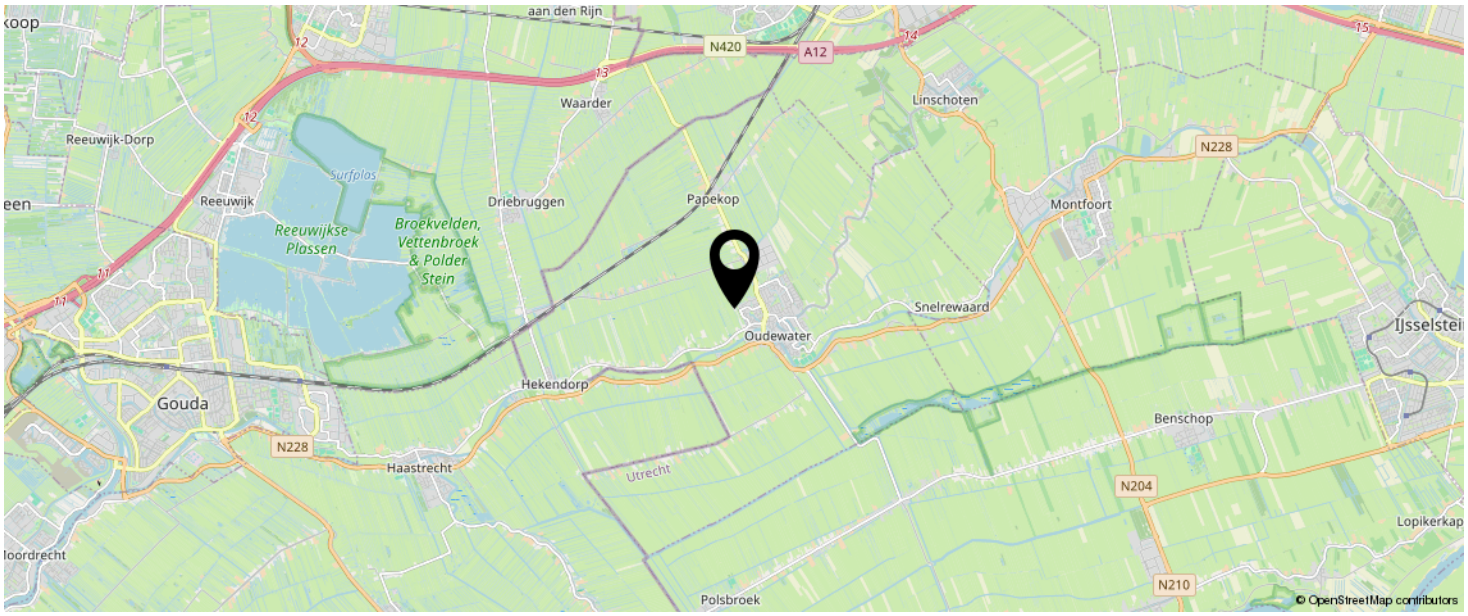
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Hekendorp |
| Sectie | C |
| Perceel | 667 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 november 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 DE KAART





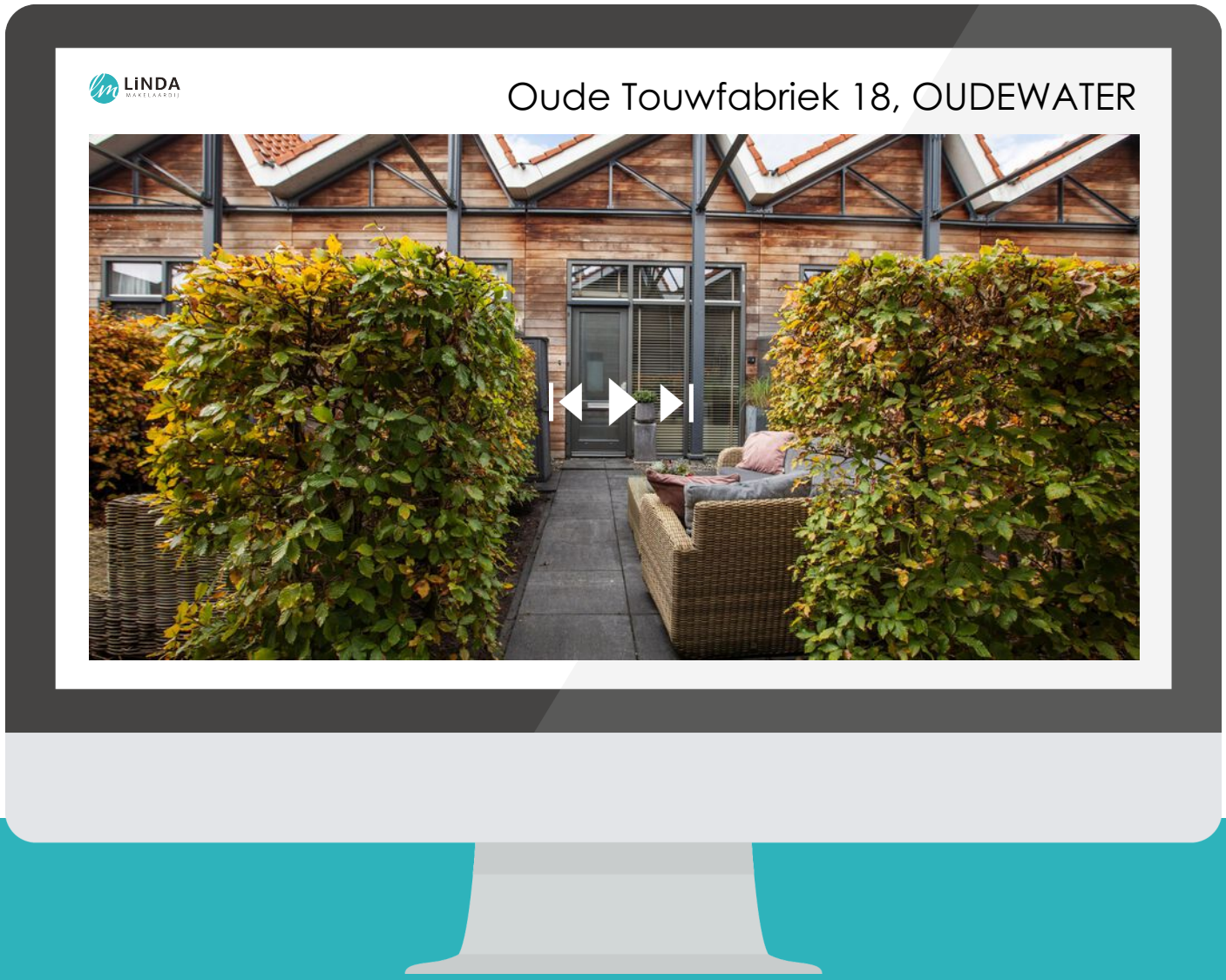


# KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



# BEKIJK DEZE WONING
# ONLINE!

https://www.lindamakelaardij.nl/property/oude-touwfabriek-18-oudewater-20923




## SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE WONING OP JE MOBIEL!

# LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|---|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | | X |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | | | | X |
| (Gas)kachels | | | | X |
| Designradiator(en) | | | | X |
| Radiatorafwerking | | | | X |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | | |
| - losse (hang)lampen | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | | | | X |
| - gordijnen | | | | X |
| - overgordijnen | | | | X |
| - vitrages | | | | X |
| - rolgordijnen | | | | X |
| - lamellen | | | | X |
| - jaloezieën | X | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|---|---|---|---|---|
| - vloerbedekking | | | | X |
| - parketvloer | | | | X |
| - houten vloer(delen) | | | | X |
| - laminaat | X | | | |
| - plavuizen | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | | | | X |
| - schilderij ophangsysteem | | | | X |
| - Meubilair | | | X | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | 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 |
| - vriezer | | | | X |
| - koel-vriescombinatie | X | | | |
| - vaatwasser | X | | | |
| - Quooker | | | | X |
| - koffiezetapparaat | | | | X |

# LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|---|---|---|---|---|
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | | | | X |
| - toiletrolhouder | | | | X |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | | | | X |
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |
| - douche (cabine/scherm) | X | | | |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | X | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|---|---|---|---|---|
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | | | | X |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | | | | X |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | | | | X |
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | | | | X |
| Alarminstallatie | | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | | | | X |
| Rookmelders | | | | X |
| (Klok)thermostaat | | | | X |
| Airconditioning | | | | X |
| Screens | X | | | |
| Rolluiken | | | | X |
| Zonwering buiten | | | | X |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | | | X |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | X |
| Waterslot wasautomaat | | | | X |
| Zonnepanelen | | | | X |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |

# LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|---|---|---|---|---|
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | | | | X |
| - boiler | | | | X |
| - geiser | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | | |
| Buitenverlichting | | | | X |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | | | | X |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | | | X |
| (Broei)kas | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |

# LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| **Tuin - Overig** | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | | | | X |
| - vlaggenmast(houder) | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Overig - Contracten** | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |

# INTERESSE IN DEZE WONING?





Neem vrijblijvend
contact met ons op!

0348 - 75 22 30
lindamakelaardij.nl
woerden@lindamakelaardij.nl

LiNDA
MAKELAARDIJ