

VRAAGPRIJS € 589.000 K.K.

Rodezand 31

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.



Kenmerken

Woonoppervlakte	139 m²
Inhoud	493 m³
Perceeloppervlakte	85 m²
Bouwjaar	1882
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energielabel	C

Rodezand 31 - Oudewater

Karakteristiek wonen midden in het historische centrum van Oudewater, met verrassend veel ruimte én twee fijne buitenruimtes! Aan het Rodezand 31 staat deze sfeervolle, gerenoveerde 19e-eeuwse STADSWONING, met maar liefst ca. 139 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers en een praktische indeling over drie woonlagen. De gezellige woonkamer met visgraatparketvloer, de vernieuwde keuken uit 2020 en de verzorgde afwerking zorgen voor een prettige combinatie van karakter en hedendaags wooncomfort. Ook buiten is het heerlijk genieten,

met een patio met achterom en een royaal, zonnig dakterras van maar liefst 23 m² op de eerste verdieping. Tel daar de centrale ligging bij op, met winkels, restaurants en terrassen op loopafstand, en je hebt een bijzonder fijne plek om thuis te komen!

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







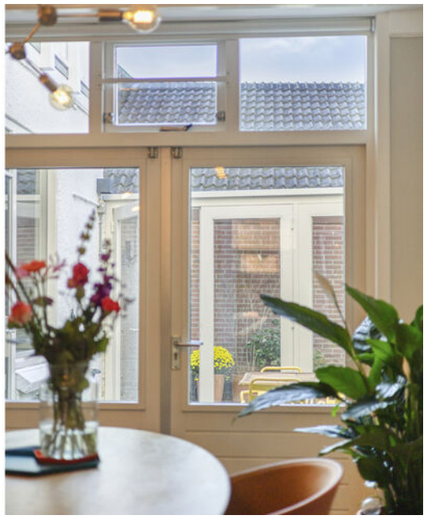
















Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met de meterkast, een praktische garderobenis en toegang tot de toiletruimte, die in 2020 is vernieuwd. Vanuit de hal bereik je de sfeervolle woonkamer, waar twee grote raampartijen met bovenlichten aan de voorzijde zorgen voor een prettige lichtinval. De fraaie visgraatparketvloer en het karakteristieke balkenplafond geven de ruimte een warme en stijlvolle uitstraling. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De schouw met open haard vormt daarbij een sfeervolle blikvanger. Aan de achterzijde geven openslaande deuren direct toegang tot de patiotuin, waardoor binnen en buiten op een fijne manier met elkaar verbonden zijn.

Aan de achterzijde bevindt zich tevens de keuken, die in 2020 is vernieuwd en van alle gemakken is voorzien. De keuken beschikt over een 5-pits gaskookplaat, wandafzuigkap, oven met stoomfunctie, combi-oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en Quooker. De lichtkoepel zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht en een vaste kast biedt handige extra bergruimte. De keuken is afgewerkt met een moderne gietvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

Vanuit de keuken geeft een loopdeur eveneens toegang tot de sfeervolle patiotuin van circa 10 m². Een fijne, beschutte plek waar je midden in de historische binnenstad toch heerlijk buiten kunt zitten. De patiotuin beschikt bovendien over een praktische achterom. Via de steeg is tevens de berging van circa 2 m² bereikbaar. Deze is voorzien van elektra en verlichting en biedt ruimte voor bijvoorbeeld een fiets en tuinspullen.







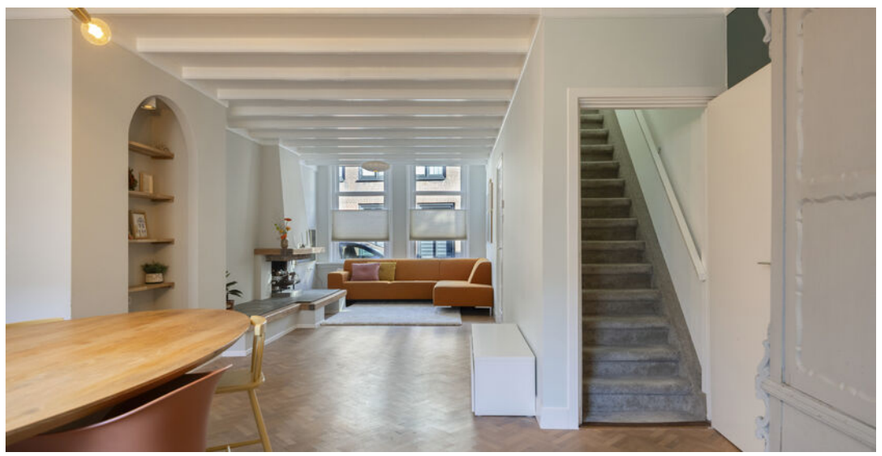





time
DRINK
CHAMPAGNE




time
DRINK
CHAMPAGNE



Verdiepingen

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en het dakterras. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer, voorzien van praktische vaste kasten en een screen.

Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, die uitstekend geschikt zijn als kinder-, werk- of logeerkamer. Ook op deze verdieping zorgen de fraaie hoge raampartijen met bovenlichten aan de voorzijde voor een prettige lichtinval en een karakteristieke uitstraling.

De moderne badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en compleet uitgerust met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Een bijzonder pluspunt op deze verdieping is het royale, zonnige dakterras van maar liefst 23 m² op het zuidwesten, dat rechtstreeks vanaf de overloop bereikbaar is. Een heerlijke extra buitenruimte waar je midden in de historische binnenstad volop van de middag- en avondzon kunt genieten.

Tweede verdieping:
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, die verrassend veel extra ruimte biedt met nog twee slaap-/ werkkamers. De overloop ontvangt prettig daglicht via een groot dakraam en is voorzien van een wastafel en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Aan de voorzijde bevindt zich een prettige kamer met een klein dakkapel. Ook de kamer aan de achterzijde is heerlijk licht dankzij de drie (waarvan twee grote) dakramen. Beide kamers beschikken over praktische bergruimte en zijn naar eigen wens in te richten als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. In de bergkast aan de achterzijde bevindt zich o.a. de Intergas cv-ketel uit 2019.





















Bijzonderheden & woonomgeving

- Gerenoveerde stadswoning uit 1882, gelegen midden in het historische centrum van Oudewater;

- Zonnige patiotuin van circa 10 m² met achterom én een royaal dakterras van 23 m² op het zuidwesten;

- Praktische berging van circa 2 m², voorzien van elektra en verlichting en bereikbaar via de steeg;

- Maar liefst vijf slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping;

- Sfeervolle woonkamer met open haard, visgraatparketvloer en een fraai balkenplafond;

- Moderne keuken uit 2020 met uitgebreide inbouwapparatuur, gietvloer en vloerverwarming;

- In 2020 volledig vernieuwde badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet;

- Veel praktische bergruimte op de zolderverdieping;

- Het buitenschilderwerk is netjes bijgehouden: voor- en achterzijde in 2024 en in 2026 het houtwerk op het dakterras;

- Energielabel C

- Gelegen binnen beschermd stadsgezicht, met openbare parkeergelegenheid in de straat en directe omgeving;

- Oplevering in overleg.

Woonomgeving:
Rodezand 31 ligt midden in de sfeervolle historische binnenstad van Oudewater. Hier woon je tussen karakteristieke panden en gezellige straatjes, met winkels, restaurants, terrassen en andere dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Ook scholen en sportvoorzieningen zijn in Oudewater aanwezig. Daarnaast biedt het omliggende Groene Hart volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Een fijne combinatie van de levendigheid van het centrum en de rust en ruimte van de groene omgeving.














KLEUR
WIT
DONKER




NO RAIN NO FLOWERS
WHAT FUCKING













Karakteristieke stadswoning met verrassend veel leefruimte en twee heerlijke buitenplekken!







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	Oudewater
Sectie	B
Perceel	5243

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 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.

kadaster

Plattegrond



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

Plattegrond



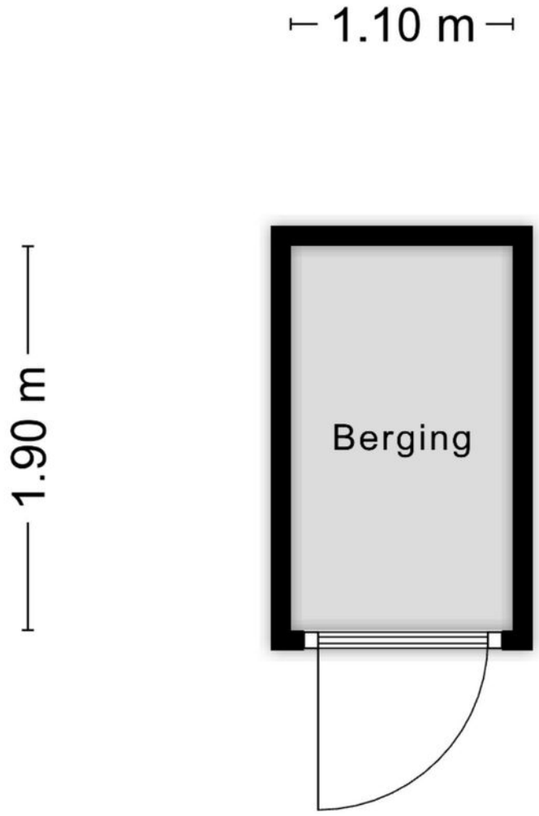
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Screens	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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!



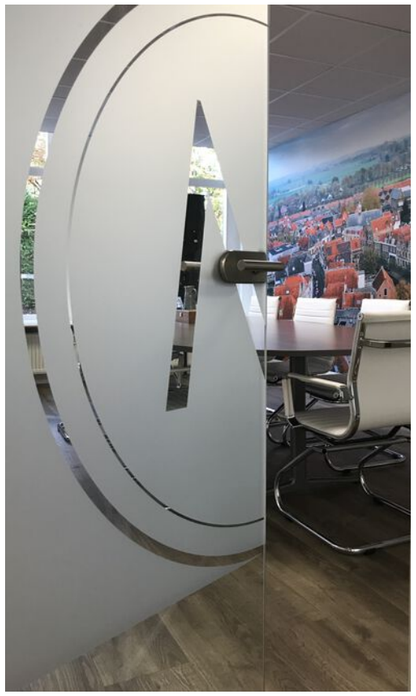
Bouwkundige keuring?

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