VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



DIJKGRAAFLAAN 45, OUDEWATER

€ 500.000 k.k.

NVM funda vastgoedcert gecertificeerd NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®

WELKOM BIJ DIJKGRAAFLAAN 45



IK BEN Martine de Keizer

NVM Makelaar

Welkom bij **Dijkgraaflaan 45** 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

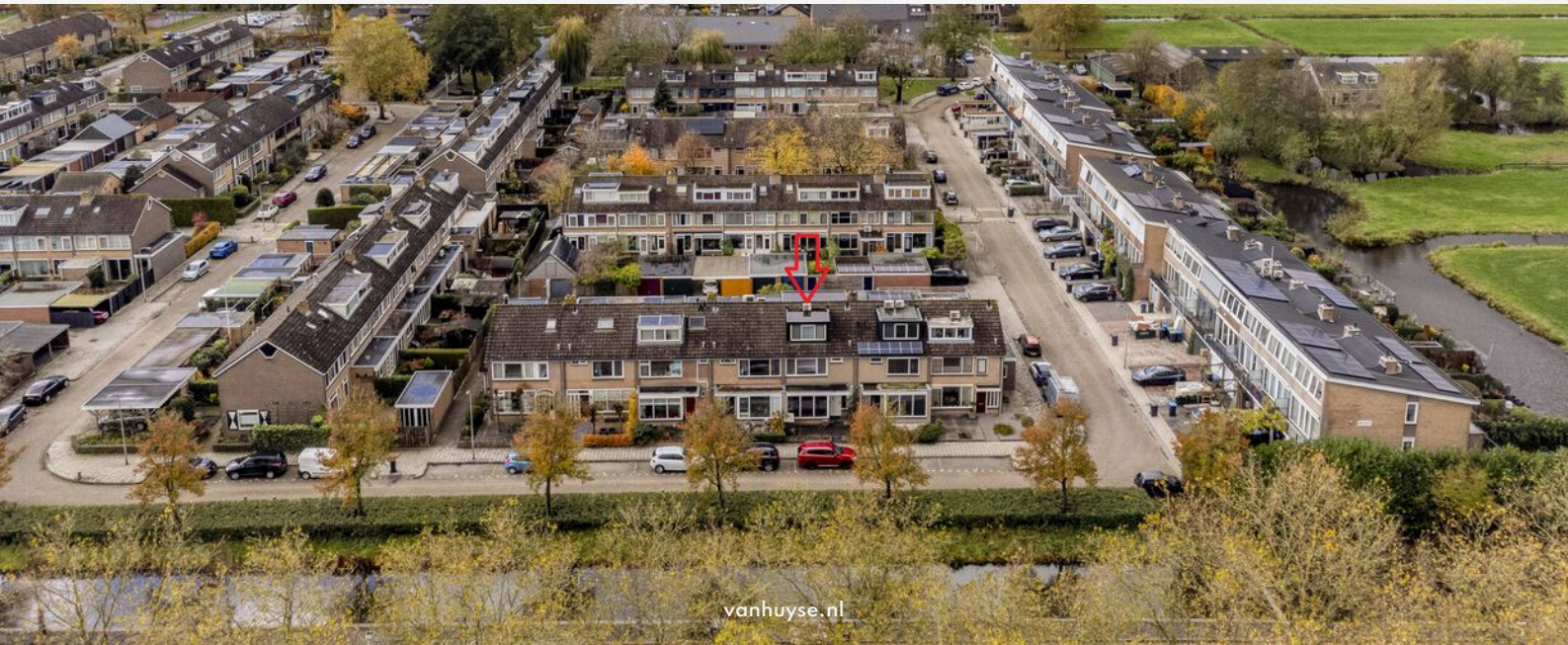
Bouwjaar	1972
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwvorm	Bestaande bouw
Type woning	Tussenwoning
Inhoud	438 m³
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m²
Energielabel	B
Verwarming	Cv ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Woonoppervlakte
124 m²

Perceeloppervlakte
162 m²

Kamers
5

Slaapkamers
4



OMSCHRIJVING

Op zoek naar een fraai uitgebouwde woning met garage en 124 m2 aan leefruimte? Dan ben je hier aan het goede adres! Door de vele raampartijen, een moderne keuken aan de achterzijde, een erker aan de voorzijde van de woonkamer, een moderne badkamer, vier slaapkamers én een heerlijke zonnige tuin met vrijstaande garage is er genoeg ruimte voor iedereen. De woning heeft daarnaast energielabel B en is een goed geïsoleerd huis waar je je al snel thuis zult voelen!

De stad Oudewater 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, het cultuurhuis met voor de deur voldoende groen en de aangrenzende polder.

Indeling Woning:

In de ruime hal bevindt zich het moderne toilet, meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping

Woonkamer: De kamer is sfeervol en ruim door de grote raampartijen over de volle breedte aan de achterzijde en de fraaie erker aan de voorzijde dat zorgt voor enorm veel daglicht en mooi zicht op de tuin.

Open woonkeuken: Deze moderne keuken sluit helemaal aan op de woonkamer, een fijne plek om te koken, samen te tafelen en te ontspannen. De moderne keuken heeft een plintradiator en een eigentijdse uitstraling en is voorzien van een Boretti gasfornuis, een afzuiginstallatie, een koel-vriescombinatie, een spoelbak en waterkraan en een vaatwasser.

Tuin: De tuin ligt op het westen, door de open ligging een heerlijke plek waar je de hele dag van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt de woning over een ruime garage met daarnaast een rieten overkapping.

Garage: Achter in de tuin staat een ruime, vrijstaande stenen garage, ideaal voor het stallen van fietsen, als extra bergruimte of voor een auto. De garage ligt aan een pleintje waaraan ook de andere garages grenzen. Een fijne, veilige plek waar kinderen heerlijk kunnen spelen.

1e verdieping

Overloop
Vanaf de overloop bereik je de drie ruime slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1
Een fijne slaapkamer waar je een ontspannen plek kunt creëren om de dag te beginnen en af te sluiten.

Slaapkamer 2
Deze kamer leent zich goed als kinder-, logeer- of werkkamer. Net wat bij jouw woonwensen past!

Slaapkamer 3
Ook de derde slaapkamer biedt volop mogelijkheden: van een gezellige kinderkamer tot een fijne plek om thuis te werken.

OMSCHRIJVING

Badkamer
De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een fijne inloopdouche. De wastafel met wastafelmeubel biedt ruimte voor je toiletspullen. De radiator maakt de badkamer compleet.

2e verdieping

Overloop
Via een vaste trap bereik je de overloop van de tweede verdieping. Hier bevindt zich de stookruimte en de wasmachine en droger.

Slaapkamer 4
De vierde slaapkamer is een fijne, lichte ruimte. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde valt er veel daglicht naar binnen. Een heerlijke plek als slaapkamer, maar ook ideaal als werk- of hobbykamer.

Bijzonderheden;

- Fraai uitgebouwde lichte tussenwoning met 124 m2 woonoppervlak!
- Uitbouw: erker (voorzijde) met vrij uitzicht!
- 4 ruime slaapkamers, moderne keuken en badkamer
- Dakkapellen (2017) aan voor- en achterzijde
- Zonnig e tuin op het westen, door open ligging hele dag zon.
- Ruim, vrijstaande stenen garage, gelegen aan een kindvriendelijk pleintje.
- Energielabel B

. 0-meting fundering uitgevoerd, uitkomst laag risico

- Voldoende parkeergelegenheid direct voor de woning.
- Kindvriendelijke omgeving: scholen, kinderdagverblijf, speeltuin, supermarkt en park allemaal binnen handbereik.
- Oplevering in overleg.






















FLUSH



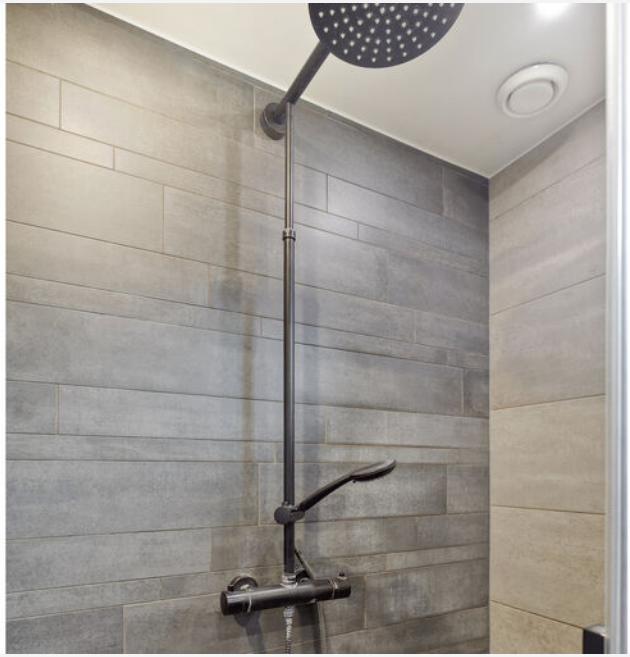





GAMER


















EXCLUSIV
















CURAÇAO









PLATTEGROND -



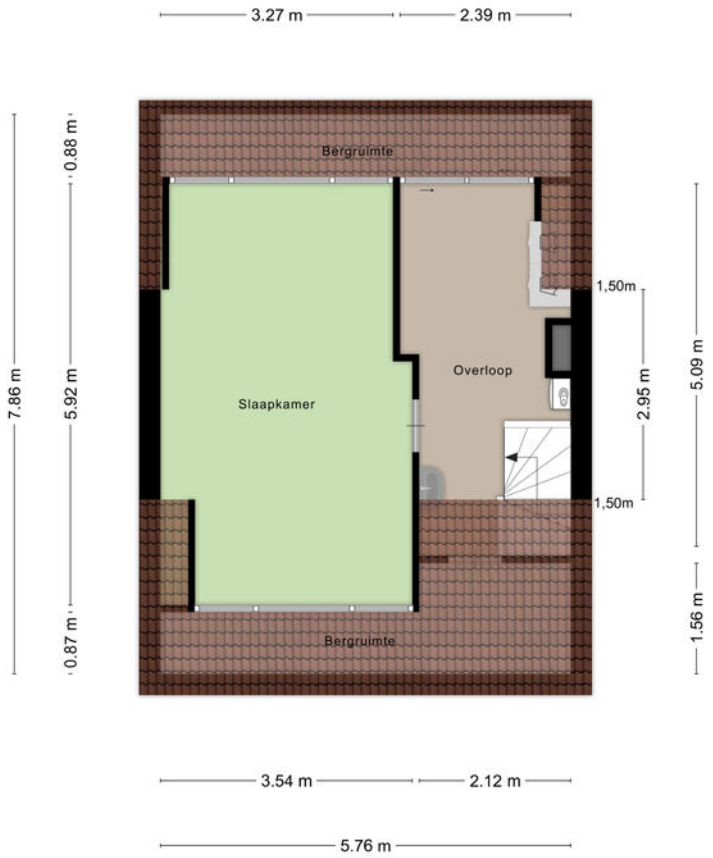
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



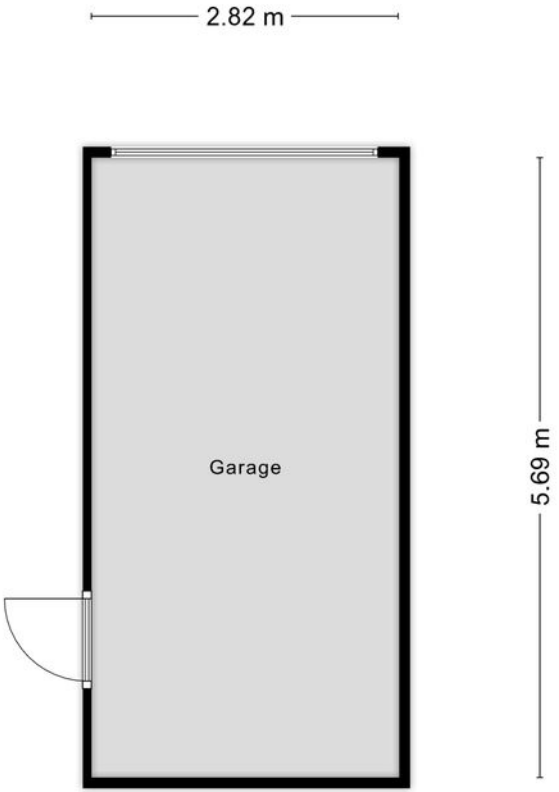
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



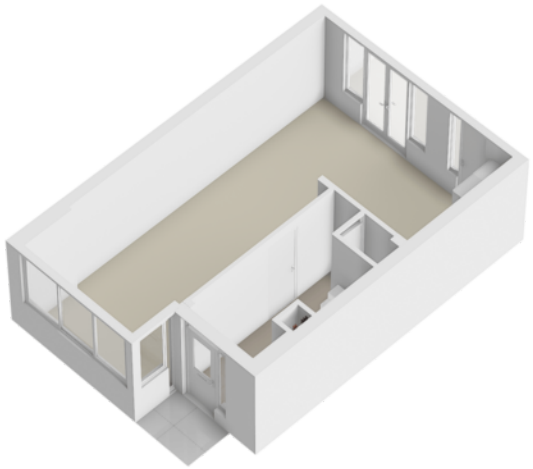
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -

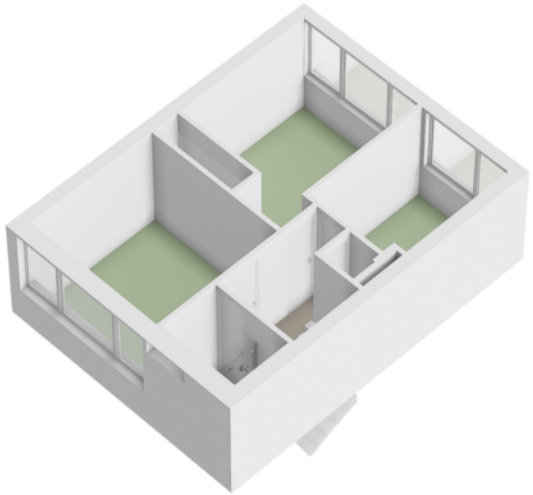


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

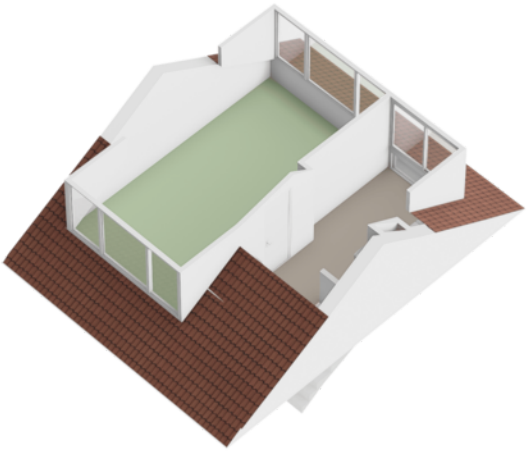
PLATTEGROND -



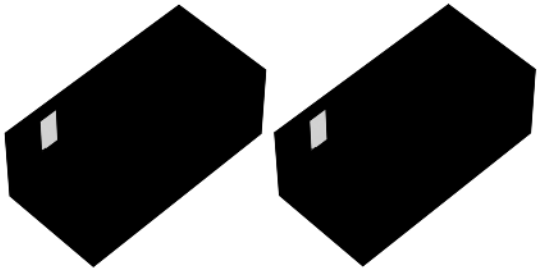
PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Oudewater, 776

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

4377

KADASTRALE SECTIE

B

GEMEENTE

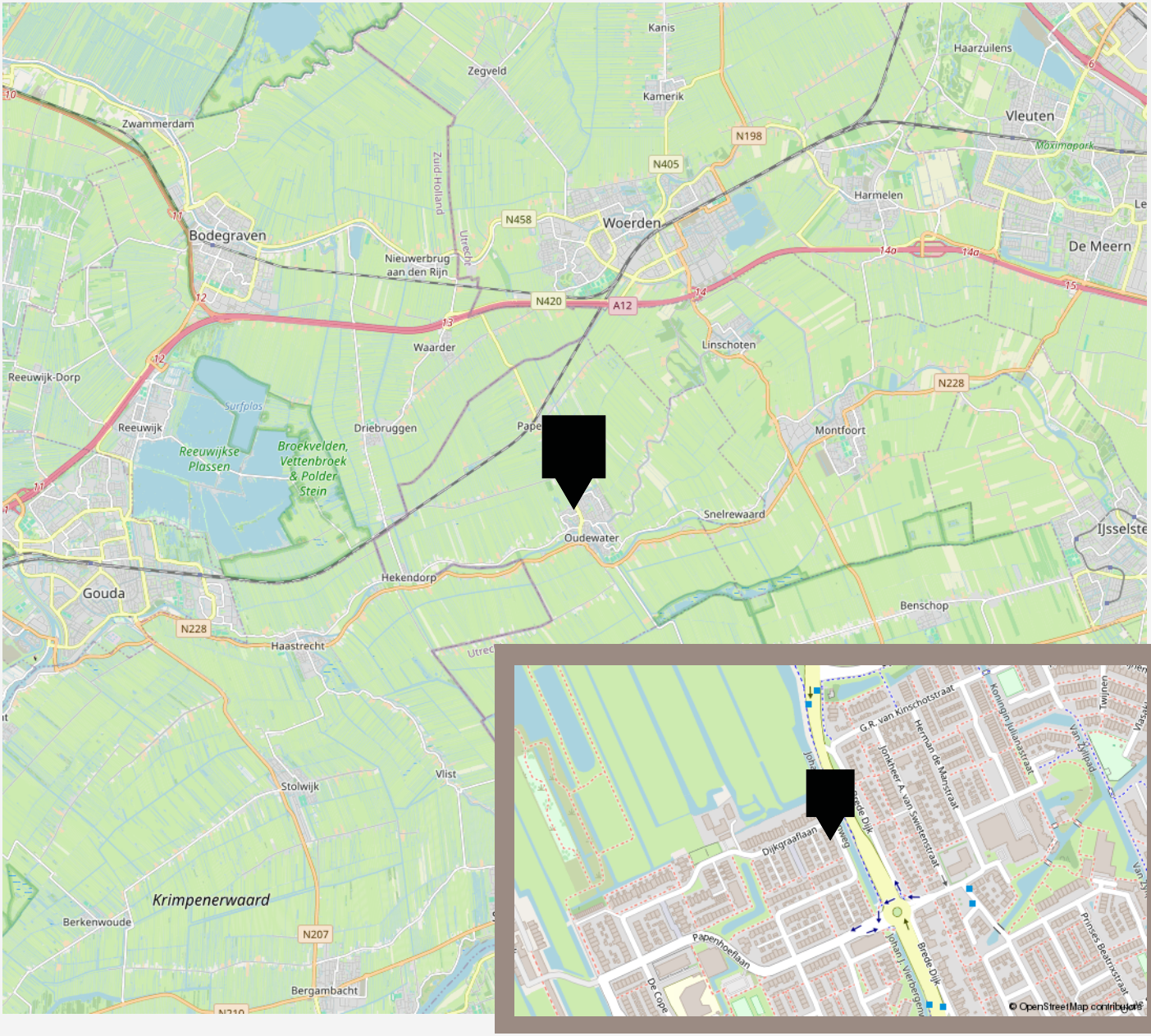
Oudewater

PERCEELOPPERVLAKTE

162 m²



LOCATIE OP KAART



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	
Lamellen	x		
hordeuren beneden verdieping		x	
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting		x	

VANHUYSE

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, hypotheken, 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.



NVM funda vastgoedcert gecertificeerd vidua wonen NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®

VANHUYSE

partner in wonen

www.vanhuyse.nl