



Vraagprijs
€ 350.000 k.k.

32

WIJNGAARDSTRAAT

OUDEWATER

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
2023

WOONOPPERVLAKTE:
56 m²

INHOUD:
190 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
58 m²



OMSCHRIJVING

Aan de rand van het centrum van Oudewater vind je deze spiksplinternieuwe woning! Een buitenkans voor wie instapklaar wil wonen met alle voorzieningen op loopafstand. De woning is recent van top tot teen gerenoveerd en praktisch ingedeeld. De openslaande deuren aan voorzijde en de grote raampartijen in de achtergevel geven de woning een licht en ruimtelijk gevoel. Binnen vind je een gezellige woonkamer met open keuken, slaapkamer met vaste kastenwand en een royale kamer met de badkamer en de wasruimte. Kortom, een unieke en charmante woning op een toplocatie. Hier wil je wonen!

Oudewater is een stad 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

Begane grond:

Bij binnenkomst in de hal vind je de trapopgang naar de verdieping en de deur naar de woonkamer. Aan de straatzijde is ruimte voor een gezellig eetgedeelte en aansluitend bevindt zich de open keuken. De keuken is opgesteld langs één zijde en beschikt over de volgende inbouwapparatuur:

- Inductiekookplaat met integrale afzuiging
- Vaatwasser
- Koel-vriescombinatie
- (stoom)oven
- Quooker

Het sfeervolle zitgedeelte ligt aan de achterzijde en biedt dankzij de fijne indeling veel privacy. De airconditioning zorgt hier voor een aangenaam binnenklimaat. Verder is er in de woonkamer een deur naar de luxe toiletruimte. De meterkast is hier netjes achter een deur weggewerkt. Naast de toiletruimte vind je opbergruimte onder de trap,

ideaal voor het opbergen van voorraad. Via een loopdeur naast de keuken bereik je de achtertuin. Deze sfeervolle buitenruimte biedt voldoende ruimte om een zithoek te creëren waar je heerlijk kunt ontspannen.

Verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee kamers en een vaste opbergkast met de CV-ketel en de box voor de mechanische ventilatie. De slaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een vaste kastenwand en airconditioning. Het kopgevelraam en de twee dakramen zorgen hier voor een aangename lichtinval.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale wasruimte met een aangrenzende badkamer. In deze ruimte vind je de aansluitingen van de wasapparatuur, evenals een wastafelmeubel, een douche en een tweede toilet.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2023
- Woonoppervlakte: ca. 56 m²
- Perceeloppervlakte: 58 m²
- Airconditioning aanwezig in de woonkamer en de slaapkamer
- Houten kozijnen met HR++ beglazing
- Betonnen begane grond vloer met vloerverwarming
- Gevels en dak zijn nageïsoleerd
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023
- CV-ketel uit 2023
- De woning heeft een energielabel A
- Gelegen in het centrum met alle voorzieningen dichtbij
- Voorkeur oplevering zo snel mogelijk

Wil je een afspraak maken om deze instapklare en unieke woning 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 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.



32

"Spullen
klaar?
Verhuizen
maar!"



















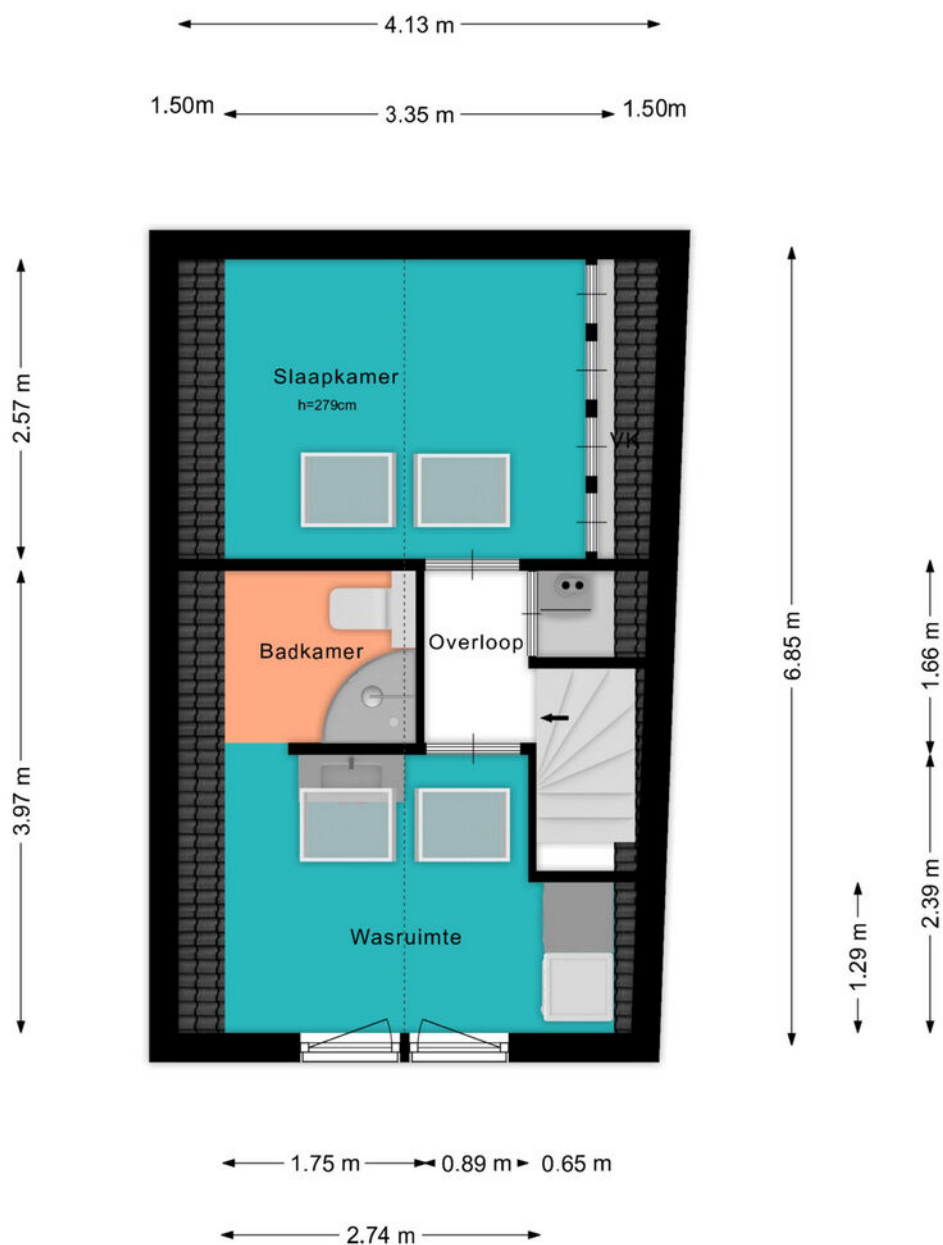




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oudewater

Sectie B

Perceel 7301

kadaster



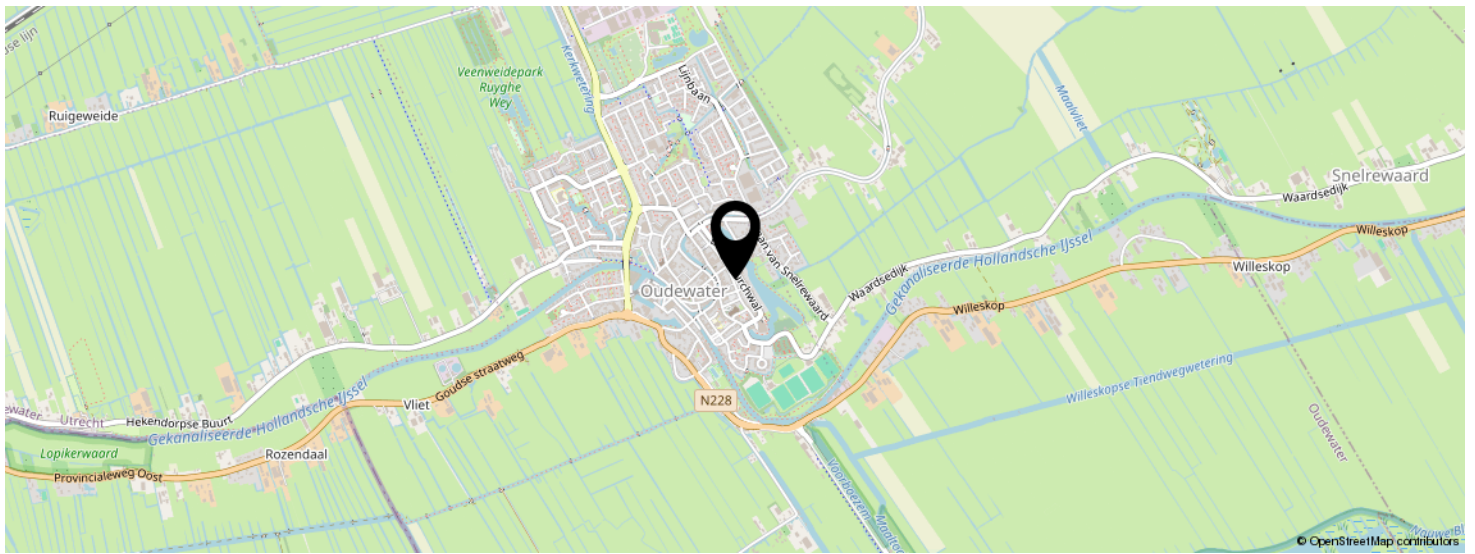
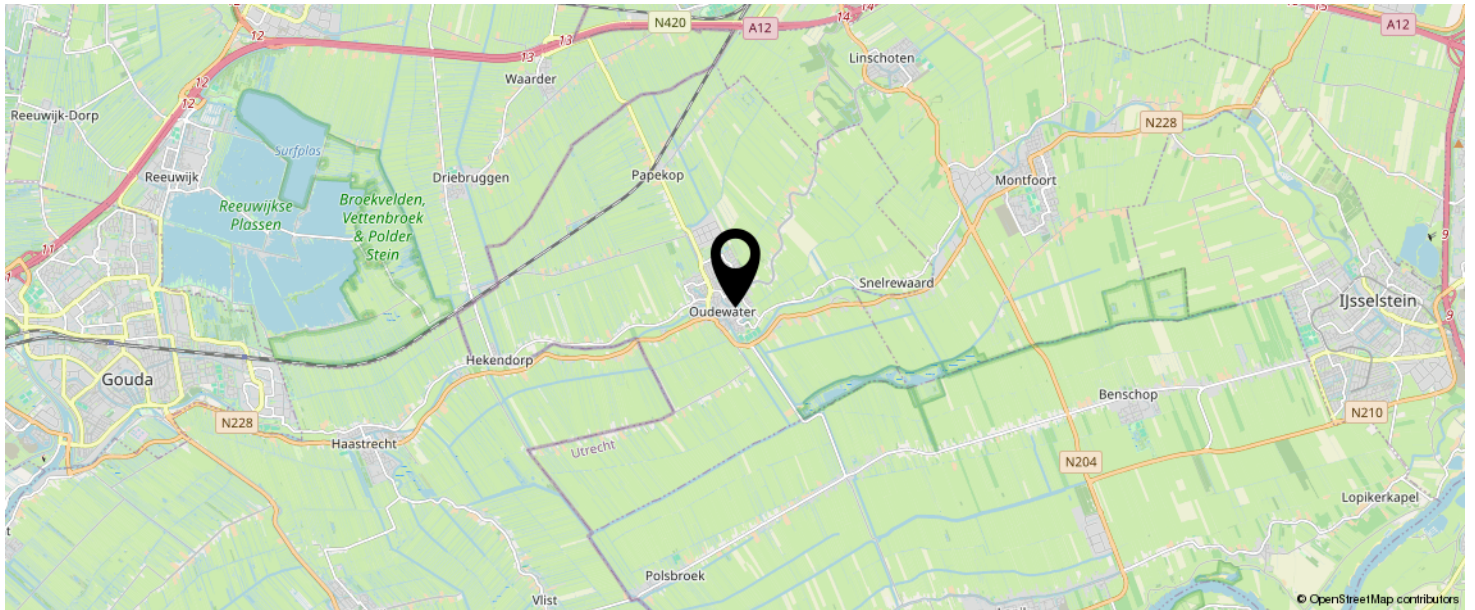
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

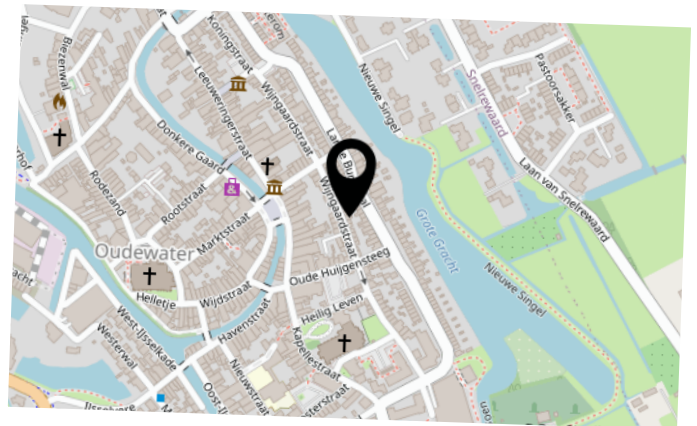
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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?



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 ophangstelsel				X
-				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
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 - Extérieur/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!

Linda Makelaardij B.V.

Johan v Oldenbarneveltlaan 22

3445 AE, Woerden

0348 – 75 22 30

info@lindamakelaardij.nl

www.lindamakelaardij.nl



LiNDA
MAKELAARDIJ