

TE KOOP



Leeuweringerstraat 35, Oudewater

Vraagprijs € 665.000 K.K.

Groene Hart Huizen Makelaars
Kappellestraat 5
3421 CT Oudewater

0348 - 564 711
www.groeneharthuizen.nl
info@groeneharthuizen.nl

GROENE HART HUIZEN
— registermakelaars —
— O U D E W A T E R —



> Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 665.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1600
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	340 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	175 m ²
Inhoud	690 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	35 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	14 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan water In centrum
---------	-------------------------

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Uitrusting

Tuin aanwezig	Ja
Heeft een jacuzzi	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

> Kenmerken

Eigendom

Eigen grond



> Omschrijving

Een fantastische STADSBOERDERIJ (beschermd stadsgezicht), in het centrum van Oudewater. Een unieke kans om eigenaar te worden van een van de twee stadsboerderijen die Oudewater rijk is. Gelegen midden in het centrum van het stadje, met een onder architectuur aangelegde tuin van bijna 30 meter diep met alle privacy, grenzend aan de gracht, met aanlegplaats voor een boot(je).

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich nummer 33. Deze ruimte is thans in gebruik als kantoorruimte met binnenpandse toegang naar nummer 35. De ruimte heeft woonbestemming en kan worden gebruikt als woonruimte met eigen entree of als uitbreiding van nummer 35.

Het huis is in 2011 volledig verbouwd met gebruik van prachtige, kwalitatief hoogstaande materialen. De stijl van deze woning, gebouwd rond 1600, is grotendeels intact gebleven, doch omgevormd naar deze tijd. Het is een zeer bijzonder object, een parel, een unieke woonplek voor diegenen, die in een oase van rust willen wonen, midden in de stad.

Indeling

Begane grond: via de entree komt u in de sfeervolle living met open haard. Luxe klassieke radiatoren geven deze living een bijzonder aanzien. De prachtige natuurstenen vloer (met vloerverwarming) ligt over de gehele begane grond en loopt door in de luxe halfopen keuken en bijkeuken. Alle muren zijn glad gepleisterd en de oude balken zijn in het zicht gebleven. Een prachtige combinatie van oud en nieuw. Alle authentieke deuren en kozijnen zijn hoogglans wit geschilderd.

Keuken:

De zeer luxe Siemens keuken is uitgevoerd in hoogglans taupe met een hardstenen werkblad, veel lades en kasten, een grote koelkast (Miele), combi oven/stoomoven (Miele), luxe koffiemachine (Miele), vaatwasmachine (Siemens), inductie kookplaat (Gaggenau) en een prachtige schouw (Gutmann).

Via een schuifdeur en 2 treden bereikt u de





Bijkeuken:

De verrassend ruime bijkeuken (in 2 delen) biedt voldoende plaats voor uw voorraden. Deze blijven lekker koel vanwege het lagere niveau van deze ruimte. In het 2e gedeelte is een wasruimte gecreëerd met voldoende ruimte voor wasmachine, droger en wasmanden ect.

Via de bijkeuken komt u middels een luik via een vaste trap in de ...

Kelder:

Deze enorme ruimte biedt de mogelijkheid om bijvoorbeeld een wijnkelder te verwezenlijken. Er is voldoende ventilatie middels een raam, en een pomp zorgt ervoor dat de ruimte droog blijft.

Via de keuken en gang bereikt u drie ruime en sfeervolle ...

Slaapkamers:

Elke slaapkamer heeft een eigen sfeer, waarvan nummer 1 een ouderwetse bedstee heeft, de 2e is voorzien van een authentieke radiator en origineel balkonplafond en de derde (de originele opkamer) is omgebouwd tot kinderkamer. Deze slaapkamers zijn voorzien van een houten vloer en twee kamers hebben een vaste wastafel.

Op de begane grond bevindt zich eveneens een garderobekamer, een bijzondere ruimte voor jassen, schoenen e.v. Ook het toilet in de gang is in een bijzonder ontwerp uitgevoerd.

Via de hal voert een houten trap u naar ...

De bovenverdieping:

De prachtige vide met houten vloer staat in open verbinding met de woonkamer beneden. Hier is een bijzondere werkplek gecreëerd en bieden boekenkasten ruimte aan voldoende "leesvoer" of wellicht uw administratie. Bijzonder is ook het contact dat u op deze plek behoudt met de begane grond.

Via een deur betreedt u de ...

Master bedroom:

Het eerste deel is een grote ruimte met walk-in-closet. Dit is een heerlijke luxe kledkamer met voldoende daglicht.

Links bevindt zich de luxe badkamer met stortdouche, ligbad (whirlpool), wastafel en toilet. Via de kledkamer komt u in de zeer ruime 4e slaapkamer, de master bedroom.

Terug op de vide biedt een losse trap de mogelijkheid de opbergzolder te betreden, waarin voldoende ruimte is voor al de spullen, die u niet dagelijks nodig heeft zoals: koffers, tuinkussens, bewaardozen e.v.). De verwarmingsketel staat hier eveneens opgesteld.

Via een aparte toegangsdeur aan de straatzijde betreedt u nummer 33. Deze is overigens ook via nummer 35 te bereiken.

Nummer 33:

Op de begane grond een in 2018 gerenoveerde ruimte, geschikt voor licht bedrijfsmatig gebruik. In 2018 is de keuken vervangen en de gehele ruimte van binnen geschilderd en is de bovenverdieping voorzien van een houten vloer.

De verdieping heeft een ruime overloop met bergruimte voorzien van cv-combiketel (2015) en toegang tot een slaapkamer en een badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wasbak en een toilet.

Terug naar het woonhuis nummer 35 via de woon/eetkamer beiden openslaande deuren toegang tot de enorme ...

Tuin:

Met verschillende terrassen, waarvan een terras overdekt wordt door een authentieke hooiberg (monument). Dit is de enige hooiberg in Nederland, welke nog op houten palen staat. Een bijzondere schaduwplek voor dit terras en een paraplu voor regenachtige dagen, waarbij u toch lekker buiten kunt zitten. De hooiberg heeft een opbergzolder, dat tevens het dak is van de ruime schuur. In het 1e deel van de tuin staat een luxe 6-persoons jacuzzi (Spa Life Sunset uit 2007) tot uw beschikking en biedt de prachtige zithoek u een beschut plekje voor het ontbijt of een kopje koffie met uw ochtendkrantje.





























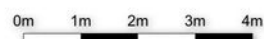




> Plattegrond

Ontdek de...

Leeuweringerstraat 33-35 - Oudewater Begane Grond



> Plattegrond

Ontdek de...

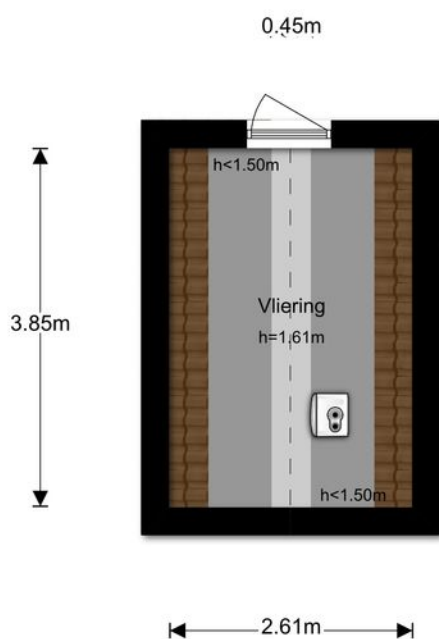
Leeuweringerstraat 33-35 - Oudewater 1e Verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...

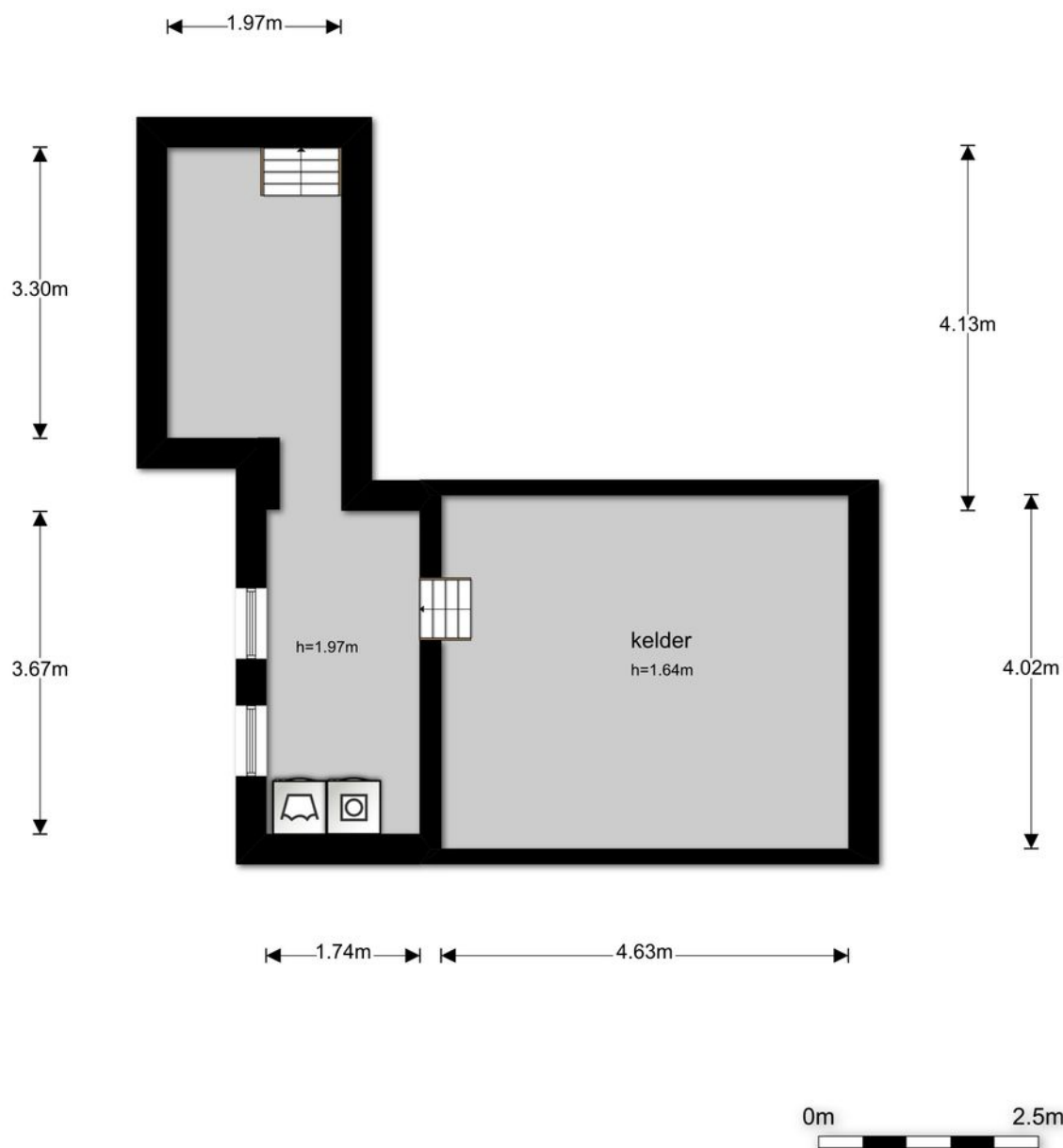
Leeuweringerstraat 33-35 - Oudewater Vliering



> Plattegrond

Ontdek de...

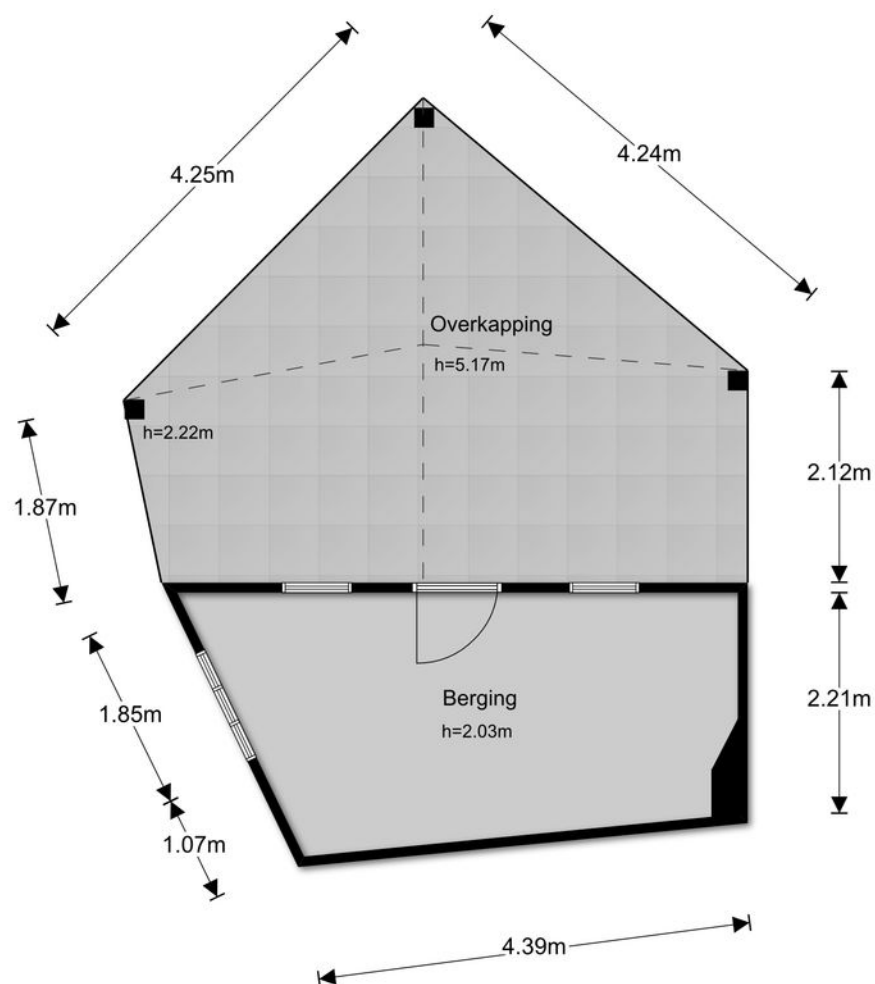
Leeuweringerstraat 33-35 - Oudewater Kelder



> Plattegrond

Ontdek de...

Leeuweringerstraat 33-35 - Oudewater Berging



0m 2.5m

> Kadaster

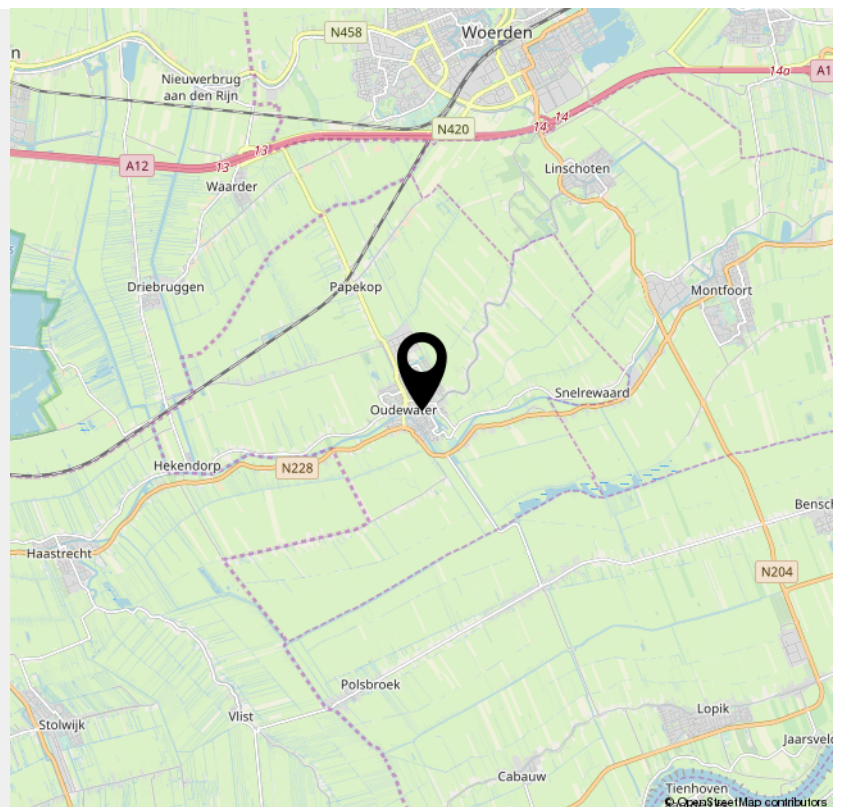
Ontdek het perceel...
van Leeuweringerstraat 35





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*

Tekst





> De geschiedenis van Oudewater

Oudewater heeft een rijke historische achtergrond. Z'n wereldberoemde Heksenwaag en meer dan 100 monumenten in het oude centrum.

Het is een oud stadje, in 1265 z'n stadsrechten verkregen, dat vanaf de Hoekse en Kabeljauwse twisten meetelde in de rij der Hollandse steden. Dat getuigen ook de stadswapens van Alkmaar en Delft op de fraaie gevel van het stadhuis.

De Oude St. Michaëlskerk met zijn unieke zadeldaktoeren, de Heksenwaag, waar nog altijd wegingen naar de juiste proporties des lichaams worden gedaan en het fraaie stadhuis zijn de parels tussen de vele, fraaie monumenten in het karakteristieke centrum.



> Oudewater

Midden in de drukke Randstad-Holland ligt het stadje Oudewater, een oase van rust, omzoomd door een prachtig polderlandschap.

Oudewater heeft circa 10.000 inwoners. Het winkelbestand is meer dan compleet en grotendeels gevestigd in de oude binnenstad, waar u ook tal van gezellige terrassen en horecagelegenheden vindt. Daarbij heeft Oudewater elke woensdagmiddag een weekmarkt.

*"Oudste stad van
het Groene hart"*



> Recreatie

Vanuit Oudewater zijn tal van prachtige fiets- en waterroutes, om te genieten van het mooiste polderlandschap van het Groene Hart van Holland, langs het riviertje De Linschoten en de Vlist.



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Groene Hart Huizen Makelaars
Kappellestraat 5
3421 CT Oudewater

0348 - 564 711
www.groeneharthuizen.nl
info@groeneharthuizen.nl

