

# TE KOOP



## West-Ijsselkade 4, Oudewater

Vraagprijs € 919.000 K.K.

Groene Hart Huizen Makelaars  
Kappellestraat 5  
3421 CT Oudewater

0348 - 564 711  
[www.groeneharthuizen.nl](http://www.groeneharthuizen.nl)  
[info@groeneharthuizen.nl](mailto:info@groeneharthuizen.nl)

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



*“Kom binnenkijken!”*

## > Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 919.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2006
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	227 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	233 m <sup>2</sup>
Inhoud	824 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	42 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

### Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan vaarwater In centrum Nabij school
---------	--

### Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

### Energieverbruik

Energie label	A+
---------------	----

---

## > Kenmerken

### CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2007
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

### Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Carport Vrijstaande stenen garage
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft ventilatie	Ja

### Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



## > Omschrijving

Fantastisch wonen aan de Hollandse IJssel met aan de overkant de gezellige, historische binnenstad van Oudewater!

Op de voormalige locatie van enkele garnizoenswoningen met in oude stijl herbouwde voorgevel uit de tijd van Lodewijk-Napoleon, zijn een zestal royale herenhuizen herrezen (op de gevelsteen is vermeld: "eerste steen 1798/2006").

Een van deze prachtige herenhuizen staat nu te koop!

Riant wonen met alle comfort en luxe met o.a.: een woonoppervlakte van circa 233 m<sup>2</sup>, perceel 227 m<sup>2</sup>, hoge plafonds, riante woonkamer, luxe keuken, 5 ruime slaapkamers, 2 badkamers, groot dakterras van ca. 18 m<sup>2</sup>, fraaie stadstuin van ca. 85 m<sup>2</sup>, grote garage met verdieping (ca. 42 m<sup>2</sup>) en een carport.

### Indeling

Begane grond: entree, hal met garderobe, open luxe, hoogglans keuken met groot 6-pits gasfornuis met 2 ovens, afzuigkap, hoge koelkast, vaatwasser (2018), close-in boiler en heel veel bergruimte, royale woonkamer met lichte natuurstenen vloer, allesbrander, ruime trapkast, tussenhal met toilet, trapopgang naar eerste verdieping, bijkeuken met lichtkoepel, aansluitpunten voor wasmachine/droger en kastruimte, via schuifpui woonkamer en de bijkeuken entree naar zonnige, goed aangelegde tuin op het zuiden, grote garage met verdieping en carport;

1e verdieping: ruime overloop met veel kastruimte, 4 echt ruime slaapkamers en een luxe badkamer met ligbad, douchecabine, wastafel en toilet;

2e verdieping: overloop, ruimte met CV-combiketel (2007) en MV-box, riante ouderslaapkamer met airconditioning, walk-in closet, entree naar 2e badkamer met douchecabine en brede wastafel in meubel en een entree naar groot dakterras.

De begane grond en de twee badkamers zijn voorzien van vloerverwarming, energiezuinige woning (label A+) met o.a.: volledige





isolatie, 15 zonnepanelen en HR++ beglazing.

Echt een woning om te genieten van alle ruimte, luxe, comfort en de  
Hollandse IJssel!

















































# > Plattegrond

Ontdek de...



Begane grond



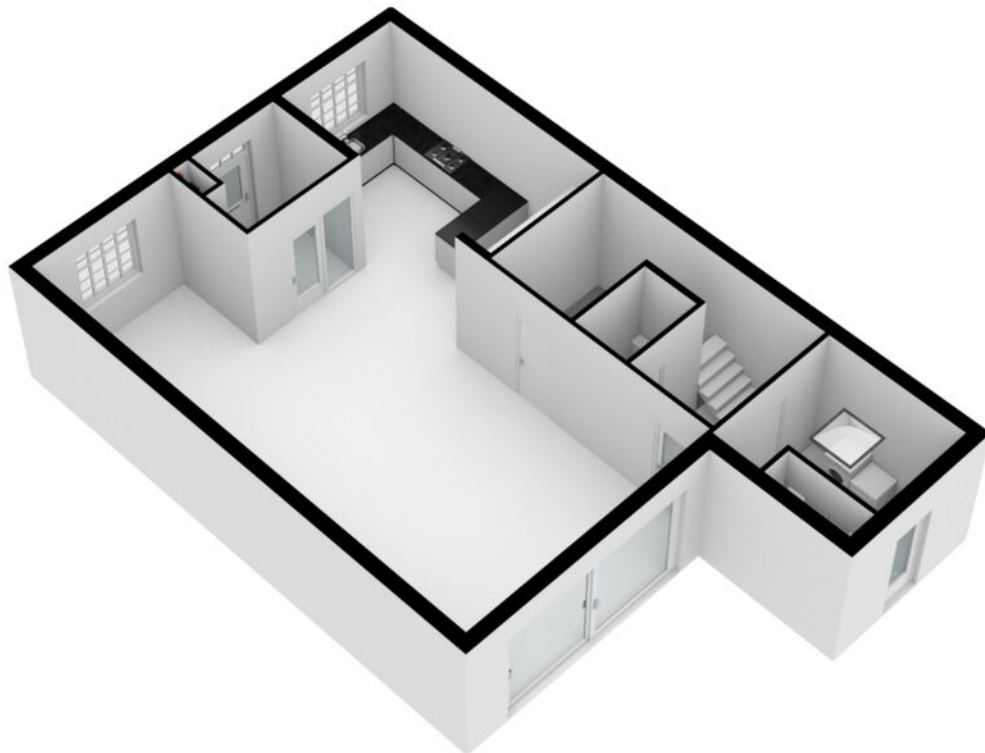
West IJsselkade 4, Oudewater

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



## > Plattegrond

Ontdek de...



Begane grond

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

West IJsselkade 4, Oudewater

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

# > Plattegrond

Ontdek de...



1e verdieping



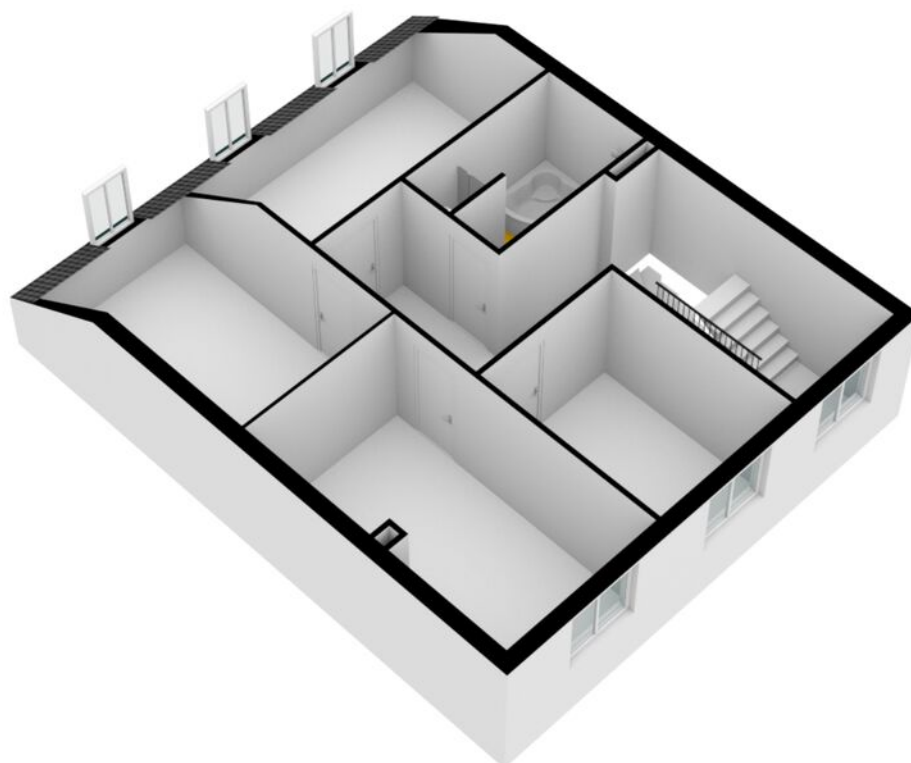
West IJsselkade 4, Oudewater

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



## > Plattegrond

Ontdek de...



1e verdieping

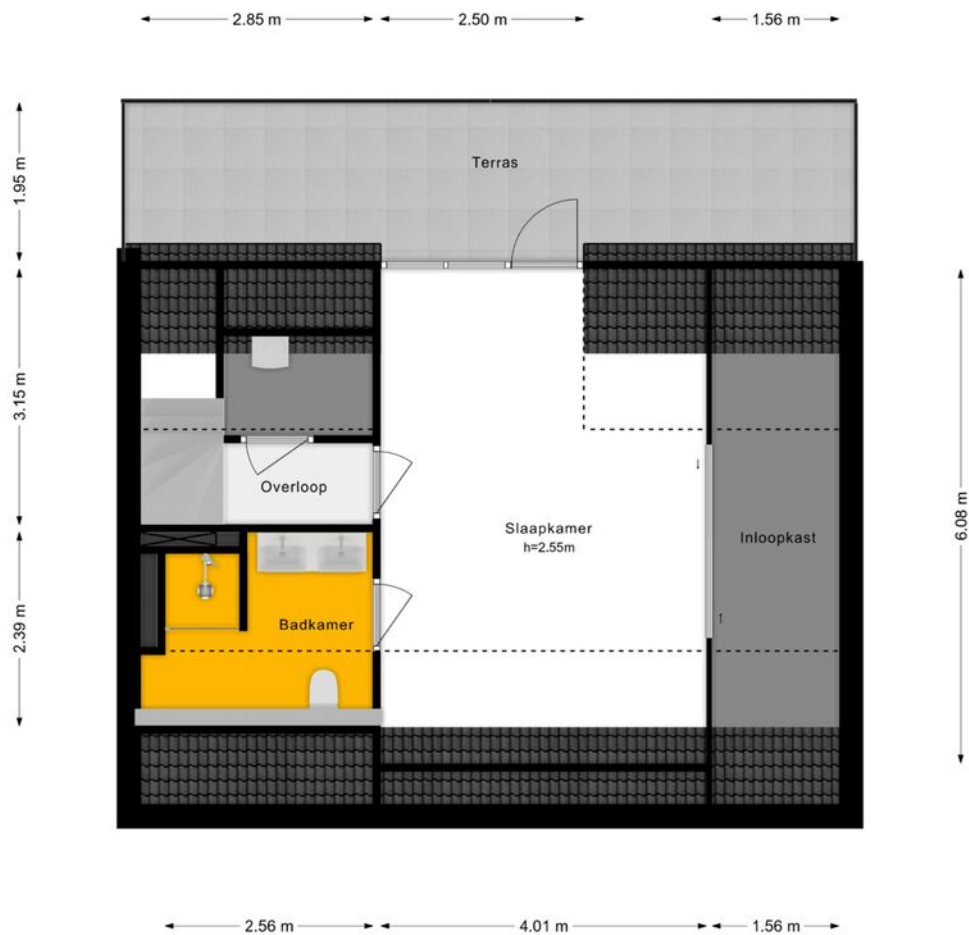
GROENE HART HUIZEN  
— registermakelaars —  
— O U D E W A T E R —

West IJsselkade 4, Oudewater

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

# > Plattegrond

Ontdek de...



2e verdieping



West IJsselkade 4, Oudewater

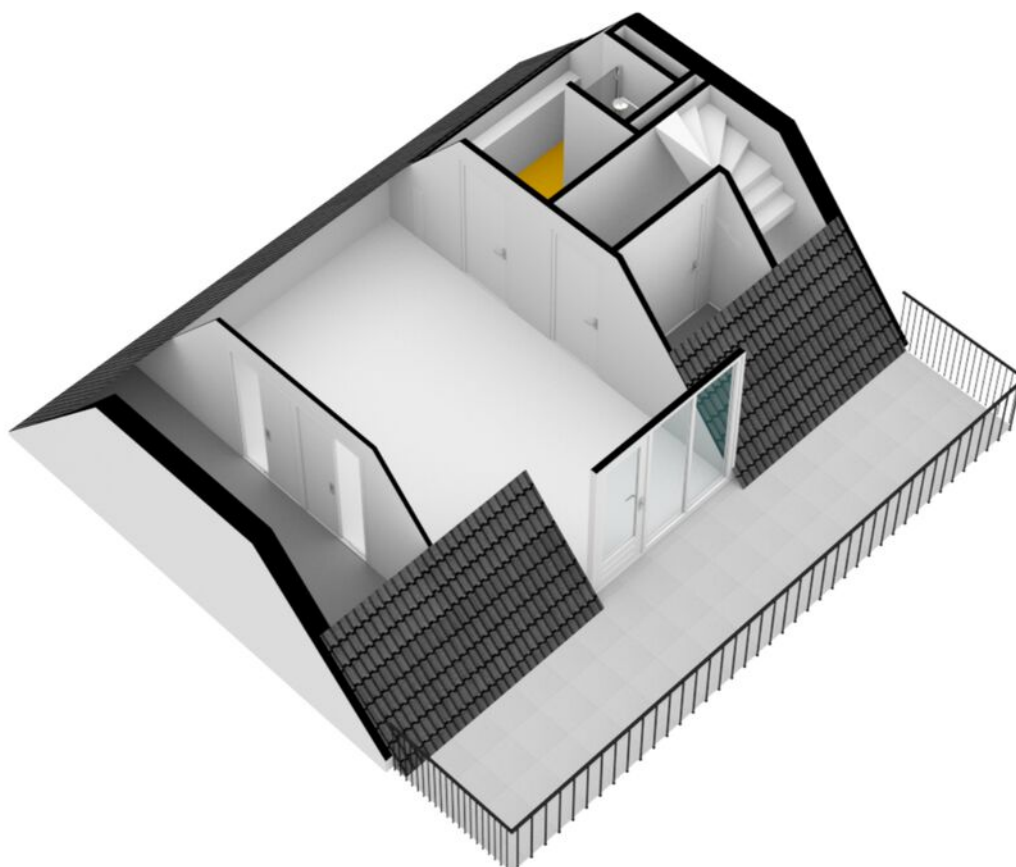
© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).





## > Plattegrond

Ontdek de...



2e verdieping

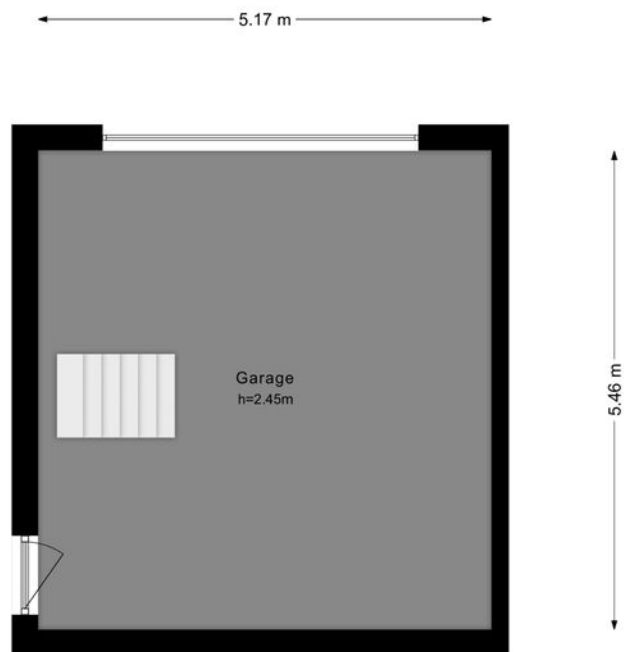


**West IJsselkade 4, Oudewater**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

## > Plattegrond

Ontdek de...



Garage



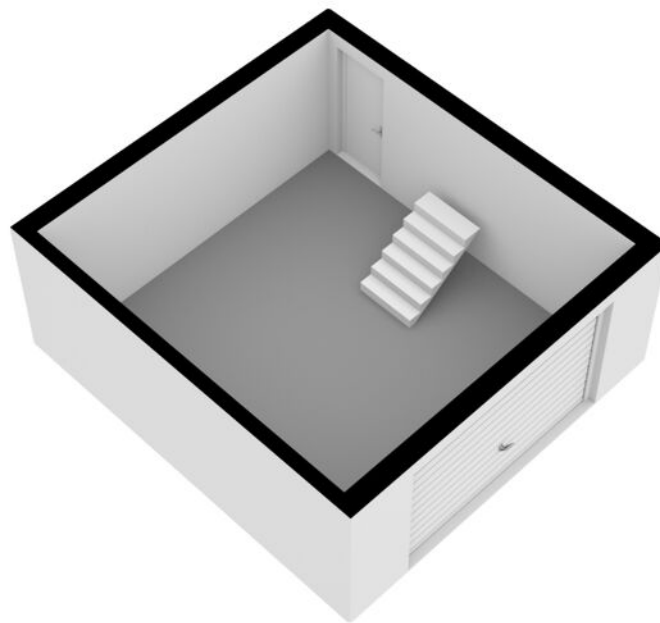
West IJsselkade 4, Oudewater

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



## > Plattegrond

Ontdek de...



Garage



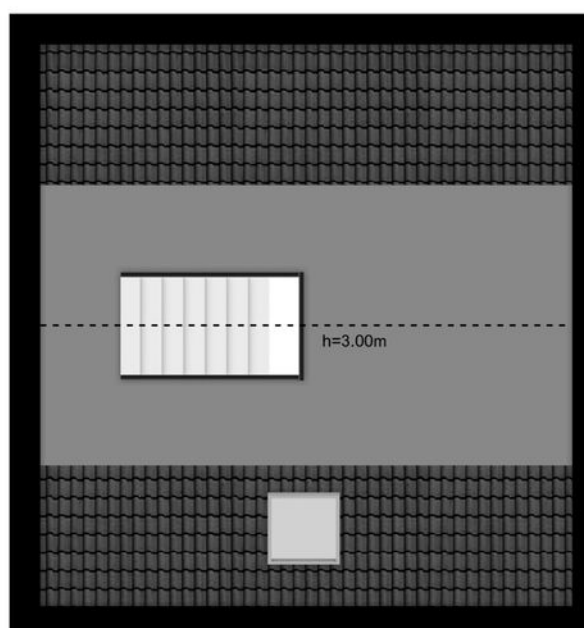
**West IJsselkade 4, Oudewater**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

## > Plattegrond

Ontdek de...

5.17 m



Garage 1e verdieping



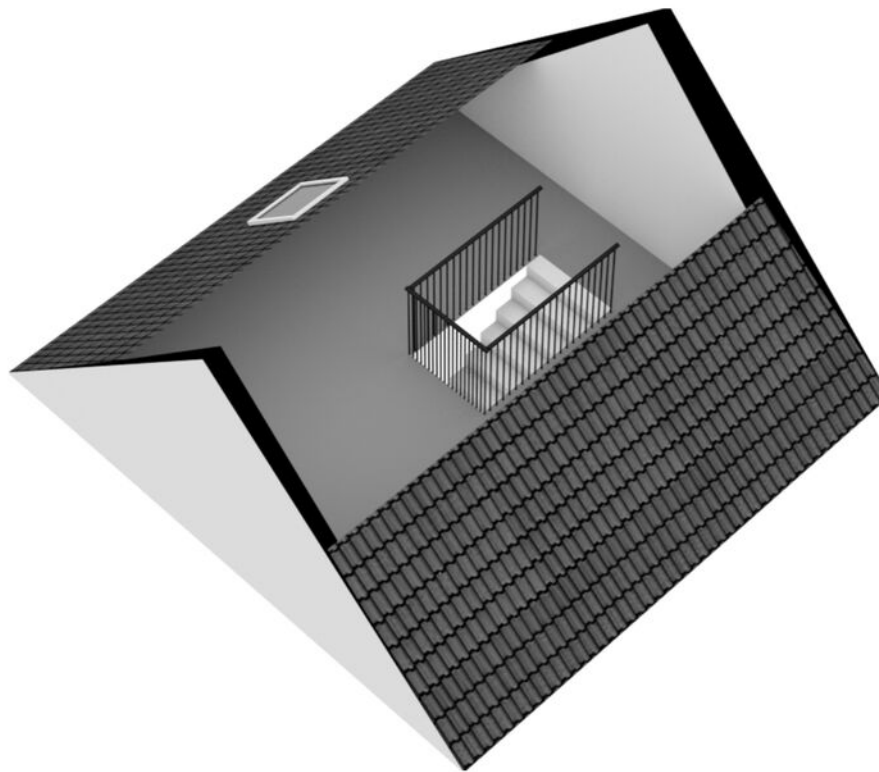
West IJsselkade 4, Oudewater

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



## > Plattegrond

Ontdek de...



Garage 1e verdieping

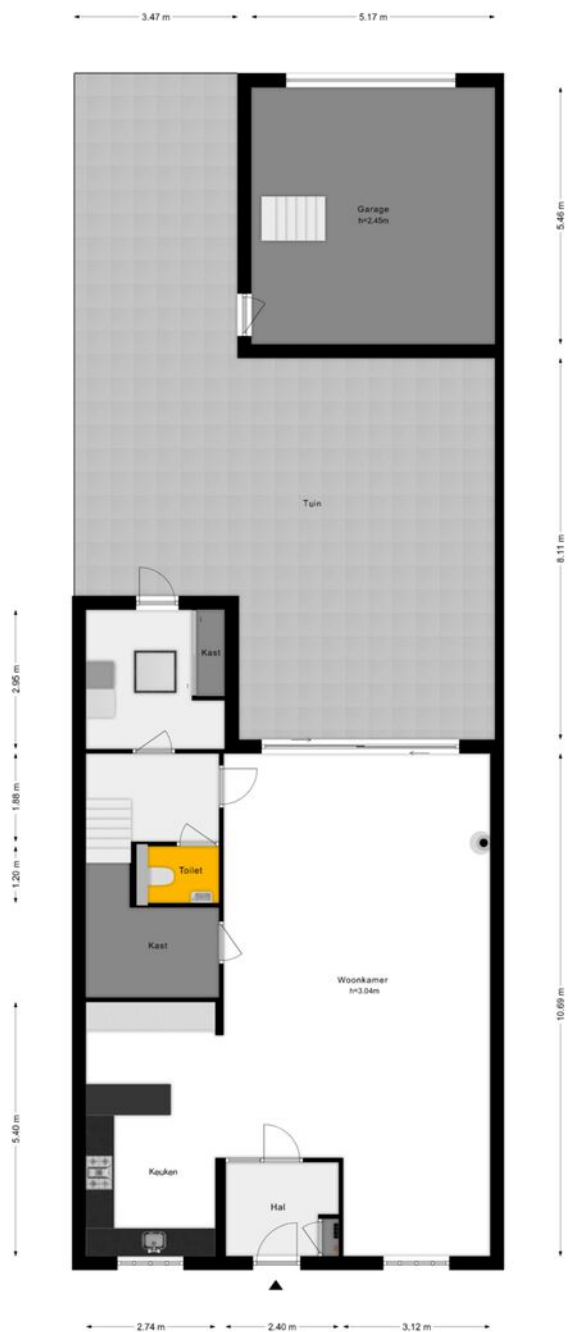


**West IJsselkade 4, Oudewater**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

# > Plattegrond

Ontdek de...



Perceel



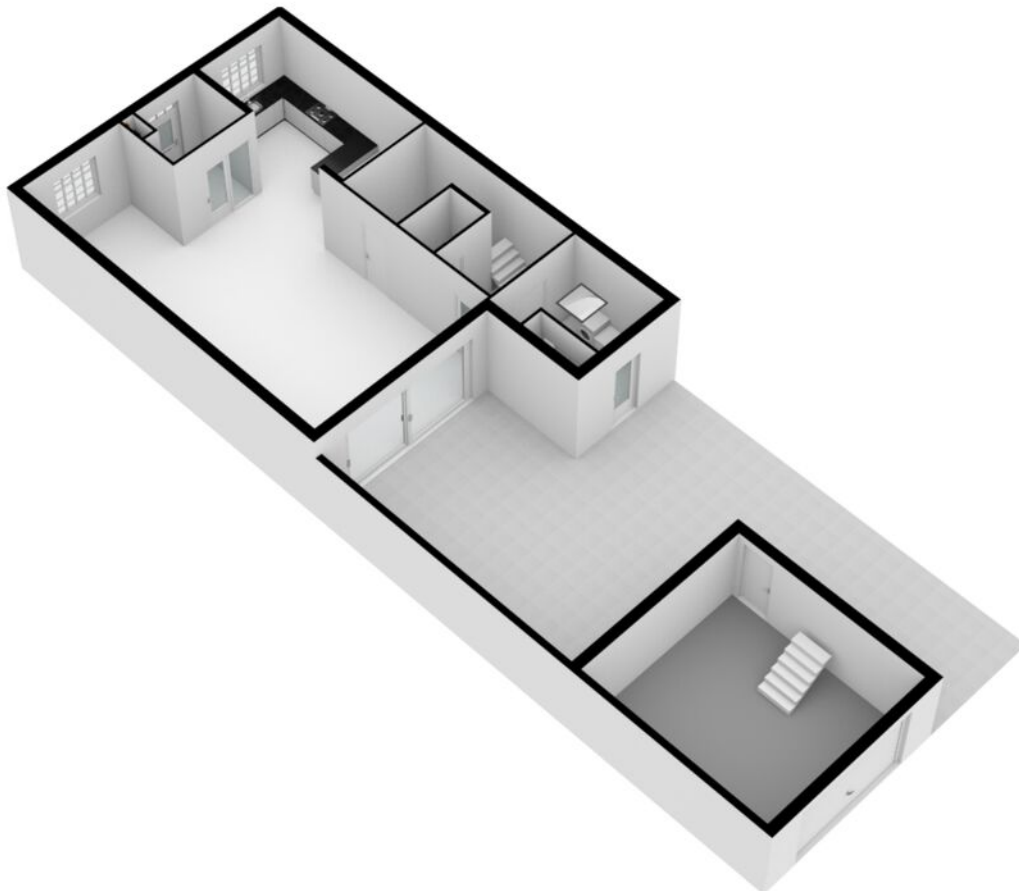
West IJsselkade 4, Oudewater

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



## > Plattegrond

Ontdek de...



Perceel

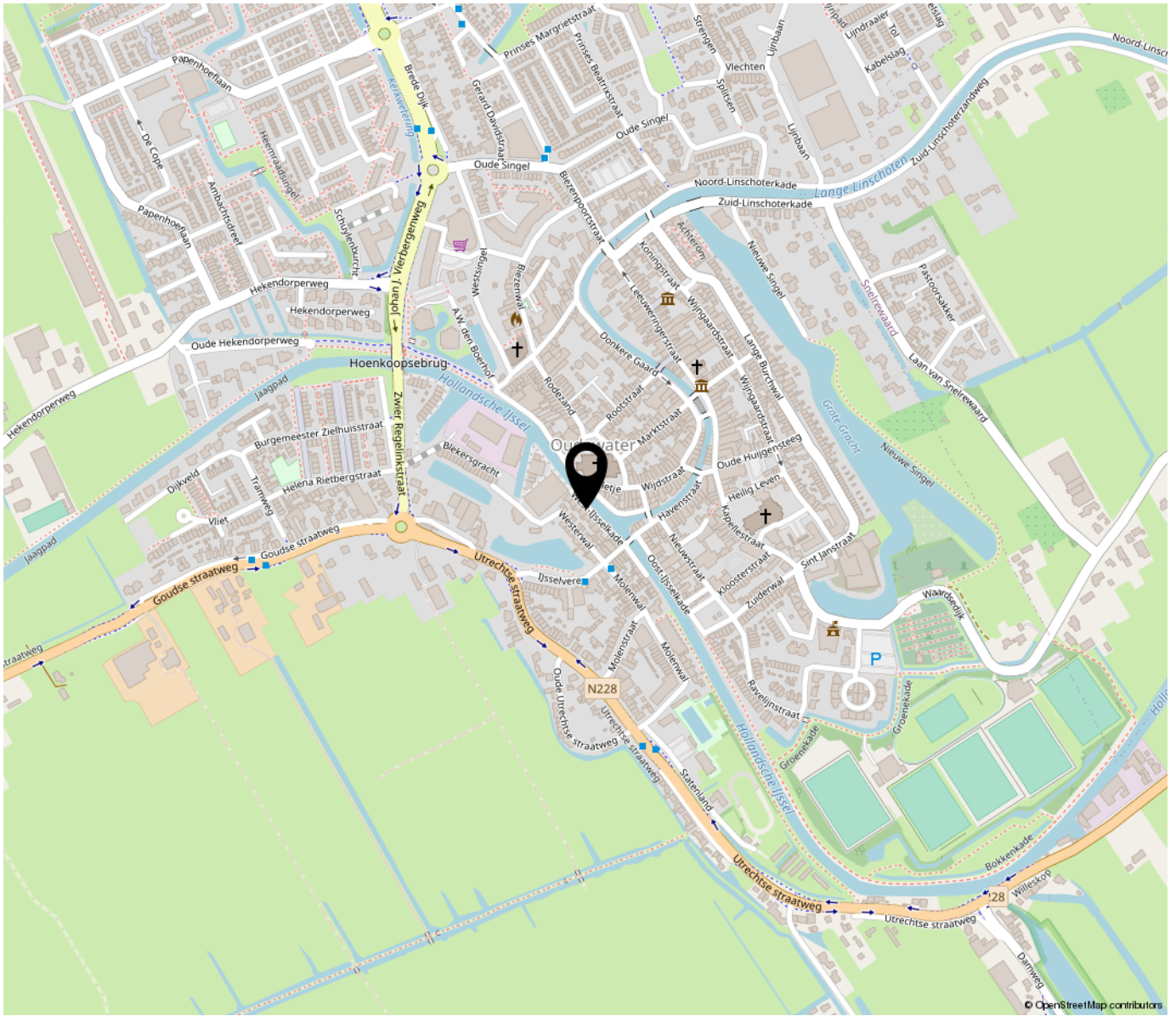


**West IJsselkade 4, Oudewater**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

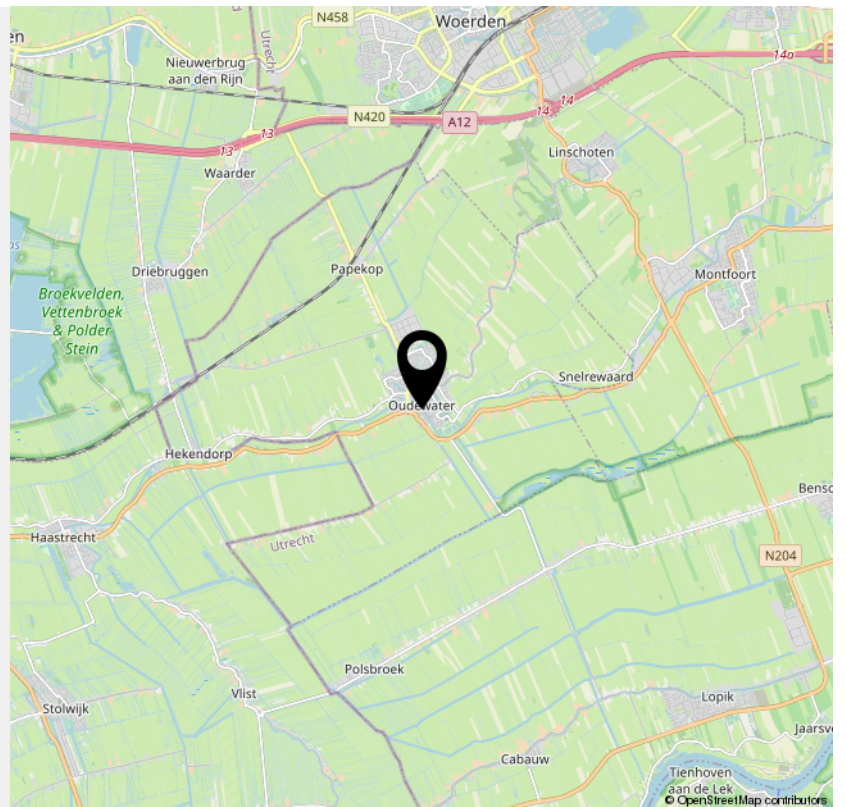






*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---





## > 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  
Kapellestraat 5  
3421 CT Oudewater

0348 - 564 711  
[www.groeneharthuizen.nl](http://www.groeneharthuizen.nl)  
[info@groeneharthuizen.nl](mailto:info@groeneharthuizen.nl)

