

# Leeuweringerstraat 55

Oudewater

---

Rien Treur Makelaardij



## Wonen op een absolute toplocatie in het centrum van Oudewater!

Welkom bij dit unieke, karakteristieke gemeentelijk monument met garage en zonnige tuin! De woning is oorspronkelijk gebouwd omstreeks de 17e eeuw en is in 2001 compleet gerenoveerd. De tuin, gelegen op het zuidoosten, bevindt zich aan de voorzijde van de woning, net als de vrijstaande garage. De dakkapellen aan weerszijden van de woning geven karakter aan de woning en zorgen voor extra ruimte en licht op de verdieping. U woont hier midden in het sfeervolle centrum van Oudewater.

Oudewater is de oudste stad in het Groene Hart en ligt aan de monding van het riviertje de Lange Linschoten en de Hollandse IJssel. De stad is bekend vanwege de 'Heksenwaag'. De ligging van Oudewater is centraal, midden in het Groene Hart, maar met grote steden als Amsterdam (Schiphol) en Utrecht op ca. 30 autominuten. Vanuit Oudewater rijdt u makkelijk naar de A12. Veel voorzieningen zijn aanwezig zoals basisscholen, sportvelden, sporthal, medische voorzieningen, diverse horecagelegenheden en winkels: supermarkten, warme bakker, keurslager, delicatessenwinkels en meer. Ook op het gebied van sport en recreatie is het hier aangenaam wonen, in de omgeving maakt u een mooie fietstocht, boottocht of wandelt u door de omgeving waar water en weilanden elkaar afwisselen.

Deze historische woning biedt een oase van rust en ruimte, midden in het centrum, met daarbij de luxe en het gemak van alle voorzieningen op loopafstand.

De woning is lang onderdeel geweest van bakkerij Van Kooten. Voor veel Oudewaterenaren nog wel bekend. Omstreeks 1995 is de familie Van Kooten gestopt met de bakkerij en heeft deze overgedaan aan bakker Rolvink die hier korte tijd nog een bakkerij heeft gehad. Omstreeks 2001 heeft een aantal particulieren de bakkerij verbouwd tot een aantal prachtige woningen waarvan nu nummer 55 in volle eigendom te koop wordt aangeboden.

Deze woning is voorzien van een ruime woonkamer en open keuken met kookeiland, een werkkamer, twee slaapkamers (voorheen drie) en een badkamer.

### Bijzonderheden

- Gemeentelijk monument, van oorsprong circa 17e-eeuws, geheel gerenoveerd omstreeks 2001
- Parkeren in eigen garage
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Op de begane grond zijn alle voorzieningen in voorbereiding aanwezig om de woning levensloopbestendig te maken
- De badkamer heeft elektrische vloerverwarming
- De grote logeerkamer is mogelijk om te bouwen tot twee slaapkamers
- Mechanische afzuiging
- Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing
- Unieke locatie in het centrum van Oudewater
- Tuin op het zuidoosten
- Elektrisch bedienbaar toegangshek
- Alarminstallatie aanwezig
- Aansluiting voor glasvezel
- Op elke verdieping een separaat toilet aanwezig



## ENTREE

Via de gezamenlijke oprit, die voorzien is van een elektrisch, op afstand bedienbaar sierhek, gaat u via de mooi aangelegde tuin het huis binnen. In de ruime hal bevindt zich aan uw linkerkant een werkkamer en de vaste trap naar de verdieping. Aan de rechterkant treft u de toegang tot de woonkamer en de open keuken met kookeiland. Aan het einde van de hal is het toilet met fontein.



## WOONKAMER

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft door de grote raampartij volop daglicht. Er is voldoende ruimte om een zithoek rondom de schouw met gashaard te plaatsen.

Via de openslaande deuren loopt u direct de tuin in, die aan de voorzijde van de woning gelegen is. Vanuit de woonkamer heeft u daardoor een prachtig uitzicht op de gezellig ingerichte tuin.

Aan de andere zijde van de woonkamer is veel ruimte om een gezellige, grote eettafel te plaatsen. Van daaruit heeft u direct een verbinding met de open keuken.





Artist Impression



## KEUKEN

De keuken is ruim opgezet met een kookeiland, die zowel functioneel als stijlvol is vormgegeven. De keuken is verder voorzien van een hoge kastenwand en een lage kastenwand met kastruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een oven en een koel-vries combinatie.

Het kookeiland, met een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, dubbele spoelbak, vaatwasser en kastruimte, vormt het hart van de keuken.





## WERKKAMER

Vanuit de hal komt u in een veelzijdige ruimte, die voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden. Deze ruimte is af te sluiten en biedt tevens door de grote raampartijen natuurlijk licht. In deze ruimte zijn vaste kasten aanwezig. De ruimte is momenteel in gebruik als werkkamer.

Deze ruimte kan met het oog op levensloopbestendigheid ook verbouwd worden tot een slaapkamer met badkamer. De benodigde aansluitingen zijn daarvoor aanwezig.

## KANTOOR

In de woning is voldoende gelegenheid om een gedeelte te gebruiken als kantoor-/praktijkruimte of voor een aan huis gebonden beroep. De makelaar vertelt u graag meer over de mogelijkheden om hier uw kantoor te vestigen.

## GARAGE

Parkeren in de binnenstad is vaak moeilijk. Daarom is het heel prettig om uw eigen garage te hebben, die naast de woning gelegen is. Deze garage met openslaande deuren is ca. 23 m<sup>2</sup> groot, dus naast ruimte voor uw auto is er voldoende mogelijk om er fietsen of andere spullen te plaatsen.





Artist Impression



## EERSTE VERDIEPING

Op deze verdieping bevindt zich een ruime overloop, die toegang biedt tot twee slaapkamers, een wasruimte, een badkamer en een separaat toilet.

Aan de rechterzijde bevindt zich de master bedroom van ca. 28 m<sup>2</sup>. Deze slaapkamer heeft een vaste kastenwand en is voorzien van airconditioning.

Aan de linkerzijde treft u een tweede slaapkamer aan van ca. 24 m<sup>2</sup> met een vaste kastenwand. Deze kamer kan gesplitst worden in twee kamers.

Daarnaast bevindt zich de wasruimte voorzien van de wasmachine- en droger-aansluitingen en de cv-ketel.

De badkamer is ruim van opzet, geheel betegeld en voorzien van daglicht middels het raam in de dakkapel. De inrichting, de ruimte en de spotjes in het plafond zorgen voor een uniek karakter in deze ruimte. Het ligbad is de blikvanger in de ruimte en voorzien van een opstapje. Verder is de badkamer voorzien van een dubbele wastafel, douche, vloerverwarming en een designradiator.





## TUIN

De keurig aangelegde en goed onderhouden tuin is aan de voorzijde van de woning, op het zuidoosten, gelegen. De tuin is via het grindpad bereikbaar door middel van een sierhek. De tuin biedt veel privacy, is smaakvol ingericht en volledig betegeld met daaromheen groene beplanting met diverse zithoeken, waardoor het heerlijk vertoeven is op elk moment van de dag. U kunt hier bij zonnig weer heerlijk van een kopje koffie of glas wijn genieten.

## ERFDIENSTBAARHEID

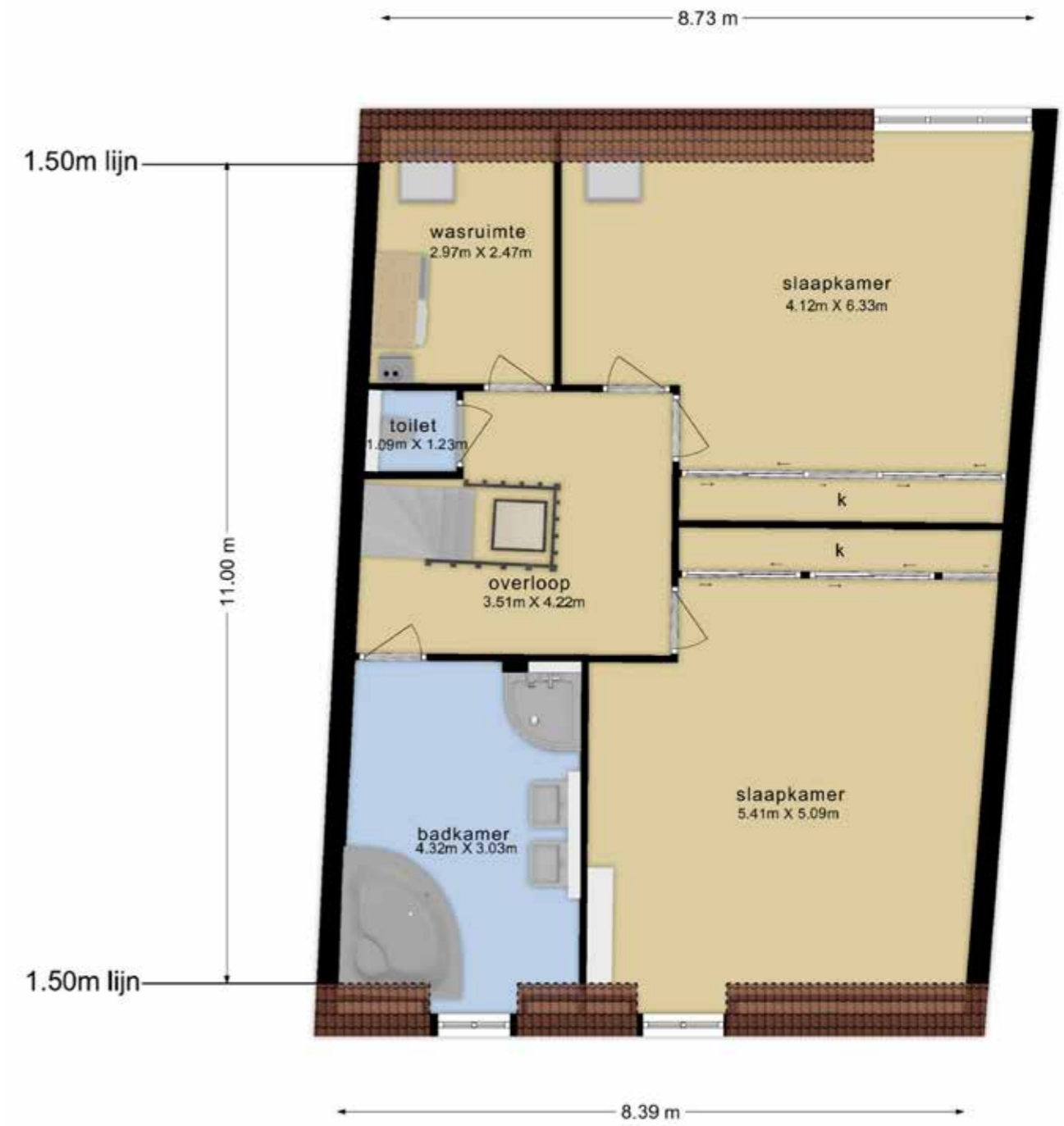
U heeft het recht om met de fiets en auto gebruik te maken van de gezamenlijke oprit om zowel bij de garage als bij uw woning te kunnen komen. De voorwaarden van de erfdienstbaarheid staan beschreven in de akte die ter inzage ligt.



# OVERZICHTSPLATTEGROND & GARAGE



# PLATTEGROND 1E VERDIEPING





# ALGEMENE INFORMATIE

LEEUWERINGERSTRAAT 55, OUDEWATER



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte	196 m <sup>2</sup>
wonen	
Externe bergruimte	23 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	741 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	Oorspronkelijk 17e-eeuws Gerenvoerd omstreeks 2001
Energielabel	D

### Indeling woning

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal aparte toiletten	2

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Oudewater
Sectie	B
Nummers	7177 en 7178
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Groot ca.	1 are en 82 centiare (182 m <sup>2</sup> )

## DISCLAIMER

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom en deze wordt voldaan aan de notaris.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn alle vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Rien Treur Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



### Rien Treur Makelaardij

Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen  
Telefoon: 0348 444146  
Email: [info@rientreur.nl](mailto:info@rientreur.nl)  
Website: [www.rientreur.nl](http://www.rientreur.nl)

