

# Papenhoeflaan 112

## Oudewater

---

Rien Treur Makelaardij





**Welkom bij deze prachtige eengezinswoning met achterom gelegen aan de Papenhoeflaan 112 te Oudewater, een ideale plek voor wie op zoek is naar comfort, ruimte en privacy.**

Het gaat hier om een twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage, gelegen op de hoek aan een doodlopende straat, wat bijdraagt aan de rust en veiligheid in de buurt. Door het beperkte verkeer is het een kindvriendelijke omgeving, ideaal voor gezinnen met jonge kinderen. Bewoners kunnen parkeren op hun eigen terrein of in de directe omgeving, wat het gemak van wonen in deze straat vergroot. In de omgeving zijn speelgelegenheden voor de kinderen aanwezig.

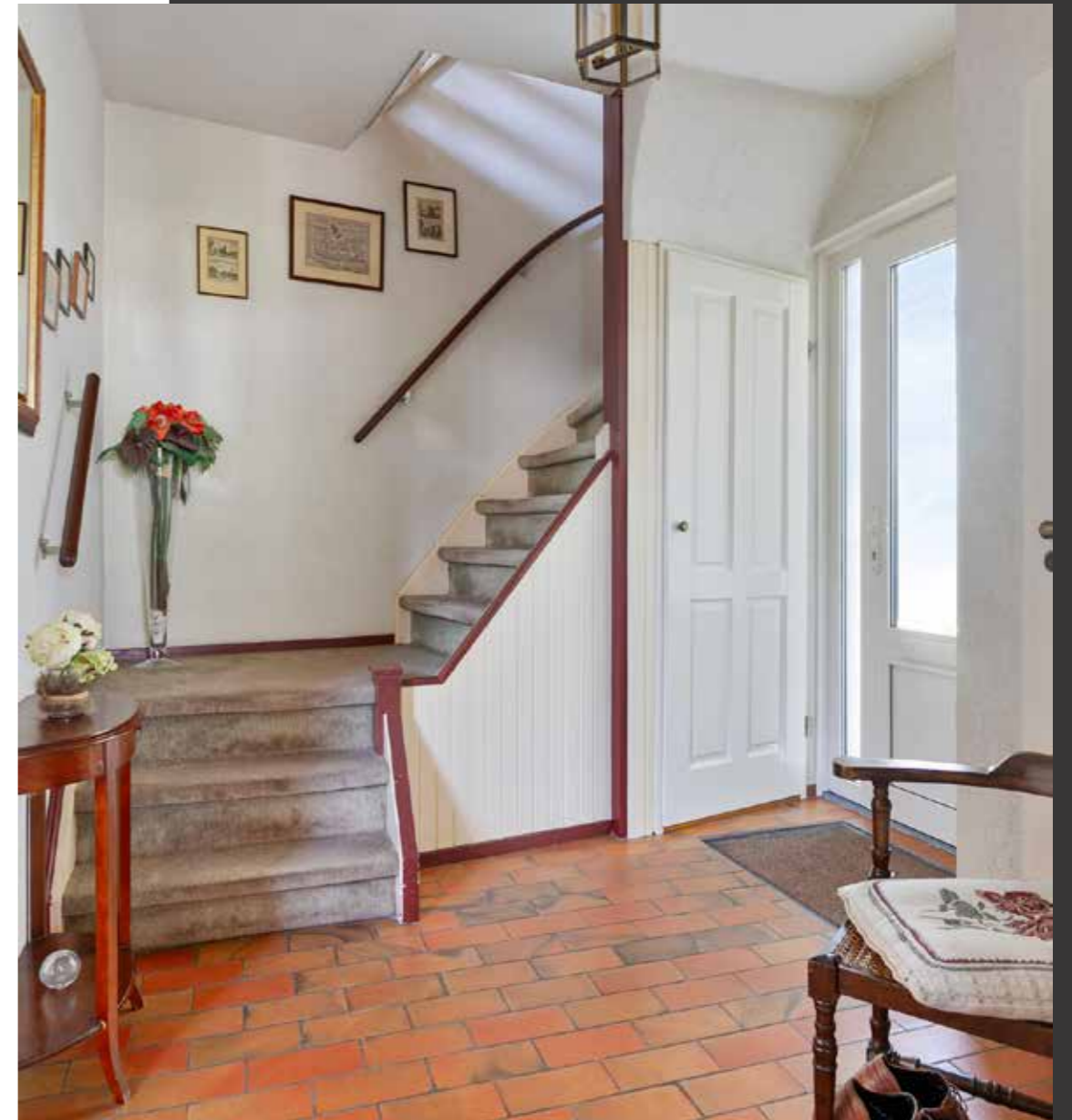
Deze woning is prachtig gelegen aan het water met een prachtig uitzicht over de weilanden. In de woning krijgt u de beschikking over een ruime woonkamer, gesloten keuken, vier slaapkamers en een badkamer. De tuin is groen, speels en kleurrijk ingericht en biedt een gevoel van ruimte, rust en privacy. Aan de woning is een garage aangebouwd, welke aan de voorzijde is voorzien van een elektrische roldeur en aan de achterzijde van een loopdeur. De garage is via de voor- en achtertuin bereikbaar. In de garage is een wasmachine aansluiting aanwezig.

Oudewater is een charmant historisch stadje, centraal gelegen tussen Utrecht en Gouda, en biedt een uitstekende bereikbaarheid via de A12 en N228. De stad is rijk aan cultuur en geschiedenis, met pittoreske straatjes, oude grachten en het bekende Heksenwaag Museum. Voorzieningen zoals scholen, winkels en horeca zijn op loopafstand te vinden, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen en forenzen. De groene omgeving nodigt uit tot wandel- en fietstochten, terwijl de vriendelijke gemeenschap zorgt voor een warme en gastvrije sfeer. Met zijn combinatie van rust, geschiedenis en moderne faciliteiten is Oudewater een verborgen parel in het Groene Hart.

### **Bijzonderheden**

- 9 zonnepanelen van 400 watt aanwezig
- Geïsoleerde vloer
- Na-geïsoleerde gevel en dak
- Kunststof kozijnen met HR++ glas op de eerste verdieping
- Kunststof voordeur met HR++ glas
- Geïsoleerde elektrische roldeur in de garage
- Gelegen aan een rustige, kindvriendelijke straat
- Parkeren op eigen terrein of in de directe omgeving mogelijk
- Gelegen nabij het centrum

Deze woning biedt alles wat u nodig heeft voor comfortabel en energiezuinig wonen. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek zelf de vele voordelen van deze prachtige woning!



## **ENTREE**

Bij aankomst parkeert u uw auto op de oprit of in de ruime garage naast de woning. Vanaf daar loopt u naar de voordeur, die in de zijgevel is gesitueerd. De voor- en garagedeur bevinden zich onder een luifel. Hier komt u binnen in een ruime hal met een trapkast, meterkast, trapopgang en een toilet met fontein.





## WOONKAMER & KEUKEN

Via de hal heeft u toegang tot de L-vormige woonkamer, waar aan de voorzijde een gezellige zithoek is gesitueerd rondom de sfeervolle open gashaard. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met directe toegang tot de achtertuin via een loopdeur. Deze kamer kenmerkt zich door grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht, wat een gevoel van ruimte en luchtigheid creëert.

Vanuit de hal heeft u ook toegang tot de gesloten keuken, die in de aanbouw aan de achterzijde is gesitueerd. De keuken heeft een L-vormige opstelling en is voorzien van moderne apparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, combi-oven/combimagnetron, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. In de keuken heeft u voldoende ruimte om een eettafel te plaatsen onder het raam, waardoor u zittend in deze ruimte de tuin inkijkt. Vanuit de keuken heeft u net als vanuit de woonkamer toegang tot de tuin.







## EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap komt u op de overloop van de eerste verdieping, waar u toegang heeft tot drie ruime slaapkamers en een badkamer.

Aan de voorzijde van de woning zijn twee slaapkamers gelegen, waaronder de masterbedroom. De derde slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een wastafel.

De grotendeels betegelde badkamer is aan de achterzijde gelegen en is uitgerust met een toilet, wastafel, ligbad met douche en een wasmachineaansluiting.

Alle kozijnen op deze verdieping zijn van kunststof en voorzien van HR++ glas, wat zorgt voor uitstekende isolatie.

## TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap komt u op de voorzolder van de tweede verdieping. Hier heeft u toegang tot de technische ruimte met de opstelplaats van de cv-ketel en tot de vierde slaapkamer.

Deze slaapkamer is ruim van opzet en voorzien van een wastafel en een Velux dakraam.







## TUIN

De strak aangelegde voortuin ziet er keurig en uitnodigend uit. In de voortuin staan diverse plantenborders met struiken en planten en daaromheen is de tuin voorzien van grind. Voor de woning staan leibomen wat voor schaduw en privacy zorgt. De tuin is onderhoudsvriendelijk. Naast de woning is de betegelde oprit gelegen, waar u meerdere auto's op de oprit kunt parkeren. Via de zijkant loopt u door naar de achtertuin. De zijtuin is aan het water gelegen en biedt de mogelijkheid om een zithoek te creëren, waar u in de avond lekker kunt genieten van de ondergaande zon.

De keurig, speels en groen aangelegde achtertuin biedt een gevoel van rust en privacy. In het midden van de tuin is een vijver aangelegd met daar omheen veel groen in de vorm van beplanting, struiken en bomen. Naast en achter de vijver is de tuin voorzien van een pergola. Een gedeelte van de tuin is betegeld en een gedeelte voorzien van grind. Er zijn meerdere zithoeken aangelegd, waardoor u bij zonnig weer altijd een plekje in de zon of schaduw kunt vinden. Aan de zijkant is de tuin gelegen aan het water, waar een vlonder is aangelegd. Vanaf de vlonder heeft u een schitterend uitzicht over het water en de achtergelegen weilanden. De vlonder is gelegen op het westen.

Achterin de tuin staat een houten berging.





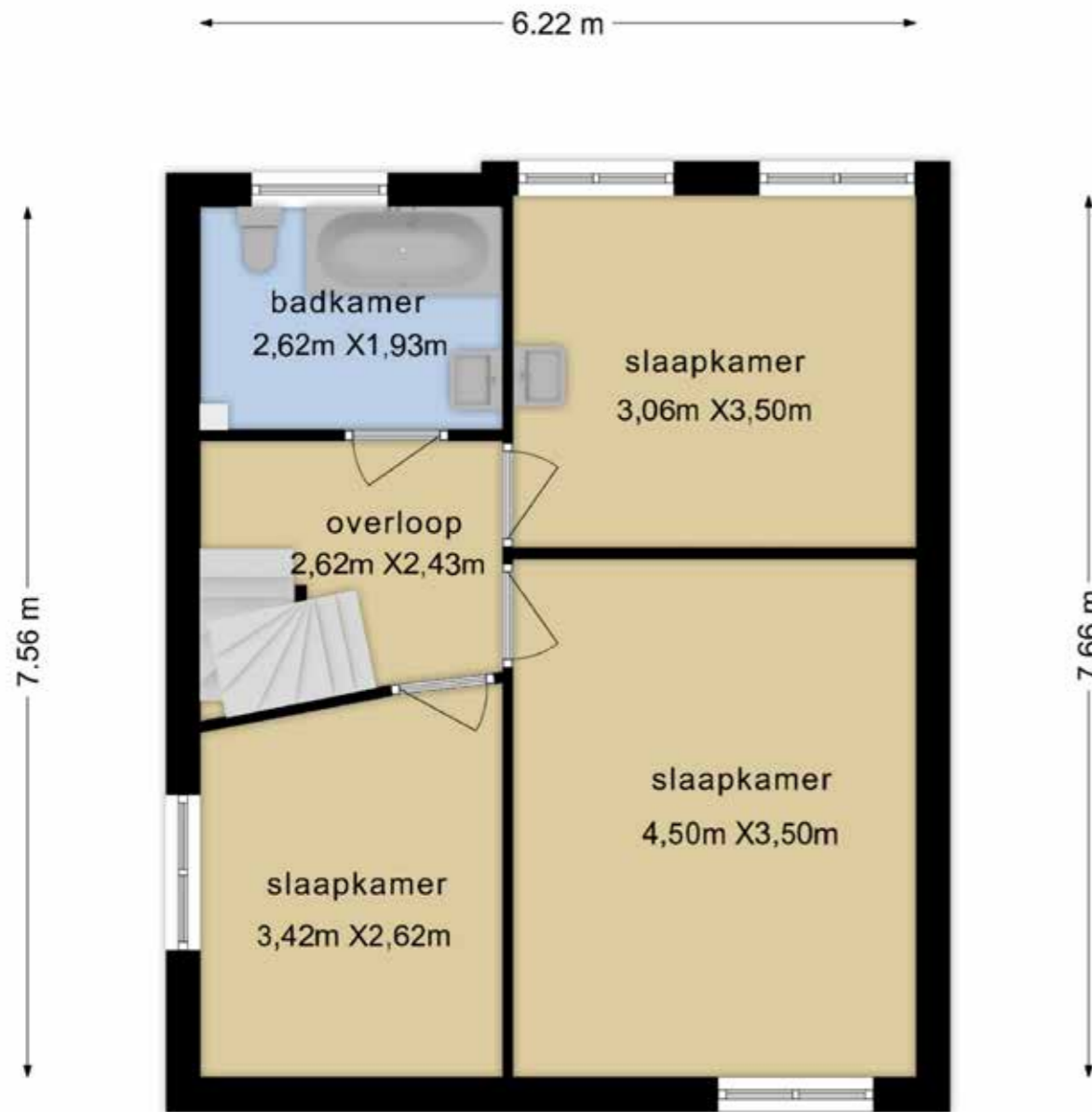
# OVERZICHTSPLATTEGROND



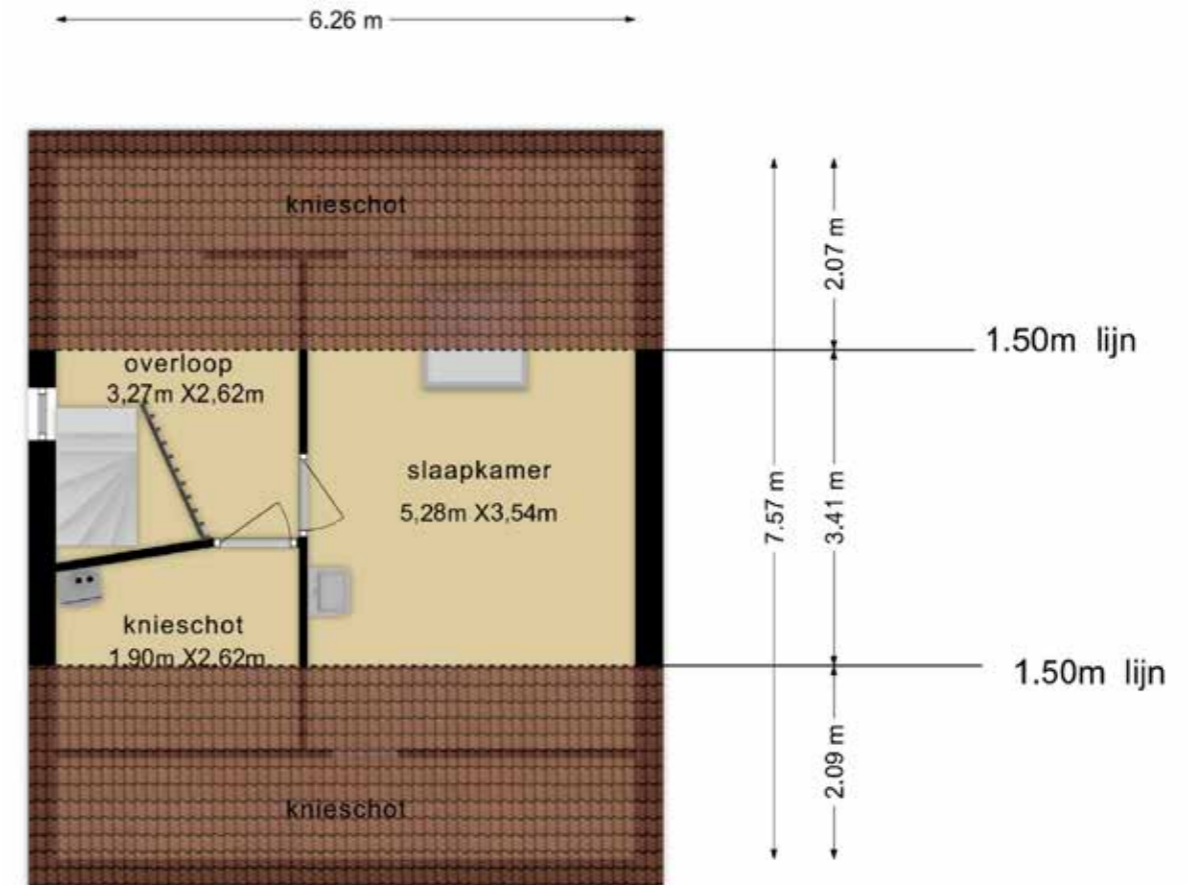
# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING





## GARAGE & BERGING



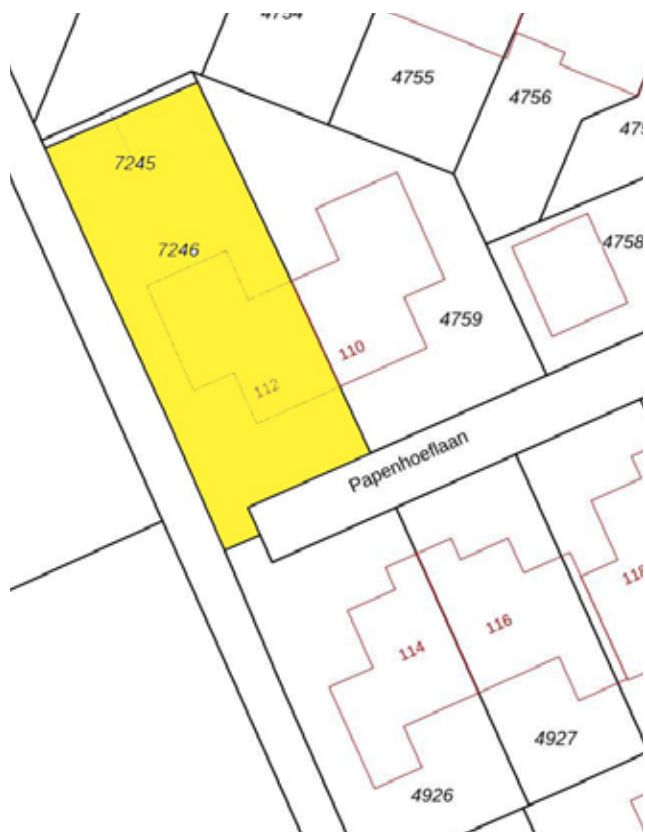
## UITZICHT & SPEELTUIN





# ALGEMENE INFORMATIE

## Papenhoeflaan 112 te Oudewater



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte	128 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte (garage)	18 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte (overkapping)	5 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte (tuinhuis)	4 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	522 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1976
Energie label	B

### Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Oudewater
Sectie	B
Nummer	7246
Groot	3 are en 47 centiare (347 m <sup>2</sup> )
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## 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)

