

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



WANTSLAG 13, OUDEWATER

€ 510.000 k.k.



# WELKOM BIJ WANTSLAG 13



IK BEN Martine de Keizer

NVM Makelaar

---

Welkom bij **Wantslag 13** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.



✉ [martine.de.keizer@vanhuyse.nl](mailto:martine.de.keizer@vanhuyse.nl)

☎ +31 (0)6 48 61 33 82



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

# KENMERKEN

<b>Bouwjaar</b>	2010		
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning		Woonoppervlakte 122 m <sup>2</sup>
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw		
<b>Type woning</b>	Tussenwoning		
<b>Inhoud</b>	433 m <sup>3</sup>		Perceel 130 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	7 m <sup>2</sup>		
<b>Gebouwsgebonden buitenruimte</b>	1 m <sup>2</sup>		
<b>Energielabel</b>	A		Kamers 5
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk		
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd		Slaapkamers 4



# OMSCHRIJVING

In één van de meest geliefde wijken van de historische stad Oudewater, Noort Syde staat deze bijzondere woning met energielabel A, een ruime woonkamer, moderne keuken en badkamer, maar liefst vier slaapkamers, met de mogelijkheid voor een vijfde. Of u nu droomt van meer speelruimte voor de kinderen, een rustgevende thuiswerkplek, of beide - hier kan het allemaal!

De stad Oudewater ligt centraal tussen Gouda, Woerden en Utrecht en via de A12 zijn Den Haag of Rotterdam ook gemakkelijk te bereiken. In de directe omgeving van de woning bevinden zich basisscholen, supermarkten, de sporthal, tennishal- en banen, de bibliotheek en het nieuwe cultuurhuis met voldoende uitzicht in de wijk om te genieten van al het groen en de aangrenzende polder. En dat alles op nog geen 2 km van het gezellige centrum van Oudewater!

Indeling woning:

Entree: via de hal komt u in de gezellige woonkamer met half open keuken.

Woonkamer:

Welkom in deze sfeervolle woonkamer voorzien van een karaktervolle eiken houten parketvloer met vloerverwarming. De raampartijen en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een harmonieuze overgang tussen uw binnen- en buitenruimte waardoor deze kamer de hele dag wordt voorzien van natuurlijk daglicht, wat resulteert in een warme en uitnodigende leefruimte.

Keuken:

De half open keuken heeft meerdere raampartijen waardoor er ook hier veel licht binnenvalt. U staat tijdens het koken in verbinding met uw gezin of gasten, maar behoudt die praktische afscheiding die veel kookliefhebbers zo waarderen. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur, te weten; een vaatwasser, combimagnetron, 4 pits gasfornuis, waarvan één wokbrander, de afzuiginstallatie en een koelkast.

Tuin:

De elegante openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een naadloze overgang tussen het binnen- en buitenleven. Hier creëert u moeiteloos uw eigen oase van rust, waar u zich kunt terugtrekken met een vers gezette cappuccino. Een heerlijke plek om te onthaasten en te genieten van het buitenleven. De praktisch ingerichte tuin met berging beschikt over een handige achterom - ideaal voor het stallen van uw fietsen. Dankzij het zonnescherm geniet u hier op ieder moment van de dag van de perfecte balans tussen zon en schaduw. De tuin heeft een buitenkraan en is voorzien van een groenstrook met planten.

Berging:

De vrijstaande berging, ideaal voor extra opbergruimte voor bijvoorbeeld uw tuinmeubilair en tuingereedschap, is voorzien van elektra.

1e verdieping:

Via een deur in de woonkamer krijgt u toegang tot een 2e kleine hal waar zich het toilet bevindt en de trapopgang naar de overloop op de 1e verdieping.

# OMSCHRIJVING

## Slaapkamers:

Slaapkamer I: Een royale master slaapkamer die rust en ruimte ademt, strategisch gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Het laminaat vormt een warme basis terwijl de inbouwkast, die zich uitstrekt over de volledige breedte van de kamer, een droomoplossing biedt voor al uw opbergwensen. De slim geplaatste radiator onder het raam zorgt voor een aangename temperatuur, terwijl u geniet van het rustgevende uitzicht.

Slaapkamer II: Tevens aan de achterzijde gelegen is deze slaapkamer voorzien van een laminaat vloer, gestuukte wanden met plinten en radiator.

Slaapkamer III: Deze slaapkamer aan de rustige voorzijde van de woning is dé plek waar u iedere ochtend uitgerust wakker wordt en is voorzien van gestuukte muren, radiator en laminaat vloer en heeft net als de andere kamers veel lichtinval.

## Badkamer:

Deze stijlvolle badkamer verwelkomt u met weldadige warmte dankzij de heerlijke vloerverwarming. Het moderne design komt perfect tot uiting in het zwevende toilet en de ruime inloopdouche, voorzien van een elegant drainagesysteem. Het moderne wastafelmeubel combineert praktisch gemak met tijdloze elegantie. De complete betegeling zorgt voor een naadloze afwerking die luxe uitstraalt – hier begint en eindigt u elke dag in pure verwennerij.

## 2e verdieping:

Slaapkamer IV: De ruime slaapkamer aan de achterzijde

gelegen met dakkapel biedt uitzicht over de gezellige tuin. De dakkapel zorgt voor veel lichtinval en er is genoeg opbergruimte achter de schotten over de gehele breedte van de kamer.

De overloop biedt tevens de mogelijkheid voor een 5e slaapkamer. In de huidige situatie bevindt zich hier de wasmachine- en droger opstelling, mechanische ventilatie, installatie voor de vloerverwarming en de CV (2024). Ook hier genoeg opbergruimte achter de schotten.

De hoogwaardige laminaatvloer die doorloopt over de 1e en 2e verdieping zorgt voor een harmonieuze flow in uw leefruimte.

Oplevering: eind juni 2025

# OMSCHRIJVING

## Bijzonderheden:

- Moderne tussenwoning uit 2011 op een goede locatie!
- De woning is gelegen in de ruim opgezette wijk Noort Syde II
- Ruime woonkamer met half open keuken
- Woonkamer en keuken voorzien van eiken houten parketvloer met vloerverwarming
- 4 Ruime slaapkamers met optie tot een 5e slaapkamer
- Luxe badkamer met inloopdouche, wastafel en zwevend toilet.
- 1e klas hardhouten buitenkozijnen, -ramen en -deuren
- Voorzien van HR ++ beglazing
- Verwarming en warm water: cv ketel Vaillant (VHR 30/36 (2024))
- Energielabel A!
- Meerdere groepen en aardlek aanwezig
- Separate berging met bitumineuze dakbedekking (2011)
- Gehele woning is keurig afgewerkt met plinten
- Vloeren op de 1e en 2e verdieping zijn doorgetrokken met laminaat.

## Verkoper vertelt:

Als eerste bewoners van deze woning en na jaren hier met veel plezier te hebben gewoond met onze 3 kinderen, hebben we besloten naar een andere woning te verhuizen in Oudewater. Alhoewel we de vriendelijke buren zeker gaan missen, gaan we gelukkig Oudewater niet uit. Wij wensen de nieuwe bewoners net zoveel geluk en gezelligheid toe!

Interesse in deze woning? Vrijdag & zaterdag 28 en 29 maart a.s. zijn de bezichtigingen! Maak snel een afspraak!



Welkom kom binnen!





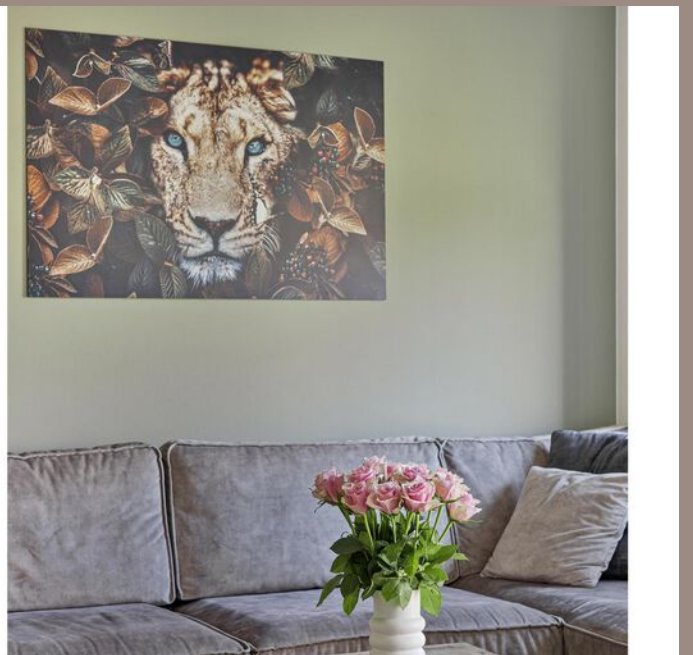
Ruime woonkamer















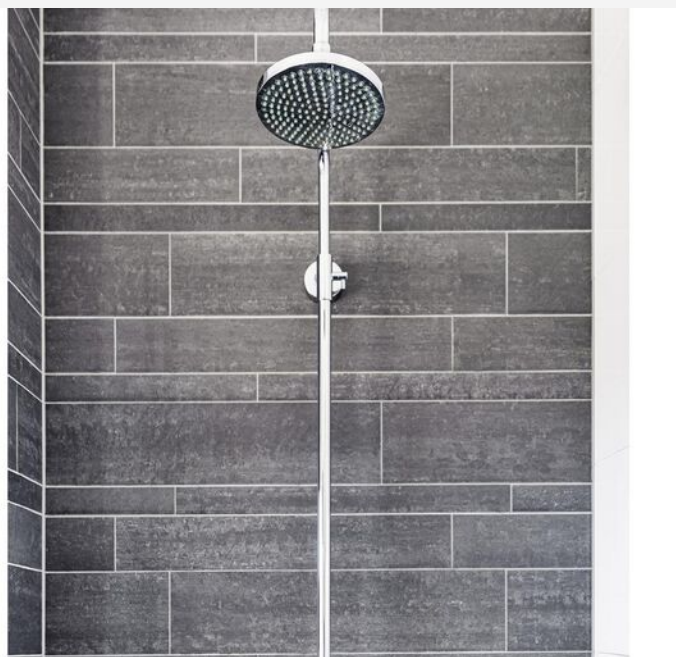
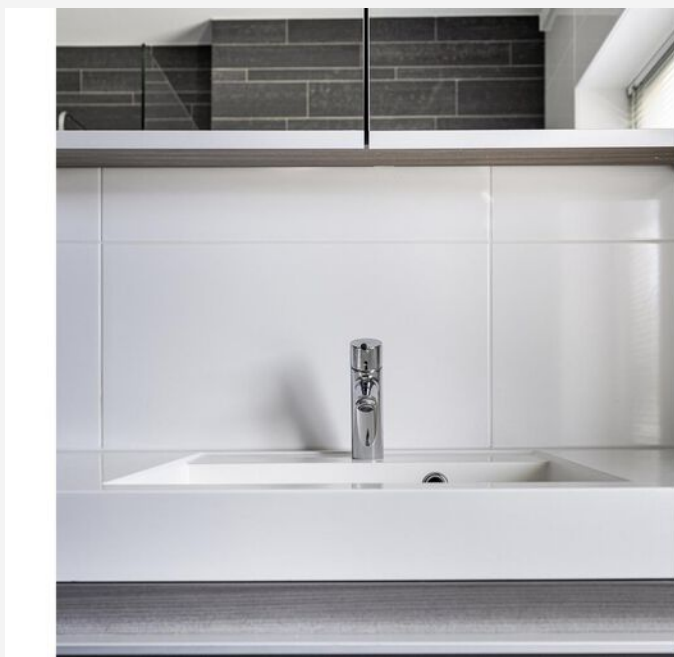
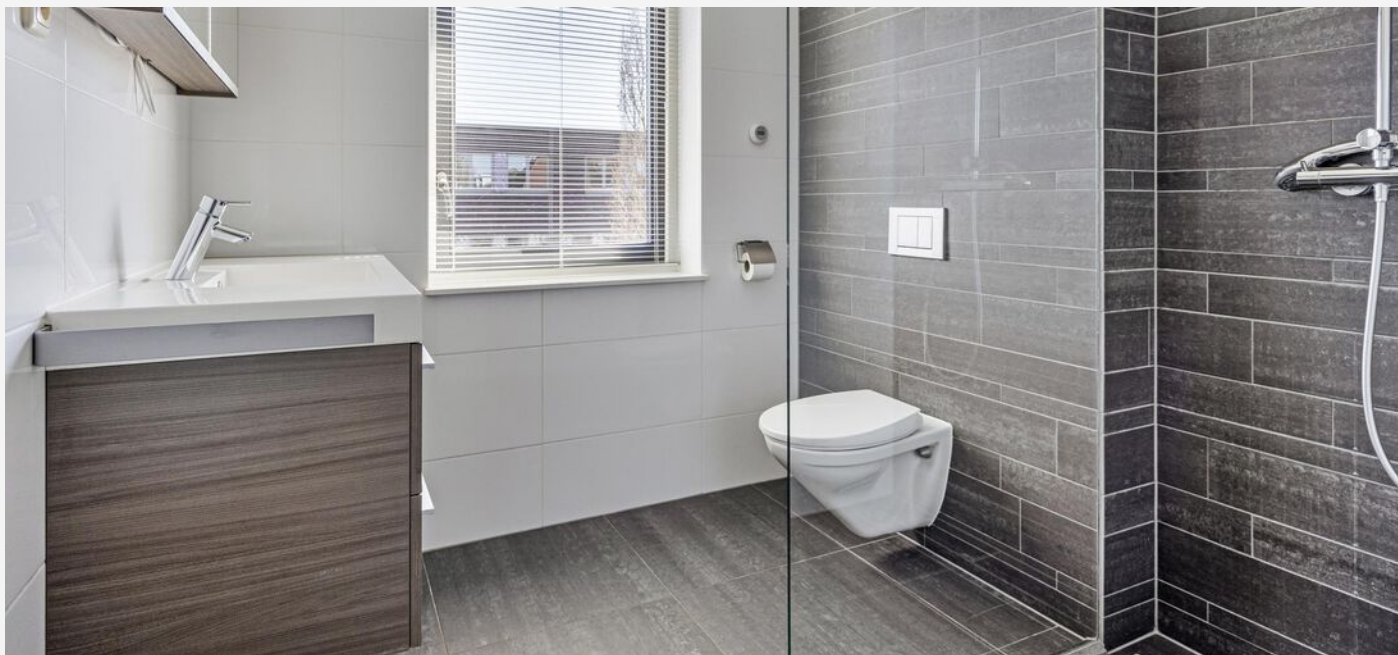
Heerlijk tot rust komen



[vanhuyse.nl](http://vanhuyse.nl)







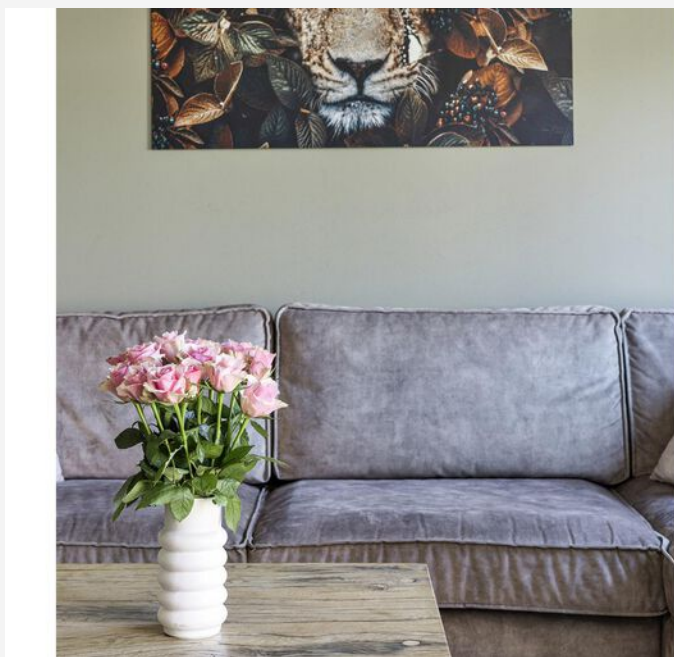




















# PLATTEGROND -

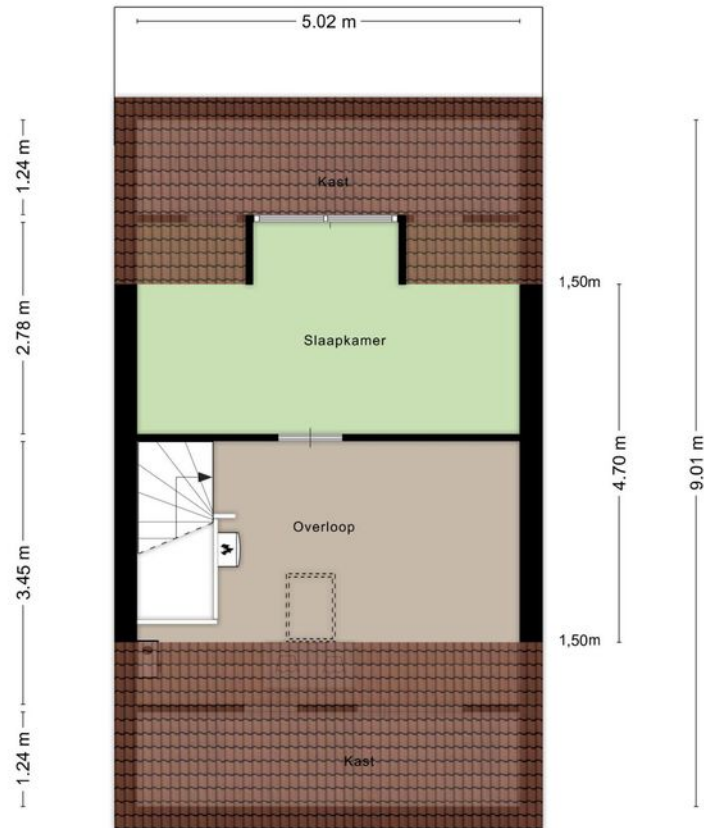


# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND -

2.17 m



3.06 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Snelrewaard, 915

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

945

## KADASTRALE SECTIE

C

## GEMEENTE

Snelrewaard

## PERCELOPPERVLAKTE

130 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

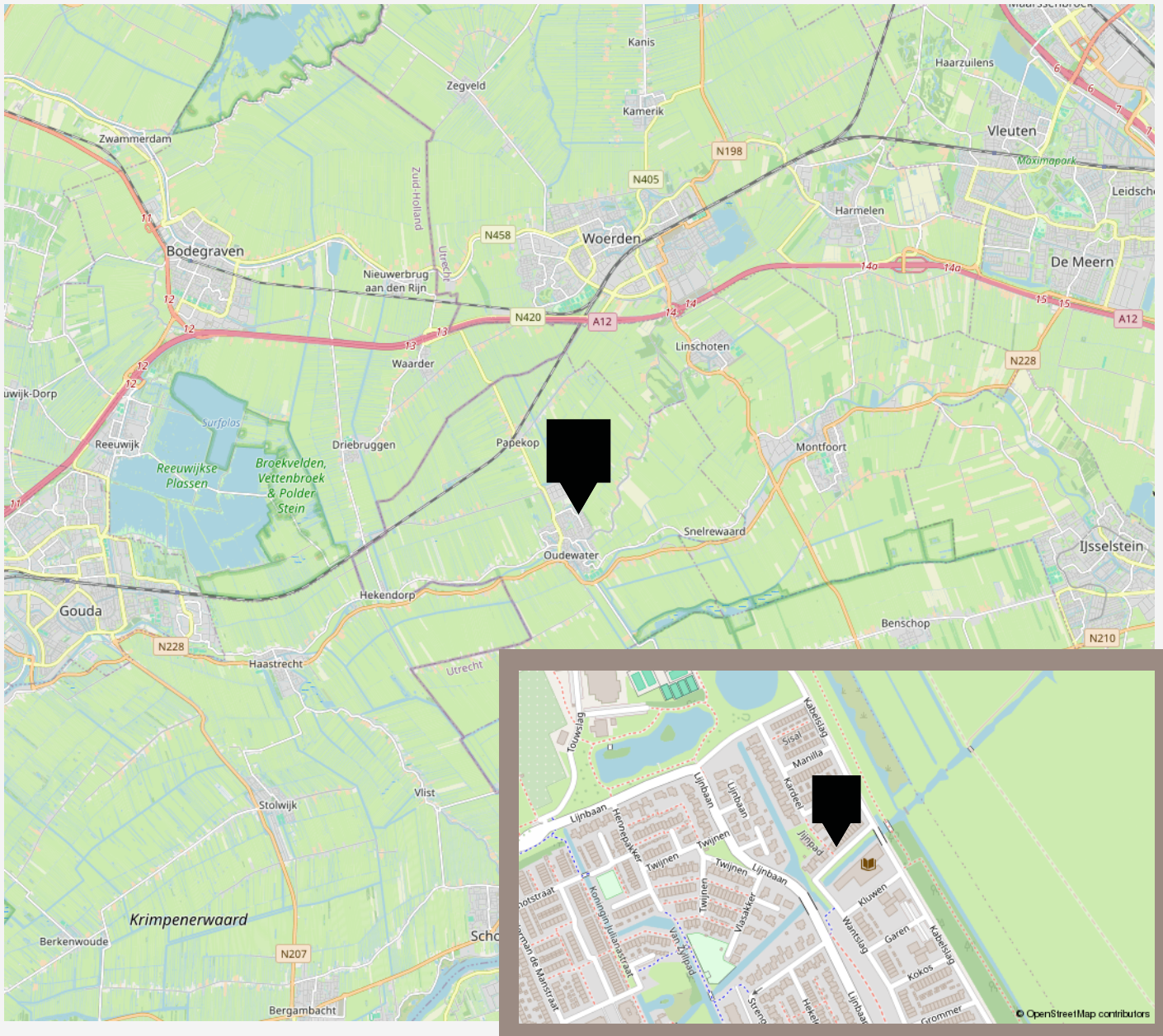
12345  
25  
Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Snelrewaard  
Sectie C  
Perceel 945



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 februari 2025  
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 KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op zolder (2024)			X
- Paneel deur kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plank babykamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Kapstok(ken) hal		X	
- Traphekjes		X	
- Televisie kast			X
-		X	
<b>Woning - Keuken</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast in schuur		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Vloer verwarming	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse plantenbakken		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# VANHUYSE

## De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



## PARTNERS IN WONEN

### Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



### Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check [www.vanhuyseplanten.nl](http://www.vanhuyseplanten.nl)

# PARTNERS IN WONEN

## Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



## Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheke, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



## VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

# PARTNERS IN WONEN

## VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



## De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

## VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.







vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)