

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



ZUID-LINSCHOTERZANDWEG 75, SNELREWAARD

€ 1.100.000 k.k.



WELKOM BIJ ZUID-LINSCHOTERZANDWEG 75



IK BEN Martine de Keizer

NVM Makelaar

Welkom bij **Zuid-Linschoterzandweg 75** 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

☎ +31 (0)6 48 61 33 82



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

KENMERKEN

Bouwjaar	1978
Soort woning	Landhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Vrijstaande woning
Inhoud	616 m ³
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Externe bergruimte	127 m ²
Energielabel	D
Verwarming	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
zwembad (verwarmd)	4,2 bij 8,2 mtr



Woonoppervlakte
152 m²



Perceeloppervlakte
1855 m²



Kamers
6



Slaapkamers
3



OMSCHRIJVING

Altijd al LANDELIJK WILLEN WONEN en toch op 5 min.
LOOPAFSTAND VAN HET CENTRUM VAN DE STAD?
Dit is je kans!

Op één van de mooiste locaties van Snelrewaard (Oudewater) aan de rivier de Lange Linschoten staat deze vrijstaande woning uit 1978, met uitbouw en dakkapel en een separaat bijgebouw/garage met kantoorruimte en met heel veel opslagruimte. De woning beschikt over 3 slaapkamers met een separate kleedruimte, badkamer en bergvliering, 2 kelders waarvan één ruime kelder met stahoogte. De royale tuin rondom is tevens voorzien van een houten berging en een verwarmd buitenzwembad met vrij uitzicht over de weilanden. Het bijgebouw/garage heeft drie verdiepingen en vloerverwarming in het kantoor (souterrain). De woning is geïsoleerd, grotendeels voorzien van dubbel glas en het bijgebouw is uitgerust met zonnepanelen en zonnecollectoren op de houten berging voor het zwembad. Kortom, wonen met veel buitenruimte en mogelijkheden op een rustige plek op loopafstand van de stad Oudewater. Deze woning biedt de ideale plek om te ontspannen, te zwemmen en te genieten van het buitenleven in alle seizoenen.

Snelrewaard (Gemeente Oudewater) ligt centraal tussen Utrecht, Woerden en Gouda 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 groen en de aangrenzende polder.

Entree:

De hal is voorzien van een toilet met fonteintje, trapopgang naar de 1e verdieping en een deur naar woonkamer. Tevens bevindt zich hier een kelder en de meterkast. De hal is net zoals de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming.

Begane grond:

De woonkamer is ingericht met een houthaard en is voorzien van een zitgedeelte en een eetgedeelte naast de open keuken met inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en elektrische oven. Vanuit de woonkamer bereik je de aanbouw/serre via een glazen pui met deur. Vanuit de keuken loop je direct door naar de bijkeuken, waar je via een 2e deur ook de aanbouw/serre kunt betreden. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger met daarnaast een praktische uitstortgootsteen, een vaste kast met de c.v. ketel en een 120L boiler. Vanuit de bijkeuken heb je tevens toegang tot zowel de ruime (2e) kelder als de tuin. De kelder is te bereiken via een vaste trap, heeft een stahoogte van 2 meter en is afgewerkt met een tegelvloer, perfect als extra bergruimte of voor hobby's. Aan de achterzijde van de woonkamer verbindt de uitbouw met dubbele deuren het huis op een fraaie manier met de tuin.

1e verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de 1e verdieping waar de 3 slaapkamers en badkamer zich bevinden. De slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en radiatoren.

OMSCHRIJVING

Slaapkamer 1: Via een kleedruimte met meerdere inbouwkasten bereikt u de ruime (master) slaapkamer. Door de verschillende raampartijen heeft u een fantastisch uitzicht over de weilanden.

Slaapkamer 2: Deze slaapkamer bevindt zich aan de zijkant van de woning en is voorzien van een raam en radiator.

Slaapkamer 3: Bevindt zich aan de voorzijde van de woning met mooi zicht over de rivier de Linschoten. Vanuit deze slaapkamer is de ruime bergzolder te bereiken middels een vlizotrap.

Badkamer: Deze badkamer is voorzien van een wastafel, ligbad en douche en toilet. (badkamer is gedateerd.)

Bijgebouw/garage: Dit bijgebouw van maar liefst 127 m² beschikt over vloerverwarming in het souterrain, waar een kantoorruimte is gerealiseerd. De vloerverwarming wordt aangestuurd door de 3 zonnepanelen en een 300L boiler en is voorzien van elektra. Op zowel de begane grond met openslaande deuren naar de voorzijde als op de 1e verdieping is veel ruimte voor opslag/voorraad en zijn er veel mogelijkheden.

Berging: Achter het bijgebouw staat een houten berging met verwarming via een c.v.-ketel, radiator, en elektra. Hier bevindt zich de installatie voor het zwembad dat ervoor zorgt dat het zwembadwater schoon, helder en veilig blijft door te filteren, rond te pompen en automatisch de juiste hoeveelheid chemicaliën toe te voegen.

Tuin: De woning ligt op een perceel van maar liefst 1855 m², dit betekent een enorme tuin, waar je volop kunt genieten van rust, ruimte en privacy, altijd zon maar ook schaduw. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een onderheid terras en uitgebreid zicht over de weilanden. Aan de voorzijde vrij uitzicht over de rivier de Lange Linschoten. De tuin strekt zich verder uit rondom de woning.

Zwembad: Het zwembad heeft een afmeting van 4,2 x 8,2 meter en is uitgevoerd met een betonnen vloer en kalkzandsteen wanden en wordt verwarmd door kunststof zonnecollectoren die speciaal zijn ontworpen voor zwembadverwarming.

Oplevering: in overleg

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning op de mooiste locatie van Snelrewaard, 5 minuten lopen naar het centrum van de stad met veel mogelijkheden.
- Ruime tuin rondom de woning met achtertuin op het zuiden.
- Enorm ruim bijgebouw (3 verdiepingen) ca 127 m² met kantoorruimte in souterrain.
- Meerdere parkeerplaatsen (ca 8) op eigen terrein.
- Energielabel D.
- Woning: Verwarming en warm water door middel van een c.v. ketel, een 120L boiler, een houthaard, radiatoren en vloerverwarming op de begane grond en radiatoren op de 1e verdieping.

OMSCHRIJVING

- 3 zonnepanelen op het bijgebouw. De vloerverwarming wordt aangestuurd door de 3 zonnepanelen en een 300L boiler en is voorzien van elektra..
- Houten berging bij zwembad: De berging is voorzien van verwarming middels een c.v.-ketel en radiator en elektra en apparatuur ten behoeve van het zwembad waaronder kunststof zonnecollectoren speciaal voor zwembadverwarming (chloorwaterbestendig).
- Privé zwembad (verwarmd) voor ultiem genieten.
- Meterkast met meerdere groepen

Verkoper vertelt: We wonen hier sinds 1978 met veel plezier omdat het echt het mooiste stukje van Snelrewaard is, dichtbij het centrum, school en winkels. Onze kinderen zijn hier geboren, ze hadden hier de ruimte en een eigen zwembad waardoor er veel vriendjes en vriendinnetjes kwamen zwemmen. maar dat maakte het extra gezellig.





impressiefoto





impressiefoto





impressiefoto





impressiefoto







impressiefoto

















impressiefoto



















PLATTEGROND -



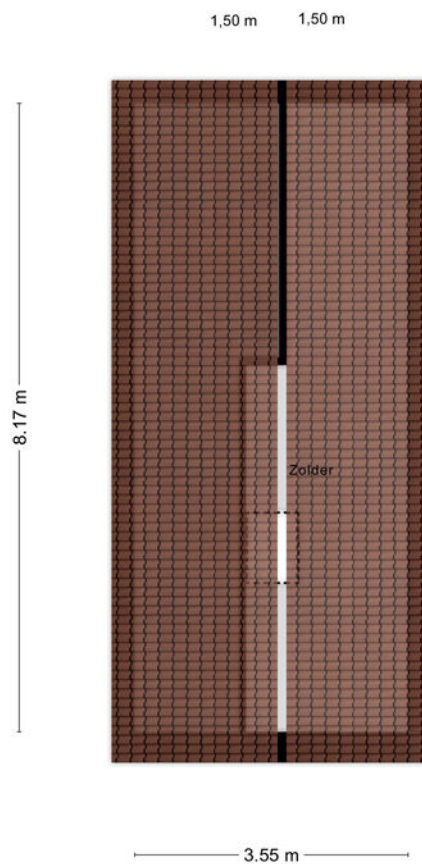
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



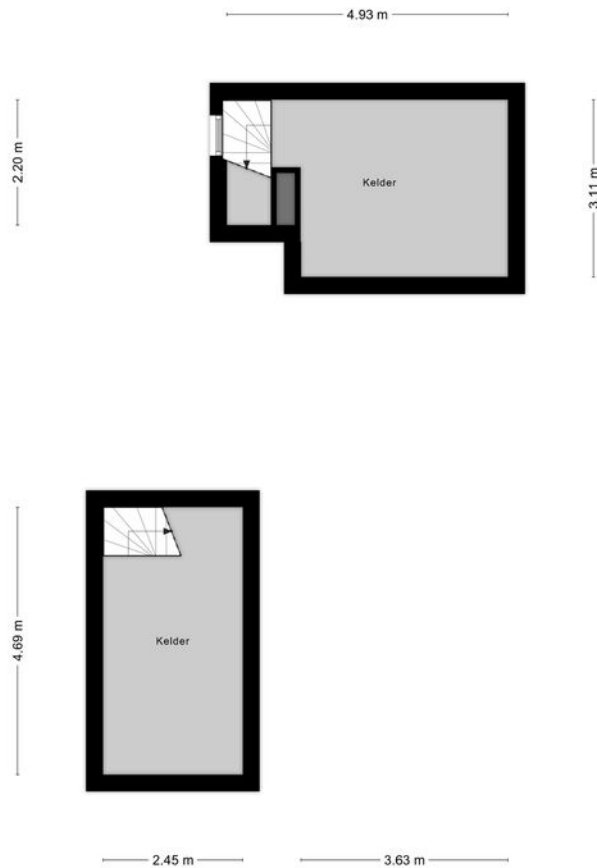
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



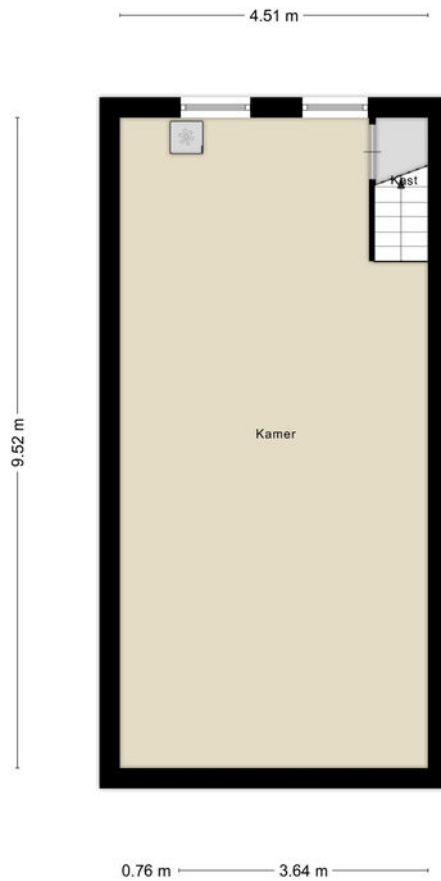
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



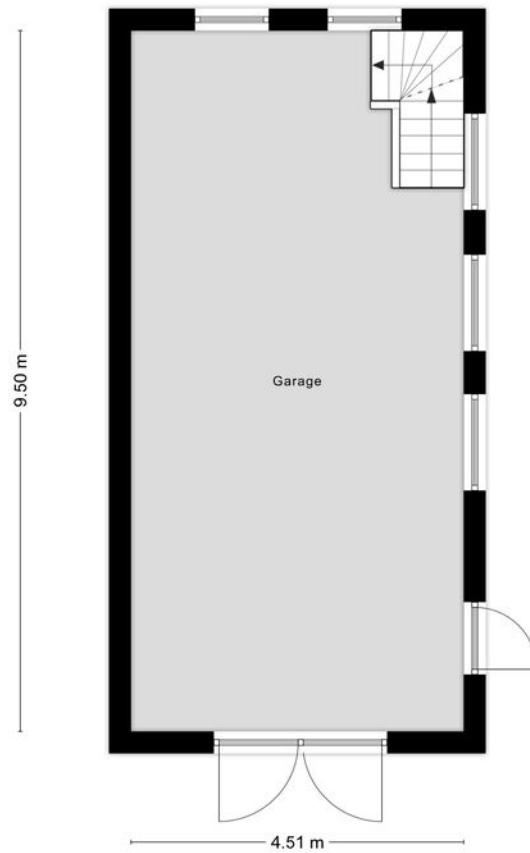
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



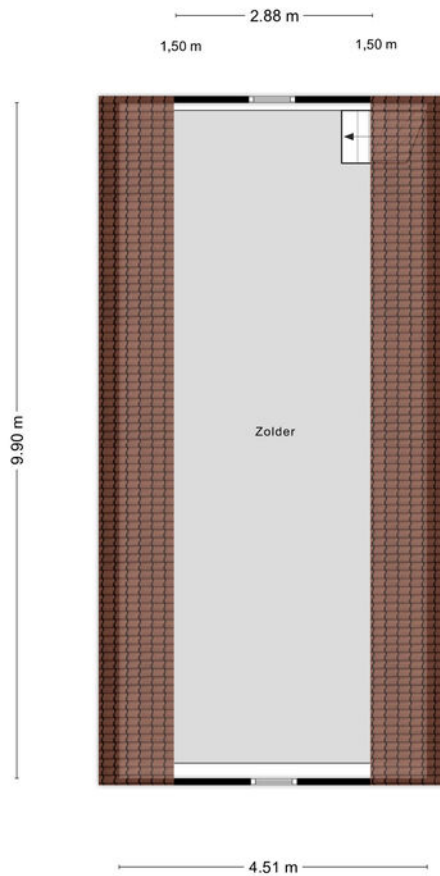
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



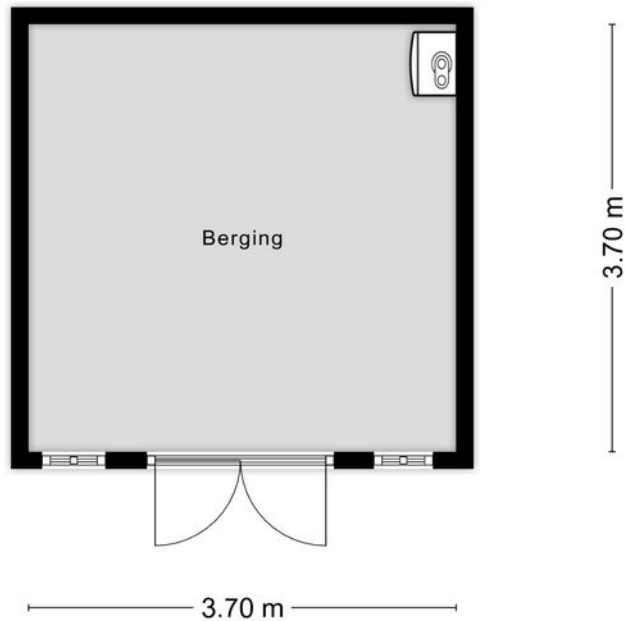
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -

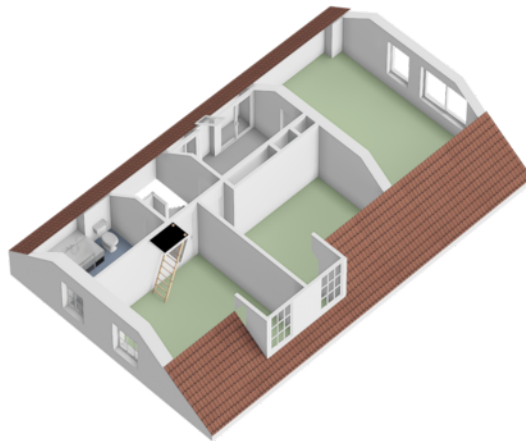


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

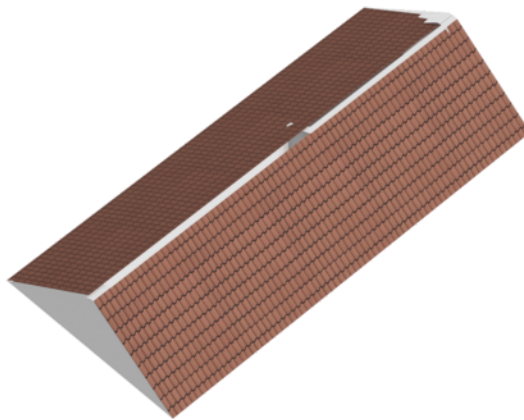
PLATTEGROND -



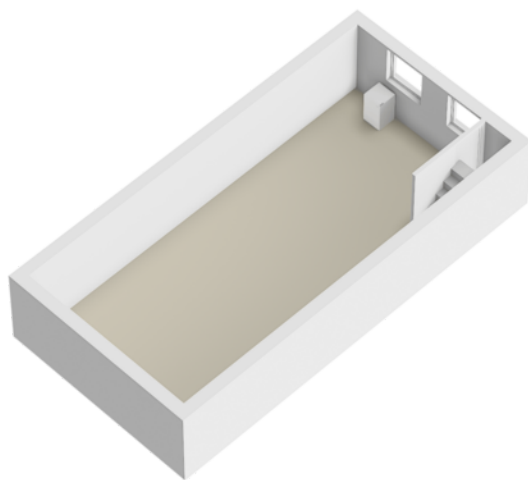
PLATTEGROND -



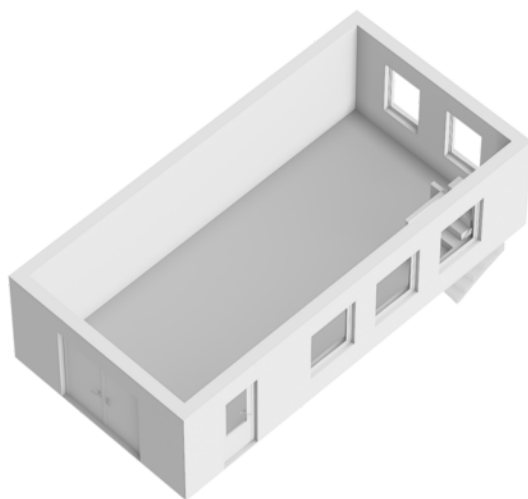
PLATTEGROND -



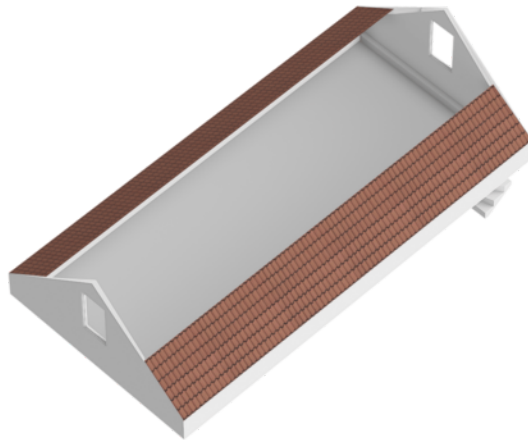
PLATTEGROND -



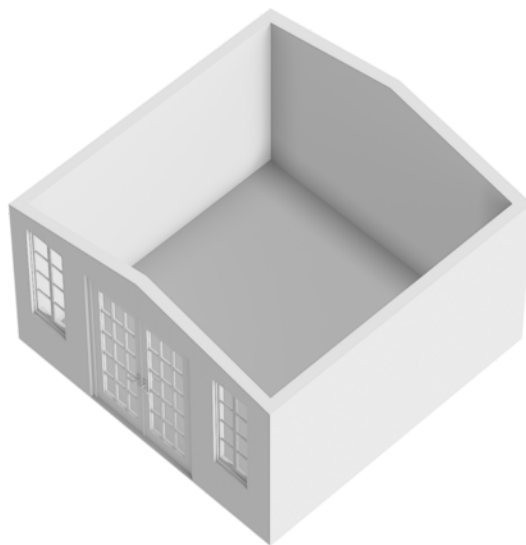
PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Snelrewaard, Snelrewaard,

Snelrewaard, 915, 915, 915

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom, Volle eigendom, Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

626, 458, 627

KADASTRALE SECTIE

B, B, B

GEMEENTE

Snelrewaard, Snelrewaard,

Snelrewaard

PERCEELOPPERVLAKE

1855 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Snelrewaard
Sectie B
Perceel 626

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 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.

Wettelijke bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Op te nemen voorbehouden c.q. ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring of verkoop eigen woning) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen of het biedingsproces zijn afgesproken.

Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Voorbehoud van financiering

Ingeval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dienen er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen en de afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling, documenten overlegd te worden waarmee de (hypothecaire) geldlening is aangevraagd. Hieronder zijn in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen: de offerte en de inkomensgegevens (werkgeversverklaringen c.q. jaarcijfers) van de aanvrager(s). Deze documenten dienen eveneens uiterlijk de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij of diens makelaar te zijn ontvangen. Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Voorbehoud bouwtechnische keuring

Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-)koper vrij de woning bouwtechnisch te laten keuren door een bouwkundige. Indien u geen gebruik maakt van een eigen (aankoop)makelaar en uzelf niet over voldoende kennis in/of ervaring beschikt met betrekking tot technische/bouwkundige zaken, adviseren wij u dringend een bouwkundige keuring te laten uitvoeren.

Clausules

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Eventueel toevoegen: Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Eigen onderzoeksplicht van de koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Waarborgsom/Bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid jegens de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 47 .. jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen en heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) de verkopend makelaar van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Gunning

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor om de te verkopen onroerende zaak te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Waterhuishoudingsclausule

Door gewijzigd (dijk)waterbeheer kunnen wisselende grondwaterstanden optreden. Indien hinder c.q. schade wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid dienaangaande.

LOCATIE OP KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
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



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.



AANTEKENINGEN





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl