

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



VAN DER GRIENDSTRAAT 18, OUDEWATER

€ 610.000, = k.k.



WELKOM BIJ VAN DER GRIENDSTRAAT 18



IK BEN Martine de Keizer

NVM Makelaar

Welkom bij **van der Griendstraat 18** 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	1992
Soort woning	Penthouse
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Appartement
Inhoud	338 m ³
Overige inpandige ruimte	19 m ² (garage)
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ² (balkon)
Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel (huur)
Isolatie	Geheel geïsoleerd



Woonoppervlakte
102 m²



Balkon oppervlakte
15 m²



Kamers
3



Slaapkamers
2



OMSCHRIJVING

3 Kamer appartement op een toplocatie, comfortabel wonen met waterzicht!

Royaal 3-kamerappartement op de eerste verdieping van de Residence "De Linschoterpoort", gelegen op één van de mooiste plekjes van Oudewater. Wat een ruimte, wat een licht, wat een uitzicht! Hier kijkt u op het vaarwater 'de Lange Linschoten' en heeft u tevens zicht op de Grote gracht op een steenworp afstand van het gezellige centrum. Op het royale terras (balkon) is het heerlijk genieten van het water, de rust en het leven dat aan u voorbij trekt. Dit is de perfecte plek voor een kopje koffie in de ochtendzon of een goed boek in de middag. Het appartement is voorzien van een ruime woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers, waarvan 1 met badkamer ensuite, een ruime berging, een stenen garage (ook inpandig te bereiken via lift of trap). Alles voor extra gemak en comfort.

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 het appartement bevinden zich supermarkten, de sporthal, tennishal- en banen, de bibliotheek, met voldoende groen en de aangrenzende polder. Het appartement ligt dicht bij het centrum, het medisch centrum én de supermarkt, alle gemakken binnen handbereik, terwijl u thuis geniet van rust en ruimte.

Indeling: In de centrale hal van het appartementencomplex bevindt zich het bellentableau, videofoon, brievenbussen, de lift en het trappenhuis naar de eerste verdieping.

Indeling appartement: In de ruime hal bevinden zich de toegangsdeuren tot de woonkamer met open keuken, de 2 slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer met badkamer ensuite, de technische ruimte-/wasruimte/berging en een toilet.

Woonkamer: De royale woonkamer, gestoffeerd met vloerbedekking, baadt in het licht dankzij de vele raampartijen. Geniet van knusse avonden bij de haard (elektrisch) in de sfeervolle zithoek of schuif aan tafel in de eethoek bij de open keuken, perfect voor gezellige maaltijden. U kunt via de schuifpui naar het riante terras. En het uitzicht? Ronduit adembenemend! Kijk uit over de Lange Linschoten en de Grote Gracht, omringd door weelderig groen. Hier geniet u elke dag van een schilderachtig panorama dat telkens weer verrast.

Keuken: De praktische open keuken combineert overzicht met comfort. Het onderhoudsarme composiet keukenblad en de frisse witte kasten zorgen voor een lichte, prettige werkplek. De keuken is compleet uitgerust met betrouwbare inbouwapparatuur, te weten; een Siemens vaatwasser, een veelzijdige Bosch combi-ovenmagnetron en een ruime Bosch koelkast. Met de handige waterkraan en spoelbak heb je alles binnen handbereik. Koken en genieten wordt hier een plezier en met alle gemak!

Terras (balkon): Royaal terras met zicht over veel groen, het vaarwater de Lange Linschoten en de Grote gracht.

EXTRA INFORMATIE EN BIJZONDERHEDEN

Technische ruimte/wasruimte: In de technische ruimte bevindt zich de opstelling van de Atag cv-ketel (2011), wasmachine en droger en een extra koelkast en vriezer.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1: Aan de rustige achterzijde van het appartement vind je de royale (master) slaapkamer, een ruime slaapkamer waar comfort voorop staat. De ruime badkamer ensuite geeft net dat stukje extra gemak en comfort. En met meerdere handige kasten in de slaapkamer is alles netjes opgeborgen.

Badkamer ensuite: De licht betegelde badkamer is voorzien van een ligbad en separate inloepdouche, een wastafel, badkamermeubel en radiator.

Slaapkamer 2: Deze slaapkamer (1-persoons) is ook heel goed te gebruiken als logeerkamer of studeer/hobby kamer en is voorzien van een wastafel met kraan, bureautafel met planken en vaste opbergkasten.

Garage: De separate stenen garage zorgt voor extra gemak en voldoende bergruimte en is ook inpandig te bereiken per lift of trap.

Oplevering: in overleg

Bijzonderheden:

- 3-Kamer appartement met uitzicht over 'de lange Linschoten' en 'de Grote Gracht'.
- In het appartement is alles gelijkvloers.
- Een eigen garagebox met elektrisch- en op afstand te bedienen garagedeur. Deze garage is tevens inpandig te bereiken.
- Er zijn 8 parkeerplaatsen bij het complex, exclusief voor bewoners.
- Het gehele appartement is voorzien van kunststof kozijnen met draai/kiepramen met dubbele beglazing.
- Het appartement is voorzien van zonwering (elektrisch bedienbaar).
- De servicekosten bedragen ca. € 145,- per maand. Dit is inclusief opstalverzekering, glazenwasser en tuinonderhoud, schoonmaakkosten van de algemene gedeelten.
- Het appartementencomplex is uitgerust met een lift en de woning heeft een intercomsysteem met beeldscherm.
- Energielabel A (geldig tot 23-10-2035)
- Verwarming: Atag Combiketel 2011 (huur)



























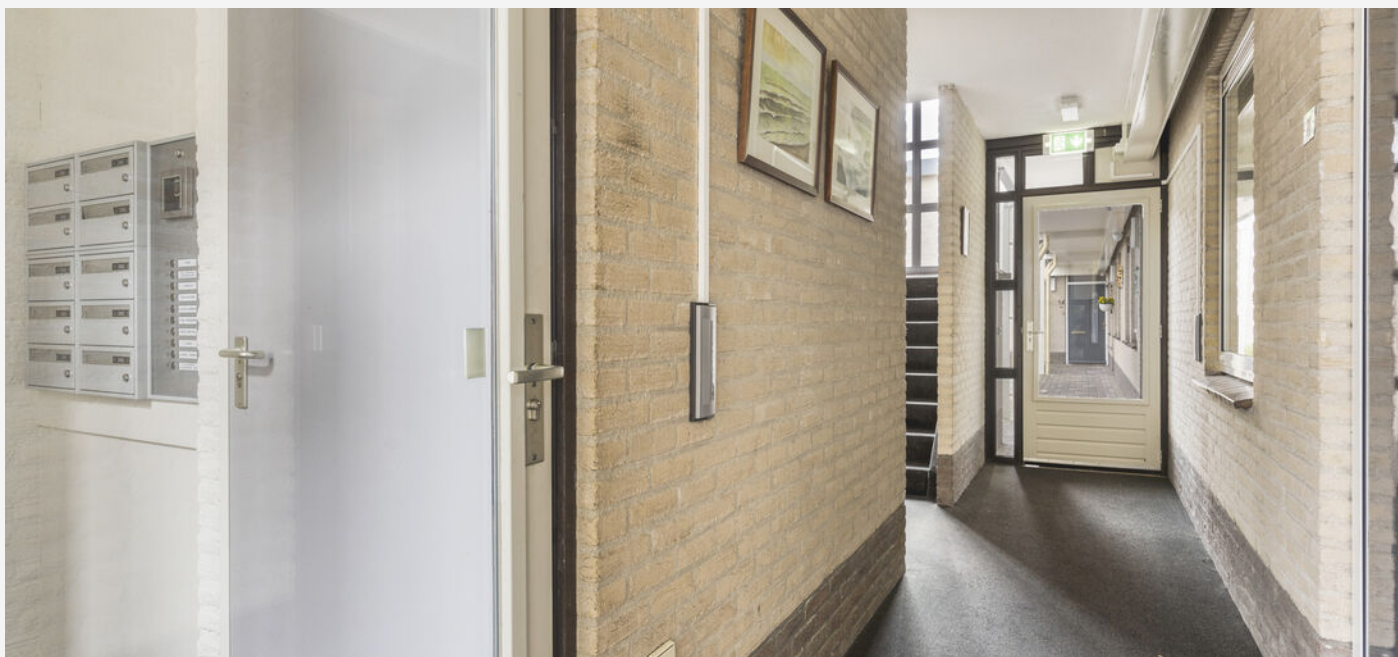




















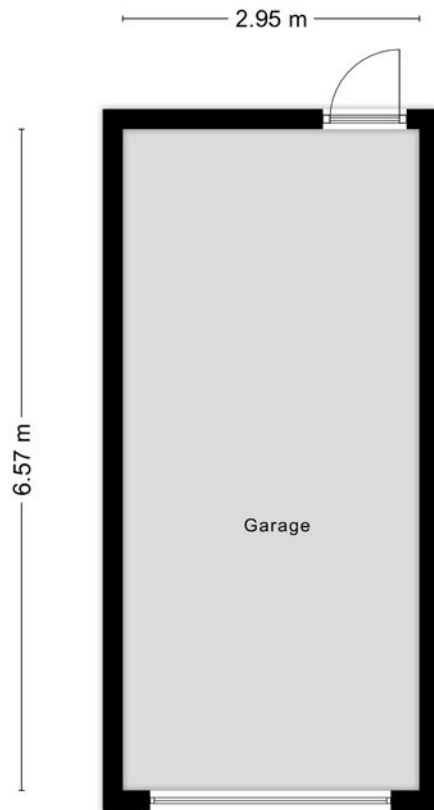


PLATTEGROND -



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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
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		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Overig - Contracten			
CV: Het huurcontract (Feenstra) van de cv ketel kan naar keuze worden voortgezet of de ketel kan in eigendom worden verkregen voor 125 euro.			

Clausules

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen 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.

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 notariskantoor 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.

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.

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.

Model koopovereenkomst NVM

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

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.

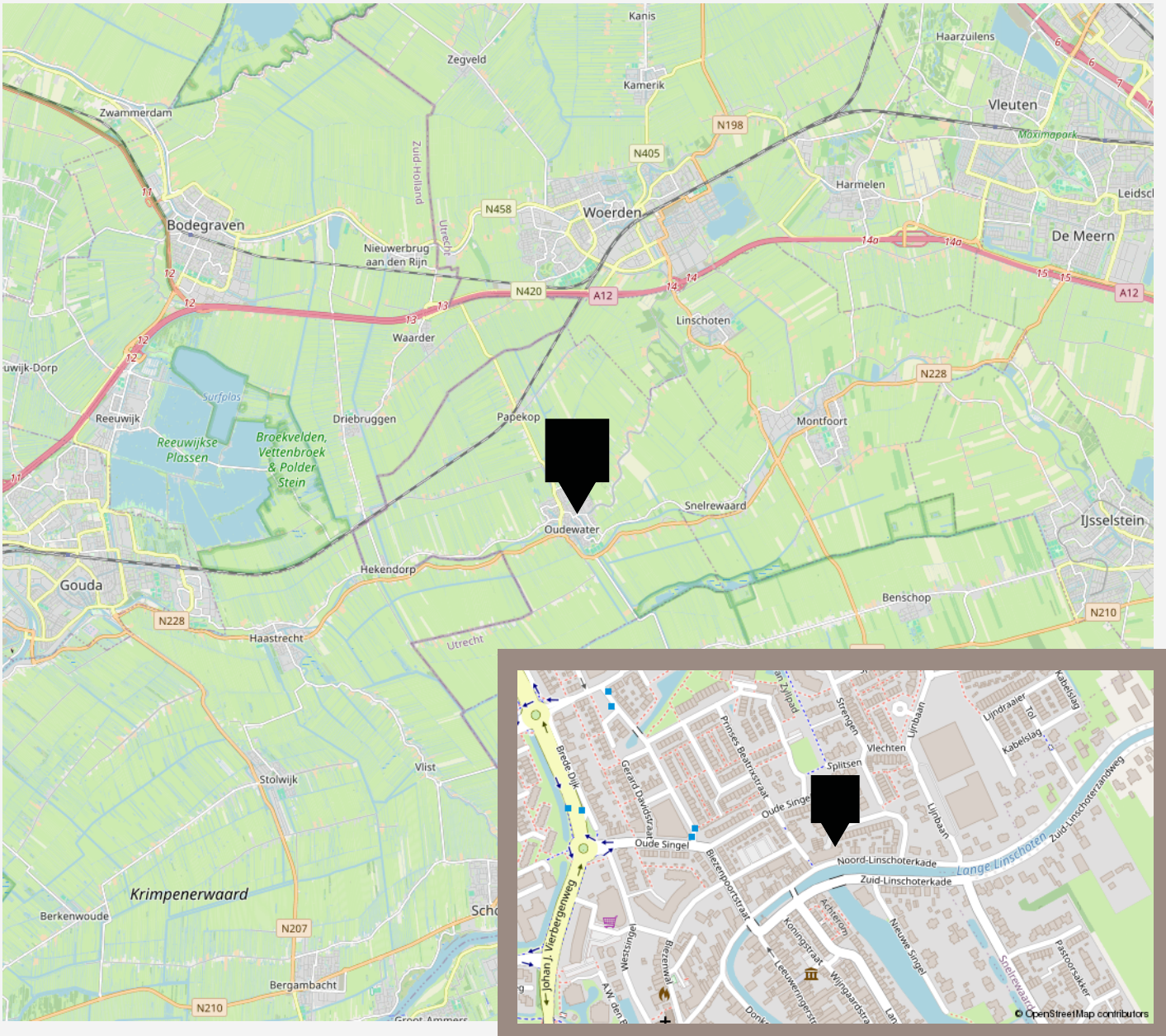
Gunning

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

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.

LOCATIE OP KAART



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, hypotheek, 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