

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



WIJDSTRAAT 2, OUDEWATER

€ 550.000 k.k.



# WELKOM BIJ WIJDSTRAAT 2



IK BEN Martine de Keizer

NVM Makelaar

---

Welkom bij **Wijdstraat 2** 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>	1790
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Inhoud</b>	439 m <sup>3</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Externe buitenruimte</b>	12,30
<b>Energielabel</b>	-
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	-



Woonoppervlakte  
122 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
182 m<sup>2</sup>



Kamers  
4



Slaapkamers  
3



# OMSCHRIJVING

Centraal gelegen en niet ver van Montfoort, Utrecht en Woerden woon je in het historische centrum van Oudewater: rustig, met het levendige stadsleven om de hoek.

Verliefd worden op een woning? dit is zo'n huis! De woonkamer is licht en karaktervol, met mooie raampartijen, luiken én een knusse authentieke gewelkelder met tongewelf, ideaal als wijnkelder. Via de leeshoek en het eetgedeelte loop je door naar de lichte keuken met openslaande deuren naar de verrassend diepe tuin op het zuidwesten, met meerdere fijne terrassen, berging en een achterom naar de Markstraat. En deze tuin, wat een buitenkans in het historische centrum! Ingericht als een verzameling van fijne plekken. Door de jaren heen is hier een tuin ontstaan met internationale invloeden, geïnspireerd door reizen en verzamelde sfeermakers: een terras dichtbij de woning voor je cappuccino, een intiem afgeschermd zitgedeelte achterin met een (uitschuifbaar) zonedoek én nog een extra knusse binnenplaats waar je op verschillende momenten van de dag heerlijk zit. Boven vind je maar liefst drie slaapkamers en twee badkamers: een royale master aan de voorzijde, een sfeervolle kamer aan de tuinzijde met binnenluiken en op de tweede verdieping een lichte slaapkamer met uitzicht op de gezellige Visbrug. Dit is wonen in historisch Oudewater op z'n best: Bijzonder aangenaam en met buitenruimte waar je elke dag van geniet.

De stad Oudewater ligt centraal op nog geen 25 minuten van Utrecht en via de A12 zijn Den Haag of Rotterdam ook gemakkelijk te bereiken. In de directe omgeving van de

woning bevinden zich winkels, restaurants met terrassen, basisscholen, supermarkten, de sporthal, tennishal- en banen, de bibliotheek en het nieuwe cultuurhuis. Binnen 15 minuten fietsen sta je bovendien in het groen: de aangrenzende polders, Landgoed Linschoten en het Linschoterbos.

## Indeling Woning:

In de hal bevindt zich de meterkast, daarnaast een deur die toegang biedt tot de ruime woonkamer.

**Woonkamer:** Sfeervolle woonkamer met raampartijen en luiken. Richting de keuken bevindt zich de entree naar de kelder, via een gemetselde rondboog bereik je de authentieke gewelkelder met tongewelf. Ideaal als wijnkelder! Richting de keuken bevindt zich de leeshoek met boekenwand en een fijne zit-plek: dé plek om even weg te zakken met een goed boek. Aan de rechterzijde richting tuin bevindt zich een eethoek/eetgedeelte met aan de andere zijde de lichte keuken. Een kleine hal met toilet vind je aan de linkerzijde in de woonkamer. Via openslaande deuren bereik je de bijzonder sfeervolle tuin. **Keuken:** Deze heerlijke keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur, te weten; een combimagnetron, koelkast, Smeg gasfornuis, apothekerskast, vaatwasser, Quooker (2025), spoelbak met kraan.

**Tuin:** Via de openslaande deuren bereik je vanuit het eetgedeelte de diepe tuin op het zuidwesten. Wat een sfeer proef je hier. Sfeer uit meerdere landen zijn verzameld door reiservaringen van verkoper.

# OMSCHRIJVING

Het terras niet ver van de woning nodigt uit om een lekker hapje te eten en te drinken. Achterin de tuin bevindt zich een intiem afgeschermd terras met overkapping en uitschuifbaar zonnedoek. Verder naast deze binnenplaats is er nog een knusse binnenplaats met terras waar het heerlijk vertoeven is op verschillende tijden van de dag. Er is tevens een achterom.

Berging: Een ruime berging/schuur bevindt zich achterin de tuin voor tuinkussens, gereedschappen en fietsen.

1e verdieping:

Via de 2 houten trappen in de woonkamer komt u op de 1e verdieping. De nieuwe trappen in de woonkamer zijn al besteld en betaald door verkoper en zullen worden gemonteerd op een ntb datum.

Overloop:

De overloop biedt toegang naar de 2 slaapkamers en 2 badkamers,

Slaapkamers:

Slaapkamer 1: De ruime master slaapkamer is voorzien van meerdere raampartijen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is tevens voorzien van een vaste kledingkast en eikenhouten vloer en radiator.

Slaapkamer 2: Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning is voorzien van sfeervolle binnenluiken en eikenhouten vloer en radiator.

Badkamer 1: Deze badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafel, wastafelmeubel en

radiator.

Badkamer 2: Deze geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een wastafel met spiegelkast, radiator en dakraam.

2e verdieping: Via de houten trap bereikt u de 2e verdieping.

Overloop: Op de overloop bevindt zich een deur naar een kleine berging met cv opstelling en boven de trap bevindt zich een extra kleine bergruimte voor koffers en dergelijke.

Slaapkamer 3: Deze slaapkamer aan de voorzijde van de woning biedt uitzicht op de gezellige visbrug. De slaapkamer heeft veel lichtinval door de 2 Velux dakramen met aan de voorzijde een raampartij met sfeervolle witte luiken passend bij de tijdgeest van de woning. De kamer is voorzien van zwartgelakte houten vloerdelen met radiator.

Oplevering: in overleg

# EXTRA INFORMATIE

Bijzonderheden:

- Sfeervolle woning in historisch centrum van Oudewater met diepe achtertuin!
- Tuin op het zuid-westen met 3 terrassen!
- Ruime berging/schuur achterin de tuin
- Kelder met tongewelf als berging of wijnkelder
- CV vernieuwd in 2024
- Meterkast/groepenkast vervangen 2021
- HR+ beglazing met uitzondering van 1 raam slaapkamer
- Nieuwe trappen woonkamer worden mei 2026 gemonteerd
- Voorgevel gereinigd en geïmpregneerd (2024)
- Platte dak vervangen en geïsoleerd in 2021
- Beschermd Stads- of dorpsgezicht
- Glasvezel aanwezig
- Quickscan Fundering is 28 april 2026 uitgevoerd : resultaat; ?
- Wijdstraat 2 heeft een recht van overpad achter de afgesloten tuin (dit is een voordeelrecht, heersende erf.) dit betekent dat je de mogelijkheid hebt de woning via een overdekte poort/doorgang kunt verlaten om te voet of per fiets naar de Marktstraat te komen.

Verkoper vertelt: Niets deed mij en mijn dochters meer thuis voelen dan wonen in dit oude sfeervolle huis in de binnenstad van Oudewater. Met als kers op de taart de mediterrane tuin waardoor je je in Zuid-Frankrijk waant. Ik gun nieuwe bewoners hetzelfde gevoel.

































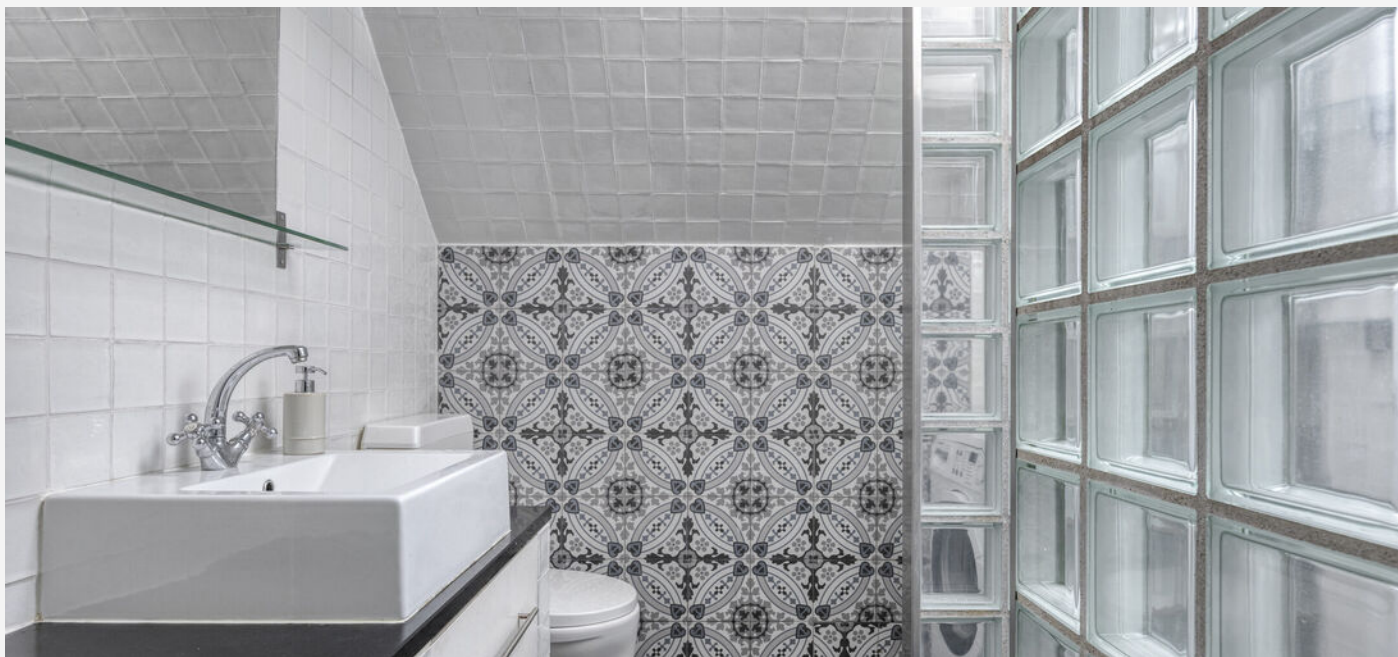








































# PLATTEGROND -



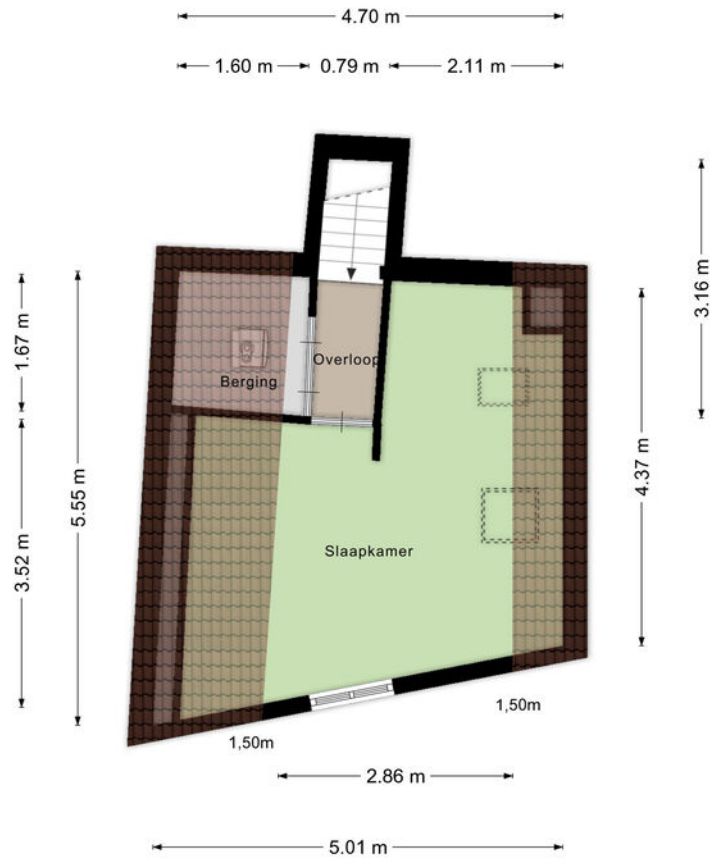
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND -



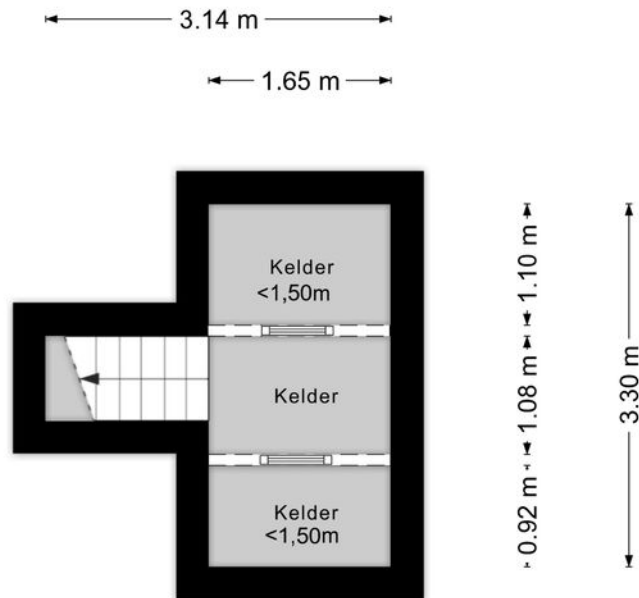
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND -



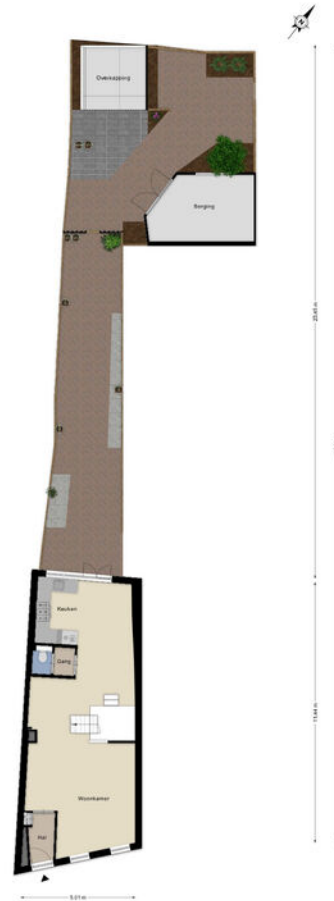
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND -



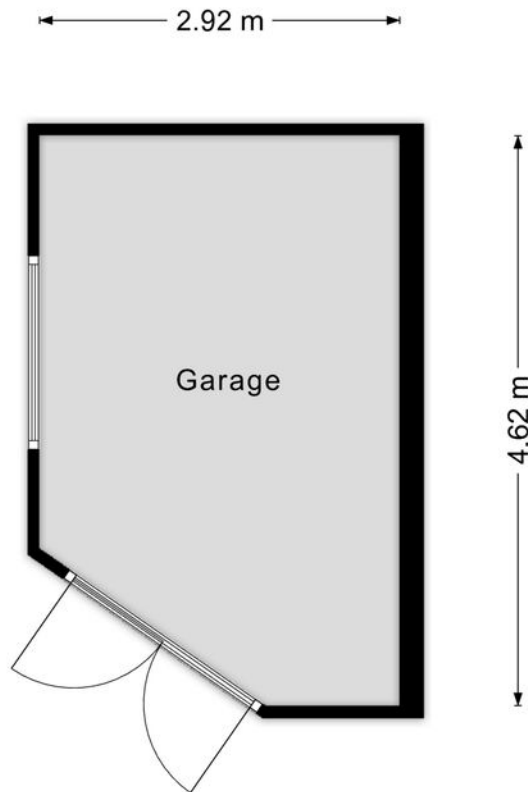
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND -



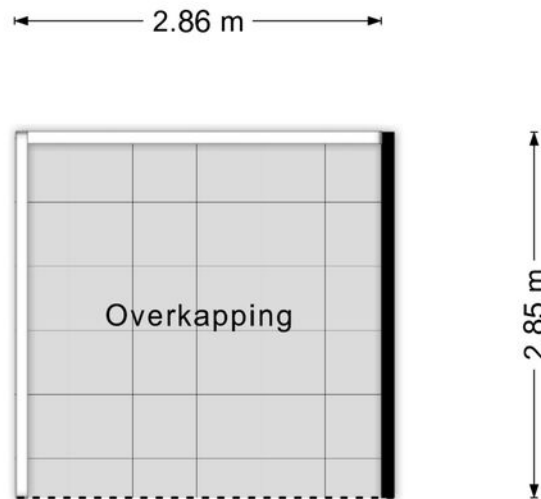
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND -



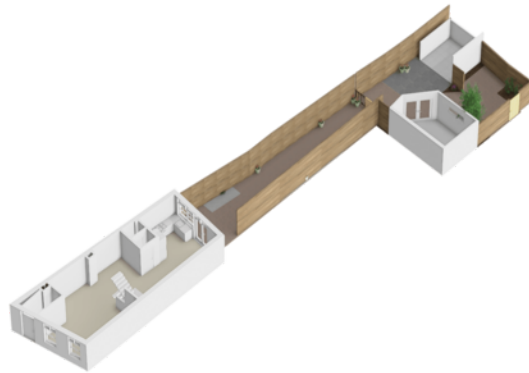
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND -



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

# PLATTEGROND -



# KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Oudewater, 776

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

1428

KADASTRALE SECTIE

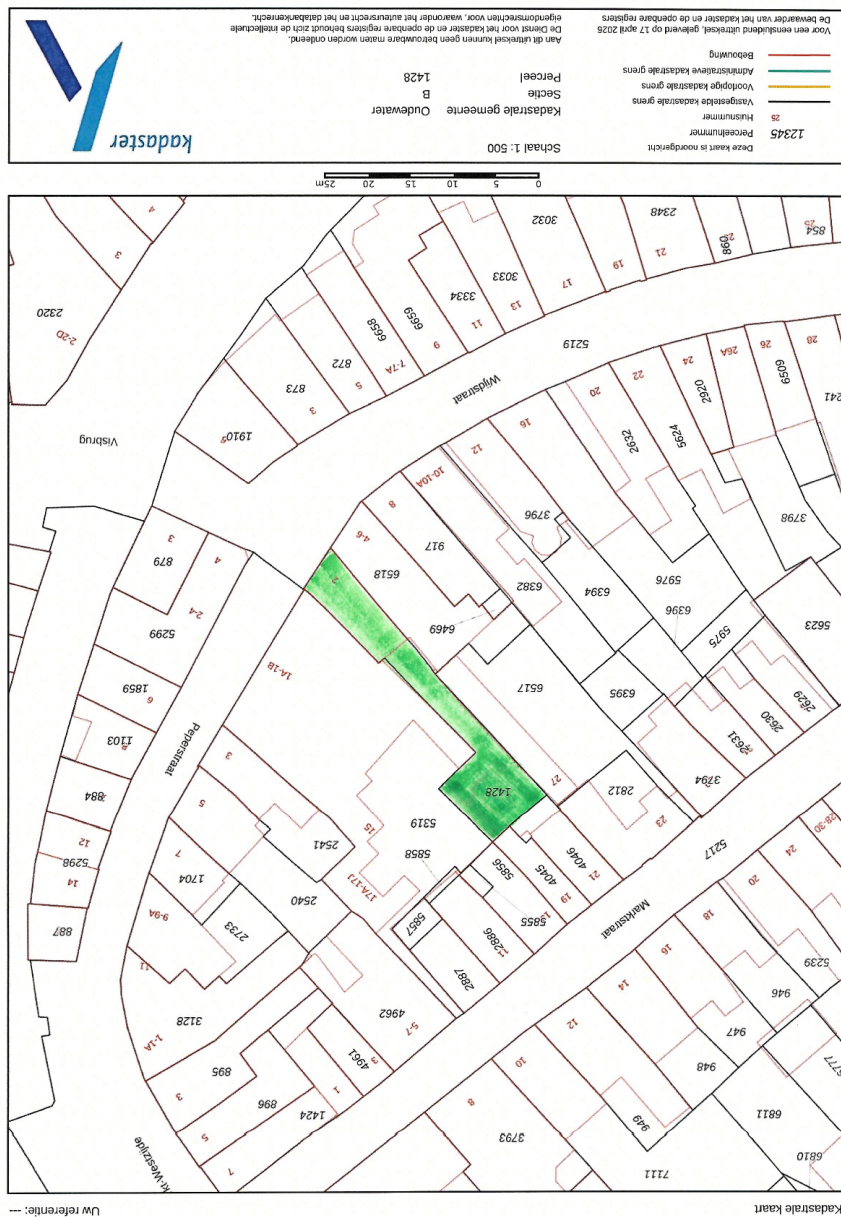
B

GEMEENTE

Oudewater

PERCEELOPPERVLAKTE

182 m<sup>2</sup>



# LOCATIE OP KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast Slaapkamer	X		
- Losse kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Houten binnenluiken Woonkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Boekenbank			X
- volledig nieuwe trap beneden verdieping, door koper te laten plaatsen na hun verhuizing. Reeds betaald	X		
- tweede verdieping bedbank kan achterblijven indien gewenst	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- wasdroger			X
- wasmachine		X	
<b>Woning - Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/schermer)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potplanten en vuurkorf		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Loungehoek en tafel en 2 zwarte schermen tuinhuis		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- twee eettafels buiten plus stoelen indien gewenst	X		
- regenton	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, 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.





vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

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