



VRAAGPRIJS € 1.850.000 K.K.

Laan van Snelrewaard 10  
Oudewater



MEESTERS  
MAKELAARDIJ

# De gezichten achter Meesters Makelaardij



**Daniël van Mourik** | Register  
Taxateur en Makelaar

'Sinds 2021 chef-Meesters. Afspraak is afspraak en denkt in mogelijkheden. Houdt van afwisseling. Zijn werk is geslaagd als mensen na afloop hartstikke tevreden zijn.'



**Sonja Verhoeff** | Officemanager

'Bijzonder nauwkeurig. Ontzorgt team Meesters. Heeft een glimlach voor iedereen.'



**Elize Smit** | Commercieel  
medewerkster binnendienst

'Spontaan en ontzettend ondernemend. Krijgt energie van nieuwe ideeën. Dé drijvende kracht van team Meesters.'



**Joost van der Burg** | Register  
Taxateur en Makelaar



**Lisanne Raaphorst** | Commercieel  
medewerkster binnendienst

Weet overzicht te creëren in hectische situaties. Organiseert alles tot in de puntjes voor verkopers en kopers.



Wij zijn u graag van dienst!

Het succesvol verkopen van uw huis, doen we met het hele team Meesters. De makelaars zetten hun jarenlange ervaring en grote netwerk in om de woning op de juiste wijze onder de aandacht te brengen van woningzoekenden. Onze mensen op kantoor zorgen voor een sprekende woningpresentatie op internet, social media en in print. Ze plannen de bezichtigingen en staan altijd klaar om uw vragen te beantwoorden, ook als het om andere zaken dan verkoop gaat.

#### Persoonlijke zoekopdracht

Met een persoonlijke zoekopdracht ontvangt u automatisch e-mail met het nieuwste woningaanbod, dat aansluit bij uw wensen. Stel vrijblijvend een zoekopdracht in en samen vinden we uw droomwoning!

#### Gratis waardebeoordeling

Bent u benieuwd naar de waarde van uw woning omdat u bijvoorbeeld twijfelt tussen verhuizen of verbouwen? Wij vertellen het u graag in een vrijblijvend gesprek.



#### Onafhankelijk experts

Wanneer u een huis koopt of verkoopt, krijgt u veel stof tot nadenken. Wat zijn uw financiële mogelijkheden? Wat is de bouwkundige status van een woning? Welk energielabel hangt er aan uw woning? Allemaal zaken waarvoor wij u kunnen doorverwijzen naar kundige en onafhankelijke experts.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	596 m <sup>2</sup>
Inhoud	2105 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	2960 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1988 (uitgebreid in 1993)
Aantal kamers	15
Aantal slaapkamers	9
Energielabel	D en E

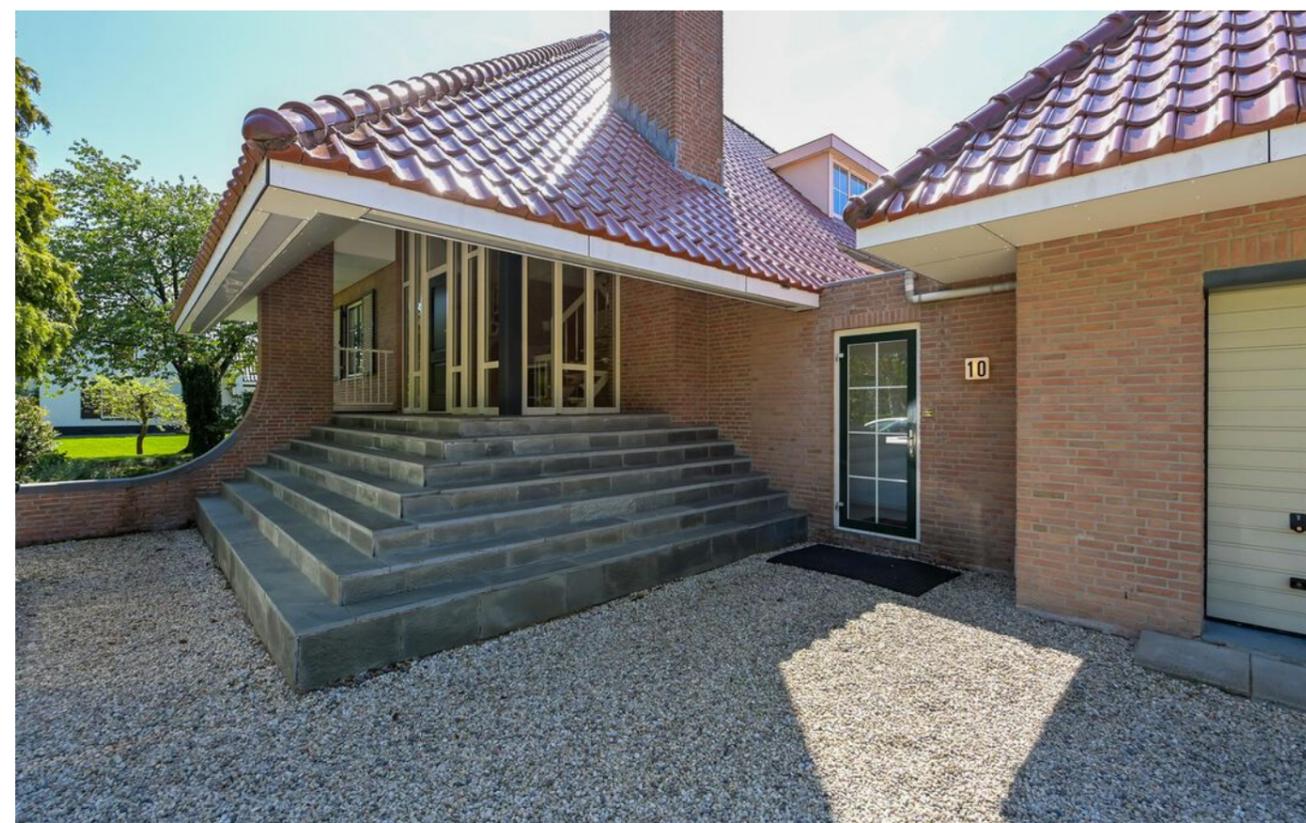


## Laan van Snelrewaard 10

Uniek vrijstaand landhuis op een riant perceel met een diversiteit aan mogelijkheden!

Dit schitterende landhuis, bestaande uit meerdere wooneenheden, staat op één van de mooiste plekken van Oudewater in een groenrijke woonomgeving. De woning met een woonoppervlakte van maar liefst 596 m<sup>2</sup> is op sublieme wijze gesplitst in drie individuele woningen, maar uiteraard ook als één (of twee) te gebruiken. Een uitgelezen kans wanneer u bijvoorbeeld met familie onder één dak wilt wonen, voor mantelzorg, een aan-huis-gebonden beroep wilt uitoefenen of als beleggingsobject.

Vanuit de gehele woning is er schitterend vrij uitzicht op het groen en de 'Grote Gracht'. De ligging is rustig, heerlijk vrij en toch centraal. Het historische centrum van Oudewater ligt op spreekwoordelijke steenworp afstand en ook alle overige voorzieningen zijn binnen enkele minuten bereikbaar. De fantastische tuin is fraai aangelegd, uitstekend onderhouden en biedt optimale privacy. Ook is er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en in de in pandig bereikbare garage.



## Woning 1

- Bouwjaar: 1993
- Verdeeld over 3 woonlagen, waaronder 3 slaapkamers en de badkamer, voorzien van een ligbad met douche, toilet en wastafelmeubel, in het souterrain.
- Sfeervolle woonkamer met een verzorgde woonkeuken.
- Riante werkkamer op de verdieping (toegang vanuit de woonkamer).
- Zowel vanuit de woning als vanuit de slaapkamers toegang tot een heerlijk terras.





## Woning 2

- Bouwjaar: 1986
- Verdeeld over 3 woonlagen, waaronder 3 slaapkamers en de badkamer, voorzien van een ligbad met douche, toilet en wastafelmeubel, in het souterrain.
- Sfeervolle woonkamer met een verzorgde open keuken.
- Riante werkkamer op de vide (toegang vanuit de woonkamer).
- Zowel vanuit de woning als vanuit de slaapkamers toegang tot een heerlijk terras.





3 woonheden met  
veel wooncomfort  
en schitterend vrij  
uitzicht uit alle  
vertrekken!



## Woning 3

- Bouwjaar: 1986 (recent verbouwd)
- Gelijkvloers op de begane grond, met 3 slaapkamers en een moderne badkamer (zo goed als af);
- Sfeervolle woonkamer met een half open keuken.
- Royaal terras





Gelijkvloers wonen  
op de begane  
grond met een  
riant dakterras!

## Gemeenschappelijke ruimtes

### Souterrain

- Een heerlijke ruimte voor wat ontspanning met een eigen sauna, 5-persoons Whirlpool en een douchegelegenheid met toilet. Deze ruimte leent zich ook uitstekend als gastenkamer of extra slaap-/werkkamer. Ook vanuit deze ruimte openslaande deuren naar een verzorgd terras.

### Garage

- Ruime aangebouwde garage met een bergvliering over de gehele breedte. De garage is inpandig te bereiken en voorzien van elektra, een uitstortgootsteen en een extra brede overheaddeur. Tevens aan loopdeur naar de tuin.

Voor een gedetailleerd overzicht van de indeling verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde plattegronden.



## Overige kenmerken

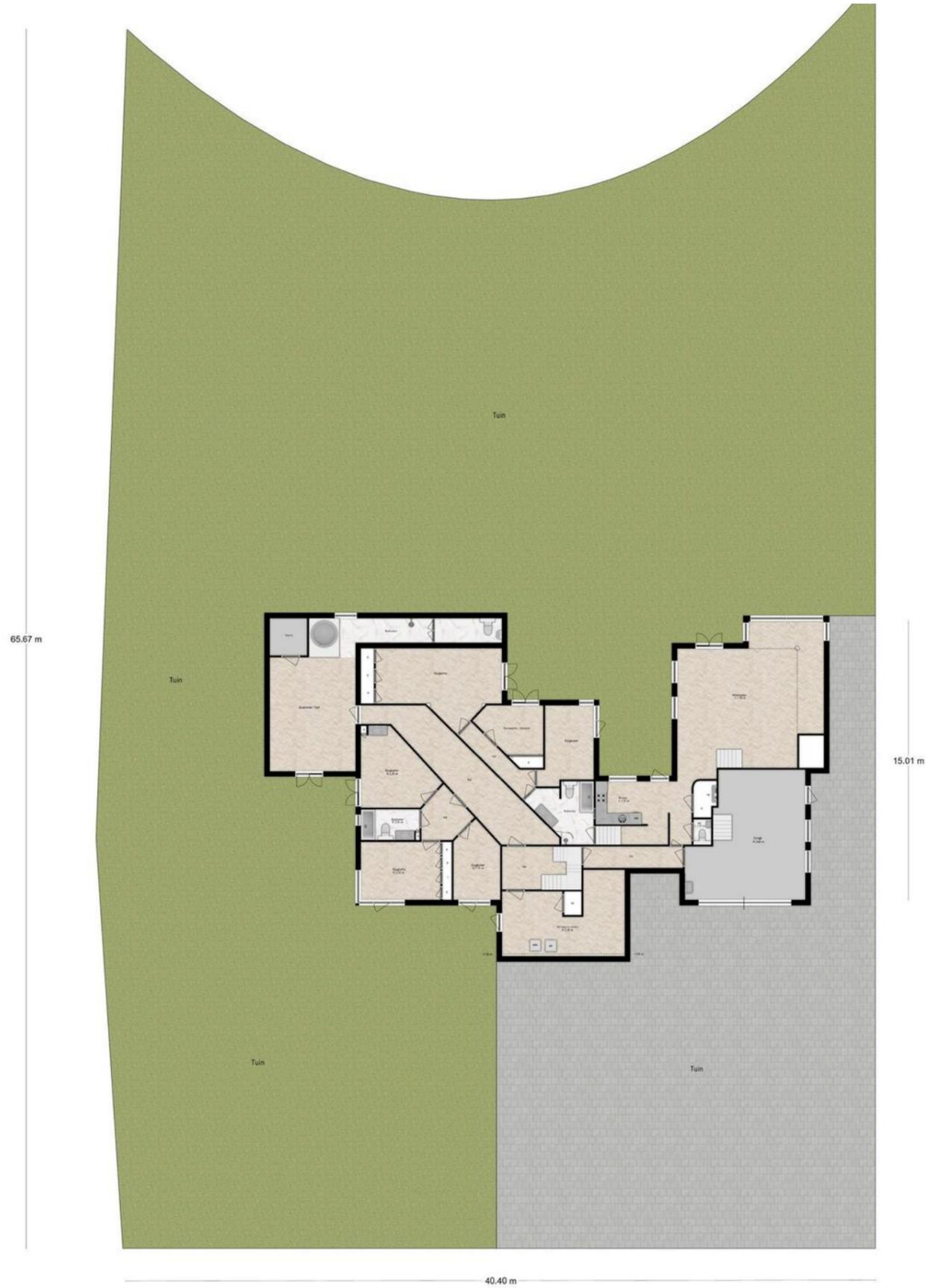
- De woning is uitstekend gebouwd en vervolgens professioneel onderhouden.
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, dubbele beglazing en dakisolatie.
- Diverse installaties, waaronder een pompinstallatie voor de afvoer van regenwater, vuilwater etc., centraal stofzuigstelsel (2021), HR cv-ketel (2020) en een regeninstallatie (2020) met 21 sproeipunten voor de tuin.
- Oprit met zeer ruime parkeergelegenheid.
- Vanuit de tuin start u de mooiste wandeltochten langs de Grote Gracht, het polderlandschap in of richting het centrum.
- Vanuit alle vertrekken in de woning schitterend vrij uitzicht en volop privacy.
- Centrale ligging ten opzichte van de grote steden in de randstad. De oprit A12 ligt op slechts enkele autominuten.



## Kadastrale kaart



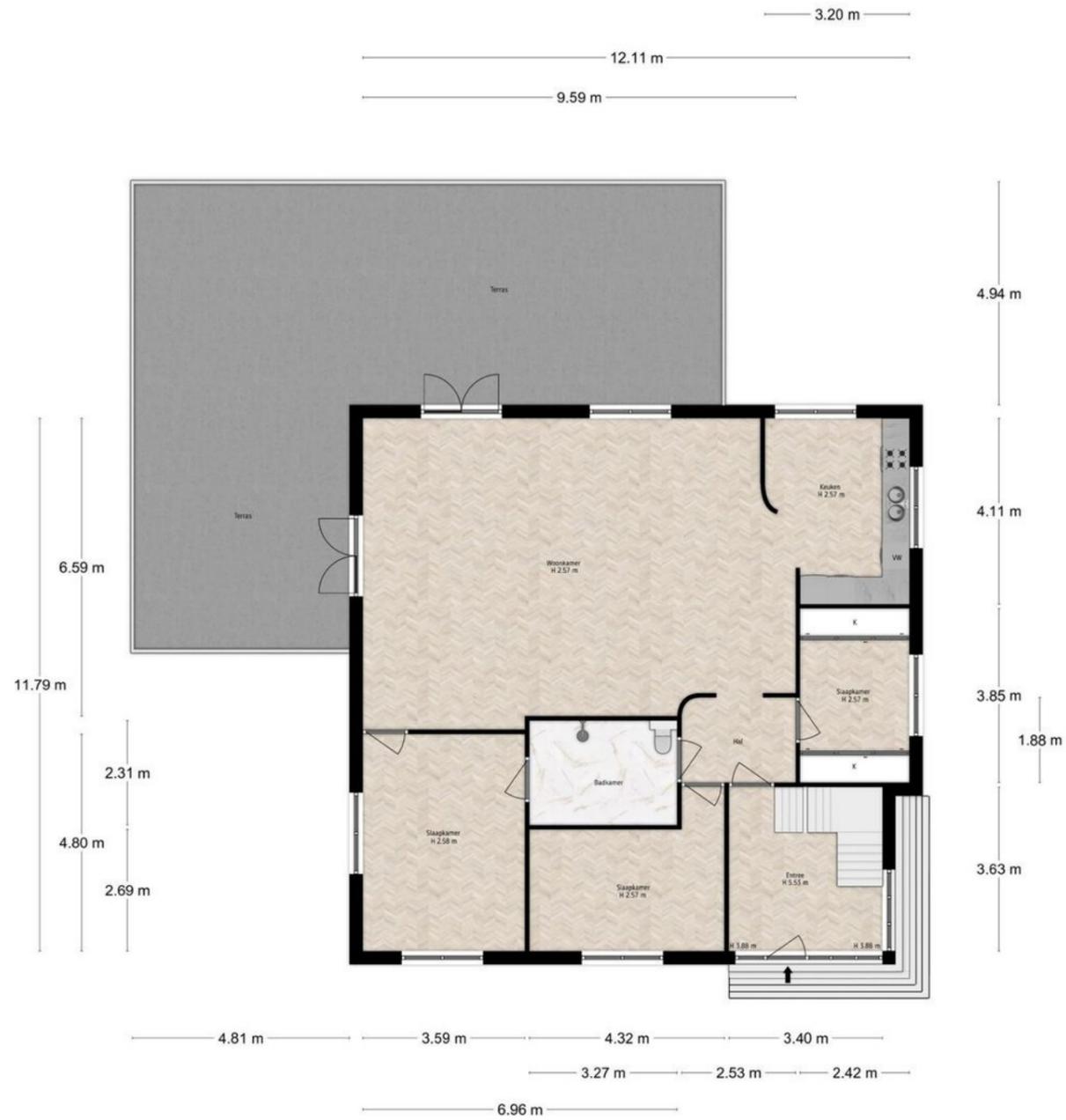
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

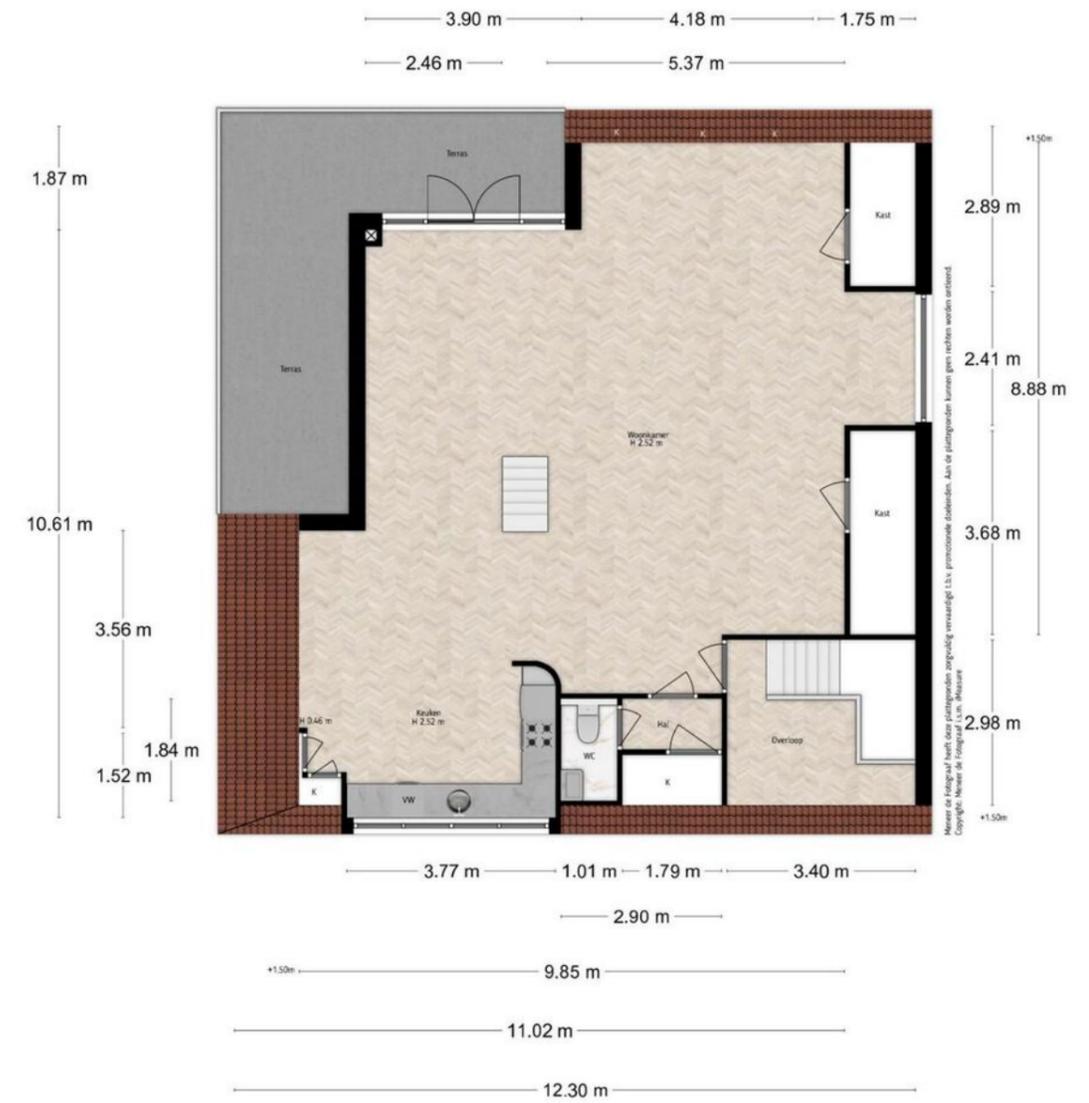


Adres: Laan van Snelheerd 10, Oudewater  
Verdieping: Begane grond  
Tekenaar: Meneer de Fotograaf i.s.m. iMeasure  
Datum: 18-05-2022

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright: Meneer de Fotograaf i.s.m. iMeasure



# Plattegrond

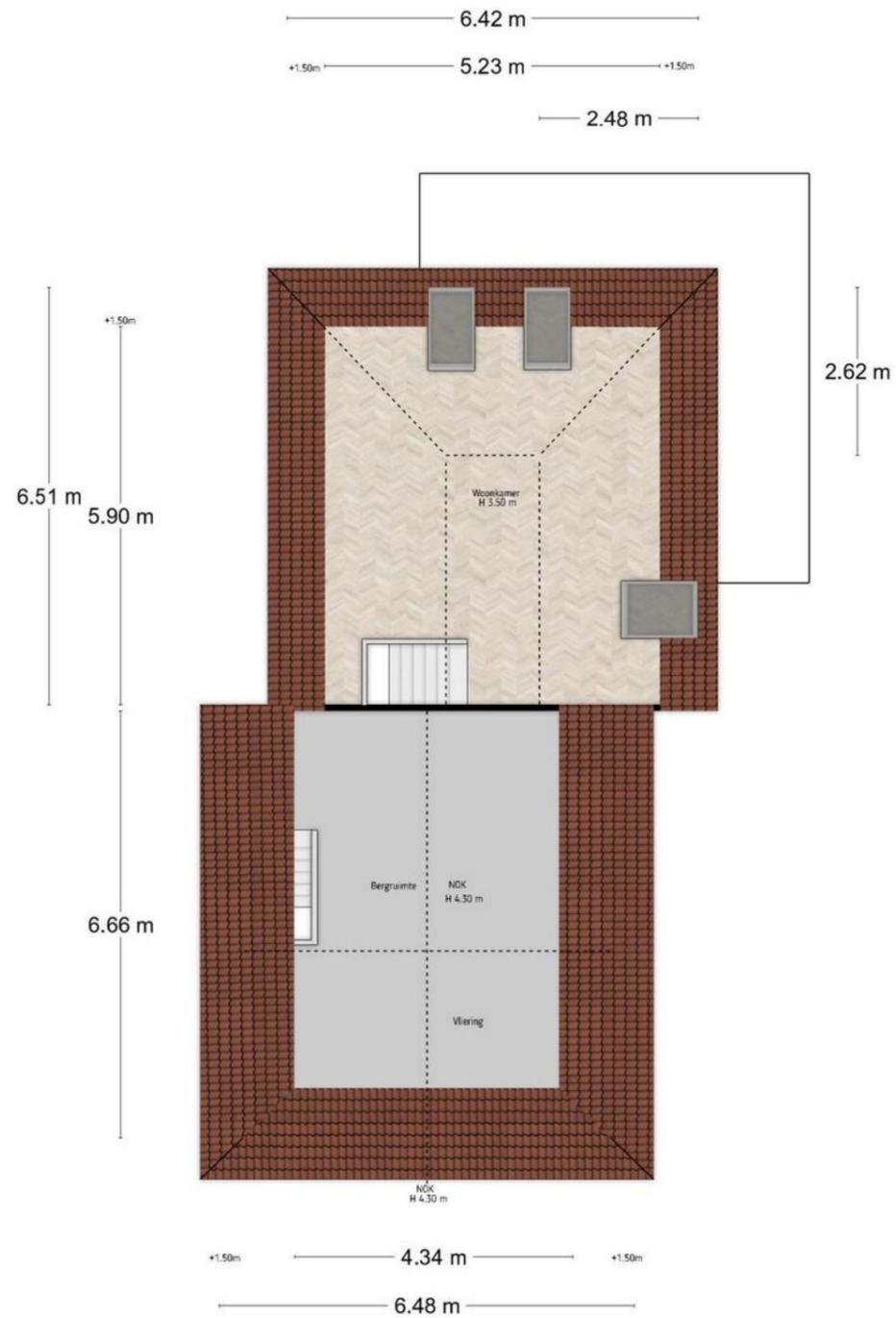


Adres: Laan van Snelheerd 10, Oudewater  
Verdieping: Eerste verdieping  
Tekenaar: Meneer de Fotograaf i.s.m. iMeasure  
Datum: 17-05-2022

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright: Meneer de Fotograaf i.s.m. iMeasure



# Plattegrond

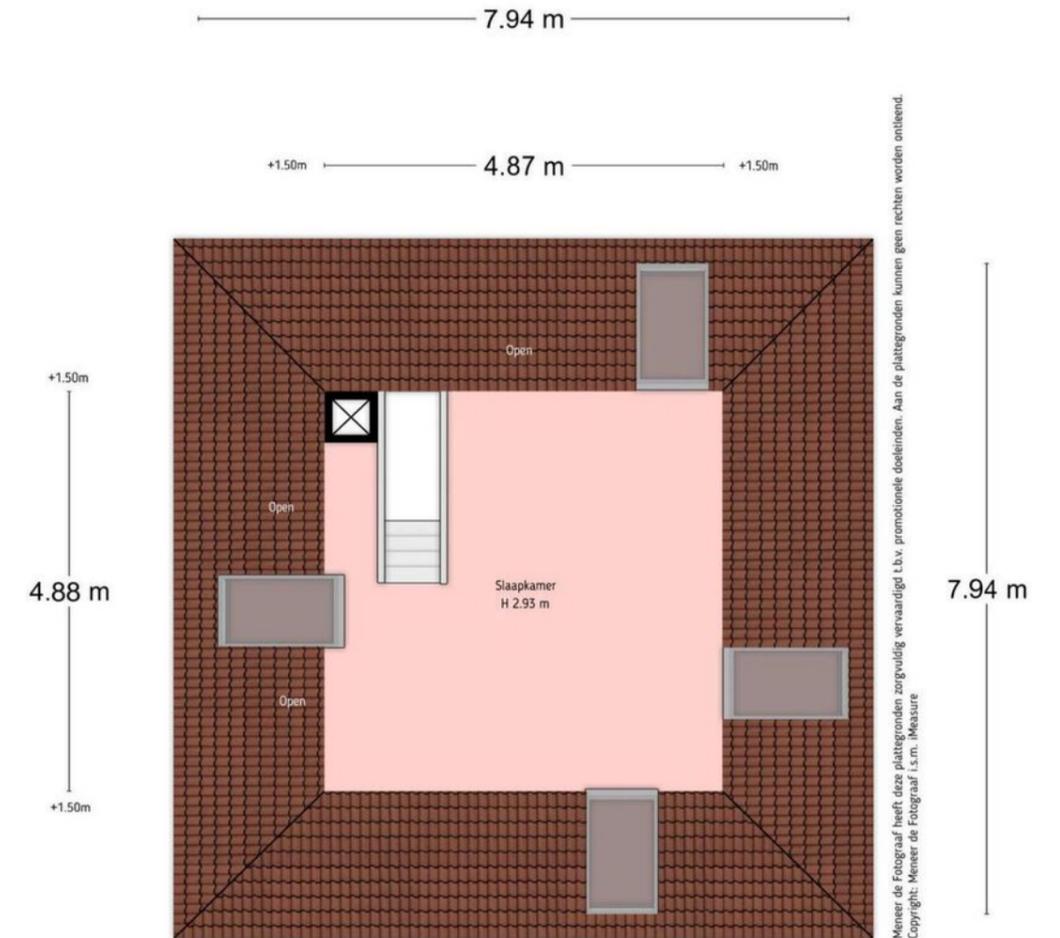


Adres Laan van Snelrewaard 10, Oudewater  
 Verdieping 1e verdieping - Garage  
 Tekenaar Meneer de Fotograaf i.s.m. iMeasure  
 Datum 18-05-2022

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Copyright: Meneer de Fotograaf i.s.m. iMeasure



# Plattegrond



Adres Laan van Snelrewaard 10, Oudewater  
 Verdieping Tweede verdieping  
 Tekenaar Meneer de Fotograaf i.s.m. iMeasure  
 Datum 18-05-2022

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Copyright: Meneer de Fotograaf i.s.m. iMeasure



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in vaste kasten	X		
- Losstaande kasten		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			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Bubbelbad 5 persoons	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Badkamermeubels 2x	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Stofzuiginstallatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Vaste beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/Installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



# Over Meesters Makelaardij



## Oudewater

Meesters hoort bij Oudewater en Oudewater hoort bij Meesters. Onze wortels zijn al meer dan zeventig jaar stevig verankerd in het centrum van Oudewater. Wij voelen ons thuis in de stad en kennen de inwoners, de wijken en de huizen.

## Ook actief in de omgeving

En ook buiten Oudewater weten mensen ons steeds beter te vinden. Van Lopik tot Gouda en Woerden hebben wij een uitgebreid netwerk en weten we kopers, verkopers, huurders en verhuurders aan elkaar te verbinden, met een succesvolle transactie, en nog belangrijker, veel woonplezier als gevolg!



Meesters Makelaardij... Ook uw makelaar in het hogere segment!



In 3 snelle stappen naar uw keuring

- 1 Scan de QR-code met de camera van uw telefoon
- 2 Vraag uw bouwkundige keuring direct online aan
- 3 De inspecteur voert de keuring uit

U ontvangt uw bouwkundig rapport

Klantenvertellen.nl  
meer dan 5000 reviews

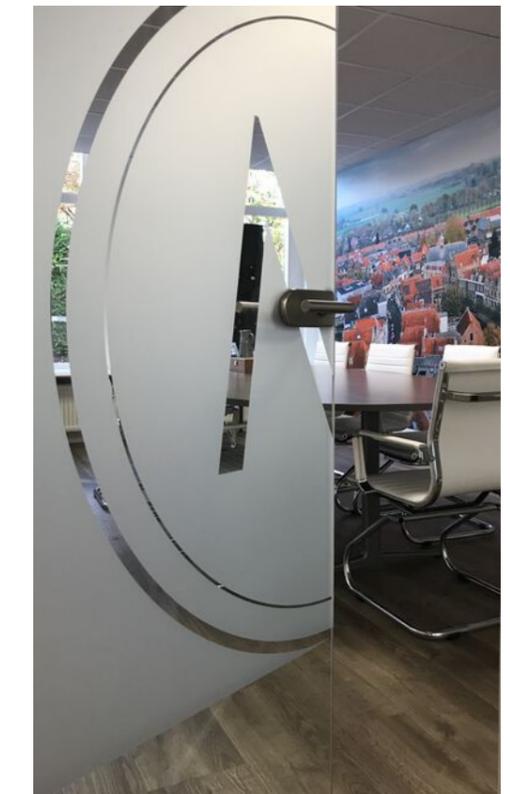
Perfectkeur

## Bouwkundige keuring?

Een bouwkundige keuring is een onafhankelijke, visuele keuring van een bestaande woning. Door deze keuring krijgt u op hoofdlijnen een beeld van de bouwkundige staat van de woning en inzage in de kosten om het huis in goede staat te brengen.

"Goed geadviseerd en zeer vriendelijk geholpen. Snelle en goed georganiseerde verkoop. Een aanrader!"

Volg ons ook op Facebook en Instagram om altijd als eerste geïnformeerd te zijn!



## Welkom!

U bent bij ons aan het juiste adres voor de **verkoop, aankoop, taxaties en verhuur** van uw (bedrijfs) onroerend goed.

Bent u benieuwd wat onze meerwaarde is? Wij lichten het u graag toe in een vrijblijvend gesprek.



# De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als

een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## 7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## 10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Toelichtingsclausule BBMI:

De woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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.



Interesse in deze woning?

*Wij vertellen u er graag meer over.*



MEESTERS  
MAKELAARDIJ