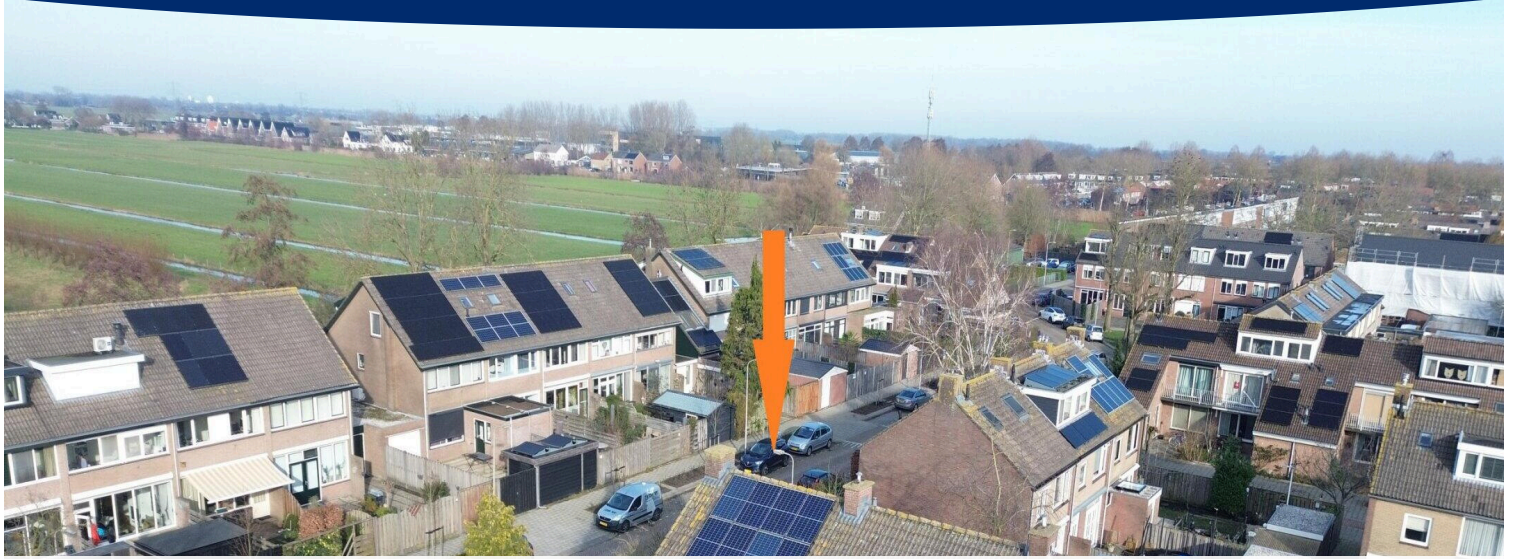


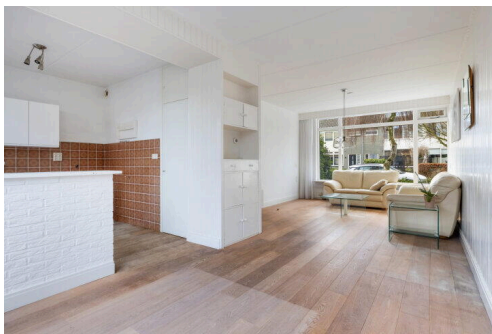
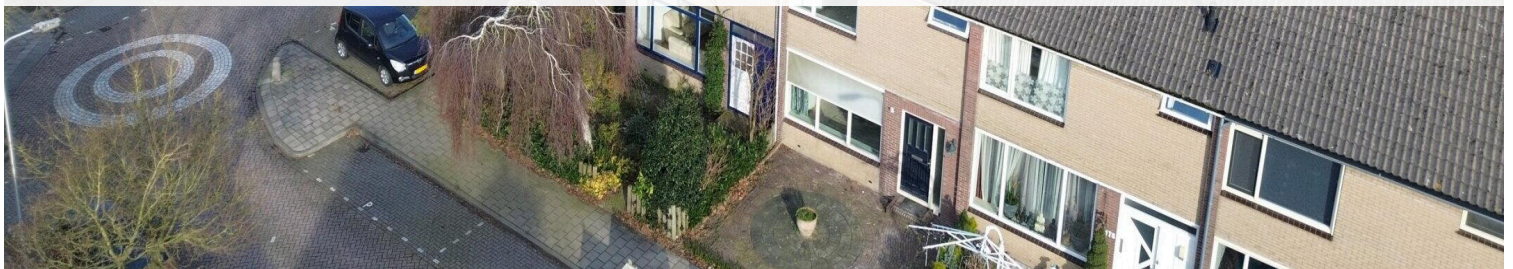
# Oudewater

Dijkgraafaan 171 | Vraagprijs € 445.000 k.k.

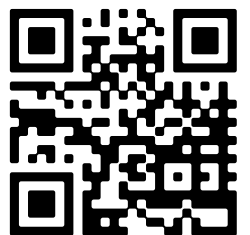


## BESCHIKBAAR

[WWW.DIJKGRAAFLAAN171.NL](http://WWW.DIJKGRAAFLAAN171.NL)



<b>Type object:</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1975
<b>Woonoppervlakte:</b>	118 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	212 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	422 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	5 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.dijkgraafaan171.nl">www.dijkgraafaan171.nl</a>



[www.vanrijnmakelaars.nl](http://www.vanrijnmakelaars.nl) | 0182 - 748 739

# Omschrijving

## Dijkgraafaan 171, 3421 XD Oudewater

Van Rhijn Makelaars verkoopt:

**RUIME HOEKWONING met uitzonderlijk veel buitenruimte gelegen in KINDVRIENDELIJKE WOONOMGEVING**

Aan de geliefde Dijkgraafaan in Oudewater staat deze verrassend ruime hoekwoning met een bijzonder groot perceel van maar liefst 221 m<sup>2</sup>. Dankzij de voor-, zij- én achtertuin geniet u hier de hele dag van zon, privacy en volop buitenruimte zeer groot pluspunt. De woning beschikt over een lichte, tuingerichte living met een fraaie massief houten vloer, welke ook op de eerste verdieping is doorgelegd en zorgt voor een warme, stijlvolle uitstraling. Met zonnepanelen op het dak is de woning bovendien voorbereid op de toekomst. Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk, op korte afstand van het uitgestrekte poldergebied, combineert deze woning comfortabel wonen met rust, ruimte en natuur binnen handbereik.

Dit woonhuis is ruim 40 jaar door dezelfde bewoners bewoond geweest (!) maar kan inmiddels ook enige modernisering gebruiken.

### ENERGIELABEL D

Bouwjaar 1975. Woonoppervlakte ca. 118m<sup>2</sup>. Inhoud ca. 422m<sup>3</sup>. Berging ca. 9m<sup>2</sup>. Eigen grond 212m<sup>2</sup>.

#### Begane grond:

Entree via de voortuin. Ruime hal met plavuizen vloer, meterkast en een toiletruimte praktisch gesitueerd onder de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is toegang tot de royale doorzonwoonkamer.

De lichte woonkamer biedt een prettige indeling met aan de achterzijde een halfopen keuken. De keuken is eenvoudig uitgevoerd met een recht keukenblok en biedt direct toegang tot de royale achtertuin. Dankzij de hoekligging en de meerdere tuinen is er veel lichtinval en een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

#### Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime, maar gedateerde badkamer. Tevens aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer voorzien van airconditioning. Aan de achterzijde zijn nog twee goed bemeten slaapkamers gesitueerd.

#### Tweede verdieping:

Ruime overloop met opstelling van de cv-ketel en praktische bergruimte achter de knieschotten. Aansluitend een royale zolderkamer met dakraam, geschikt als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

#### Buitenruimte:

De woning beschikt over een ruime voortuin, een brede zijtuin waardoor u daadwerkelijk om het huis heen kunt lopen, en een royale achtertuin. De achtertuin is voorzien van een stenen berging en is volledig omheind met houten schuttingen, wat zorgt voor privacy en een veilige speelomgeving.

De tuin is aangelegd met een combinatie van groen, sierbestrating en borders. De buitenruimte biedt volop potentie en kan met wat nieuwe liefde volledig naar eigen smaak worden ingericht.

## Natuur en recreatie op loopafstand

In de directe omgeving van de woning wordt het Veenweidepark ontwikkeld: een circa 10 hectare groot natuurgebied van het Zuid-Hollands Landschap. Dit park blijft onbebouwd en wordt ingericht als een groen, open landschap met volop ruimte voor wandelen, ontspanning en natuurbeleving. Een heerlijke plek voor recreatie, ook voor hondenliefhebbers. De verwachting is dat dit natuurgebied een blijvende meerwaarde biedt voor de woonomgeving, met rust, ruimte en groen binnen handbereik. Er wordt momenteel nog gekeken naar de exacte wandeltoegangen tot het gebied.

## Algemeen:

- Bouwjaar 1975. Woonoppervlakte ca. 118m<sup>2</sup>. Inhoud ca. 422m<sup>3</sup>. Berging ca. 9m<sup>2</sup>. Eigen grond 212m<sup>2</sup>.
- Gelegen in kinderrijke en rustige woonomgeving;
- Op loopafstand van basisscholen, winkels en de dorpskern van Oudewater;
- Oplevering per direct mogelijk doch in overleg;

## Disclaimer:

Deze woning is ingemeten volgens de NEN2580 en is voorzien van een gecertificeerd meetcertificaat. 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. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.?

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 445.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1975
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	118 m²
Perceeloppervlakte:	212 m²
Inhoud:	422 m³
Externe berguimte:	9 m²

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, airconditioning, zonnecollectoren, natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Combiketel gas gestookt (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin

Achtertuint:	95 m <sup>2</sup> (10.5 meter diep en 9.05 meter breed)
--------------	---

Ligging tuin:	En bereikbaar via achterom
---------------	----------------------------

## Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
-----------------	------------------

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren
---------------------------	-------------------

## Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

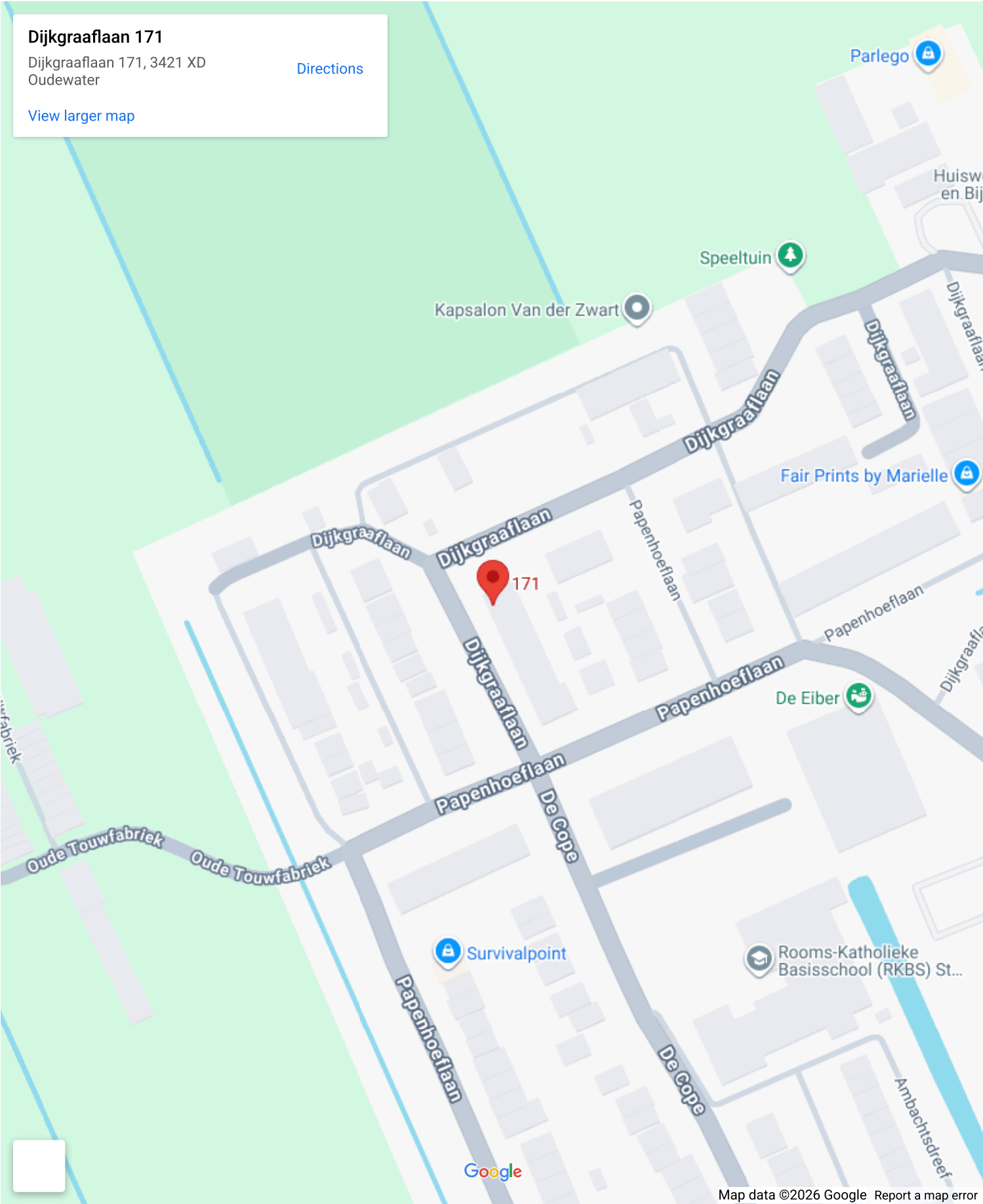
# Op de kaart

## Dijkgraafaan 171

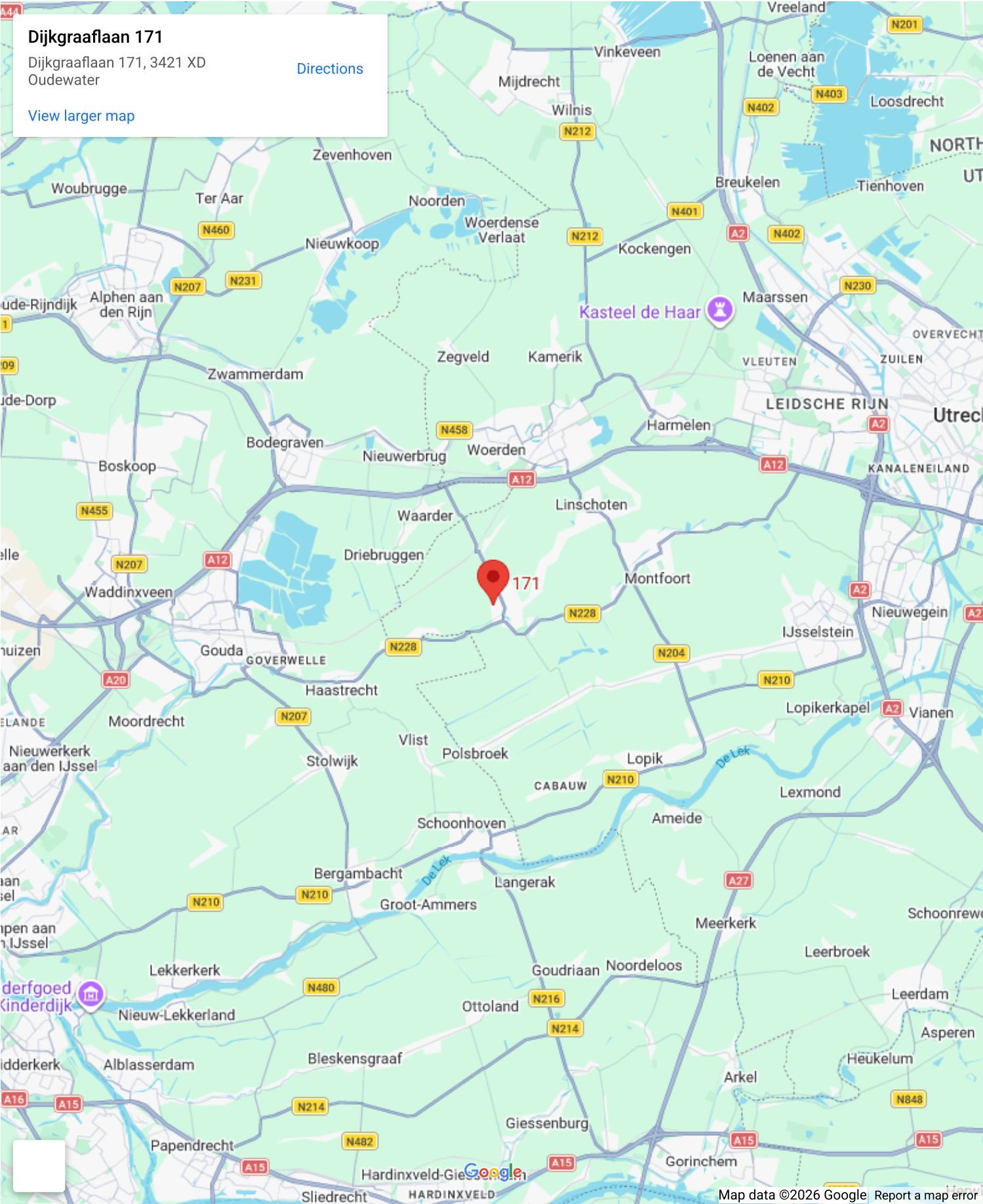
Dijkgraafaan 171, 3421 XD  
Oudewater

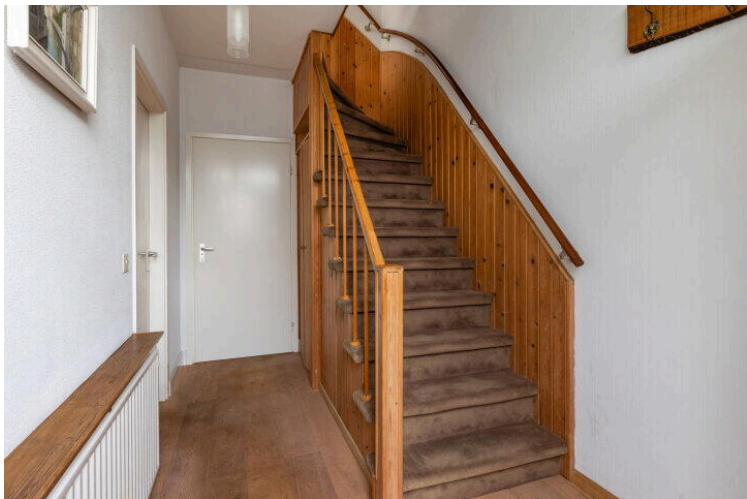
[Directions](#)

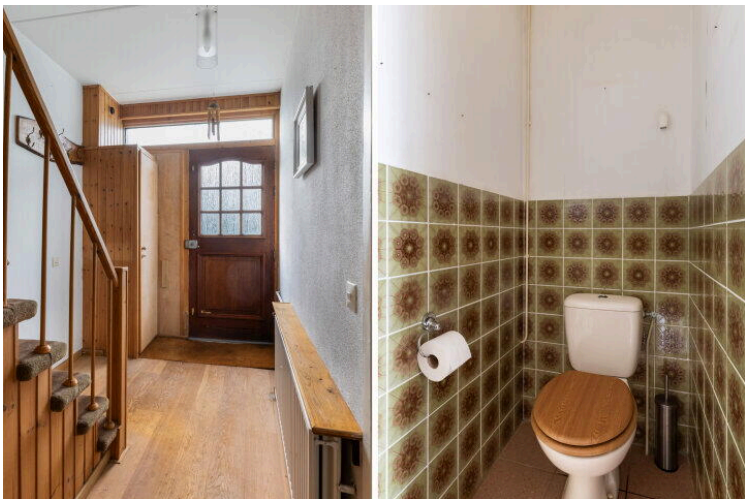
[View larger map](#)



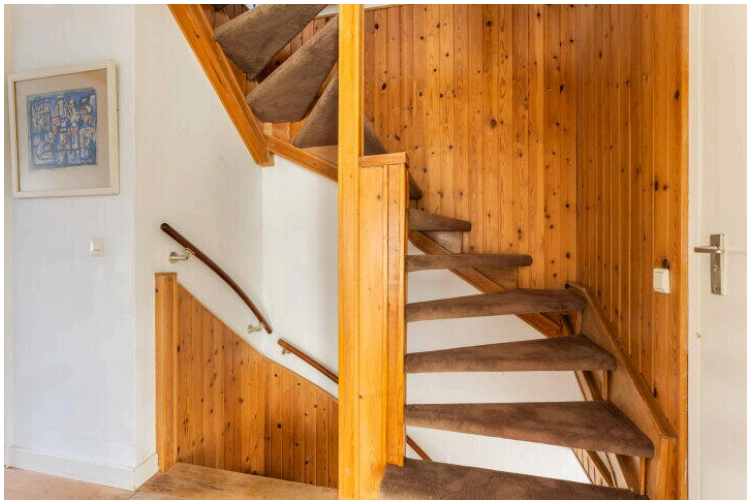
# Op de kaart

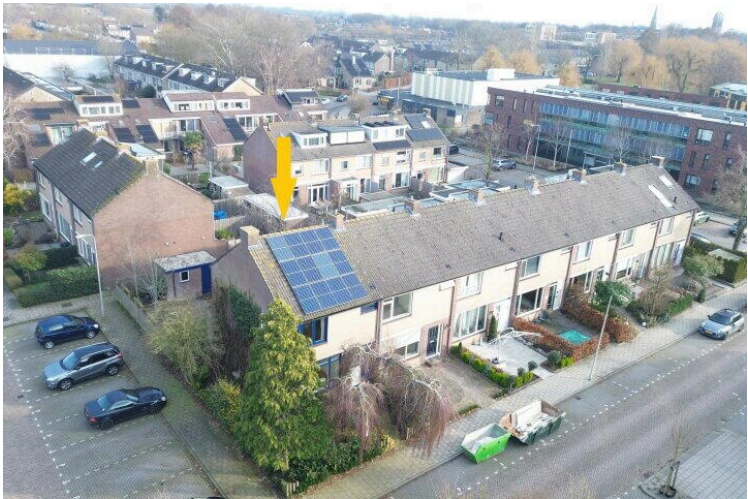












**Dijkgraafaan 171**

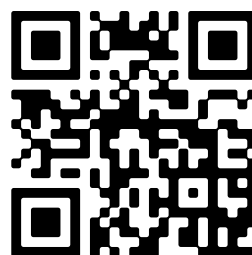
[www.dijkgraafaan171.nl](http://www.dijkgraafaan171.nl)



## **Van Rhijn Makelaars**

van Limburg Stirumstraat 2  
2805 BD, Gouda

[www.vanrhijnmakelaars.nl](http://www.vanrhijnmakelaars.nl)  
0182 - 748 739



📱 Scan Mij!