

# meesterlijk wonen



23 juni 2020 - nr. 35

De woningmarkt in deze regio zit helemaal op slot ...

Voor u ligt al weer de 32e editie van onze Woonkrant Meesterlijk Wonen. Iedere keer is het weer een uitdaging om er weer een leuk, actueel en lekker leesbaar krantje van te maken. We merken nog steeds door reacties van derden dat deze woonkrant goed gelezen en gewaardeerd wordt. Uiteindelijk stoppen we er met z'n allen veel tijd en energie in. Vaak gepaard met de nodige stress, maar dan zeggen we iedere keer weer: zo, het is weer gelukt...

Wat kunt u deze keer verwachten? Naast een overzicht van al het aanbod, de recent verkochte woningen, introductie van onze nieuwe medewerkster Mirjam, een verslag van een tevreden klant, publiceren we deze keer een fraaie column van Otto Beaujon gericht op de woningmarkt.

## Nieuwe huisvesting

Zoals in de vorige woonkrant gemeld verhuizen we dit jaar naar een ander pand. Slechts twee deuren verder, **van Donkere Gaard 25 naar 28.**

Afgelopen vrijdag hebben we de sleutel ontvangen en vanaf nu gaan we het nodige klussen en verbouwen. Helaas zit de bouwvakvakantie er tussen en hebben aannemers een volle agenda, maar vanaf medio oktober zullen wij vanuit ons nieuwe pand operationeel zijn. **Bent u overigens nog op zoek naar kantoor/praktijkruimte?** We hebben nog ruimte over (zie pag. 8). Neem desgewenst contact met ons op!

## Uitbreiding team...

Sinds kort is ons team uitgebreid met **Mirjam van Wier**. Mirjam zal de komende periode ingewerkt worden om na de vakantieperiode drie dagen in de week onze receptie te bemannen. Het kan dus zomaar zijn dat u Mirjam

binnenkort al aan onze balie of telefoon treft. Welkom in ons team, Mirjam!

Hiernaast in deze woonkrant een eigen introductie van Mirjam. **Tevens zijn wij zoekende naar een ervaren makelaar.** Zie vacature op de achterpagina. Weet u iemand, tip hem of haar, want de kans is klein dat de makelaar die wij zoeken deze krant zal lezen.

**Er gaat overigens niemand weg...!**

## De woningmarkt (nog steeds op slot...)

De huidige woningmarkt zit helaas nog steeds op slot. Kijk op dit moment naar het beperkte aanbod. In de Gemeente Oudewater en Haastrecht staan slechts respectievelijk 26 en 17 woningen te koop. Daarvan is er in Oudewater slechts 1 woning onder de 300.000 euro en in Haastrecht 3 woningen.

Iedereen zit te lang in zijn of haar huis en door verandering van de gezinssamenstelling, scheiding, overlijden, verandering van werk etc. is er behoefte aan een andere woning. Maar er is gewoonweg in deze omgeving niets passends te vinden! Inwoners van Oudewater verkassen noodgedwongen naar andere gemeentes, met name Woerden. Daar komt bij dat door de huidige lage rente en daardoor lage maandlast, het zeer

aantrekkelijk is om juist nu een andere woning te kopen. Hert zou de economie alleen maar ten goede komen. Kortom, iedereen wil zo graag wat anders, maar er is niets en er komt ook niets. Er is geen passende nieuwbouw en zodoende geen doorstroming...!! Ik hoor en lees over enkele plannen, maar interpreteer dit als **'pappen en nathouden...'**

Hetgeen wat wel wordt gebouwd strookt niet altijd aan de vraag. Of ineens een project met te veel huurwoningen (Noort Syde) of een project (op de Papenhoef) in een prijsklasse waar niemand zoekt of behoefte aan heeft.



MEESTERS  
MAKELAARDIJ

Donkere Gaard 25  
3421 AT Oudewater  
0348 - 56 56 56



MEESTERS.NL





**NIEUW**



**OUDEWATER | KERKWETERING 20**

Gelegen aan het water van 'de Kerkwetering' en met weids uitzicht over de 'Lange Ruige Weide', een in 2004 gebouwde stijlvolle en zeer luxe **HALF VRIJSTAANDE WONING (type 2/1 kap)** met riante 18 meter diepe onder kelderde garage en met maar liefst 7 slaap/werkkamers en 2 badkamers.

Het centrum en de voorzieningen van Oudewater bevinden zich op loop- en fietsafstand. Een heerlijk comfortabele woning; optimaal geïsoleerd, mechanische ventilatie, groot gedeelte vloerverwarming, open haard en een alarminstallatie.

Bouwjaar 2004  
Inhoud woning 935 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlakte 298 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte 205 m<sup>2</sup>  
Garage / OIP 45 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs**  
**€ 689.000,- k.k.**

**NIEUW**



**OUDEWATER | STRENGEN 17**

Een heerlijk ruime en gemoderniseerde **2-ONDER-1-KAPWONING** met opbouw en maar liefst 6 slaap/werkkamers.

Deze comfortabele woning heeft alles wat nodig is voor optimaal woonplezier; een moderne keuken, badkamer, werk/speelkamer op de begane grond en een inpandig berging. De achtertuin met achterom en een houten berging heeft een zonnige ligging op het Zuiden en biedt veel privacy. Parkeergelegenheid op eigen oprit voor de woning in de straat. De woning staat in de kindvriendelijke woonwijk Noort Syde 1 met basisscholen, speelgelegenheden, supermarkt en het centrum van Oudewater binnen handbereik.

Bouwjaar 1991  
Inhoud woning 576 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlakte 217 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte 157 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs**  
**€ 500.000,- k.k.**

**NIEUW**



**OUDEWATER | WIJNGAARDSTRAAT 29B**

Wonen in hartje centrum Oudewater met een **EIGEN** parkeerplaats en veel wooncomfort? Dan ben je bij deze woning aan het juiste adres!

Deze sfeervolle en in 2004 gebouwde **2-ONDER-1-KAPWONING** telt 4 slaapkamers en heeft een zonnige tuin(ZW) met een berging en achterom.

Met een eigen parkeerplaats bent u dus altijd verzekerd van een parkeerplek. Tevens is er openbare parkeergelegenheid op de nabij gelegen parkeerplaats(en).

De woning is keurig onderhouden en heeft een energielabel A.

Bouwjaar 2004  
Inhoud woning 432 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlakte 109 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte 126 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs**  
**€ 375.000,- k.k.**

**VRIJE KAVEL VAN 2400 M<sup>2</sup> TE KOOP**



**OP DEZE UNIEKE PLEK UW DROOMHUIS BOUWEN?**

**SNELREWAARD | WAARDEDIJK 48B**

Een unieke **BOUWKAVEL** van circa 2.400 m<sup>2</sup> op een schitterende landelijke locatie in het Groene Hart, maar toch centraal gelegen ten opzichte van de grote steden en de snelweg A12, met weids, vrij uitzicht over de weilanden! De kavel leent zich uitstekend voor het realiseren van een **VRIJSTAANDE WONING** van 750 m<sup>3</sup> en een bijgebouw.

Een ideale gelegenheid voor wie heerlijk rustig en landelijk wil wonen en slechts op enkele minuten van de voorzieningen van Oudewater en Montfoort. Tevens bestaat de mogelijkheid tot het aankopen van een extra strook grond van 535 m<sup>2</sup> aan de overzijde van de weg, grenzend aan de Hollandse IJssel.

Perceeloppervlakte circa 2.400 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs**  
**€ 560.000,- k.k.**

## NIEUW



**SNELREWAARD | NOORD-LINSCHOTERZANDWEG 28**

**Prachtig gelegen tussen de historische plaatsen Oudewater en Linschoten, een uiterst sfeervolle en charmante (HALF) VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ met 4 slaap/werkkamers en een vrijstaande garage.**

De woning is aan de voorzijde gesitueerd op een perceel van ruim 1000 m<sup>2</sup> en biedt daardoor veel privacy, licht en vrij uitzicht. Een groot gedeelte van de tuin ligt aan de zijkant van het perceel waar u tot laat in de middag kunt genieten van de zon. Door de gunstige zonligging (ZW) zijn er 11 zonnepanelen op het dak van het voorhuis geplaatst waardoor de woning ook nog eens heel energiezuinig is geworden: energielabel B.

Bouwjaar 1850 (achterhuis) / 1906 (voorhuis)  
Inhoud woning 839 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlakte ca. 1.064 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte 241 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs**  
**€ 649.000,- k.k.**

## UNIEK WONEN



**LINSCHOTEN | RAADHUISSTRAAT 19**

**Op een zeer idyllische locatie langs vaarwater 'de Korte Linschoten', vindt u deze fantastische HALF VRIJSTAANDE VILLA (voormalig Gemeentehuis) met maar liefst vijf zeer ruim bemeten slaapkamers met ieder een eigen badkamer en een prachtige monumentale theekoepel.**

De ongekende sfeer, ligging en de grote hoeveelheid ruimte maken het wonen in deze royale villa tot een waar genot. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond bestaat tevens de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. Naast alle ruimte binnenshuis is de heerlijke tuin ook absoluut het benoemen waard. Door de ligging ervaart u bijzonder veel privacy. De voorzieningen van Linschoten liggen hier letterlijk om de hoek en zijn allen op loopafstand bereikbaar.

Bouwjaar 1920  
Inhoud 1.760 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlakte 713 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte 423 m<sup>2</sup>  
Theekoepel 10 m<sup>2</sup> / Berging 17 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs**  
**€ 950.000,- k.k.**

## TE HUUR



**OUDEWATER | GASTHUISSTEEG 9**

### **Winkelruimte op de begane grond**

Gelegen in het centrum van Oudewater, direct om de hoek van de Markt, een moderne winkelruimte met een totale oppervlakte van ca. 44 m<sup>2</sup> voorzien van een fraaie pui met een frontbreedte van ca. 3.05 meter.

In de directe omgeving zijn alle soorten winkels en bedrijvigheid gevestigd.

**Huurprijs € 675,- per maand**  
**(excl. g/w/e) excl. BTW**

## TE HUUR



**OUDEWATER | WILGENWEG 9**

### **Diverse kantoorruimte te huur**

- Kantoorruimte  
VVO: begane grond 32 m<sup>2</sup> en verdieping 32 m<sup>2</sup>.
- Grote kantoorruimte met riante keuken  
mogelijkheid voor showroom, terras aan het water  
en een royale open ruimte op de verdieping.  
VVO: begane grond 109 m<sup>2</sup> en verdieping 109 m<sup>2</sup>.

**vanaf € 850,- per maand, excl. BTW**



## Nalatenschappen - de eerste fase

**Graag neem ik u vandaag eens mee naar de boedelpraktijk.**

**Het afwikkelen van nalatenschappen vindt vaak plaats via de notaris.**

**Niet eens omdat het zo ingewikkeld is, maar meer omdat de notaris alle belangen van alle partijen behartigt. Ik deel nalatenschappen vaak in drie 'blokken' in om het overzichtelijk te houden.**

### De eerste fase

In de eerste fase na het overlijden moet bekeken worden of de overledene een testament had opgemaakt en wie daarin staan opgenomen als erfgenaam of als executeur.

Is er geen testament?

Dan is de wet van toepassing. Dan erven allereerst een echtgenoot met kinderen en als die er niet zijn dan kijken we naar de ouders en de broers en zusters van de overledene en eventuele vooroverleden broers en zusters.

Zijn die er ook niet?

Dan gaan we zoeken naar grootouders met daar weer de kinderen van.

Dan wordt het vaak zoeken.

Via een akte van overlijden kan iedereen zich melden bij het Centraal Testamenten Register waarin gekeken kan worden of er een testament is.

Is er een testament?

Dan mag het worden ingezien door de erfgenamen.

Bent u geen erfgenaam?

Dan is dat wat lastig, want dan mag u het officieel niet inzien!

In deze fase wordt het vaakst een notaris ingeschakeld, want banken en instanties willen vaak een verklaring van erfrecht zien. Dat is een verklaring waarin staat wie de erfgenamen zijn en of er een executeur is en of zij hebben aanvaard.

Nadat we weten wie de executeur en erfgenamen zijn, op grond van het testament of de wet, krijgen die veelal een brief waarin één en ander wordt uitgelegd.

Daar zit vaak een verklaring bij waarin verklaard kan worden of de nalatenschap of de benoeming tot executeur wordt aanvaard of niet.

Men kan zuiver aanvaarden, waardoor je ook eventuele schulden met eigen vermogen zou moeten betalen of beneficiair aanvaarden.

Bij die laatste mogelijkheid ben je met privévermogen niet aansprakelijk voor schulden van de nalatenschap. Die aanvaarding gaat via een verklaring die bij de rechtbank gehaald moet worden. Vaak assisteert de notaris daarbij.

Is er dan een executeur?

Dan moet die bij uitstek vertegenwoordigen. De erfgenamen kunnen feitelijk niets zonder de executeur. Wel moet even gekeken worden naar de bevoegdheden van die executeur. Hij mag niet altijd alles.

Zo mag hij vaak wel beheren en dan goederen verkopen om schulden van de nalatenschap te kunnen betalen, maar mag hij niet vrijelijk alles verdelen en vervreemden.

Is er een sterkere executeur die ook afwikkelingsbewind heeft en zijn hem alle wettelijke bevoegdheden toegekend die de wet toestaat hem te geven?

Alleen dan mag hij alles!

Is er bijvoorbeeld een woning en moet die worden verkocht?

Dan moet de executeur wel afwikkelingsbewind hebben met de bevoegdheid tot leveren.

Dan nog iets over die executeur: is er beneficiair aanvaard? Dan zit je normaal in een vereffeningprocedure.

Maar kan hij verklaren dat er ruimschoots voldoende is om alle schulden te betalen? Dan hoeft er niet vereffend te worden.

Reden dus om altijd een executeur in uw testament op te nemen!

Ik neem u volgende keer graag mee naar fase 2.



## De juiste notaris ontzorgt!

**“Bij de aankoop van uw nieuwe woning zijn wij u graag van dienst!**

**Wij hanteren scherpe all-inclusive tarieven.**

**Vraagt u naar de voorwaarden!”**

*Uw notaris in de regio*



mr. A. J. W. Kuiper

Rodezand 42  
3421 BB Oudewater  
PB 31, 3420 DA Oudewater

**0348-561427 / 0348-473000**  
info@notarisoudewater.nl  
**www.notarisoudewater.nl**



















# RECENT VERKOCHT (DEFINITIEF)

