

Gouda

Westhaven 13



te>koop>

Vraagprijs
€ 1.150.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Gouda

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Gouda dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Omschrijving>

UNIEKE KANS: RIJKSMONUMENT OP TOPLOCATIE IN HARTJE GOUDA

Wonen en werken aan de sfeervolle Westhaven betekent genieten van alles wat het historische centrum van Gouda te bieden heeft. Op slechts een paar stappen afstand vind je ambachtelijke winkeltjes, de bruisende markt en tal van gezellige restaurants en cafés. Dankzij de nabijheid van het NS-station en de uitvalswegen ben je bovendien verzekerd van een uitstekend verbinding met de rest van Nederland. Naast de levendigheid van de stad biedt de omgeving volop mogelijkheden voor ontspanning. Kortom: een ideale combinatie van comfort, karakter en bereikbaarheid!

VERKOPER AAN HET WOORD:

"Wonen en werken in zo'n mooi pand aan de Westhaven is fantastisch. Dichtbij het historische centrum en ook de rust van een zonovergoten tuin met druiven, bramen en pruimen. Het is een bijzonder pand dat wij met veel liefde en respect hebben gerenoveerd. Het voldoet nu aan de nieuwe standaards van isolatie en comfort. We gaan de mooie authentieke details missen. Voor ons is het tijd voor een volgende stap nu mijn winkel sluit. Het huis biedt heel veel mogelijkheden om wonen en werk te combineren."

HISTORIE:

Rijksmonument 't IJzer met stoere monumentale details De geschiedenis van vele panden uit de haven is in dit pand fraai zichtbaar. De grote tongewelf kelder stamt uit de 15de eeuw. Uit de 16e eeuw zijn in het hele pand moer- en kinderbintconstructies aanwezig. De voorgevel, voorkamer en gang zijn in de 18de eeuw veranderd in Lodewijk XIV-stijl, zoals de sierlijk gesneden kroonlijst met vier consoles, een gewelfconstructie in het gangplafond voor een lantaarn, een houtsnijwerk van een levensboom boven de binnendeur en een houten lijstenplafond. Op de 1e verdieping zijn bijzondere sjabloonschilderingen tevoorschijn gekomen. Bekende bewoners waren in de 18de eeuw de burgemeesters Dirck Daniel de Kedts Houtman en Marcellus Bisdom van Vliet. Het huis was in de 60-er jaren enige tijd in gebruik als ziekenhuis. Op de bovenste verdieping waren 16 bedden van de kraamafdeling en op de begane grond was de EHBO ingericht. Thans is het pand als winkel/woning in gebruik. De huidige eigenaar heeft sinds de aankoop in 2008 het pand grondig gerenoveerd. Leuk detail; de gehele historie van het pand is bekend.



Omschrijving>

GERENOVEERD SINDS DE AANKOOP

Nieuwe ramen aan de achterzijde met dubbel glas, monumentaal dubbel glas of HR ++ glas

Dak geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakbedekking

Stalen trappartij vervangen door nieuwe eikenhouten trappartij

Lichtkoepel vervangen door lichtstraat met HR++ glas

Systeemplafonds weggehaald en oorspronkelijke plafonds hersteld

Vloerverwarming in keuken, bijna alle radiatoren vervangen, vloer woonetage geïsoleerd

Tuin opnieuw aangelegd, terras aan woonkeuken vernieuwd

Nieuwe keuken en nieuw sanitair

HEERLIJK DIEPE TUIN OP HET ZUID-WESTEN MET ZICHT OP DE GOUWE KERK

De zonnige en sfeervolle tuin is ruim 25 meter diep en heeft diverse terrassen, toegang tot de kelder, een schuur achter in de tuin, een houten toegangsbrug aan achterzijde vanuit de Peperstraat en een gerenoveerde stadsmuur. Vanuit de tuin, maar ook vanuit het huis heeft u fantastisch uitzicht over monumentaal Gouda.

INDELING:

Entree met fraaie hal

winkelruimte met prachtig houten lijstenplafond, trappartij (geheel vernieuwd), atelier met vlizotrap naar bergvliering, toiletruimte, 2e trappartij (geheel vernieuwd), grote woonkeuken met schitterend uitzicht op de tuin, keukenopstelling met inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, heteluchtoven, vaatwasser, keukenboiler, marmoleum met vloerverwarming en deur naar het terras op het zuid-westen.

1e verdieping:

woonkamer met houten vloer, balkenplafond, HR houtkachel met buitenluchttoevoer, speelse verhoogde werkplek, tussenhall met toiletruimte (met zwevend toilet, urinoir en wastafel), inpandige berging, voorkamer met zicht op de Haven en berging (ideaal voor het realiseren van slaapkamer met badkamer).

2e verdieping:

royale overloop met lichtstraat, laminaat, toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje), lichte badkamer met inloopdouche, ligbad, wastafel, ramen, geheel betegeld en designradiator
slaapkamer aan achterzijde met nieuwe achterpui met deur met terras en schitterend uitzicht over de historische panden van de Goudse binnenstad, slaapkamer met vaste kastenwand, airco, cv-ruimte en slaapkamer aan voorzijde met zicht op het museum en de St Janskerk

Kelder; Gemetseld tongewelf met authentieke keuken met hardstenen gootsteen, originele waterpomp en zeer veel bergruimte

Omschrijving

KENMERKEN:

- Bouwjaar: 1442. Voorhuis 1750, Opbouw 2e verdieping 1962 (toen het ziekenhuis werd)
- Rijksmonument
- Eigen grond: 266m²
- Inhoud: 1443m³
- Woonoppervlak: 294m² Overige inpandige bergruimte: 76m²
- Zeer centrale ligging in de historische binnenstad
- Omdat het een monument betreft is er geen energielabel
- Zeer veel gebruiksmogelijkheden
- Beperking qua gebruik; horeca. Woon/winkel/kantoor of volledige bewoning is toegestaan
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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.

“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.”

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Kenmerken



Woonoppervlakte

294 m²



Bouwjaar

1443



Slaapkamers

4



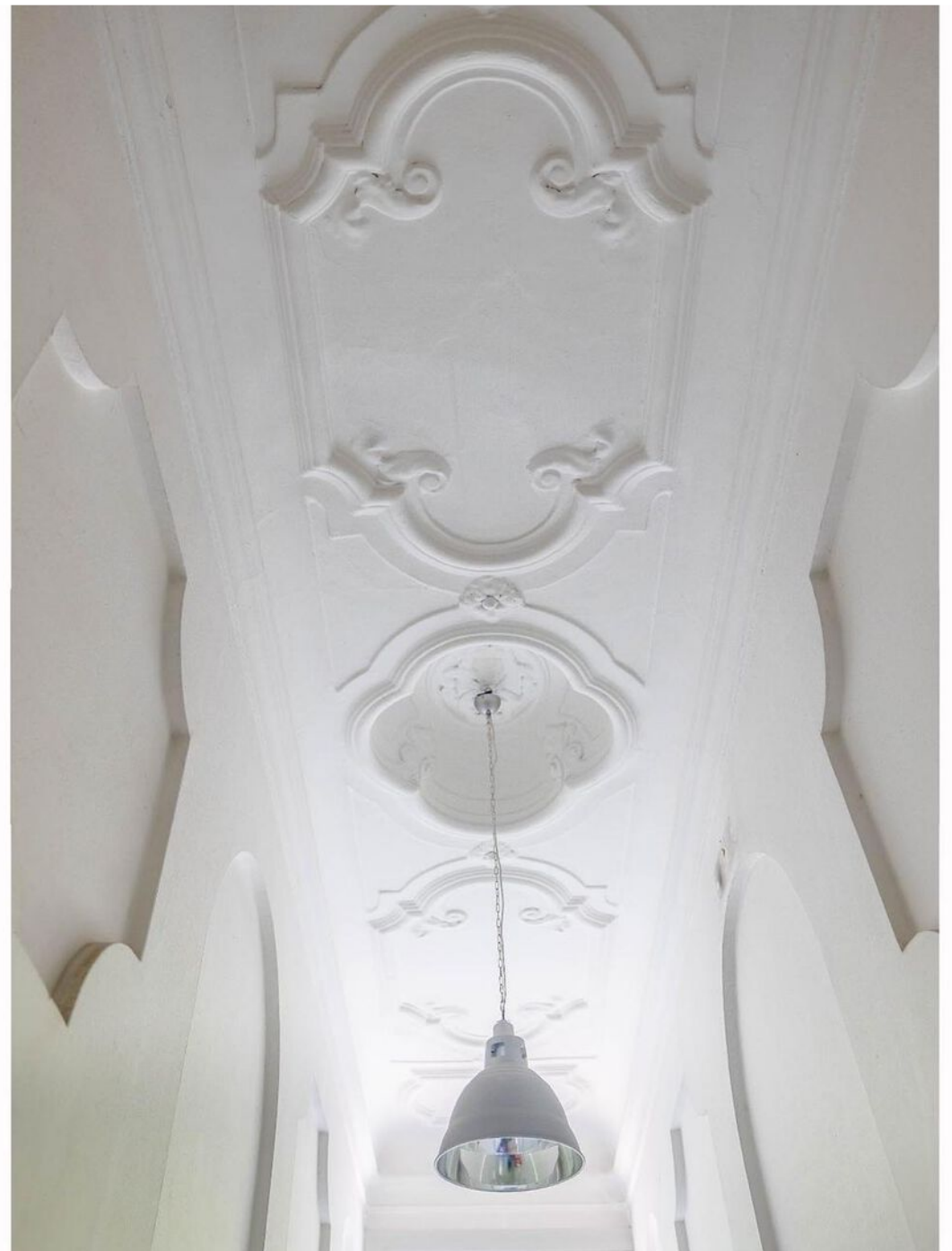
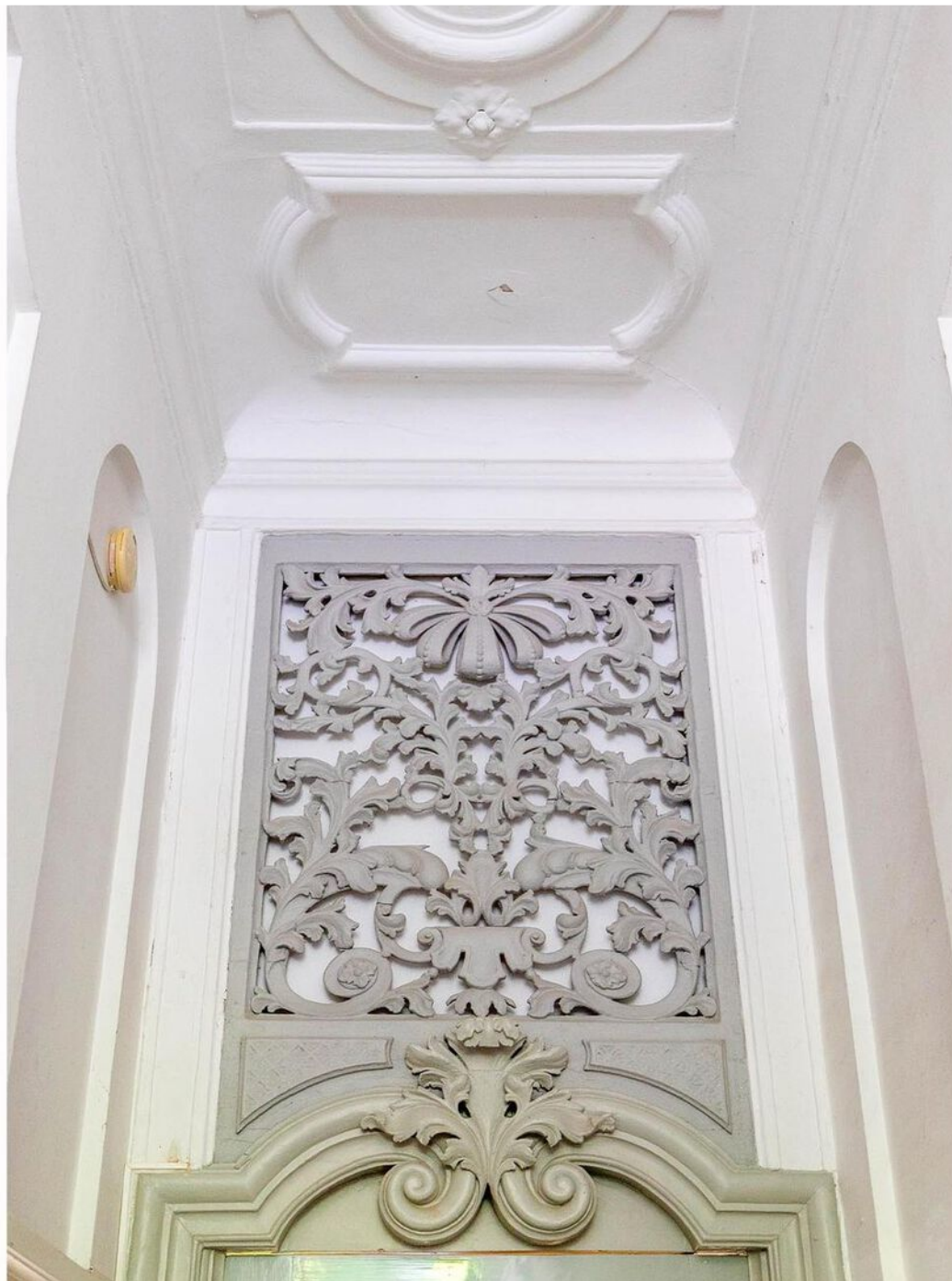
Perceeloppervlakte

266 m²

Soort	herenhuis
Type	tussenwoning
Aantal kamers	8
Woonoppervlakte	294 m ²
Perceeloppervlakte	266 m ²
Inhoud	1443 m ³
Bouwjaar	1443
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas











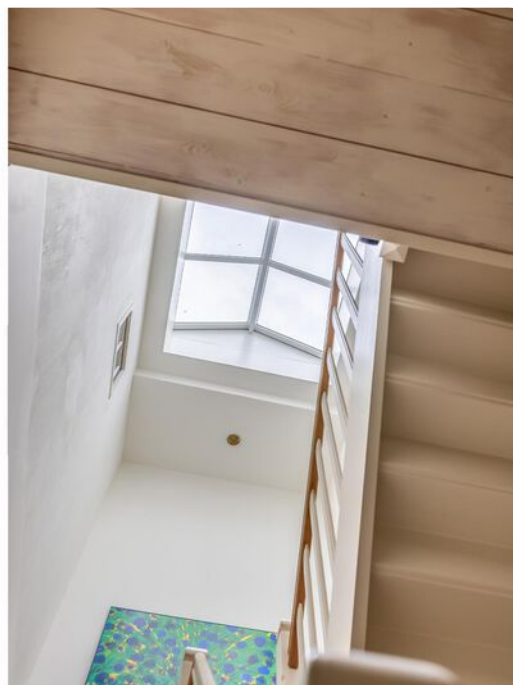




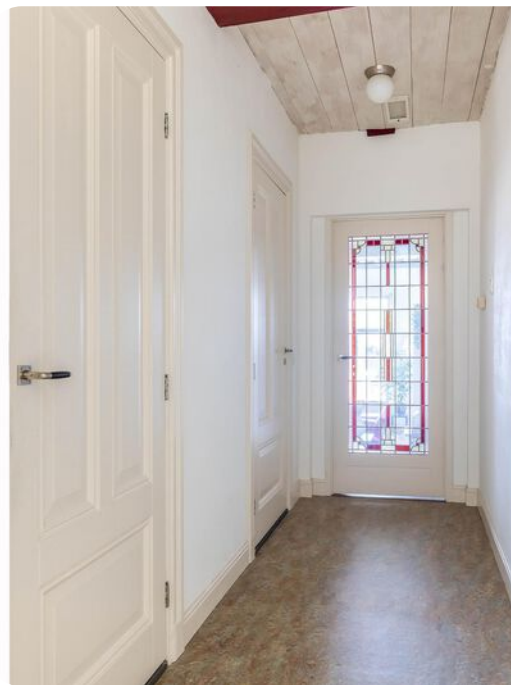










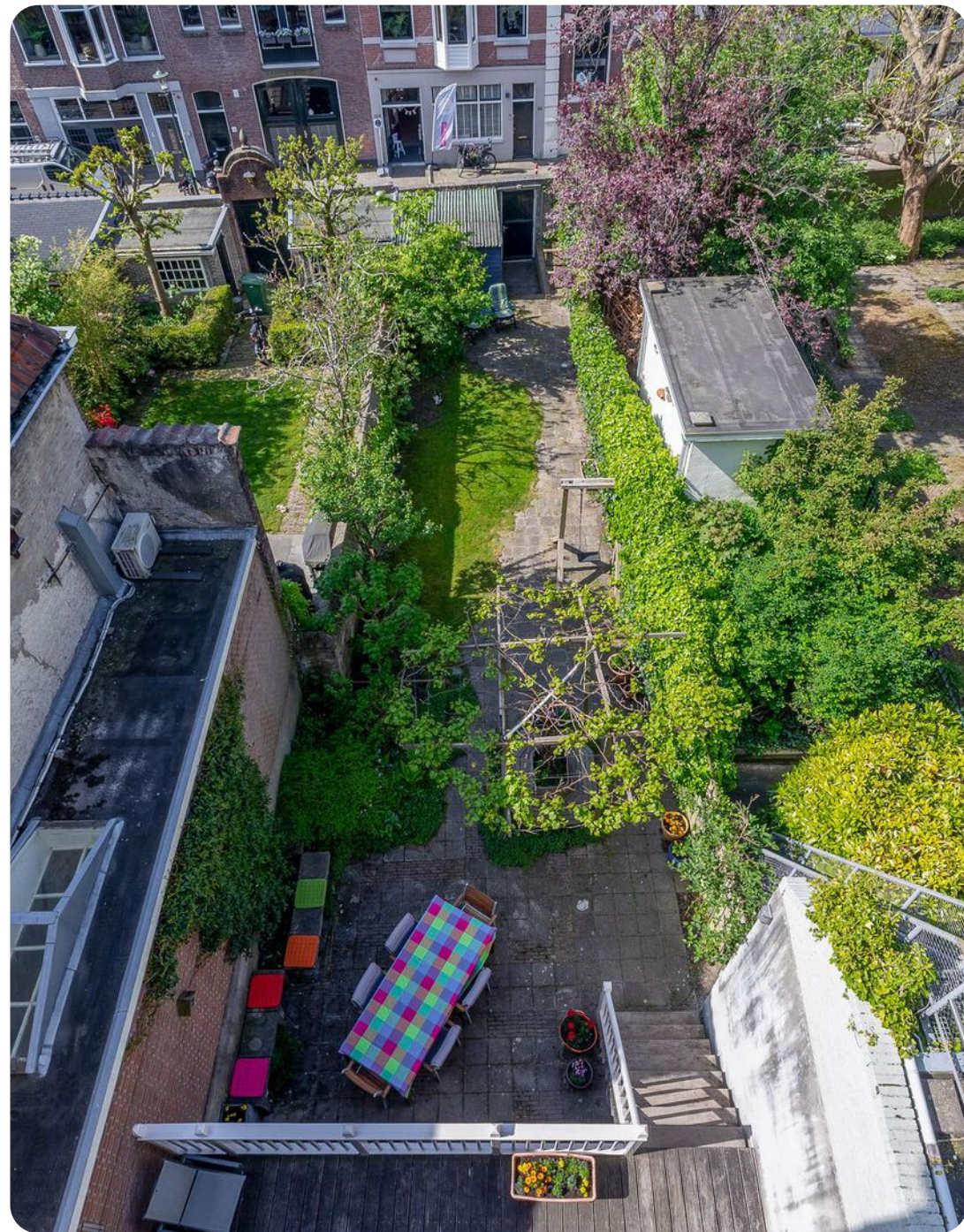




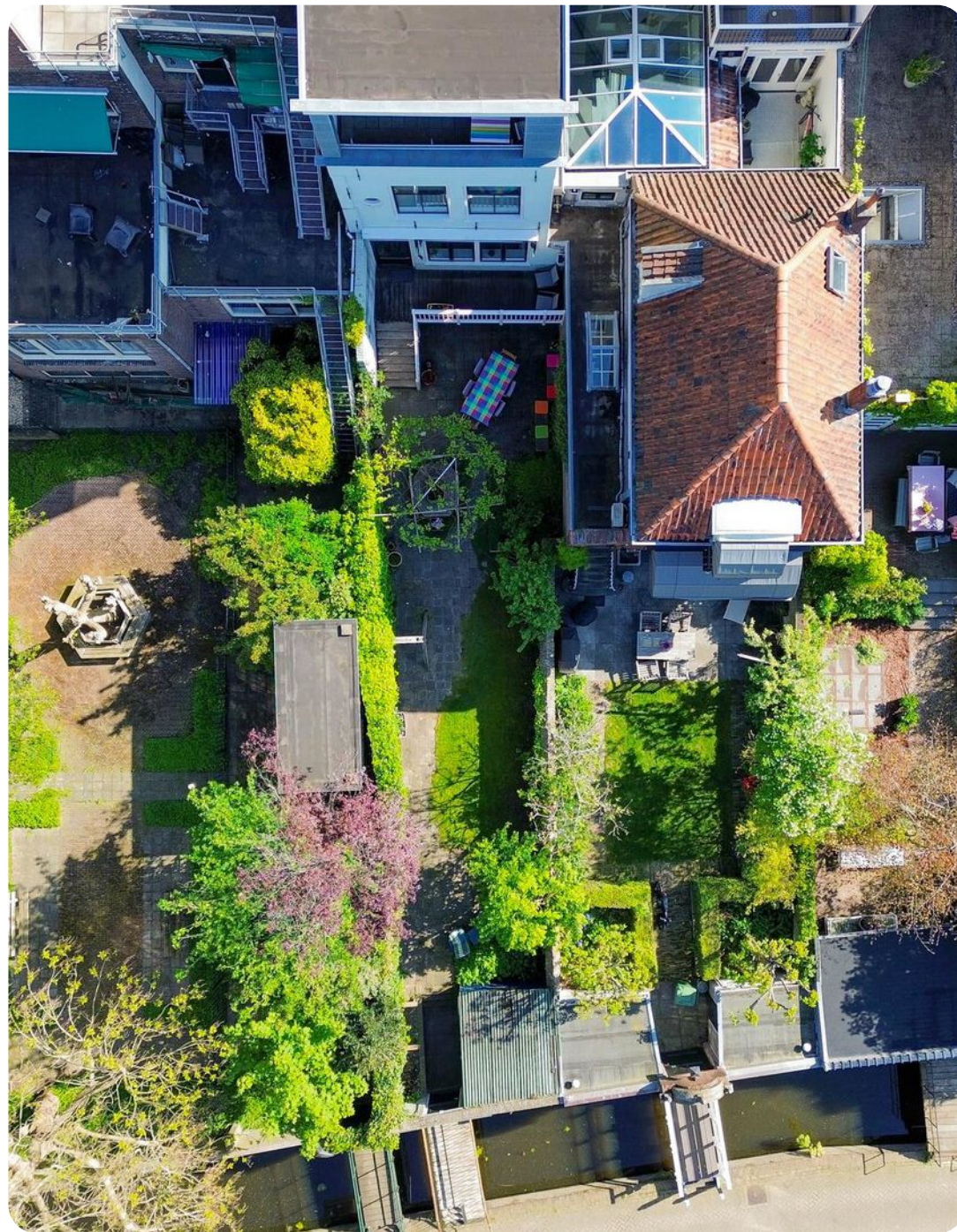












Virtueel▶bezichtigen▶

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Westhaven 13

Postcode/plaats

2801 PH Gouda

Sectie/perceel

Sectie D, nummer 3608

Kadastraal eigendom

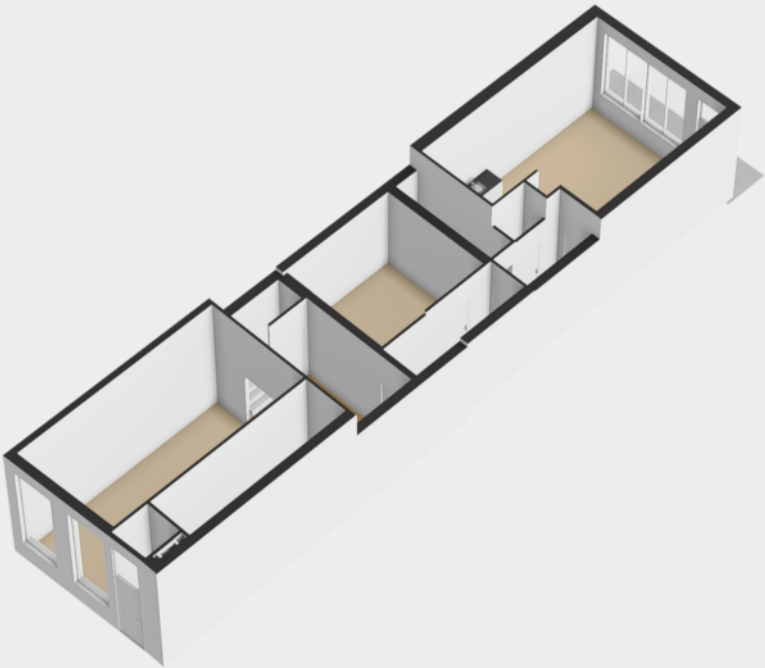
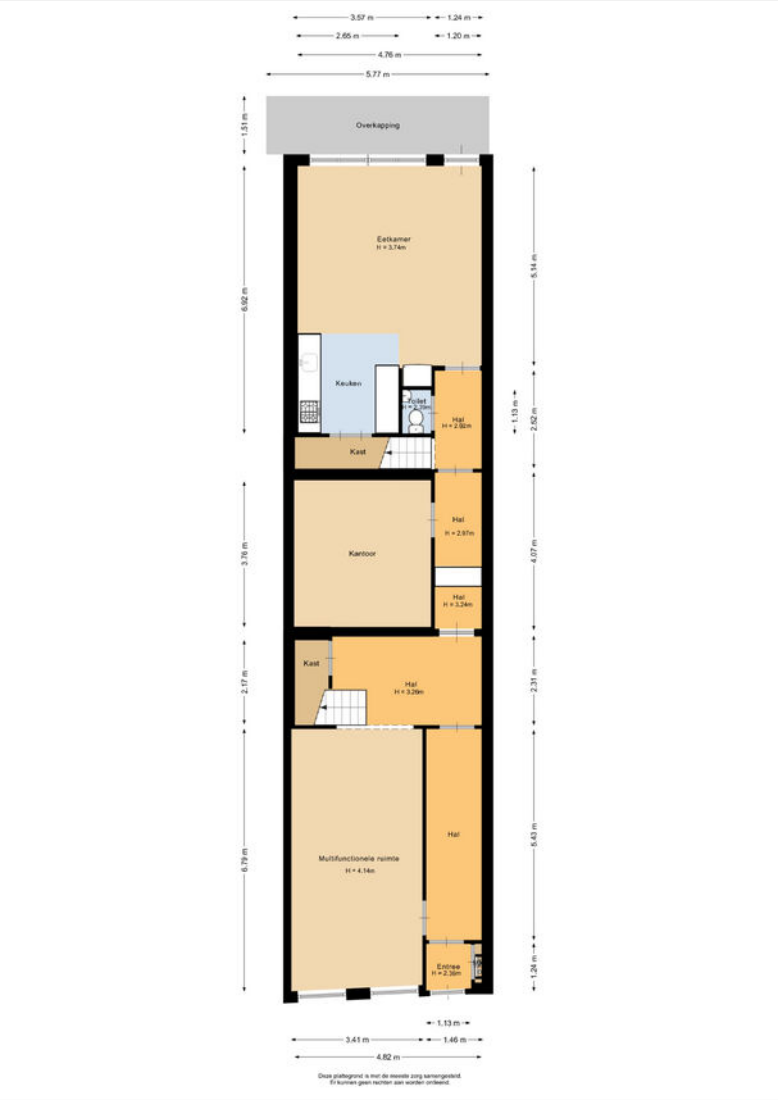
Volle eigendom

Perceelpervlakte

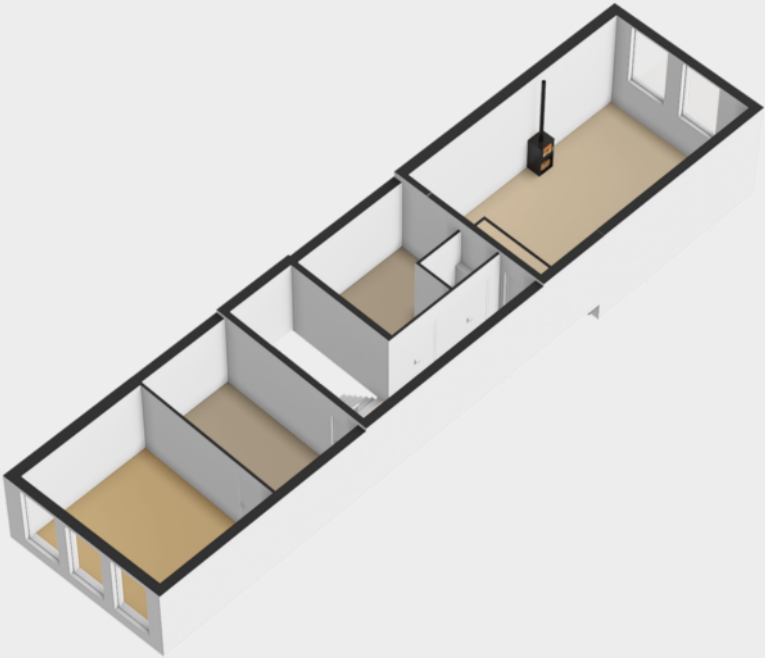
266 m²



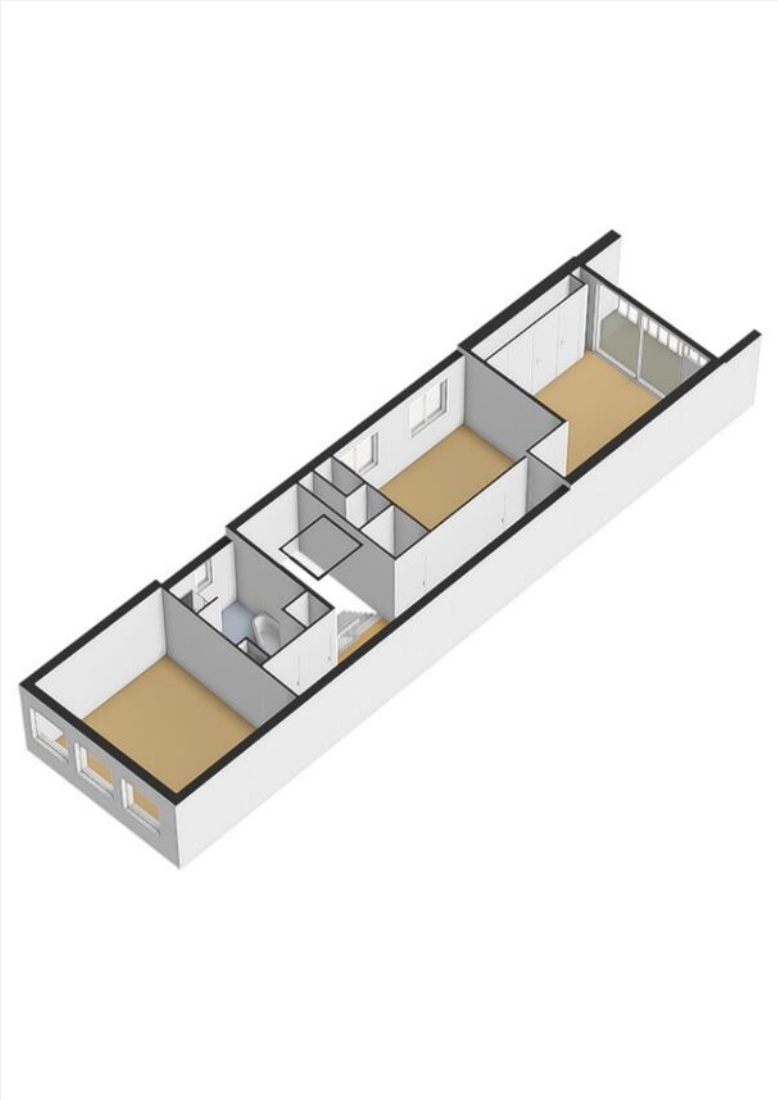
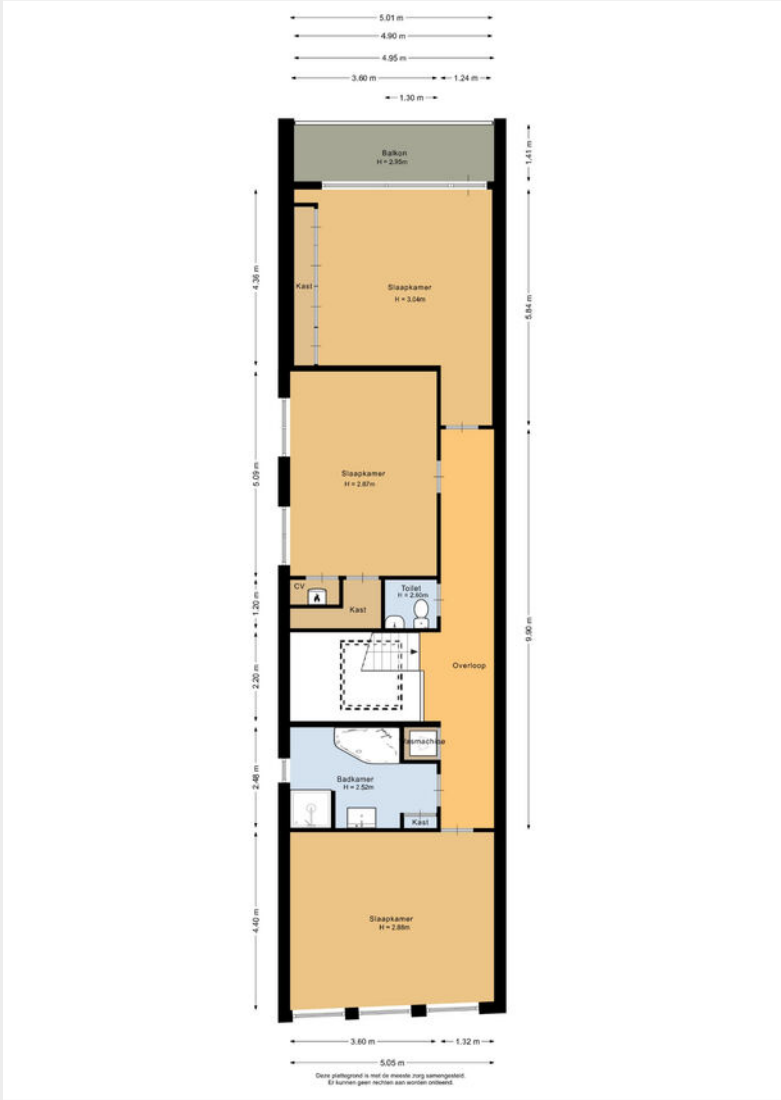
Plattegrond



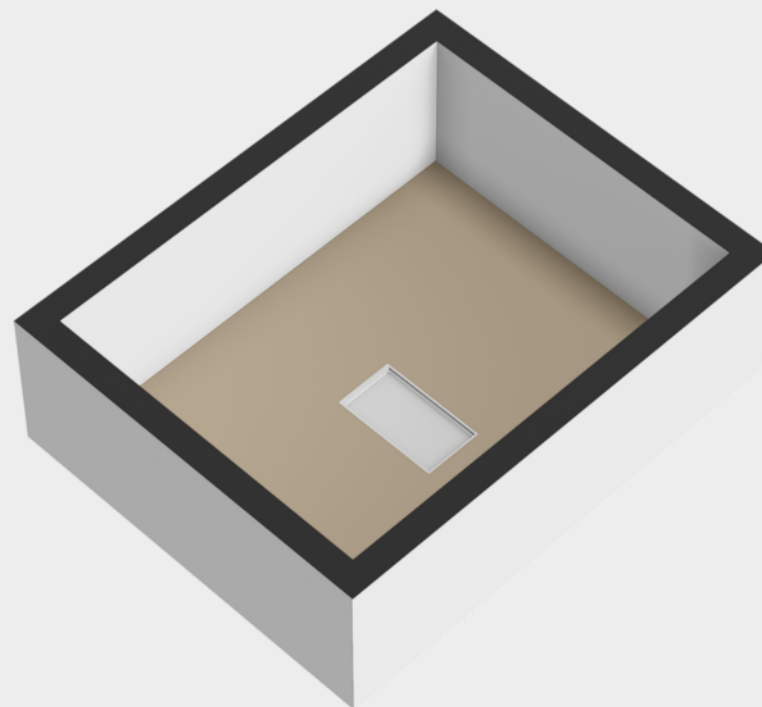
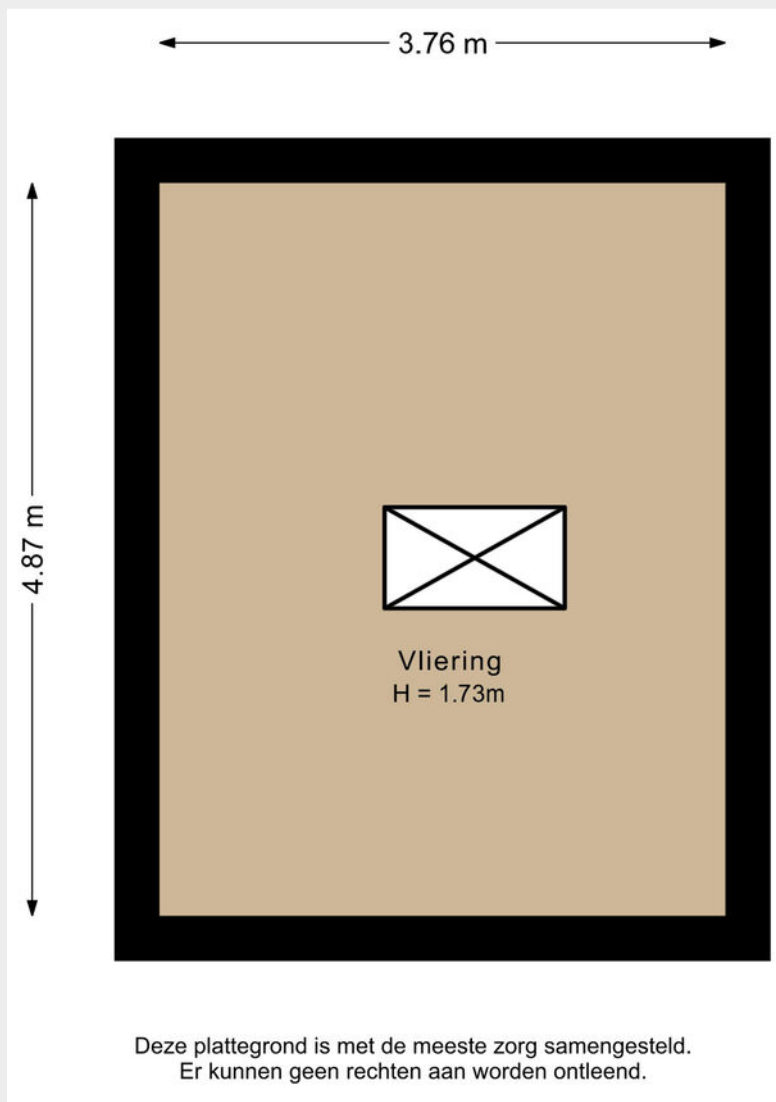
Plattegrond



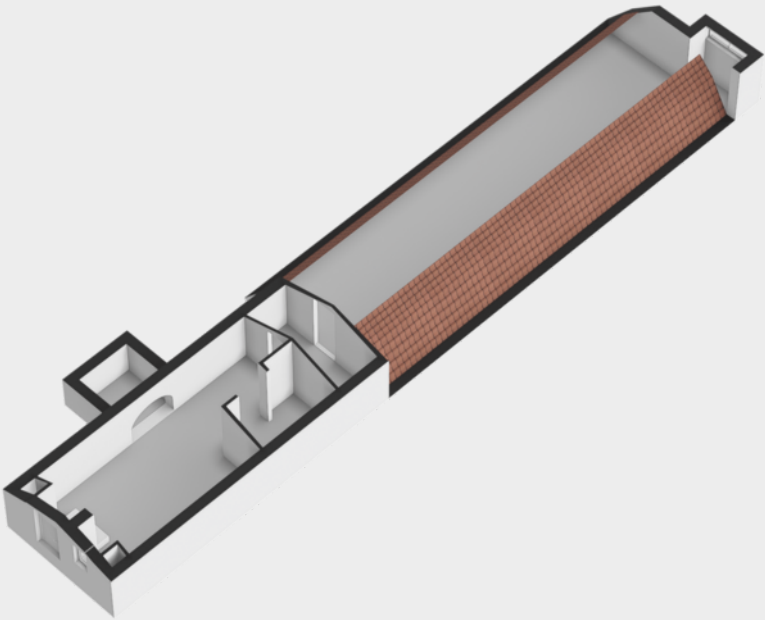
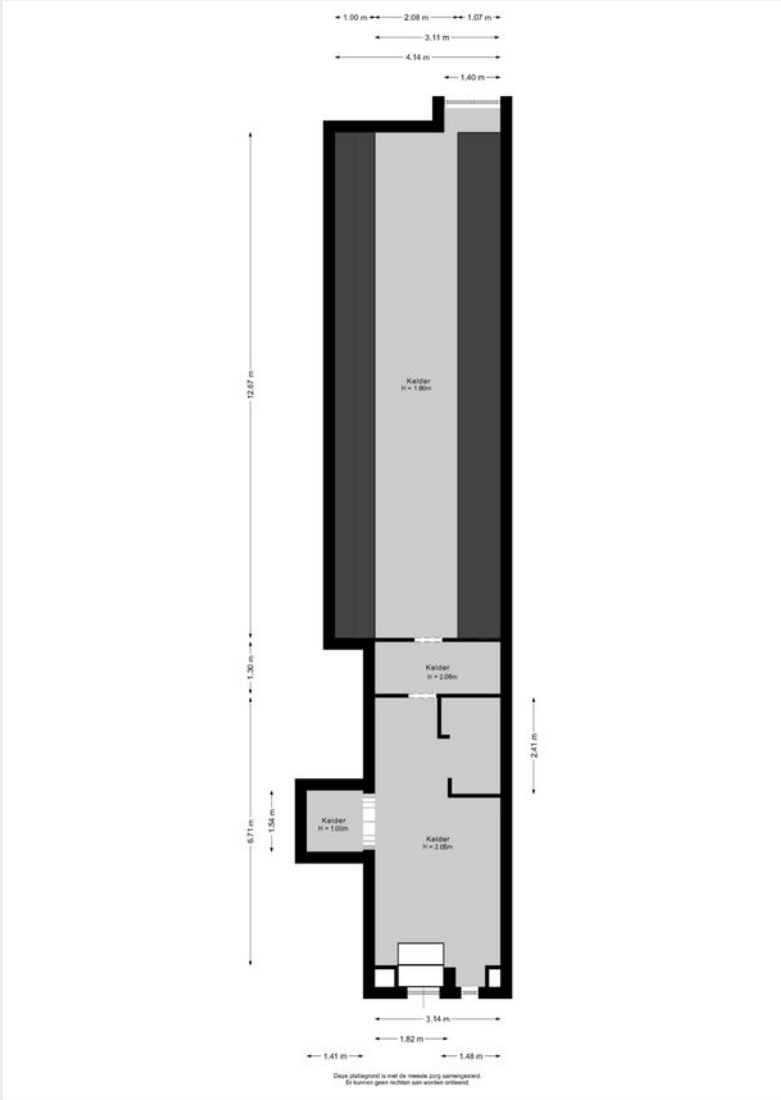
Plattegrond



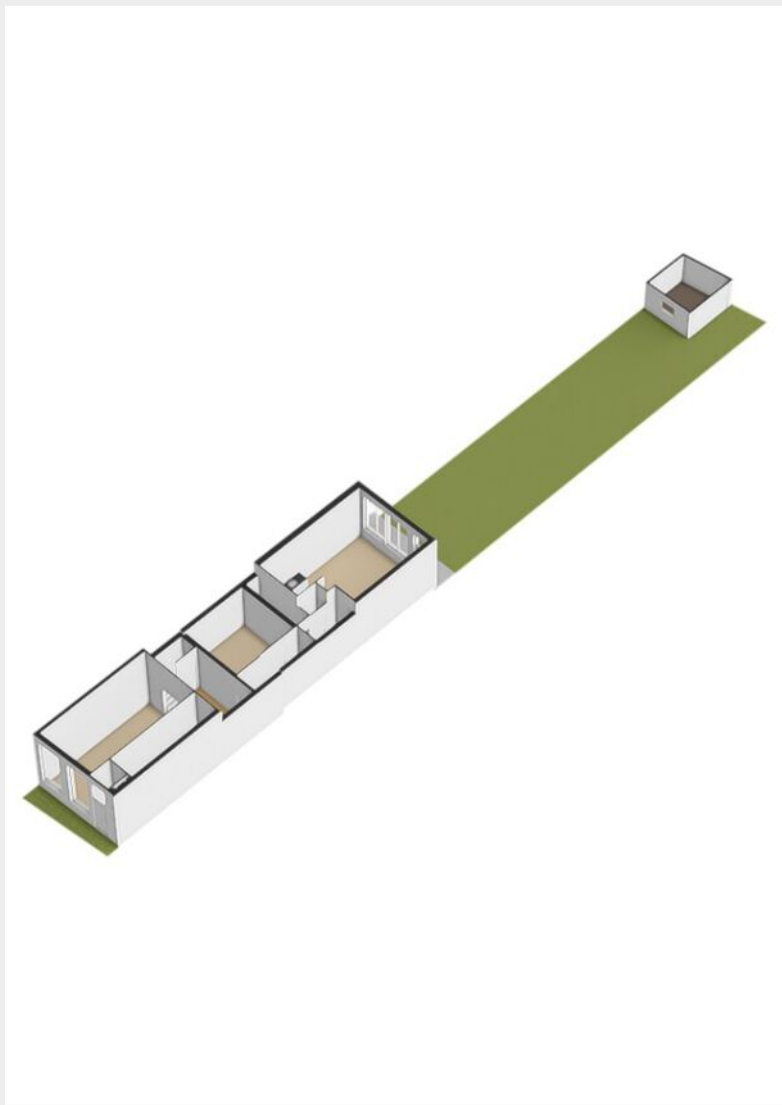
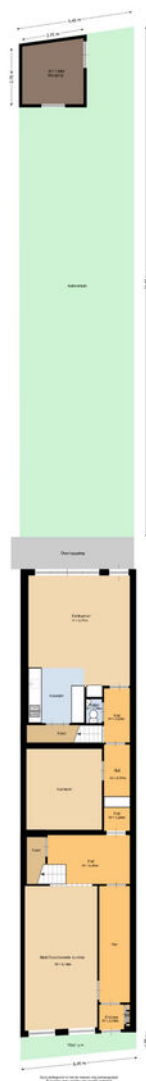
Plattegrond



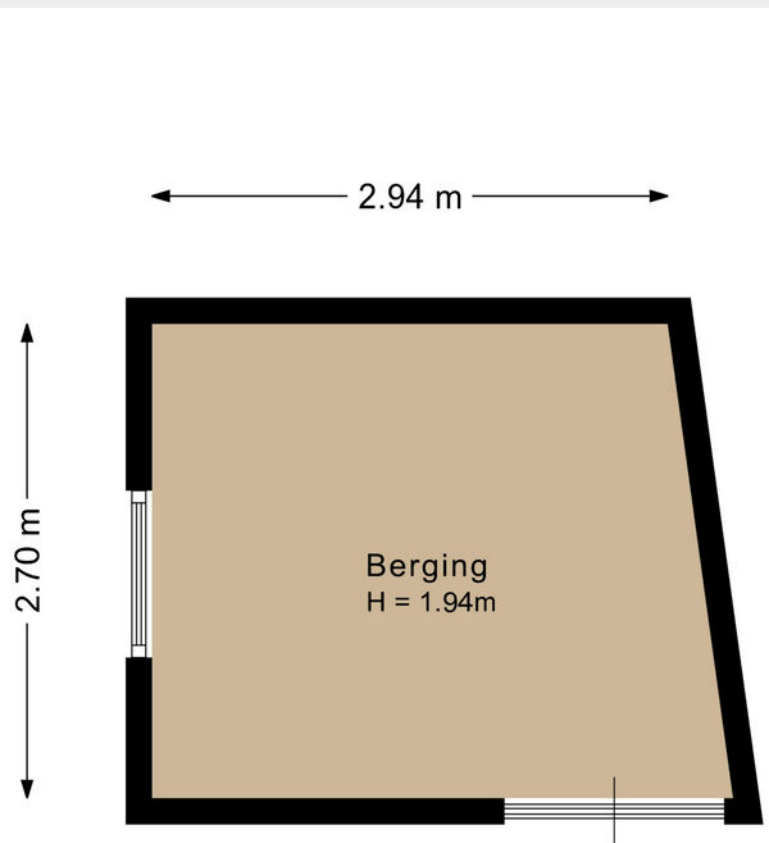
Plattegrond



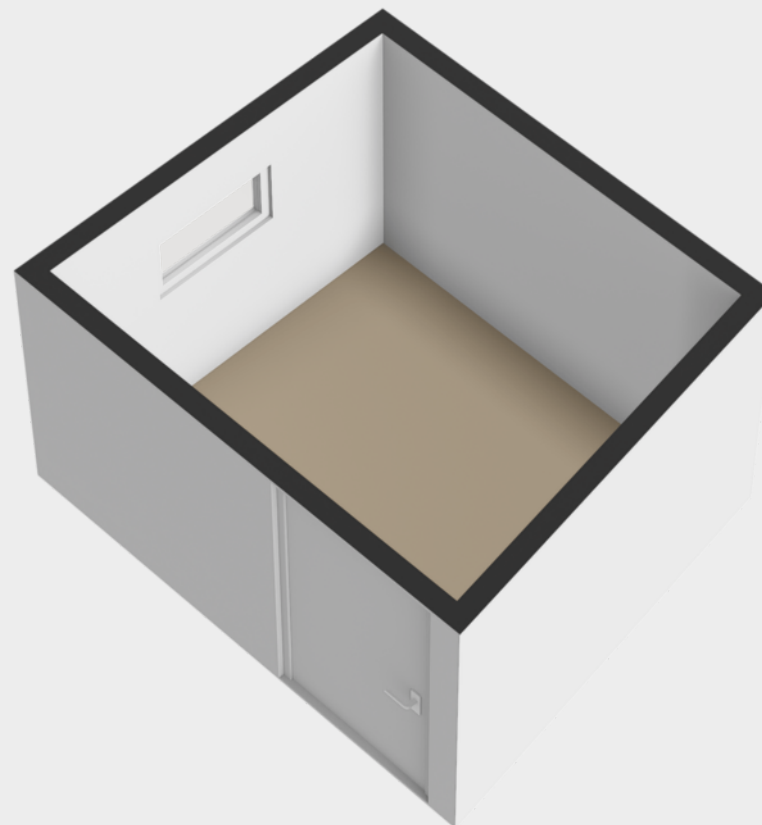
Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Lange Tiendeweg 104
2801 KK Gouda

0182 57 77 70
gouda@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Bart>
Brandse>

NVM Register Makelaar - Taxateur

06 50 67 05 71
bbrandse@vanherk.nl



Celine>
van Laar>

NVM Makelaar

06 82 04 14 54
cvanlaar@vanherk.nl



Sofie>
Mudde>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl



Milan>
van Vliet>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

