

TE KOOP

Wethouder Venteweg 65, Gouda

€ 895.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
192 m²



Perceeloppervlakte
380 m²



Inhoud
818 m³



Aantal kamers
5



Energielabel
A++



Omschrijving

Wonen op een toplocatie met een unieke combinatie van rust, ruimte en een prachtig uitzicht?

Deze sfeervolle, vrijstaande woning met energielabel A++ aan de Wethouder Venteweg 65 biedt het allemaal! De woning is met zorg verbouwd en verduurzaamd, waardoor comfort en duurzaamheid hier hand in hand gaan. De royale woonkamer, de gezellige woonkeuken en de zonnige achtertuin op het westen maken dit een heerlijke plek om te wonen. Daarnaast beschikt de woning over parkeren op eigen terrein wel zo praktisch en comfortabel. Via een looppad vanuit de tuin wandel je zo naar de Breevaart en de Reeuwijkse Plassen. Met een wandelpad en dijk ertussen geniet je hier van optimale rust, terwijl je toch dicht bij alle voorzieningen bent.



Voor liefhebbers van groen en water is dit een ideale locatie, vanaf het water aan de achterzijde heb je namelijk een directe vaarverbinding met de Reeuwijkse Plassen. De woning is gunstig gelegen nabij diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten en biedt een uitstekende verbinding met verschillende uitvalswegen.

Bijzonderheden:

- Woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk;
- Volledig nieuwe fundering (2018);
- Energielabel A++;
- Warmtepomp;
- Moderne keuken;
- Gehele woning volledige gerenoveerd;
- Gehele woning is volledig geïsoleerd;
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming;
- 4-slaapkamers;
- Gehele begane grond voorzien van inbouwspots en sierlijsten plafond;
- Parkeren op eigen terrein voor diverse auto's;
- Goed aangelegde achtertuin met bewatering systeem gelegen op het westen met ruime overkapping;
- Vanaf de Breevaart heb je een directe vaarverbinding naar de Reeuwijkse plassen;
- De woning is gunstig gelegen nabij diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten;
- Uitstekende verbinding met verschillende uitvalswegen;



Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst voel je direct de ruimte en het prachtige licht dat deze woning zo bijzonder maakt. De open entree biedt toegang tot alle vertrekken: de trap naar de eerste verdieping, het toilet, een vaste kast, de berging, de woonkamer aan de voorzijde en de woonkeuken aan de achterzijde van de woning. De lichte en royale woonkamer met grote raampartijen en een sfeervolle houtkachel straalt warmte en gezelligheid uit. Aan de voorzijde bevindt zich een aparte kamer met grote raampartijen; vroeger was dit de winkel in deze voormalige bakkerij. Deze ruimte is nu multifunctioneel inzetbaar: als werkkamer, atelier, eetkamer, of anderszins. De kamer is voorzien van een authentieke tegelvloer met Winckelmans-tegels in een traditioneel legpatroon. De woonkamer is afgewerkt met een in visgraat gelegde eiken vloer met een bandbies-afwerking.



De woonkeuken aan de achterzijde is een echte eyecatcher.

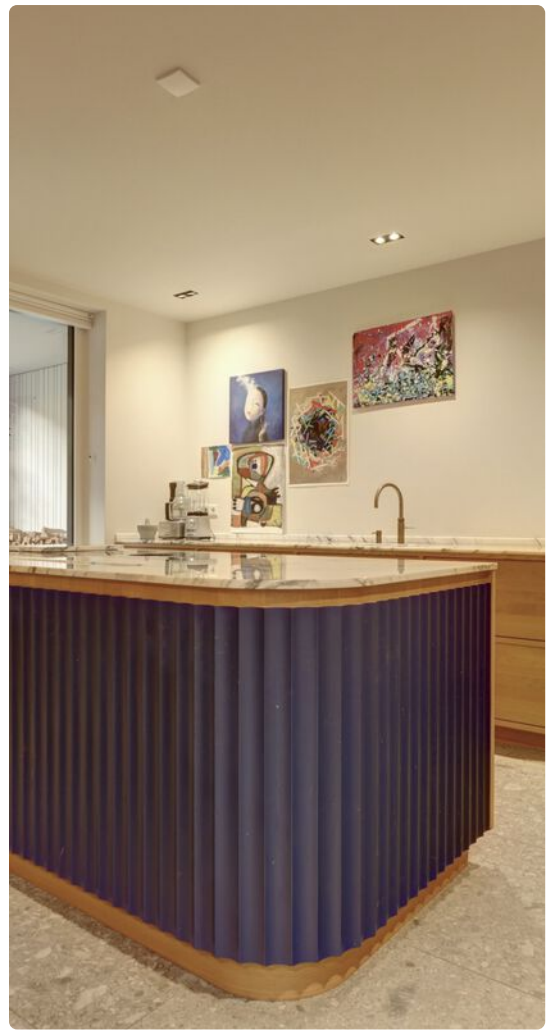
De keuken is volledig op maat gemaakt van massief eikenhout en voorzien van een royaal kookeiland en een stijlvol marmeren werkblad. De hoogwaardige inbouwapparatuur bestaat uit een Miele combi-stoomoven, een combi-oven, een ingebouwde koffiemachine, een 'knock-to-open' vaatwasser en een Miele gourmet-warmhoudlade, die ideaal is voor het voorverwarmen van servies, het warmhouden van gerechten en slow cooking. Daarnaast zijn een inbouwkoelkast met BioFresh-lades en een vriezer van Liebherr aanwezig. In een van de lades is een Quva-vacuumeersysteem geïntegreerd, waarmee in combinatie met de warmhoudlade perfect sous-vide en slow cooking kan worden toegepast. Onder het marmeren blad bevindt zich bovendien een liftsysteem met aansluiting voor een tv-scherm, discreet weggewerkt in het ontwerp. Met een prachtig houten keukenmeubel, royaal kookeiland, kastenwand met vier ovens, koel-vriescombinatie en vaatwasser, plus een stijlvol marmeren werkblad, is dit de perfecte plek om te koken en samen te zijn.



Vanuit de keuken kijk je uit op de zonnige, fraai aangelegde achtertuin. In deze woning is met veel zorg en oog voor detail verbouwd. Overal zijn prachtige kleuren en hoogwaardige materialen gebruikt; alles klopt en voelt tot in de puntjes verzorgd. De gehele begane grond is voorzien van inbouwspots en strakke wand- en plafondafwerking, waardoor het geheel een stijlvolle en sfeervolle uitstraling heeft.











Eerste verdieping:

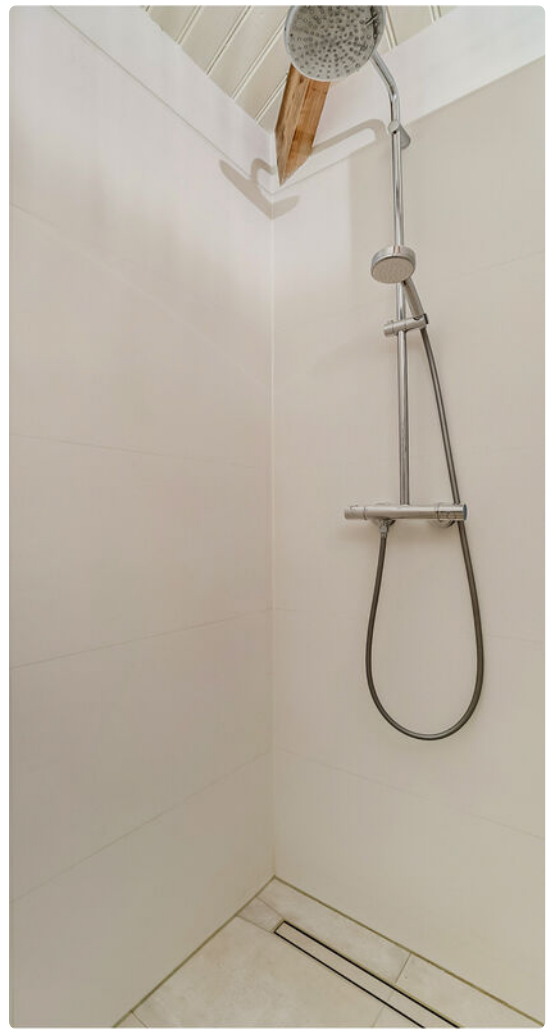
Vanaf de royale overloop met hoge plafonds en prachtig zichtbare houten balken heb je toegang tot vier ruime slaapkamers, de badkamer, een praktische wasruimte met spoelbak en opstelplaats voor de wasapparatuur, en een tweede separaat toilet.

De badkamer is uitgevoerd met een dubbele wasbak, een inloopdouche en een ligbad, en combineert comfort met stijl. Door de gehele verdieping zijn de houtbalken in het zicht behouden, wat de ruimtes karakter en sfeer geeft. Alle kamers beschikken bovendien over een laminaat vloer, waardoor een moderne en duurzame afwerking ontstaat. De combinatie van hoge plafonds, royale vertrekken en veel natuurlijk licht zorgt ervoor dat deze verdieping een heerlijke, lichte en uitnodigende woonruimte is.





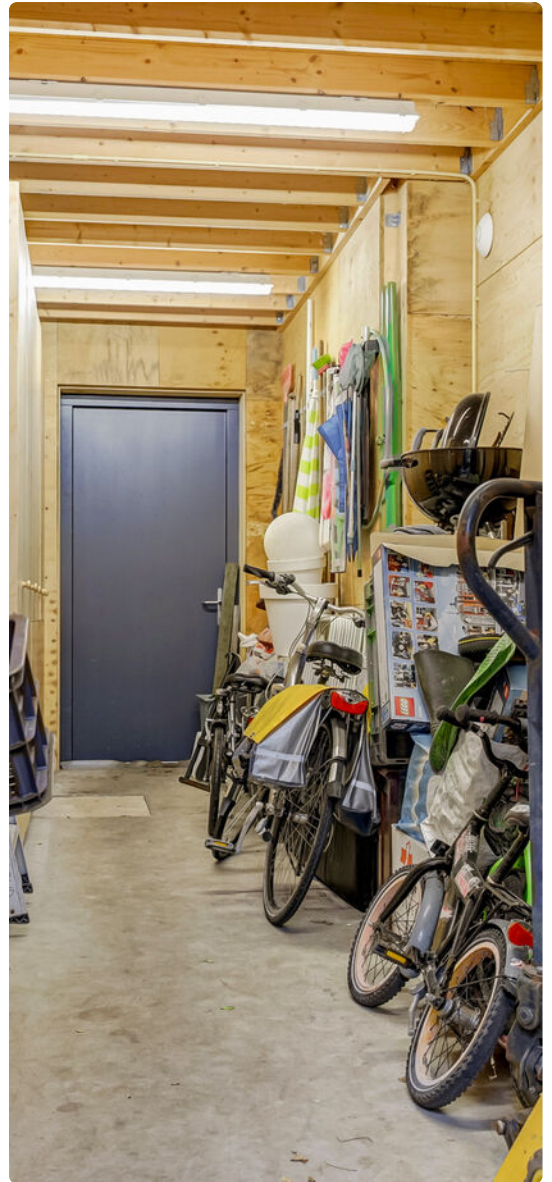


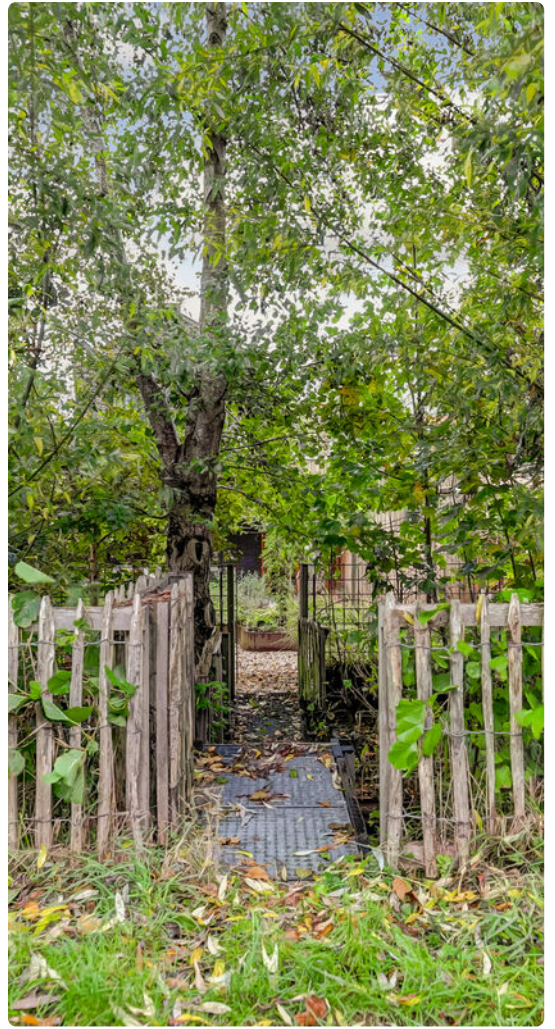


Tuin:

De woning beschikt over een ruime, sfeervolle achtertuin op het zuiden, een echte groene oase met veel groen, volwassen bomen, struiken en kleurrijke borders voorzien van een bewatering systeem. Een charmant looppad leidt vanuit de tuin naar de Breevaart, waardoor waterliefhebbers hier hun hart kunnen ophalen. Direct aan de woning ligt een onderheid terras met overkapping, ideaal om beschut te genieten van het buitenleven. De tuin is geheel omsloten met natuurlijke tuinafscheidingen, wat zorgt voor privacy en een intieme, rustgevende sfeer.

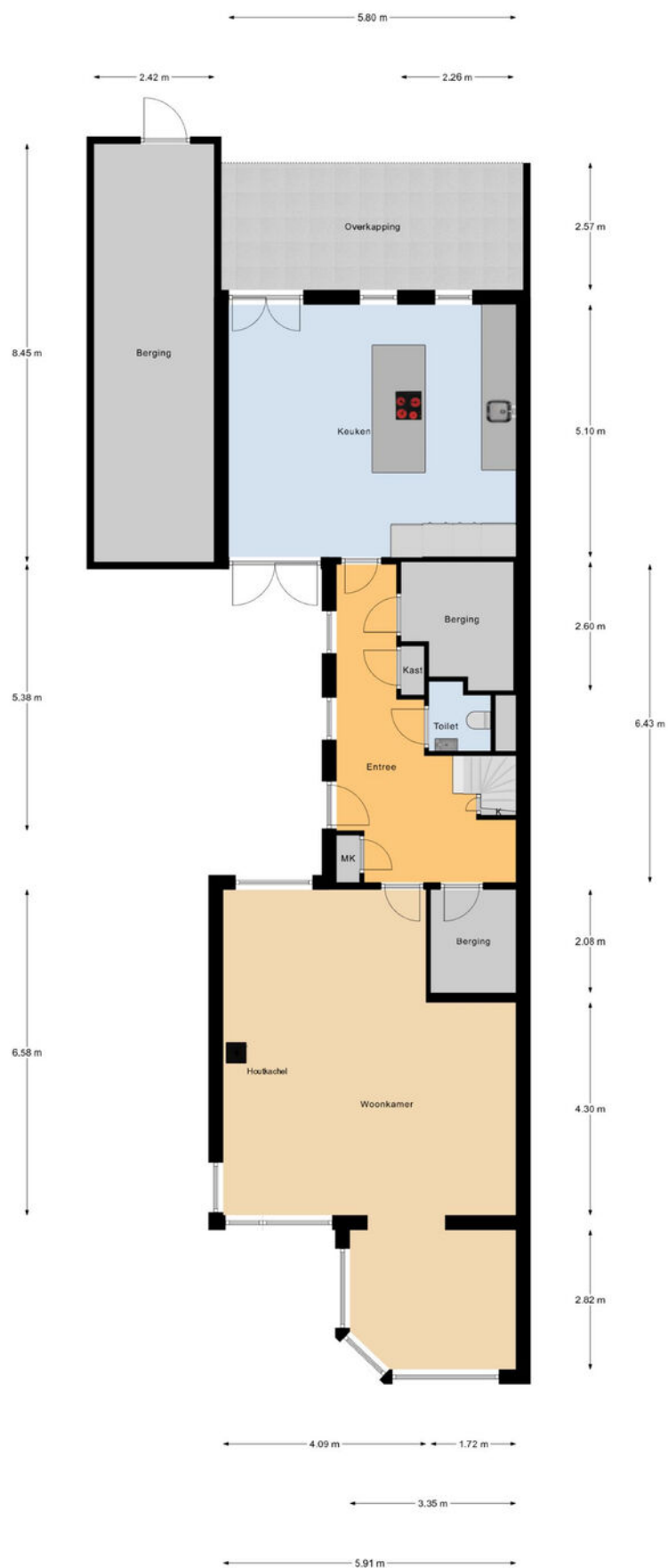
De tuin is aangelegd met luxe materialen en straalt stijl en kwaliteit uit. Vanuit de tuin is tevens toegang tot de riante berging, voorzien van vloerverwarming en veel bergruimte voor fietsen, tuinspullen en andere opslag, waardoor functionaliteit en comfort perfect samenkomen.







Plattegrond



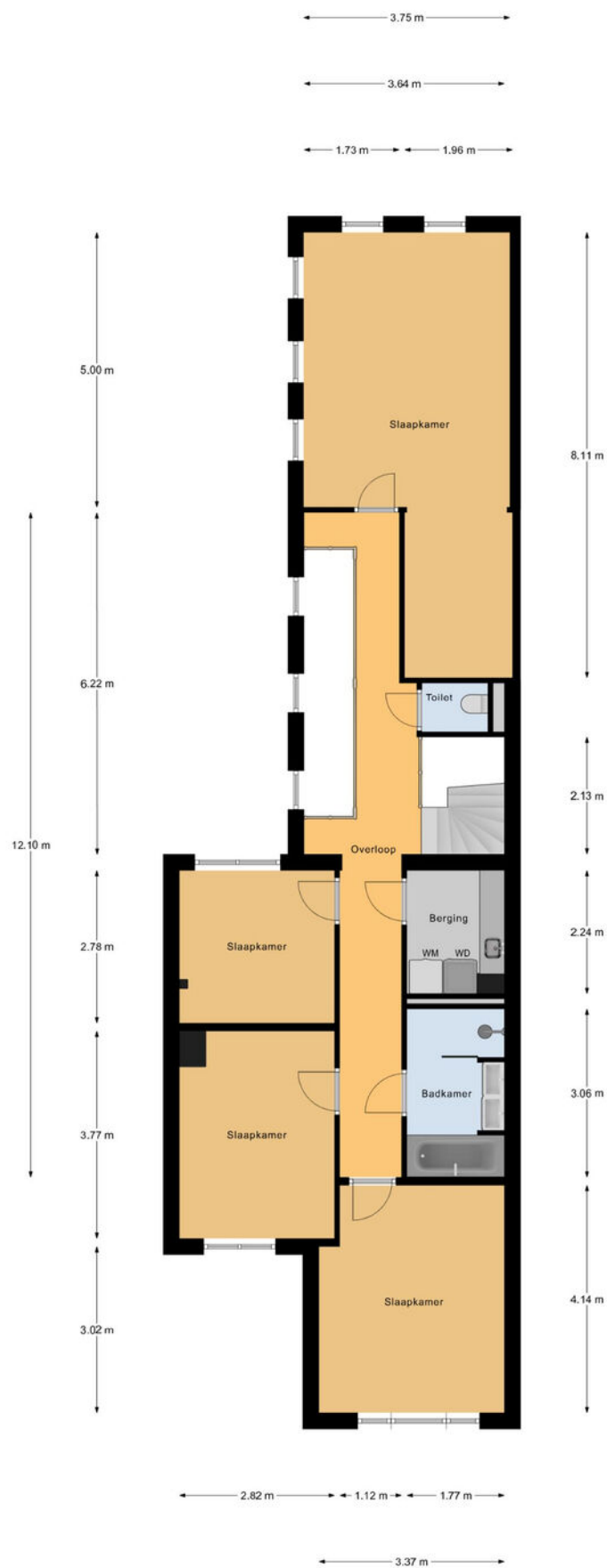
Begane Grond

Plattegrond



Begane Grond Tuin

Plattegrond



1e Verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bvd



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gouda

K

3261

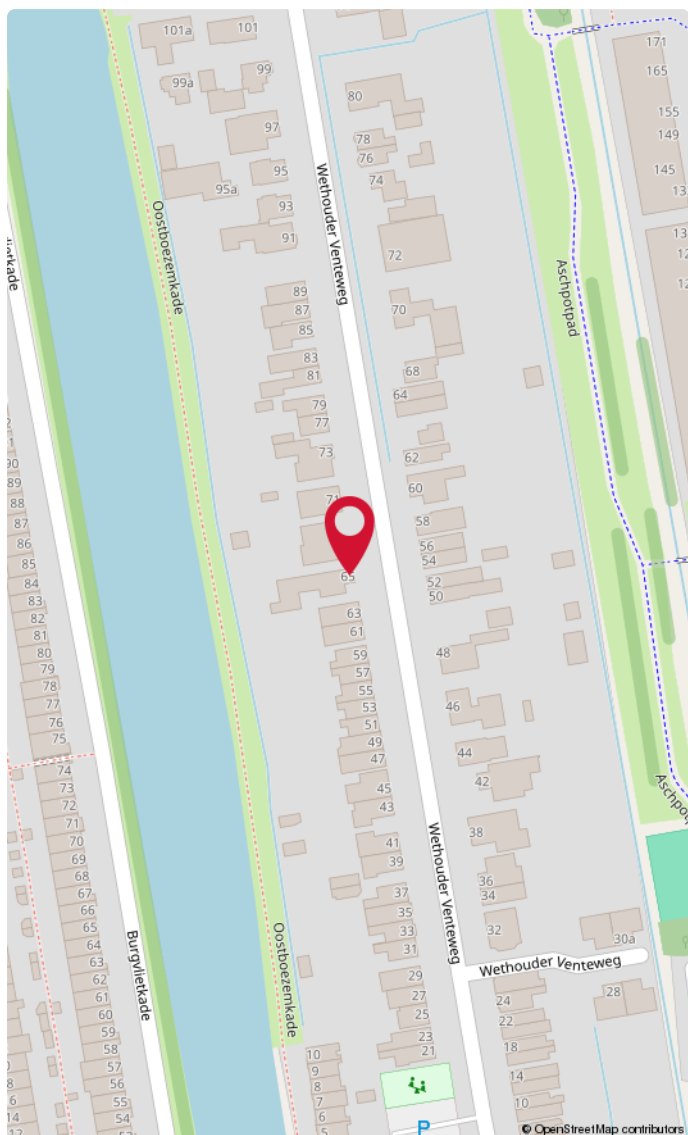
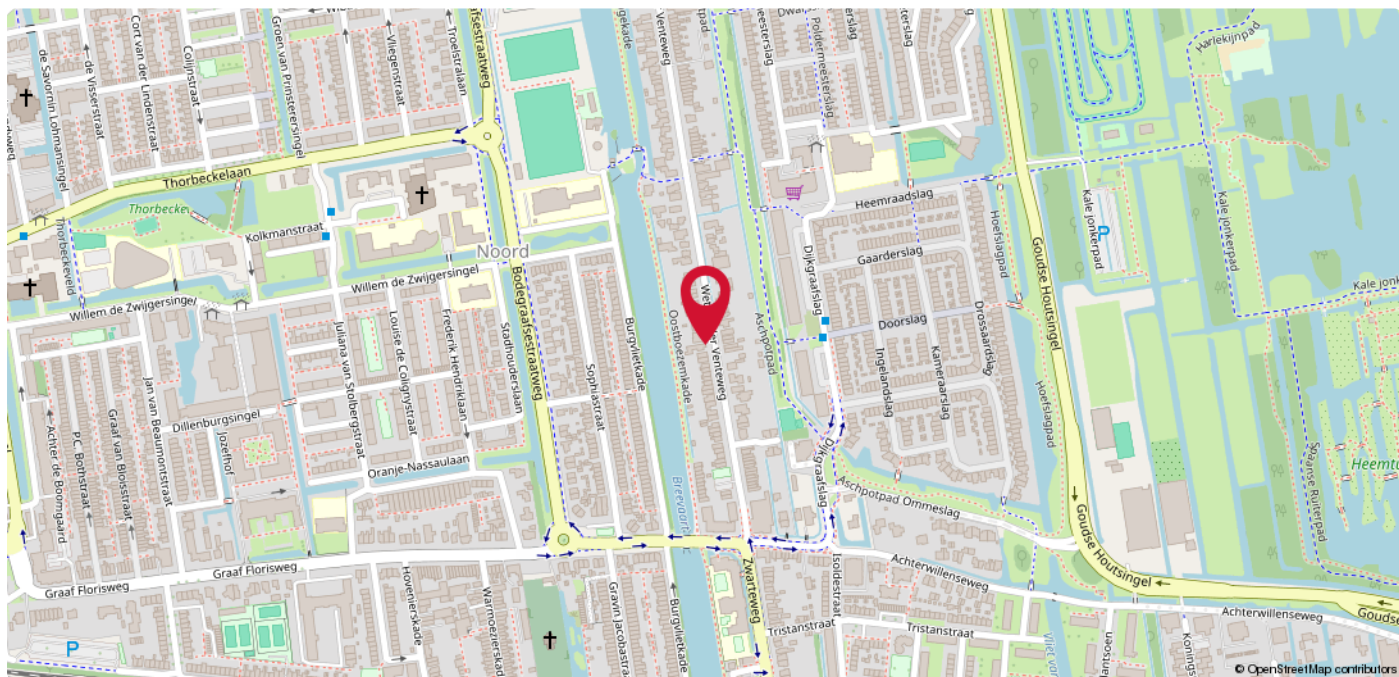
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

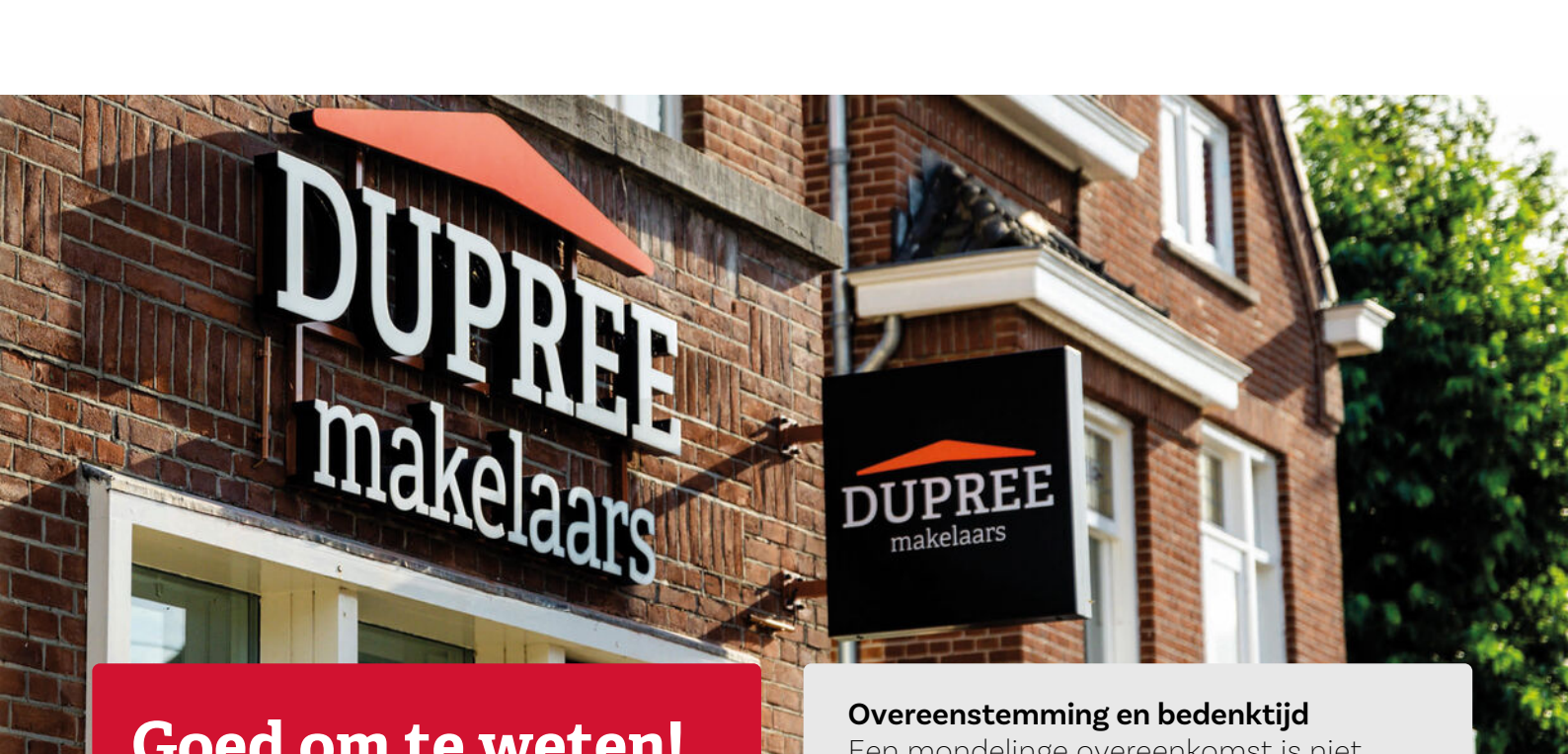
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Noord

Gouda Noord (in Gouda zelf meestal aangeduid als Noord) is een woonwijk in de stad en gemeente Gouda, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De helft van de woningen in de wijk dateert uit de wederopbouwperiode. Ten tijde van de bouw lag de wijk in het noorden van de stad Gouda, maar nu is dat niet meer zo. De in de jaren '70 gebouwde wijk Plaswijk ligt noordelijker. Achterwillens valt ook onder deze wijk, maar wordt soms ook als zelfstandige wijk gezien. Deze wijk ligt vlakbij de Reeuwijkse Plassen, het Goudse Hout en op 5 fietsminuten van het Centraal Station van Gouda en de historische binnenstad. Dwars door deze woonwijk ligt de prachtige Breevaart met vaarroute naar de Reeuwijkse Plassen.

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars' with a red roof icon above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo is mounted on a wall.

DUPREE makelaars

DUPREE makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via [Move.nl](https://www.move.nl) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

