



DUPREE
makelaars

TE KOOP

Nieuwehaven 229, Gouda

€ 415.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
90 m²



Perceeloppervlakte
89 m²



Inhoud
339 m³



Aantal kamers
3



Energielabel
D



Omschrijving

Aan de schilderachtige Nieuwehaven, een van de mooiste plekjes in de binnenstad van Gouda, ligt deze charmante en goed onderhouden stadswoning van circa 90 m². De woning heeft karakter en sfeer, met een leefkeuken met openslaande deuren, een gezellige woonkamer, twee lichte slaapkamers, een zonnig balkon, een praktische zolder en een diepe stadstuin waar je, ondanks de centrale ligging, in alle rust kunt genieten. Een sfeervolle plek om het stadsleven en huiselijk comfort te combineren.

Bijzonderheden

- Circa 90 m² woonoppervlakte
- Nette stadswoning met veel sfeer
- Woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin
- Twee slaapkamers en een zonnig balkon
- Praktische zolder met veel mogelijkheden
- Diepe stadstuin
- Gelegen aan een van de mooiste straten van Gouda
- Op loopafstand van winkels, horeca, terrassen, musea en het station



Indeling

Begane grond:

Entree met hal en meterkast, met toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde is er een prettig zitgedeelte met uitzicht op de historische woonstraat.

Aan de achterzijde ligt de ruime leefkeuken, het hart van het huis. Met houttinten, veel kastruimte, een elektrische kookplaat, oven en royaal werkblad is het een praktische en sfeervolle plek om te koken. De openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

De achtertuin is beschut en biedt, zeker voor een woning in de binnenstad, veel ruimte. Hier kun je rustig zitten, tuinieren of buiten eten.

Via de trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping.





Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich twee charmante slaapkamers en een balkon. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is licht en sfeervol, met directe toegang tot het balkon. Hier geniet je van de ochtendzon, een frisse bries in de zomer en een mooi uitzicht over de typische Goudse achtertuinen.

De tweede slaapkamer aan de voorzijde is knus en veelzijdig; ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. De houten vloer en zichtbare kaplijnen geven de verdieping een warme, authentieke uitstraling.

De badkamer is compact maar netjes afgewerkt en voorzien van een douchecabine, wastafel en toilet.

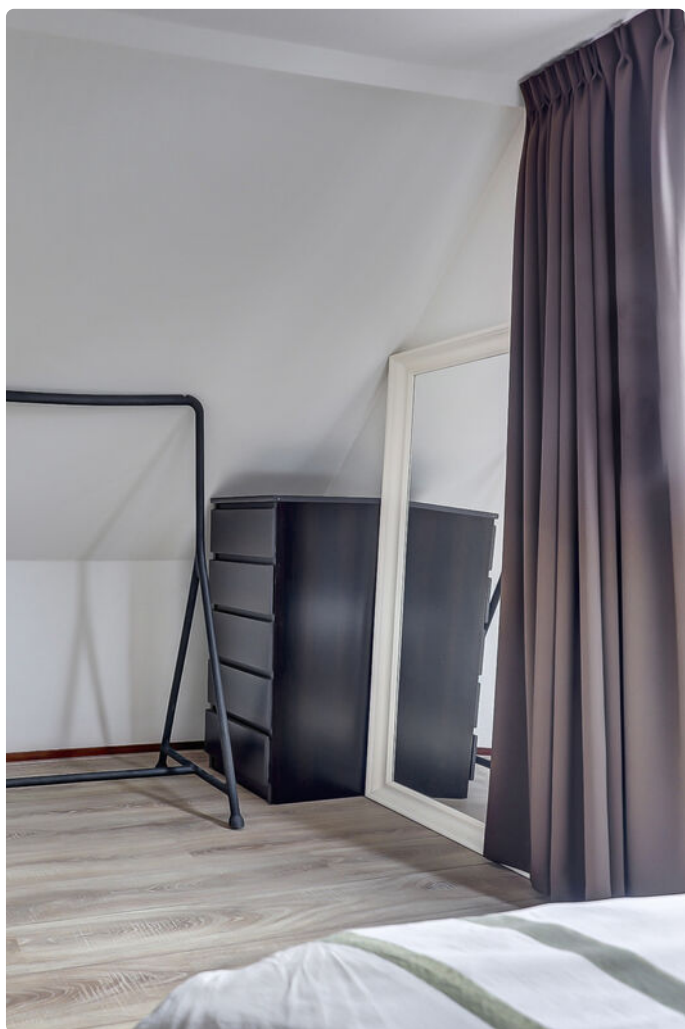
Zolder

De zolder is een open en praktische ruimte die door de lengte van de woning veel bruikbare meters biedt. De zolder is bereikbaar via een vlizotrap.

Tuin

Achter de woning ligt een diepe, charmante stadstuin, een rustige plek midden in de historische binnenstad. De combinatie van bestrating en groen zorgt voor een mooie balans tussen onderhoudsgemak en sfeer. Hier vind je op elk moment van de dag een prettig plekje om buiten te zitten.





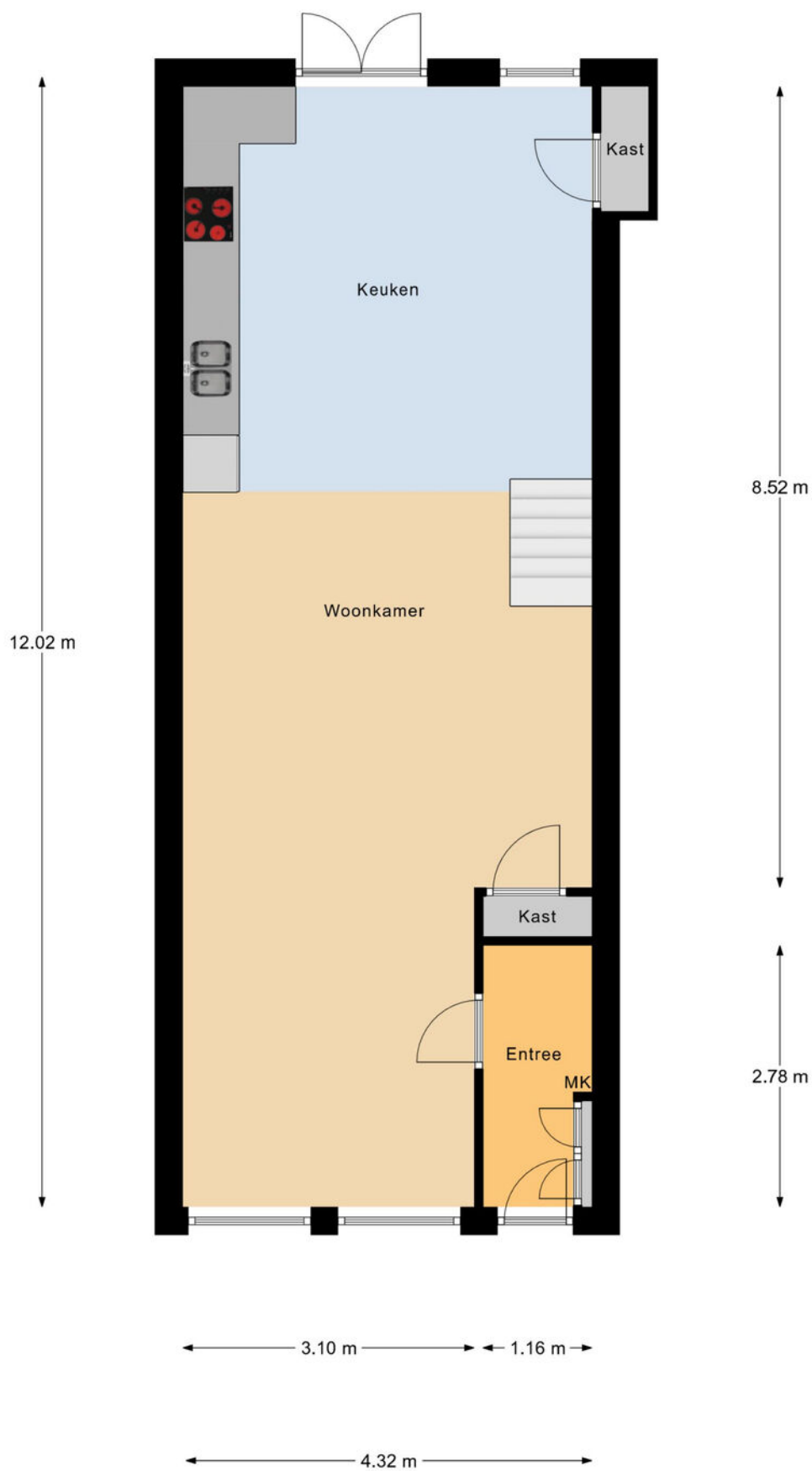


De zolder is een open en praktische ruimte die door de lengte van de woning veel bruikbare meters biedt. De zolder is bereikbaar via een vlizotrap.

Achter de woning ligt een diepe, charmante stadstuin, een rustige plek midden in de historische binnenstad. De combinatie van bestrating en groen zorgt voor een mooie balans tussen onderhoudsgemak en sfeer. Hier vind je op elk moment van de dag een prettig plekje om buiten te zitten.

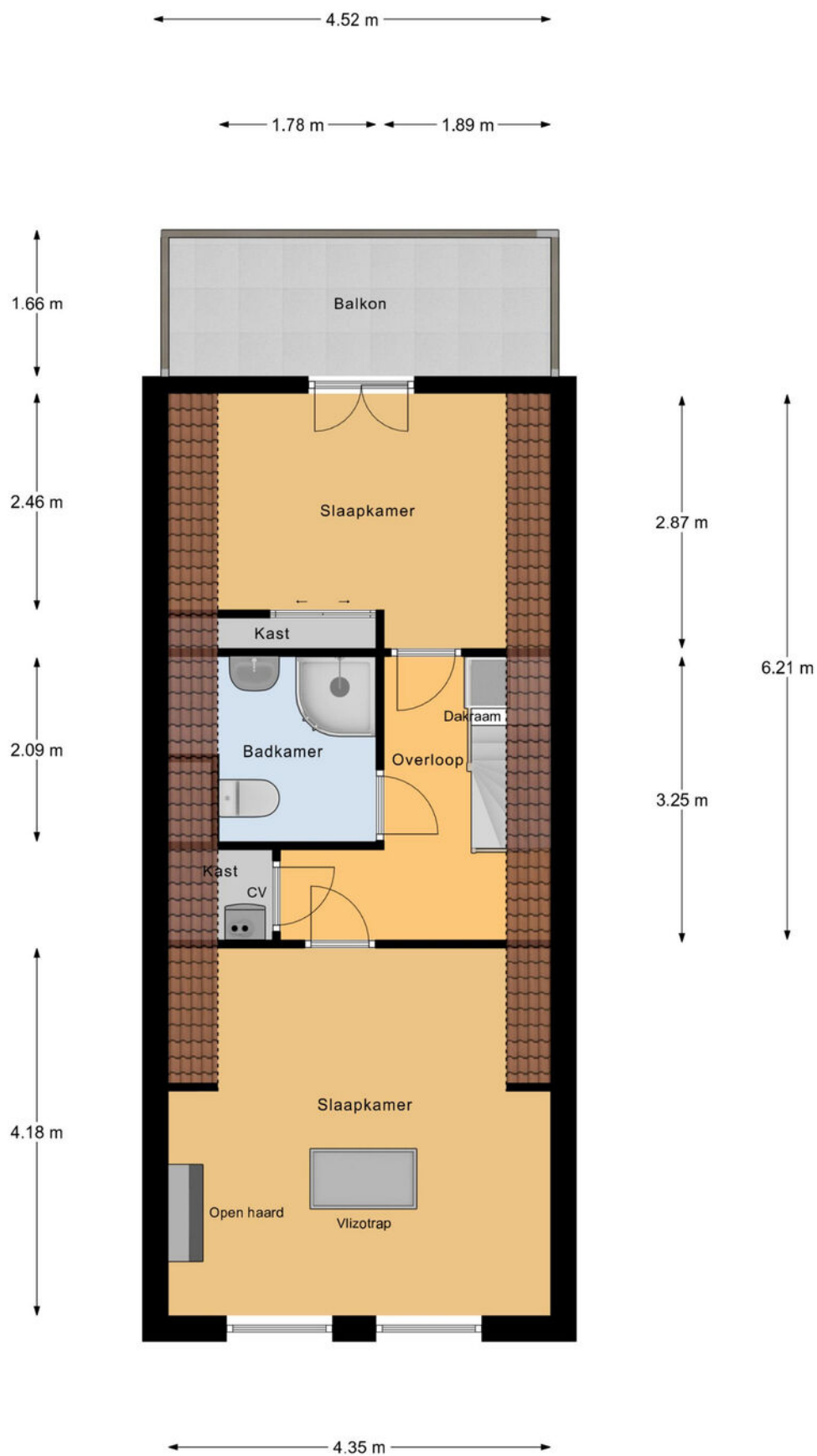


Plattegrond



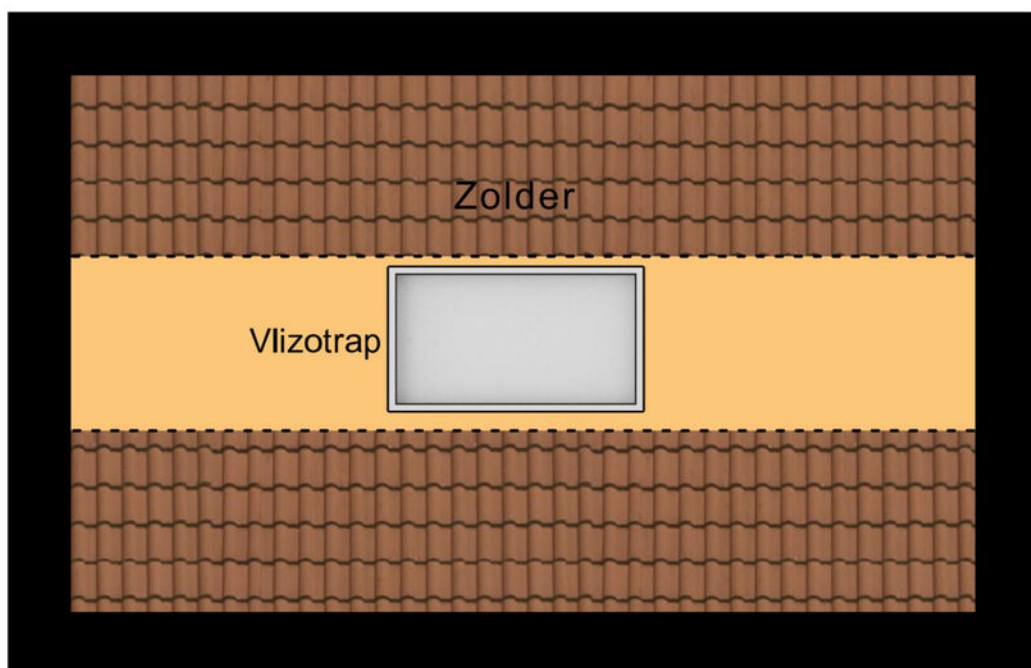
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2.54 m

4.28 m

Zolder

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nieuwehaven 229



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gouda

B

2615

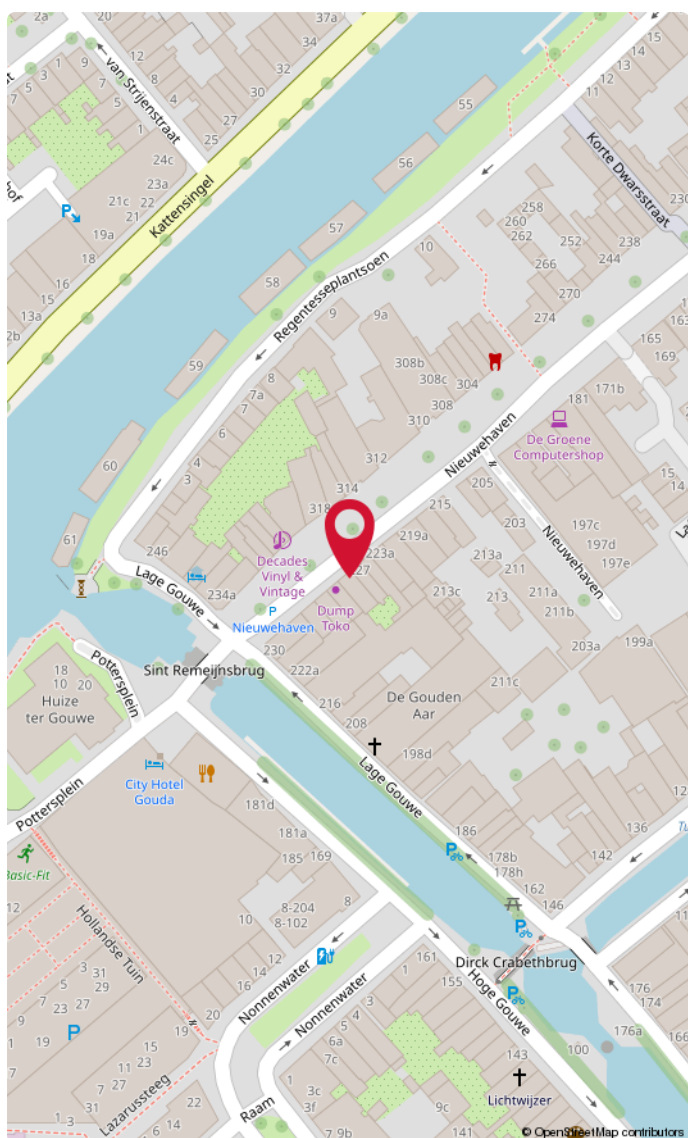
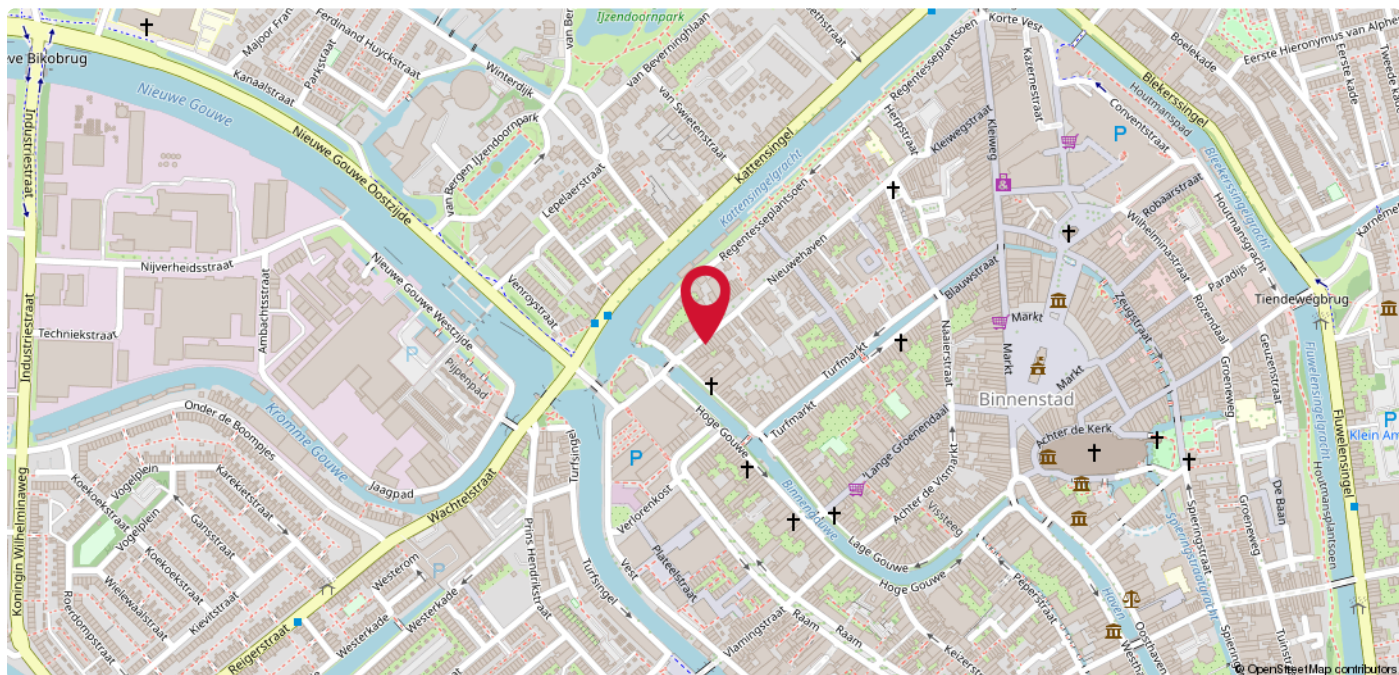
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 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



Binnenstad

In de binnenstad is een groot aantal historische en monumentale gebouwen te vinden, waarvan het Stadhuis en de Sint-Janskerk waarschijnlijk de beroemdste zijn. De stad staat daarnaast bekend om zijn Goudse kaas, die in de zomer verhandeld wordt op de donderdagse toeristische kaasmarkt. Ten slotte geniet Gouda bekendheid door de fabricage van bier, kaarsen, pijpen, Gouds plateel, stroopwafels en het jaarlijkse lichtfeest Gouda bij Kaarslicht. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving zoals supermarkten, avondwinkels, bakkerijen, horecagelegenheden en sportfaciliteiten. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A12) op korte afstand te bereiken. Zie jij jezelf hier al thuis komen?



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?

