



TE KOOP

Eerste kade 83, Gouda

€ 535.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
160 m²



Perceeloppervlakte
118 m²



Inhoud
606 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
G



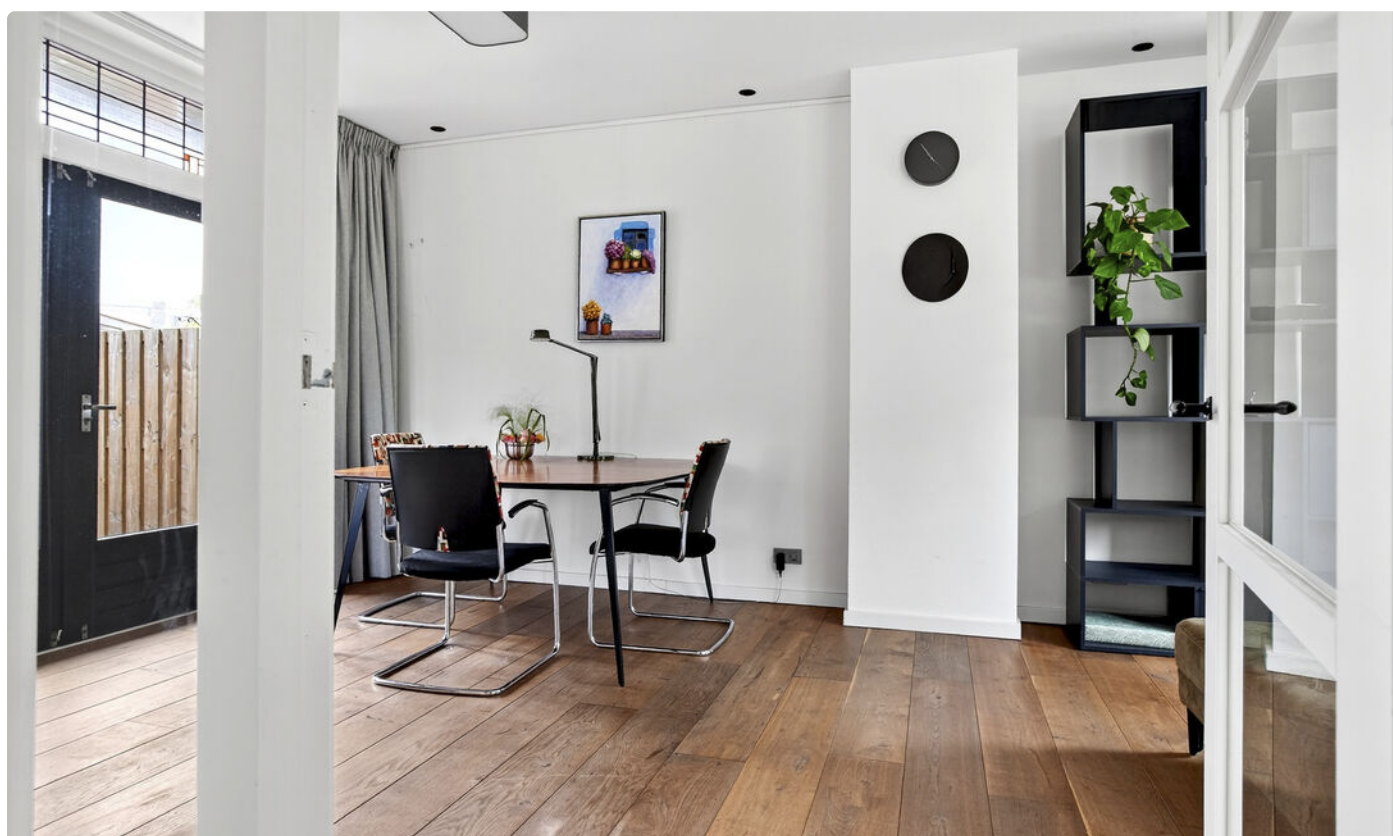
Omschrijving

In de gewilde 'Kadenbuurt' bevindt zich dit unieke gezinshuis, dat voorheen dienst deed als woonhuis met winkelpand en inmiddels is omgetoverd tot een sfeervolle woning met een zeer ruime, binnendoor bereikbare garage. Dankzij de ruime toegangsdeur is het eenvoudig om auto's, motoren, fietsen en/of aanhangers binnen te brengen. De woning is recent volledig gemoderniseerd en beschikt over een moderne keuken, luxe badkamer, vier slaapkamers en strak afgewerkte wanden en plafonds. Door een slimme herindeling is extra leefruimte gecreëerd, met een open en lichte woonkeuken als hart van het huis. De ligging is ideaal, in een kindvriendelijke woonwijk, op korte loopafstand van het centrum, de schouwburg en het NS-station van Gouda. Een perfecte combinatie van comfort, moderne afwerking en praktische ligging, waar wonen en werken uitstekend samenkomen.



Bijzonderheden:

- Woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk nabij het centrum van Gouda;
- Het pand is recent vernieuwd (2020);
- Woning beschikt over een ruime garage;
- Achtertuin-onderheid;
- Buitenschilderwerk (2025);
- 4-slaapkamers;
- Moderne keuken, met alle hedendaagse inbouwapparatuur;
- Moderne ruime badkamer;
- Gehele woning voorzien van een strakke wand en plafondbewerking;
- Het pand beschikt nog over veel authentieke details, zoals glas-in-lood ramen;
- Vloerverwarming op begane grond en badkamer;
- De kruipruimte is voorzien van hydrokorrels;
- Garage is oorspronkelijk gebruikt als bedrijfsruimte;
- De ligging is ideaal, in een kindvriendelijke woonwijk, op korte loopafstand van het centrum, de schouwburg en het NS-station van Gouda. Een perfecte combinatie van comfort, moderne afwerking en praktische ligging, waar wonen en werken uitstekend samenkomen.



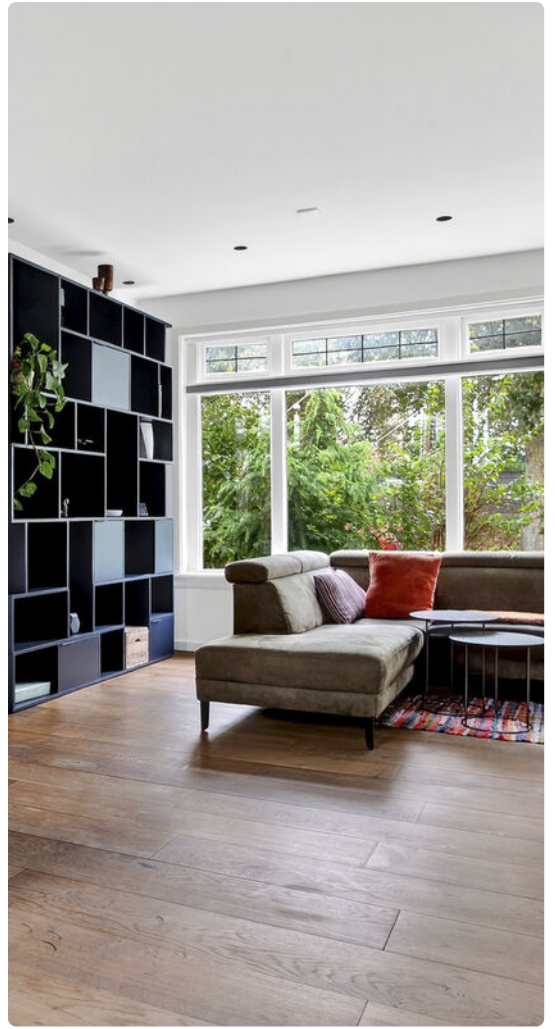
Indeling:

Begane grond:

De woning beschikt over een ruime entree die toegang biedt tot de eerste verdieping, het toilet en via een loopdeur naar de woonkamer, in het toilet bevindt zich tevens de meterkast. De woonkamer is royaal van opzet, met voldoende ruimte voor een grote eettafel en een comfortabel zitgedeelte. Dankzij de ramen in alle gevels geniet de ruimte van veel natuurlijk licht. Via openslaande deuren is de zonnige achtertuin bereikbaar, gelegen op het zuidwesten, waar u tot in de late uurtjes van de zon kunt genieten — perfect na een werkdag of een project in de garage. De moderne open keuken, direct bereikbaar vanuit de woonkamer, is van alle gemakken voorzien. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, stoomoven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en een spoelbak. De keuken beschikt over veel bergruimte en is afgewerkt met een kunststof werkblad. Vanuit de keuken is er toegang tot de royale garage.

De gehele verdieping is voorzien van strak afgewerkte wanden en plafonds, en een mooie eikenhouten vloer.



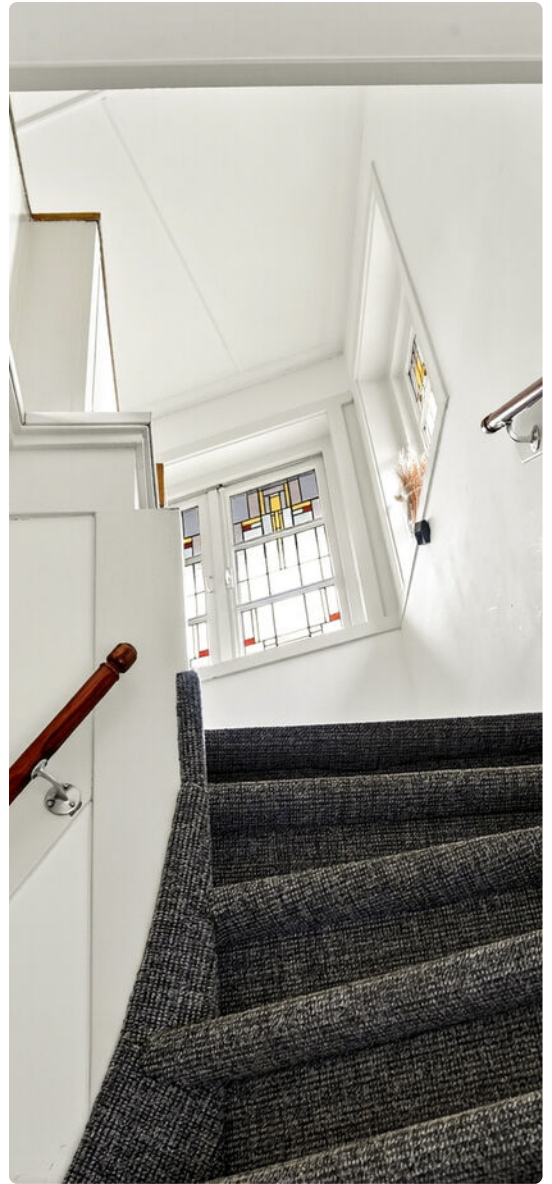


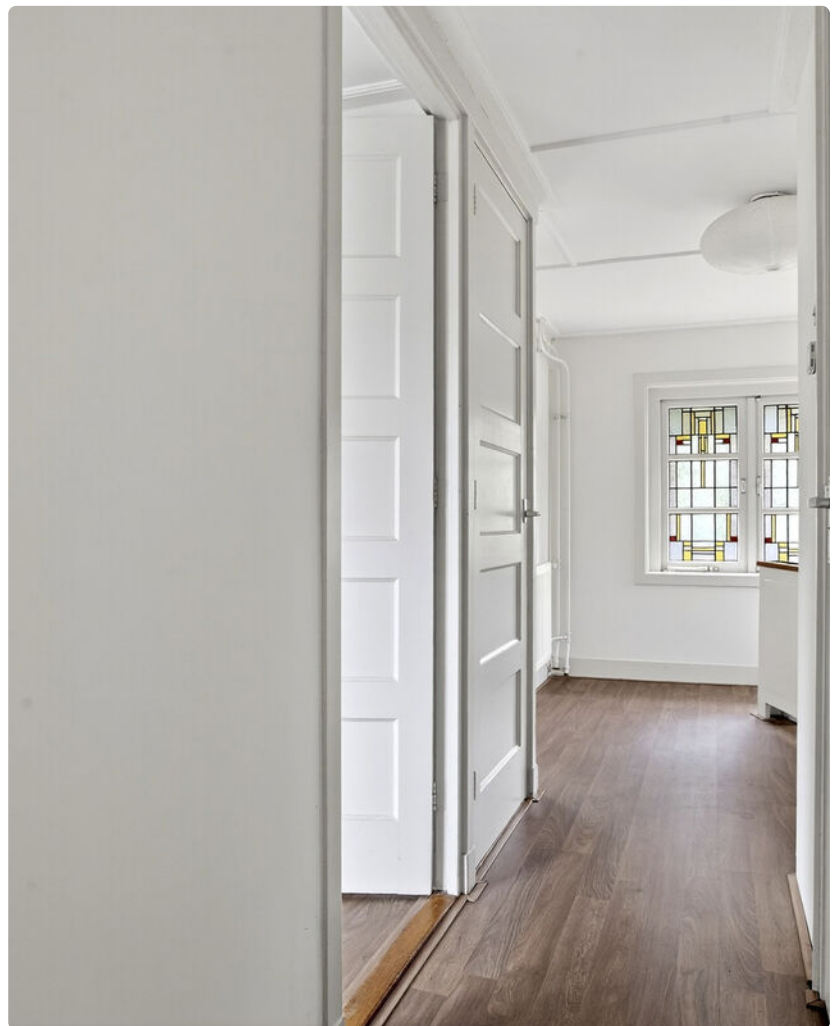




Eerste verdieping:

De ruime overloop, met prachtig glas-in-lood dat zorgt voor een sfeervol lichtspel, biedt toegang tot alle vertrekken en de trap naar de tweede verdieping. De verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, waarvan twee met vaste kasten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot een heerlijk balkon met uitzicht op de achtertuin, terwijl de slaapkamer aan de voorzijde tevens via de garage bereikbaar is. De moderne, uitgebouwde badkamer is een echte eyecatcher: licht, stijlvol en uitgerust met een inloopdouche, tweede toilet en vrijstaand bad. De volledig betegelde ruimte met vloerverwarming biedt een luxe en comfortabele plek om te ontspannen.









Tweede verdieping:

De tweede verdieping is een lichte, open ruimte met volop mogelijkheden en een praktische opstelplaats voor de wasapparatuur. Dankzij een dakkapel en een dakraam valt er veel daglicht binnen, waardoor de ruimte prettig en ruimtelijk aanvoelt. De verdieping is volledig vrij in te delen, ideaal voor extra slaapkamers, een werkkamer of hobbyruimte.



Garage:

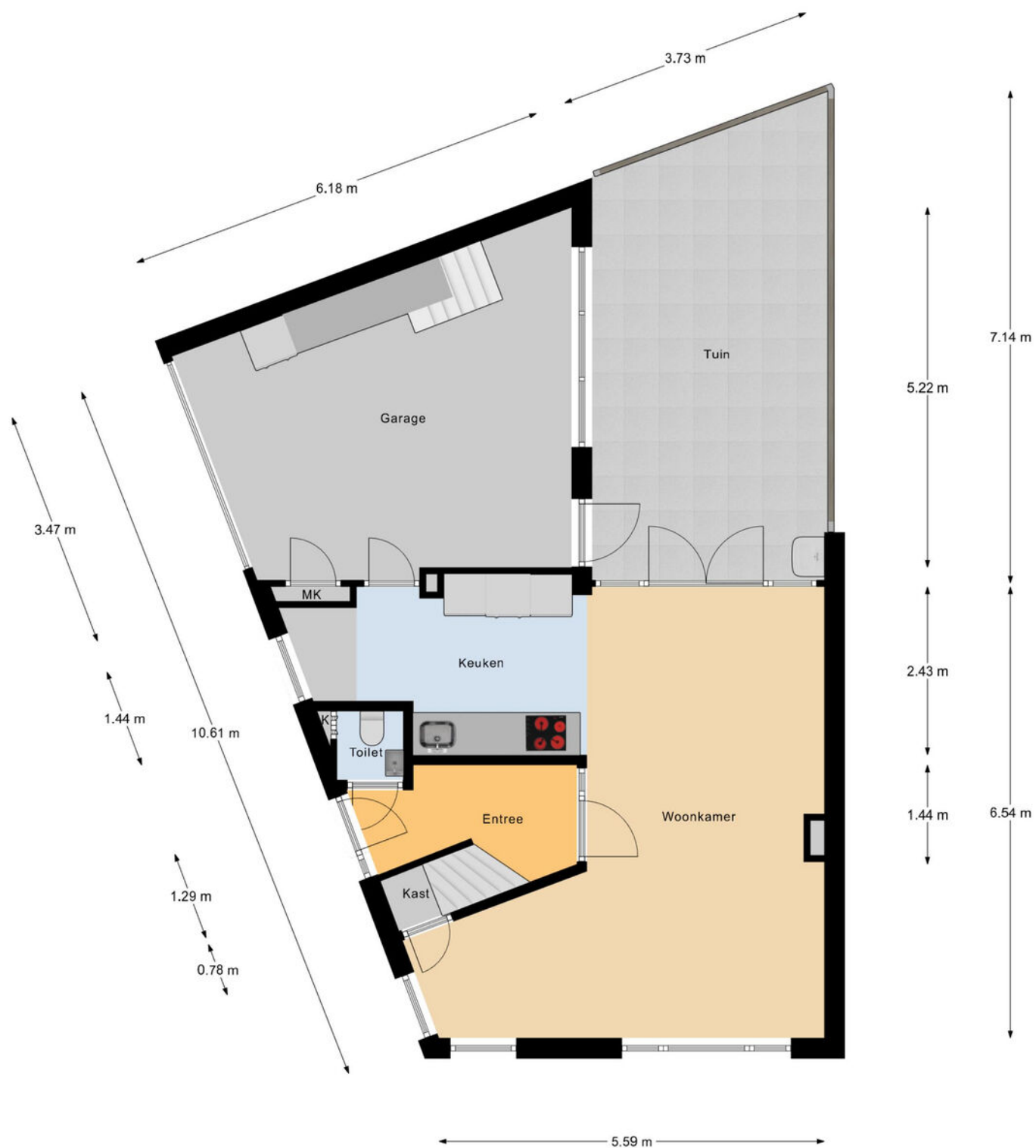
De ruime garage is zowel vanaf de straatzijde als vanuit de keuken bereikbaar. In de garage bevindt zich een praktisch keukenblok met extra koelkast en magnetron. Dankzij de brede toegangsdeur is het eenvoudig om auto's, motoren, fietsen en/of aanhangers naar binnen te rijden.

Tuin:

De achtertuin is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de garage. De volledig bestraatte tuin ligt op het zuiden, waardoor u de hele dag van de zon kunt genieten. Omheind met houten schuttingen biedt de tuin volop privacy en een veilige, afgesloten buitenruimte. Ook de ruime voortuin is volledig ommuurd en fraai aangelegd met veel groen, wat het geheel een verzorgde en uitnodigende uitstraling geeft.



Plattegrond



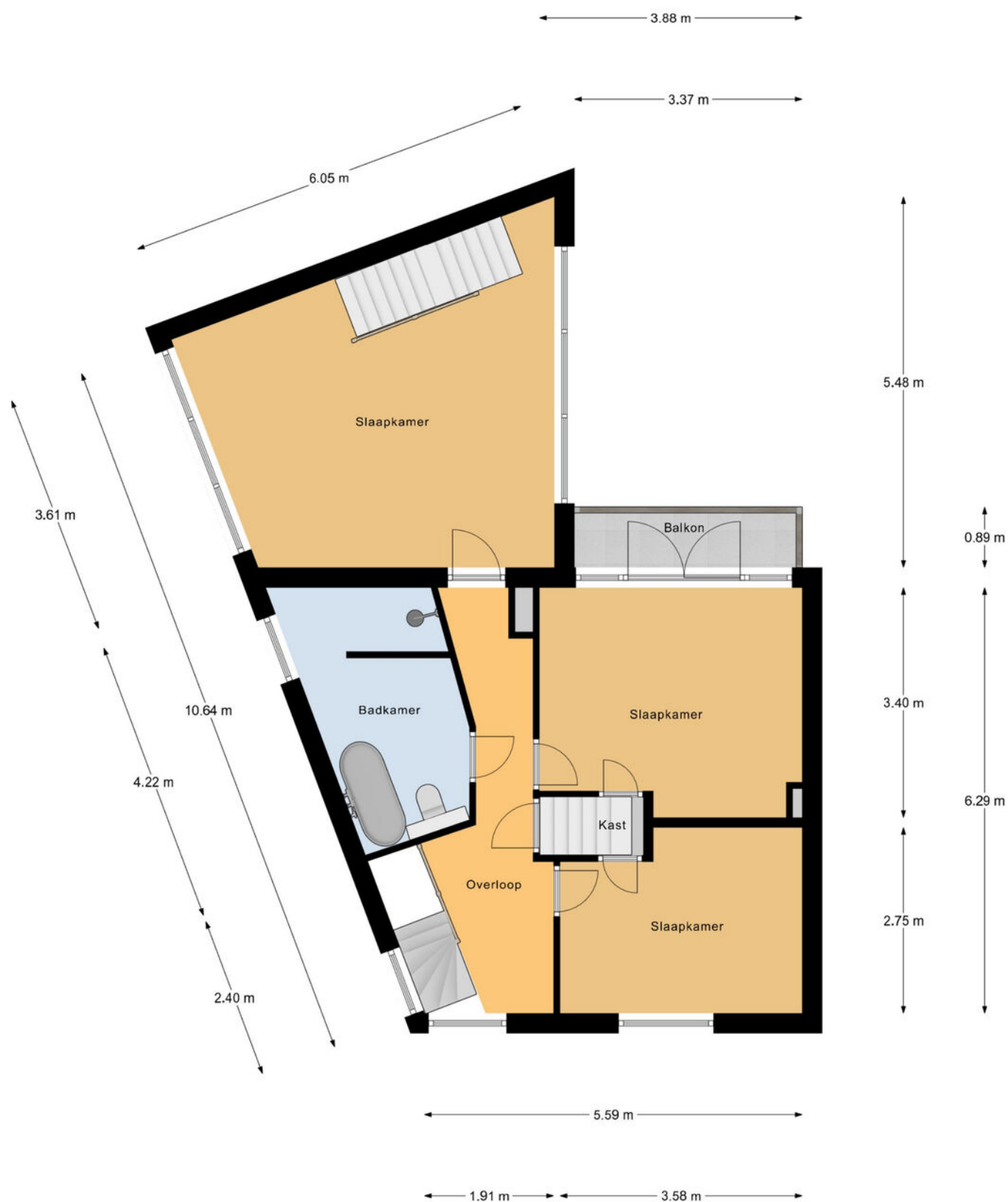
Begane Grond

Plattegrond



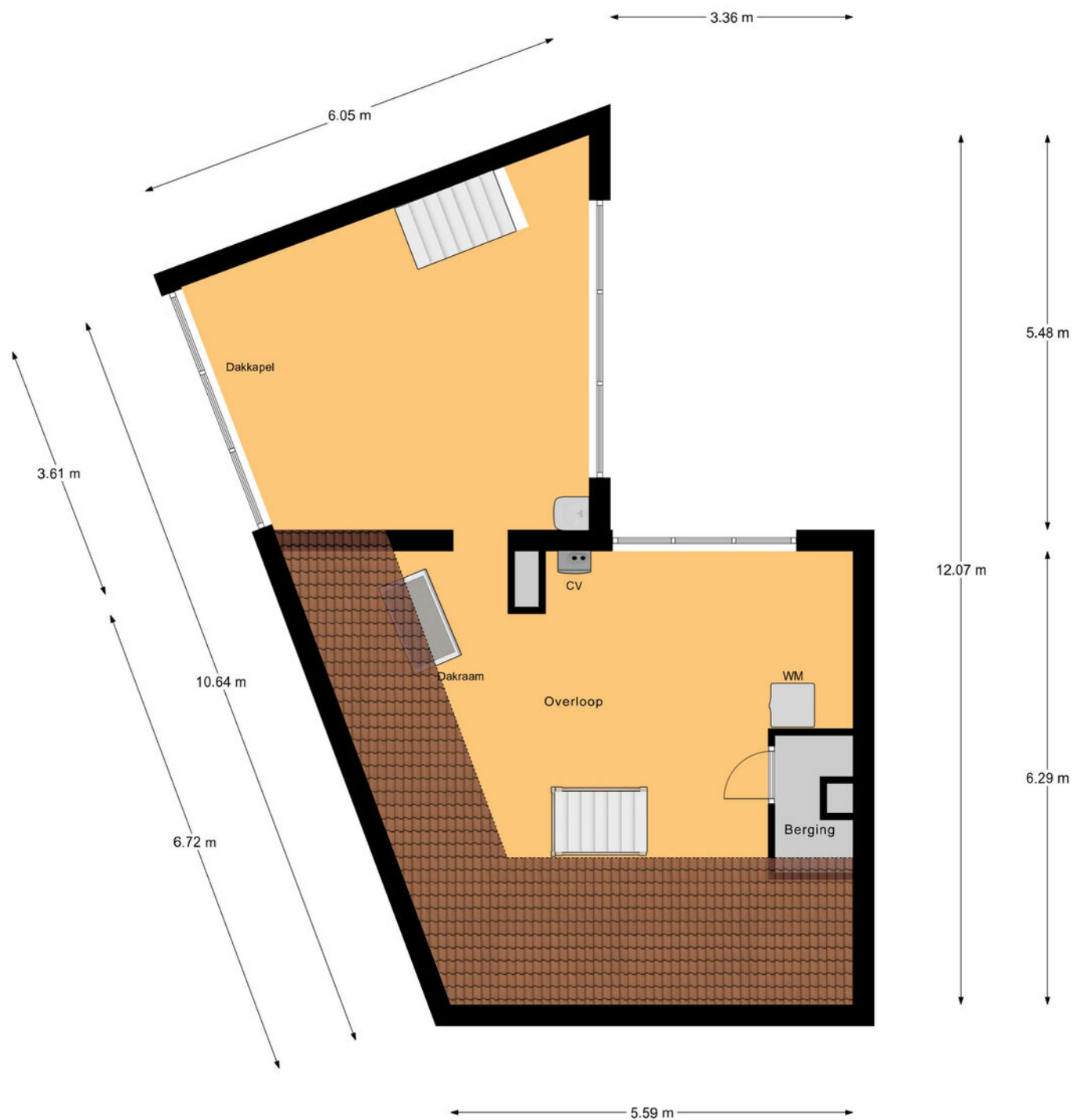
Begane Grond Tuin

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda

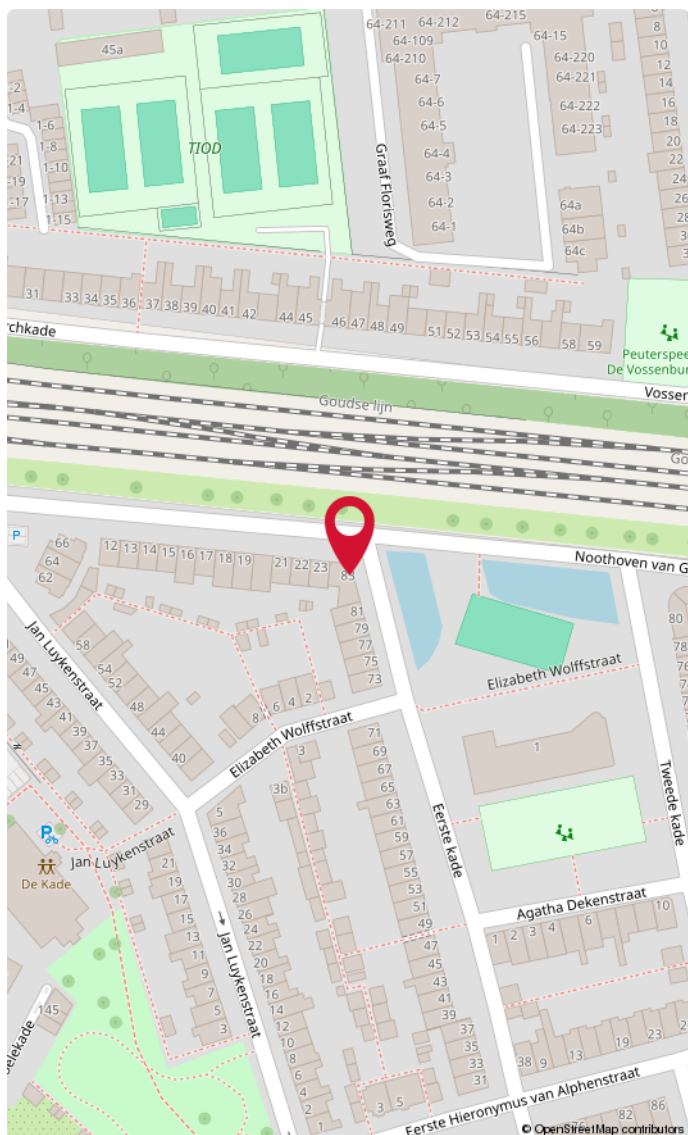
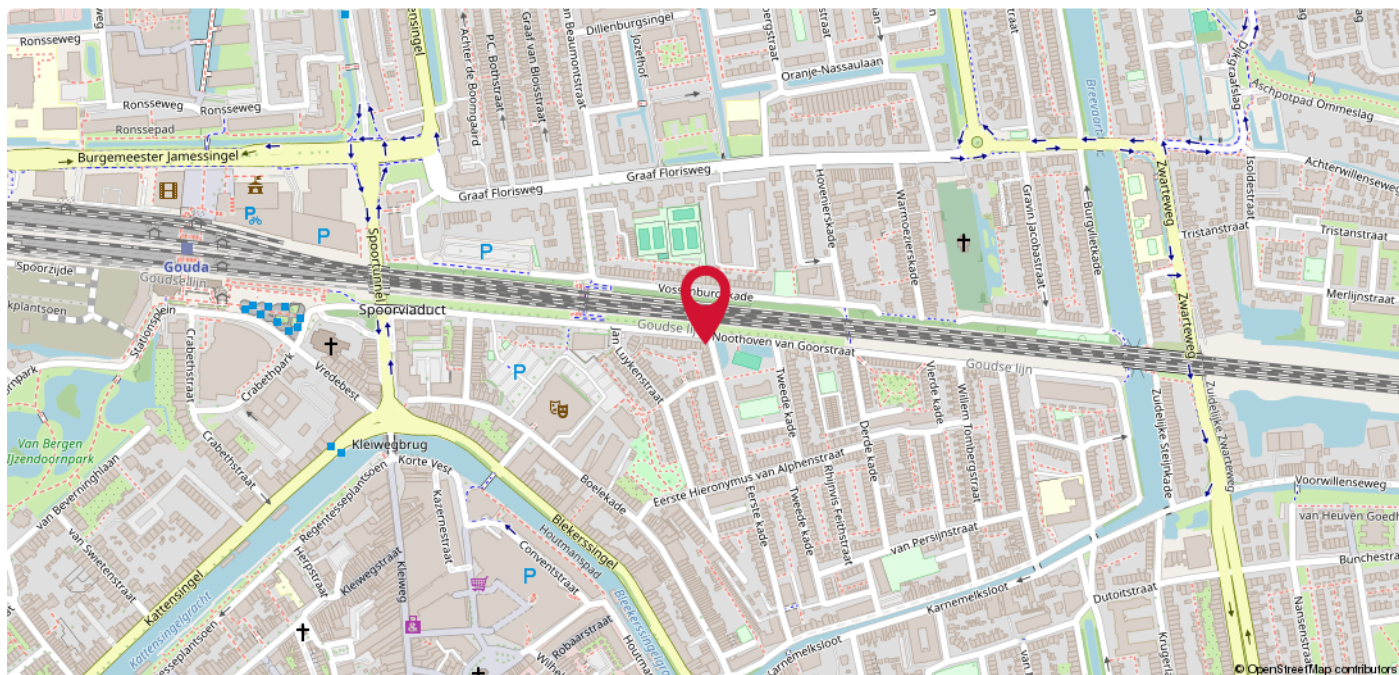
Sectie A

Perceel 6747

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

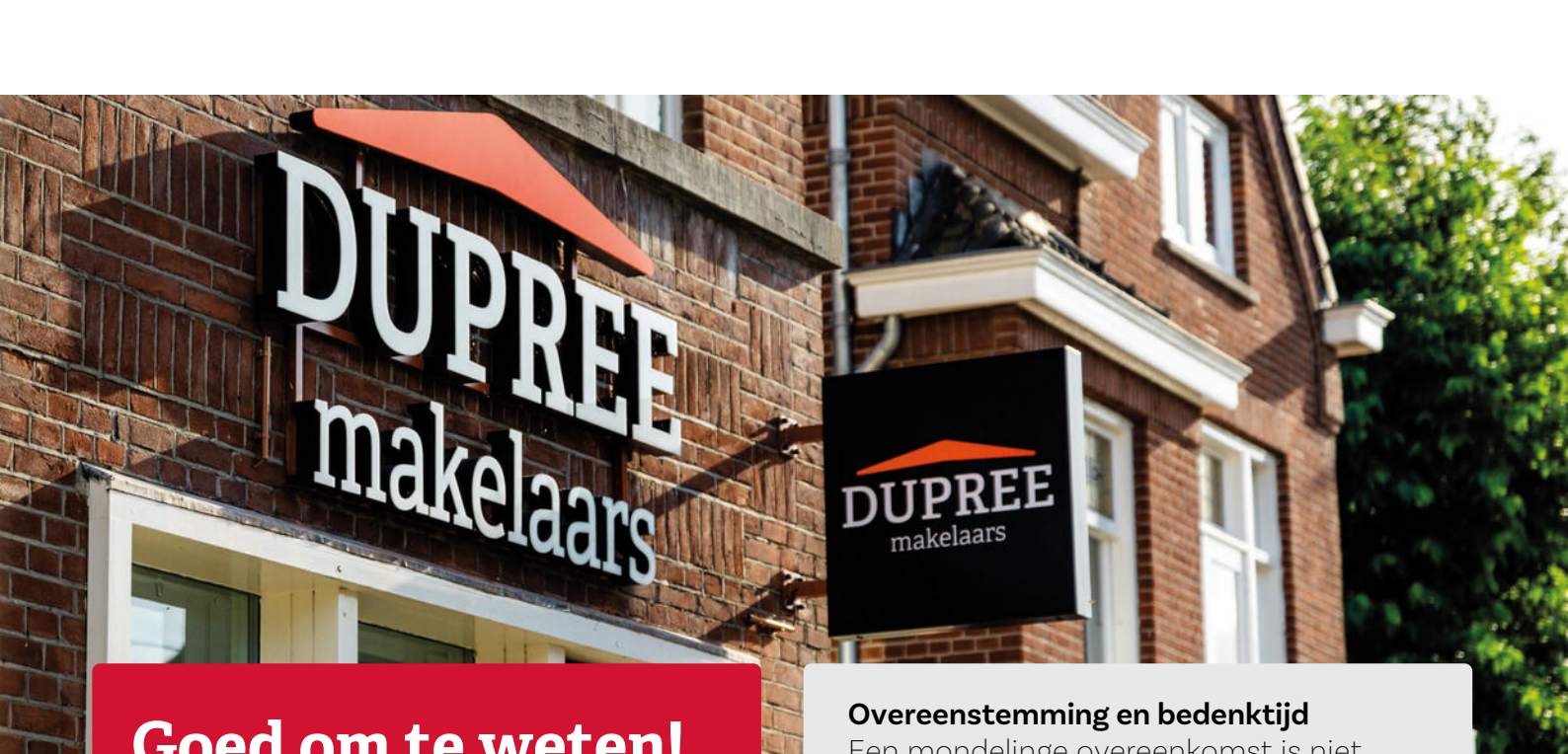
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Kort Haarlem

In een groene en waterrijke buurt ligt deze goed onderhouden eengezinswoning, met zowel een voor- als achtertuin, en een aantrekkelijk vrij uitzicht op groen en water aan de voorzijde. De achtertuin, die op het oosten ligt, is voorzien van een handige achterom en een vrijstaande stenen berging. De woonkamer baadt in natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Met in totaal vijf slaapkamers biedt deze woning voldoende ruimte voor een gezin of voor wie extra slaap- of werkkamers nodig heeft.

A photograph of a brick building housing a real estate office. The main sign on the wall reads 'DUPREE makelaars' in large, white, 3D letters. A smaller, black rectangular sign with the same logo is mounted on a pole in front of the building. The logo features a stylized orange roof icon above the text '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?

