

TE KOOP

van Swietenstraat 7, Gouda

€ 795.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
154 m²



Perceeloppervlakte
201 m²



Inhoud
597 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
C



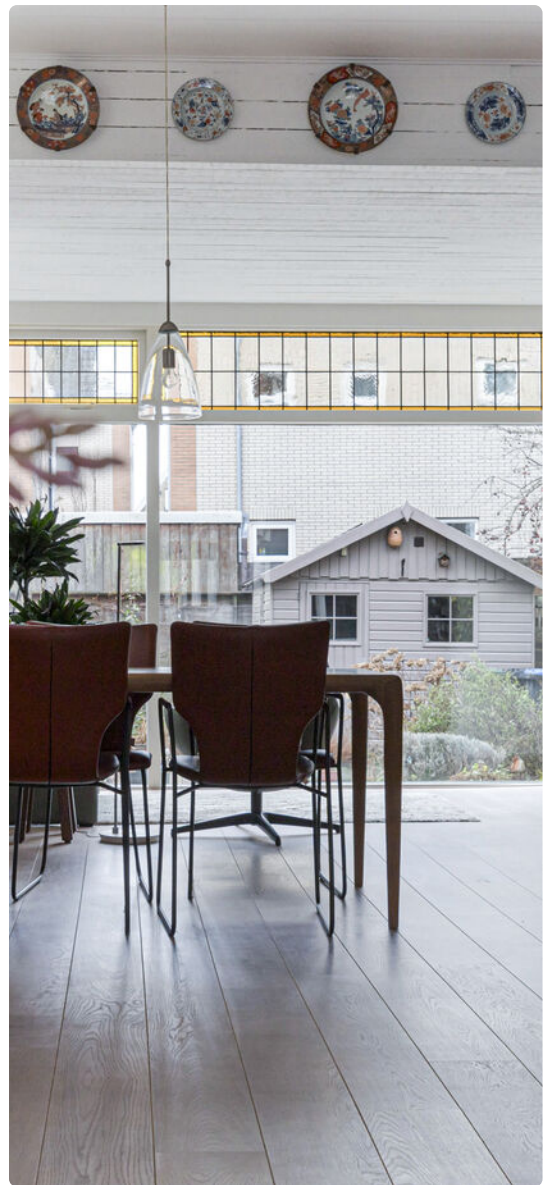
Omschrijving

Wonen in één van de mooiste historische straten van Gouda! Deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning uit 1927 ligt op loopafstand van het centrum en combineert het authentieke karakter van vroeger met het comfort van nu. Denk aan prachtig glas-in-lood verwerkt in dubbelglas, een zonnige tuin op het zuiden en een perceel van maar liefst 201 m² met voor-, zij- en achtertuin. De woning staat op een nieuwe betonnen fundering uit 1988, is volledig geïsoleerd en in 2015 grondig gerenoveerd, waardoor je hier zorgeloos kunt genieten van een charmante woning met moderne gemakken.



Kenmerken:

- Elektrisch bedienbare rolluiken
- HR-combiketel (Nefit, 2022)
- 6 zonnepanelen geplaatst in 2023
- Energielabel C later zonnepanelen geplaatst
- Glas-in-loodramen verwerkt in dubbelglas
- Houthaard geplaatst in 2015
- Originele keukenvloer (ca. 100 jaar oud)
- Parasol met verzonken voet
- Betonnen fundering vernieuwd in 1988
- Zonnige tuin op het zuiden
- Grondige renovatie uitgevoerd in 2015
- Gehele dak van buitenaf geïsoleerd en vernieuwd in 2015
- Deel van de boeiborden zijn vervangen door cederhout 2024
- Badkamer vernieuwd in 2020
- Grootste deel van de buitenmuren geïsoleerd (d.m.v. spouwmuur isolatie)
- Elke twee jaar is al het schilderwerk bijgewerkt, laatste keer augustus 2025
- Gelegen in het mooiste, historische straatje van Gouda



Begane grond:

Entree met vestibule en garderobe, met toegang tot de hal. In de hal bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, een handige trapkast, het toilet en de toegang tot de woonkamer.





De doorzonwoonkamer valt op door de grote hoeveelheid daglicht en de prachtige glas-in-loodramen. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle erker, ideaal voor een gezellige zithoek bij de open haard (allesbrander), met uitzicht op de straat. Centraal in de woonkamer is de eethoek gesitueerd, direct verbonden met de open keuken. Aan de achterzijde is een extra zithoek gecreëerd bij de ramen tot aan de grond, waardoor ook hier een fijne plek met uitzicht op de tuin ontstaat.





De keuken bestaat uit een recht blok met diverse inbouwapparatuur en een Quooker. In de hoek staat een los keukenblok met extra opbergruimte, en tegenover het rechte blok bevinden zich nog enkele bovenkasten. De keuken is strak afgewerkt met witte fronten, een antracietkleurig werkblad en een fraaie vloertegel, wat samen zorgt voor een speelse uitstraling.





Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, allen voorzien van praktische inbouwkasten. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde, de ruime master bedroom ligt aan de achterzijde en biedt via openslaande deuren toegang tot het balkon. Aan de achterzijde is tevens de recent gerenoveerde badkamer gelegen. Deze straalt een frisse, lichte sfeer uit en is voorzien van een inloop hoekdouche, toilet, wastafel met meubel in houtlook en twee lades, een spiegel met verlichting en verwarming tevens een aansluiting voor de wasmachine.





Tweede verdieping

Royale overloop met dakkapel, wasbak en CV-ketel.
Vanaf de overloop is er toegang tot twee slaapkamers,
beide voorzien van een dakkapel. Door de schuine
kappen hebben de kamers een sfeervolle en karaktervolle
uitstraling.



Perceel:

De voortuin is ingericht met wat sierbeplanting en biedt toegang tot de voordeur. Via de zijtuin is er, middels een poort, toegang tot de achtertuin.





De verzorgde achtertuin is aantrekkelijk aangelegd met speelse vormen en een terras met fraaie tegels. Via een looppad is er toegang tot de berging en de Klikos achter in de tuin. Aan de ene zijde wordt de tuin begrensd door een groene haag, aan de andere zijde door een houten schutting, met daartussen diverse planten.



Plattegrond



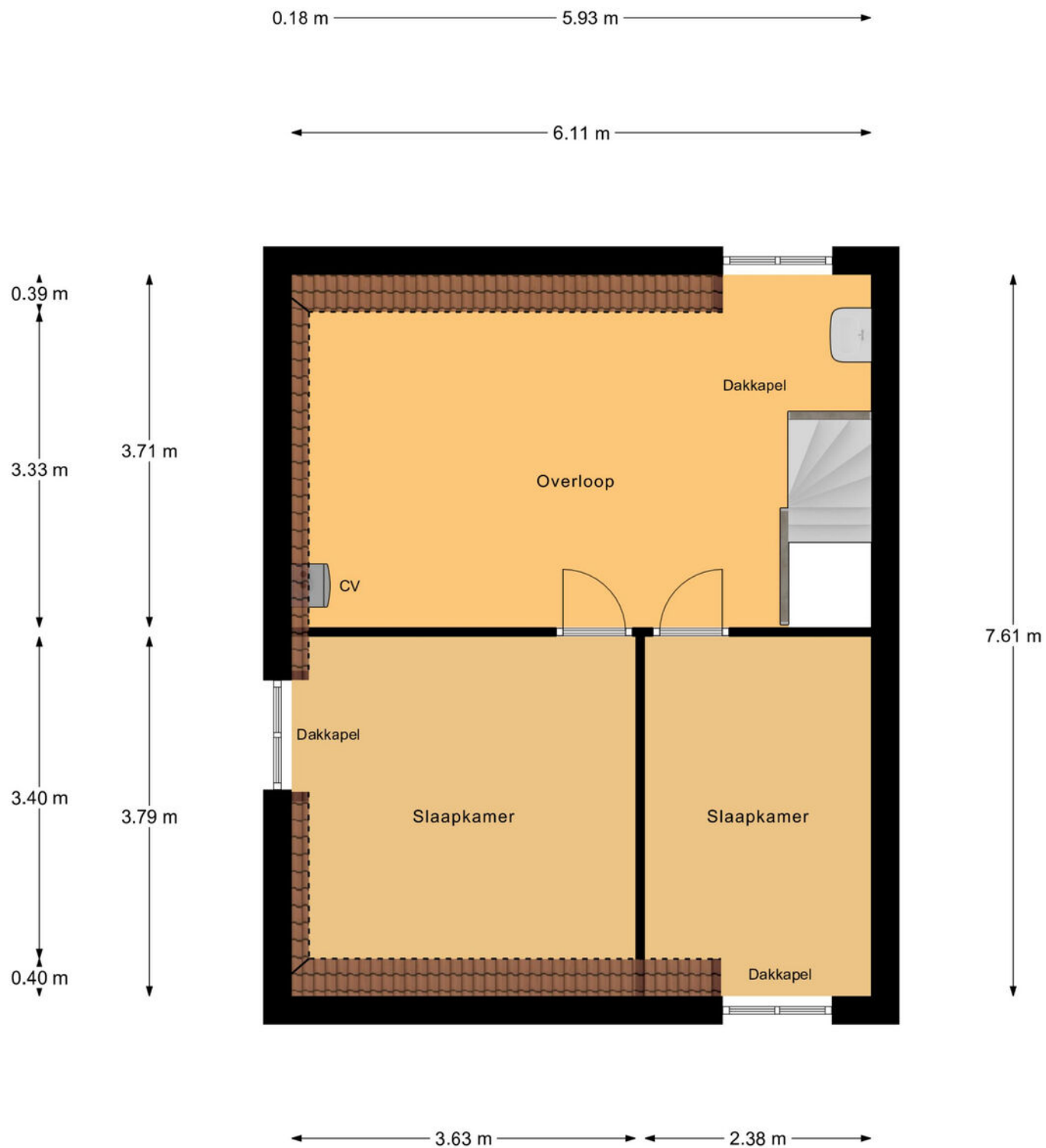
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

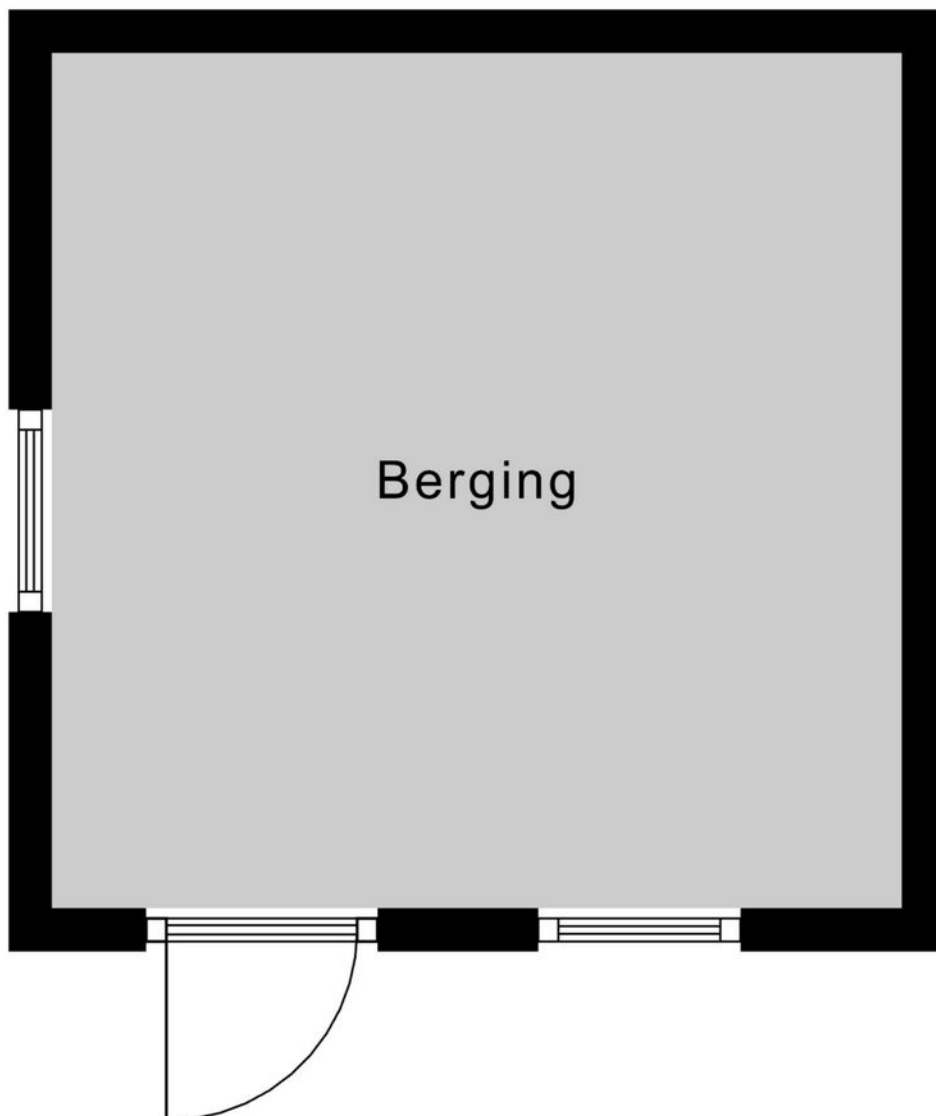
Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

← 2.94 m →



↑ 2.96 m ↓

Berging

Kadastrale kaart

Uw referentie: NAMR



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

H

1606

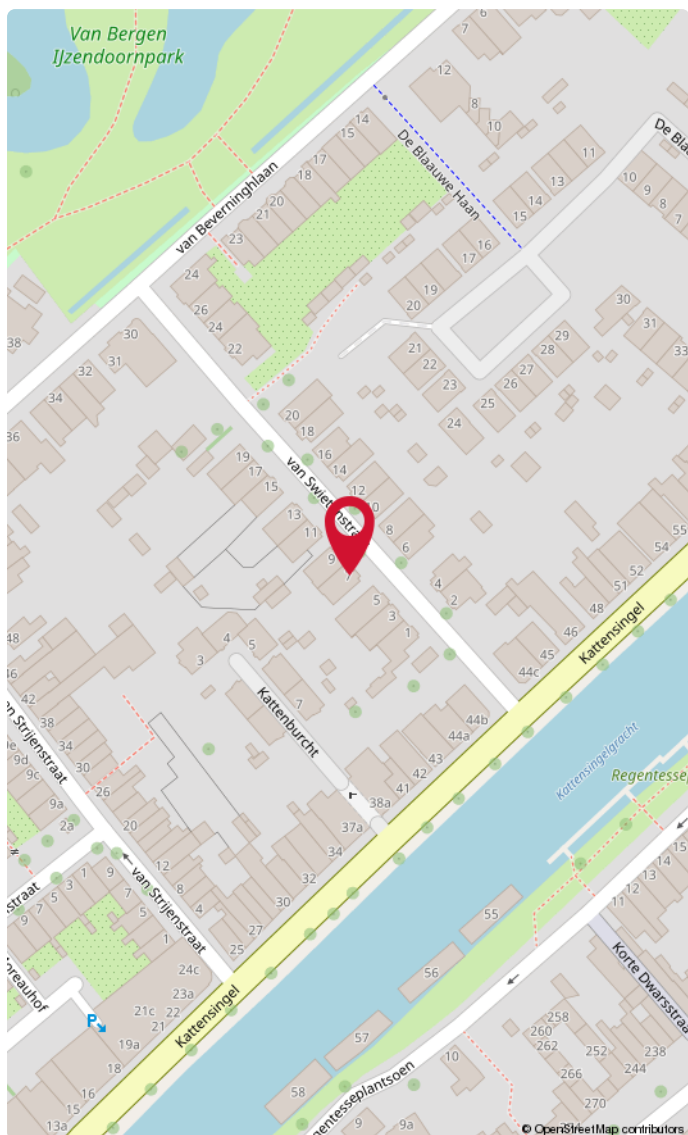
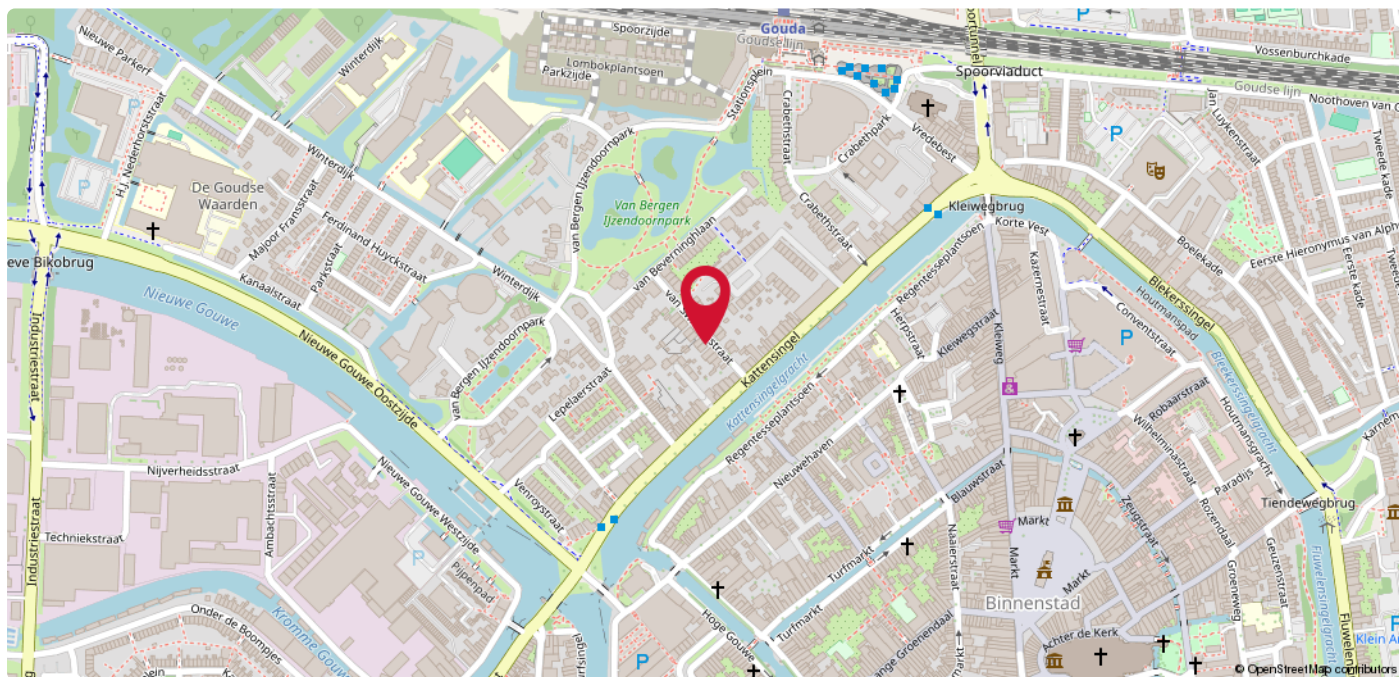
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

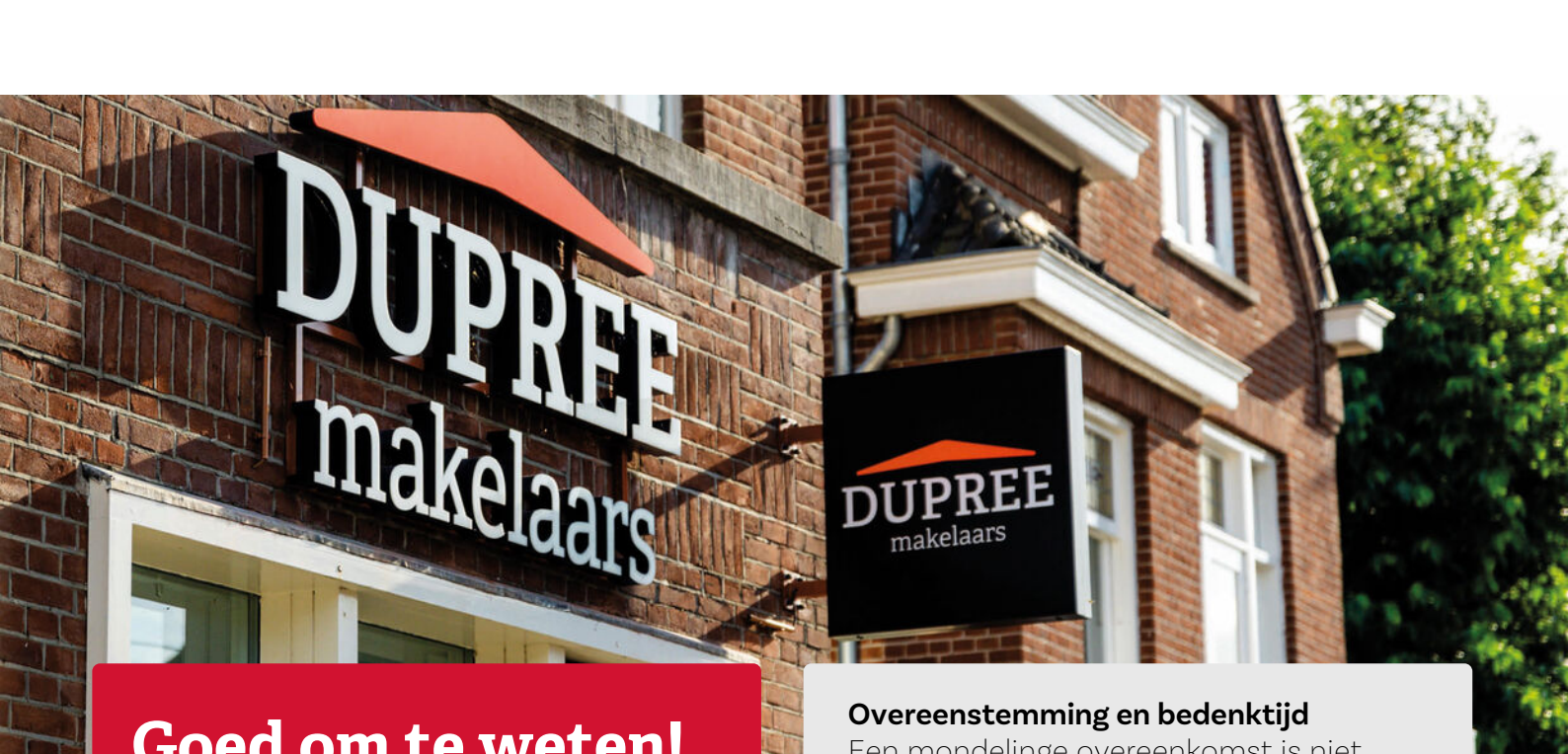
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



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?

The image shows the exterior of a brick building housing a real estate office. A large, white, three-dimensional sign on the wall reads 'DUPREE makelaars'. Above the sign is a small orange roof-like graphic. To the right, a black rectangular sign with a white border also features the 'DUPREE makelaars' logo and text, with the same orange roof graphic above it. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible on the right side of the frame.

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?

