



TE KOOP

Jan Luykenstraat 37, Gouda

€ 365.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
66 m²



Perceeloppervlakte
119 m²



Inhoud
251 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
C



Omschrijving

In de geliefde Kadebuurt ligt deze charmante jaren '50 eengezinswoning met vrijuitzicht op het groen aan de achterzijde ideaal voor wie comfortabel wil wonen op een toplocatie. De woning beschikt over een lichte en sfeervolle woonkamer, een prettige halfopen keuken en drie volwaardige slaapkamers. De groene achtertuin met achterom biedt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

De Kadebuurt grenst direct aan het historische stadscentrum van Gouda, dat binnen enkele minuten wandelen te bereiken is. Hier vindt u een breed aanbod aan gezellige terrassen, winkels en voorzieningen. Ook het NS-intercitystation ligt op loopafstand. Op korte afstand bevindt zich een speeltuin en dankzij de autoluwe opzet is de buurt bijzonder kindvriendelijk een fijne woonomgeving waar jong en oud zich direct thuis voelt.

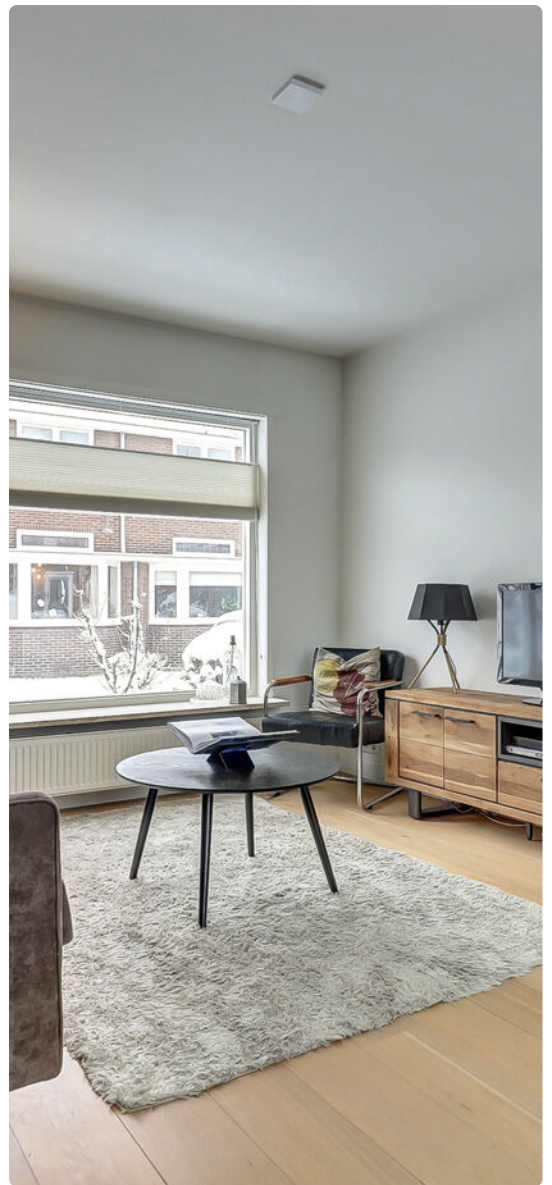


Begane grond:

Via de lichte entree/hal betreedt u de woning. De hal is voorzien van een meterkast (8 groepen), fraaie eikenhouten vloerdelen, een trapopgang naar de eerste verdieping met praktische bergkast en een moderne toiletruimte (2017).

Vanuit de hal bereikt u de sfeervolle, tuingerichte woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een uitstekende lichtinval gedurende de dag. De houtkachel (2017) vormt een warm en karaktervol middelpunt van de ruimte. De woonkamer staat in direct contact met de achtertuin en beschikt over een loopdeur naar buiten, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken. Deze is functioneel ingedeeld en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser (2024). Dankzij de ruime kastruimte en het kunststof werkblad is de keuken praktisch in gebruik.

De gehele begane grond is afgewerkt met een houten vloer, welke in 2025 volledig is behandeld, en beschikt over een strakke wand- en plafondafwerking. Dit zorgt voor een verzorgde en moderne uitstraling.



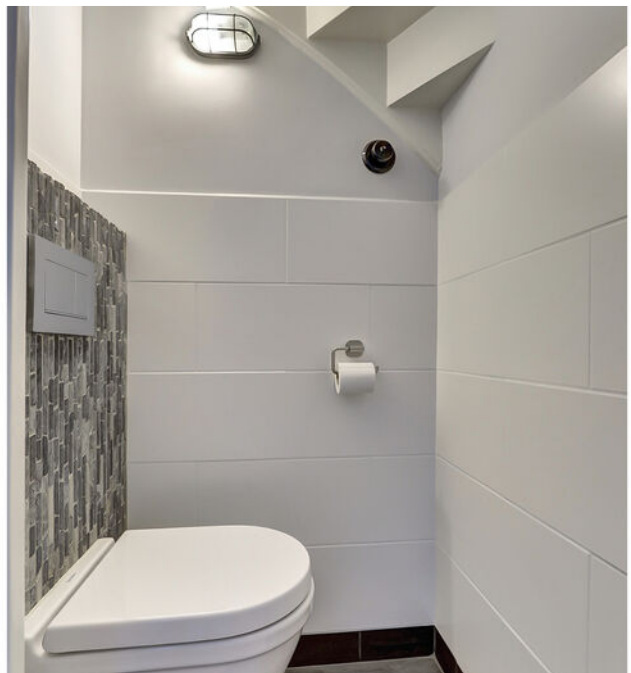
Eerste verdieping:

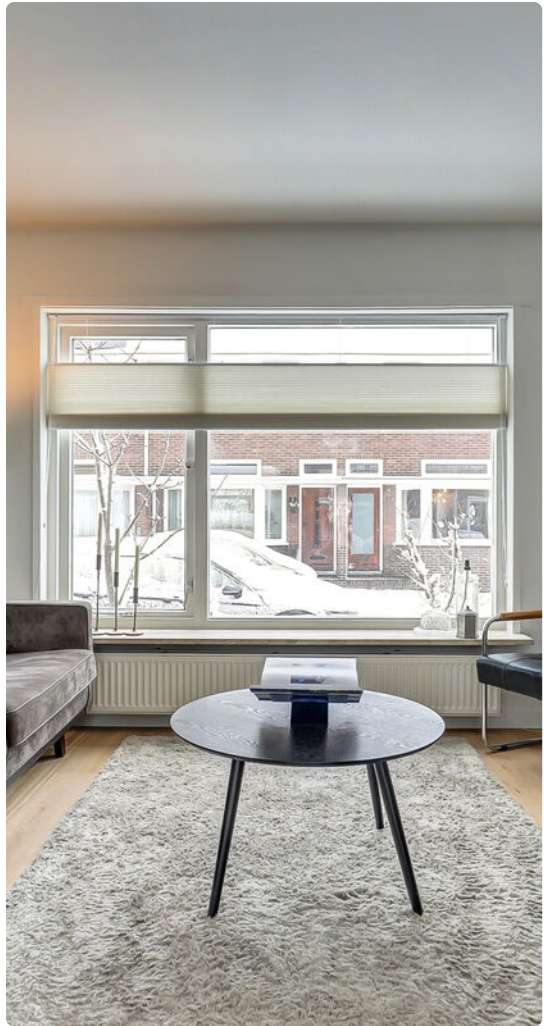
Vanaf de overloop is er toegang tot alle vertrekken op deze verdieping, drie slaapkamers en de badkamer. De ruime slaapkamers aan zowel de voor- als achterzijde van de woning zijn voorzien van vaste kasten, terwijl de kleinere kamer aan de voorzijde via een losse trap toegang biedt tot de bergzolder. De gehele verdieping is voorzien van een houten vloer en heeft een strakke wand- en plafondafwerking, wat een moderne en verzorgde uitstraling geeft. De badkamer (2017) is volledig betegeld en uitgerust met een inloofdouche, tweede toilet en een wastafel met meubel.

Tuin:

De woning beschikt over een ruime en verzorgde achtertuin op het zuidwesten, waardoor je hier optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin is grotendeels bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk, met voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. Achterin de tuin bevindt zich een ruime, vrijstaande en onderheien berging met elektra-aansluiting, wateraansluiting en afvoer, ideaal voor diverse gebruiksmogelijkheden. Aangrenzend is een overkapping voor houtopslag aanwezig. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.

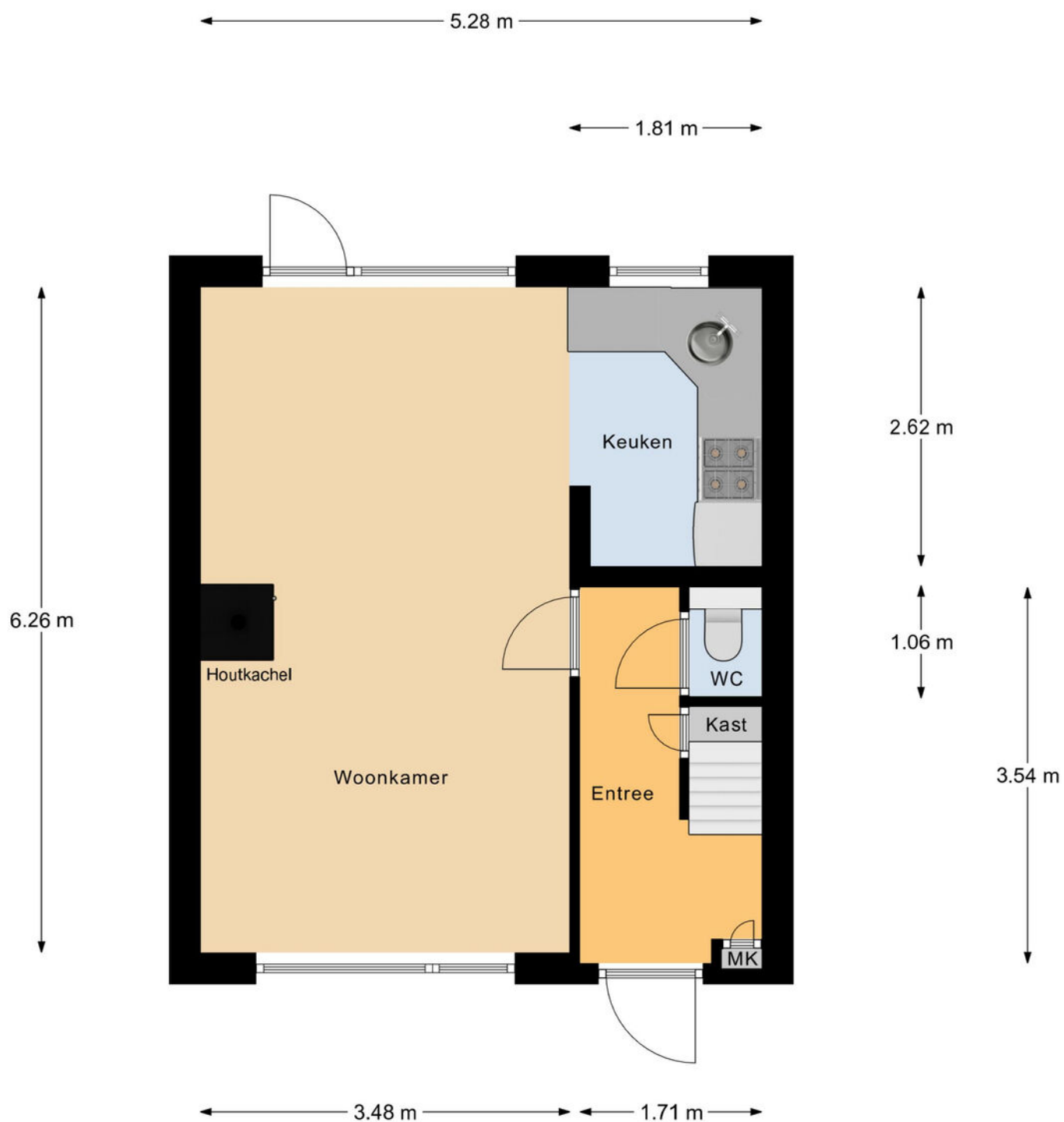








Plattegrond



Begane Grond

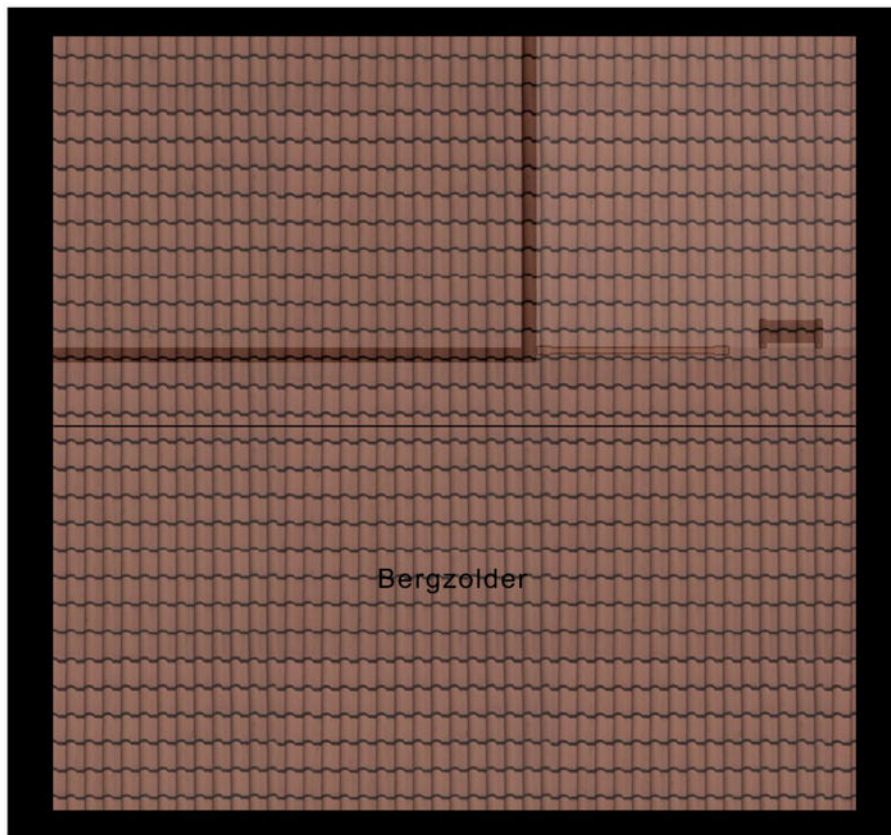
Plattegrond



Plattegrond

← 2.10 m →

↑
2.94 m
↓



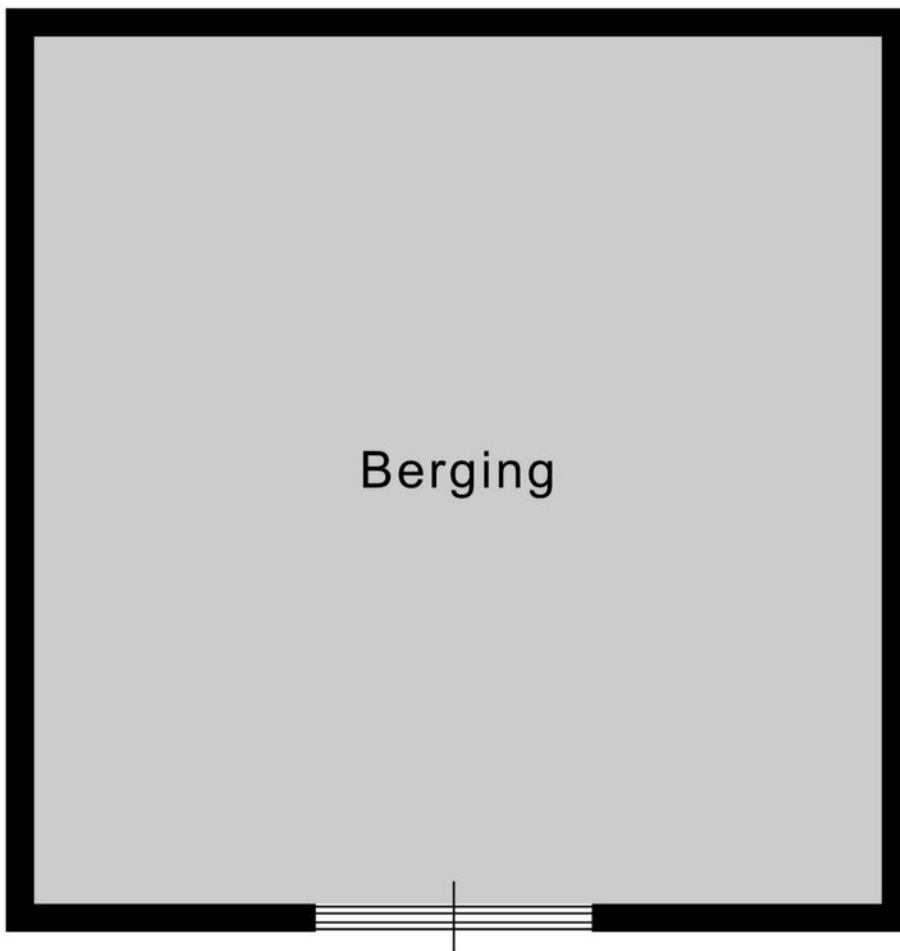
↑
5.09 m
↓

← 5.28 m →

Zolder

▶ Plattegrond

← 3.01 m →

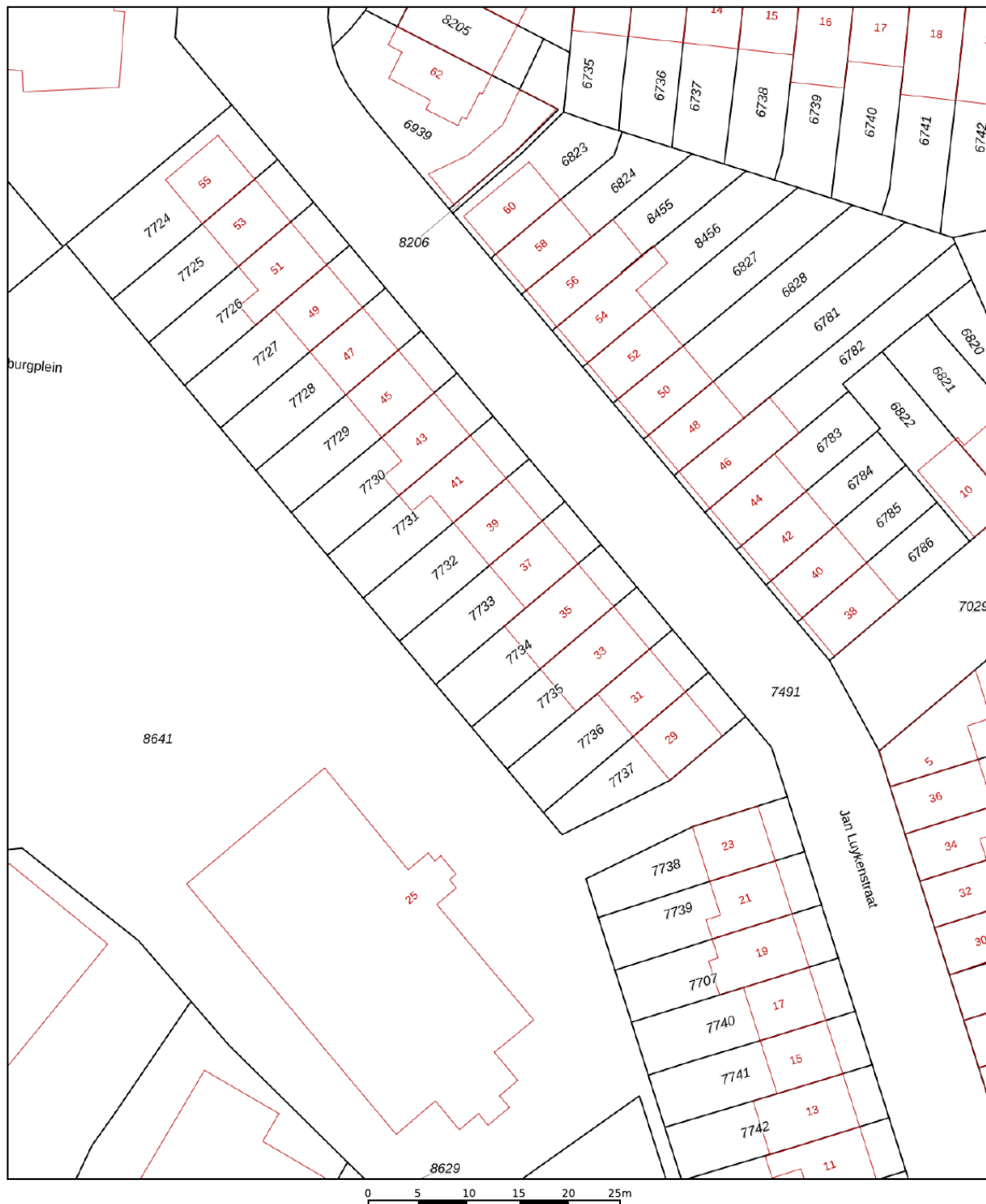


↑
3.08 m
↓

Berging

Kadastrale kaart

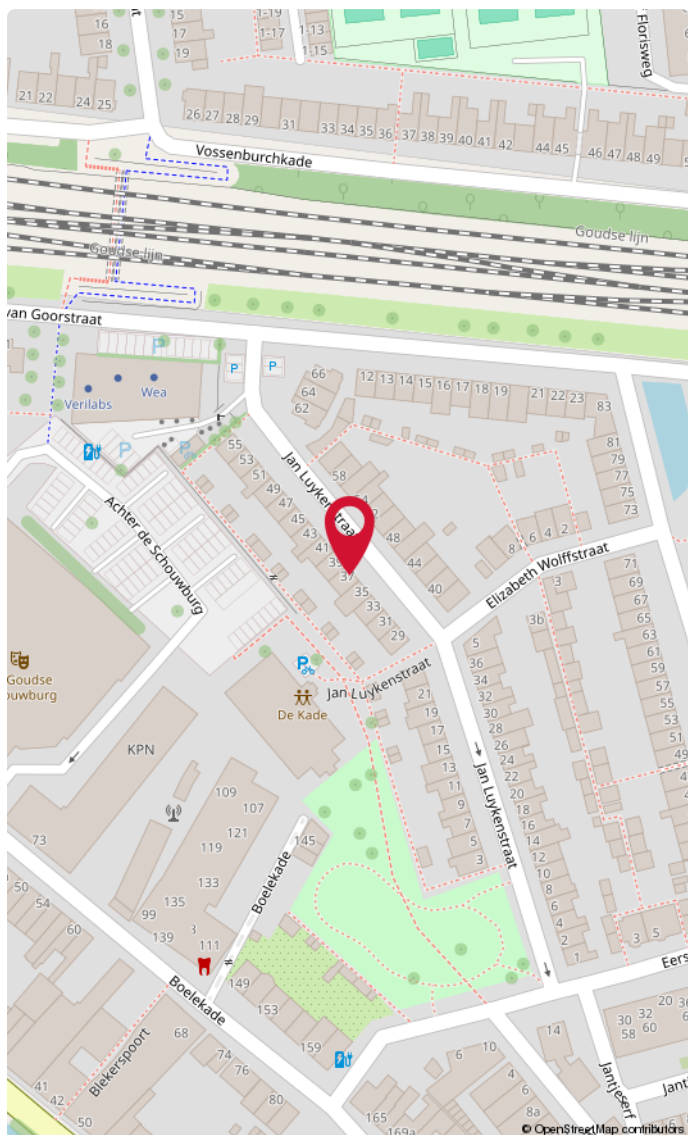
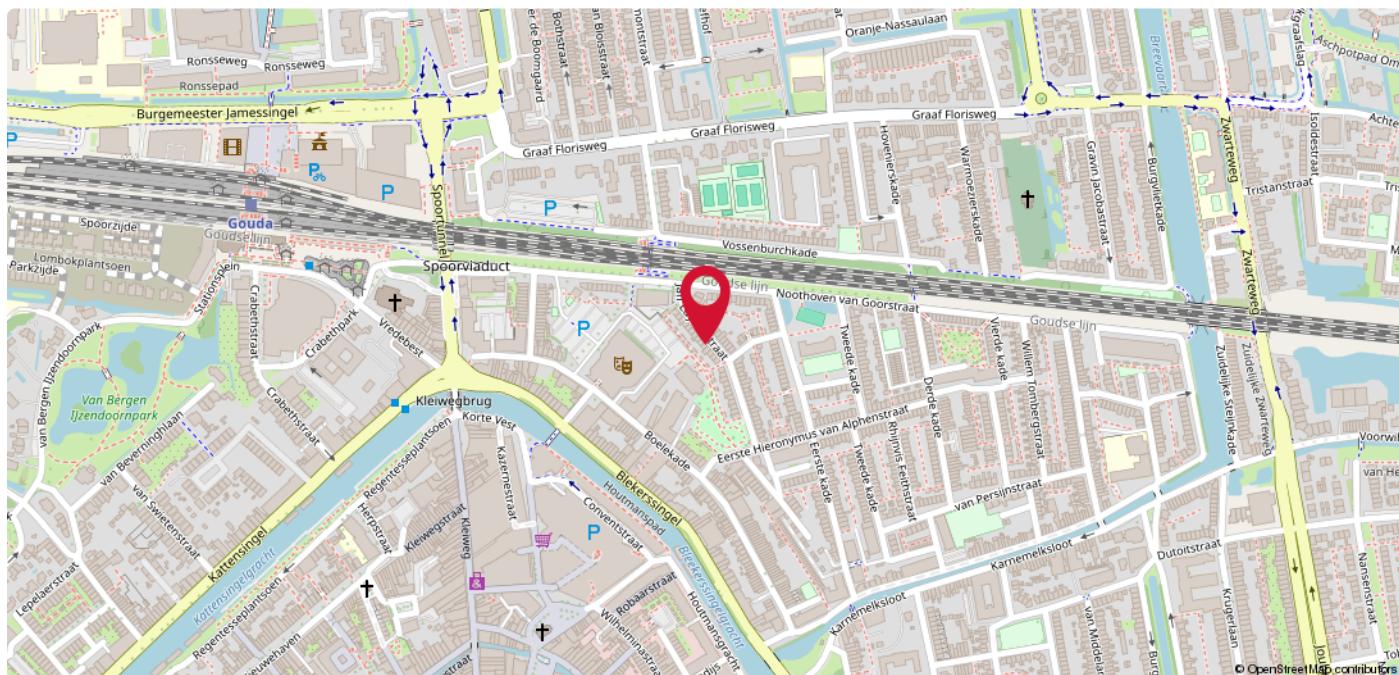
Uw referentie: Jan Luykenstraat 37



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Gouda
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	7733
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



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.



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?

