

TE KOOP

Emmastraat 2, Gouda

€ 350.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
84 m²



Perceeloppervlakte
81 m²



Inhoud
315 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
E



Omschrijving

Karakteristieke jaren '30 hoekwoning met 3 slaapkamer, lichte living, zij- en achtertuin, berging en achterom.

Deze charmante woning bevindt zich in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Korte Akkeren, waar alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Supermarkten, scholen, sportverenigingen en diverse restaurants zijn slechts een korte wandeling verwijderd. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar, de bushalte ligt om de hoek en uitvalswegen zijn snel te bereiken. Binnen vijf minuten fietsen sta je in het historische hart van Gouda, met een gevarieerd aanbod aan winkels, gezellige restaurants en sfeervolle terrassen. Het NS-station is eveneens op vijf minuten fietsen gelegen, waardoor reizen met de trein eenvoudig en snel is.



Bijzonderheden:

- Woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk;
- Vrij uitzicht voorzijde van de woning;
- 3 slaapkamers;
- Gehele woning beschikt over een strakke wandafwerking;
- Woning deels voorzien van dubbelglas en deels HR++ glas;
- Dak geïsoleerd (2024);
- Achtertuin met achterom;
- CV ketel (2022).



Bij binnenkomst in de woning kom je in de ruime entree met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een in 2023 vernieuwd, modern toilet. Vanuit de hal is er toegang tot de lichte en uitnodigende living. De woonkamer valt op door het grote raam aan de voorzijde, waardoor een overvloed aan natuurlijk licht naar binnen stroomt. Het zitgedeelte biedt een vrij uitzicht op de straat en creëert een open, luchtige sfeer.





Aan de achterzijde van de woning ligt de open keuken in een praktische hoekopstelling. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: gasfornuis, combi-oven (2021), afzuigkap en er is een aansluiting aanwezig voor een (inbouw) vaatwasser. Vanuit de keuken is de achtertuin op het oosten direct bereikbaar via een loopdeur, waardoor ook hier het daglicht volop aanwezig is.







Vanaf de overloop is er toegang tot alle vertrekken, waaronder twee slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De ouderslaapkamer is voorzien van een handige inbouwkast, terwijl de slaapkamers aan de achterzijde direct toegang bieden tot een zonovergoten balkon. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een tweede toilet, een Whirlpool hoekbad met handdouche, aparte douchecabine met natuurstenen douchebak en zowel regen- als handdouche, individuele mechanische ventilatie-unit, een wastafel met meubel en een spiegelkast, waardoor het een praktische én lichte ruimte is om van te genieten.



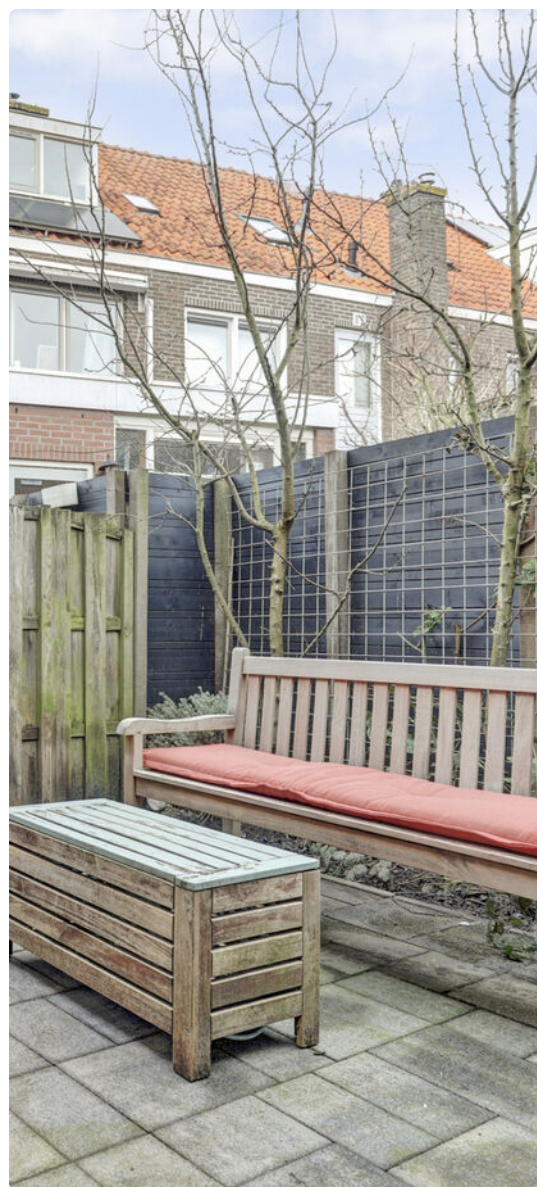


De zolder is modern afgewerkt en beschikt over een ruime voorzolder met een Velux HR++ dakraam en praktische opstelplaats voor de wasapparatuur. De derde slaapkamer is voorzien van twee Velux HR++ dakramen die veel natuurlijk licht binnenlaten en is strak afgewerkt. Momenteel in gebruik als werkplek, maar dankzij de slimme indeling is deze ruimte ook uitstekend geschikt als slaapkamer, hobbykamer of thuishkantoor.

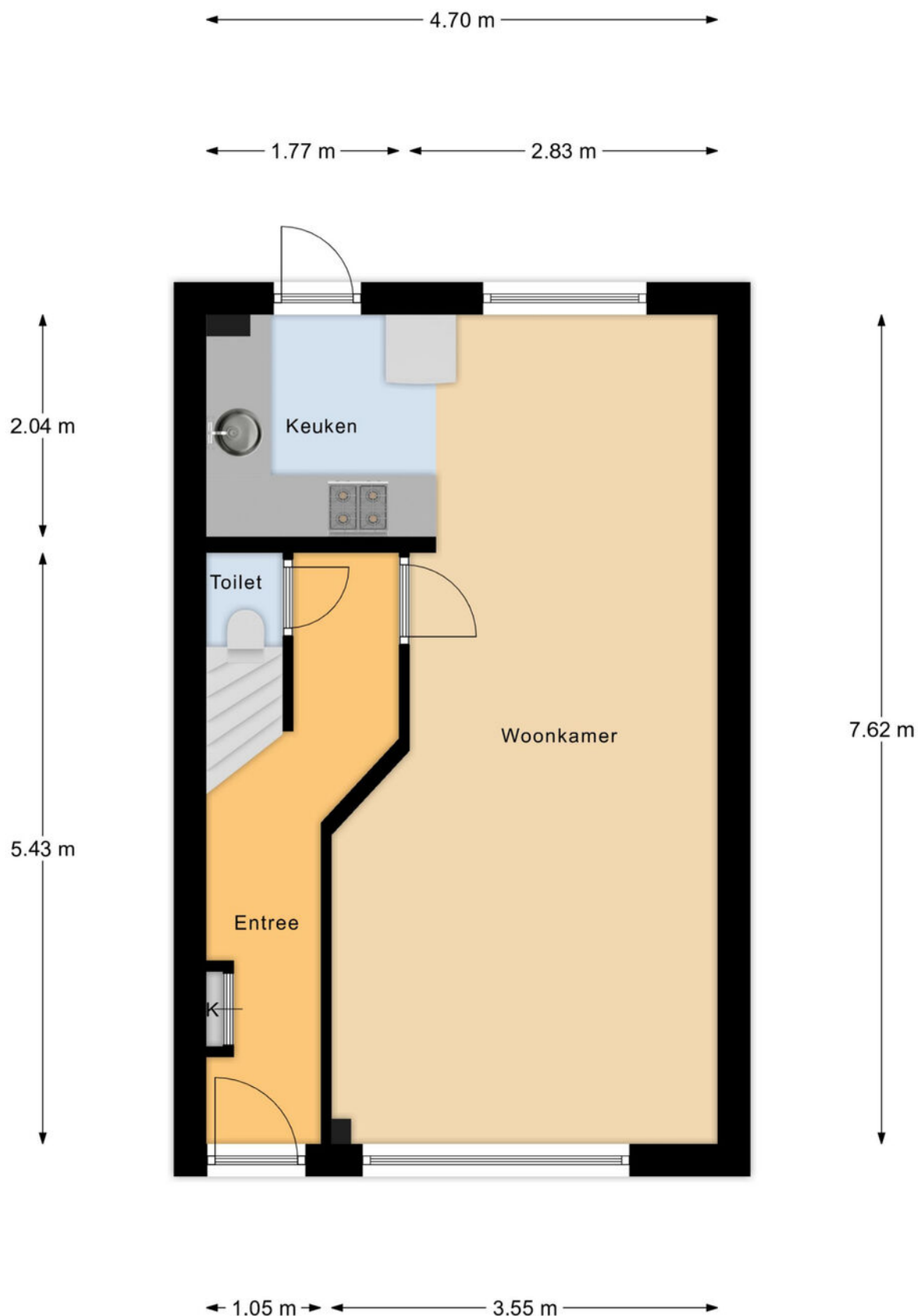




De woning beschikt over een verzorgde zij- en achtertuin, bijna volledig bestraat voor een onderhoudsarme en nette uitstraling. De tuin is volledig omheind met schuttingen, wat zorgt voor privacy en een veilige plek voor kinderen of huisdieren. Via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar, wat extra gemak biedt voor fietsen of afvalcontainers. In de achtertuin bevindt zich een ruime houten berging, ideaal voor het opbergen van tuinmeubilair, gereedschap of fietsen. De tuin ligt op het oosten, waardoor u 's ochtends heerlijk van de zon kunt genieten, terwijl de middag in de schaduw rustig en aangenaam blijft. Het groene bordes aan de achterzijde voegt een natuurlijke touch toe en creëert een fijne overgang tussen het huis en de tuin.



Plattegrond



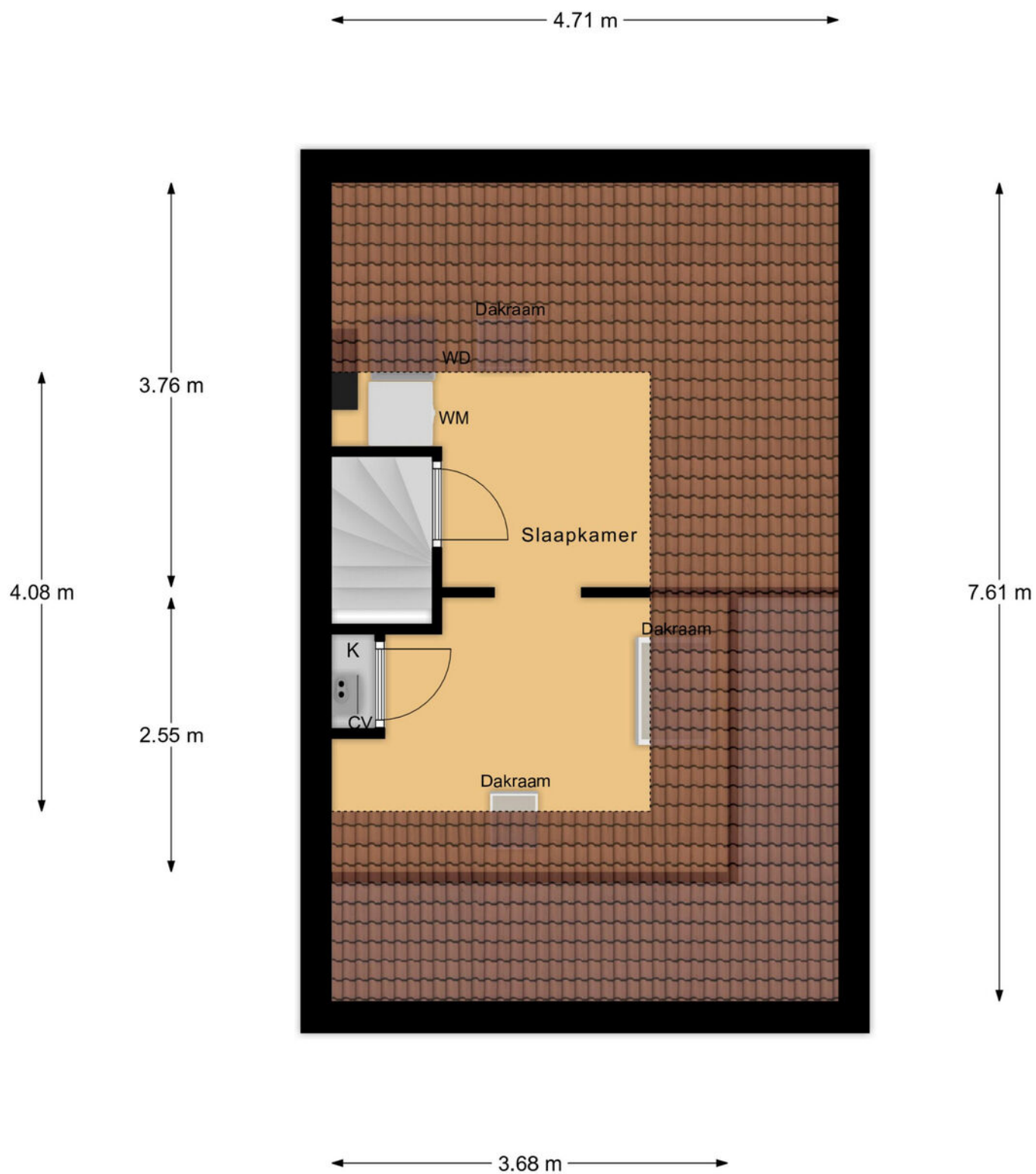
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

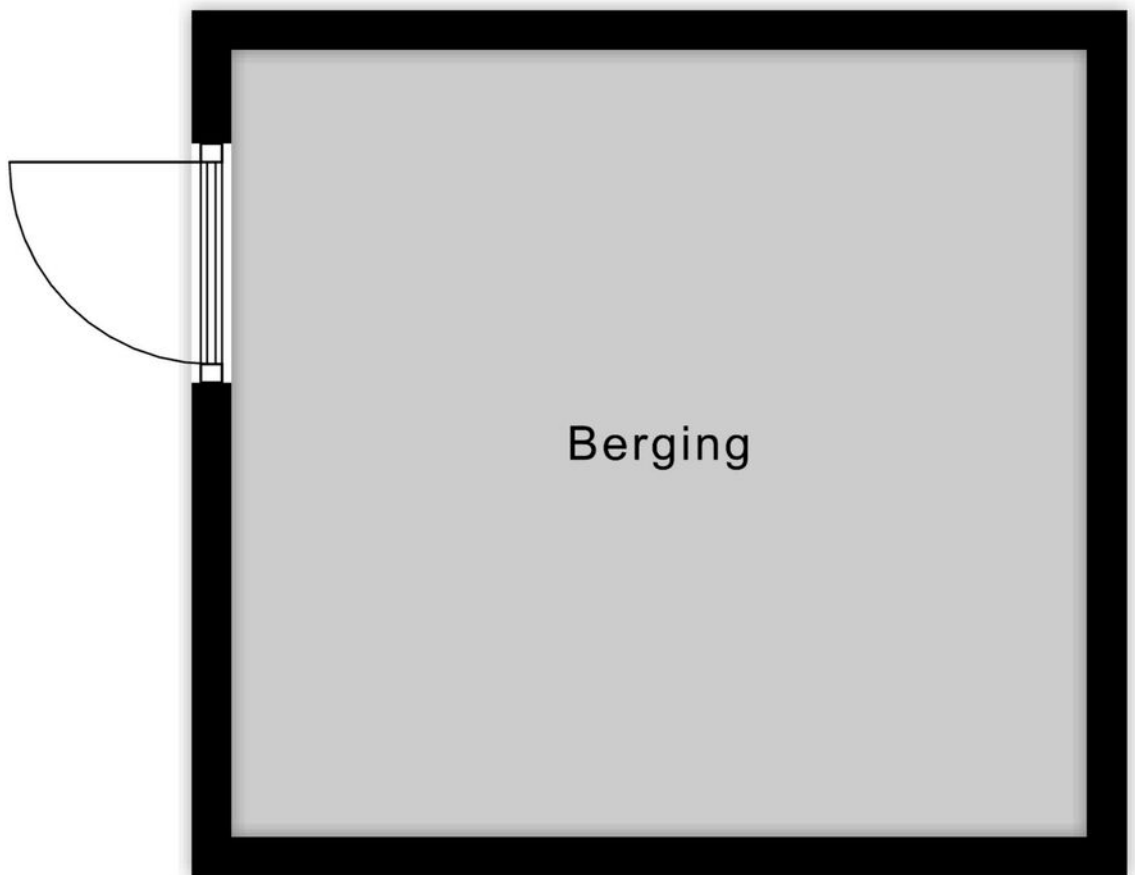


2e Verdieping

› Plattegrond

← 3.22 m →

↑
2.96 m
↓



Berging

Kadastrale kaart

Uw referentie: NAMR



0 5 10 15 20 25m

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

E

6480

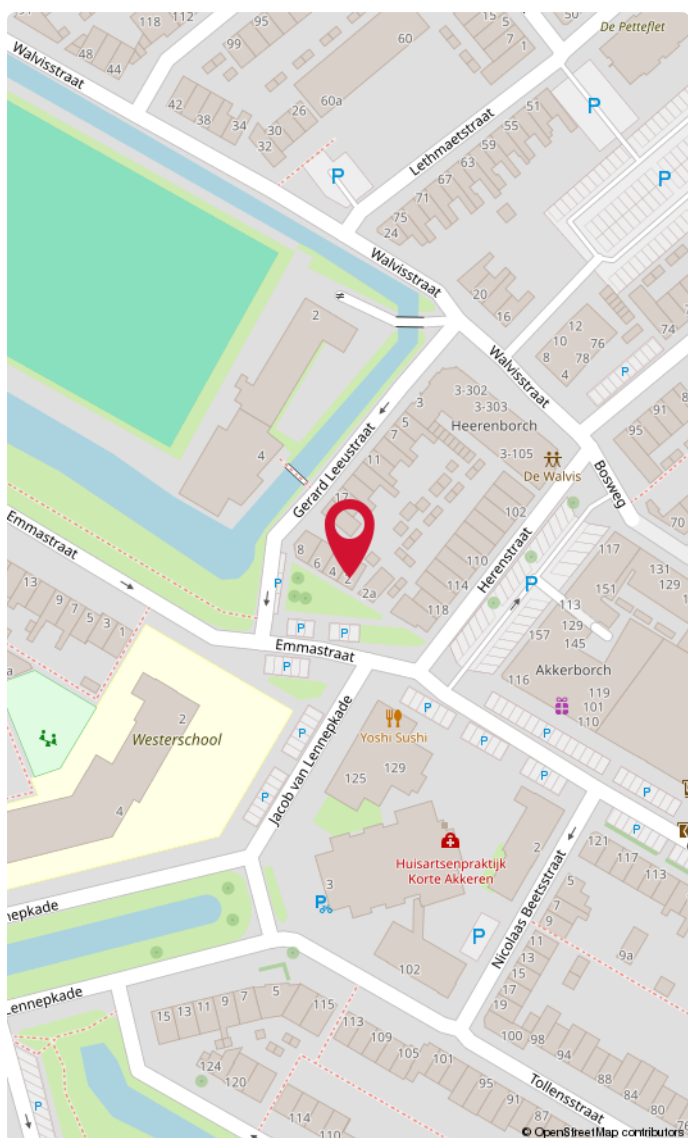
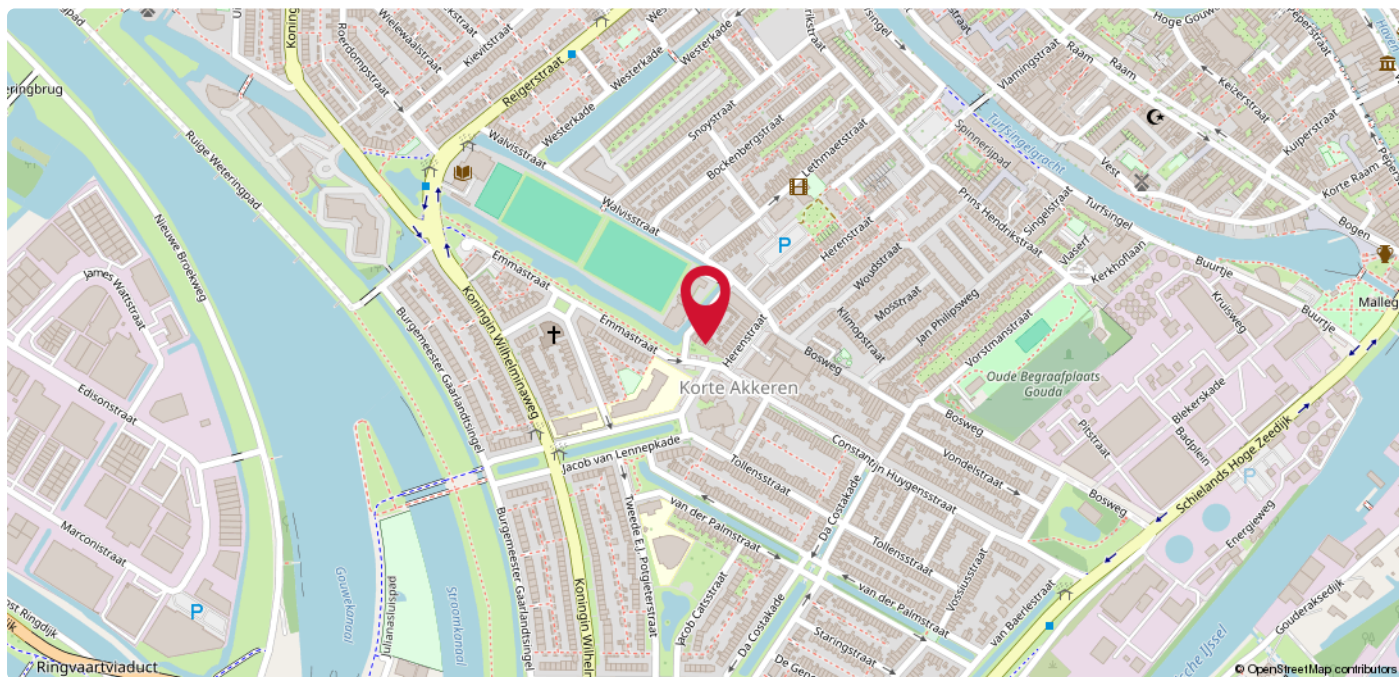
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

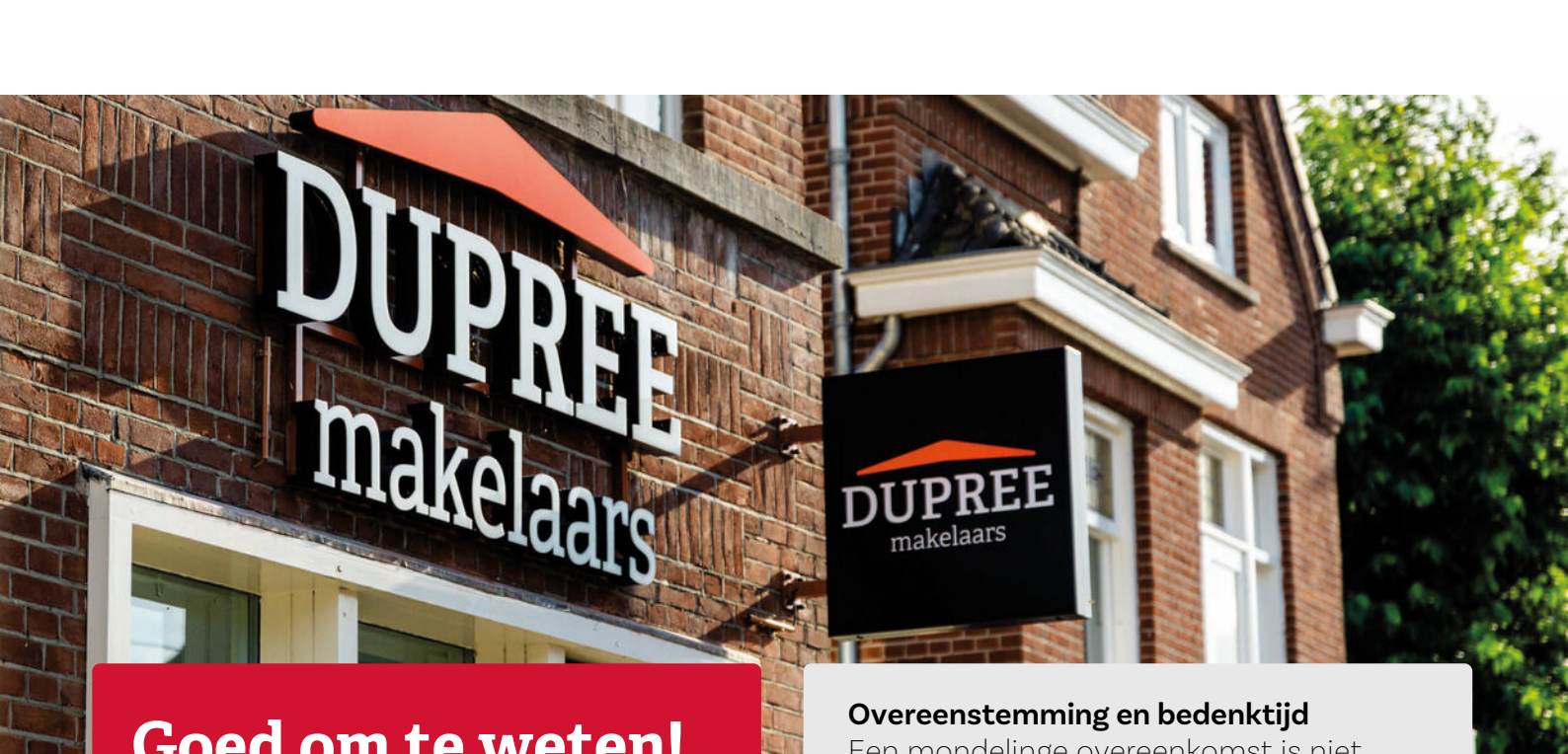
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Korte Akkeren

In de 15e eeuw ontwikkelden zich buitenwijken buiten de stadsvesten. Een grote wijk en een paar molens lag buiten de Dijkspoort, aan weerszijden van de Schiedams Hoge Zeedijk, ongeveer ter plaatse van het Buurtje en Stearine Kaarsenfabriek (Gouda). Dit was vooral een buitenwijk voor kooplieden en schippers. Aan de westelijke rand van de stad, buiten de stadssingels ontstond bebouwing langs de IJssel, de Turfsingel en de Gouwe. Vanaf 1870 werd Gouda een fabrieksstad met een relatief grote arbeidersbevolking. Na de komst van de kaarsenfabriek (nu Cargill) in 1858 en de Koninklijke Goudsche Machinale Garenspinnerij N.V. in 1861, werd met de bouw van arbeiderswijk, de Korte Akkeren, begonnen. In de periode 2007-2016 heeft een aantal herstructureringsprojecten plaatsgevonden in de wijk, waardoor het aanzicht van de wijk is veranderd. Ook op de fiets of met het openbaar vervoer ben je binnen no time in de stad. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving zoals supermarkten, avondwinkels, bakkerijen 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?

