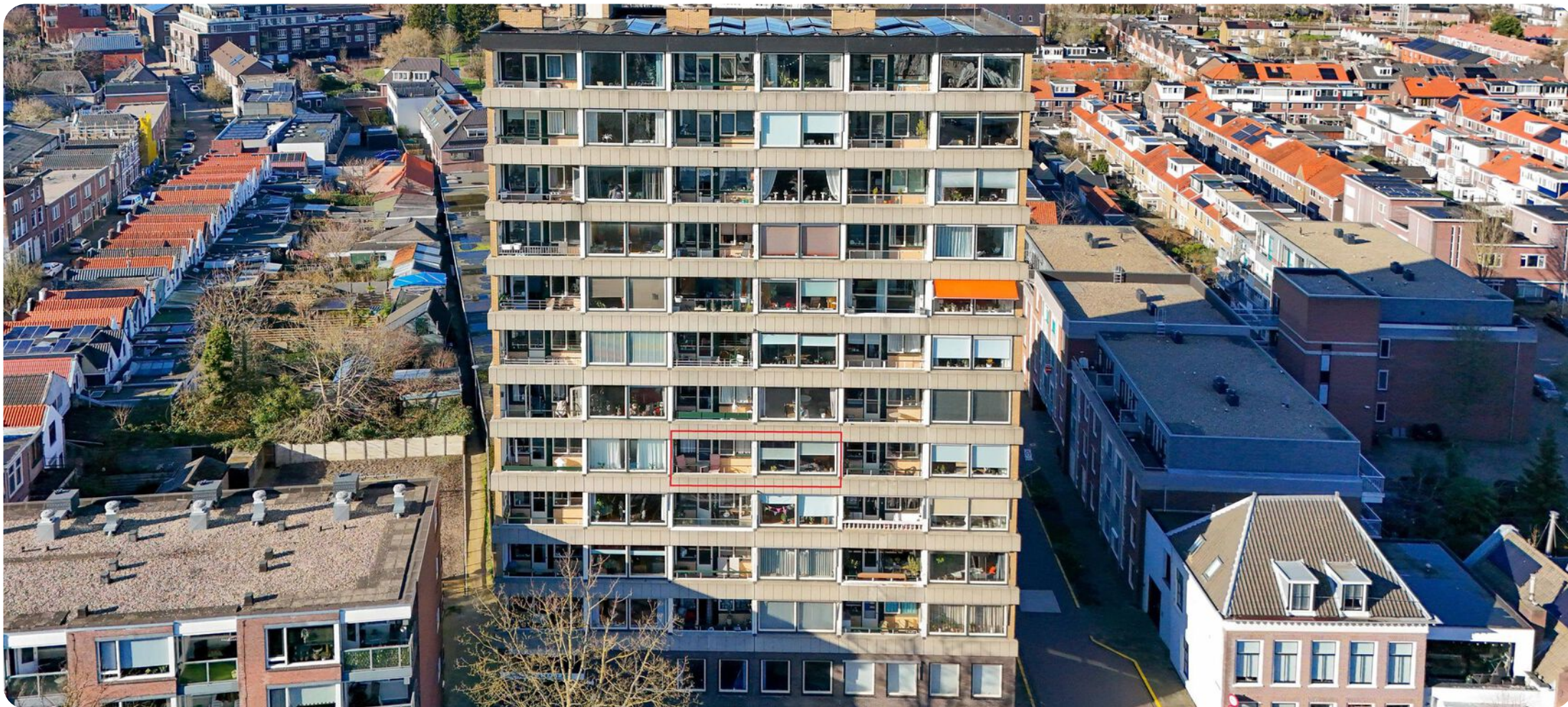


# Gouda

Karnemelksloot 39 a



te>koop>

Vraagprijs  
€ 350.000,- k.k.

# Jouw makelaar>

## Maak kennis met de makelaar in Gouda

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Gouda dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



**Gerard>**  
**Hoogendoorn>**

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19  
ghoogendoorn@vanherk.nl

# Omschrijving

## LICHT EN RUIM 3-KAMERAPPARTEMENT MET EIGEN PARKEERPLAATS EN BALKON OP ZUIDEN

Aan de Karnemelksloot in Gouda vind je dit verrassend ruime 3-kamerappartement van circa 93 m<sup>2</sup> in de "Panoramaflat". Het appartement ligt op de vierde verdieping van het complex en biedt een fijne combinatie van rust, uitzicht en een centrale ligging. Met een lichte woonkamer, twee slaapkamers, een zonnig balkon op het zuiden én een eigen parkeerplaats is dit een plek waar zowel starters als mensen die wat kleiner willen wonen zich snel thuis zullen voelen. Daarbij woon je hier op korte afstand van het historische centrum van Gouda en alle dagelijkse voorzieningen.

## BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Eigen parkeerplaats;
- Ligging nabij het centrum van Gouda;
- Balkon op het zuiden met mooi uitzicht;
- Woonoppervlakte ca. 93 m<sup>2</sup>;
- Gelegen op de vierde verdieping;
- Twee slaapkamers;
- Houtwerk buiten in 2024 geschilderd;
- Elektrische boiler van Nibe 100 liter zorgt voor warm water;
- Blokverwarming (voorschot stookkosten ca. € 45,- per maand);
- Servicekosten circa € 280,- per maand (excl. voorschot stookkosten en incl. waterverbruik);
- Bijna volledig dubbel glas (m.u.v. voordeur);
- Eigen berging in de onderbouw;
- Energielabel C;
- Oplevering in overleg.

## LICHTE WOONKAMER MET VRIJ UITZICHT

Zodra je binnenkomt valt meteen de prettige lichtinval op. De woonkamer is ruim opgezet en dankzij de brede raampartij aan de voorzijde komt er veel daglicht naar binnen. Vanuit de zithoek kijk je vrij uit over de



# Omschrijving

omgeving, wat zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel.

De indeling biedt voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Door de ligging op de vierde verdieping ervaar je hier rust en privacy, terwijl je toch midden in de stad woont. De grote ramen versterken het gevoel van ruimte en maken de woonkamer tot een fijne plek om te ontspannen of gasten te ontvangen. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot het balkon. Dit vormt een mooie verlenging van de leefruimte en zorgt ervoor dat binnen en buiten prettig in elkaar overlopen.

## RUIIME KEUKEN EN TWEE GOEDE SLAAPKAMERS

De keuken is praktisch ingericht en biedt veel werk- en opbergruimte. De opstelling bestaat uit moderne donkere fronten met een licht werkblad en diverse inbouwapparatuur. Hier heb je voldoende ruimte om uitgebreid te koken en tegelijkertijd contact te houden met de rest van het appartement.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. De tweede kamer is ideaal als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. Daarmee is het appartement flexibel in gebruik en geschikt voor verschillende woonwensen. De badkamer is functioneel ingericht met een douchecabine, tweede toilet en wastafel met een meubel.

## ZONNIG BALKON EN EIGEN PARKEERPLAATS

Een van de fijne pluspunten van dit appartement is het balkon op het zuiden. Hier kun je al vroeg op de dag genieten van de zon. Het balkon biedt voldoende ruimte voor een zitje, waardoor het een heerlijke plek is voor een kop koffie in de ochtend of een moment van rust na een drukke dag. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats. Dat is een groot voordeel op deze centrale locatie in Gouda,

waar parkeren in de omgeving vaak druk kan zijn. Zo kom je altijd gemakkelijk thuis en hoef je niet te zoeken naar een plek.

## GEZONDE EN ACTIEVE VVE

Het complex wordt beheerd door een actieve Vereniging van Eigenaren en is netjes onderhouden. Zo is het dak van het complex enkele jaren geleden vernieuwd zijn er zonnepanelen geplaatst en zijn de kozijnen recent nog geschilderd.

## WONEN NABIJ HET HISTORISCHE CENTRUM VAN GOUDA

De Karnemelksloot ligt op een aantrekkelijke locatie aan de rand van het centrum van Gouda. Vanuit het appartement wandel je in korte tijd naar de gezellige binnenstad met haar historische grachten, winkels, restaurants en terrassen. Ook supermarkten, openbaar vervoer en andere dagelijkse voorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar.

Gouda staat bekend om zijn karakteristieke binnenstad met monumentale panden, het beroemde stadhuis op de Markt en natuurlijk de kaasmarkt. Tegelijkertijd biedt de stad een prettige woonomgeving met veel groen, water en goede verbindingen naar omliggende steden zoals Rotterdam, Utrecht en Den Haag.

Voor ontspanning zijn er in de omgeving diverse parken en wandelroutes langs het water. Ook het station van Gouda is goed bereikbaar, waardoor je met het openbaar vervoer snel richting de grote steden reist. Hierdoor combineer je hier het comfort van rustig wonen met de levendigheid van de stad dichtbij.

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

# Omschrijving

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."

## KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**93 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1968**



Slaapkamers

**2**



Perceeloppervlakte

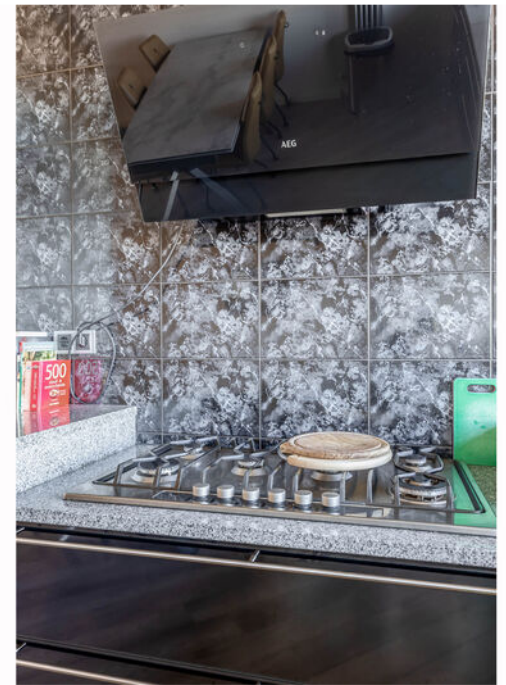
**17 m<sup>2</sup>**

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	93 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	17 m <sup>2</sup>
Inhoud	297 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1968
Verwarming	blokverwarming (-)











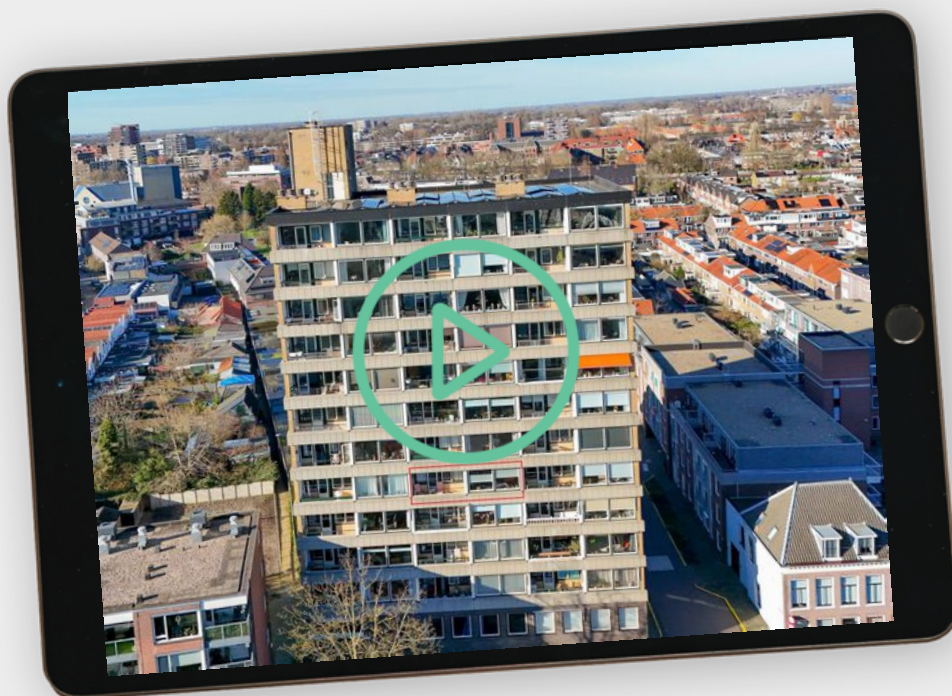






# Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website ([vanherk.nl](http://vanherk.nl)), voor het bekijken van de woningvideo.



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Karnemelksloot 39 a

## Postcode/plaats

2806 BB Gouda

## Sectie/perceel

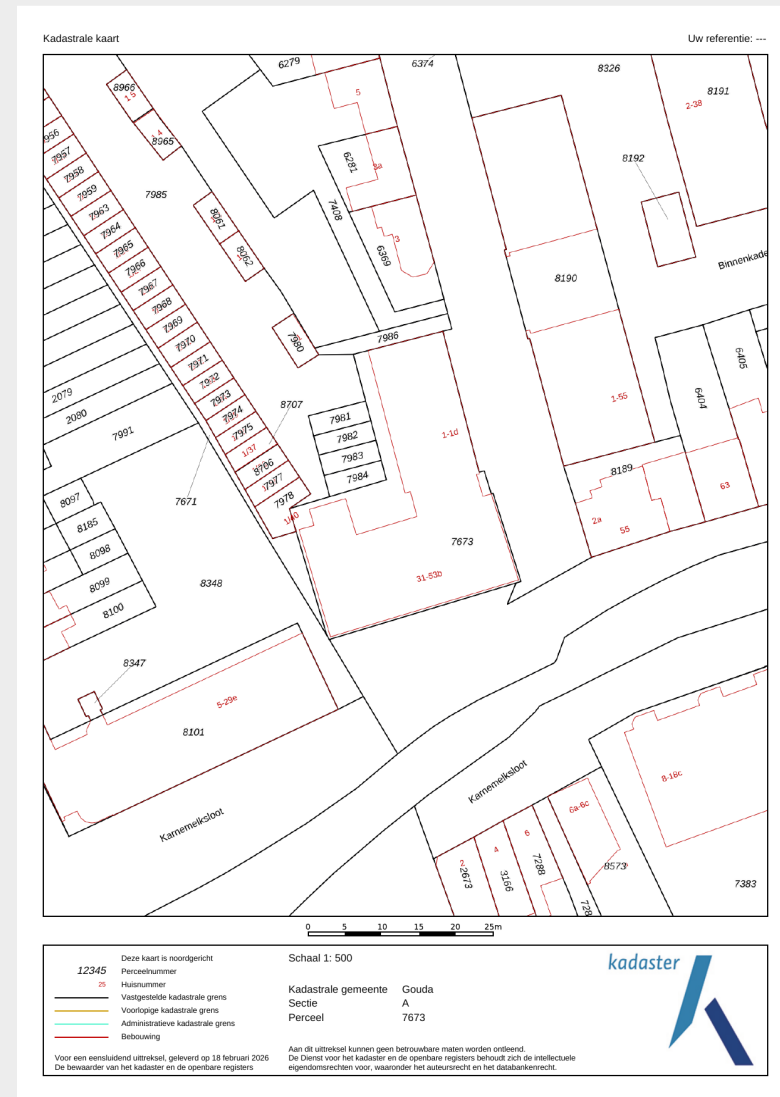
Sectie A, A, nummer 7675, 7982

## Kadastraal eigendom

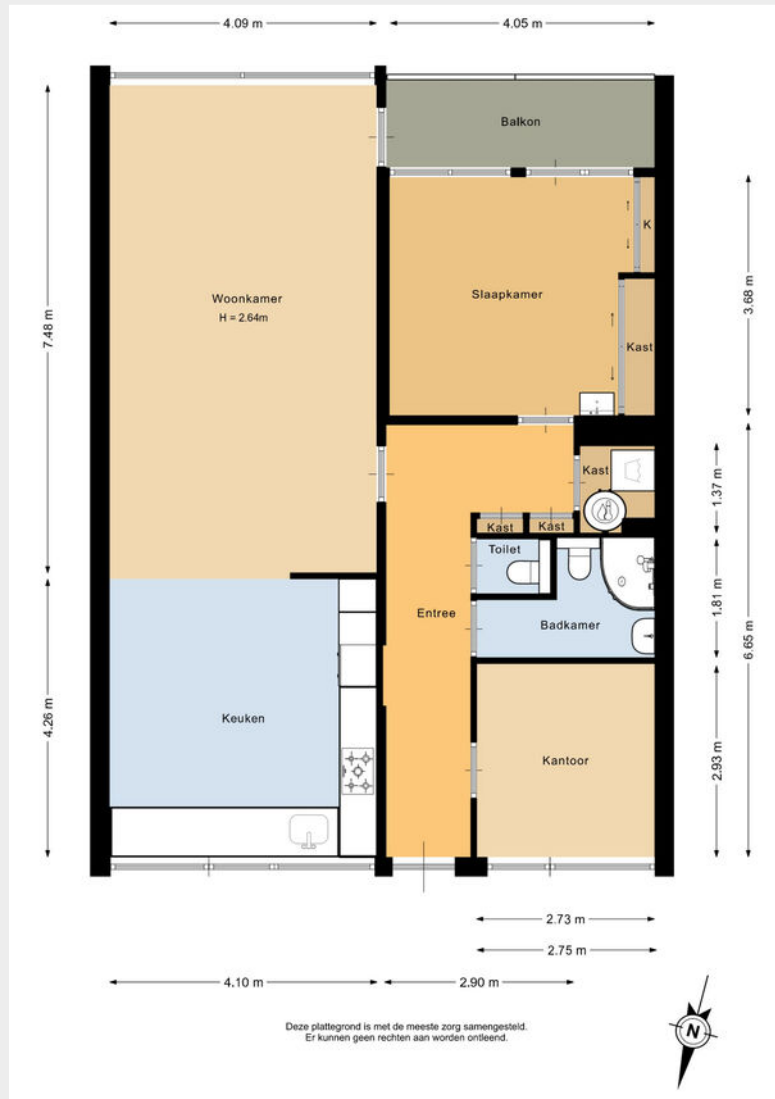
Volle eigendom, Volle eigendom

## Perceelpervlakte

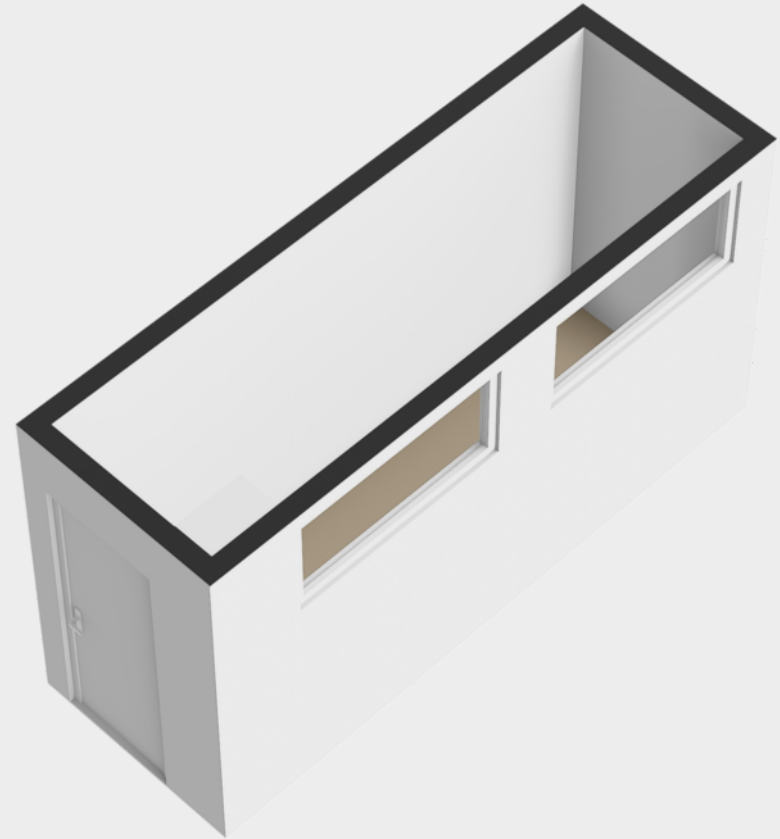
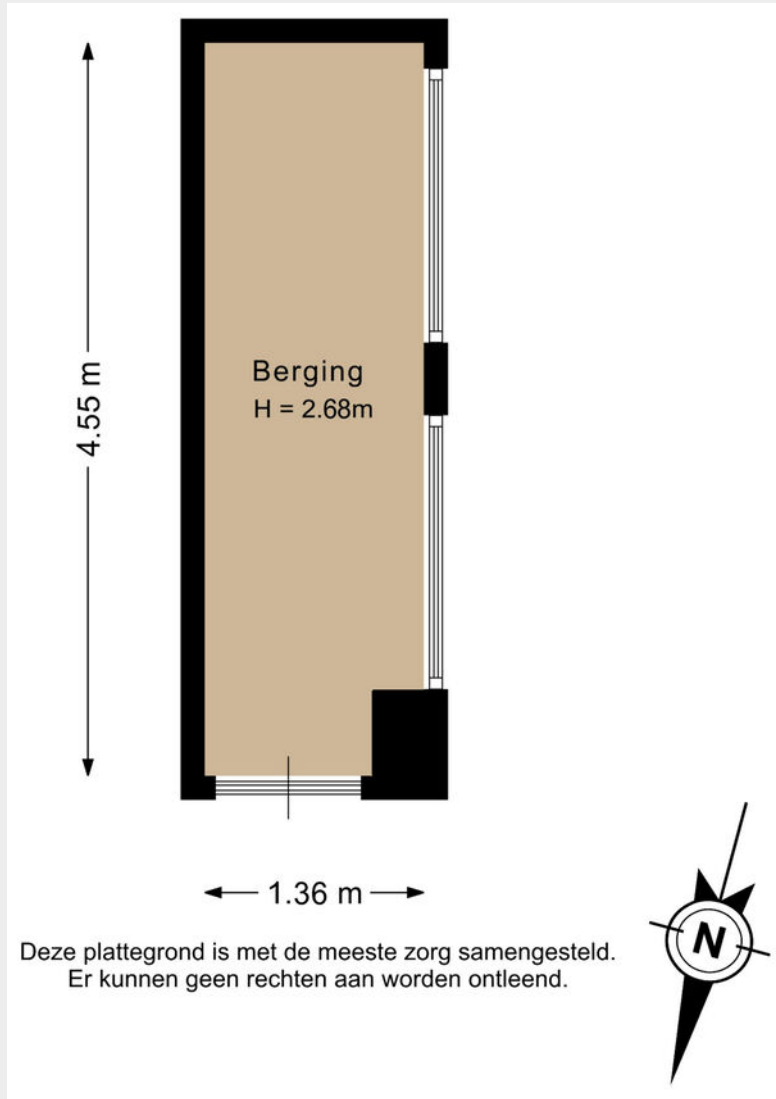
17 m<sup>2</sup>



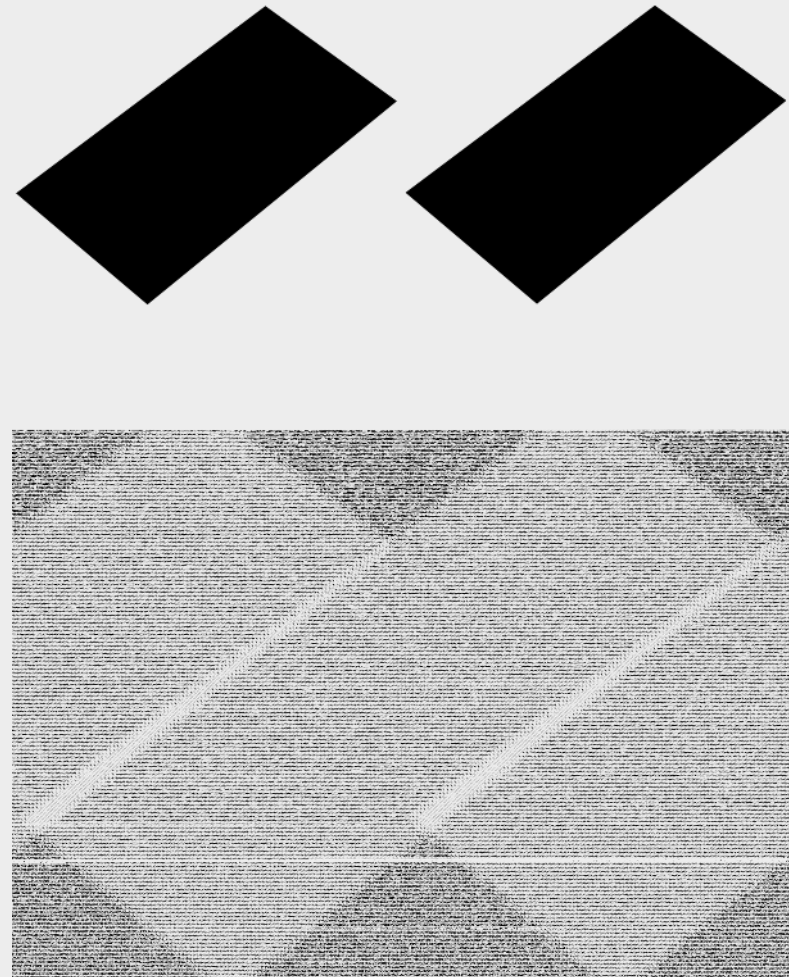
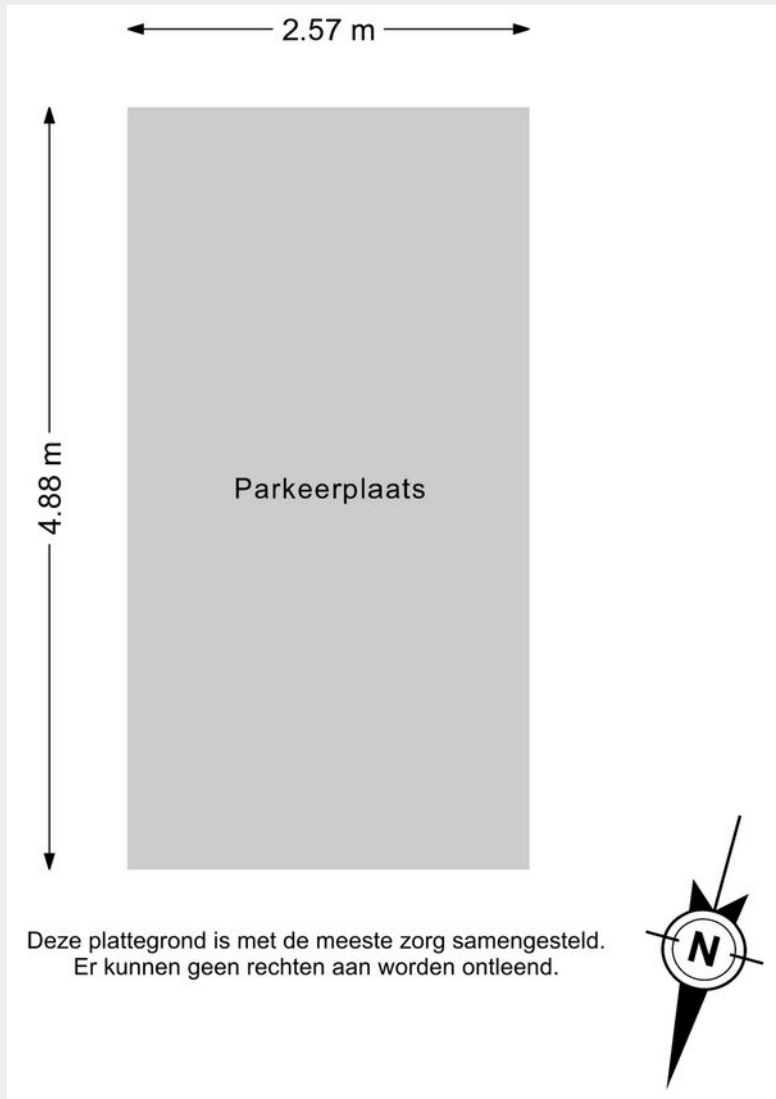
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten en bureau kleine slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X		
- plisse gordijnen woonkamer voor en achter	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		

# Aankoopbegeleiding >

## Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

## Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



# Ook verkopen? >

## Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

## Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

## Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

## Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars  
Lange Tiendeweg 104  
2801 KK Gouda

0182 57 77 70  
gouda@vanherk.nl



# Extra>informatie>

## Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

## Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





**Gerard>**  
**Hoogendoorn>**

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19  
ghoogendoorn@vanherk.nl



**Celine>**  
**van Laar>**

NVM Makelaar

06 82 04 14 54  
cvanlaar@vanherk.nl



**Rick>**  
**van de Weerthof>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 57 77 00  
gouda@vanherk.nl



**Xandra>**  
**Bek>**

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09  
xbek@vanherk.nl

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!**

0182 57 77 00  
gouda@vanherk.nl  
vanherk.nl

# Disclaimer

1. Beziichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

# Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

**N.B.** Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





**van>herk>**  
makelaars>

**Contactgegevens>**

0182 57 77 00

[gouda@vanherk.nl](mailto:gouda@vanherk.nl)

[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

