

Gouderak
Lindendaal 21



te>koop>

Vraagprijs
€ 425.000,- 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

INSTAPKLARE TUSSENWONING MET SERRE EN VIJF SLAAPKAMERS

Ben je op zoek naar een ruim en verzorgd huis waar je zó in kunt trekken? Dan is Lindendaal 21 in Gouderak zeker het bekijken waard. Deze instapklare tussenwoning combineert comfort, ruimte en een rustige ligging met een verrassend praktische indeling. Met een woonoppervlakte van circa 113 m², maar liefst vijf slaapkamers en een fraaie serre aan de achterzijde biedt dit huis volop mogelijkheden voor starters en doorstromers. Daarnaast is er de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan verduurzaming, met onder andere 15 zonnepanelen, spouwmuurisolatie en kruipruimte-isolatie. Een huis waar je direct prettig kunt wonen én waar je nog jarenlang vooruit kunt.

VERKOPERS AAN HET WOORD

Wij hebben altijd met veel plezier in Gouderak, in dit huis, gewoond. Het is een fijne, rustige buurt waar mensen naar elkaar omkijken. De omgeving is prachtig en je loopt vanuit huis zo de polder in voor een wandeling in de natuur. Voor ons als gezin was het een heerlijke plek om te wonen. We kijken met veel mooie herinneringen terug op onze tijd hier.

LICHT WOONKAMER EN VERBOUWDE BEGANE GROND

Zodra je binnenkomt merk je dat dit huis goed is onderhouden. De begane grond is in 2019 grondig aangepakt en dat zie je terug in de afwerking. De woonkamer is licht en sfeervol dankzij de grote raampartij aan de voorzijde. Vanuit de zithoek kijk je prettig uit over de rustige straat en het water aan de voorzijde, wat zorgt voor meer privacy. De wanden en het plafond op de begane grond zijn strak gestuukt en voorzien van inbouwspots, wat het geheel een moderne uitstraling geeft. De ruimte is praktisch in te delen met een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een eethoek richting de keuken. De elektrische sierhaard zorgt daarbij voor extra sfeer tijdens de koudere maanden.

De keuken is in 2019 geplaatst en uitgevoerd in een moderne, tijdloze stijl. De opstelling biedt veel werkruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en een koelkast met vriesvak. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijft het een fijne plek waar



Omschrijving

koken en samen zijn samenkomen.

SERRE ALS VERLENGSTUK VAN DE WOONRUIMTE

Een van de grootste pluspunten van dit huis is de serre aan de achterzijde. Deze is in 2022 geplaatst en volledig onderheid, waardoor het een solide en volwaardig onderdeel van het huis vormt. De serre voelt als een extra leefruimte waar je het hele jaar door kunt zitten. De grote glazen schuifpanelen zorgen voor veel lichtinval en een directe verbinding met de tuin. Op zonnige dagen zet je de panelen eenvoudig open en loopt binnen moeiteloos over in buiten. Hierdoor ontstaat een fijne plek voor een tweede zithoek, speelruimte voor kinderen of een rustige werkplek.

De achtertuin ligt op het noordoosten en is netjes aangelegd met bestrating en groen. Achterin is ruimte voor een loungehoek waar je in alle rust van de tuin kunt genieten.

VIJF SLAAPKAMERS EN PRAKTISCHE VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers die ideaal zijn als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een douche, wastafel en een elektrische vloerverwarming.

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers dankzij de aanwezige dakkapellen. Deze zijn uitgevoerd met kunststof kozijnen, wat zorgt voor weinig onderhoud en een nette afwerking. Hierdoor is ook deze verdieping goed bruikbaar als volwaardige woonruimte. Denk aan extra slaapkamers, een hobbyruimte of een werkplek voor thuiswerken.

Verder zijn op de eerste verdieping aluminium kozijnen aanwezig en is er bij de voordeur nog enkel glas. Het dak is al eerder geïsoleerd en recent zijn extra isolatiemaatregelen genomen, wat bijdraagt aan het energiezuinige karakter van het huis.

RUSTIG WONEN IN GOUDERAK

Gouderak is een mooi dorp aan de Hollandsche IJssel, midden in het Groene Hart. Het dorp staat bekend om zijn landelijke karakter met prachtige vergezichten over de polders en het water. Hier ervaar je het echte dorpsgevoel, met een hechte gemeenschap en een gemoedelijke sfeer. Ondanks de landelijke ligging zijn alle voorzieningen binnen handbereik. In het dorp zelf vind je onder andere een basisschool, kinderopvang, sportfaciliteiten en enkele winkels voor de dagelijkse boodschappen. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en scholen liggen Gouda, Krimpen aan den IJssel en Rotterdam op korte afstand. De veerpont verbindt het dorp met Moordrecht, waardoor je binnen enkele minuten de overkant bereikt. Daarnaast nodigt de prachtige omgeving uit tot wandelen en fietsen langs de dijken en door de uitgestrekte weilanden. Kortom; rustig en landelijk wonen in een schilderachtige omgeving, met steden en voorzieningen altijd dichtbij.

Omschrijving>

BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A;
- Mooie en vrije ligging aan de voorzijde;
- Parkeergelegenheid voor én achter de woning;
- Serre geplaatst in 2022 (verwarmd met elektrische vloerverwarming);
- 15 zonnepanelen (9 in 2020, 6 in 2023);
- De volledige begane grond is vernieuwd in 2020;
- Spouwmuurisolatie en vloerisolatie (2024);
- Twee dakkapellen met kunststof kozijnen;
- Oplevering: in overleg.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

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

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

113 m²



Bouwjaar

1969



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

129 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	113 m ²
Perceeloppervlakte	129 m ²
Inhoud	469 m ³
Bouwjaar	1969
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2014)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

A

++++









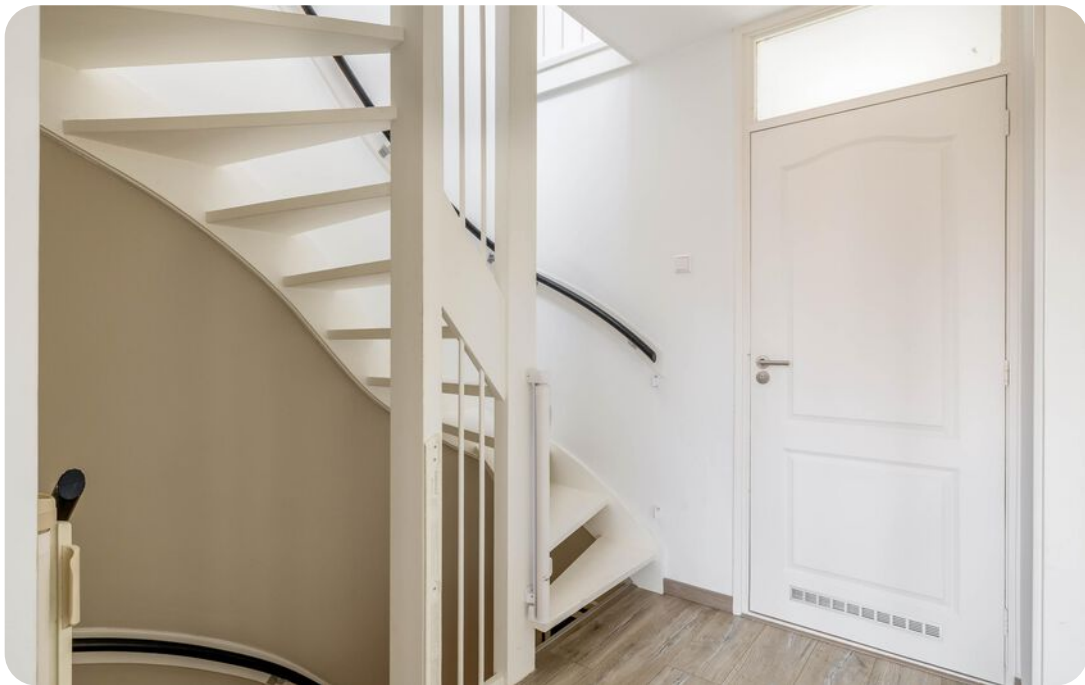




















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Lindendaal 21

Postcode/plaats

2831 VC Gouderak

Sectie/perceel

Sectie B, nummer 2982

Kadastraal eigendom

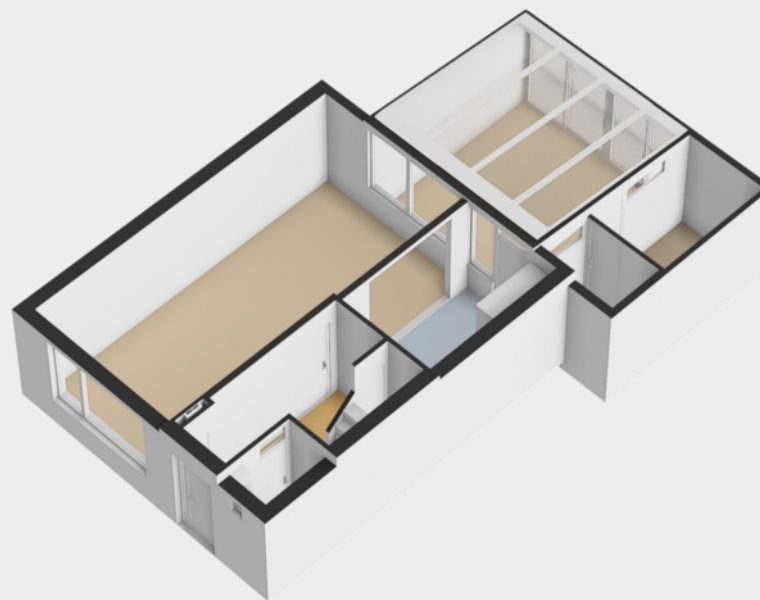
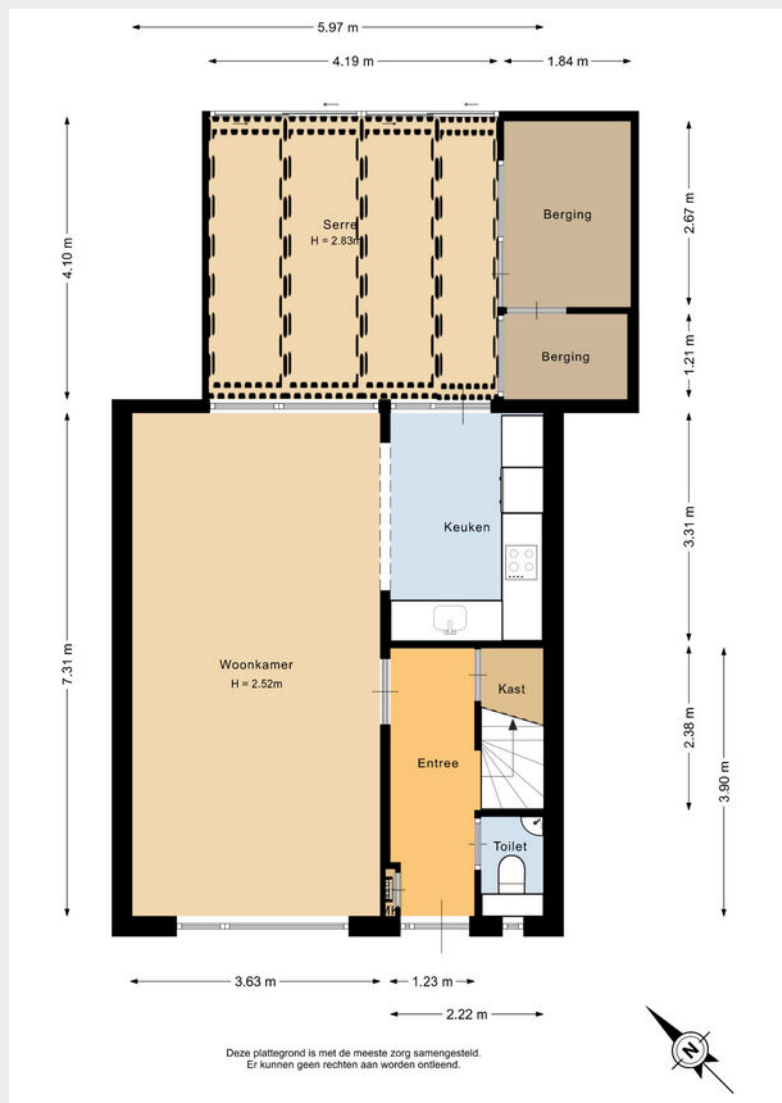
Volle eigendom

Perceelpervlakte

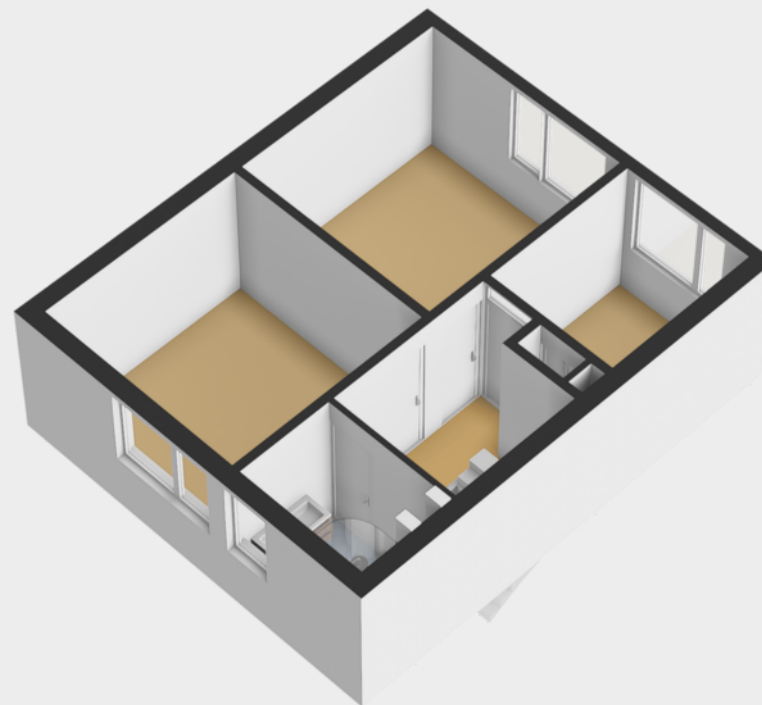
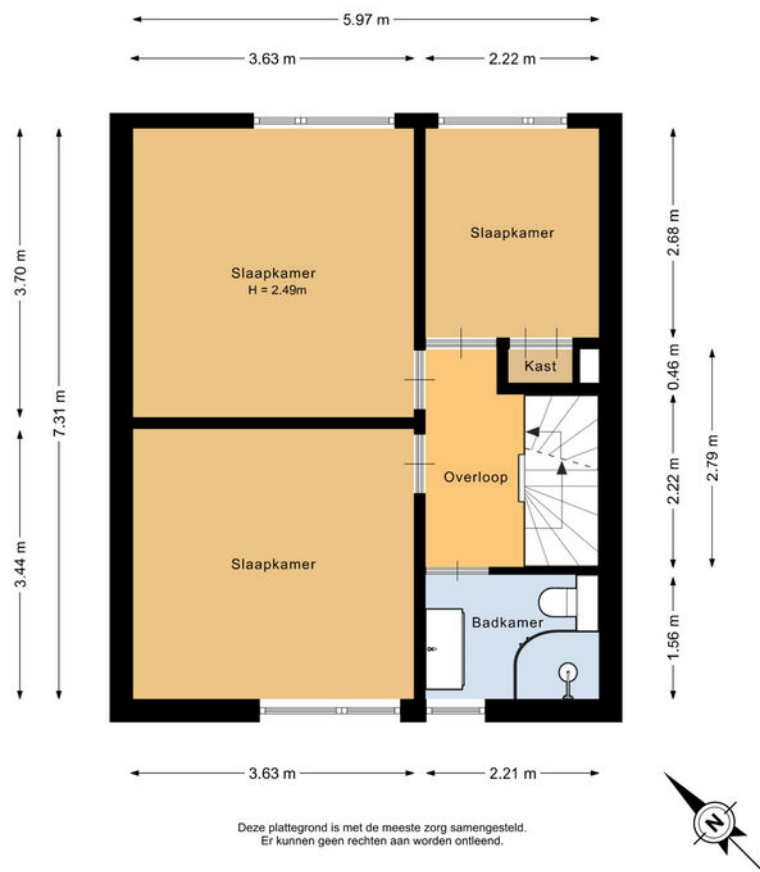
129 m²



Plattegrond



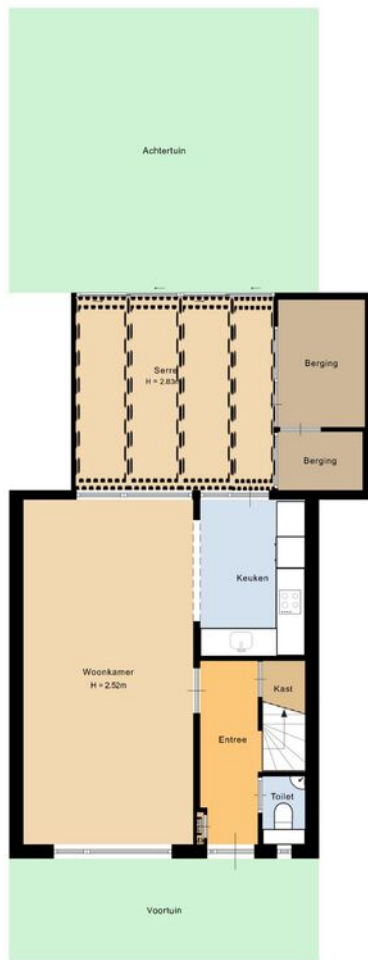
Plattegrond



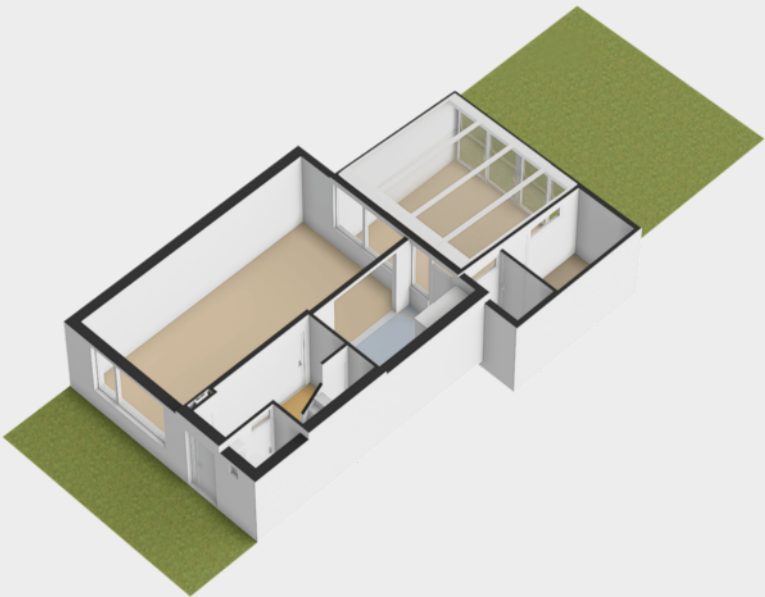
Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- laminaat	X		
Radiatorafwerking	X			- plavuizen	X		
Verlichting, te weten				Woning - Keuken			
- inbouwspots/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- losse (hang)lampen			X	- kookplaat	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- (gas)fornuis	X		
- Slaapkamer kast (ouder slaapkamer)			X	- afzuigkap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnrails	X			- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnen			X	- vaatwasser	X		
- overgordijnen			X	Keukenaccessoires, te weten			
- vitrages	X			- Houten wandplank	X		
- rolgordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- lamellen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- jaloezieën	X			- toilet	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletrolhouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)	X		
- houten vloer(delen)	X			- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
stellingkast berging		X	
Koelkast berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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 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. Bezichtiging 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 ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

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

