



Kandeelstraat 33, 2801 WG Gouda

Vraagprijs € 539.500,00 kosten koper



Klein Makelaardij B.V.
Lange Tiendeweg 72
2801 KK, GOUDA
Tel: 0182-503091
E-mail: info@kleinmakelaardij.nl
www.kleinmakelaardij.nl

Omschrijving

Top maisonnette met eigen parkeerplaats, vrije zichtlijnen en luxe industriële accenten

Aan een rustige straat in de historische binnenstad van Gouda ligt deze bijzondere maisonnette op de bovenste verdiepingen van het complex. Hier komen ruimte en modern wooncomfort op een unieke manier samen. Dankzij de vide, hoge plafonds en dakramen voelt de woning licht en ruimtelijk aan, terwijl de industriële afwerking zorgt voor een eigentijdse uitstraling.

De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, ruime badkamer, een zonnig balkon op het zuidwesten, eigen parkeerplaats en voldoende bergruimte. Vanuit de woning is er zicht over de karakteristieke omgeving met onder andere de Goudse Watertoren, de Turfsingel en aan de voorzijde zicht op het historische centrum. De gezellige binnenstad met haar terrassen, winkels en historische pleinen zijn op loopafstand bereikbaar.

Hier woont u rustig, comfortabel en met karakter, op loopafstand van alles wat Gouda zo bijzonder maakt.

Wat maakt deze woning zo bijzonder / wat kan je verwachten:

- Modern appartement: open indeling met twee slaapkamers en een balkon op het zuidwesten.
- Afwerking: industrieel afgewerkt en instapklaar
- Duurzaam: volledig geïsoleerd en v.v. energielabel A
- Locatie: gelegen in het centrum van Gouda met voorzieningen op korte afstand.
- Ligging: in een gezellige en rustige straat met vrij uitzicht over de omgeving.
- VvE: actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren met een bijdrage van € 236,20 per maand.

Extra's

- Nagenoeg gehele appartement is voorzien van vloerverwarming
- Eigen parkeerplaats in de gezamenlijke parkeergarage
- Gezamenlijk terras op de eerste verdieping

Bouwjaar 2009, woonoppervlakte 102 m², inhoud ca. 422 m³.

Indeling:

Begane grond:

Via de afgesloten entree met videofooninstallatie wordt het verzorgde complex betreden. In de centrale hal bevinden zich het trappenhuis en de lift, waardoor het appartement comfortabel bereikbaar is en tevens geschikt is voor ouderen en minder validen.

Vanuit de entree is er toegang tot de privé parkeerplaats in de parkeergarage. De eigen berging is via de zijkant van het complex bereikbaar.

Vijfde verdieping:

Met de lift of trap wordt de entree van het appartement bereikt. Bij binnenkomst valt direct de moderne industriële afwerking op. De stijlvolle betonlook vloer en glazen deuren zorgen voor een moderne uitstraling.



De ruime hal vormt het centrale punt van het appartement en geeft toegang tot diverse vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de eerste slaapkamer, momenteel ingericht als werkkamer. Dankzij de twee Franse balkons en het vrije uitzicht is dit een bijzonder lichte en prettige ruimte. Daarnaast beschikt deze kamer over een praktische inbouwkast. De moderne badkamer is stijlvol ingericht en voorzien van een inloopdouche en wastafel. Direct daarnaast bevindt zich het separate toilet met fonteintje, afgewerkt in een grijs metallic betonlook die goed aansluit bij het industriële karakter van de woning. De hal loopt door naar het hart van het appartement: de royale en lichte leefruimte waar wonen, eten en koken samenkomen. Het hoge plafond, de grote raampartijen en de open indeling geven de ruimte een bijzonder ruimtelijk en licht karakter. Via de schuifpui is het zonnige balkon op het zuidwesten bereikbaar, waar vanaf de middag tot in de avond van de zon wordt genoten. Daarnaast zorgen twee openslaande deuren naar Franse balkons voor extra lichtinval en een prettige verbinding met buiten. Vanuit het woon-/zitgedeelte leidt een trap naar de bovenliggende verdieping.

Zesde verdieping:

Op deze verdieping bevindt zich de royale slaapkamer, een bijzondere ruimte met een vide die uitkijkt over de woonkamer. Hierdoor ontstaat een indrukwekkend gevoel van hoogte, licht en openheid dat doet denken aan een loft.

De slaapkamer is voorzien van dakramen in een lichtstraat, waardoor er gedurende de dag veel natuurlijk licht binnenvalt.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een praktische berging met aansluitingen voor wasapparatuur, de balansventilatie en de cv-installatie (Intergas, geplaatst in december 2025). Alle ruimtes zijn voorzien van individueel programmeerbare Honeywell Home thermostaten en aangesloten zijn op het Honeywell EVO Home bedieningspaneel (geïnstalleerd in december 2025). Ook is er een aparte groepenkast op deze verdieping met een 3 fase krachstroomaansluiting en meerder vaste internet aansluitingen.

Afmetingen:

Begane grond:

Berging in complex: ca. 1.88 x 1.65

Parkeerplaats: ca. 5.61 x 2.51

Vijfde verdieping:

Woonkamer: ca. 4.56/2.66 x 6.96

Keuken: ca. 1.90 x 3.10

Balkon: ca. 1.85 x 3.72

Slaapkamer 1: ca. 3.79 x 3.13

Badkamer: ca. 3.45 x 2.50

Zesde verdieping:

Slaapkamer 2: ca. 7.00 x 6.95

Berging: ca. 1.90 x 2.25

De woonomgeving:

De Kandeelstraat ligt in de historische binnenstad van Gouda, een gebied met karakteristieke straatjes, monumentale panden en sfeervolle grachten. De straat maakt deel uit van een beschermd stadsgezicht, waardoor de authentieke uitstraling goed behouden is gebleven.

Op korte loopafstand liggen het marktplein met de Goudse Waag, diverse winkels, restaurants en terrassen. Ook de Turfsingel, onderdeel van de oude stadsgrachten is vanuit de woning te



zien. Deze singel vormde samen met de Kattensingel, Blekerssingel en Fluwelensingel vroeger de verdedigingsgordel van de stad. Hier werd bovendien turf opgeslagen en verhandeld, een belangrijke brandstof voor onder andere de Goudse aardewerk- en pijpenindustrie. Tegenwoordig is het een groene plek waar het prettig wandelen en fietsen is.

Voorzieningen in de buurt:

De woning ligt op een centrale locatie met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten bevinden zich op enkele minuten loopafstand en het levendige centrum van Gouda met een uitgebreid winkelaanbod ligt eveneens dichtbij. Op het Marktpllein vindt daarnaast wekelijks de traditionele markt plaats op donderdag en zaterdag.

In de omgeving zijn diverse basis- en middelbare scholen, kinderopvanglocaties en sportvoorzieningen aanwezig. Ook op cultureel gebied is er veel te beleven met onder andere Museum Gouda, het Filmhuis en diverse culturele evenementen in de binnenstad.

Bereikbaarheid:

De bereikbaarheid is uitstekend. Station Gouda ligt op circa 5 minuten fietsen en verschillende bushaltes bevinden zich op loopafstand. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A12 en A20 snel bereikbaar, waardoor steden als Rotterdam, Utrecht en Den Haag goed te bereiken zijn.

“Dit huis kopen? Neem uw eigen NVM makelaar mee!”

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.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Klein Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Maisonnette
Open portiek	Nee
Bouwjaar	2009

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	422 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	102 m ²
Woonkamer	32 m ²

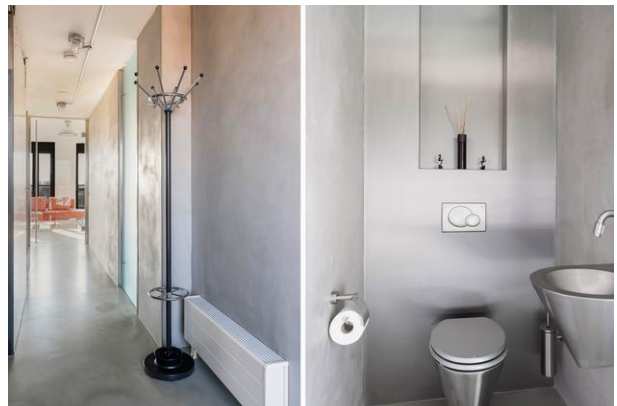
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht
Voorzieningen	Lift, Schuifpui, Frans balkon, Dakraam, Glasvezel kabel, Balansventilatie, Natuurlijke ventilatie, Gemeenschappelijk dakterras
Schuur / berging	R - inpandig in het gebouw
Garage	Parkeerplaats 14 m ² (561 bij 251 cm)
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

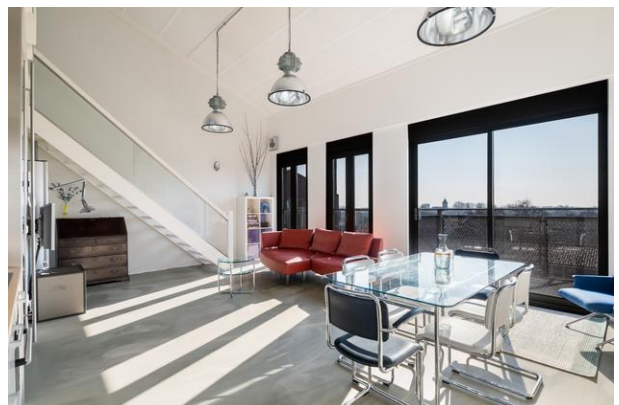
Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

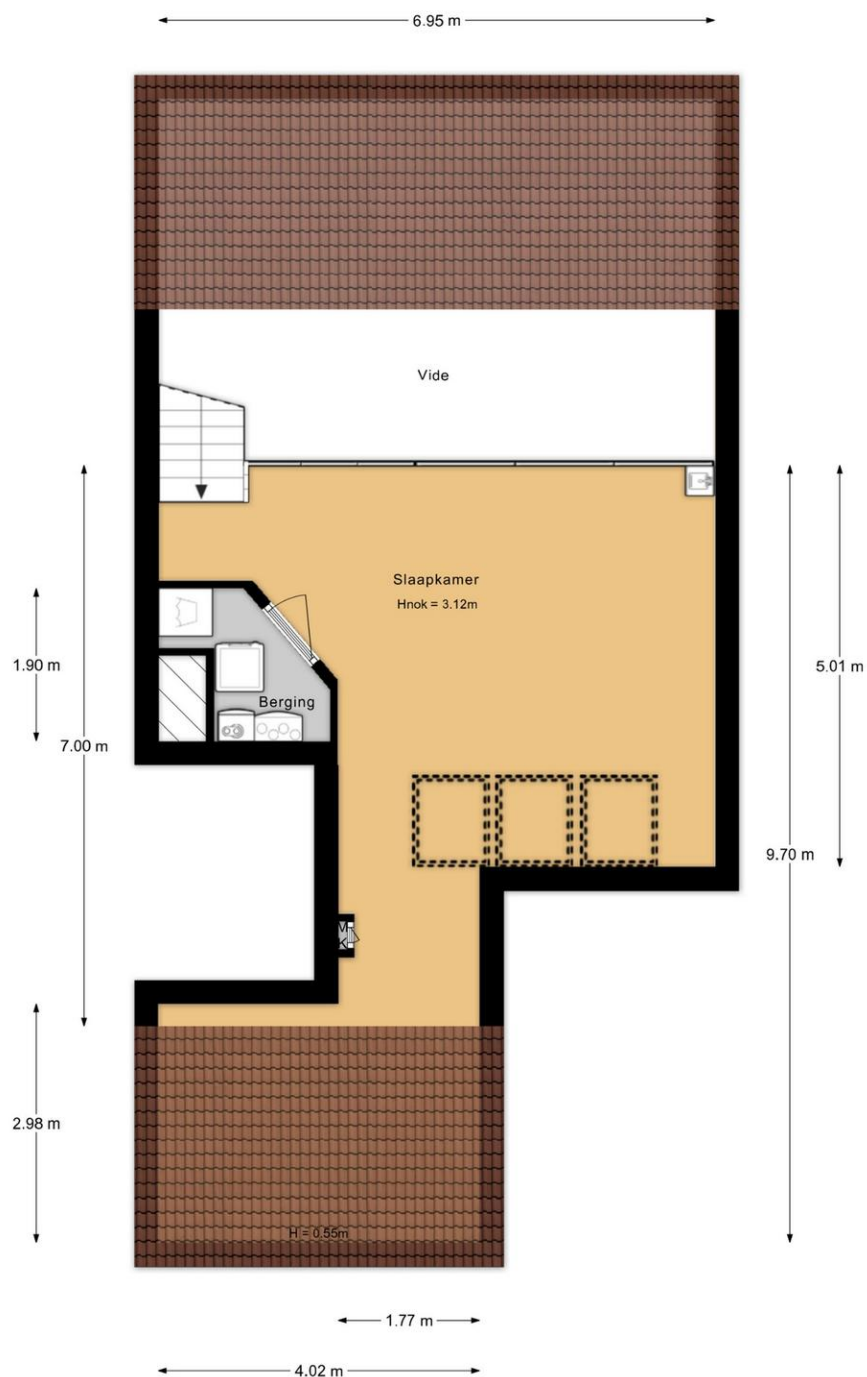


Vijfde verdieping



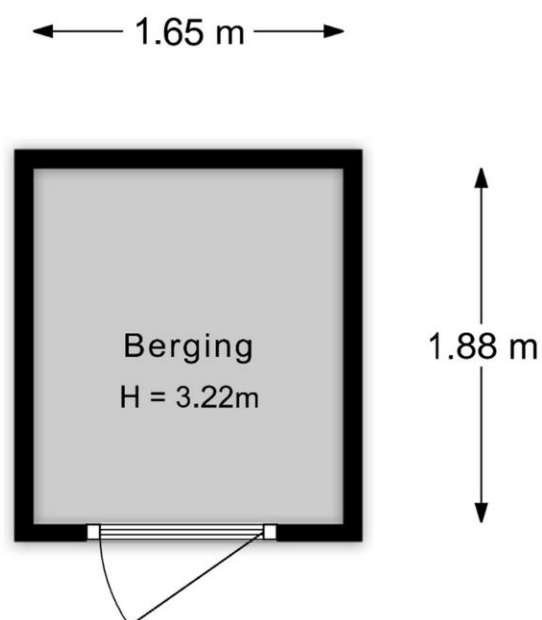
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zesde verdieping



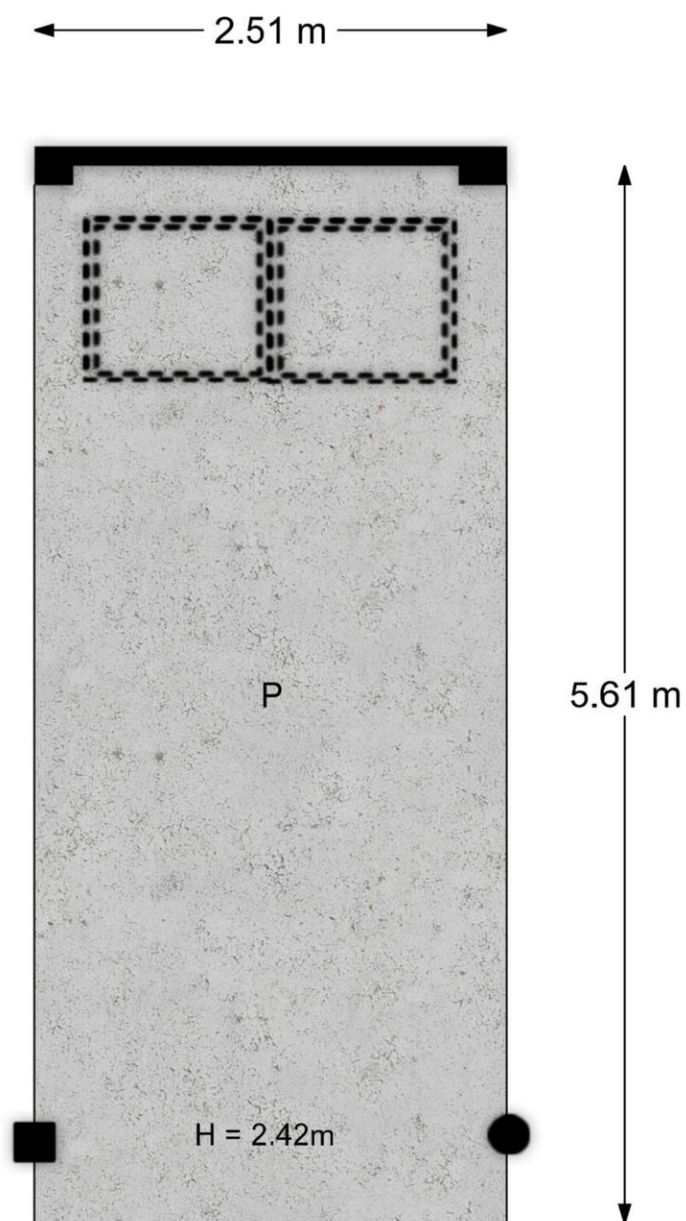
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Parkeerplaats



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Indexnummer

Soort

Kandeelstraat 33

2801 WG Gouda

Gouda

D / 4013

19

Volle eigendom

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Indexnummer

Soort

Kandeelstraat 33

2801 WG Gouda

Gouda

D / 4013

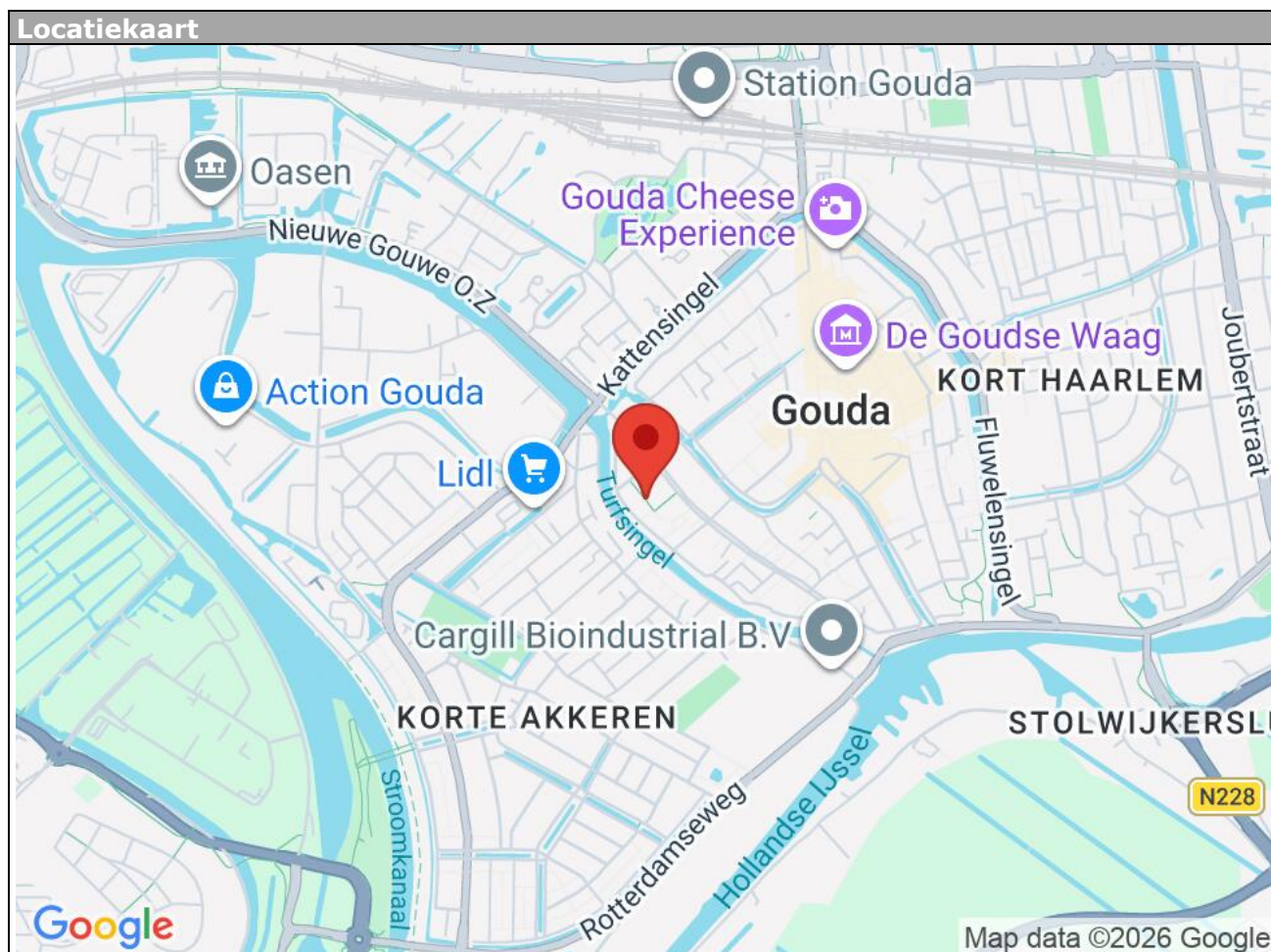
39

Volle eigendom



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Kandeelstraat 33
Postcode / plaats	2801 WG Gouda
Provincie	Zuid-Holland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- spec.design latarenpaal verlichting in slaapkamer vide gedeelte	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- boeken/vakken kast ikea wit en houten kastje met witte draaideuren naast eethoek	☒	☐	☐	☐
- antieke secretaire onder de trap	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- losse vloerkleden bij schuifpui en bij bed	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- rode lederen design zit/slaapbank , 6 gispen dutch design stoelen en glazen tafel	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- losse rvs afvalbak	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- design toilethangkast metaal naast douche ruimte	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- wasmachine Miele	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

-	☐	☐	☐	☒
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
olijfboompje op galerij	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Nadere informatie bij het kopen van een onroerende zaak

Hieronder treft u belangrijke informatie aan bij het kopen van een onroerende zaak. Uiteraard is het niet mogelijk al uw vragen te beantwoorden. Wij zijn graag bereid om nadere informatie te verstrekken.

Presentatie

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.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Klein Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas 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'.

NVM koopovereenkomst

Als verkopend makelaar zullen wij na de onderhandelingen de koopovereenkomst (opgesteld door o.a. de NVM) opmaken. Het kan voorkomen dat bepaalde artikelen worden opgenomen, zoals:

Asbestclausule: bij woningen gebouwd voor 1993 zullen wij een artikel opnemen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

Ouderdomsclausule: bij oudere woningen (ouder dan 25 jaar) zullen wij een artikel opnemen waarin de koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning op een andere wijze is gebouwd dan nieuwe-recente woningen, dat de koper bekend is met de bouwkundige conditie van het pand en verkoper te vrijwaren voor aansprakelijkheid van gebreken.

Andere artikelen welke opgenomen kunnen worden zijn o.a. nimmer bewoond (in geval van verhuurders, erfgenamen etc), fundering etc.

Wij zijn graag bereid de inhoud en gevolgen van dergelijke artikelen nader toe te lichten.

Uiteraard kunnen ook andere aanvullende en ter zake doende artikelen worden opgenomen.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Ongebruikelijke transacties zijn wij genooddacht te melden. Persoonsgegevens worden opgenomen in een register als bedoeld in de AVG. Voor onze privacy statement verwijzen wij u naar: www.kleinmakelaardij.nl

Lid NVM

Om onze klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn, zijn wij lid van de Nederlandse



Vereniging van makelaars en Vastgoed-deskundigen. Dit lidmaatschap is persoonlijk en garandeert een hoge mate van deskundigheid, integerheid en kwaliteit. Wij verwijzen u voor meer informatie naar de website van de NVM.

Gratis waardebepaling

Om een juiste beslissing te nemen ten aanzien van een mogelijke aankoop kan het zijn dat u wilt weten wat uw huidige woning waard is. Wij kunnen voor u een gratis, deskundige en onafhankelijke waardebepaling verzorgen van uw woning door onze NVM makelaar.

Ook kunt u via onze website een waarderapport opstellen van uw woning.

Aankoopbegeleiding

Het kan zijn dat u tot de conclusie bent gekomen dat de door u bezochte woning niet is wat u zoekt. Wij helpen u graag met het vinden van uw nieuwe woning. Tijdens een gesprek bij ons op kantoor leggen wij u graag uit wat wij allemaal voor u kunnen betekenen.

Sneak Preview

Ontdek jouw droomhuis nog voor de rest van de wereld het ziet! Sluit je vandaag nog aan bij ons gratis preview membership en geniet van de exclusieve voordelen. Als lid ontvang je als eerste sneak previews van het nieuwste woningaanbod, direct op je telefoon via WhatsApp.

U kunt zich inschrijven via onze website: <https://kleinmakelaardij.nl/sneak-preview-diensten/>

