



TE KOOP

Zuider IJsseldijk 12, Gouda

€ 1.695.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
235 m²



Perceeloppervlakte
1325 m²



Inhoud
977 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
A



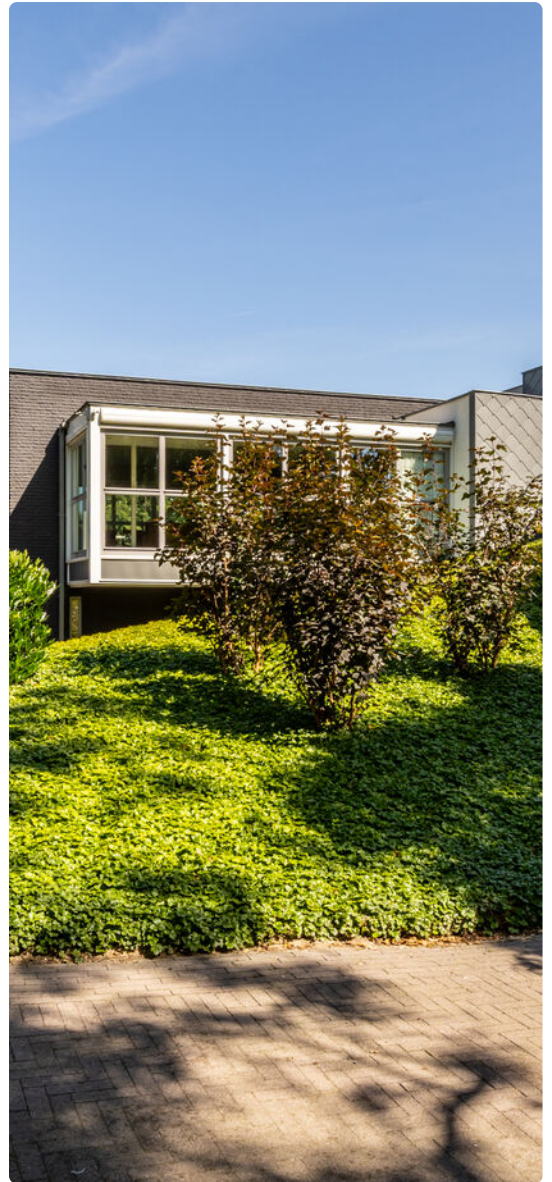
Omschrijving

Op een werkelijk unieke locatie, direct aan de Hollandse IJssel, bevindt zich deze onder architectuur verbouwde en uitstekend onderhouden villa. Hier komen luxe, ruimte en comfort op een bijzondere manier samen. De woning is niet alleen levensloopbestendig, maar biedt dankzij haar slimme indeling, moderne voorzieningen en natuurlijke lichtinval een heerlijke woonervaring, zowel binnen als buiten. Wat deze villa direct onderscheidt, is het gebruik van organische vormen in zowel het exterieur als de fraai aangelegde tuin. Deze vormen zorgen voor een natuurlijke flow door de woning en geven elk vertrek een eigen karakter. De woning is tot in detail doordacht en ontworpen met het oog op comfort en toekomstbestendig wonen. Tevens beschikt deze goed geïsoleerde villa over een energielabel A.



U beschikt hier over een woonoppervlakte van maar liefst 235 m², verdeeld over twee woonlagen. De villa is voorzien van vijf slaapkamers, twee badkamers, een eigen lift en een woonkamer met een terras van maar liefst 53 m² met panoramisch uitzicht over het water en het groen. Ook buiten is het goed toeven: de onder architectuur aangelegde tuin biedt rust, privacy en meerdere plekken om in alle seizoenen te genieten van het buitenleven. De ligging? Volgens velen hét mooiste plekje van Gouda, landelijk, aan het water én op loopafstand van het historische centrum.

- Lift aanwezig - volledig levensloopbestendige woning;
- Woonoppervlakte: 235 m²
- Unieke ligging aan de Hollandse IJssel
- Onder architectuur verbouwd, inclusief tuin
- Organische vormen in ontwerp en indeling
- Veel daglicht en een sterk binnen/buiten gevoel
- 5 slaapkamers, 2 badkamers
- Riante woonkamer met uitzicht op tuin en water
- Royaal terras direct toegankelijk vanuit de woonkamer met fenomenaal uitzicht
- Heerlijk lichte keuken met prachtig uitzicht over het water
- Domoticasysteem en elektrische gordijnen
- 12 zonnepanelen (duurzaam en energiezuinig)
- Energielabel A
- Eigen oprit met een elektrisch bedienbaar toegangshek
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Ruime garage met elektrisch bedienbare deur



Begane grond

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een royale entree met een prachtige lichtstraat. Vanuit de hal bereikt u de luxe lift, het toilet, vier (slaap)kamers, de badkamer, de garage en een multifunctionele ruimte - momenteel in gebruik als wasruimte.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk licht en stijlvol afgewerkt. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en een directe verbinding met de tuin. De gehele begane grond ademt kwaliteit: strakke wanden, hoog afwerkingsniveau en een serene sfeer.



Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich de royale woonkamer met grote raampartijen en schitterend uitzicht over het water en de achterliggende natuur. Via de dubbele, openschuivende pui stapt u zo het royale terras op, waar u geniet van een weids en vrij uitzicht. De keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, Quooker, oven, vaatwasser en zowel een grote koelkast als een grote vriezer. Vanuit de keuken heeft u ook toegang tot het terras.

De overloop geeft toegang tot de lift, luxe toilet, bergkast, een royale ouderslaapkamer met inloopkast en de tweede badkamer. De moderne badkamer is uitgerust met een stoomcabine/-douche, dubbele wastafelmeubel en toilet. De combinatie van ruimte, licht en privacy maakt deze verdieping bijzonder geschikt voor comfortabel wonen op één niveau.

Het absolute hoogtepunt is het riante terras van 53 m²: een plek waar u in alle rust kunt genieten van de omgeving, het water en het groen. Of het nu gaat om een ontbijt in de ochtendzon of een diner bij zonsondergang, dit terras biedt het ultieme buitengevoel.

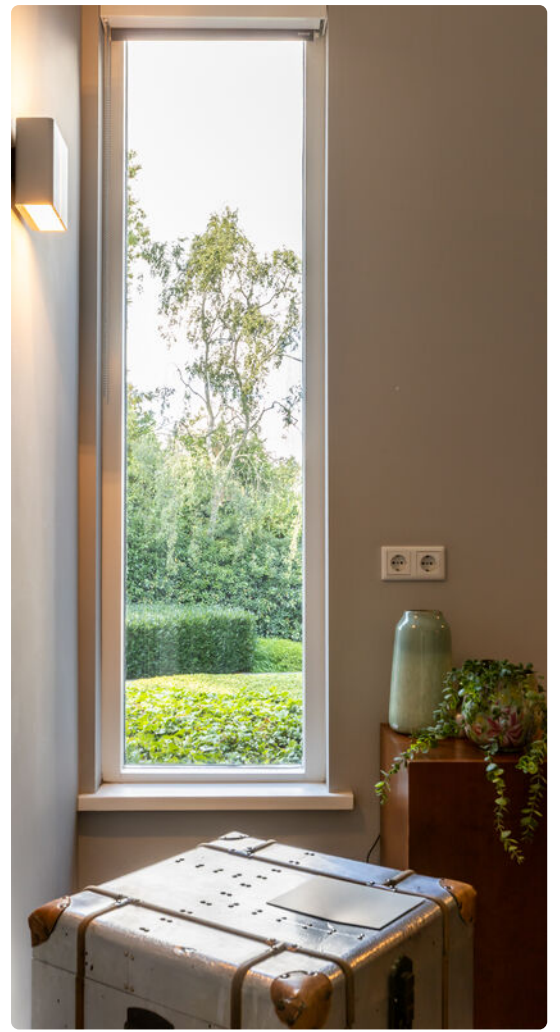


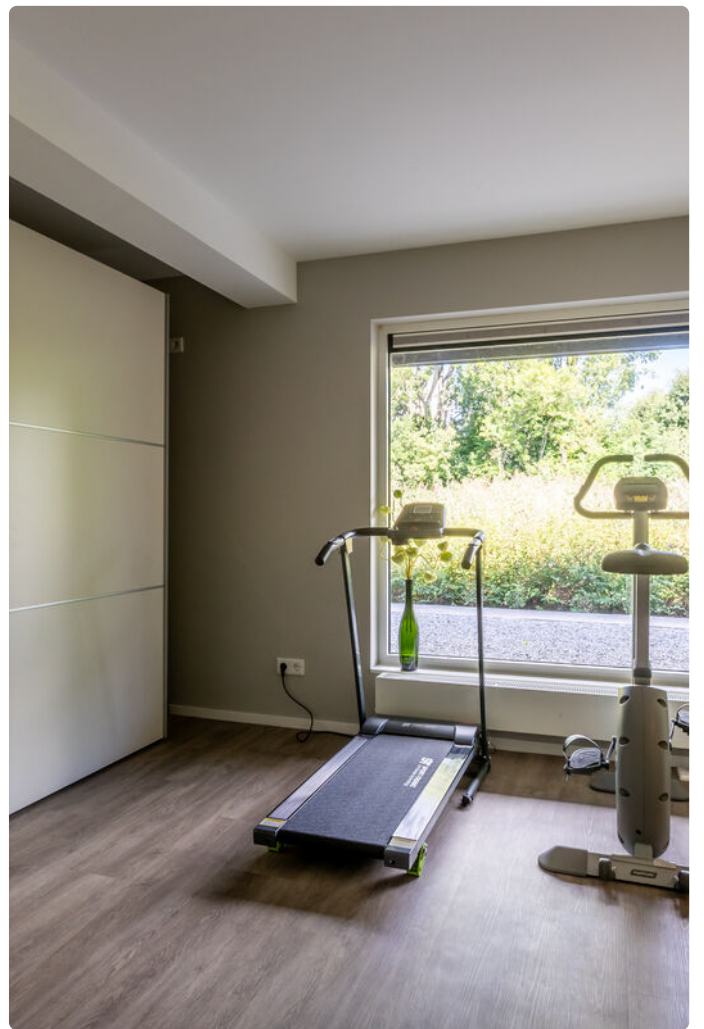












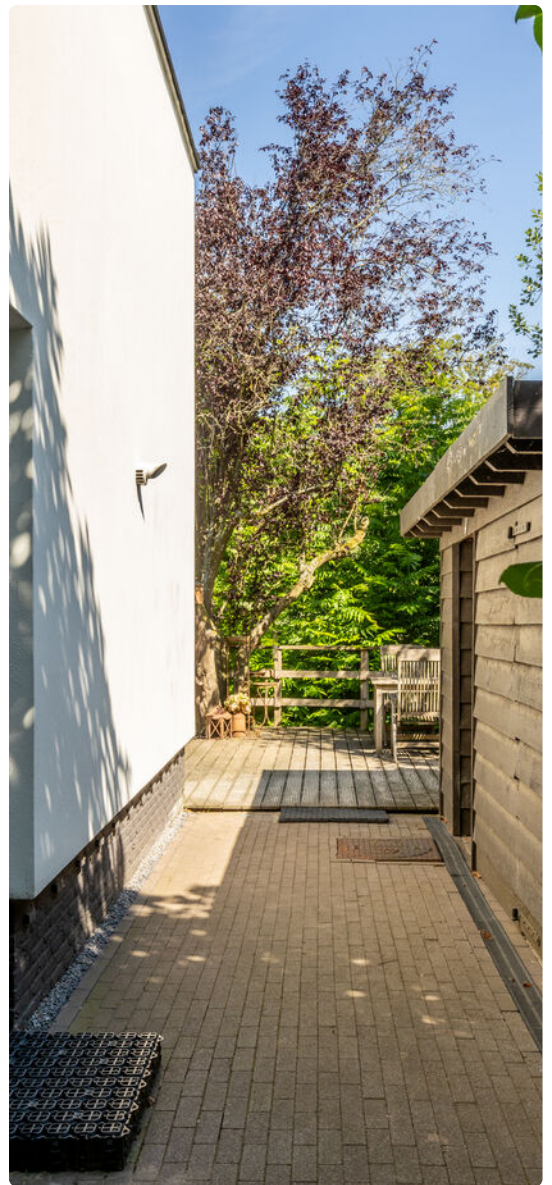


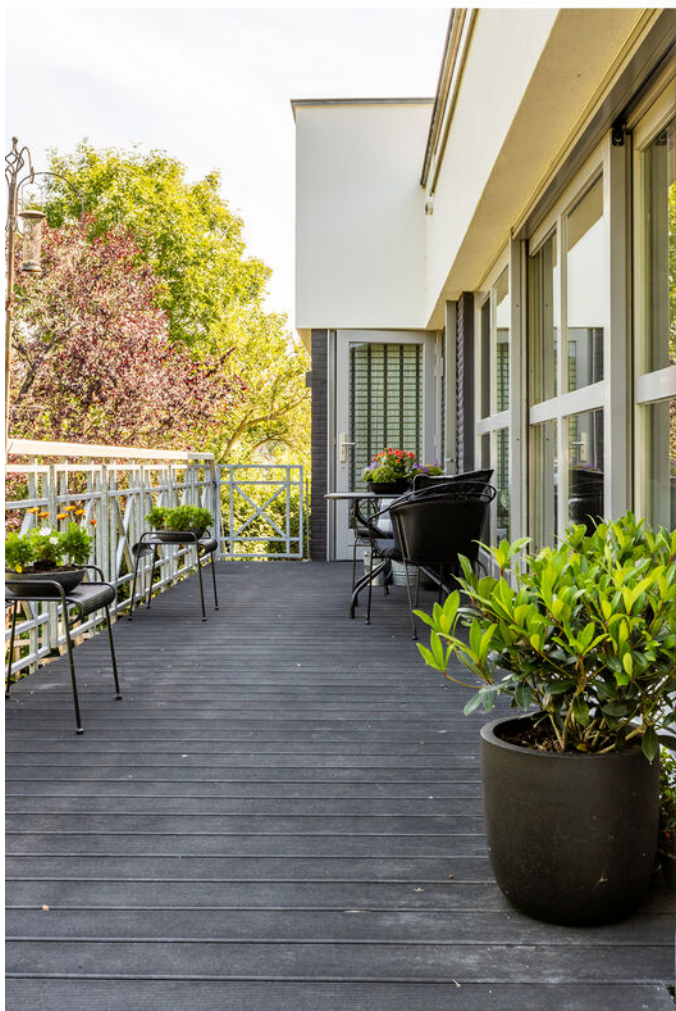


Perceel:

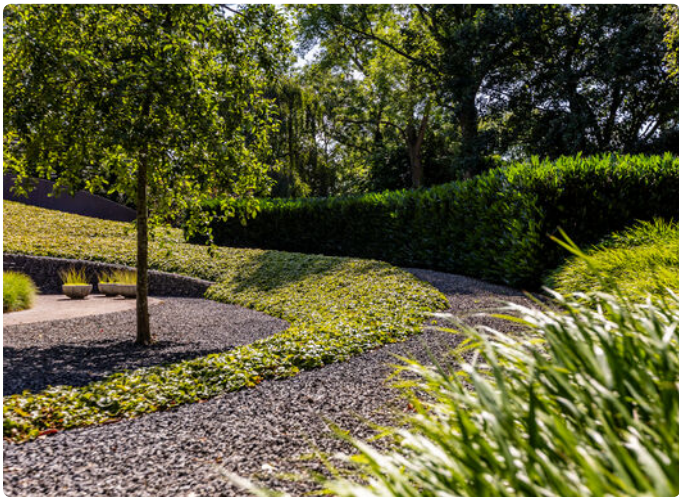
De woning is gelegen op een royaal perceel met een onder architectuur aangelegde tuin rondom de villa, voorzien van meerdere zitplekken, sfeervolle beplanting en een optimale zonligging. Alles is ontworpen met oog voor detail en harmonie met de omgeving. U beschikt hier over een eigen oprit, een elektrisch bedienbaar toegangshek en ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De ligging is werkelijk uniek: aan het water, met weids uitzicht en volledige rust, maar toch op loopafstand van het centrum van Gouda. In de directe omgeving vindt u bovendien natuurgebieden, wandel- en fietspaden, scholen, sportfaciliteiten, het NS-station en uitvalswegen. Deze combinatie van rust en bereikbaarheid is zeldzaam.







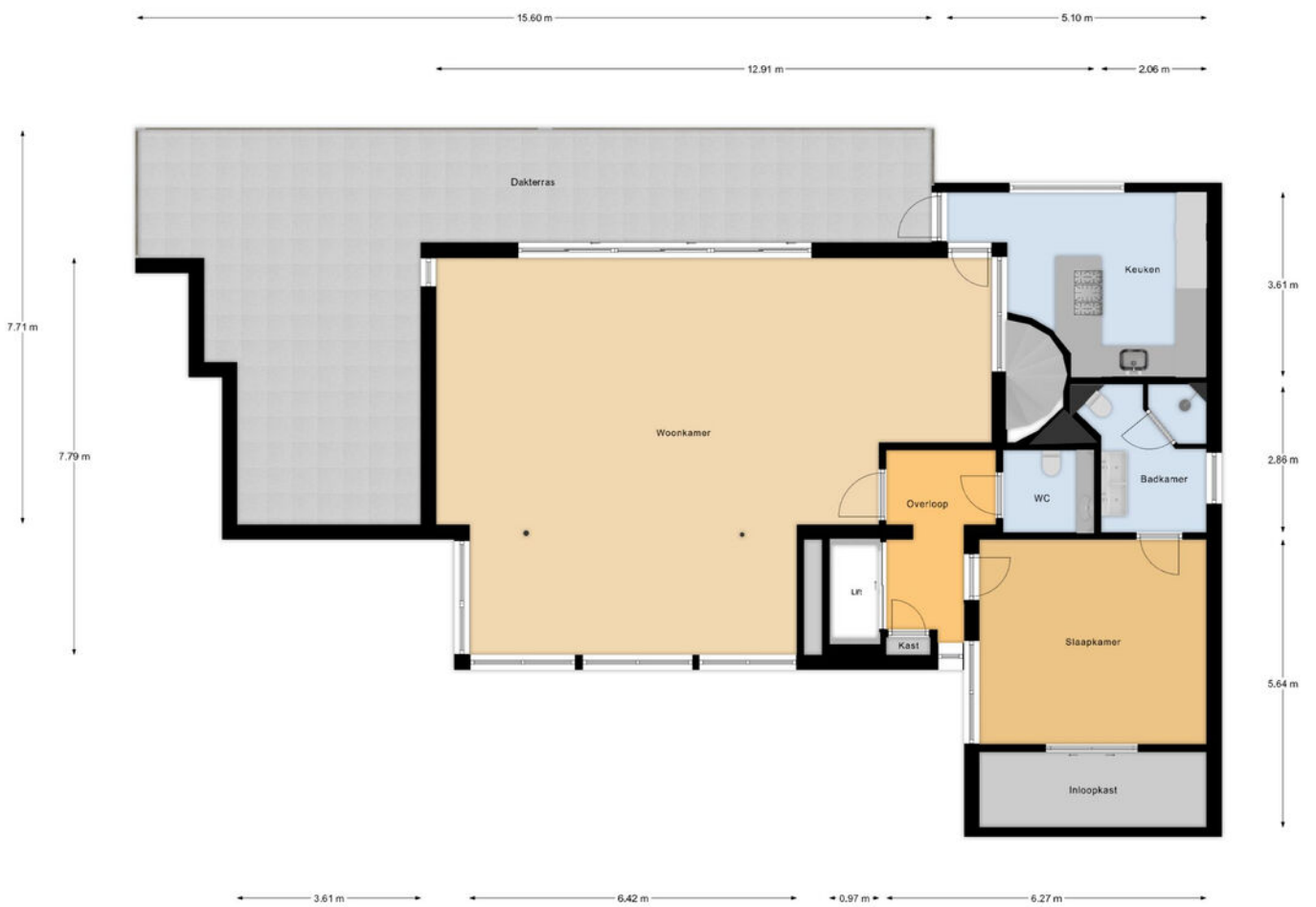


Plattegrond



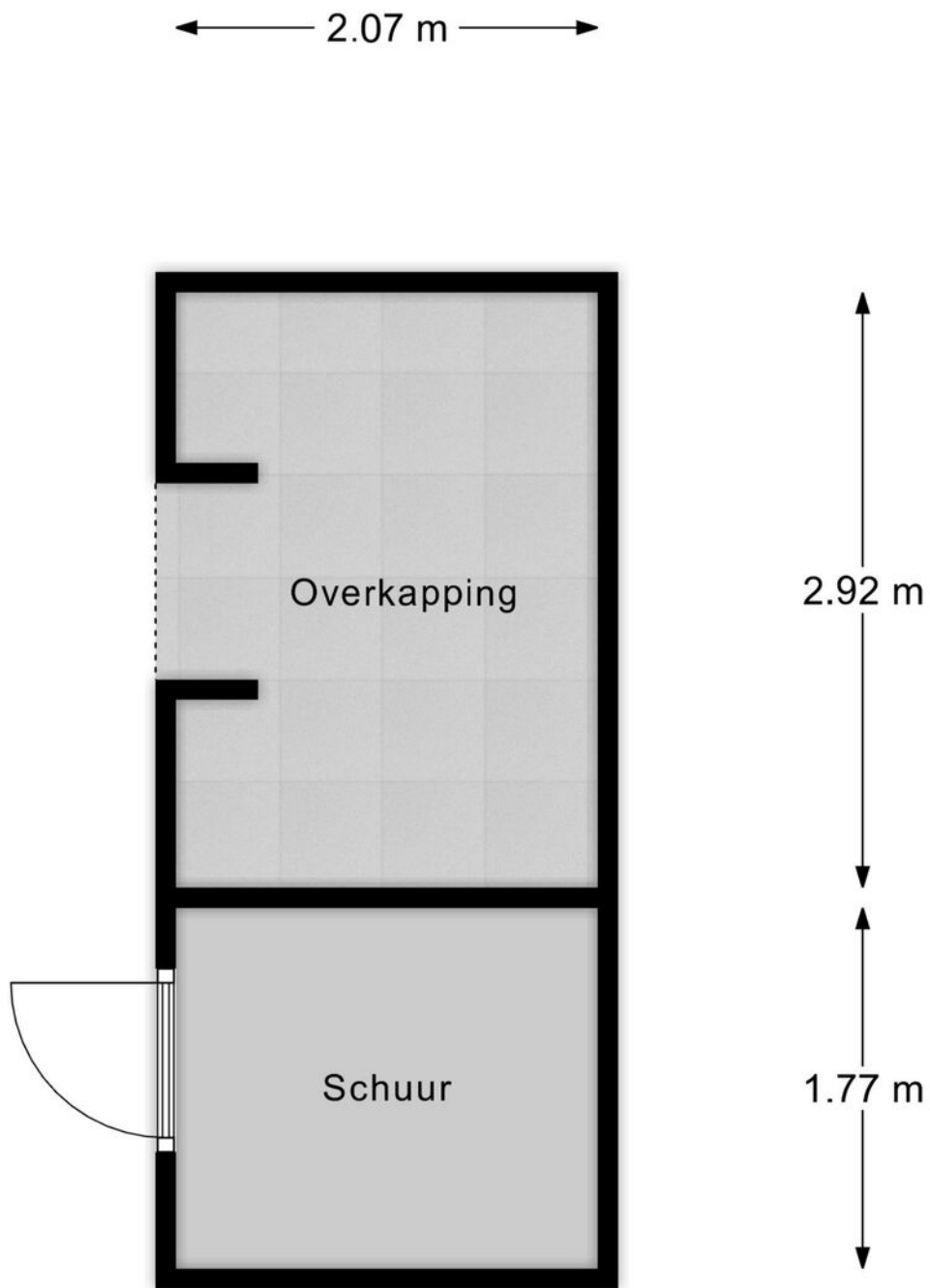
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

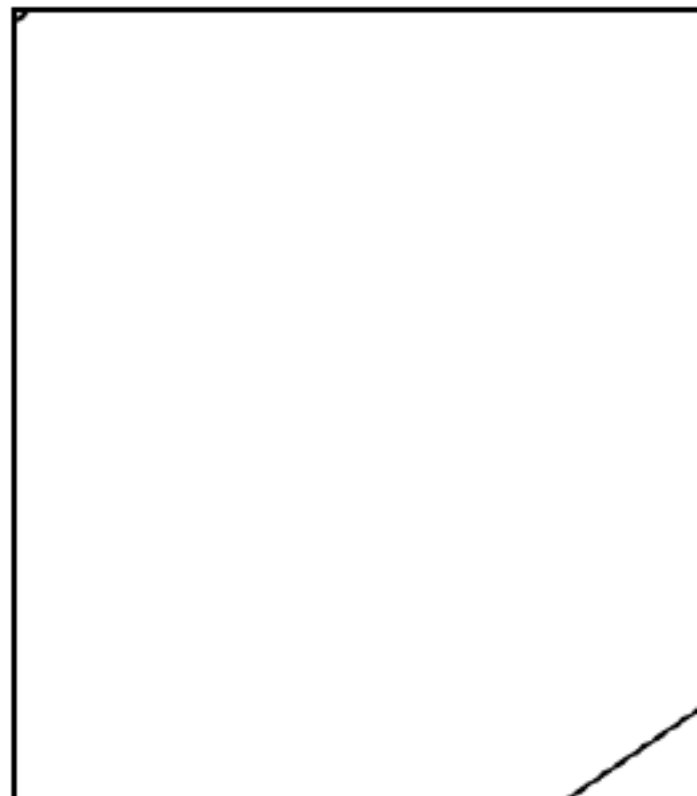
Plattegrond



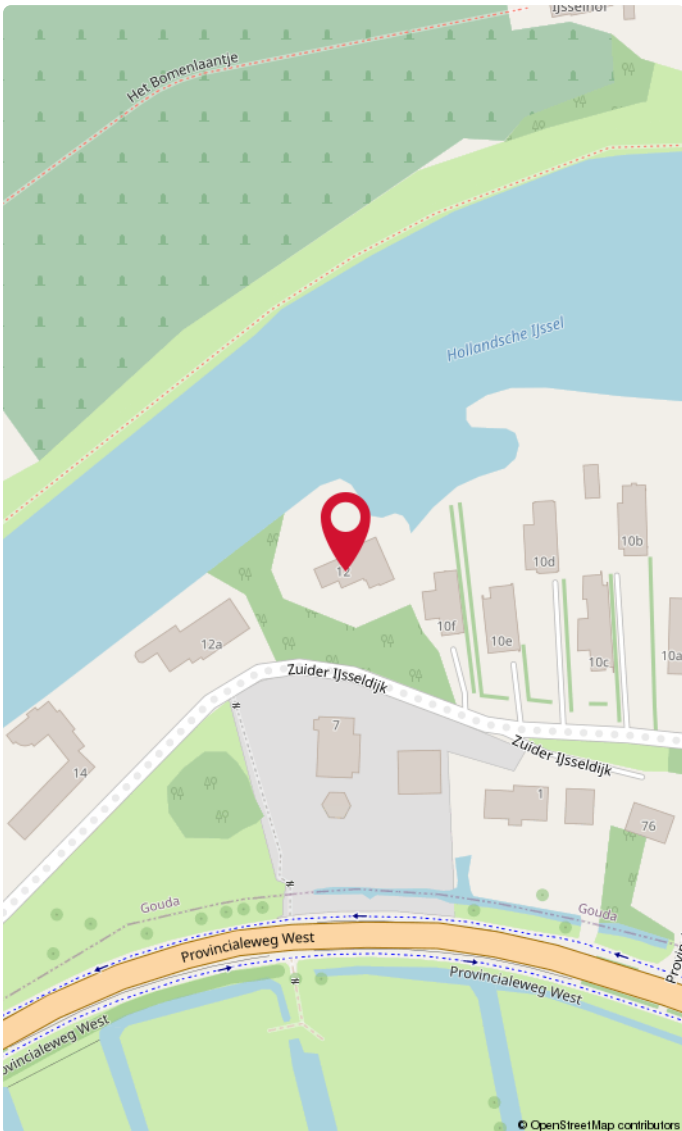
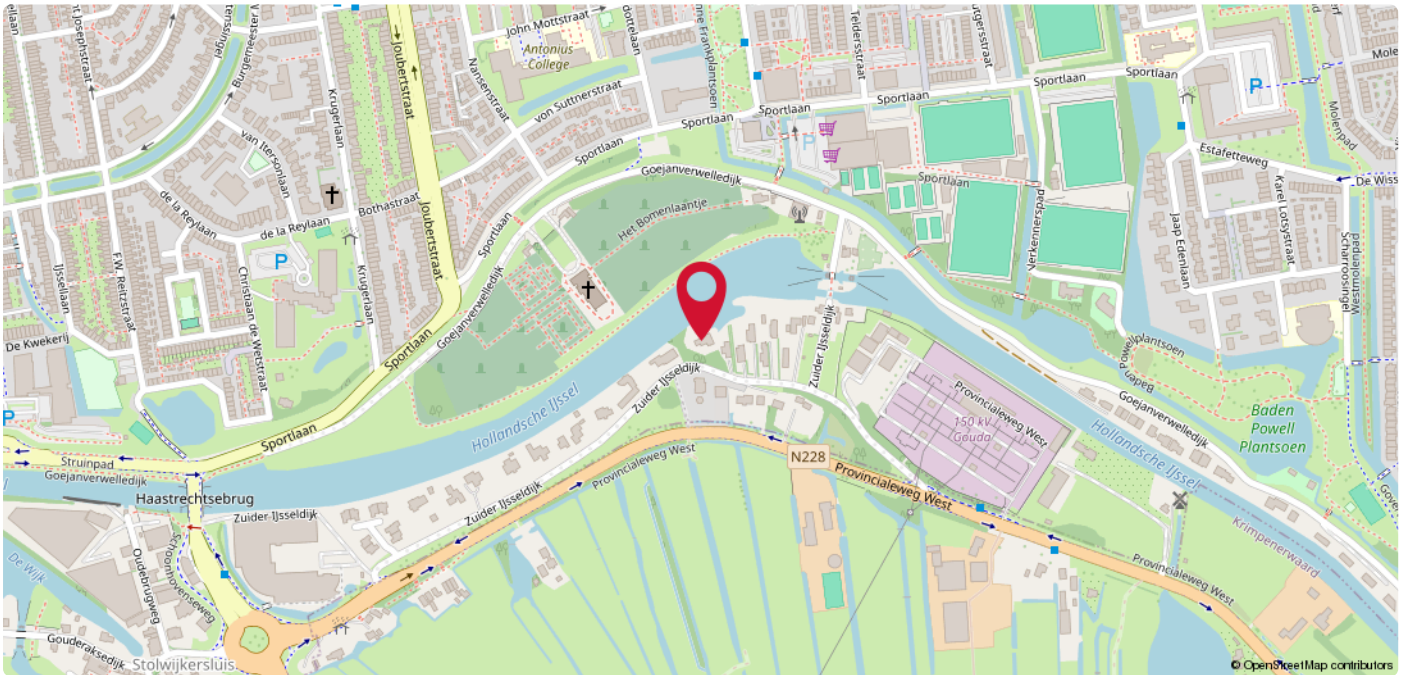
Schuur

› Kadaster

Kadastrale kaart



Locatie



Gouda

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign is mounted on the wall and has a red roof-like shape above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo is hanging from a pole.

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://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)

www.duikinjefundering.nl

www.dcmr.gisinternet.nl





DUPREE
makelaars

Meer weten?

