



Kanaalstraat 29, 2801 SH Gouda
Vraagprijs € 585.000,00 kosten koper



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

Omschrijving

Karaktervolle jaren '30 woning met eindeloze potentie voor de echte aanpakker

Karakteristieke jaren '30-woning met een verrassend ruime indeling gelegen aan het water in Gouda. De woning beschikt over een ruime woonkamer, meerdere slaapkamers en een multifunctionele souterrain. Zowel binnen als buiten is modernisatie gewenst, maar de solide basis en het royale volume bieden volop mogelijkheden. Met vrij uitzicht op het kanaal en een diepe achtertuin betreft dit een unieke kans voor de handige koper. De woning heeft energielabel D, wat samen met het royale potentieel uitnodigt om het geheel naar eigen wens te moderniseren.

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

- Uitzicht op het kanaal
- Opvallend diepe woning én diepe achtertuin
- Ruim souterrain met talloze gebruiksmogelijkheden
- Veel potentie voor herindeling en modernisering
- Meerdere slaapkamers en uitbreidingsmogelijkheden
- Karakteristieke jaren '30 details aanwezig

Extra's:

- Gelegen in een karakteristieke en levendige woonomgeving
- Nabij voorzieningen, scholen en openbaar vervoer
- Mogelijkheid tot realiseren van meerdere badkamers en extra kamers
- Ideaal voor kopers die een woning volledig naar eigen smaak willen creëren

Bouwjaar ca. 1932, woonoppervlakte ca. 124 m², ca. 69 m² inpandige ruimte, inhoud ca. 590 m³ en perceeloppervlak 238 m².

Bij aankomst valt direct de ruime voortuin op, die de woning een statige en representatieve uitstraling geeft. Via een trap wordt de verhoogde entree met patio bereikt. De voordeur, uitgevoerd in een beige kleur en voorzien van smeedijzeren sierroosters, vormt een karakteristiek en stijlvol geheel.

Indeling:

Entree

Het voorportaal biedt toegang tot de meterkast en de gang. In de gang bevindt zich rechts de trap naar de eerste verdieping, gevolgd door de keldertoeegang en een separaat toilet met fonteintje. Links ligt de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ruim en licht door grote raampartijen aan voor- en achterzijde. Aansluitend ligt de eenvoudig uitgevoerde keuken. Vanuit de keuken is er uitzicht op de achtertuin en toegang tot het balkon.

Souterrain

Vanuit een ruime hal is er toegang tot het souterrain. Het souterrain geeft toegang tot een berging aan de voorzijde. Ook is er vanuit het souterrain toegang tot een toilet, kast met opstelplaats cv-ketel en de badkamer v.v. douche en wastafel.



Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. De eerste kamer, nabij de trap, is compact en geschikt als toekomstige badkamer. De tweede slaapkamer is ruim en heeft openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde.

De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, beschikt over een wastafel en openslaande deuren naar een balkon met uitzicht op het kanaal. Op de overloop bevinden zich een opbergkast en de trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

De verdieping ligt onder een karakteristiek puntdak. Hier bevinden zich twee slaapkamers en een open ruimte met wastafel. De schuine kap zorgt voor een sfeervolle indeling.

Deze verdieping vraagt om modernisatie, maar biedt veel potentie. Herindeling naar meerdere slaapkamers, eventueel met extra badkamer, is goed mogelijk. Met dakkapellen of dakramen kan extra licht en ruimte worden gerealiseerd.

Tuin

Via openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar. De tuin is groen aangelegd met een vijver en bereikbaar via een achterom. Onderhoud is gewenst, maar de ruimte biedt goede mogelijkheden voor herinrichting.

Woonomgeving:

De Kanaalstraat is gelegen in een karakteristieke en levendige buurt van Gouda, met een rijke historie en een authentieke sfeer. De straat dankt haar naam aan de nabijgelegen vaarverbinding die de Hollandse IJssel met de Gouwe verbindt. Samen met onder andere de Parkstraat en de Ferdinand Huyckstraat vormde deze omgeving vroeger het zogenoemde "Rode Dorp": een knusse en hechte volksbuurt met een sterke gemeenschapszin. Of deze bijnaam afkomstig is van de rode dakpannen of van socialistische invloeden blijft een leuk detail uit het verleden. Tegenwoordig woon je hier in een prettige mix van karakteristieke bebouwing en vernieuwing, op korte afstand van de prachtige historische binnenstad van Gouda, waar je steeds weer nieuwe straatjes, gevels en details ontdekt.

Voorzieningen in de buurt:

In de directe omgeving van de Kanaalstraat is een breed scala aan voorzieningen aanwezig. Op korte afstand ligt het groene Van Bergen IJzendoornpark, een fijne plek om te wandelen, sporten of ontspannen. Ook qua onderwijs zit je hier goed, met onder andere het CSG De Goudse Waarden, het Hoornbeeck College en de Volksuniversiteit Gouda in de nabijheid. Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de Hoogvliet, en ook sport- en ontspanningsmogelijkheden zijn ruim aanwezig, zoals bij Living Well Sport & Fitness.

Bereikbaarheid:

De bereikbaarheid van de Kanaalstraat is uitstekend. Zowel het openbaar vervoer als de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig te bereiken. Het treinstation van Gouda ligt op korte afstand, waardoor je met de trein al binnen circa 18 minuten in steden als Utrecht en Rotterdam bent. Ook met de auto ben je via nabijgelegen snelwegen snel onderweg richting de Randstad. Deze gunstige ligging maakt de woning ideaal voor forenzen die rustig willen wonen, maar toch dicht bij de grote steden willen zijn.



Afmetingen:

Begane grond

Woonkamer: ca. 9.27 x 3.80

Keuken: ca. 3.11 x 1.87

Eerste Verdieping

Slaapkamer 1: ca. 2.47 x 2.22

Slaapkamer 2: ca. 3.46 x 3.47

Balkon: ca. 0.89 x 5.93

Slaapkamer 3: ca. 2.60 x 3.82

Balkon: ca. 1.03 x 6.13

Tweede Verdieping

Overloop: ca. 2.64 x 5.80

Slaapkamer 4: ca. 3.71 x 2.91

Slaapkamer 5: ca. 3.71 x 2.79

Souterrain

Hal: ca. 5.04 x 1.95

Berging: ca. 2.37 x 6.02

Souterrain: ca. 9.42 x 3.79

Badkamer: ca. 2.38 x 1.95

As is, where is-clausule:

De woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken. De koper is zich bewust van deze staat en accepteert alle bijbehorende risico's.

De verkoper geeft geen garanties over de bouwkundige staat, installaties, eventuele gebreken of geschiktheid voor gebruik. Alle kosten voor onderhoud, herstel of verborgen gebreken zijn volledig voor rekening van de koper.

"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 woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1932

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	590 m ³
Perceel oppervlakte	238 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	124 m ²
Woonkamer	35 m ²

Details	
Ligging	Aan drukke weg
Bijzonderheden	Kluswoning
Voorzieningen	Dakraam, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	R - in pandig in de woning
Garage	Geen garage
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	D
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	combiketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.200
Tuin breedte (cm)	750
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Aan te leggen

Foto's



Foto's



Foto's



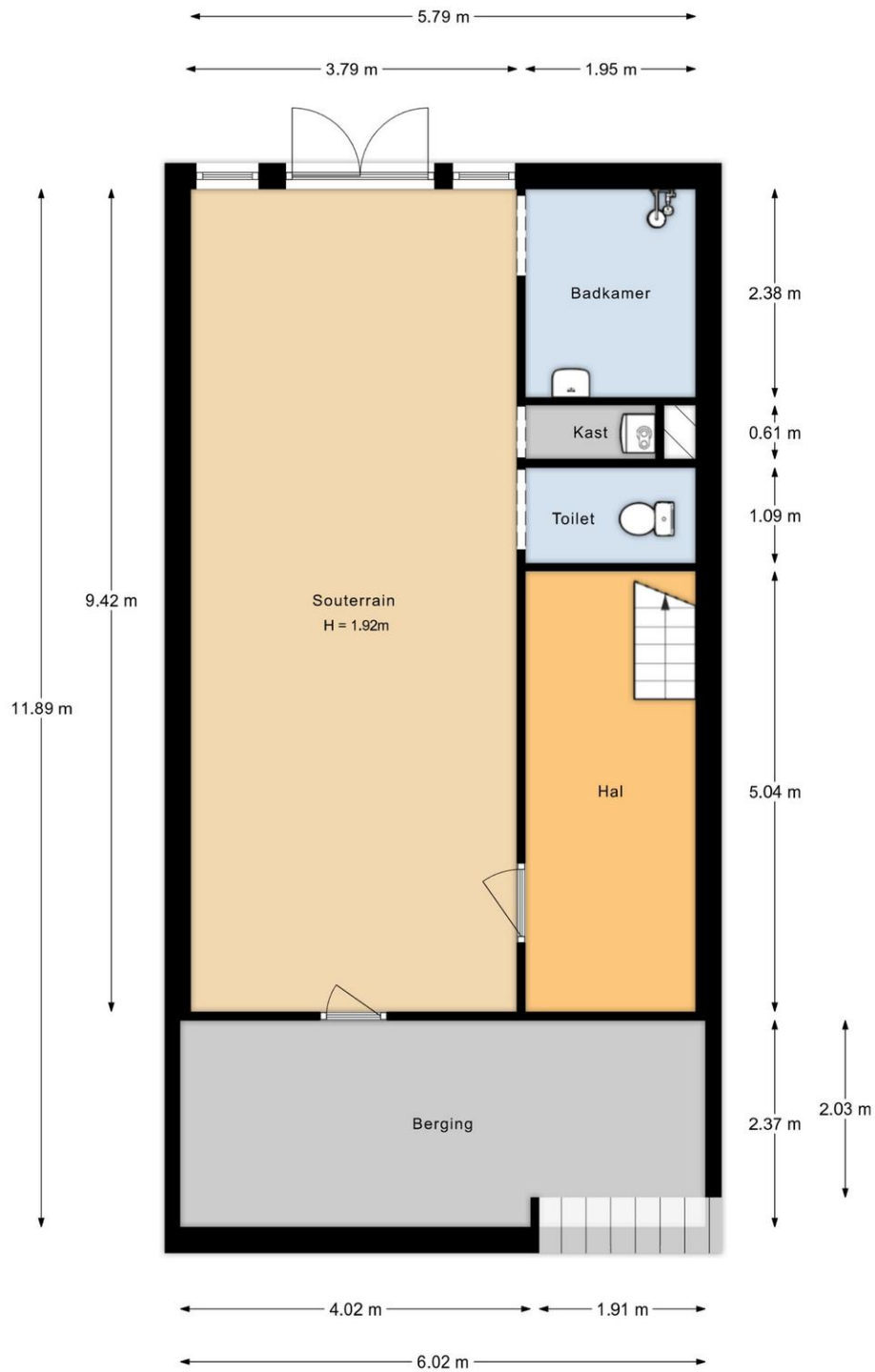
Foto's



Foto's

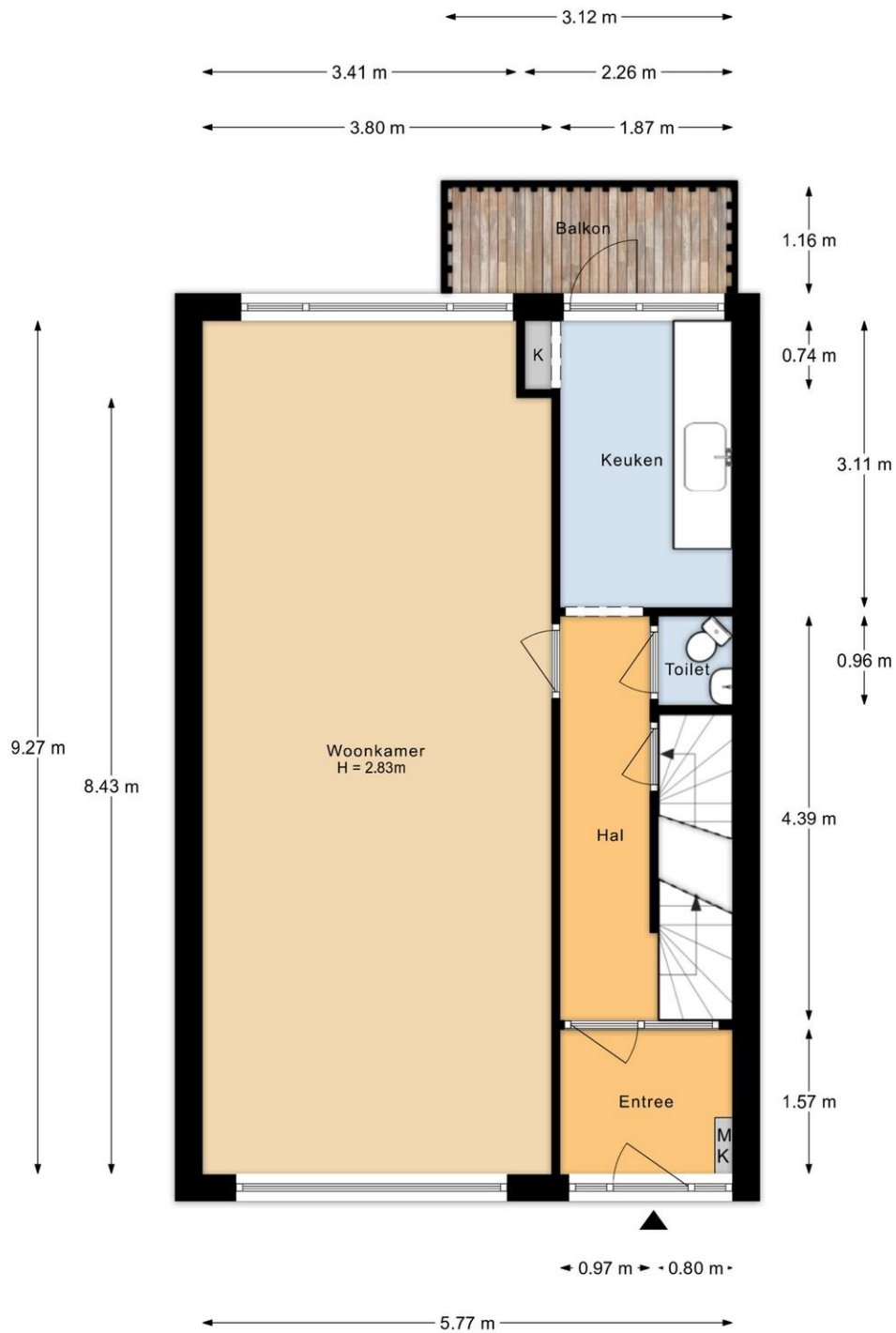


Souterrain



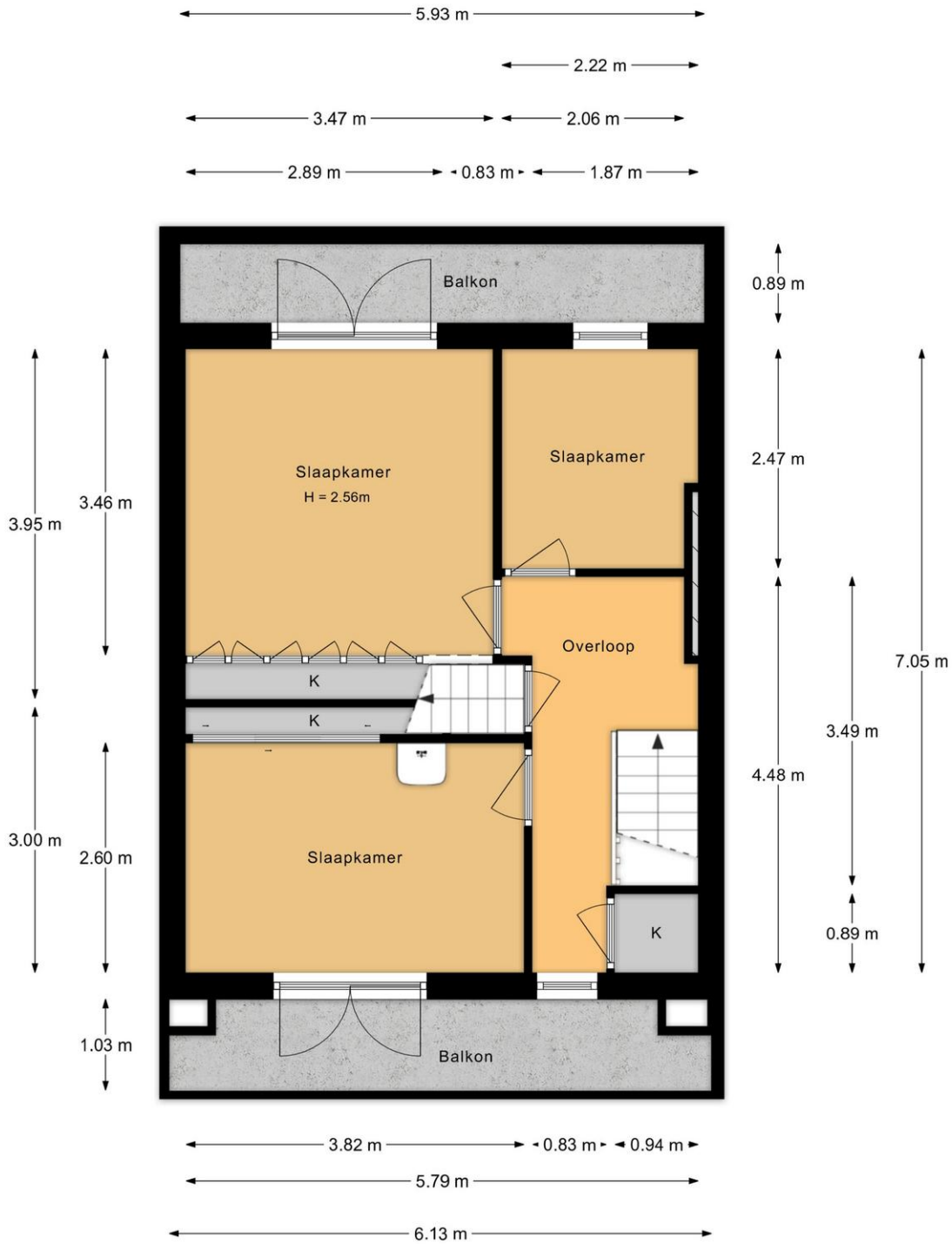
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



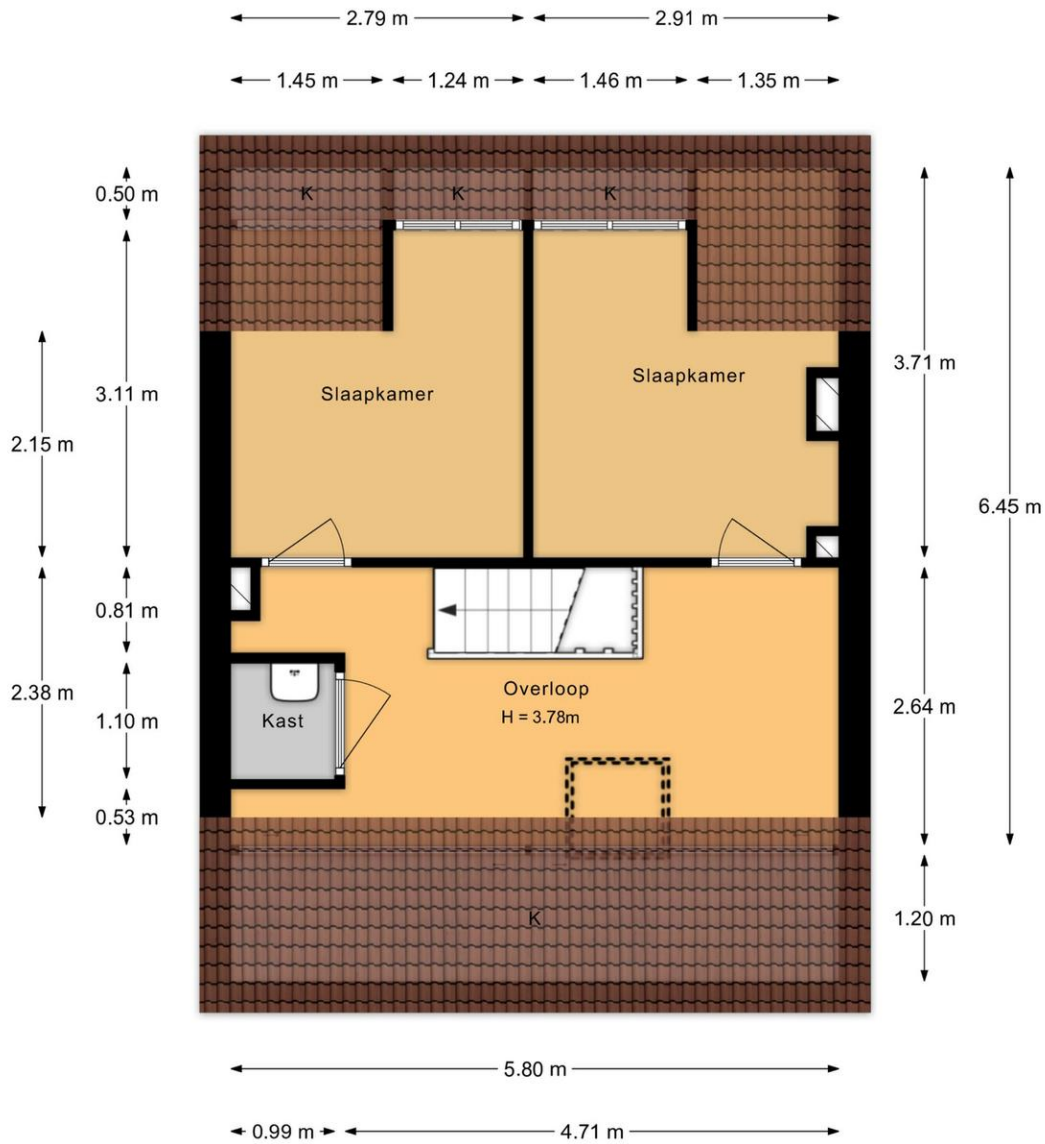
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens

Adres

Kanaalstraat 29

Postcode / Plaats

2801 SH Gouda

Gemeente

Gouda

Sectie / Perceel

H / 1507

Oppervlakte

238 m²

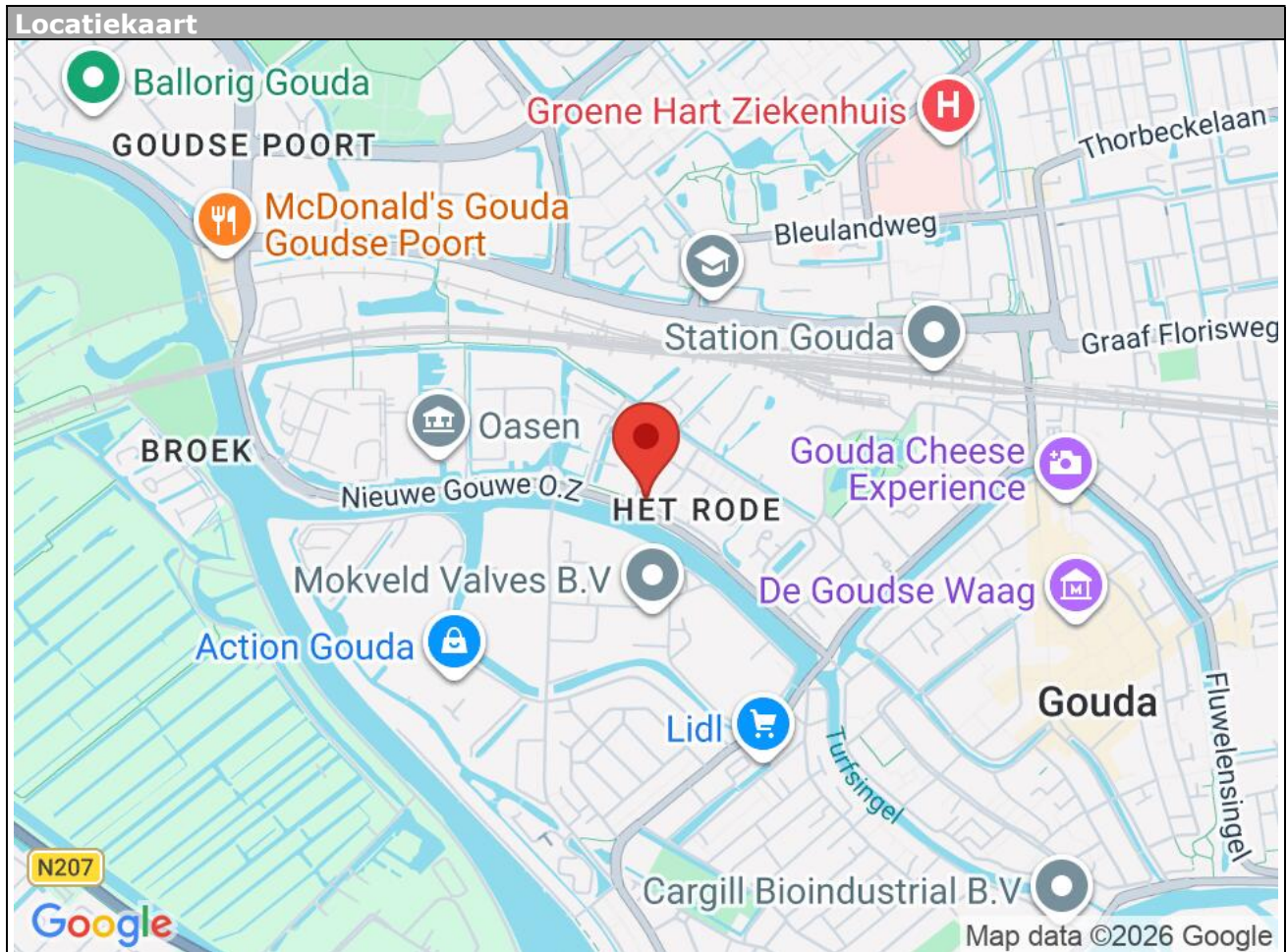
Soort

Volle eigendom



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Kanaalstraat 29
Postcode / plaats	2801 SH Gouda
Provincie	Zuid-Holland



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 genoodzaakt 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 waardebeoordeling

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 waardebeoordeling 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/>

