



DUPREE
makelaars

TE KOOP

Koningsmantelstraat 44, Gouda

€ 895.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
177 m²



Perceeloppervlakte
245 m²



Inhoud
707 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
A+



Omschrijving

Aan de rustige en aantrekkelijke Koningsmantelstraat in Gouda, in een kindvriendelijke woonwijk, ligt deze ruime en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning (177 m²), waar comfort, stijl en duurzaamheid samenkomen dankzij de moderne afwerking en energiezuinige voorzieningen. De lichte living met open keuken vormt het hart van het huis en biedt een fijne plek om te wonen en samen te komen. Met vijf slaapkamers en een garage is er volop ruimte voor gezin, werk en hobby's. De fraai aangelegde tuin aan het water zorgt voor rust en privacy, terwijl parkeren op eigen terrein extra gemak biedt. Met 16 zonnepanelen en energielabel A+ is dit bovendien een energiezuinige en toekomstbestendige woning: comfortabel en ruim wonen op een mooie locatie.

Deze woning is gelegen aan een rustige straat in een kleinschalige luxe villawijk met speelplein, zeer centraal nabij station, winkels, centrum, ontsluitingswegen en de rijkswegen A12 en A20, alsmede diverse recreatiemogelijkheden zoals het naastgelegen "Goudse Hout" en op loopafstand van het Reeuwijkse Plassengebied.



Begane grond:

Via de verzorgde voortuin en de oprit, met toegang tot de garage, bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de lichte doorzonwoonkamer met open keuken. De gehele verdieping is voorzien van een strakke wand afwerking en een warme eikenhouten vloer, wat bijdraagt aan een moderne en stijlvolle uitstraling.

De woonkamer is opvallend licht en royaal van opzet, met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een moderne, lichte kleurstelling met een kookeiland. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi oven-magnetron, inductiekookplaat, koelkast en vriezer, en biedt daarnaast veel werk- en bergruimte en is afgewerkt met een composiet werkblad. Dankzij de grote raampartijen en de directe toegang tot de tuin is er een mooie verbinding met buiten, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een open, uitnodigend karakter.











Eerste verdieping:

Vanuit de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de trap naar de tweede verdieping bereikbaar. Alle slaapkamers zijn voorzien van grote ramen die zorgen voor een prettige lichtinval. De kamers zijn praktisch in te delen en ideaal te gebruiken als slaap-, werk- of hobbyruimte. De badkamer is volledig betegeld en modern afgewerkt. Deze beschikt over een ligbad, een douchecabine en een dubbele wastafel met meubel. De combinatie van strakke afwerking en lichte tinten geeft de ruimte een luxe en rustige uitstraling. De gehele verdieping is voorzien van een strakke wandafwerking en fraaie houten vloeren, wat zorgt voor een verzorgd en samenhangend geheel.

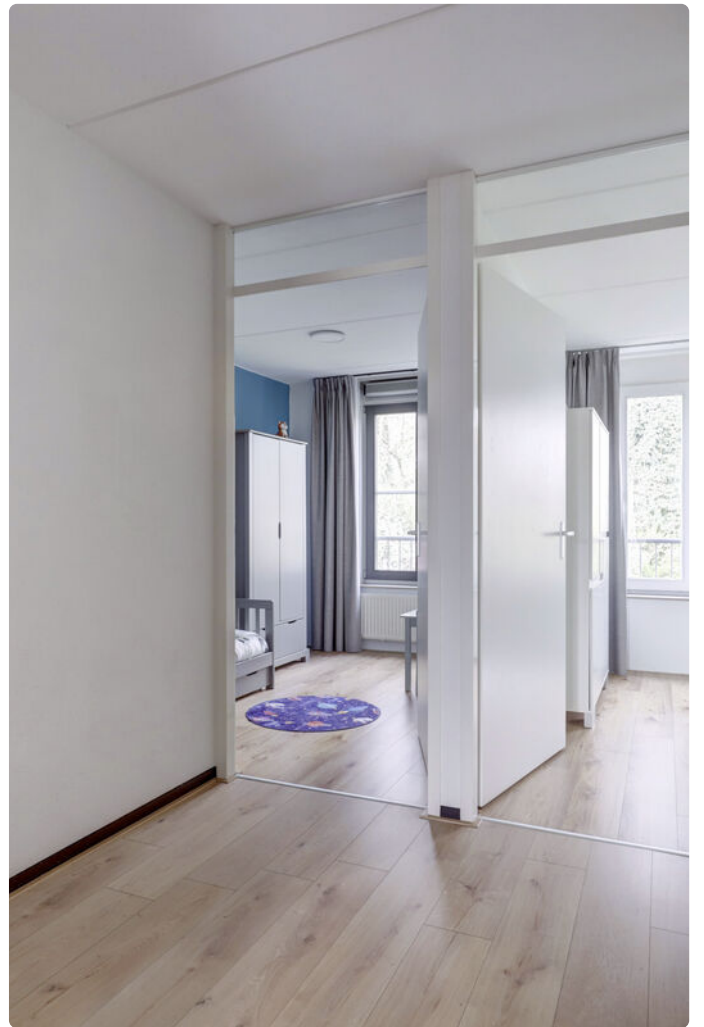
Tweede verdieping:

De tweede verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, beide voorzien van grote dakramen die zorgen voor een prettige lichtinval. Deze etage is multifunctioneel en leent zich uitstekend als extra slaap-, werk- of hobbyruimte. Op de overloop bevinden zich een separate douche en de opstelplaats voor de cv-installatie. Dankzij de praktische indeling en het vele daglicht is ook deze verdieping comfortabel en optimaal te benutten.













Tuin:

De achtertuin is fraai aangelegd en gelegen aan het water, wat zorgt voor een bijzonder vrij en rustgevend gevoel. De tuin beschikt over een combinatie van terras en groen, waardoor u op verschillende plekken kunt genieten van zowel zon als schaduw. Aan het water bevindt zich een sfeervol vlonderterras, ideaal om te ontspannen of te genieten van lange zomeravonden. Via de tuin heeft u bovendien direct toegang tot de garage, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik. De tuin vormt een prachtige verlenging van de woonruimte en biedt volop privacy.

Garage:

De garage met bergvliering beschikt over een elektrische segment deur en is tevens ook bereikbaar vanuit de achtertuin.







Plattegrond



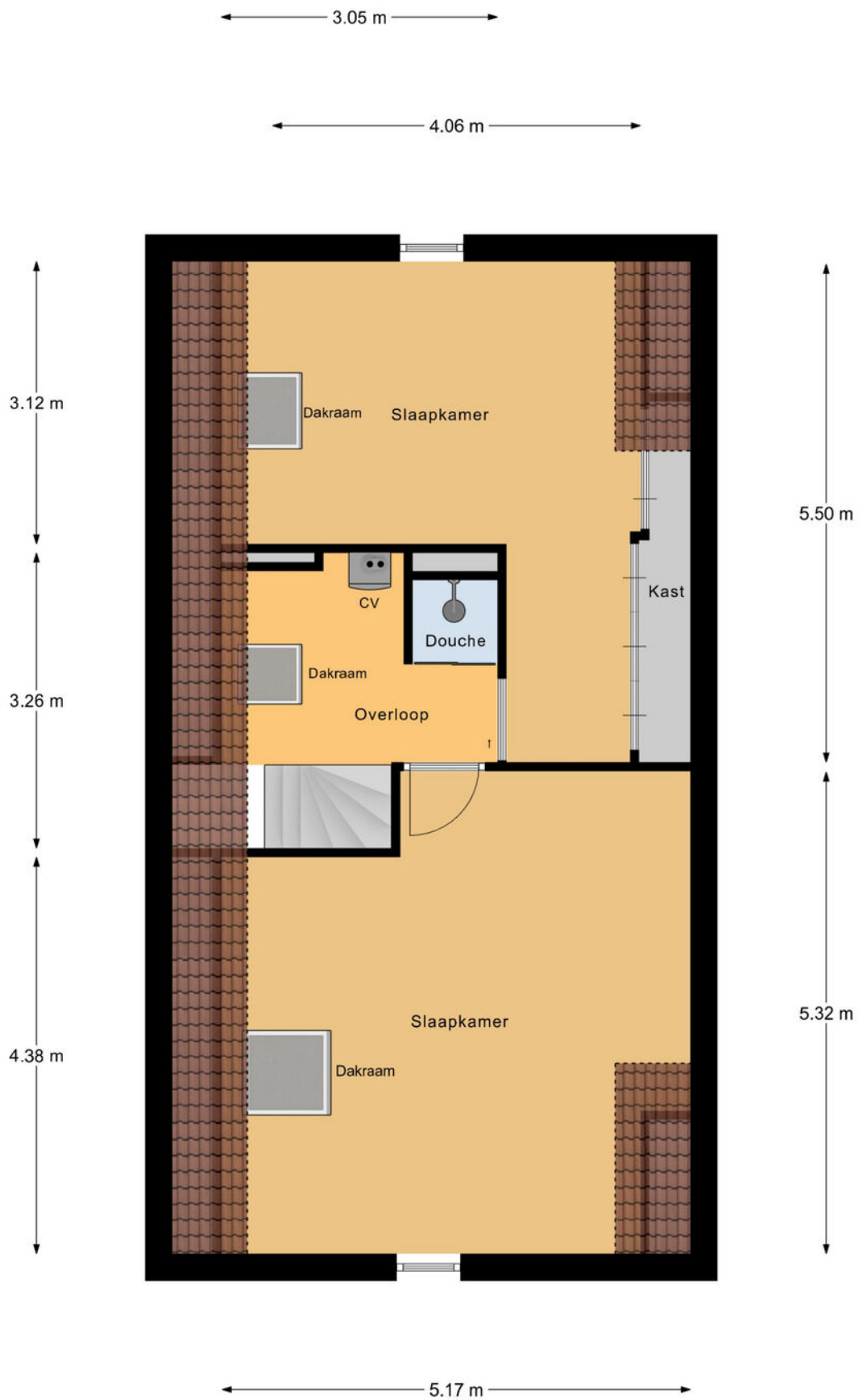
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

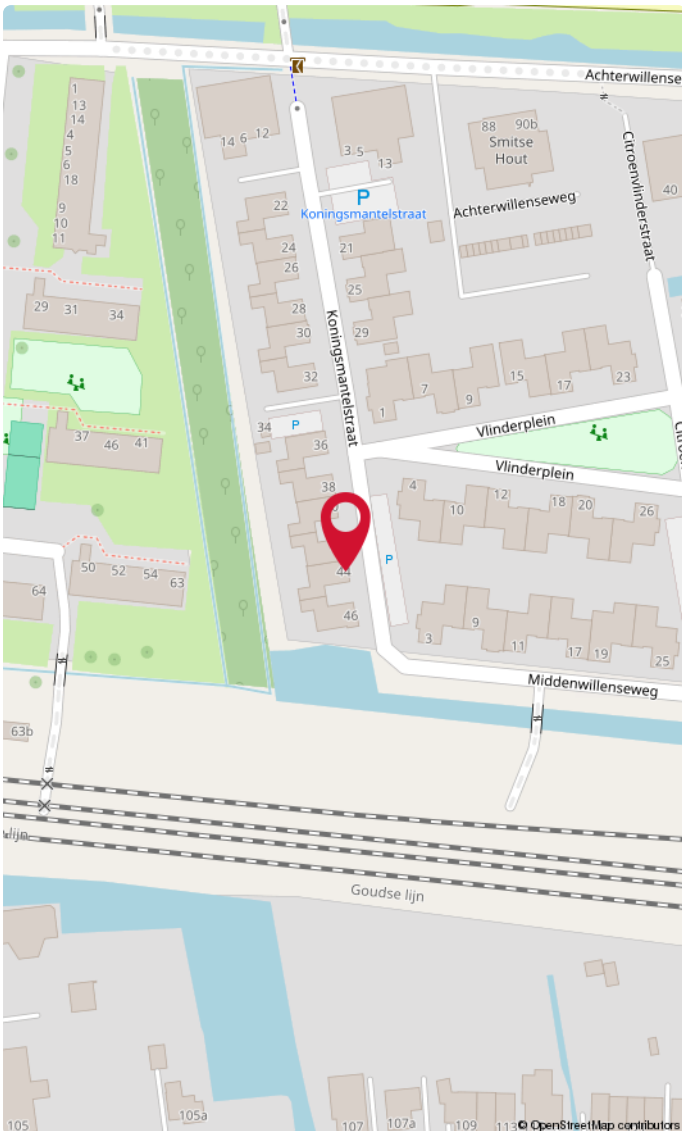
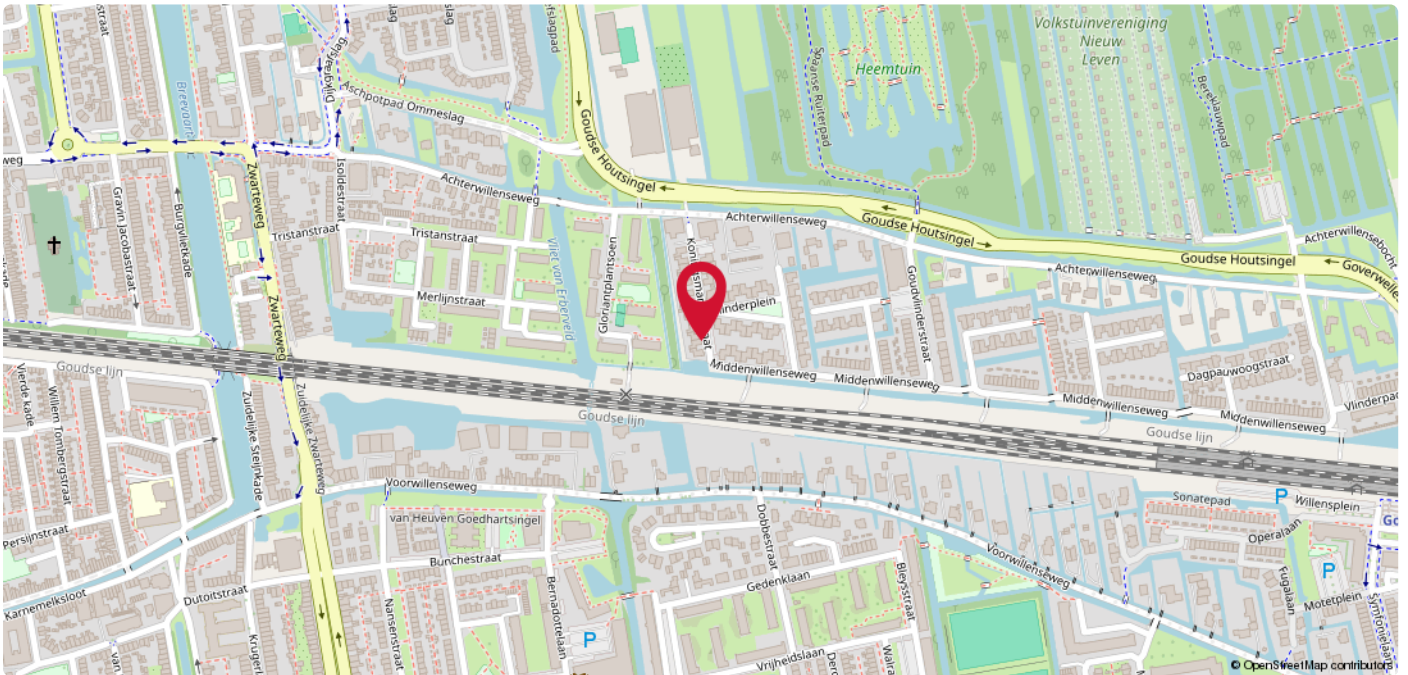
Plattegrond



2e Verdieping

› Kadaster

Locatie



Noord

Gouda Noord (in Gouda zelf meestal aangeduid als Noord) is een woonwijk in de stad en gemeente Gouda, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De helft van de woningen in de wijk dateert uit de wederopbouwperiode. Ten tijde van de bouw lag de wijk in het noorden van de stad Gouda, maar nu is dat niet meer zo. De in de jaren '70 gebouwde wijk Plaswijk ligt noordelijker. Achterwillens valt ook onder deze wijk, maar wordt soms ook als zelfstandige wijk gezien. Deze wijk ligt vlakbij de Reeuwijkse Plassen, het Goudse Hout en op 5 fietsminuten van het Centraal Station van Gouda en de historische binnenstad. Dwars door deze woonwijk ligt de prachtige Breevaart met vaarroute naar de Reeuwijkse Plassen.

A photograph of a brick building with a large sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign is white with black lettering and a red roof icon above the word 'DUPREE'. A smaller, black sign with white lettering and a red roof icon is also visible on the building.

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?

