



# Graaf Florisweg 80

2805 AN | Gouda



## Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen. Wat mogen wij voor jou betekenen?

## Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via [vanthof.nl/zoekservice](http://vanthof.nl/zoekservice).

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen  
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

**61 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**221 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**119 m<sup>2</sup>**

Kamers

**3**

Slaapkamers

**2**



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwvorm  
Bouwjaar  
Ligging  
Aantal verdiepingen  
Energieklasse

Eengezinswoning  
Bestaande bouw  
1910  
in woonwijk  
2  
E



### Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid  
Verwarming  
CV ketel bouwjaar  
Isolatievormen

Zuid  
Achtertuin, voortuin  
Openbaar parkeren  
C.v.-ketel, gaskachels  
2011  
Gedeeltelijk dubbel glas,  
geen spouw

Vraagprijs

**€ 275.000,- k.k.**

Deze tussenwoning, gelegen aan een van de mooiste straten van Gouda, biedt de mogelijkheid om uw droomwoning te realiseren. Deze eenvoudige woning beschikt over een voor- en een diepe achtertuin, op het Zuiden gelegen, met vrijstaande houten berging met een achterom. Deze gedeeltelijk uitgebouwde woning dient geheel gemoderniseerd te worden en heeft de mogelijkheid om een andere indeling te realiseren. Zeer centraal gelegen, nabij diverse voorzieningen als winkels, NS station, het centrum van Gouda, scholen en recreatievoorzieningen.

#### **INDELING (zie ook plattegrondtekeningen):**

##### **Begane grond:**

Via de entree komt u in de hal met meterkast ( 4 groepen, 2 aardlekschakelaars, glasvezelaansluiting). Vanuit de hal toegang naar de woonkamer. Deze biedt zicht op de tuin aan de voorzijde. De bovenramen zijn voorzien van glas-in-lood. Tussen de woonkamer en woonkeuken is een schuifdeur met glas- in- lood aanwezig.

De woonkeuken is voorzien van een schouw met afzuigkap en een origineel keukenblok met granito aanrechtblad.

Opstelling van de cv ketel (Nefit, combiketel)

Vanuit de keuken toegang naar de achtergelegen tuin.

Trapopgang met daaronder de aanwezige trapkast. Toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een closet.

##### **1e verdieping:**

Via vaste trap toegang naar deze zolderverdieping. Deze is voorzien van 2 slaapkamers, t.w. één aan voorzijde en één aan de achterzijde. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van glas-ion-loodraam. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kast. Boven de slaapkamers is een bergvliering aanwezig.

Central op deze verdieping is een zolderruimte met een vaste kast en een badkamer, welke voorzien is van een douchegelegenheden.

##### **Buiten:**

Deze woning beschikt over een 18 meter diepe en zonnige tuin. De tuin is voorzien van een achterom. Vrijstaande houten berging aanwezig.

##### **Bijzonderheden:**

- Tussenwoning op een zeer centrale locatie t.o.v. de binnenstad en voorzieningen;
- Woonkamer met glas -in-lood bovenramen en - schuifdeur;
- Mogelijkheid voor andere indeling (slaapkamers/ badkamer) op de 1e verdieping;
- Ca. 18 meter diepe en zonnige achtertuin met een berging en een achterom;
- Verwarming middels cv ketel en gashaard;
- Woning dient gemoderniseerd te worden;
- Ouderdoms-, asbest en niet bewoningsclausule van verkopers van toepassing.

Heeft u interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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.

























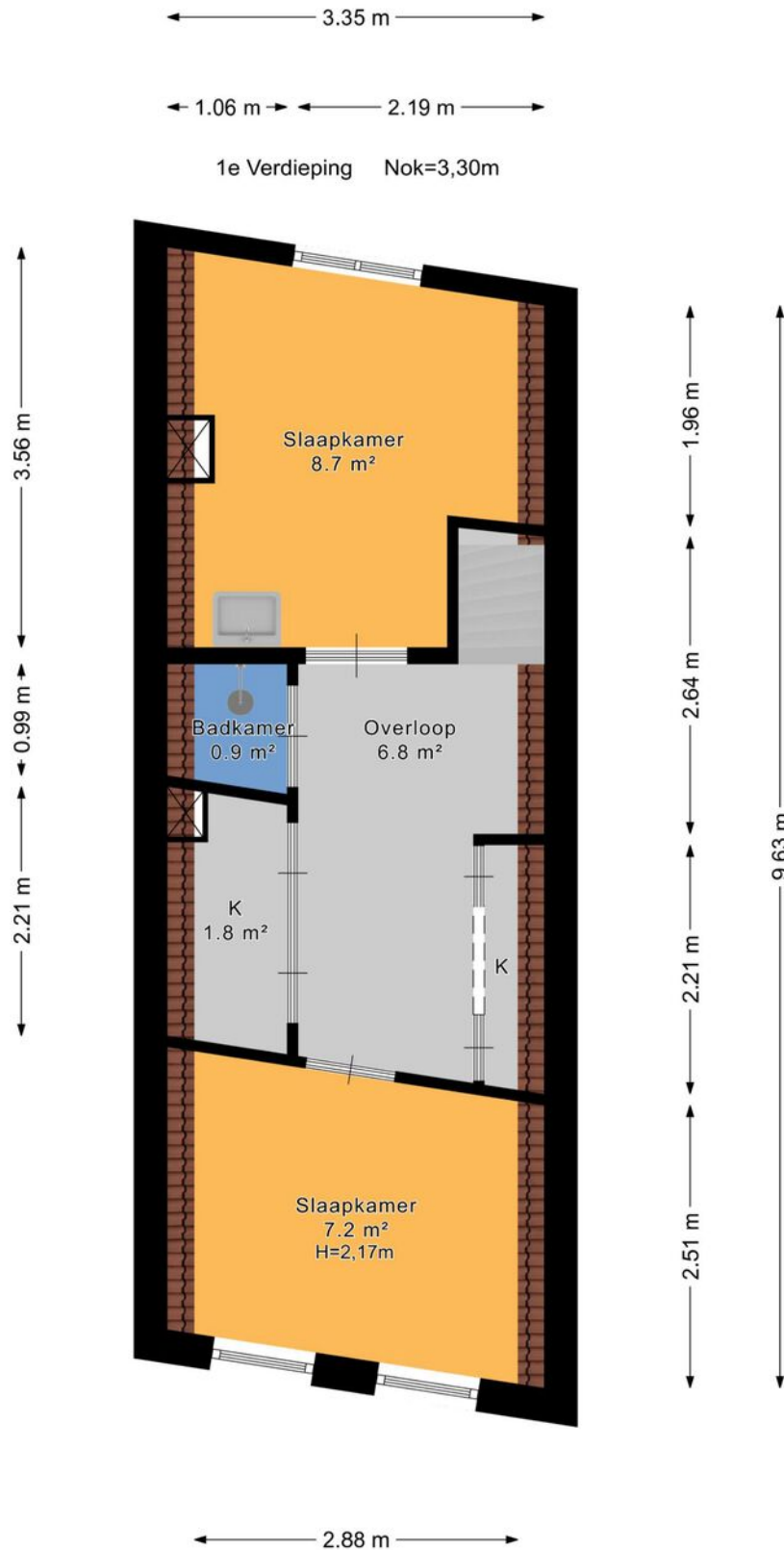






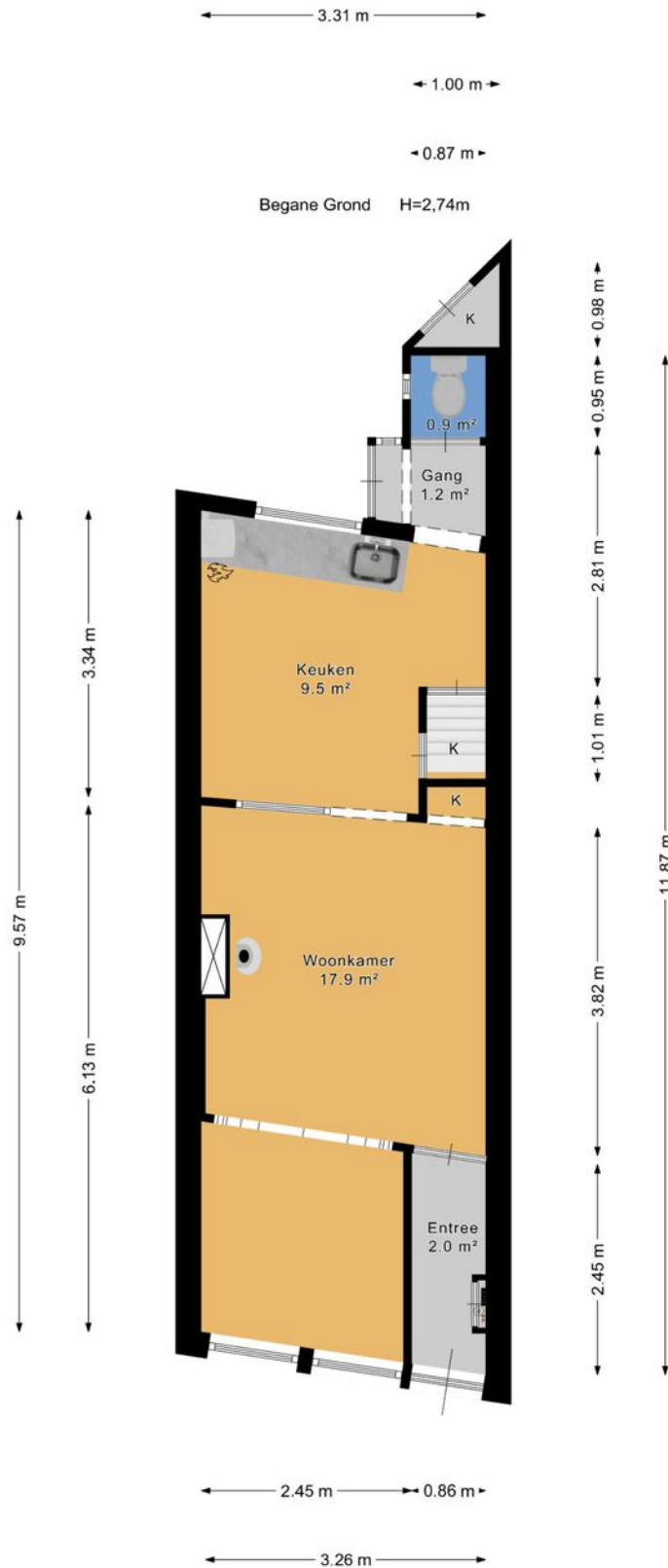


# Plattegrond





# Plattegrond

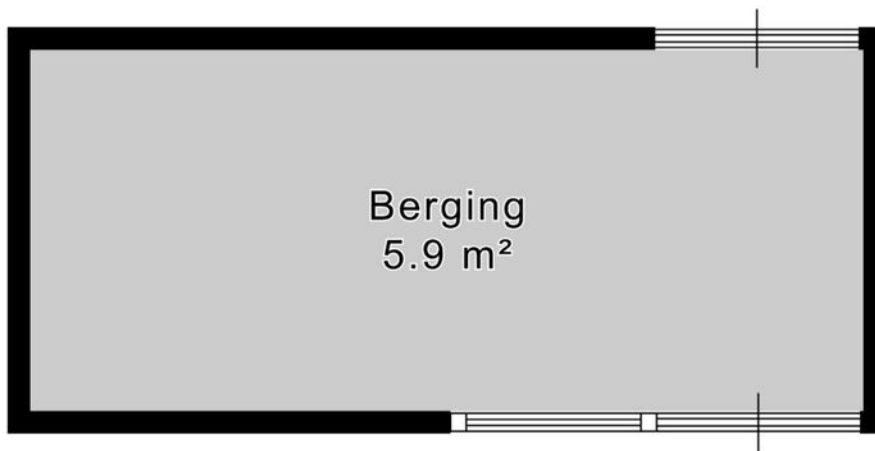




# Plattegrond

← 3.69 m →

Berging



↑ 1.60 m ↓







# En hoe nu verder?

## Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

**Kijk op [vanhof.nl/hypotheekenvoor](https://www.vanhof.nl/hypotheekenvoor)** meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

## Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het bidlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

## De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

## Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

## Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

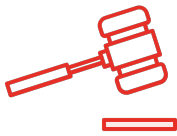
**Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**



# Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

## Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

## Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen



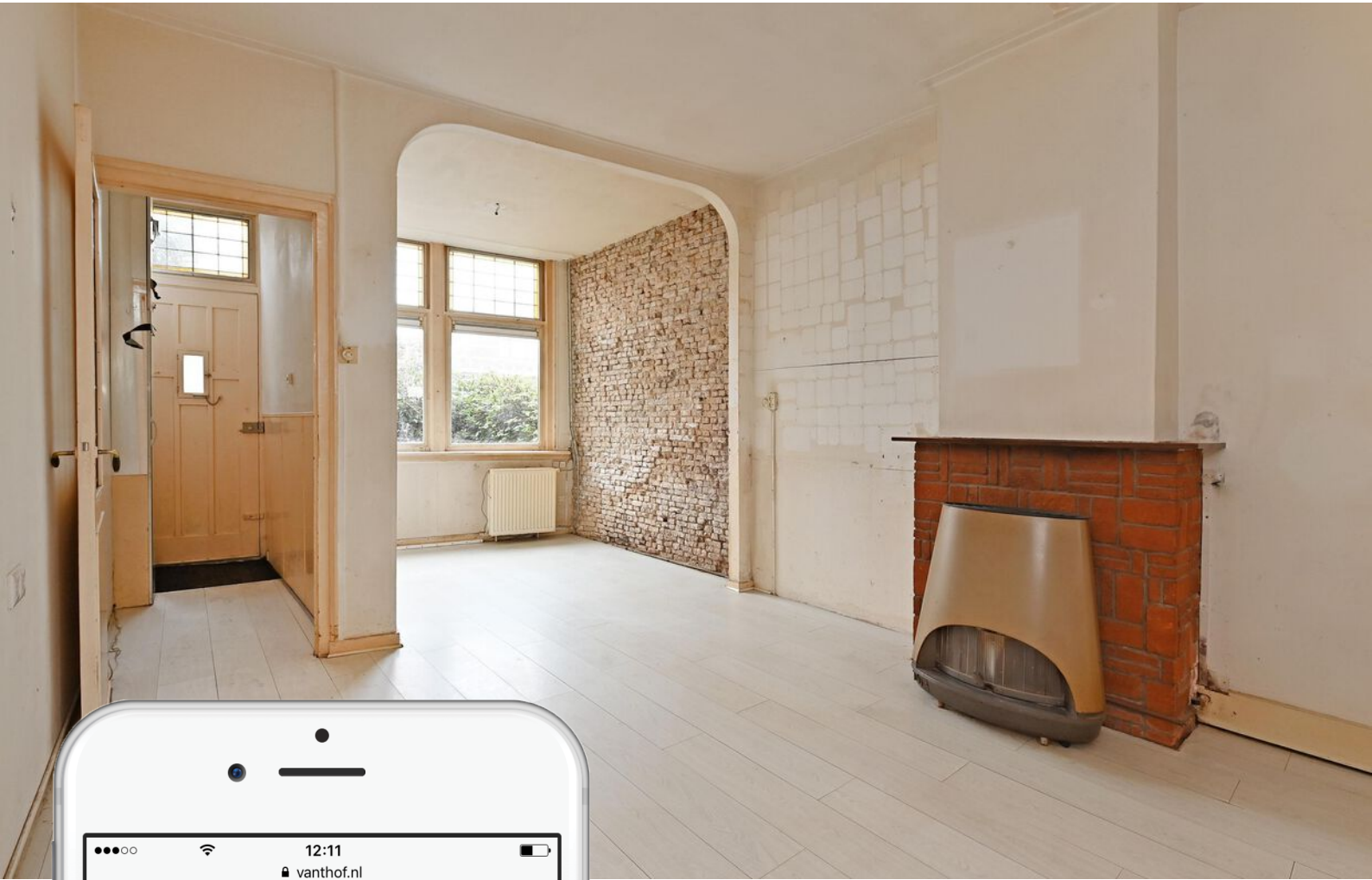
Oversluiten

## Taxaties



NWWI - Taxatie





# Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

[vanthof.nl/hypotheken](https://vanthof.nl/hypotheken)