

TE KOOP

Boschpolderstraat 15, Gouda

€ 659.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
179 m²



Perceeloppervlakte
213 m²



Inhoud
685 m³



Aantal kamers
7



Energielabel
A



Omschrijving

In een rustig en kindvriendelijke woonwijk, met uitzicht op het groen gelegen 7-kamer eengezinswoning met royale woonkamer, 6 slaapkamers, parkeren op eigen terrein en inpandige garage. De woning beschikt tevens over een sfeervolle achtertuin grenzend aan het water met aan de voorzijde dubbele parkeermogelijkheid. De woning is bovendien voorzien van 8 zonnepanelen en heeft energielabel A, wat bijdraagt aan een zeer energiezuinig en toekomstbestendig karakter.

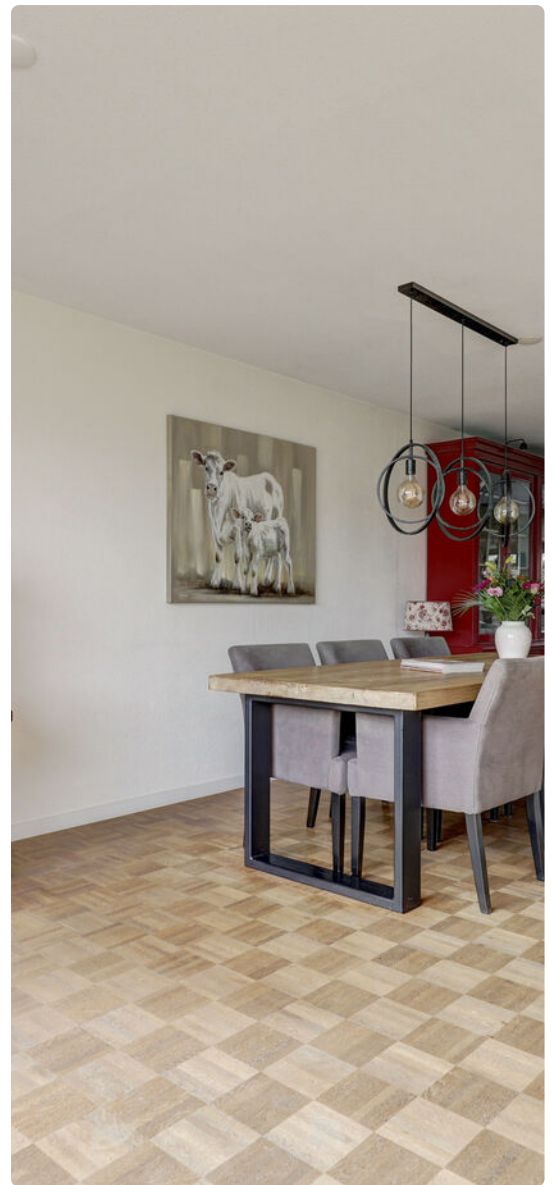
Gelegen in de woonwijk "Goverwelle" op korte afstand van winkelcentrum, scholen, N.S.-station, en ontsluitingswegen. Daarnaast ligt de woning dichtbij het fraaie Reeuwijkse plassengebied waar mooie fiets- en wandelpaden zijn. Kortom, een ideale woonomgeving.



Begane grond:

Bij binnenkomst treft u de entree met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, een toiletruimte en toegang tot zowel de garage als de woonkamer. De woning is voorzien van een houten vloer en een sfeervolle haard.

De ruime, lichte en tuingerichte woonkamer beschikt over een praktische trapkast en staat via een schuifpui in directe verbinding met de achtertuin. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui geniet de woonkamer van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, welke is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, spoelbak, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelvriescombinatie, kickspace en combi-oven. De keuken biedt volop bergruimte en is afgewerkt met een composiet werkblad



Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot vier ruime en lichte slaapkamers, een centraal gelegen trapopgang naar de tweede verdieping, een separaat toilet met fonteintje, een badkamer en een praktische wasruimte met opstelplaats voor de wasapparatuur. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning bieden toegang tot een balkon.

De centraal gelegen badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, twee wastafels en een designradiator. De gehele verdieping is netjes afgewerkt met een laminaatvloer.

Tweede verdieping:

Vanuit de overloop is er toegang naar de twee slaapkamers, welke zijn gelegen aan de voor- en achterzijde van de woning. Op de overloop bevindt zich een vaste kast met de opstelplaats voor de CV-ketel (2022). Deze hele verdieping beschikt over veel bergruimte achter de knieschotten en in vaste kasten, waardoor er bergruimte in overvloed is. Beide slaapkamers zijn bovendien voorzien van grote ramen, wat zorgt voor veel natuurlijk lichtinval.



Tuin:

De ruime achtertuin is gelegen op het oosten en grenst direct aan het water, waardoor je hier optimaal kunt genieten van rust en natuur. De tuin beschikt over een prachtig vrij en open uitzicht en is rijk aan groen, wat zorgt voor een aangename en ontspannen sfeer. Aan de waterzijde bevindt zich een vlonder, ideaal om te zitten en te genieten van het uitzicht over het water en de omgeving. De tuin is deels bestraat en deels voorzien van een verzorgd gazon, wat zorgt voor een mooie balans tussen onderhoudsgemak en groenbeleving. Daarnaast biedt de tuin zicht op de Voorwillenseweg, omringd door veel groen, wat bijdraagt aan een ruimtelijk en vrij gevoel. Kortom, een heerlijke achtertuin waar binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.

Garage:

De garage is bereikbaar vanuit de hal en beschikt over een automatische overhead deur.









Plattegrond



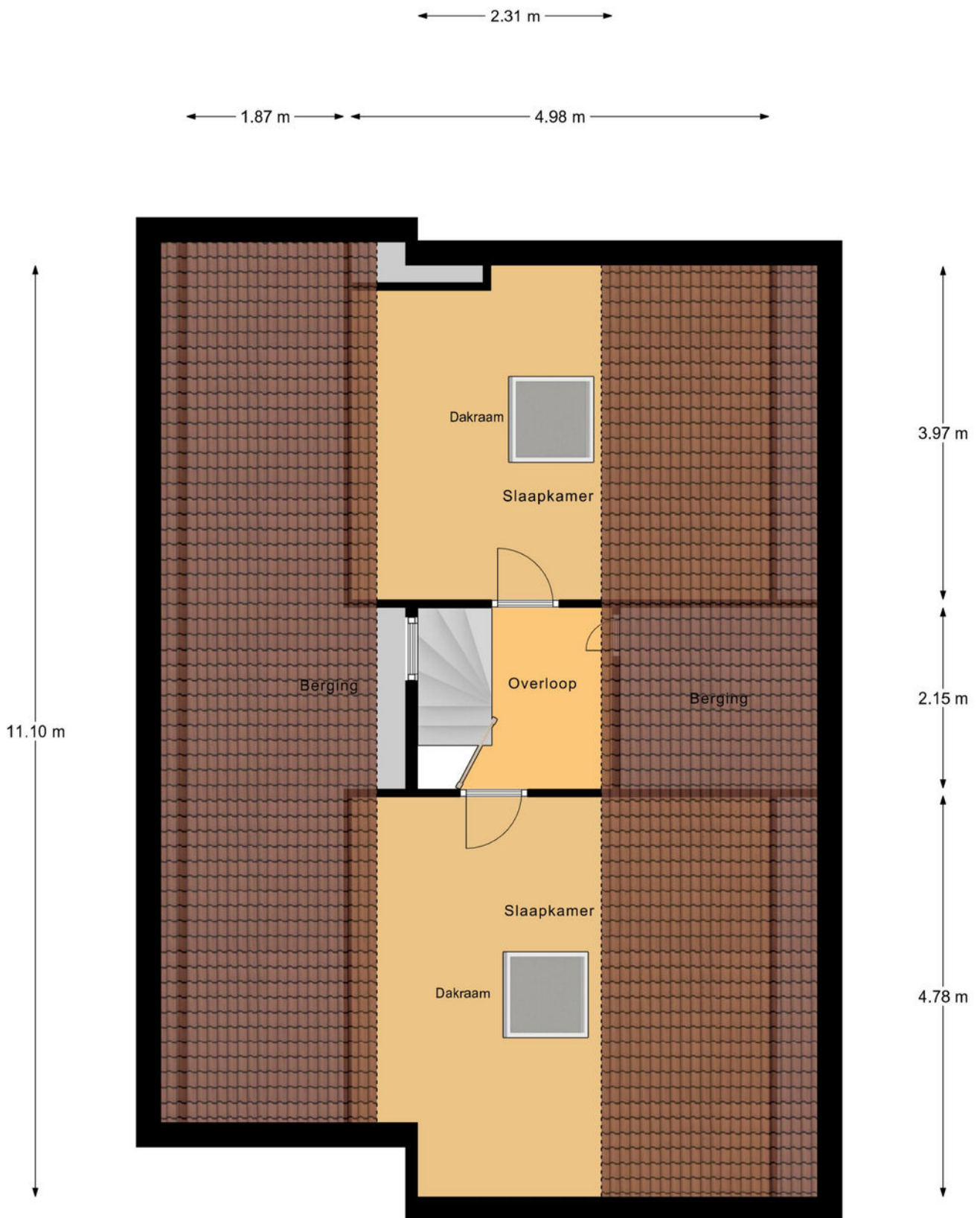
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: NAMR



0 5 10 15 20 25m

- 12345
25
- Deze kaart is noordgericht
 - Perceelnummer
 - Huisnummer
 - Vastgestelde kadastrale grens
 - Voorlopige kadastrale grens
 - Administratieve kadastrale grens
 - Bebouwing

Schaal 1: 500

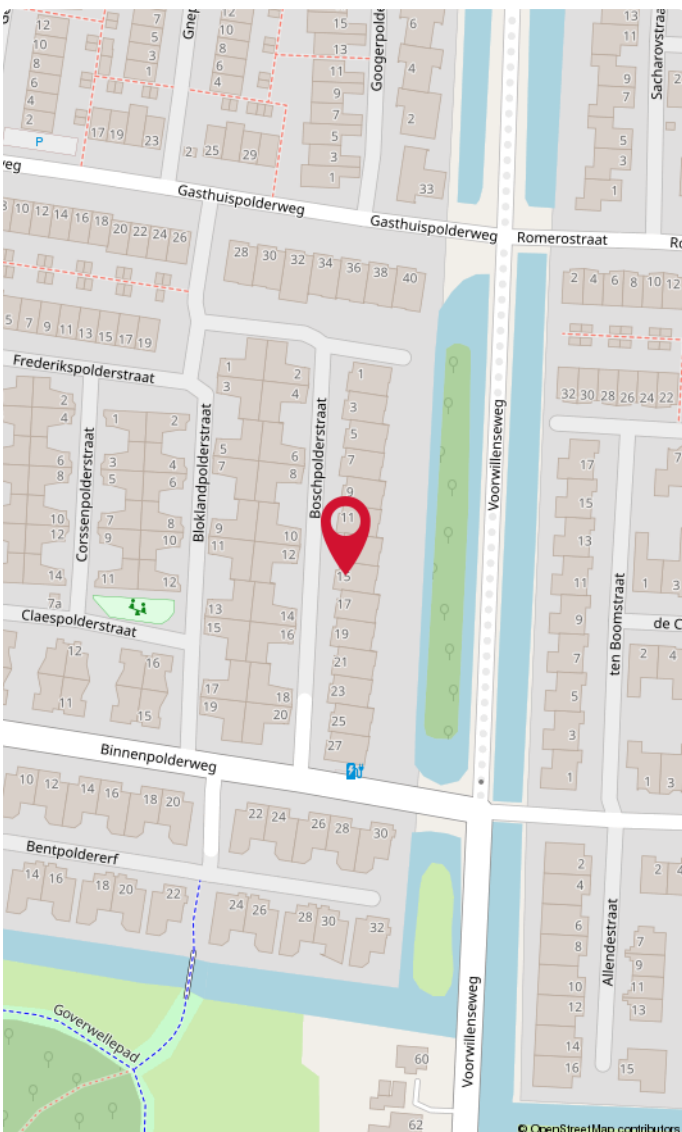
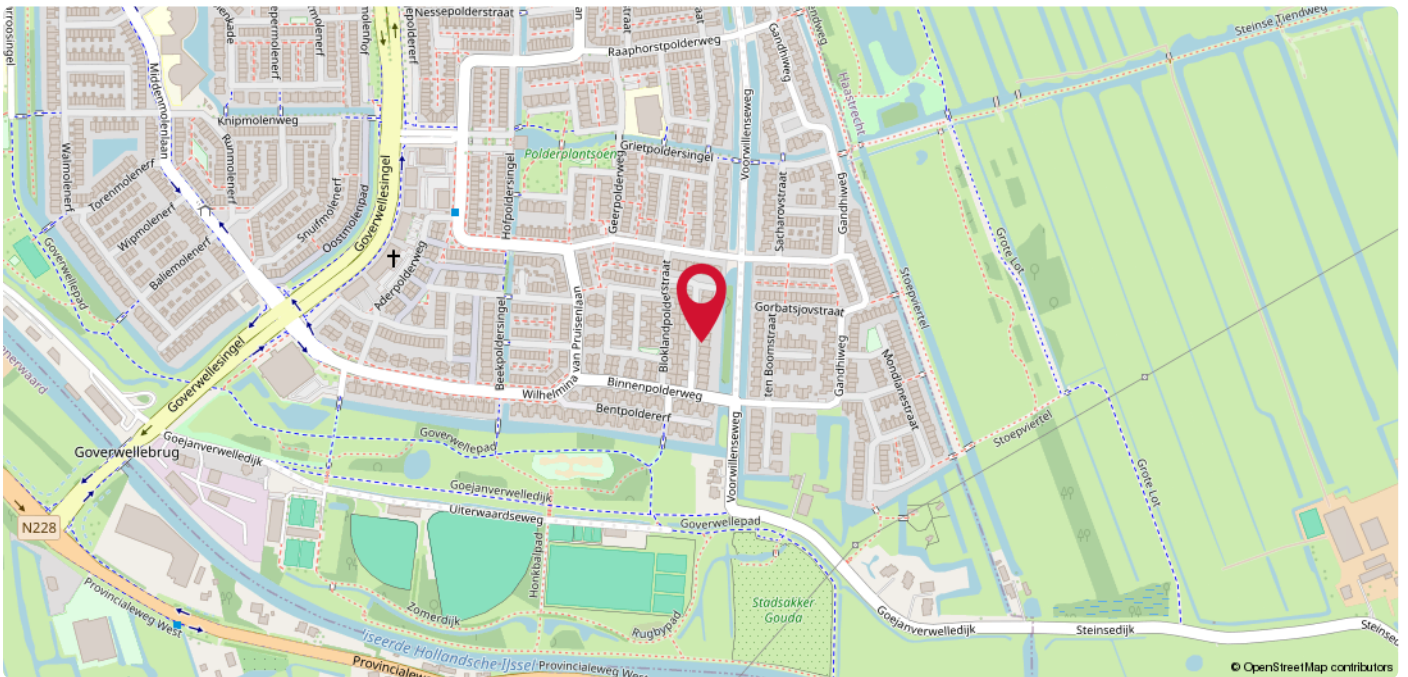
Kadastrale gemeente Gouda
Sectie K
Perceel 6236



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Goverwelle

De wijk is in de jaren tachtig en negentig gebouwd. De naam Goverwelle is een afleiding van Goejanverwelle, genoemd naar de dijk aan de zuidzijde van de wijk, de Goejanverwelledijk langs de Hollandse IJssel. De wijk heeft zes buurten: Sportbuurt, Molenbuurt, Polderbuurt, Vrijheidsbuurt, Componistenbuurt en Muziekbuur. Verrassende centrale ligging in het 'Groene hart' nabij diverse voorzieningen zoals het NS-station (Goverwelle), winkelcentrum, ontsluitingswegen recreatiegebieden zoals 'De Reeuwijkse plassen' en het 'Goudse Hout'. Het centrum van Gouda ligt op 5 minuten fietsafstand.

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange roof icon above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo and text is mounted on a wall.

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?

