

De Koning makelaars presenteren

Unieke vrijstaande woonboerderij met rieten kap!



Woondromen waarmaken

Veerstalblok 47, Gouderak

Vraagprijs € 995.000 k.k.

De Koning makelaars



Centrale locatie en beschikt over energielabel C

Op een bijzondere locatie bevindt zich deze karakteristieke woonboerderij uit 1889 met een woonoppervlakte van ca. 282 m² en een perceel van ca. 358 m² direct bij de woning, met daarnaast een achtergelegen perceel van ca. 3.220 m². Deze unieke combinatie van ruimte, privacy en centrale ligging maakt dit object werkelijk zeldzaam. Hier woon je vrij, midden in het groen, met volop mogelijkheden voor werken, hobby's en buitenleven, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. De woonboerderij kenmerkt zich door zijn authentieke uitstraling met een rieten kap, gecombineerd met diverse moderne voorzieningen. De woning is in 2006 op meerdere punten verbeterd en verduurzaamd, waaronder gevel- en dakisolatie en in 2024 de plaatsing van maar liefst 29 zonnepanelen. Bij binnenkomst valt direct de ruime opzet op. De begane grond beschikt over een royale hal met plavuizenvloer en open trapopgang. De sfeervolle woonkeuken (2019) is uitgevoerd met een kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, dubbele koelkast, vaatwasser en combi-oven. De woonkamer en leefruimtes bieden volop licht en ruimte en zijn ideaal voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten. Op de begane grond bevinden zich tevens twee ruime slaapkamers, waarvan één met een badkamer en suite, voorzien van douche, toilet en wastafel. Daarnaast is er een technische ruimte met CV-installatie (2006), boiler en buffervat voor de hout gestookte CV-installatie (2024). De eerste verdieping is bijzonder ruim en licht, met een indrukwekkende leefruimte en uitzicht over het omliggende groen. Hier bevindt zich tevens de houtkachel (aangesloten op de centrale verwarming) die zorgt voor extra sfeer en warmte. Verder zijn er meerdere slaapkamers, waaronder twee aan de voorzijde en één aan de zijkant met een slaapgedeelte in de nok. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, toilet, dubbele wastafel en handdoekradiator.



Gigantisch perceel en ultieme vrijheid

Het buitenterrein maakt deze woning echt uniek. Naast de woning bevinden zich diverse opstallen die naar eigen wens zijn in te vullen en te gebruiken, bijvoorbeeld voor hobby, opslag, werkruimte of andere doeleinden. Zo is er een garage van ca. 17 m² en daarnaast nog twee opstallen van ca. 34 m² en ca. 36 m².

Deze twee opstallen bevinden zich op een extra perceel van maar liefst ca. 3.220 m². Dit terrein biedt volop mogelijkheden voor hobbydieren, opslag, werkruimte of recreatie. Achter op het perceel bevindt zich zelfs een sfeervol steigertje aan het water met prachtig uitzicht over de polder. De ligging is bijzonder: vrij en landelijk met veel privacy. Tegelijkertijd zeer centraal gelegen, vlakbij het historische centrum van Gouda, met goede bereikbaarheid naar uitvalswegen. Er is sprake van recht van overpad voor de afrit van de dijk. Deze woonboerderij biedt een unieke kans voor liefhebbers van ruimte, karakter en vrijheid. Een object als dit komt zelden op de markt en is bij uitstek geschikt voor wie landelijk wil wonen met volop mogelijkheden.

Zie jij jezelf hier wonen en genieten van het buitenleven? Plan dan gerust een bezichtiging in!



Feiten op een rij

- Vrijstaande woonboerderij, bouwjaar 1889;
- Woonoppervlakte ca. 282 m²;
- Perceel ca. 358 m² + achterliggend perceel ca. 3.220 m²;
- Rieten kap;
- Energielabel C;
- 29 zonnepanelen (405 Wp per stuk);
- Gevelisolatie (steenwol en PIR) en dakisolatie aanwezig;
- Royale woonkeuken uit 2019 met kookeiland en diverse inbouwapparatuur;
- Meerdere slaapkamers, waaronder slaapkamer en suite op de begane grond;
- Twee badkamers;
- CV-ketel (2006) en houtgestookte cv-ketel Aquaflame (2024);
- Internetbekabeling door de gehele woning;
- Meerdere opstallen aanwezig bij de woning van ca. 17 m², ca. 34 m² en ca. 36 m²;
- Extra stuk land met bestemming: "Agrarisch met waarden" en steigertje aan het water met vrij uitzicht over de polder;
- Recht van overpad om te komen en gaan van en naar de dijk;
- Unieke combinatie van rust, ruimte en centrale ligging.



Wonen & Koken

- De sfeervolle woonkeuken (2019) is uitgevoerd met een kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, dubbele koelkast, vaatwasser en combi-oven
- De woonkamer en leefruimtes bieden volop licht en ruimte





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Slapen & Baden

- Vijf slaapkamers waarvan twee op de begane grond en drie op de eerste verdieping
- Eén van de slaapkamers op de begane grond beschikt over een badkamer en suite
- Tweede badkamer op de eerste verdieping voorzien van een ligbad met douche, toilet, dubbele wastafel en handdoekradiator





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Buiten

- Unieke buitenruimte
- Diverse opstallen aanwezig, waaronder een garage van ca. 17 m² en daarnaast nog twee opstallen van ca. 34 m² en ca. 36 m²
- Deze twee opstallen bevinden zich op een extra perceel van maar liefst ca. 3.220 m²





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars







Woondromen waarmaken



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 995.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1889
dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

3578 m²
282 m²
1025 m³
53 m²
49 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

2
6

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, hout-CV
Remeha en Aquaflame
2006 en 2024
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuin, zijtuin
zuidoost
ja
vrijstaand hout
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

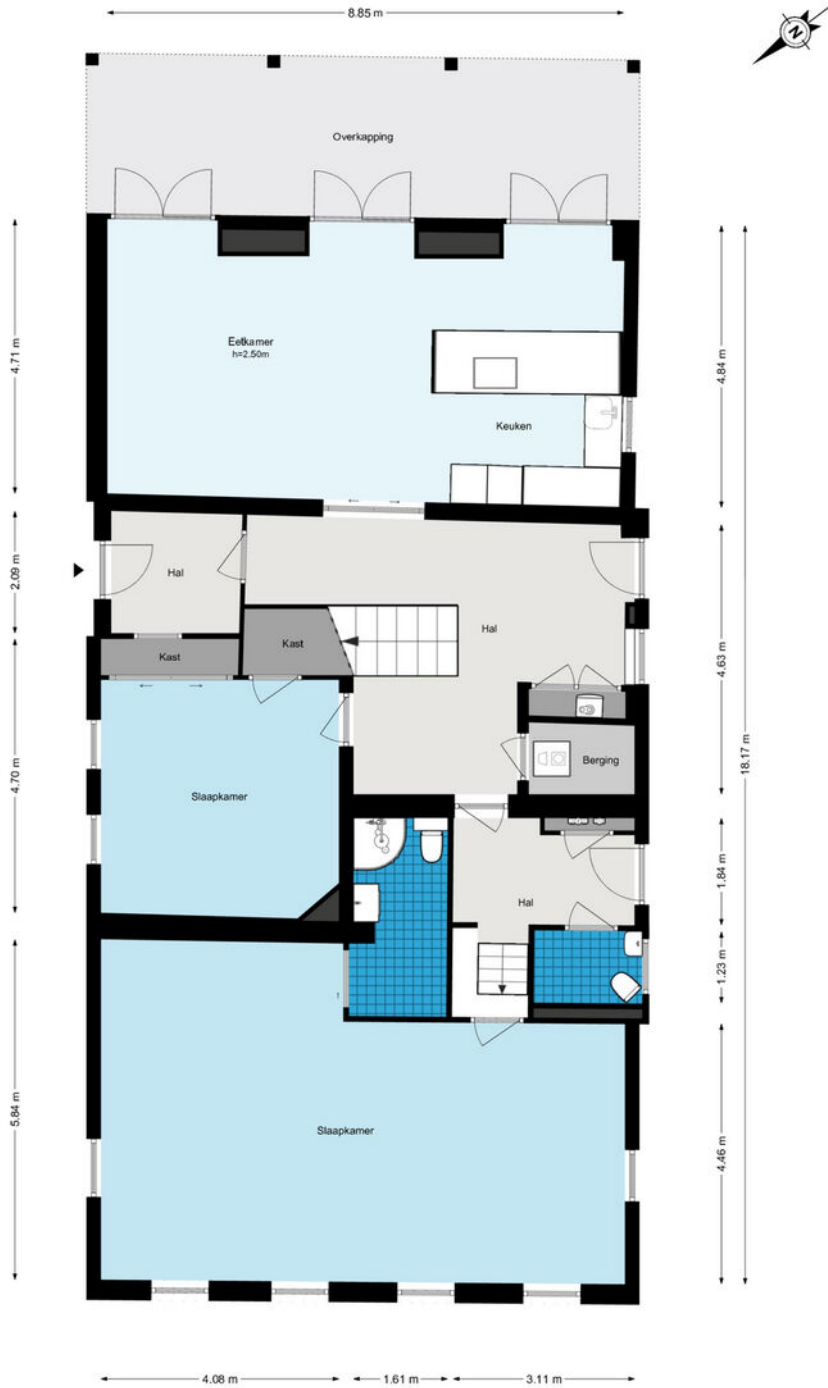
Soort parkeren

op eigen terrein

Plattegrond

Woondromen waarmaken

Veerstalblok 47 - Gouderak
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

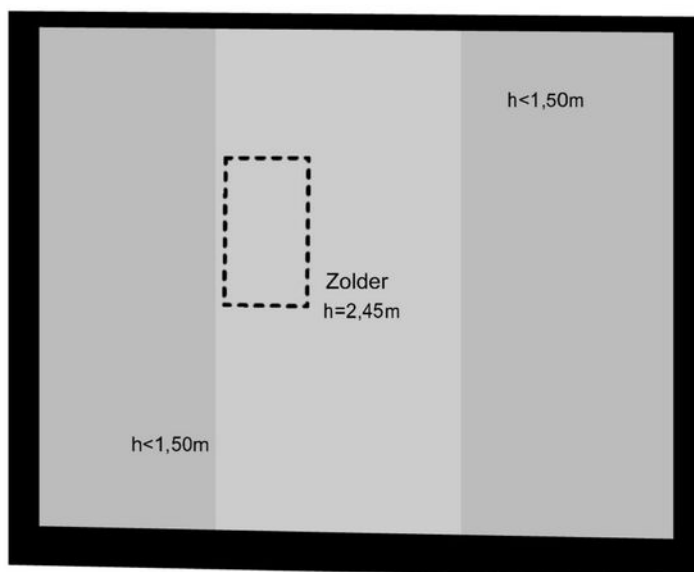
Plattegrond

Veerstablok 47 - Gouderak Vliering

5.14 m



4.05 m



4.11 m

Woondromen waarmaken

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

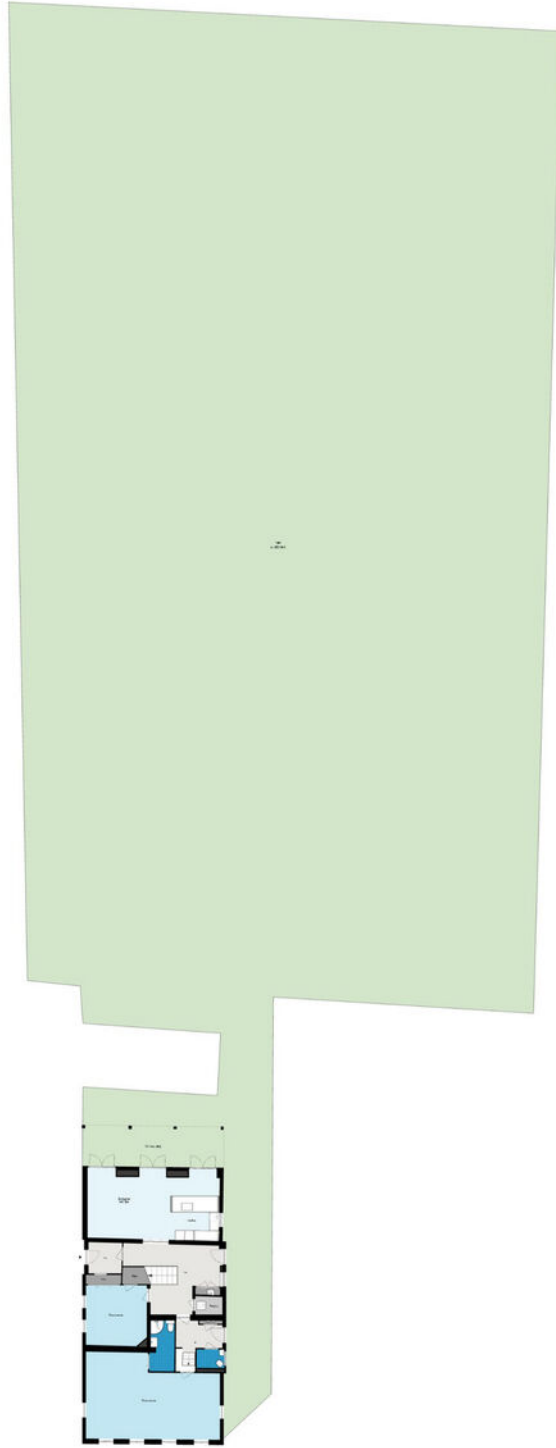
© www.woningmedia.nl



Plattegrond



Verkoop van perceel



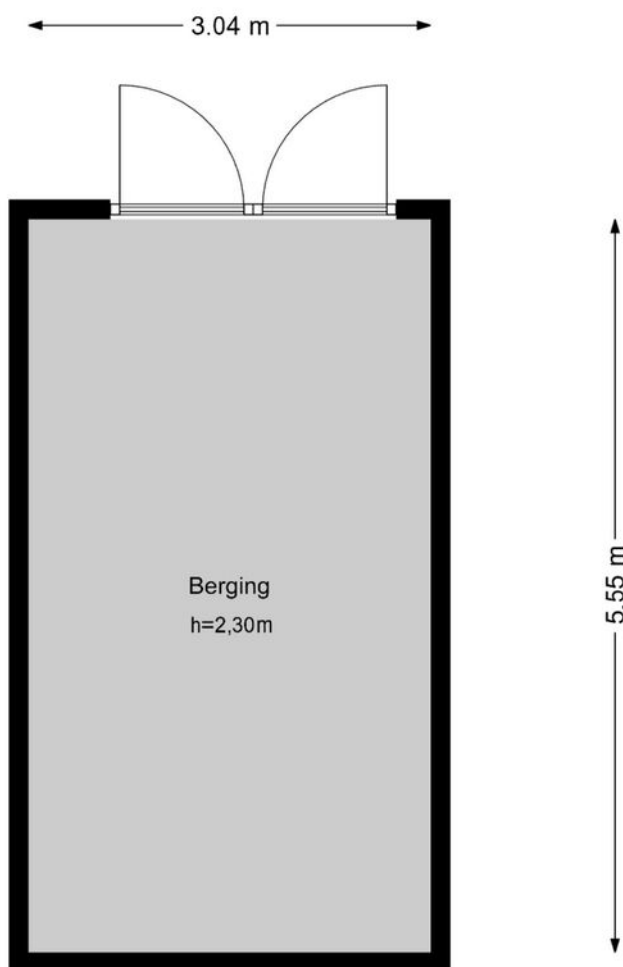
De Koning makelaars

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

Veerstalblok 47 - Gouderak Berging



Woondromen waarmaken

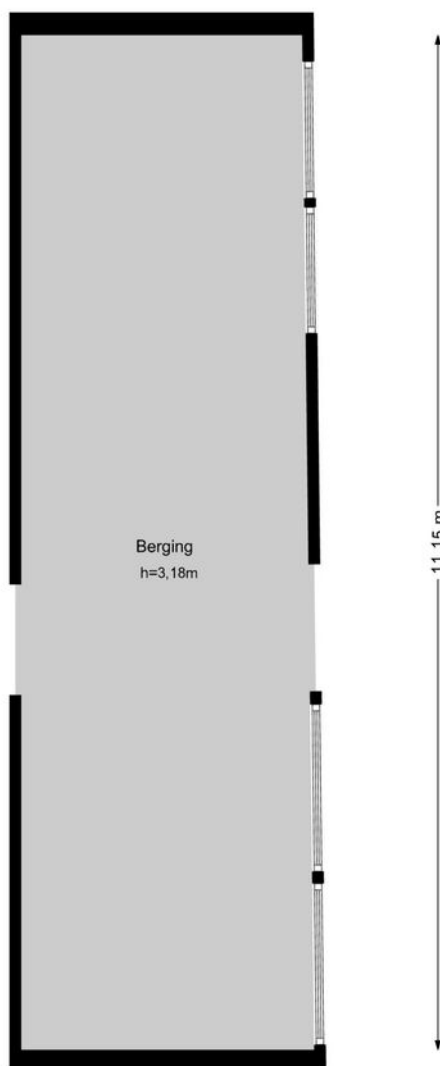
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

De Koning makelaars

Plattegrond

Veerstalblok 47 - Gouderak Berging

← 3.07 m →



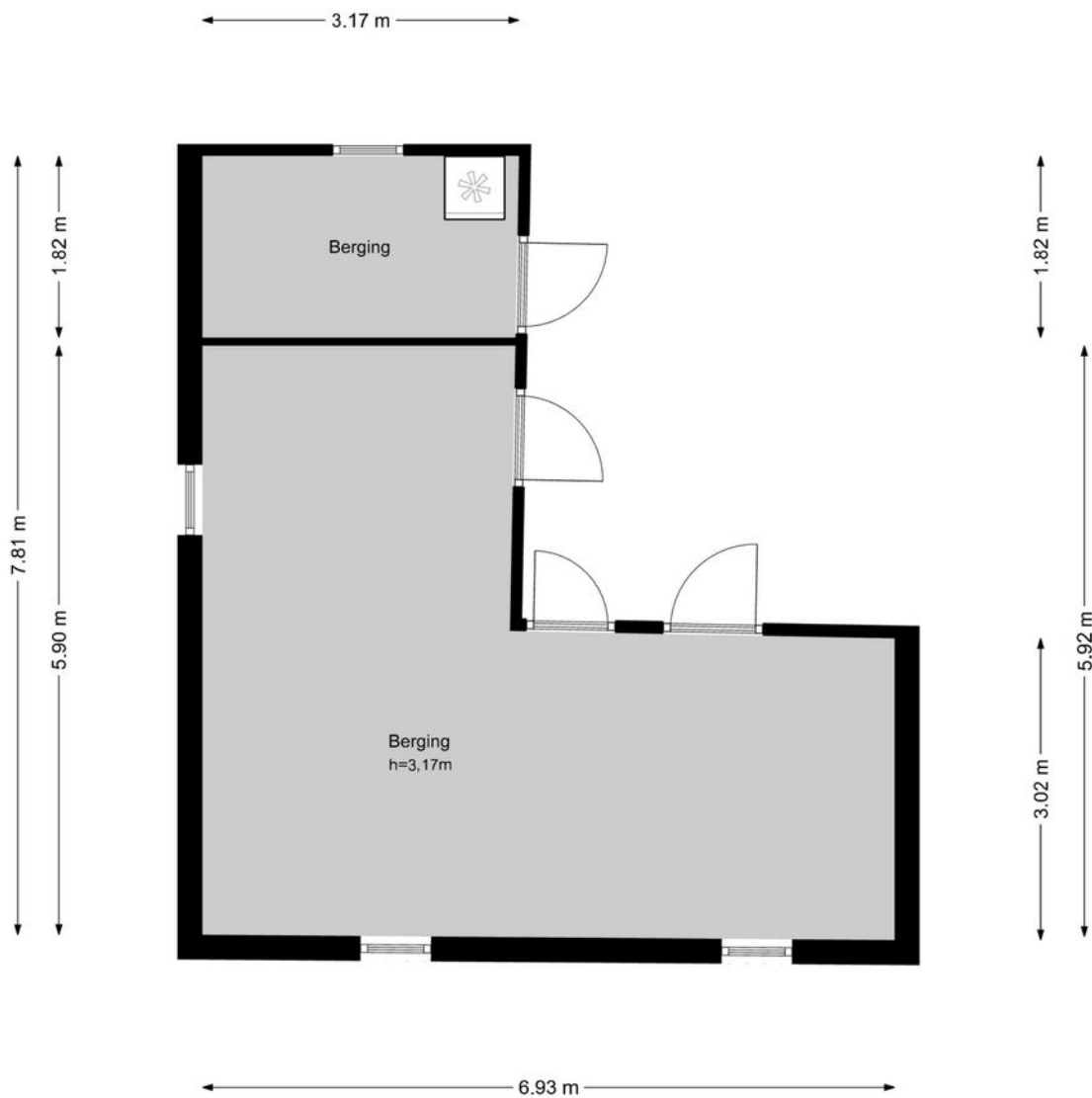
Woondromen waarmaken

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

De Koning makelaars

Plattegrond

Veerstalblok 47 - Gouderak Berging



Woondromen waarmaken

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Woondromen waarmaken

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Gouderak
—	Huisnummer	Sectie		C
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1488
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 december 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Houtkachel	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast slaapkamer boven	X			
- Inbouw kast met lamellen beneden	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- kookplaat	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- Buffervat met aansluitingen	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
Hout/metaal voorraad bijgebouw	X			
Bank, pallets, kasten paardenstal	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- Kabelbaan/trampoline	X			
- Kano, ijzeren boot	X			



Welkom in Gouda!

Centraal gelegen in het Groene Hart, bekend om kaas, stroopwafels en kaarsen. Welkom in Gouda! Een aantrekkelijke en moderne stad, die gestaag groeit met nu ruim 73.000 inwoners, waar u met veel plezier kan wonen, recreëren en ondernemen.

Gouda is een actieve, historische en culturele stad met een eeuwenoude geschiedenis. Gouda is alom bekend om haar wereldwijd bekende ambachten. De Goudse kaashandelaren, stroopwafel, kleipijpen, keramiek, de Goudse glazen in het oude stadhuis en de Sint Janskerk. Deze laatste is te bewonderen bij Gouda bij kaarslicht (2e vrijdag van december).

Maar het is vooral gezellig in het oude centrum. Slenter door de straten langs de oude historische panden, bezoek een van de musea en geniet van een heerlijk hapje en drankje op een van de vele terrassen of de markt met zicht op het gotische stadhuis, de waag en de Sint Janskerk. Op donderdag is er vanaf april tot en met augustus de kaasmarkt waar u getuige kunt zijn van het reilen en zeilen van de zelfkazende boeren en kaashandelaren.

Maar er is meer: de grote stadsschouwburg biedt ieder jaar een gevarieerd programma, er is een bioscoop en ook voor een museumbezoek kunt u in Gouda terecht. Sportliefhebbers hebben de keuze uit maar liefst tachtig verschillende sportverenigingen. Daarnaast biedt Gouda een zeer veelzijdig winkelaanbod in zowel het centrum als in de verschillende winkelcentra.

Wonen in Gouda is wonen in het Groene Hart. Prachtige fietsroutes, de Reeuwijkse plassen met haar mooie natuur- en recreatiemogelijkheden op korte afstand, een lust voor de liefhebber. Door de rijke historie maar ook recente bouw heeft Gouda voor ieder wat wils. Wonen in een comfortabele eengezinswoning in een groene wijk, een recent gebouwd appartement of juist een historisch grachtenpand? Gouda biedt het allemaal! Wilt u meer groen en rust dan kunt u terecht in de omliggende dorpen zoals Haastrecht, Stolwijk, Gouderak, Moordrecht en Waddinxveen.

Gouda kent een grote diversiteit aan scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en ook voor het middelbaar en hoger beroepsonderwijs zijn er in Gouda diverse mogelijkheden.

Bereikbaarheid

Gouda is door haar centrale ligging aantrekkelijk om in te wonen. De rijkswegen A12 en A20 en de twee treinstations zorgen voor een goede bereikbaarheid. Station Gouda is een intercity-station en biedt rechtstreekse verbindingen met Rotterdam Centraal, Utrecht Centraal, Den Haag Centraal en Amsterdam. Woon of werk je in een van de omliggende dorpen in het Groene Hart, dan zijn deze prima per bus te bereiken.

Kijk voor meer informatie op www.gouda.nl.

De omgeving van Gouda

Gouderak

Gouderak is een dorp aan de voet van de Hollandse IJssel in de Krimperenwaard, onder de rook van Gouda en met de veerpont verbonden met Moordrecht. Een klein dorp en hechte gemeenschap met circa 2.600 inwoners.

In het natuurgebied De Vogelplas kunt u veel water- en weidevogels van dichtbij bestuderen. In de boezem van de IJssel is plaats gemaakt voor meerdere natuurgebieden. Hier groeit en bloeit unieke flora, waaronder wilde orchideeën.

Verder vindt u in Gouderak drie basisscholen, een actief verenigingsleven en voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij een supermarkt, slager en bloemist. Voor het voortgezet onderwijs of meer winkels ligt de stad Gouda op steenworp afstand.

Moordrecht

Centraal gelegen tussen rijksweg A20 en de Hollandse IJssel ligt Moordrecht, een forensen dorp met bijna 9.000 inwoners. Gouda, Rotterdam en Den Haag: alle doet u met de auto snel aan gezien de gunstige ligging ten opzichte van het knooppunt A20 - A12.

Moordrecht voorziet u in verschillende voorzieningen, waaronder basisscholen, de dagelijkse boodschappen en voldoende sportverenigingen. De stad Gouda ligt op korte afstand, maar de komende jaren wordt dit nog kleiner door de nieuw te ontwikkelen en groene woonwijk Westergouwe.

Haastrecht

Haastrecht is een gezellig dorp met bijna 4.500 inwoners in de Krimpenerwaard. De Hollandse IJssel stroomt dwars door het dorp heen en de bijna 250 jaar oude ophaalbrug over deze rivier is het symbool van Haastrecht.

In de Grote Haven en de Hoogstraat is het altijd levendig en treft u winkels, een supermarkt, het stadhuis (1618), twee leuke musea en een rijksmonument: Bisdome van Vliet, opgenomen op de lijst van Rijksdienst top 100. Daarnaast biedt Haastrecht een hecht verenigingsleven en voor kinderen is er keus uit drie basisscholen.





Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur Leendert Boerefijn het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met Leendert voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Keerkring 7, 2801 DG Gouda
T. 0182 - 590 901
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

**Vol vertrouwen
naar de toekomst**

Opmaat financieel adviseurs



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgave van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Gert de Koning, Fabian van Niekerk en Jitske Prosman staan voor u klaar.

Keerkring 7, 2801 DG Gouda

T 0182 - 590 900

E gouda@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f [dekoningsmakelaarsgouda](https://www.facebook.com/dekoningsmakelaarsgouda)

@ [dekoningsmakelaarsgouda](https://www.instagram.com/dekoningsmakelaarsgouda)

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met 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 Koning makelaars



De Koning makelaars