

Gouda

Goudseweg 52



te>koop>

Vraagprijs
€ 975.000,- k.k.

Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Gouda

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Gouda dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl

Omschrijving

KARAKTERISTIEKE WONING MET GROTE GARAGE EN VRIJ UITZICHT OVER WEILANDEN EN WATER

Op zoek naar een plek waar rust, ruimte en comfort samenkomen? Dan zit je hier goed. Deze karakteristieke, vrijstaande woning aan de Goudseweg biedt je precies dat: een vrij uitzicht over het water, een eigen ligplaats aan de Stolwijkse Vaart en volop privacy. Hier woon je in een rustige straat, terwijl de stad Gouda binnen handbereik ligt. De combinatie van de ligging, de verzorgde onderhoudsstaat en goede duurzaamheid maakt dit een huis waar je direct in kunt trekken en waar je voorlopig niet meer weg wilt.

VERKOPER AAN HET WOORD

Wij hebben hier ruim 43 jaar met ons gezin met veel plezier gewoond mede door de ligging op loopafstand van het centrum, theater De Bakkerij en diverse restaurants. Je loopt ook zo de polder in voor een heerlijke wandeling.

Ons huis heeft een hele fijne, ruime tuin die rustgevend is met uitzicht op de weilanden, gelegen aan het water (de Stolwijkse Vaart) met heel veel privacy.

RUIM EN LICHT WONEN MET VEEL SFEER

Bij binnenkomst valt direct de prettige lichtinval op. De leefruimte is royaal opgezet en heel sfeervol met een erker met glas-in-lood ramen, een houtkachel met marmeren schouw en er is veel lichtinval. Dankzij de grote raampartijen heb je vanuit de woonkamer een prachtig zicht op de tuin en het water daarachter. Dat zorgt voor een fijne, open sfeer in huis. De keuken sluit hier mooi op aan en is strak afgewerkt. Met moderne Miele inbouwapparatuur en een praktische indeling heb je hier alles binnen handbereik. In de aanbouw achter de woning is naast de keuken een ruime badkamer aanwezig, een separaat toilet en een handige kast met wasmachineaansluiting.

GOED ONDERHOUDEN EN NA-GEÏSOLEERD

Het huis is bovendien zeer goed onderhouden en na-geïsoleerd, wat zorgt voor extra comfort en een gunstig energieverbruik (energielabel B). Dat merk je niet alleen in het woonplezier, maar ook in de maandlasten. Zo is er spouwmuurisolatie toegepast (polystireen balletjes), vloerisolatie (Ecosed dekken



Omschrijving

tussen de balken), dakisolatie en bodemisolatie in de kruipruimte. Tevens zijn er grotendeels kunststof kozijnen (op 3 kozijnen op de benedenverdieping na) met HR-glas en HR++-glas aanwezig.

VOLDOENDE RUIMTE VOOR EEN GEZIN

Met in totaal vier slaapkamers en twee badkamers is dit huis zeer geschikt voor gezinnen of doorstromers die net wat extra ruimte zoeken. De kamers zijn verdeeld over de twee verdiepingen en bieden flexibiliteit: denk aan een ruime hoofdslaapkamer met inloopkast, kinderkamers en eventueel een werk- of hobbyruimte.

De aanwezigheid van twee badkamers is hier echt een groot pluspunt. Ideaal voor drukke ochtenden of als je gasten ontvangt. De badkamer op de eerst verdieping is modern uitgevoerd (2024), met een strakke afwerking, inloopdouche, wastafel met meubel en een toilet (Sanibroyeur). Alles is netjes verzorgd en klaar voor gebruik. De verdiepingen zijn logisch ingedeeld en zorgen ervoor dat iedereen in huis zijn eigen plek heeft. Dit maakt het huis niet alleen praktisch, maar ook comfortabel in het dagelijks gebruik.

GENIETEN VAN TUIN, WATER EN PRIVACY

Buiten komt alles samen. De achtertuin ligt op het zuidwesten, wat betekent dat je hier volop van de zon kunt genieten – van de middag tot in de avond. Of je nu wilt ontspannen met een boek, buiten wilt eten of met vrienden wilt borrelen: hier kan het allemaal. De ligging aan het water maakt het extra bijzonder. Met een eigen ligplaats stap je zo in je boot en vaar je de omgeving in. Het vrije uitzicht over het water en het achterliggende groen zorgt voor een gevoel van ruimte en rust dat je niet snel ergens anders vindt.

Daarnaast parkeer je eenvoudig op eigen terrein, wat het wooncomfort compleet

maakt. Alles is hier gericht op gemak en ontspannen wonen, zonder concessies te doen aan ruimte of privacy.

FIJNE EN RUSTIGE OMGEVING IN GOUDA

De Goudseweg ligt op een rustige plek aan de rand van Gouda, waar je profiteert van het beste van twee werelden. Aan de ene kant woon je hier vrij en groen, met uitzicht over het water en de omliggende weilanden. Aan de andere kant zijn alle voorzieningen van de stad snel bereikbaar. Gouda staat bekend om zijn historische binnenstad, gezellige terrassen en uitgebreide winkelvoorzieningen. Binnen enkele minuten ben je in het centrum voor een boodschap, een avondje uit of een wandeling langs de grachten. Ook scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer liggen op korte afstand, wat het een fijne plek maakt voor gezinnen. De bereikbaarheid is daarnaast goed geregeld. Met uitvalswegen richting Rotterdam, Den Haag en Utrecht in de buurt ben je zo onderweg naar je werk of andere bestemmingen. Tegelijkertijd woon je hier net buiten de drukte, waardoor je thuis echt tot rust komt.

Voor liefhebbers van natuur en buitenleven is dit een ideale locatie. In de directe omgeving kun je wandelen, fietsen of varen. De combinatie van water, groen en ruimte maakt dit een plek waar je elke dag opnieuw van geniet.

Omschrijving

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1930;
- Energielabel B;
- 14 zonnepanelen;
- Vloer, dak en muren na-geïsoleerd;
- Garage/ werkplaats van ca. 10,32m x 4,06m met zolder (stahoogte in de nok ca. 2m) is onderheid, geheel geïsoleerd en verwarmd middels CV installatie en aanwezigheid van warm en koud water;
- Kelder van ca. 3,60m x 1,90m en een hoogte van ca. 1,74m met originele Tradivin wijnnissen;- 2 badkamers en 4 slaapkamers;
- Meer dan genoeg parkeergelegenheid op eigen terrein o.a. onder de carport met verlichting een een elektrisch laadpunt;
- Vrij uitzicht aan de achterzijde;
- Ligging aan het water mét ligplaats;
- De hoogte van de tweede verdieping is ca. 1,91 meter. Omdat de ruimte zich goed leent als woonruimte (2 slaapkamers) is de ruimte opgenomen in het genoemde woonoppervlak, ondanks het feit dat de meetinstructie een minimale hoogte van 2 meter eist;
- Oplevering in overleg.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG 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'.



Kenmerken



Woonoppervlakte

148 m²



Bouwjaar

1930



Slaapkamers

4



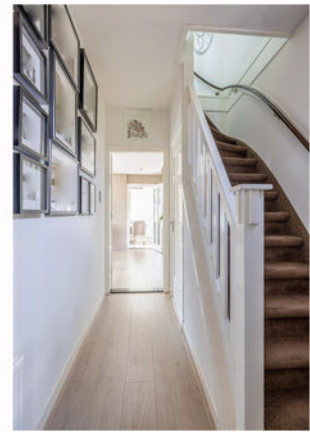
Perceeloppervlakte

524 m²

Soort	herenhuis
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	148 m ²
Perceeloppervlakte	524 m ²
Inhoud	514 m ³
Bouwjaar	1930
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel (2020)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd







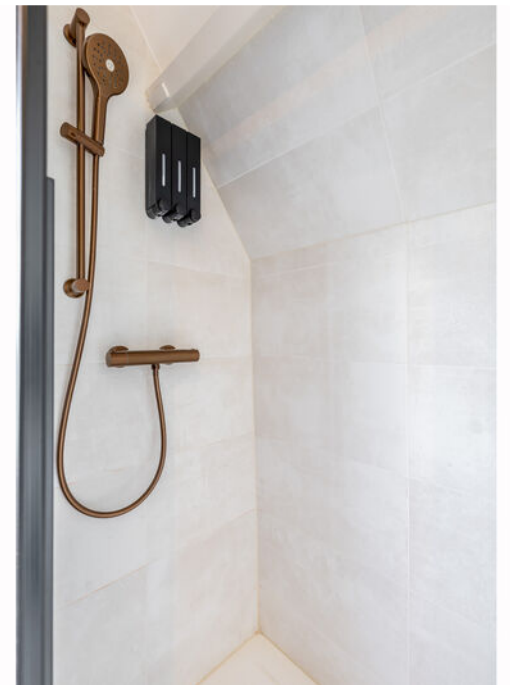










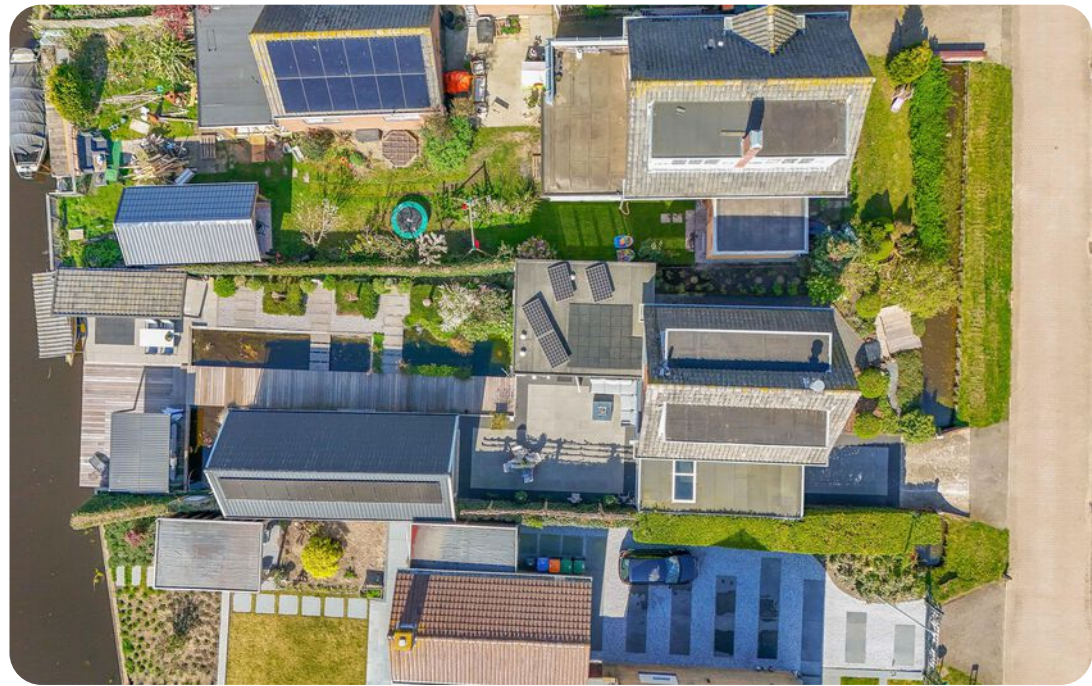


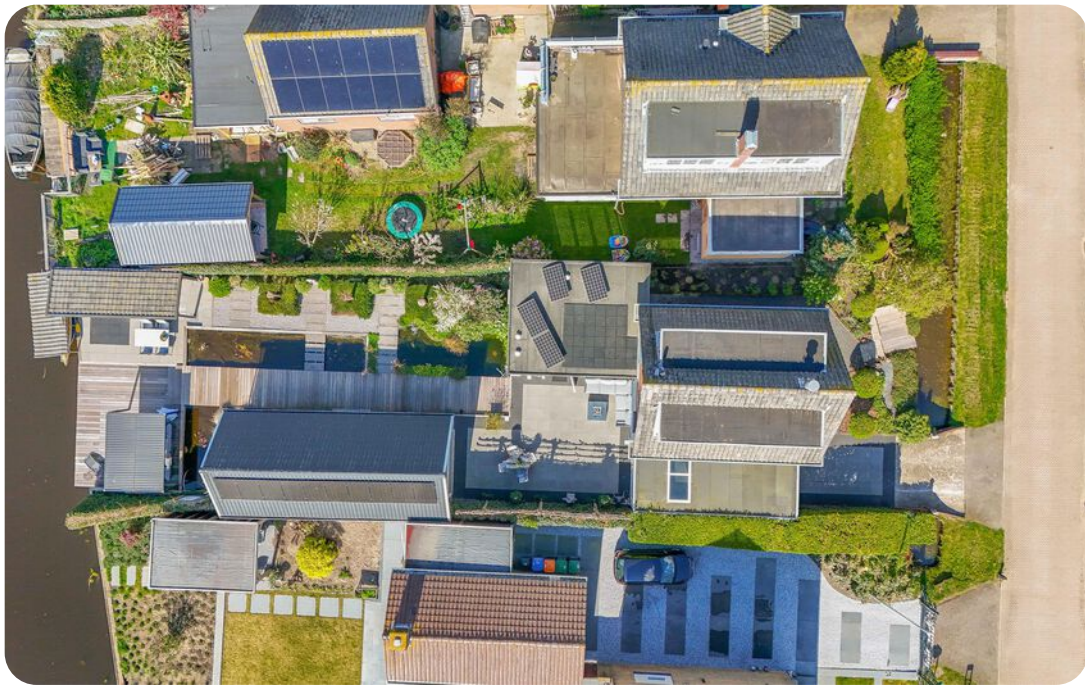












Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Goudseweg 52

Postcode/plaats

2808 NK Gouda

Sectie/perceel

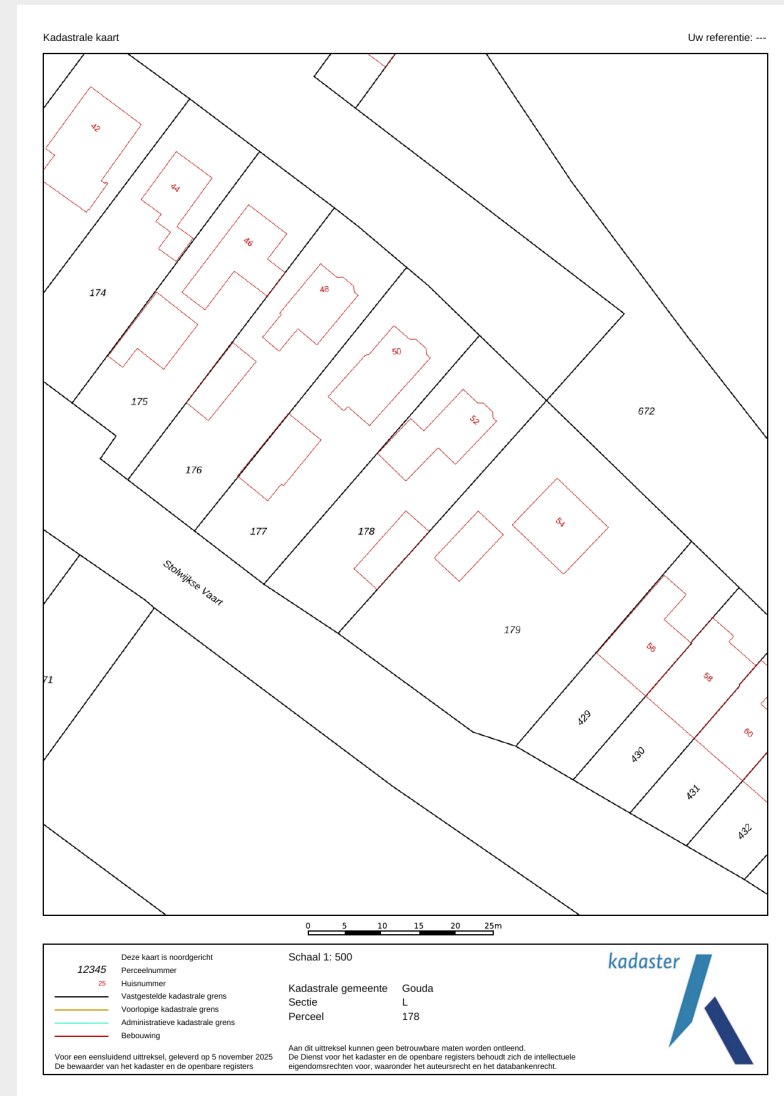
Sectie L, nummer 178

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

524 m²



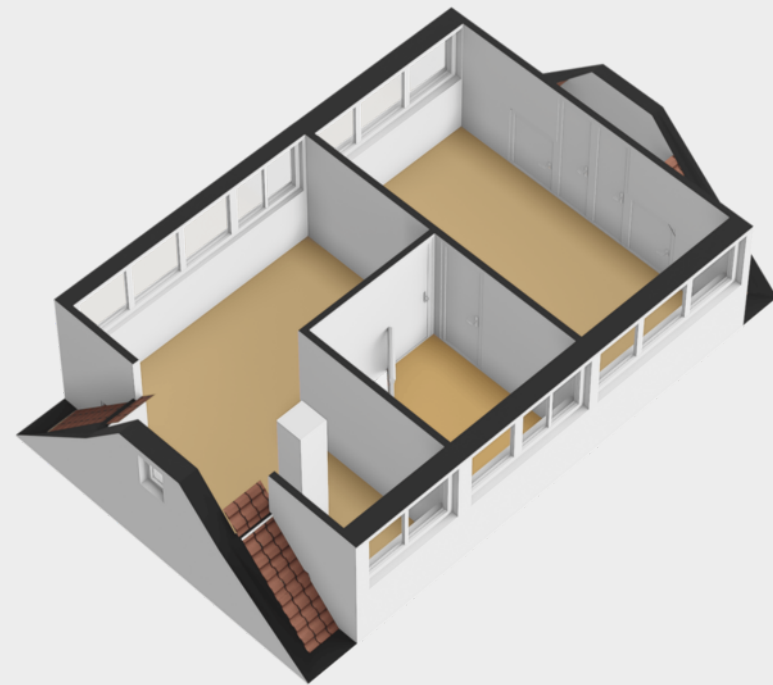
Plattegrond



Plattegrond

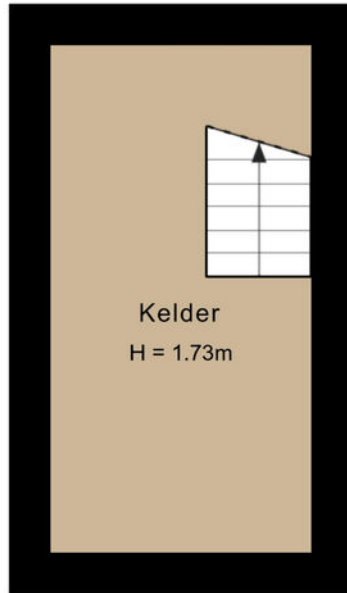


Plattegrond



Plattegrond

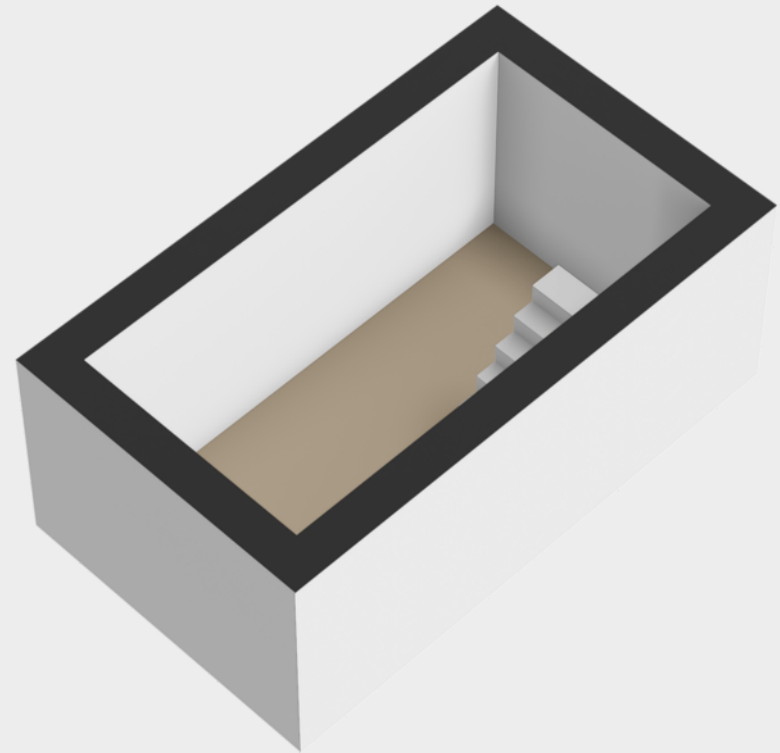
1.88 m



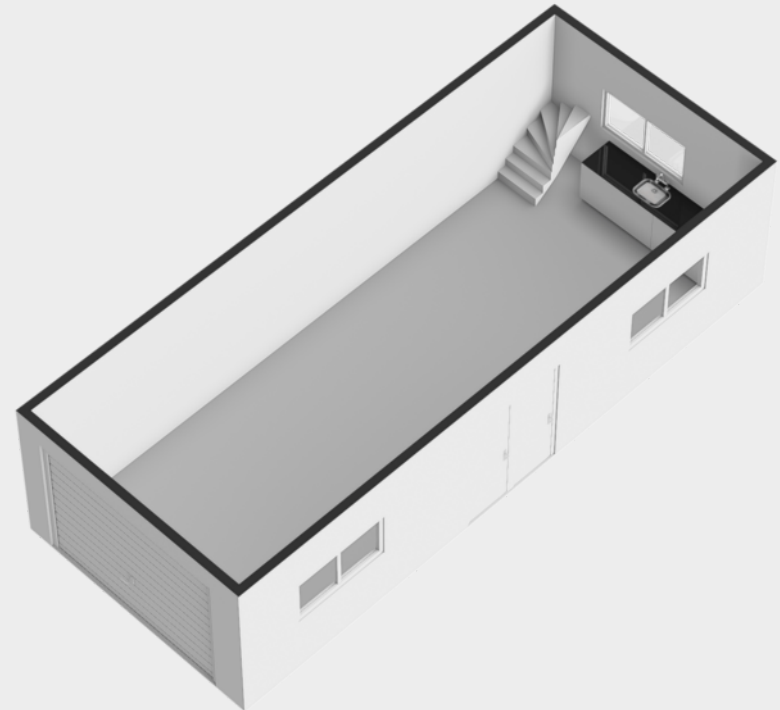
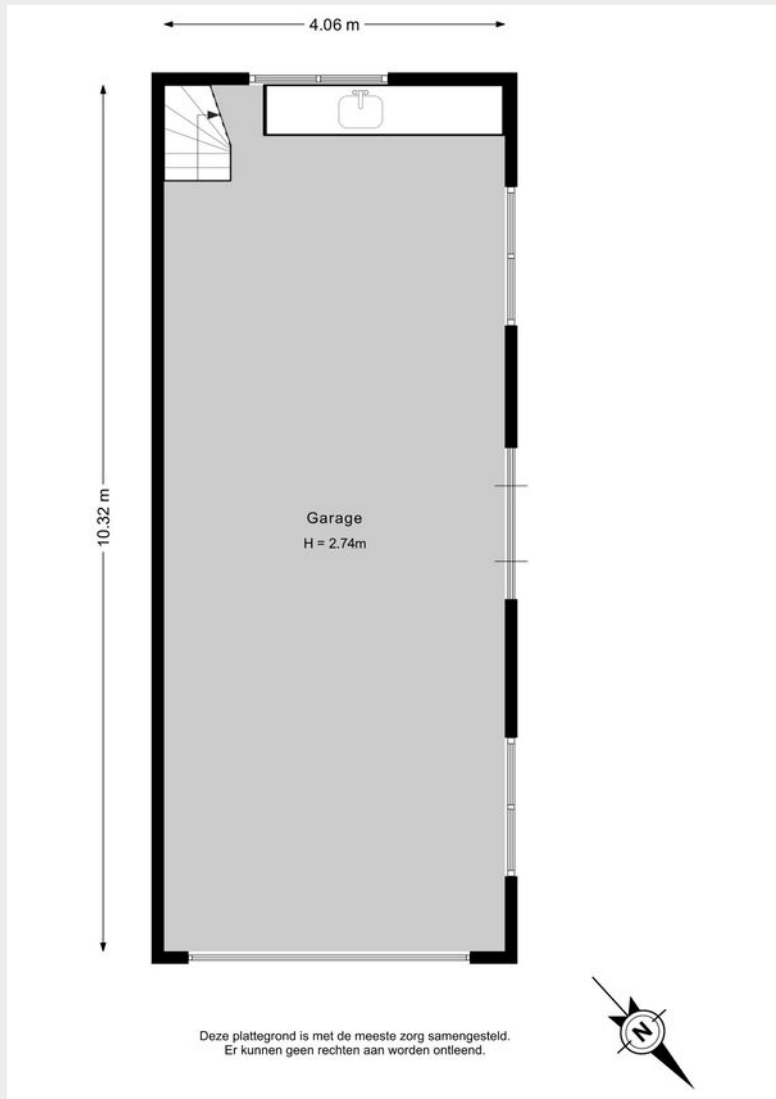
3.66 m

Kelder
H = 1.73m

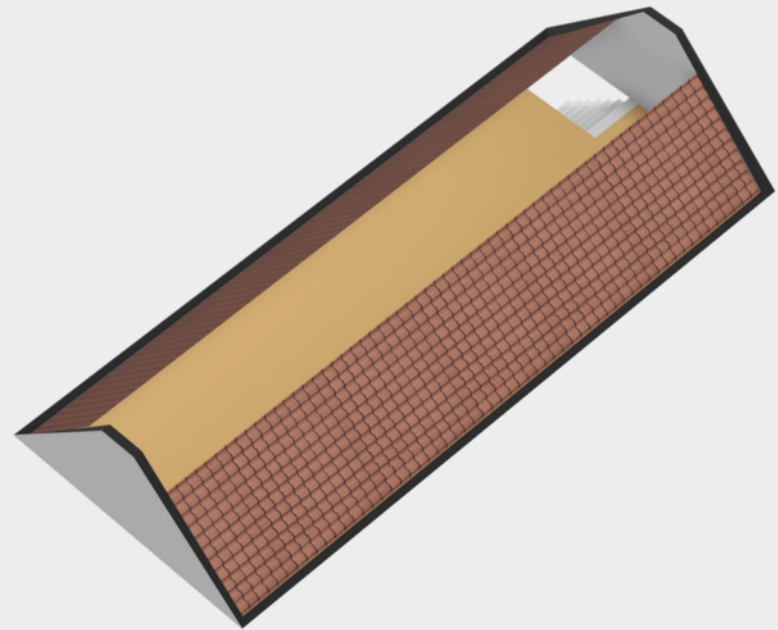
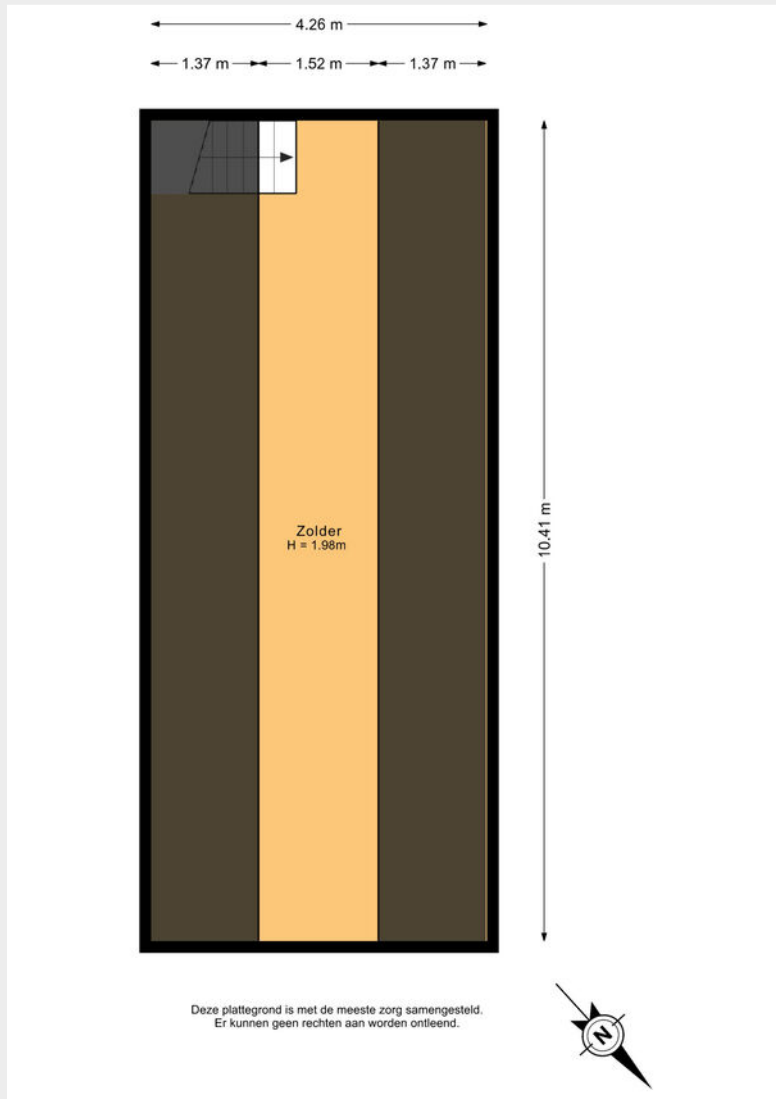
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



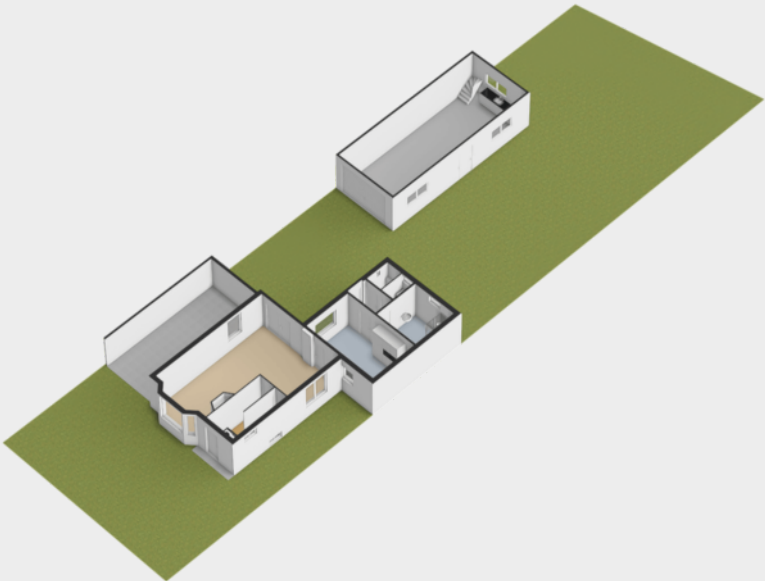
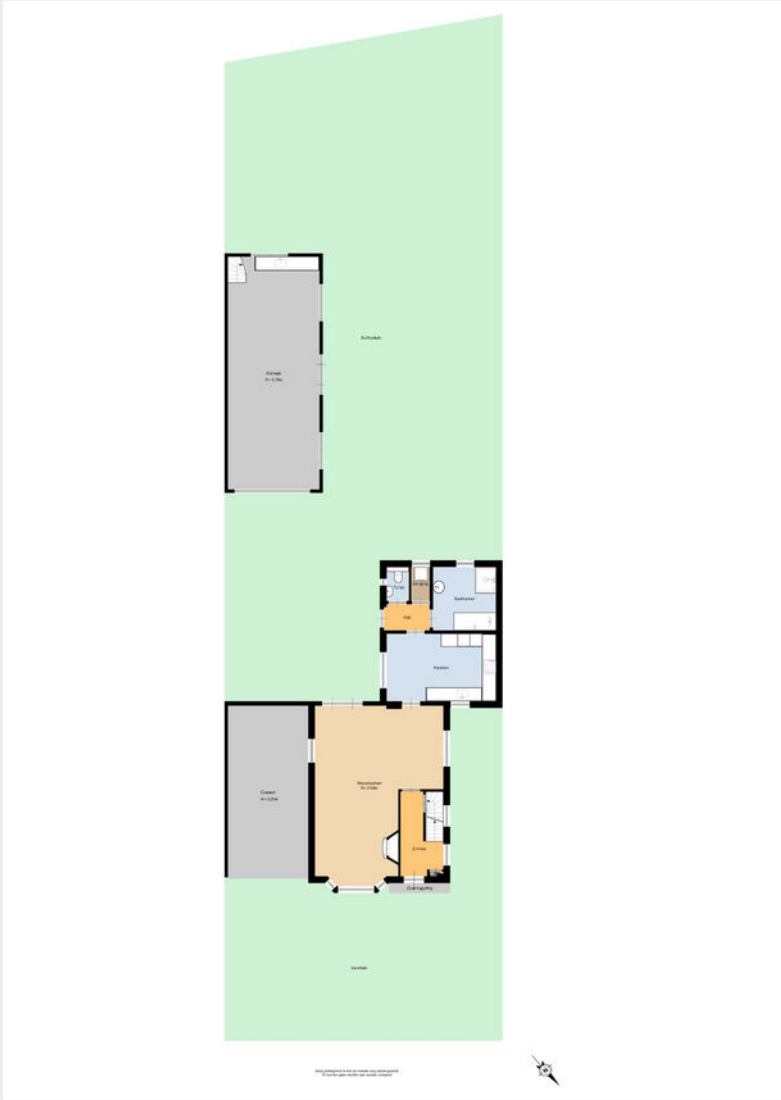
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- inbouwspots carport met beweging sensor	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inloopkast met indirecte verlichting planken en roedes e.d.			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- twee warmhoud lades van Miele	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	
- Mielle stoomoven	X			Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Woning - Sanitair/sauna					Brievenbus	X		
Toilet met de volgende toebehoren					(Voordeur)bel	X		
- toilet	X				Alarminstallatie	X		
- toiletrolhouder	X				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- toiletborstel(houder)	X				Rookmelders	X		
- fontein	X				(Klok)thermostaat	X		
- spiegel boven fontein	X				Rolluiken	X		
					Zonwering buiten	X		
Badkamer met de volgende toebehoren					Zonnepanelen	X		
- ligbad	X				Oplaadpunt elektrische auto			X
- douche (cabine/scherm)	X				Warmwatervoorziening, te weten			
- stoomdouche (cabine)	X				- CV-installatie	X		
- wastafel	X				- boiler	X		
- wastafelmeubel	X				Tuin - Inrichting			
- toiletkast	X				Tuinaanleg/bestrating	X		
- toilet	X				Beplanting	X		
- toiletrolhouder	X							
- toiletborstel(houder)	X			Tuin - Verlichting/installaties				
- stopcontact in badmeubel voor opladen elektrische tandenborstel	X			Buitenverlichting	X			
				Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
------------------	-------------	-----------------

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
------------------	-------------	-----------------

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
------------------------	---	--	--

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
-------------------------------------	---	--	--

Aankoopbegeleiding

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen? >

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Lange Tiendeweg 104
2801 KK Gouda

0182 57 77 70
gouda@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Celine>
van Laar>

NVM Makelaar

06 82 04 14 54
cvanlaar@vanherk.nl



Desiree>
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@vanherk.nl



Rick>
van de Weerthof>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl



Xandra>
Bek>

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Beziichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.
8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0182 57 77 00

gouda@vanherk.nl

vanherk.nl

