

De Koning makelaars presenteren

Woning met enorme achtertuin en volop mogelijkheden!



Woondromen waarmaken

Lethmaetstraat 40, Gouda

Vraagprijs € 225.000 k.k.

De Koning makelaars



Woning met enorme achtertuin en volop mogelijkheden!

Aan de Lethmaetstraat 40 in Gouda staat deze eengezinswoning met een woonoppervlakte van ca. 73 m² en een verrassend diepe achtertuin van ca. 93 m². De woning dient gemoderniseerd te worden en biedt daarmee de unieke kans om deze volledig naar eigen smaak en wensen op te bouwen. Ideaal voor handige starters of kopers die hun eigen droomwoning willen creëren op een centrale locatie. De begane grond bestaat uit een entree met hal en toegang tot de woonkamer, keuken en badkamer met toilet. De woning is momenteel voorzien van verwarming middels gaskachels en warm water via een geiser. De indeling is functioneel, maar biedt volop mogelijkheden voor herindeling en modernisering. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers, die eveneens naar eigen wens te vernieuwen zijn. De achtertuin is zonder twijfel het grootste pluspunt van deze woning. Met een diepte van maar liefst ca. 23,5 meter en een ligging op het noordwesten geniet je hier van een uitzonderlijk ruime buitenruimte. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging. De ligging is centraal, op korte afstand van het historische centrum van Gouda, met winkels, horeca, openbaar vervoer en andere voorzieningen binnen handbereik. Parkeren is mogelijk middels een parkeervergunning of betaald parkeren.

Deze woning biedt een unieke kans voor wie op zoek is naar een klusproject met enorm veel potentie en een uitzonderlijk diepe tuin op een centrale locatie. Zie jij de mogelijkheden? Plan dan gerust een bezichtiging in!



Feiten op een rij:

- Eengezinswoning;
- Woonoppervlakte ca. 73 m²;
- Perceeloppervlakte ca. 93 m²;
- Kluswoning met veel mogelijkheden;
- Volledig naar eigen smaak te moderniseren;
- Verwarming middels gaskachels;
- Warm water via geiser;
- Enorme achtertuin van ca. 23,5 meter diep;
- Tuinligging op het noordwesten;
- Vrijstaande houten berging;
- Parkeren middels vergunning, kosten auto 1 ca. € 45,- en auto 2 ca. € 90,- per maand;
- Funderingsinformatie aanwezig incl. recent uitgevoerde Quick-Scan/ Fase 0 onderzoek;
- Recent uitgevoerde bouwkundige keuring beschikbaar ter inzage;
- Niet zelf bewoningsclausule, As-is-Where is-clausule, asbestclausule en ouderdomsclausule van toepassing;
- Gelegen nabij het historische centrum van Gouda;
- Diverse voorzieningen, winkels en openbaar vervoer op korte afstand.



Wonen & Koken

- Kluswoning met veel mogelijkheden
- Volledig naar eigen smaak te moderniseren
- Woonkamer, keuken en badkamer met toilet op de begane grond
- Verwarming middels gaskachels en warm water via een geiser





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





Slapen & Baden

- Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers waarvan 1 zeer royale master bedroom aan de voorzijde en 1 slaapkamer aan de achterzijde.





Woondromen waarmaken





Buiten

- Enorme achtertuin gelegen op het noordwesten
- Parkeren middels vergunning
- Recent uitgevoerde bouwkundige keuring beschikbaar met fase 0 onderzoek
- Gelegen nabij het historische centrum van Gouda
- Diverse voorzieningen, winkels en openbaar vervoer op korte afstand



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 225.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energie label

Bestaande bouw
1925
gedeeltelijk dubbel glas
G

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

149 m²
73 m²
267 m³
15 m²
-

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

2
3

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem

geiser eigendom
gaskachels

Bouwjaar

Niet bekend

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuint
noordwest
ja
vrijstaand hout
-

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

betaald parkeren, parkeervergunningen

Plattegrond

Woondromen waarmaken

Lethmaetstraat 40 - Gouda
Begane grond



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

Plattegrond

Lethmaetstraat 40 - Gouda
Perceeltekening



Woondromen waarmaken

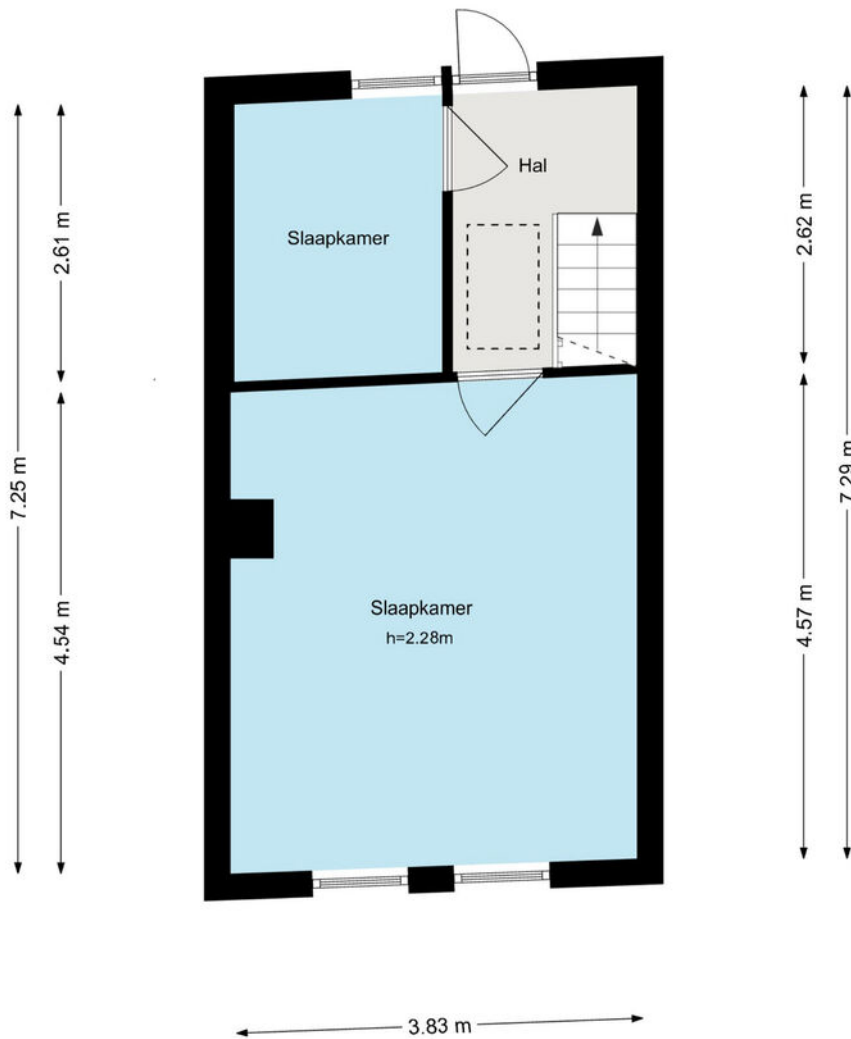
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

De Koning makelaars

Plattegrond

Lethmaetstraat 40 - Gouda Eerste verdieping

3.80 m
2.02 m 1.74 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

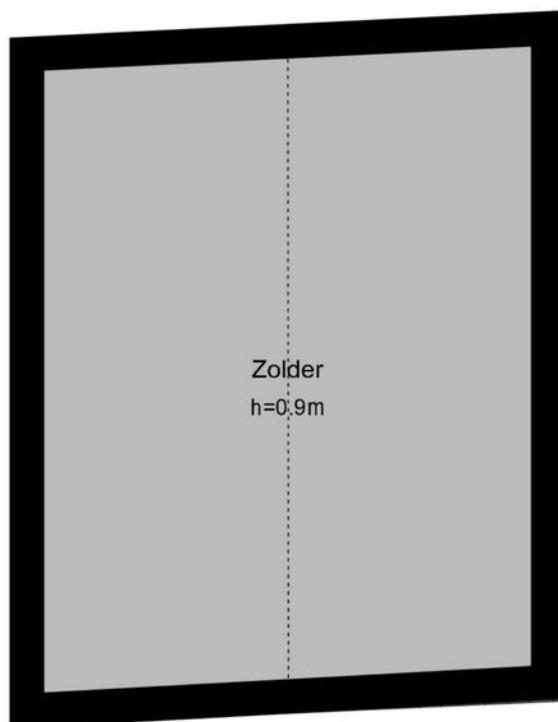
Plattegrond

Lethmaetstraat 40 - Gouda Zolder

3.51 m



4.49 m



4.47 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


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Woondromen waarmaken

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gouda	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2849	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2026
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.



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.

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.



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





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