



TE KOOP

Boerensloot 4, Gouda

€ 1.095.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
180 m²



Perceeloppervlakte
638 m²



Inhoud
706 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
A



Omschrijving

Royale vrijstaande villa gelegen op een riant perceel van maar liefst 638 m², direct aan het water! Deze uitstekend onderhouden woning beschikt over een fraai aangelegde, groene én diepe tuin met achterom en biedt volop privacy. Met een woonoppervlakte van circa 180 m² geniet u hier van een lichte, ruime woonkamer met diverse sfeervolle hoekjes, een moderne keuken en een praktische indeling. De woning beschikt over meerdere slaapkamers, een groot zonnig dakterras en een diepe, verzorgde achtertuin. Parkeren doet u eenvoudig op eigen terrein, met meerdere parkeerplaatsen én een garage. Gelegen in een geliefde, rustige en groene woonomgeving met alle voorzieningen, scholen en uitvalswegen in de nabije omgeving.



Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 180 m²
- Perceeloppervlakte ca. 635 m²
- Ruime en lichte woonkamer met grote raampartijen
- Moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Dakterras op de tweede verdieping
- Royale badkamer en separaat toilet
- Fraai aangelegde, diepe achtertuin aan het water
- Inpandige garage en eigen oprit
- Bouwjaar CV ketel: 2022
- 9 zonnepanelen
- Laadpaal oprit 2025
- Rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk met veel voorzieningen en een centrale ligging, wat het een zeer gewilde plek maakt voor gezinnen.
- Goede bereikbaarheid: snelle aansluiting op de A12 en goede fietsverbindingen richting centrum en station.



Begane grond:

Entree, ruime hal met meterkast en toegang tot het toilet, de trapopgang en de inpandige garage. Vanuit de hal bereikt u de royale woonkamer.

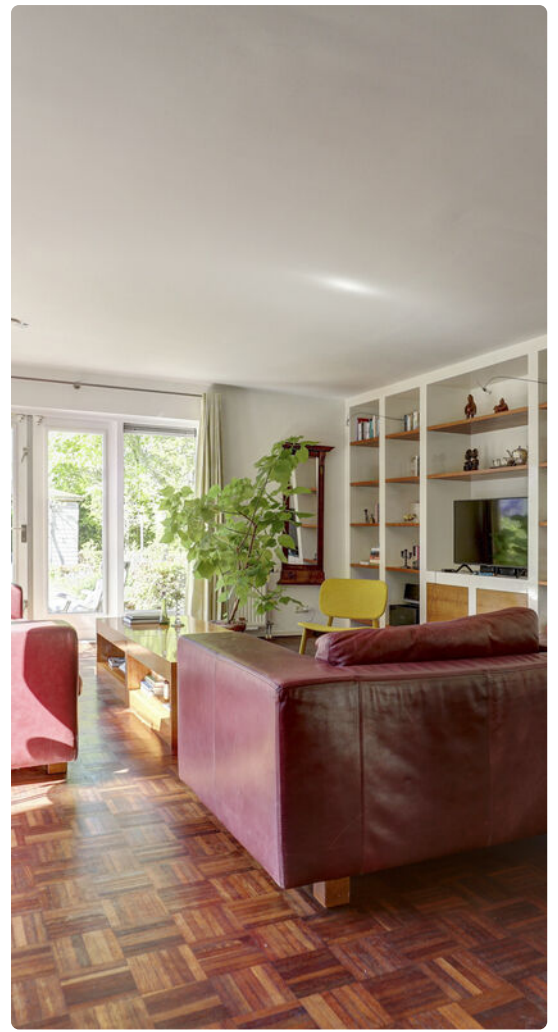
De woonkamer kenmerkt zich door de speelse indeling en de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor een aangename en natuurlijke lichtinval.

Aan de achterzijde geven openslaande deuren direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De open keuken is modern uitgevoerd en voorzien van een strak, greepeloos design met diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, een heerlijke plek met uitzicht en tevens toegang tot de tuin middels de openslaande deuren. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor lange diners en gezellige momenten met familie en vrienden.

De inpandige garage is zowel van binnenuit als via buiten bereikbaar en biedt volop ruimte voor opslag, fietsen en eventueel het parkeren van een auto.











Eerste verdieping

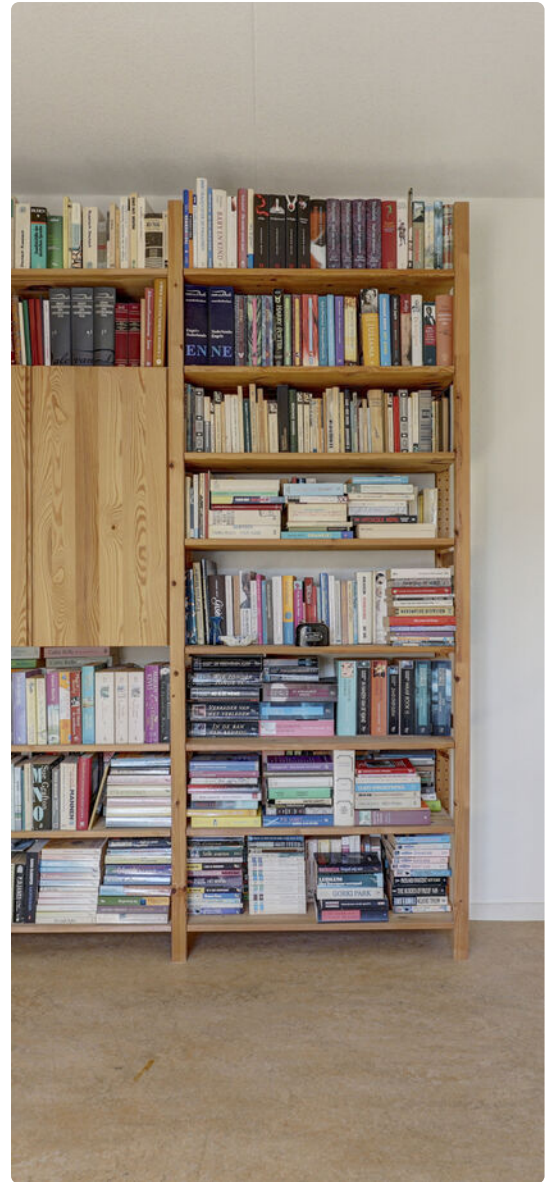
De eerste verdieping beschikt over vier ruime en lichte slaapkamers. De kamers variëren in grootte en zijn flexibel in te richten als slaap-, werk- of hobbyruimte.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, separate douche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet op de overloop aanwezig. Dankzij de praktische indeling is dit een ideale gezinsverdieping met voldoende ruimte voor iedereen.

Tweede verdieping

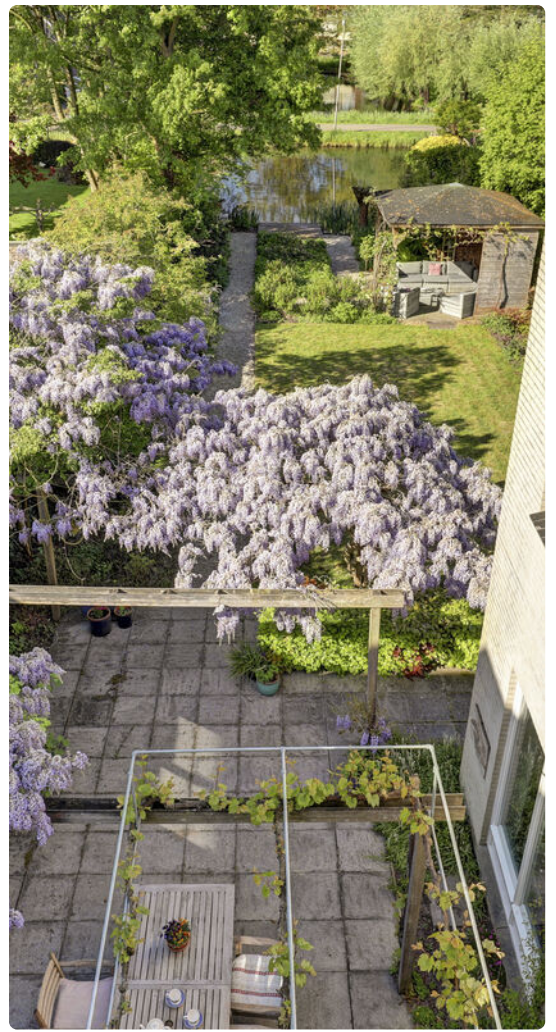
De tweede verdieping biedt een extra slaapkamer en een aparte wasruimte met opstelplaats voor wasmachine en droger, evenals de cv-installatie.

Daarnaast bevindt zich hier het royale dakterras, een heerlijke plek om in alle rust te genieten van de zon en het vrije uitzicht. Het terras biedt volop ruimte voor ligbedden en een comfortabel zitje.









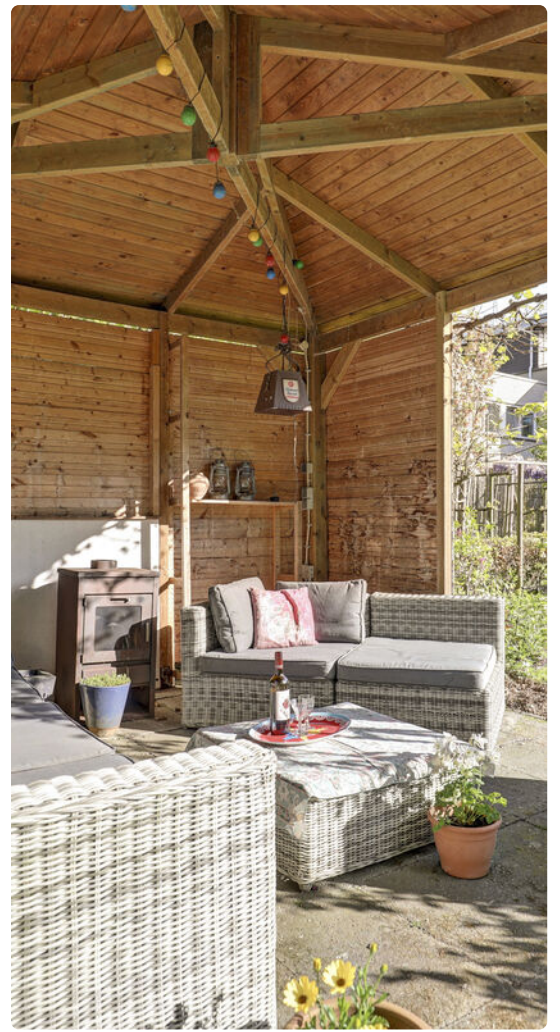
Tuin

Royale voortuin met een nette en verzorgde uitstraling, voorzien van toegang tot de woning, de inpandige garage en de oprit. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig, inclusief een laadpaal voor de auto.

De achtertuin is fraai aangelegd en biedt een mooie combinatie van groen, ruimte, privacy en meerdere zitplekken. Gelegen aan het water geniet u hier van een heerlijk vrij en ruimtelijk gevoel. Direct aan de woning bevindt zich een terras, ideaal voor buiten eten en ontspannen. Verderop in de tuin is een sfeervolle pergola met begroeiing.

De tuin is diep en goed onderhouden, met een gazon en diverse beplanting, en biedt daarmee volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. Dankzij de doordachte aanleg en de ligging aan het water ervaart u hier optimale rust en privacy.





Plattegrond



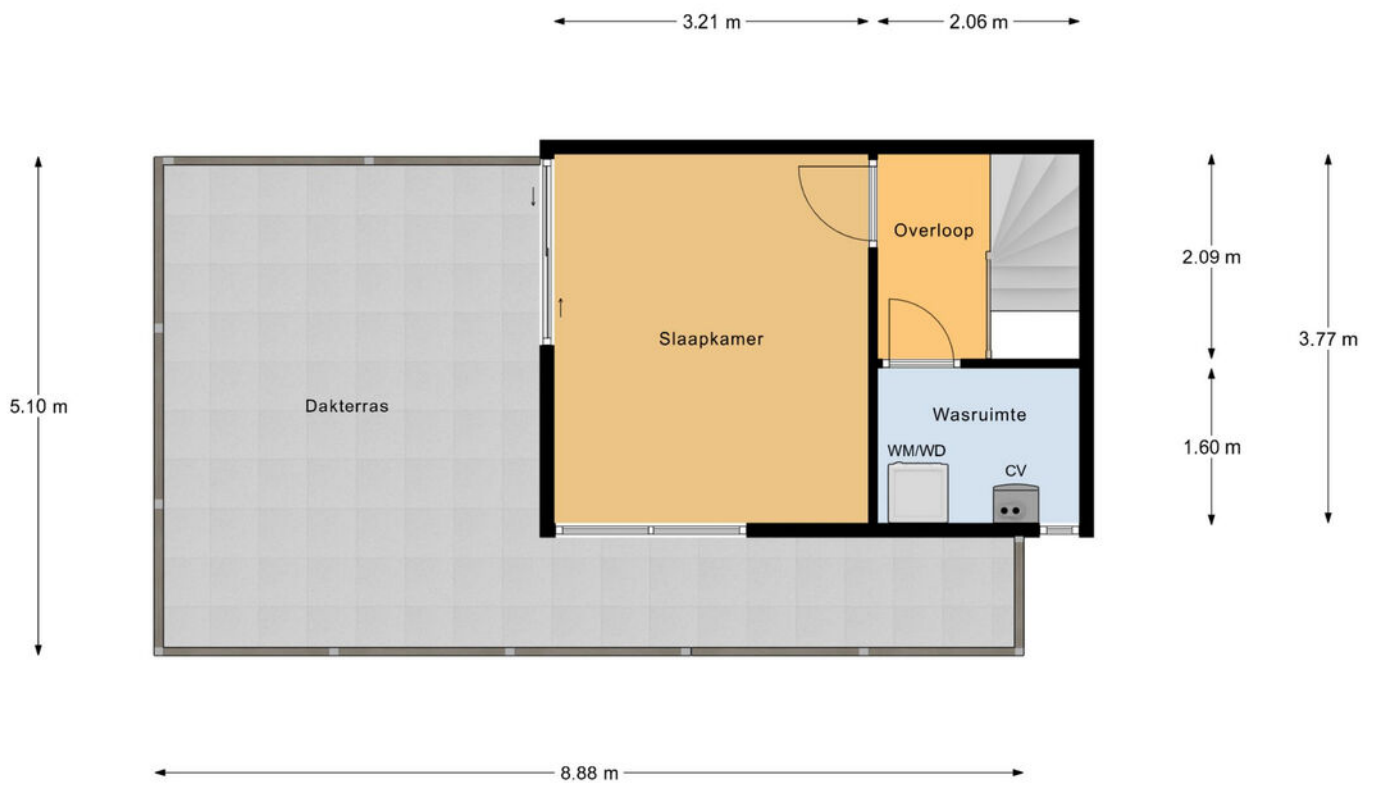
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boerensloot 4



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda

Sectie M

Perceel 4926

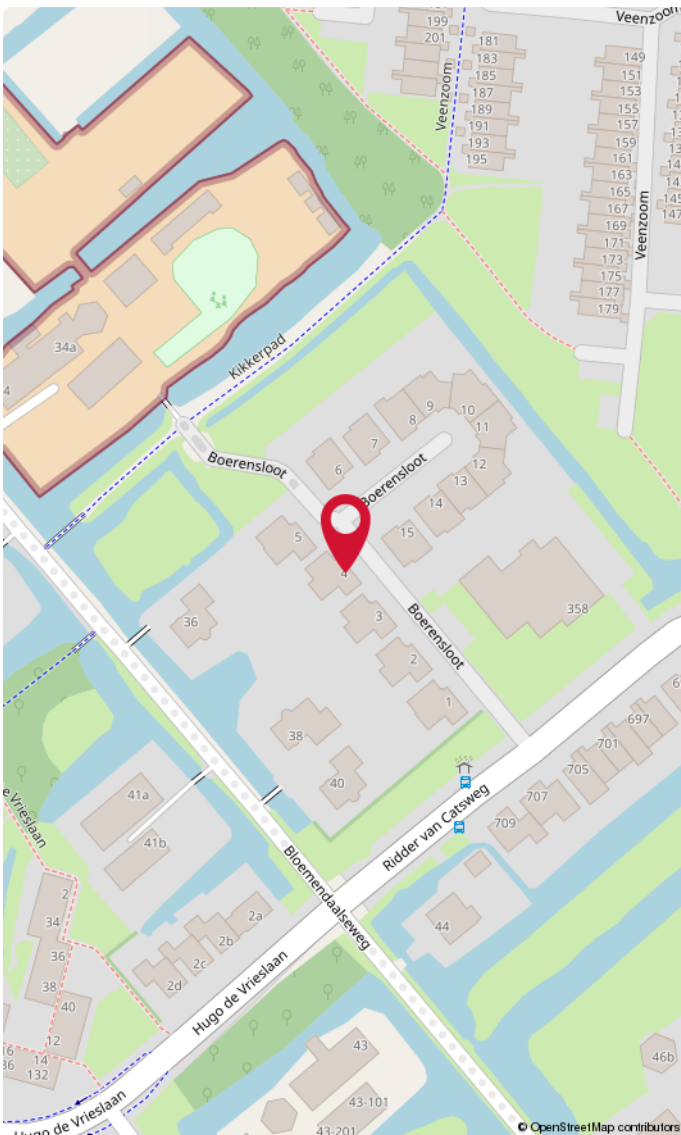
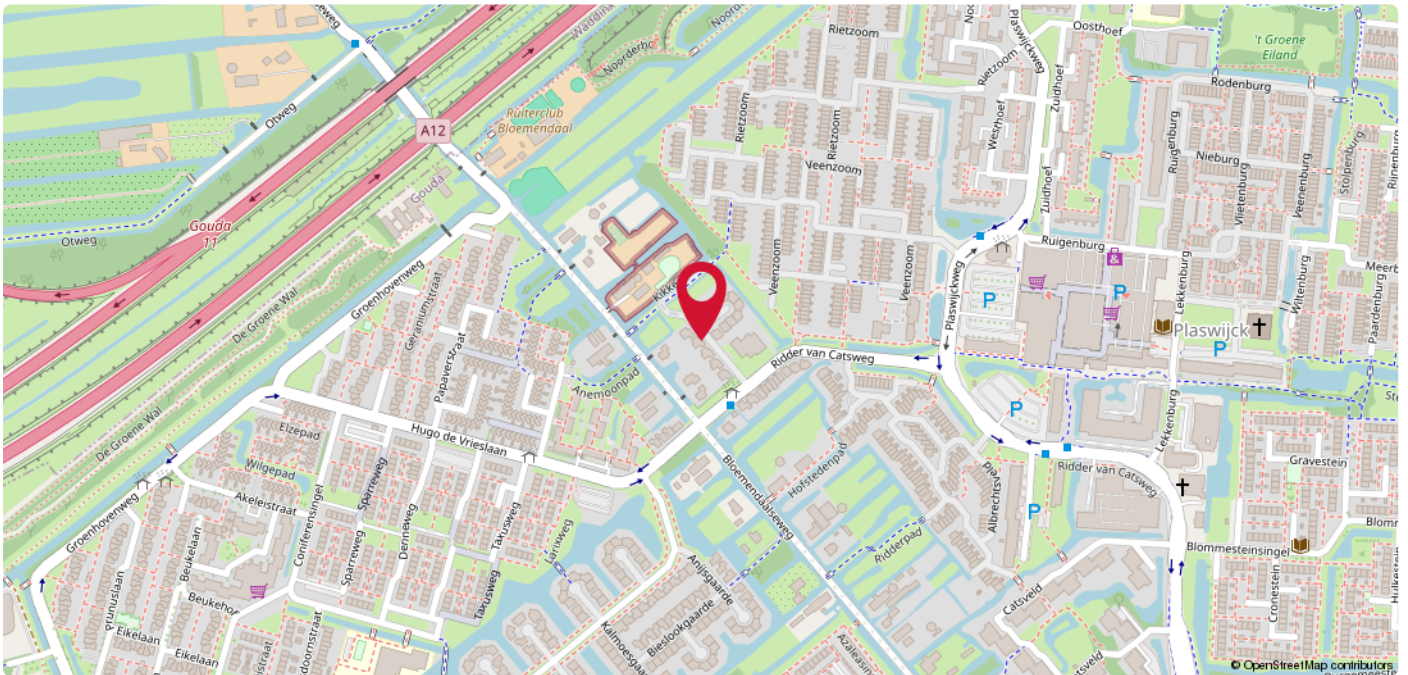
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 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.

Locatie



Plaswijck

Plaswijck is een woonwijk in het noorden van Gouda, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De wijk wordt begrensd door de A12 in het noordwesten, Reeuwijk en de Reeuwijkse plassen in het oosten en noorden, de wijk Bloemendaal in het zuidwesten en de Omloopkade in het zuiden. De wijk bestaat uit meerdere 'straatdelen'. Zo heb je de 'grassenbuurt', de 'steinenbuurt', de 'hoeves', de 'lusten', de 'werfen' de 'waterbuurt'. Zoals de Beemdgras, de Waterlelie, de Beatrix Hoeve, de Praamwerf en de Vreelust. De ligging is uniek ten opzichte van de uitvalswegen naar de grote steden, de Goudse binnenstad en 5 minuten van het centraal station met zeer frequente en snelle rechtstreekse treinverbindingen naar Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

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?

