

TE KOOP

Japieserf 11, Gouda

€ 335.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
70 m²



Buitenruimte
3 m²



Inhoud
253 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
B



Omschrijving

Instapklare woning met speelse indeling en zonnig balkon! Deze verrassend ingedeelde maisonnette woning van circa 70 m² beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een moderne badkamer, een zonnig balkon én een ruime zolderverdieping die perfect geschikt is als extra slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte.

De woning is netjes onderhouden en heeft een moderne uitstraling dankzij de eigentijdse kleuren, strakke afwerking en praktische indeling verdeeld over drie woonlagen. Door de grote raampartijen geniet u in vrijwel iedere ruimte van veel natuurlijk licht. Bovendien woont u hier heerlijk rustig aan een sfeervol en kindvriendelijk binnenpleintje, terwijl het historische centrum van Gouda, winkels, openbaar vervoer en diverse voorzieningen zich op korte loopafstand bevinden. Zo combineert u het beste van twee werelden: rustig wonen met alle gezelligheid van de binnenstad binnen handbereik.



Bijzonderheden

- VvE bijdrage € 197,-
- CV ketel Nefit 2023
- Woonoppervlakte circa 70 m²
- Verzorgde en instapklare woning
- Lichte woonkamer met veel raampartijen
- Twee slaapkamers
- Ruime multifunctionele zolderverdieping
- Modern afgewerkte badkamer
- Fijn balkon
- Gelegen in rustige woonomgeving
- 15 parkeerplaatsen op het erf die exclusief voor bewoners zijn van het hofje.
- Nabij winkels, openbaar vervoer en centrum Gouda



Indeling

Begane grond:

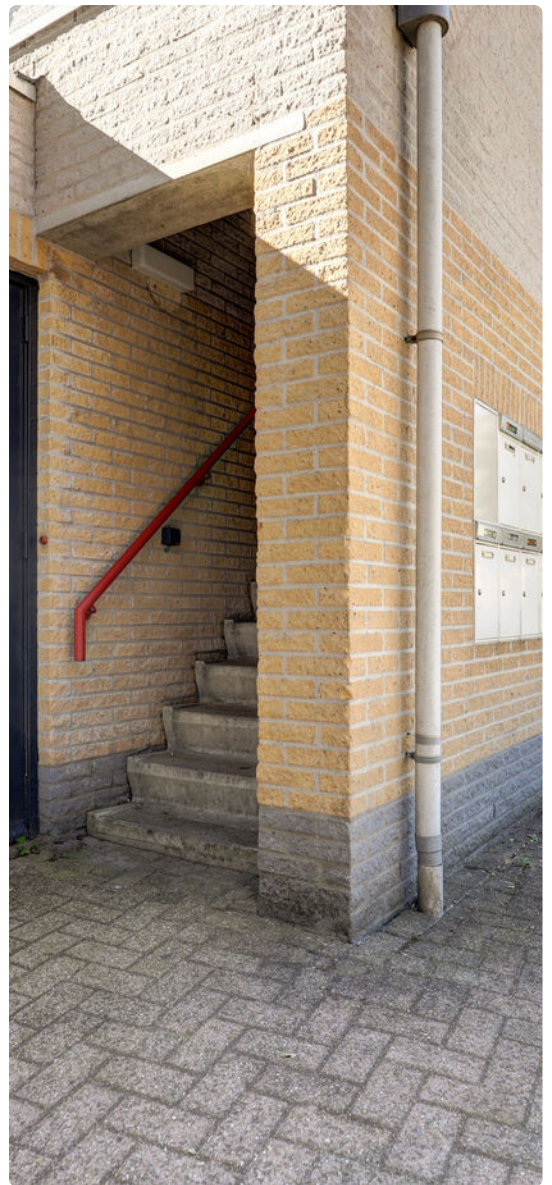
Trappenhuis met toegang tot de berging op de begane grond en een brede trap naar de eerste verdieping, waar de overdekte corridor toegang biedt tot de woning aan het einde van de verdieping.

Eerste verdieping:

Via de entree komt u binnen in de hal met meterkast en toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn beide netjes afgewerkt en voorzien van ruime raampartijen, waardoor de ruimtes prettig licht aanvoelen. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. De tweede kamer is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. De moderne badkamer is compact maar efficiënt ingericht en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij het lichte tegelwerk en het aanwezige raam voelt de badkamer fris en verzorgd aan.

Buitenruimte:

De woning beschikt over een prettig balkon waar u heerlijk buiten kunt zitten. Dankzij de beschutte ligging is dit een fijne plek om in alle rust te genieten van een kop koffie of een zonnige middag. Daarnaast kijkt de woning uit op het gezellige binnenplein van het Japieserf, een sfeervolle en ruim opgezet plein. Het plein heeft een gemoedelijke uitstraling waar kinderen veilig kunnen spelen en bewoners prettig samenkomen.







Tweede verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich de lichte woonkamer met open keuken. De ruimte heeft een gezellige en moderne uitstraling dankzij de combinatie van de donkere tegelvloer, strakke witte keukens en sfeervolle groene accentwand. Door de praktische indeling is er voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eetgedeelte.

De moderne open keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, gaskookplaat met afzuigkap en een koelkast met vriezer. Daarnaast beschikt de keuken over volop kastruimte. Dankzij de grote ramen aan de achterzijde geniet de ruimte van veel natuurlijk licht, wat zorgt voor een prettige en open sfeer in de leefruimte.

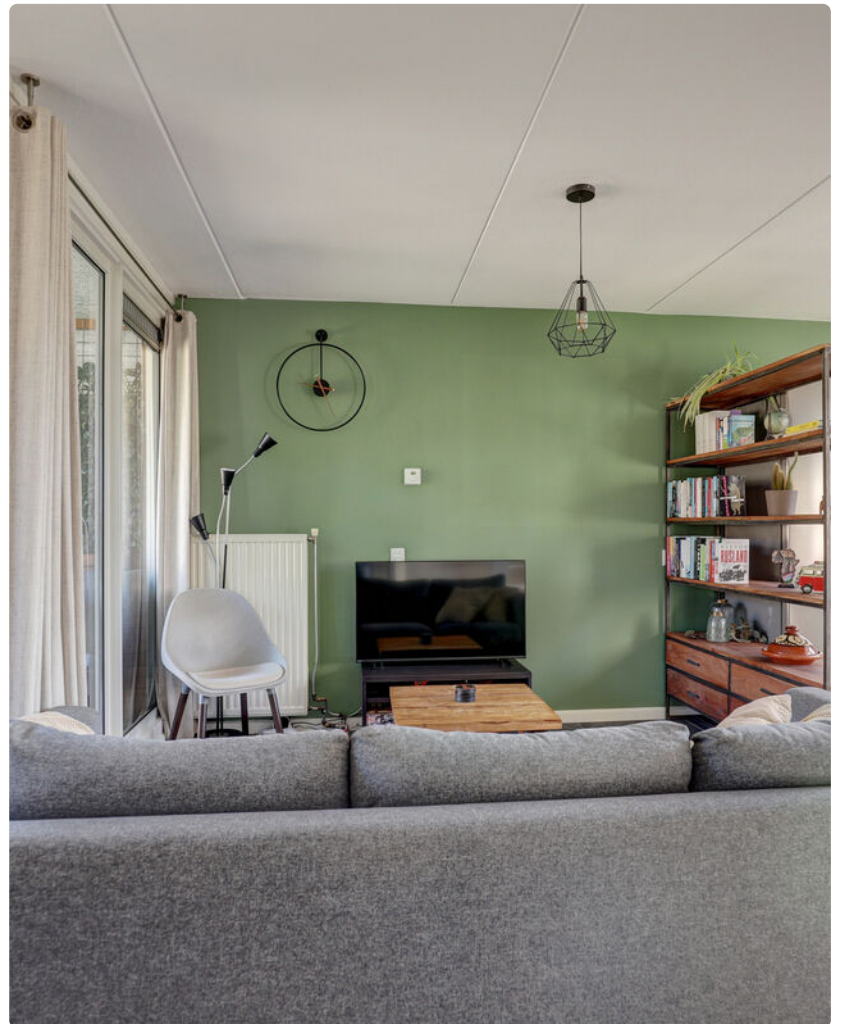
Vanuit de woonkamer is het balkon bereikbaar. Dit is een fijne plek om rustig buiten te zitten en te genieten van de zon en de rustige woonomgeving.

Derde Verdieping:

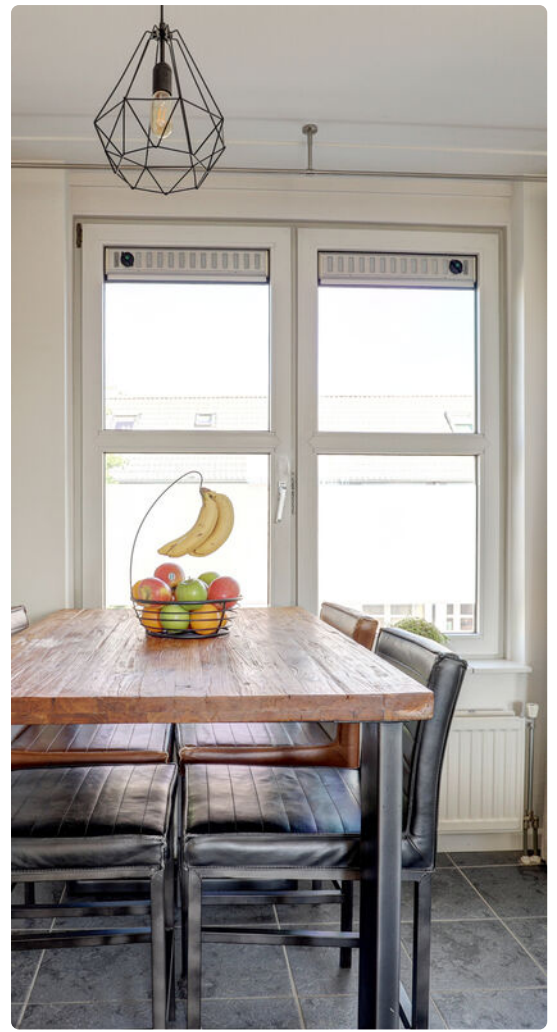
Via de vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping.

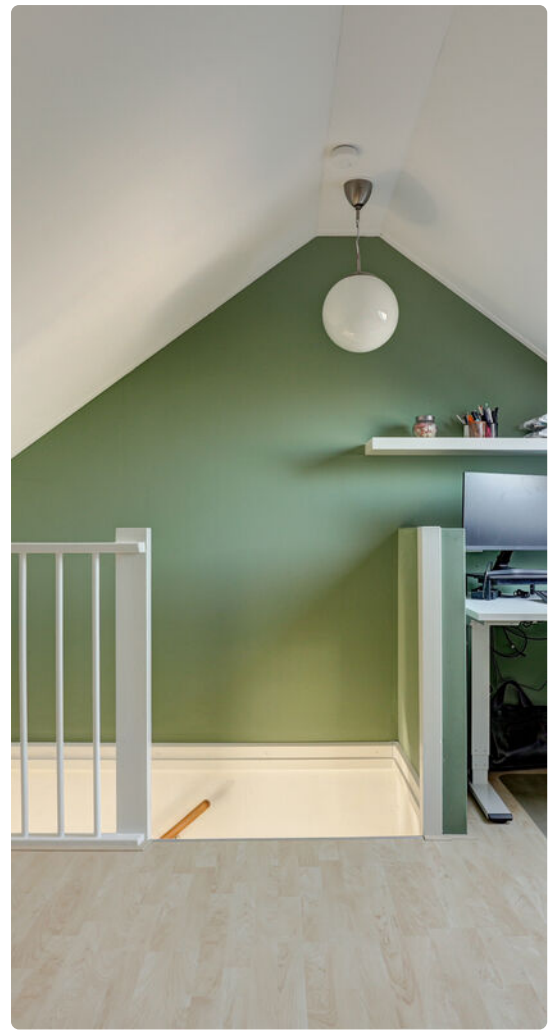
Deze open ruimte biedt volop mogelijkheden en is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of berging. De schuine kap zorgt voor een sfeervolle uitstraling, terwijl de praktische indeling veel bruikbare ruimte behoudt. Daarnaast is deze verdieping voorzien van een lichte houten vloer, wat bijdraagt aan de warme en verzorgde uitstraling van de ruimte.









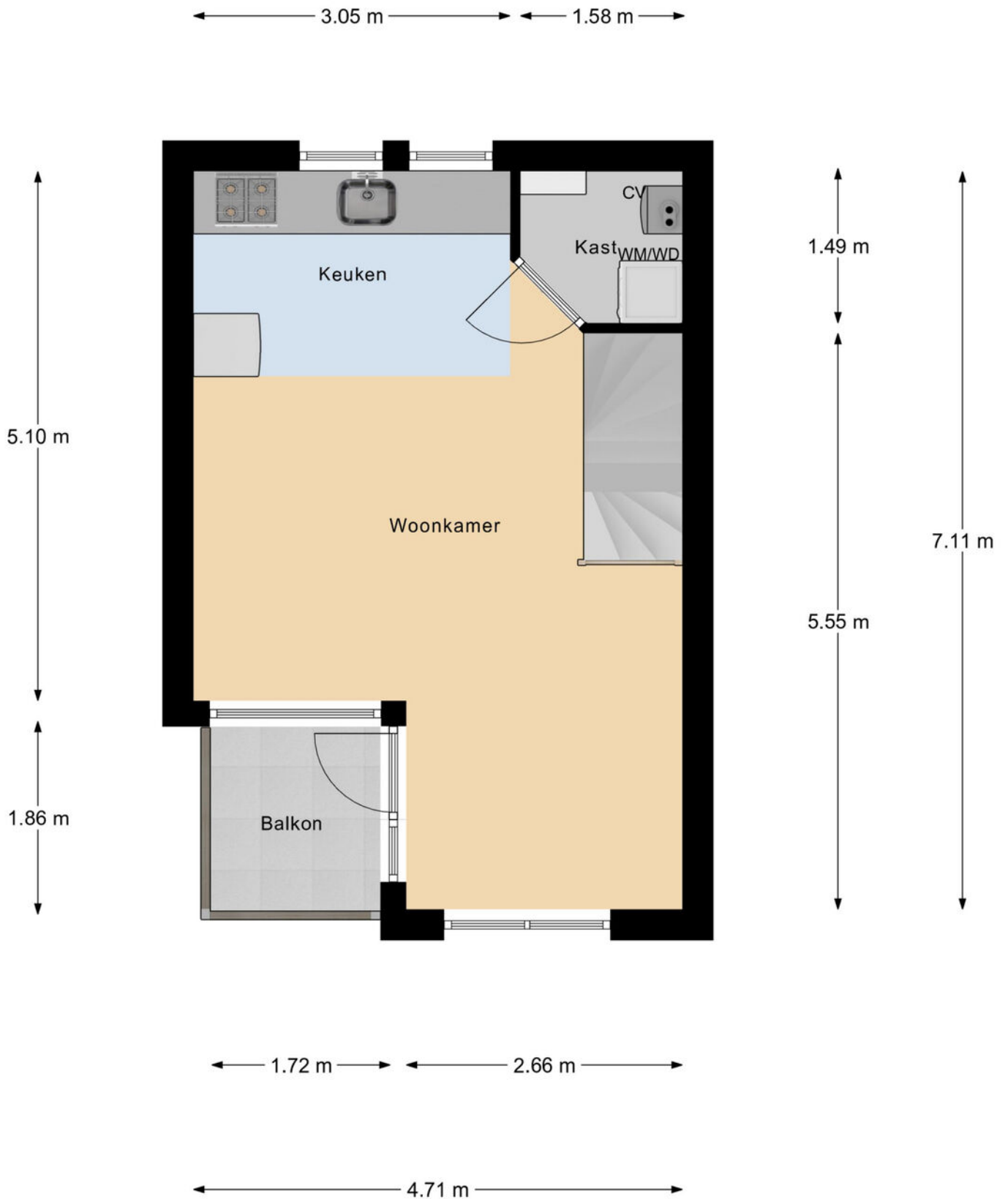




Plattegrond

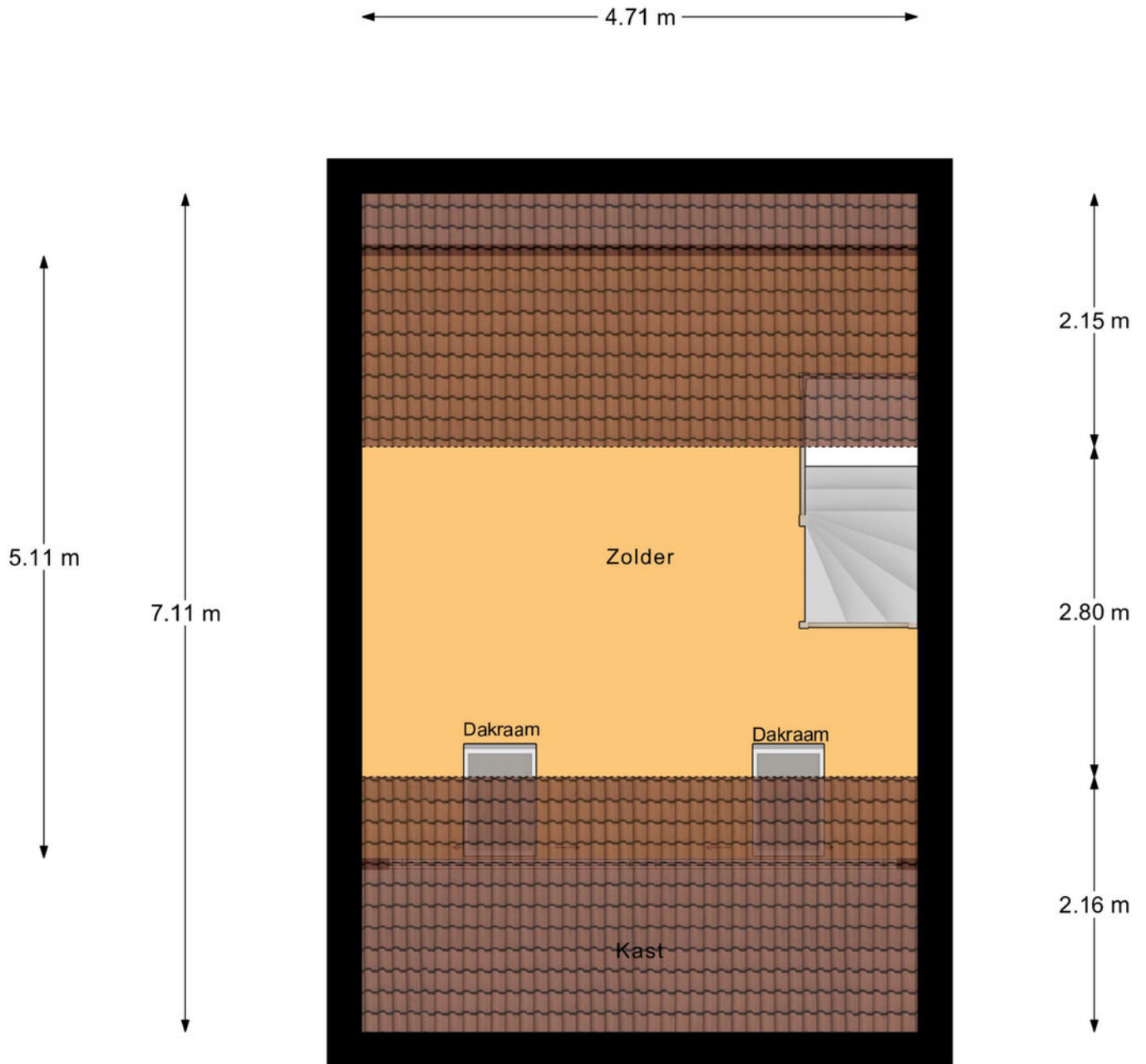


Plattegrond



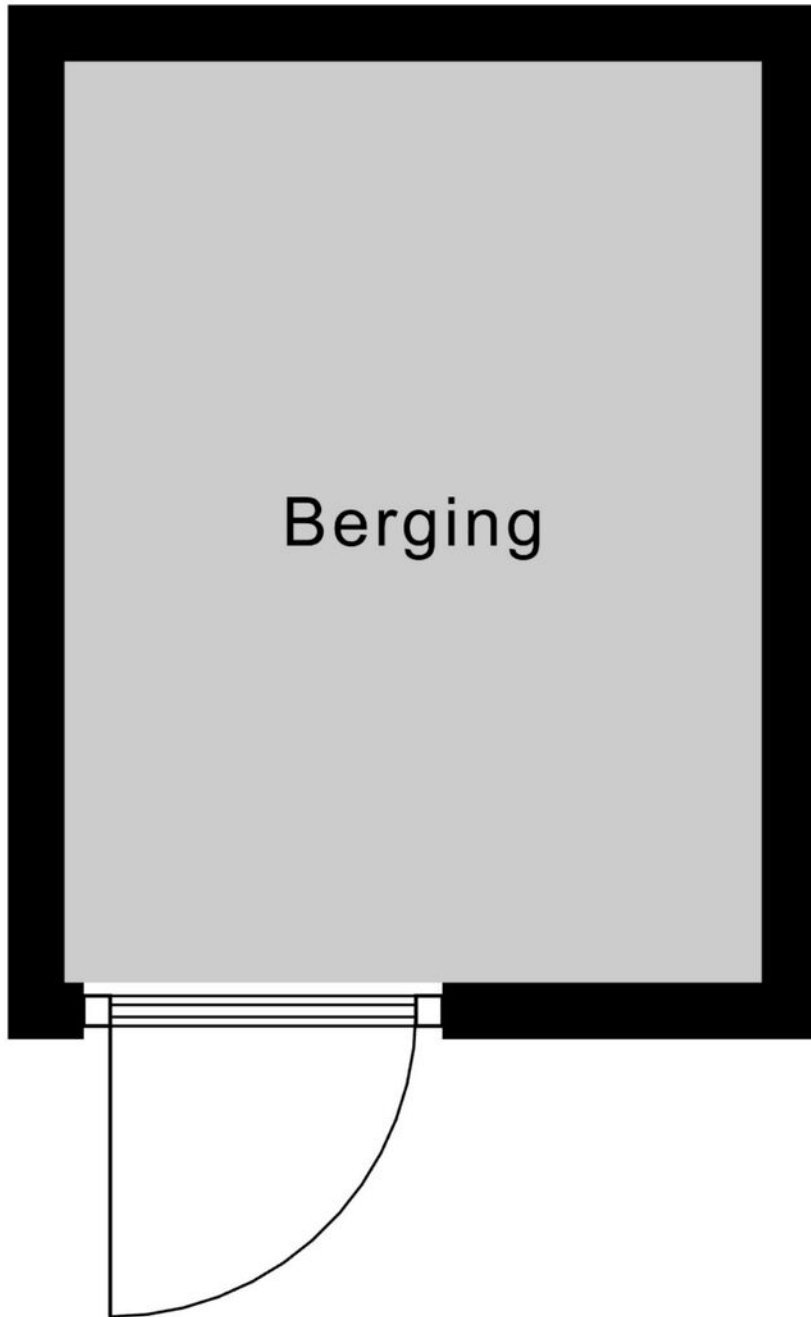
Tweede Verdieping

Plattegrond



Derde Verdieping

▶ Plattegrond

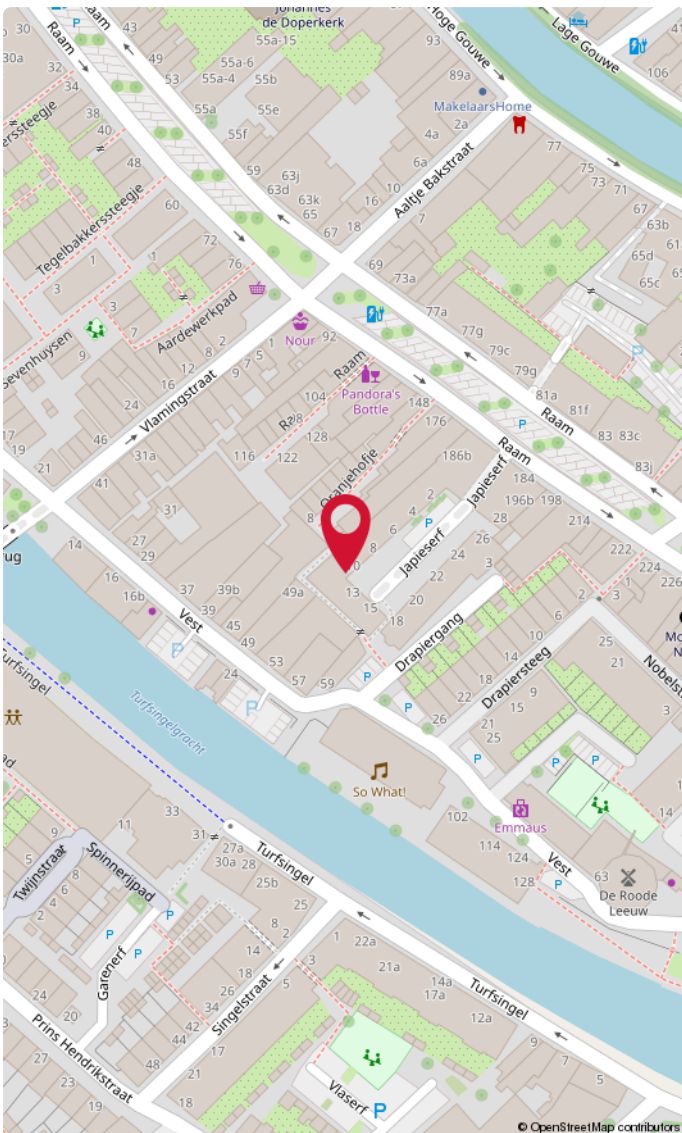
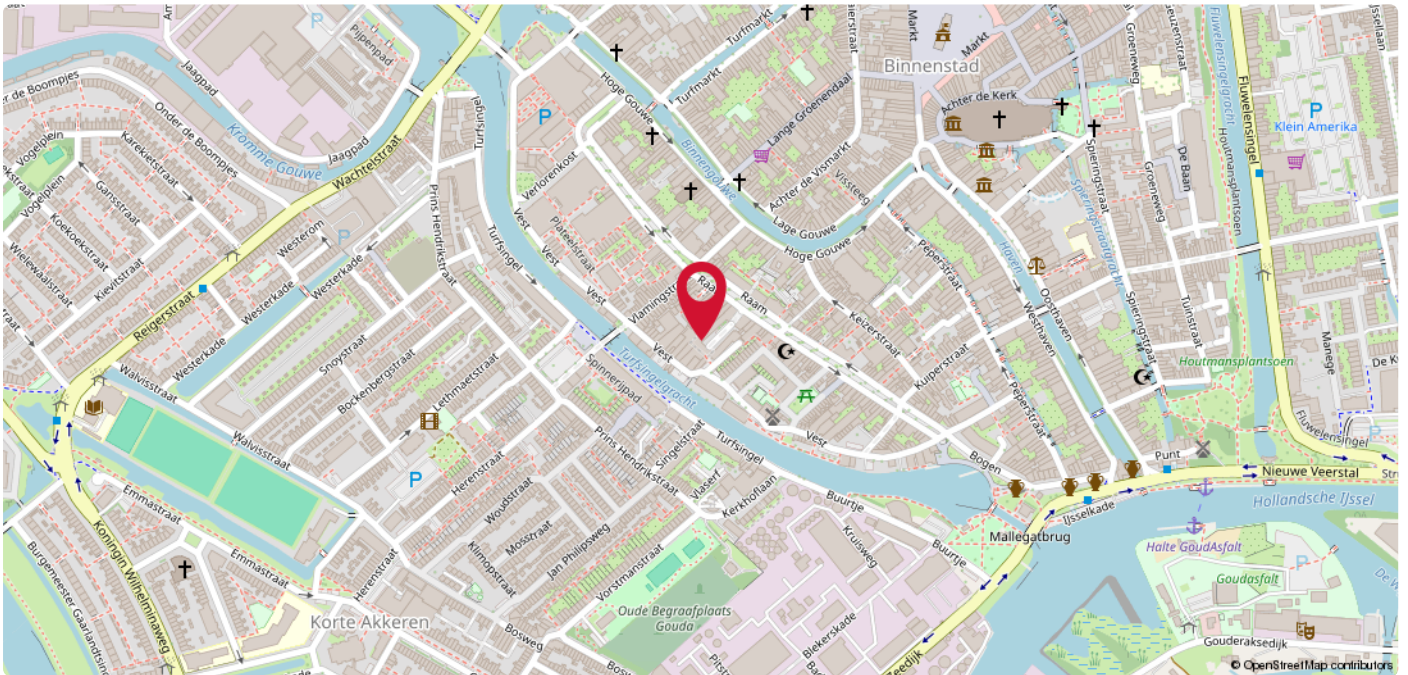


2.44 m

1.85 m

Berging

Locatie



Binnenstad

In de binnenstad is een groot aantal historische en monumentale gebouwen te vinden, waarvan het Stadhuis en de Sint-Janskerk waarschijnlijk de beroemdste zijn. De stad staat daarnaast bekend om zijn Goudse kaas, die in de zomer verhandeld wordt op de donderdagse toeristische kaasmarkt. Ten slotte geniet Gouda bekendheid door de fabricage van bier, kaarsen, pijpen, Gouds plateel, stroopwafels en het jaarlijkse lichtfeest Gouda bij Kaarslicht. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving zoals supermarkten, avondwinkels, bakkerijen, horecagelegenheden en sportfaciliteiten. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A12) op korte afstand te bereiken. Zie jij jezelf hier al thuis komen?

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign is mounted on the wall and has a red roof-like shape above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo is hanging from a pole.

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?

