

# Gouda

Rozendaal 6



te>koop>

Vraagprijs  
€ 625.000,- 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

## KARAKTERISTIEK HERENHUIS MET GARAGE EN GROOT DAKTERRAS

Wonen in een karakteristiek herenhuis midden in de historische binnenstad van Gouda, met een eigen garage, vier slaapkamers en een royaal dakterras? Aan de Rozendaal 6 komt het allemaal samen. Achter de fraaie gevel uit circa 1894 schuilt een verrassend ruim huis van 121 m<sup>2</sup> met authentieke details, veel bergruimte en een uitstekende staat van onderhoud. De woning is volledig geschilderd in april 2026, beschikt over energielabel B en ligt in een rustige straat op loopafstand van alle voorzieningen die de binnenstad zo geliefd maken.

## VERKOPER AAN HET WOORD

Dit is echt een unieke woning waarbij wij iedere dag hebben genoten van wat wij noemen het "Anton Pieck uitzicht" op de Sint-Jan en de rust op ons terras. Toen onze drie jongens nog klein waren hebben wij er met z'n vijven heerlijk gewoond. Scholen en winkels om de hoek. Wat een bergruimte en lekker klussen in de garage. De woning is uit ca. 1894 maar toch met alle moderne faciliteiten.

## AUTHENTIEKE DETAILS EN VEEL SFEER

De voorgevel is een echte blikvanger. De fraaie klokgevel, de sierlijke gevellijst, glas-in-loodramen en de authentieke hijsbalk geven direct de sfeer van dit bijzondere pand weer. Binnen wordt dat karakter moeiteloos voortgezet. Door het hele huis liggen prachtige larikshouten vloeren die perfect aansluiten bij de uitstraling van het pand.

De tweede verdieping vormt zonder twijfel het hart van het huis. Hier zorgen de hoge nok, de zichtbare balkconstructie en de grote hoeveelheid daglicht voor een unieke woonbeleving. De open keuken met kookeiland staat in directe verbinding met de leefruimte, waardoor een heerlijke verdieping is ontstaan waar koken, eten en ontspannen samenkomen. Via de keuken stap je zo het royale dakterras op.

## VIER SLAAPKAMERS, GARAGE EN VEEL BERGRUIMTE

De indeling is verrassend praktisch. Op de begane grond bevinden zich de entree, een toiletruimte, twee slaapkamers en de inpandige garage. De garage is goed bereikbaar met de auto en biedt volop



# Omschrijving

mogelijkheden voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen en motoren.

Op de eerste verdieping bevinden zich de grootste slaapkamer, nog een slaapkamer en de ruime badkamer. De grootste slaapkamer is een ware balzaal en biedt volop ruimte voor een grote kastenwand en een kingsize bed. De badkamer heeft vloerverwarming en is voorzien van een extra groot ligbad (whirlpool), douche (stoomcabine), dubbele wastafel, bidet en een tweede toilet.

Naast de woonruimte beschikt het huis over uitzonderlijk veel bergruimte. Vanuit de garage is circa 28 m<sup>3</sup> extra opslagruimte bereikbaar. Daarnaast bevindt zich boven de garage nog circa 10 m<sup>3</sup> bergruimte en boven de badkamer nog eens circa 7 m<sup>3</sup>. Hierdoor is er meer dan voldoende plek voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die je graag uit het zicht bewaart.

## GROOT DAKTERRAS EN UITZICHT OVER DE STAD

Op de bovenste verdieping bevindt zich het royale dakterras van 20 m<sup>2</sup> en door deze hoge ligging is het een heel zonnig terras. Een heerlijke plek om buiten te zitten midden in de stad, maar wel heel rustig met veel privacy. Het terras is in 2022 volledig vernieuwd, inclusief het hekwerk en de vlonderplanken, en biedt volop ruimte voor een grote loungeset of eettafel.

Ook het uitzicht verdient een vermelding. Vanaf de voorzijde van de tweede verdieping kijk je prachtig uit over de karakteristieke binnenstad van Gouda. Het gevoel van ruimte en vrijheid dat je hier ervaart is bijzonder voor een locatie midden in het centrum.

De technische staat van het huis is bovendien erg goed. Het dak is circa dertig jaar geleden volledig vernieuwd, de voorgevel is recent geïmpregneerd en dankzij diverse isolatievoorzieningen (energielabel B) woon je hier comfortabel.

## RUSTIG WONEN IN HET HISTORISCHE CENTRUM

De Rozendaal ligt in het hart van Gouda, maar verrassend rustig. Binnen enkele minuten wandel je naar de Markt, gezellige terrassen, restaurants, winkels en het station. De historische binnenstad vormt een prachtig decor en alle voorzieningen zijn binnen handbereik.

Gouda staat bekend om haar monumentale panden, sfeervolle grachten en centrale ligging in de Randstad. Vanuit hier reis je eenvoudig naar Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De combinatie van karakter, ruimte en een centrumlocatie maakt dit een bijzonder aantrekkelijk huis voor mensen die op zoek zijn naar iets unieks.

## BIJZONDERHEDEN

- Inpandige garage die goed bereikbaar is met de auto;
- Energielabel B;
- Veel sfeer en karakter aanwezig in het pand;
- Schilderwerk gehele woning is uitgevoerd in april 2026;
- Gehele dak is ca. 30 jaar geleden vernieuwd;
- Woning verkeerd in technisch goede staat;
- Veel bergruimte aanwezig;
- Er is een funderingslabel met laag risico vastgesteld;
- Groot dakterras met veel zon;
- Rustig wonen in het centrum;
- Oplevering in overleg, kan snel.

# Omschrijving

## 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. “Deze informatie is door ons met de 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.”

## 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

**121 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1894**



Slaapkamers

**4**



Perceeloppervlakte

**56 m<sup>2</sup>**

Soort	herenhuis
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	121 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	56 m <sup>2</sup>
Inhoud	591 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1894
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2014)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas



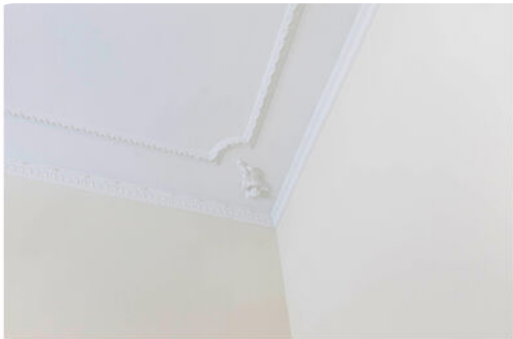




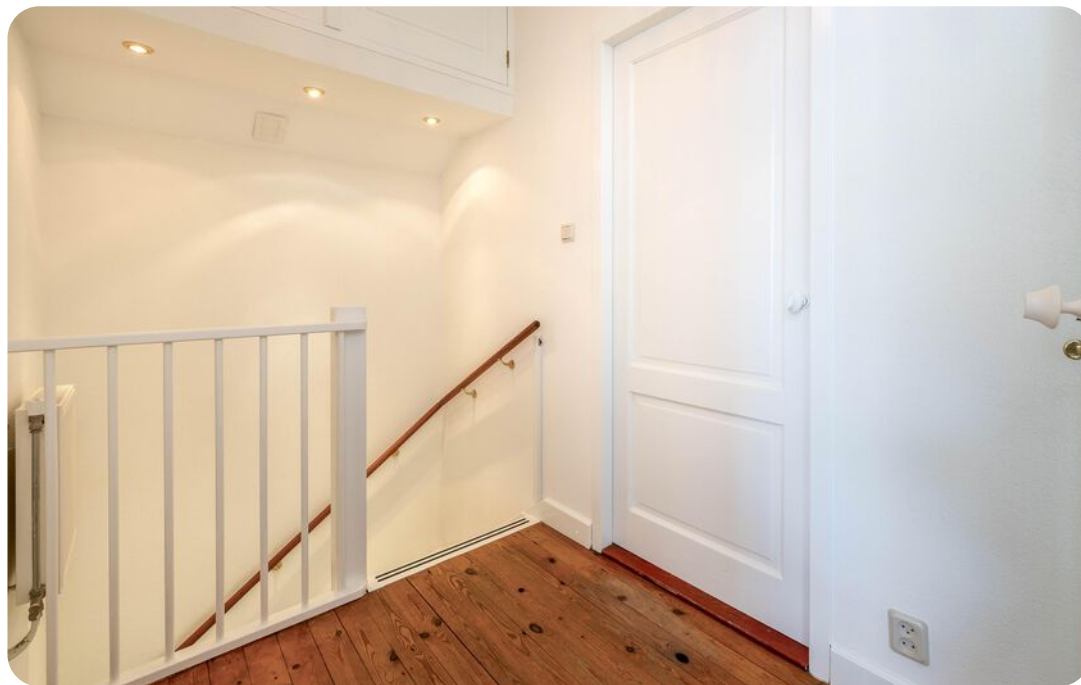


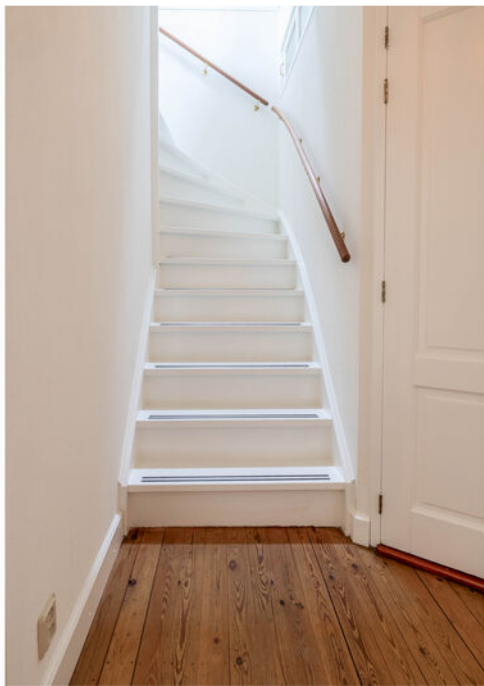


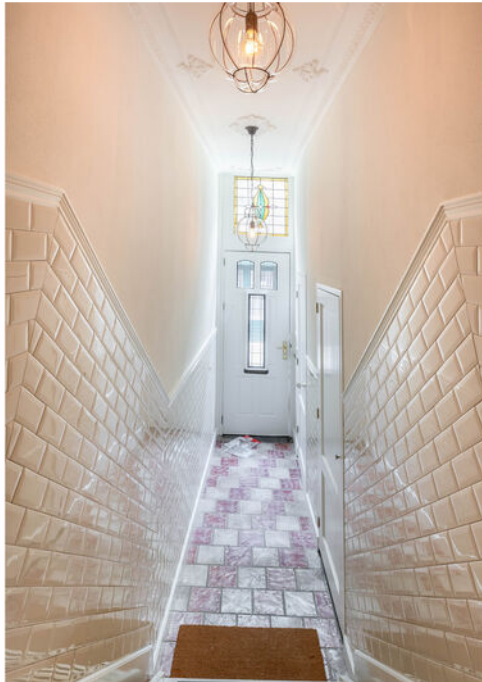
















# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale gegevens

## Adres

Rozendaal 6

## Postcode/plaats

2801 XS Gouda

## Sectie/perceel

Sectie C, nummer 4198

## Kadastraal eigendom

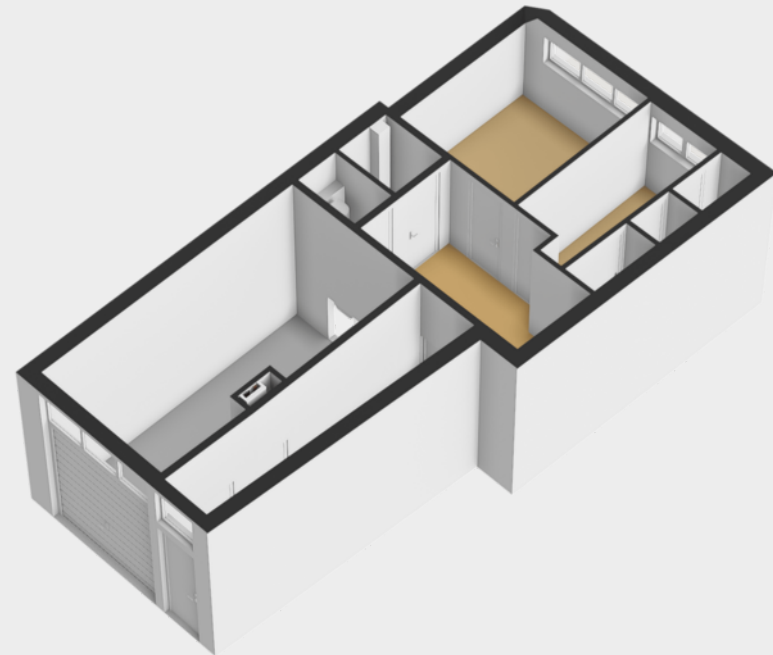
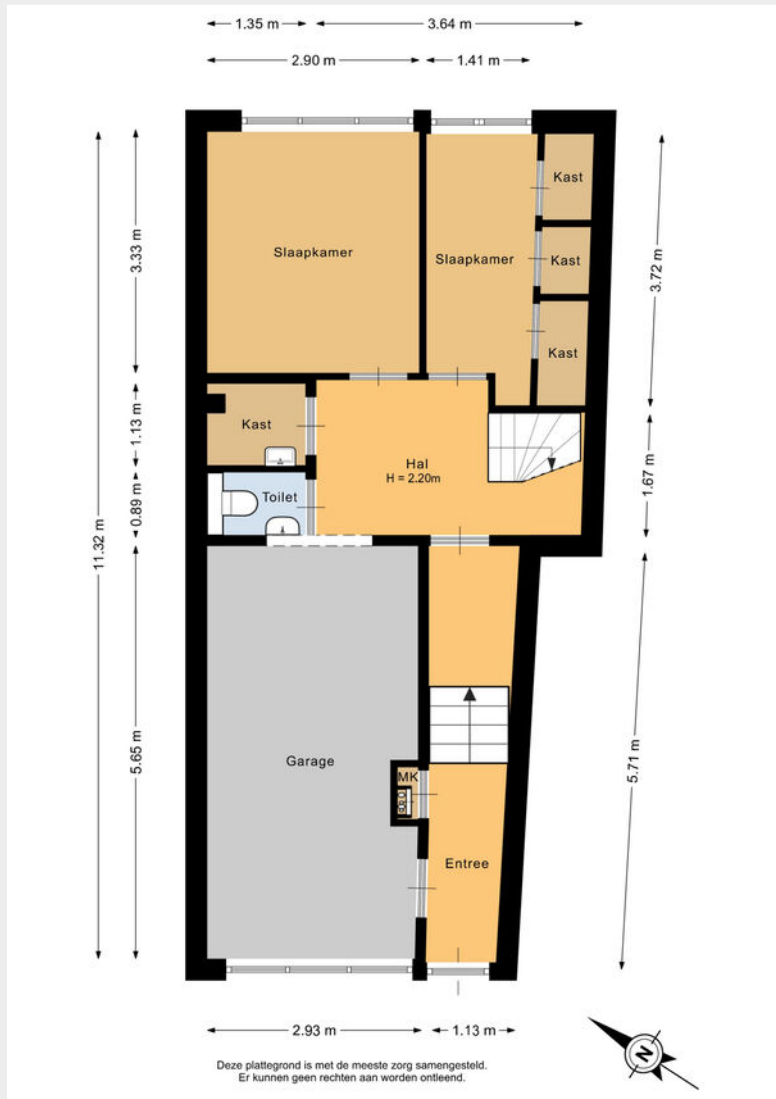
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

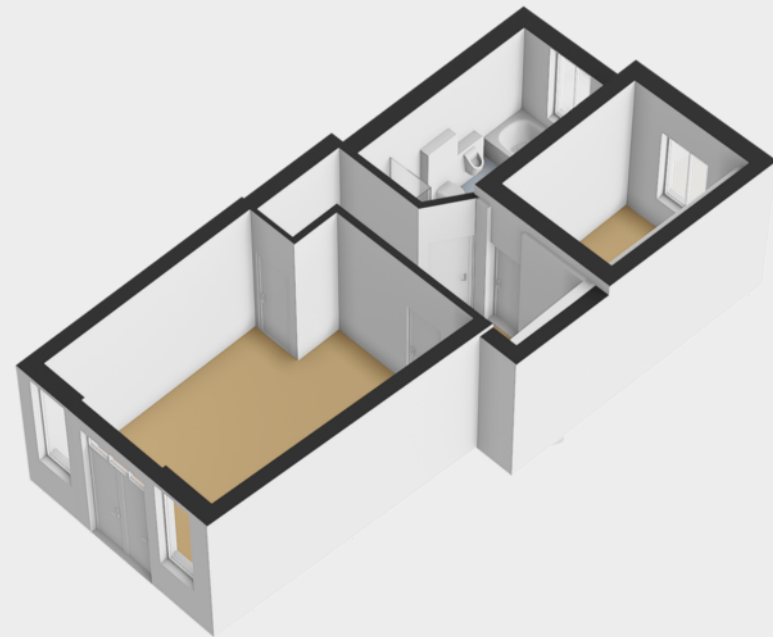
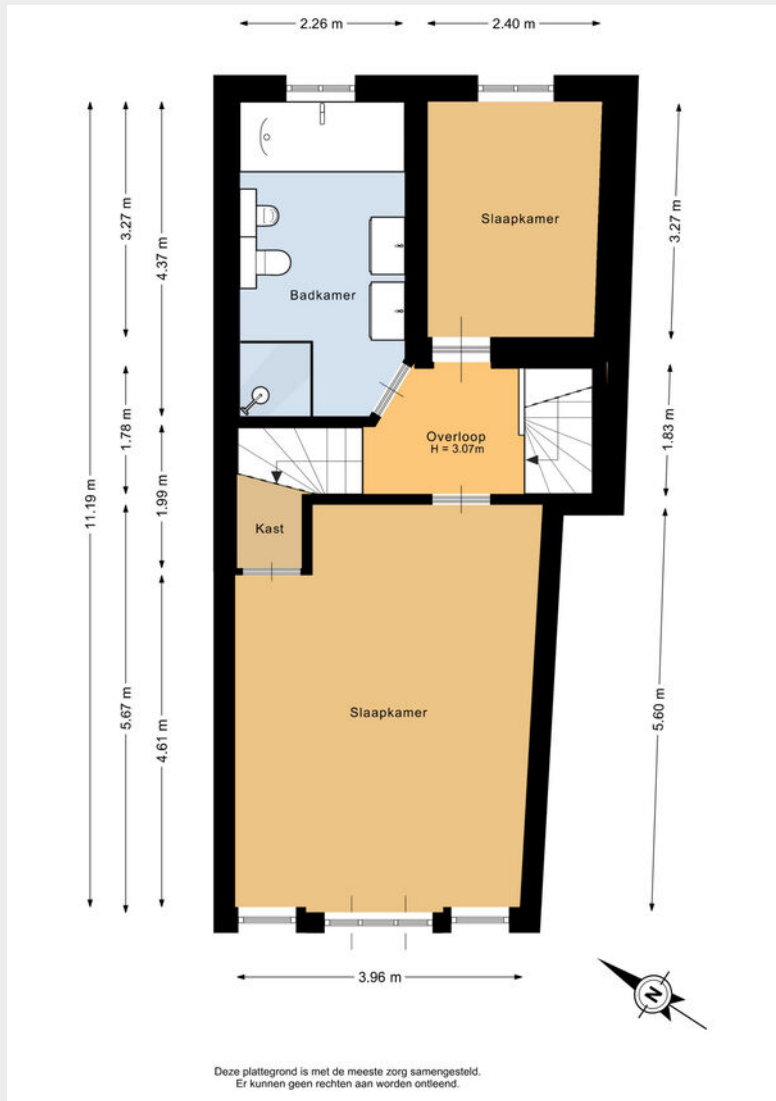
56 m<sup>2</sup>



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X			<b>Tuin - Overig</b>			
- bidet	X			Overige tuin, te weten			
				- (sier)hek	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>							
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Screens	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
<b>Tuin - Inrichting</b>							
Beplanting		X					
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>							
Buitenverlichting	X						
<b>Tuin - Bebouwing</b>							
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



**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

## 11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



# 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](mailto:gouda@vanherk.nl)

[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

