



De Koning & Partners  
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Nieuwe Gouwe O.Z. 98, Gouda

## De Koning & Partners Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Partners, dé makelaar voor vrijstaand wonen, zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. De afgelopen ruim 60 jaar hebben wij een brede bekendheid opgebouwd met de aan- en verkoop van vrijstaand onroerend goed voor onze relaties in het Groene Hart van Nederland. Als geen ander weten we waar de grote pluspunten zitten van vrijstaand wonen. Zelf een vrijstaand huis of woonboerderij verkopen? Praat ook eens met een specialist van De Koning & Partners.

Heeft u belangstelling voor het object dat in deze brochure is gepresenteerd, lees dan ook de algemene informatie achterin de brochure even door. Hierin staat praktische informatie over waar u zoal op moet letten als u een vrijstaand huis of woonboerderij wilt kopen.

Neem vervolgens gerust contact met ons op, wij zijn u graag van dienst, bijvoorbeeld met een vrijblijvende bezichtiging.

*Graag tot ziens!*

Het team van De Koning & Partners



### Karakteristieke jaren '30 woning 2-onder-1-kap aan de rand van Gouda, compleet met paardenfaciliteiten

Deze stijlvolle 2-onder-1-kapwoning is in 1937 gebouwd als brugwachterswoning van de Coenecoopbrug. Samen met het bijbehorende erf en weiland vormt dit een uniek object voor degenen die ruimte zoeken maar toch alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik willen hebben! De oppervlakte van het perceel bedraagt maar liefst 6.087 m<sup>2</sup>. Dit is inclusief de gedeelde oprit met de burens.

Bent u een paardenliefhebber of houdt u ander hobbyvee? Heeft u een hobby maar geen ruimte of wilt u gewoon lekker buiten wonen? Dan is dit wellicht iets voor u. Deze locatie biedt een sfeervolle woning met royale tuin, een werk-/praktijkruimte, schuurruimte, carport en een perceel grasland, waardoor wonen en het uitoefenen van uw hobby hier perfect samenkomen.





**Gouda**  
Woonplaats



**104 m<sup>2</sup>**  
Gebruiksoppervlakte wonen



**2-onder-1-kapwoning**  
Type woning



**4**  
Aantal kamers



**Omstreeks 1937**  
Bouwjaar



**6.087m<sup>2</sup>**  
Perceeloppervlakte



## SITUERING

Het geheel is gelegen op de grens van Gouda en Waddinxveen, nabij de Coenecoopbrug, de Gouwe en de uitvalswegen naar bijvoorbeeld de A-12. Steden als Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Amsterdam zijn dan ook prima bereikbaar vanaf deze locatie.

Het perceel zelf biedt een landelijke en groene beleving dankzij de diverse bomen, met veel ruimte en groen.

Gouda staat bekend om zijn goede winkelstand, het prachtige oude centrum, het scholenaanbod zowel qua basis- als voortgezet onderwijs, medische voorzieningen zoals een ziekenhuis en openbaar vervoer voorzieningen, zoals een NS-station.

## ALGEMEEN

De woning is zoals gezegd gebouwd omstreeks 1937 in de fraaie typische stijl van die tijd en is opgetrokken uit stenen muren, voorzien van een pannendak en houten vloeren. Omstreeks 2002 is de woning uitgebouwd, wat heeft geresulteerd in een heerlijk ruime en lichte woonkamer. Het pannendak is in 2022 vervangen, inclusief de panlatten en folie. De woning is voorzien van dakisolatie en de houten kozijnen zijn grotendeels uitgerust met dubbelglas. De woning wordt verwarmd d.m.v. centrale verwarming. Verder beschikt de woning over airconditioning in zowel de woonkamer als de master bedroom.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 104 m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 490 m<sup>3</sup> en het energielabel is C. Het funderingsrisico is niet verhoogd (klasse A, B, C). Bron: Brainbay (afgeleid van KCAF, [www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl))

We zeiden het al: rondom de woning treft u een heerlijke landelijke tuin met veel privacy, groen, een bijgebouw (werk-/praktijkruimte), paardenstallen en een perceel grasland. Daarnaast zijn er in de tuin een heerlijke hottub en sauna aanwezig!





## INDELING VAN DE WONING

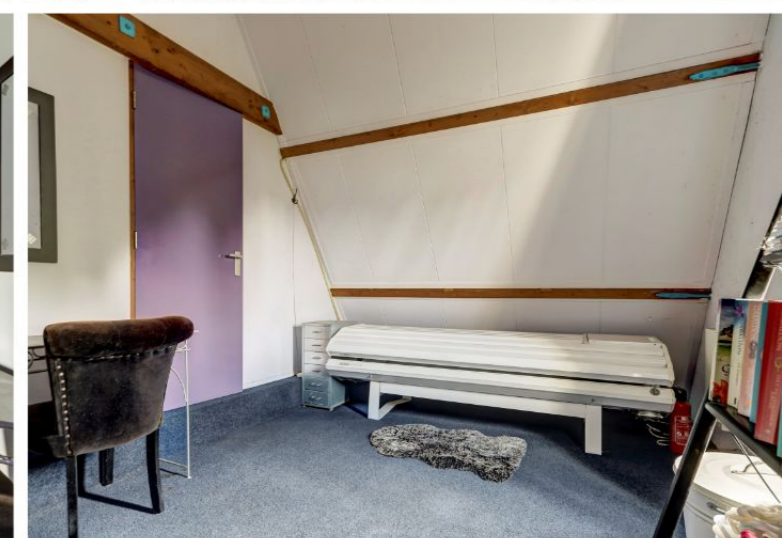
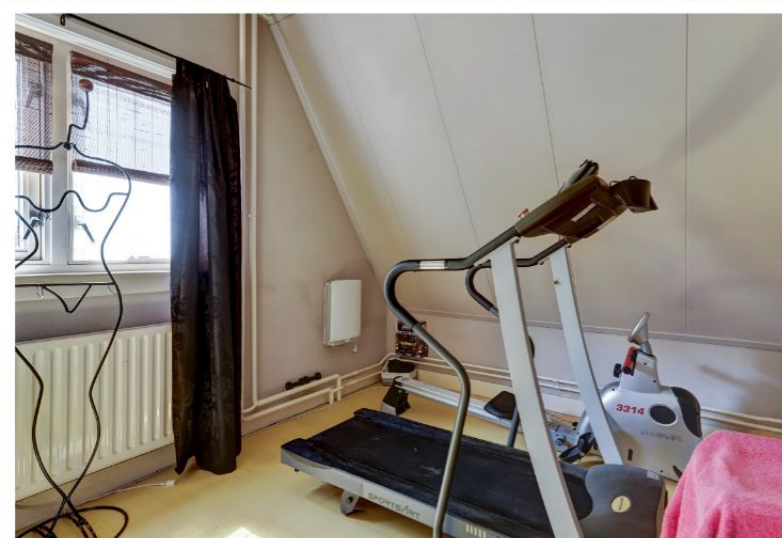
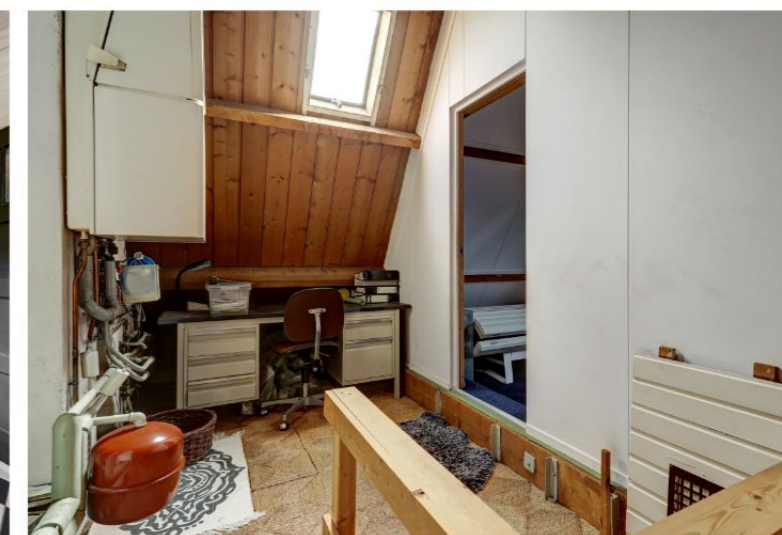
**Begane grond:** Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal, waar zich het toilet en de trap naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loopt u door naar de gezellige, landelijk ingerichte woonkamer met gaskachel en airconditioning. De riante woonkamer is heerlijk licht en biedt een fraai uitzicht op de tuin. Via de openslaande deuren stapt u zo het aangrenzende terras op.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een praktische bijkeuken/wasruimte met witgoedaansluiting.

Aan de achterzijde van de woning vindt u de fraaie landelijke woonkeuken, die ca. 5 jaar geleden is geplaatst. De keuken is compleet ingericht met een dik betonblad, 4-pits gasfornuis met bakplaat, oven, vaatwasser en losse koel-vriescombinatie.

Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig, ideaal als provisie- en bergruimte.

**Kelder:** De ruime kelder van ca. 25 m<sup>2</sup> met een hoogte van ca. 1,5 meter biedt flink wat bergruimte en is van buitenaf bereikbaar.



## INDELING VAN DE WONING

**Eerste verdieping:** Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van inbouwkasten. De master bedroom beschikt daarnaast over airconditioning. De nette badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel en een ligbad met douche.

**Tweede verdieping:** Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime overloop met de CV-opstelling en een riante zolderkamer, welke momenteel in gebruik is als slaapkamer.

Rondom de woning bevindt zich een heerlijke, landelijke tuin met een oase aan groen die volop privacy biedt.



#### Tuin:

Rondom de woning bevindt zich een heerlijke, landelijke tuin met een oase aan groen die volop privacy biedt. Op het perceel zijn diverse zitjes te vinden, zodat er altijd wel een heerlijk plekje te vinden is om 's zomers buiten te vertoeven. Ook is het hier goed vertoeven in de houtgestookte hottub en sauna in de tuin. Verder zijn er stallen en een perceel grasland met schuilstal te vinden, ideaal voor de paardenliefhebber of voor ander hobbyvee. Naast de ruime carport biedt het perceel parkeergelegenheid voor circa 8 auto's op eigen terrein.

#### Bijgebouw

##### (werk-/praktijkruimte):

Het bijgebouw, voorheen in gebruik als garage, is momenteel ingericht als werk-/praktijkruimte en heeft een afmeting van ca. 7,3 x 2,9 meter. Het bijgebouw is gebouwd van betonelementen en zowel aan de binnen- als buitenkant afgewerkt met hout, voorzien van een pannendak en beschikt over elektra en water. De indeling bestaat uit een hal met twee multifunctionele ruimtes.

#### Paardenstallen:

De paardenstallen hebben een afmeting van ca. 15 x 3,6 meter en zijn gebouwd van hout, voorzien van een stenen vloer en een golfplaten dak. Het geheel is ingedeeld in drie paardenboxen met staldeuren en een aangrenzende bergruimte, en beschikt over elektra.

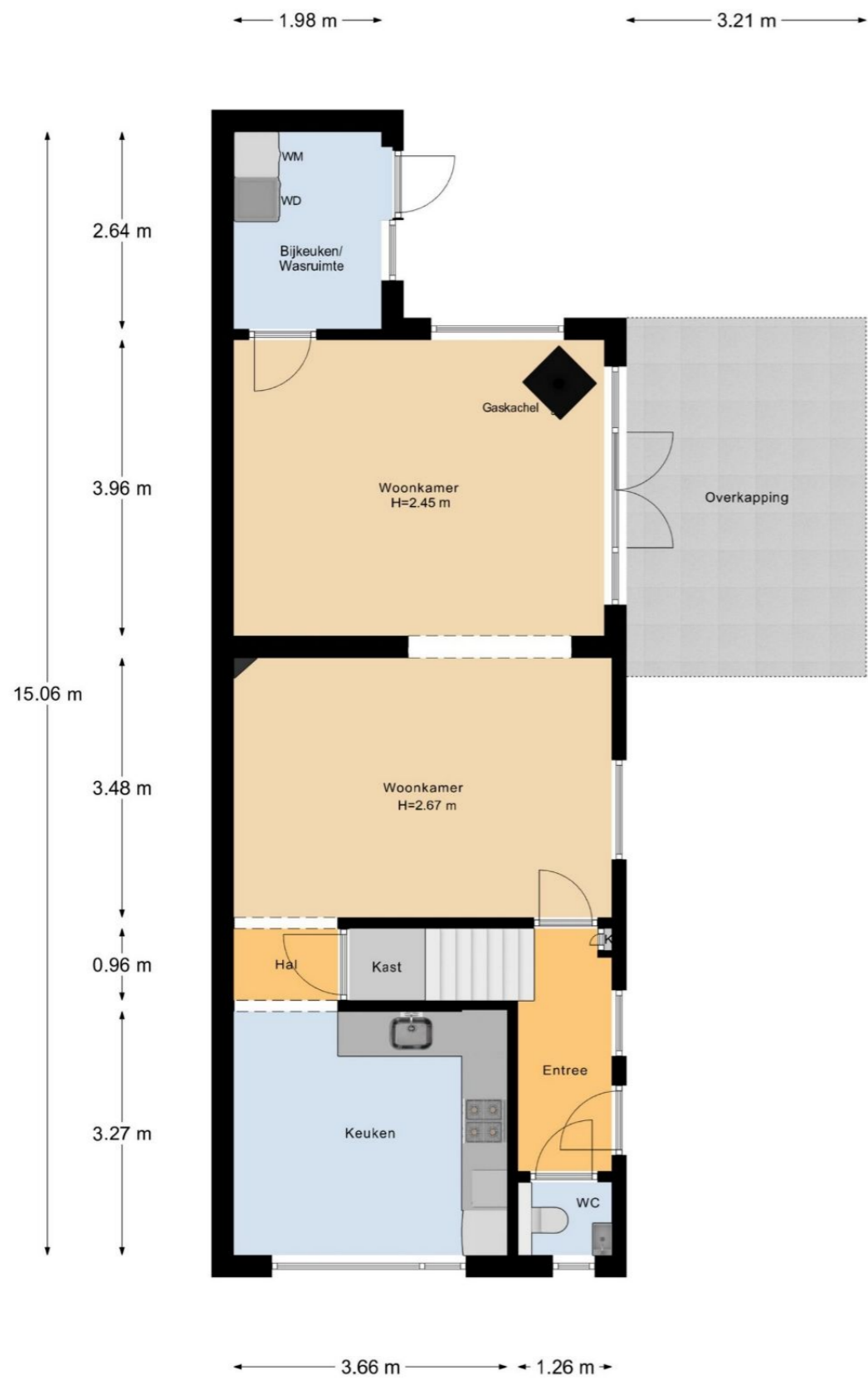
#### Carport:

De fraaie carport is in 2025 gebouwd van hout met een bitumen dak. De afmetingen bedragen ca. 8,7 x 3,6 meter met een hoogte van ca. 3,2 meter.

#### Overkapping tuingereedschap:

Naast de carport bevindt zich een houten overkapping met golfplaten dak, ideaal voor het opslaan van tuingereedschap. De overkapping heeft een afmeting van ca. 4 x 3,9 meter en een hoogte van ca. 2 meter.

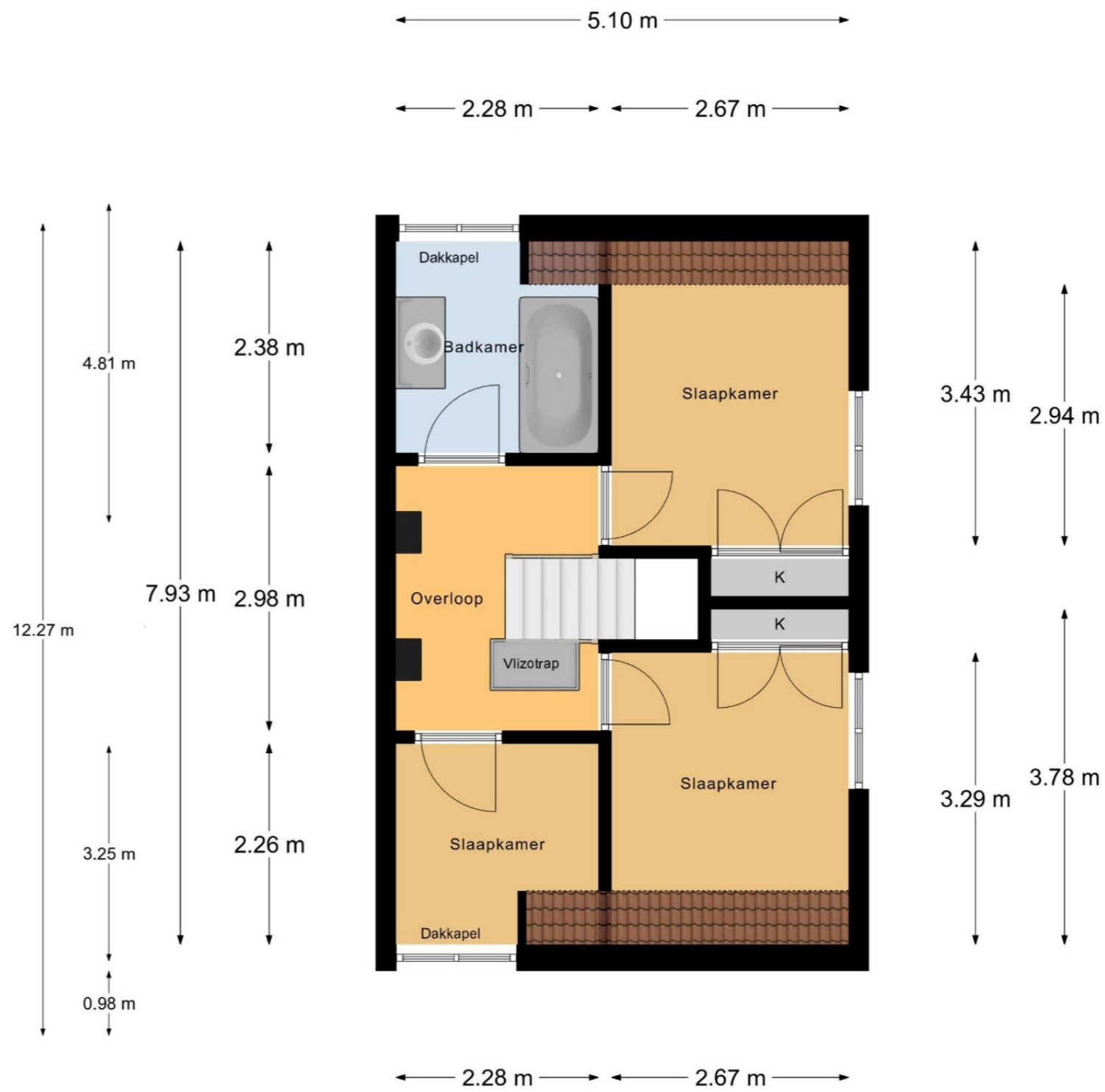
PLATTEGROND



Begane Grond



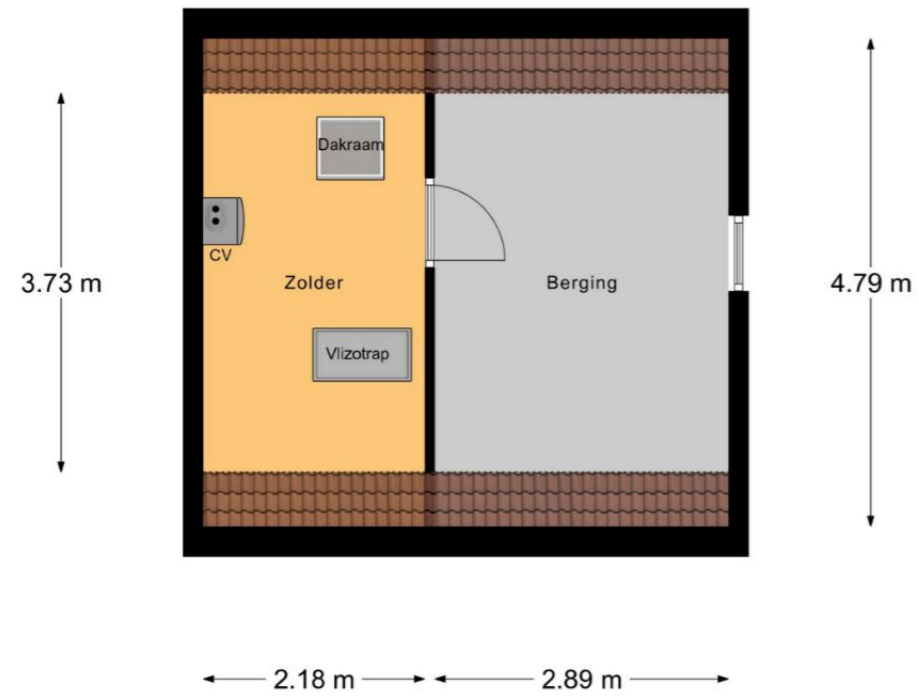
PLATTEGROND



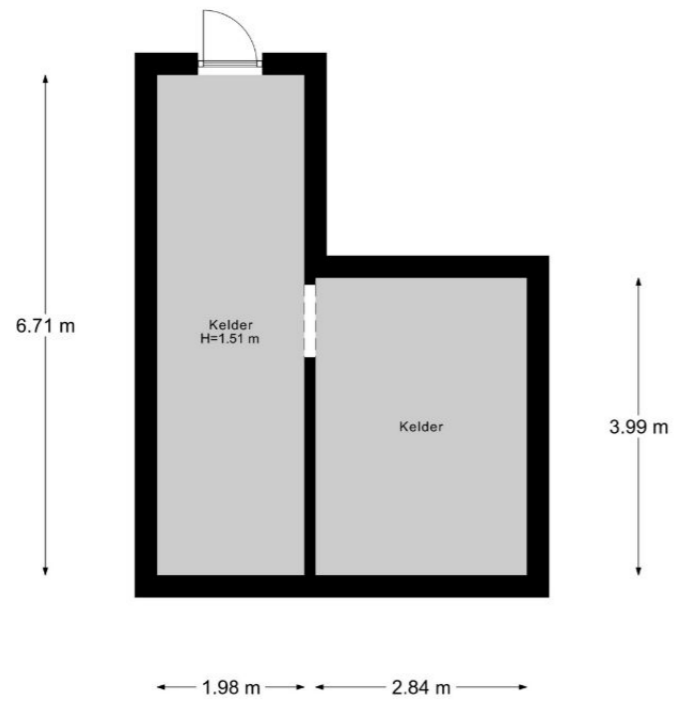
1e Verdieping



PLATTEGROND



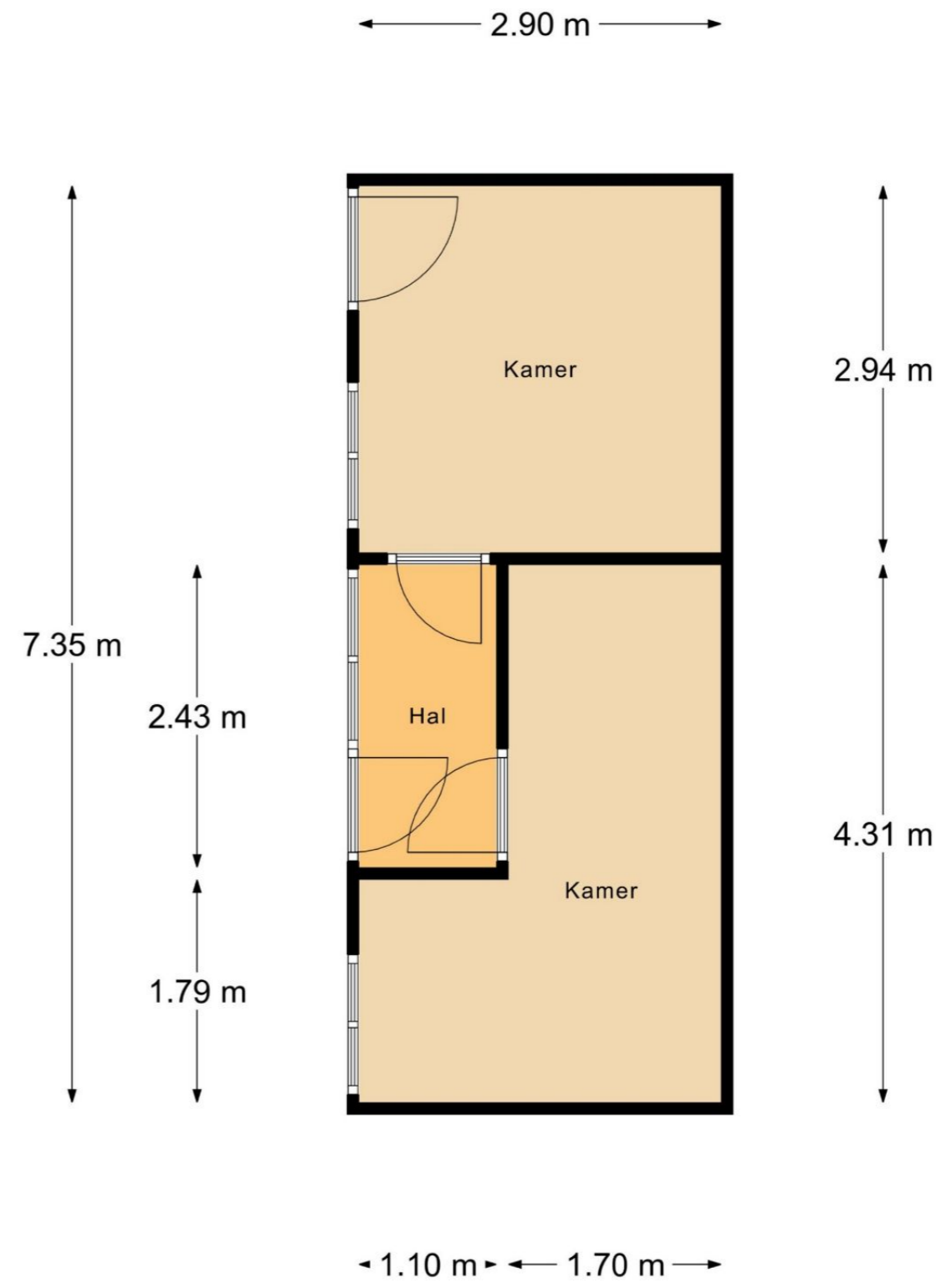
2e Verdieping



Kelder



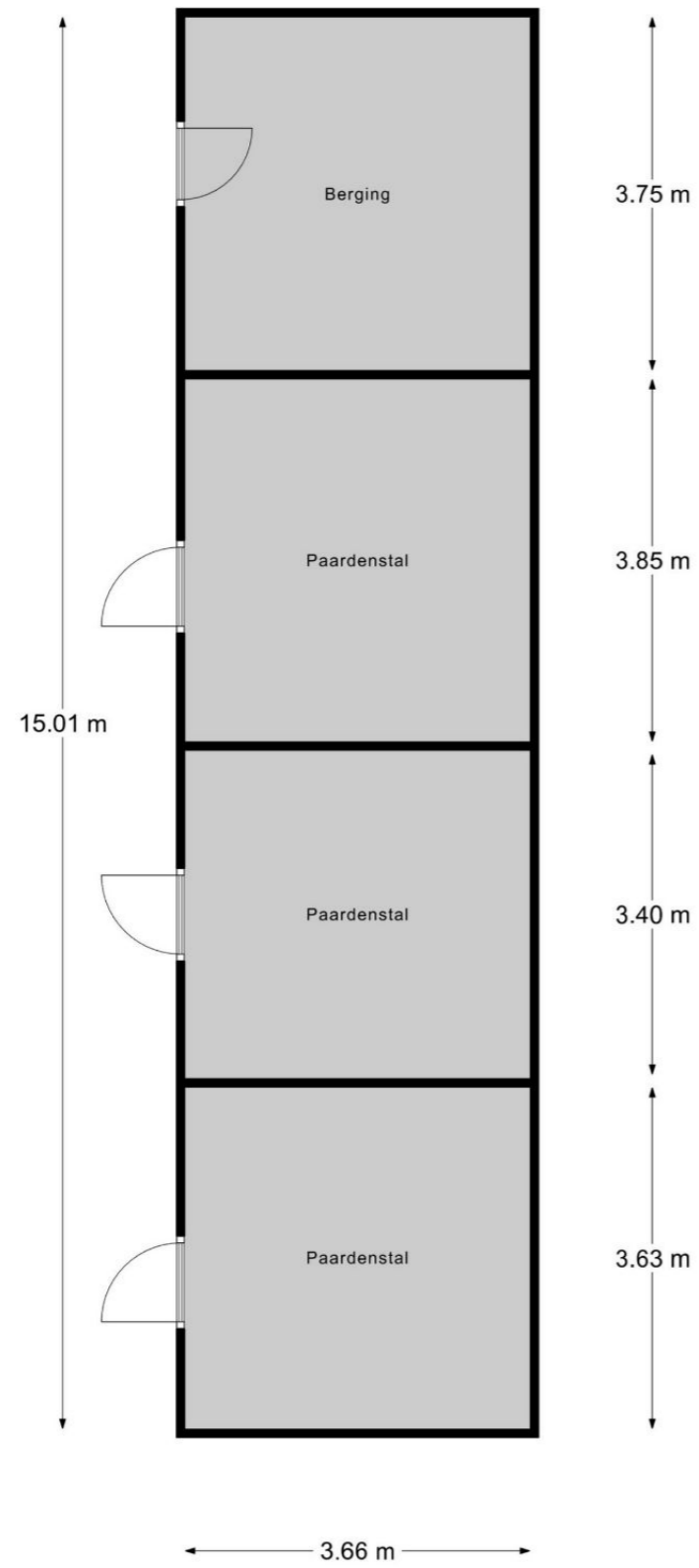
PLATTEGROND



Houten Bijgebouw  
(Werkkamer/Praktijkruimte)



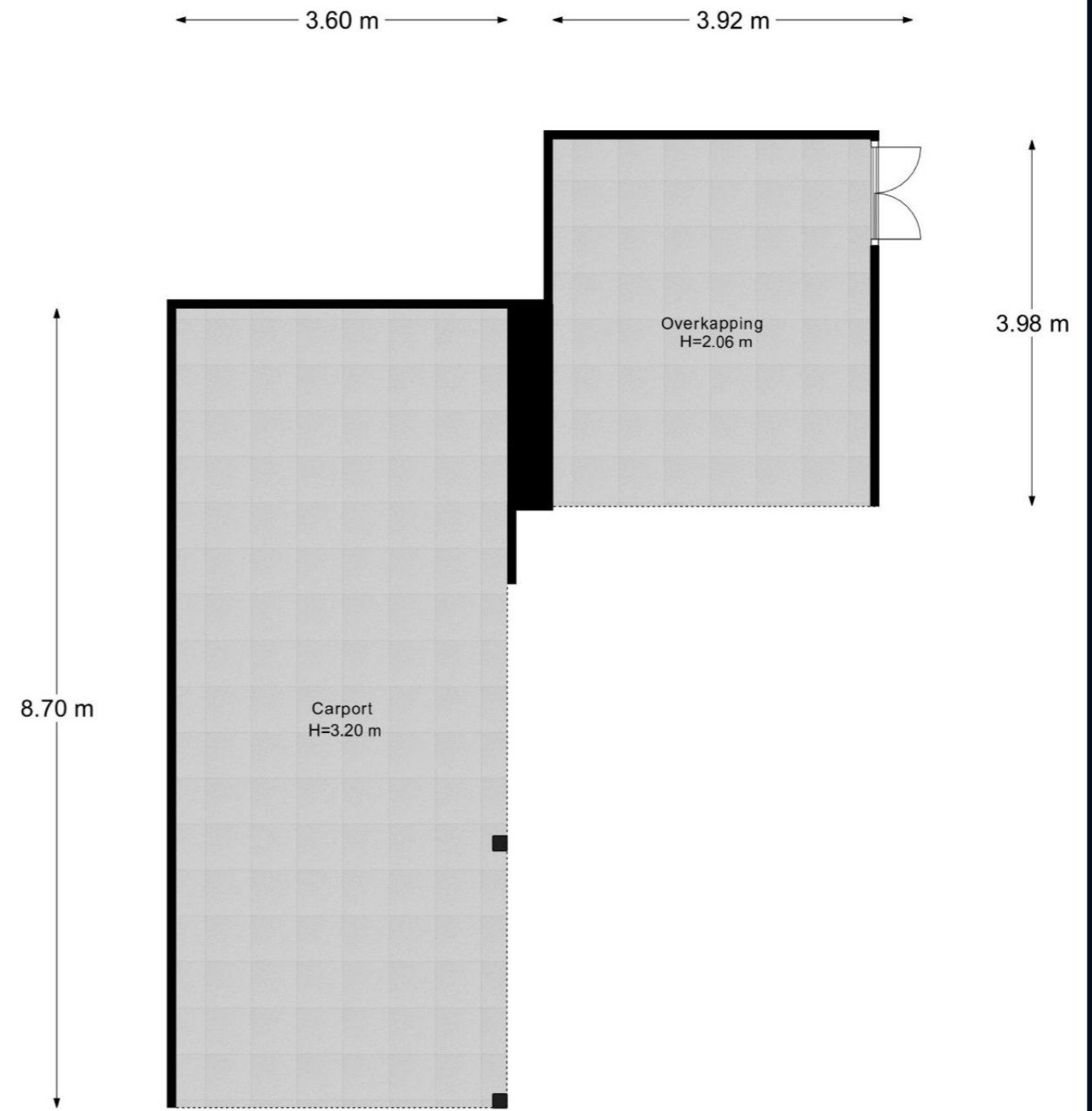
PLATTEGROND



Paardenstallen



PLATTEGROND



Carport en Overkapping Tuingereedschap

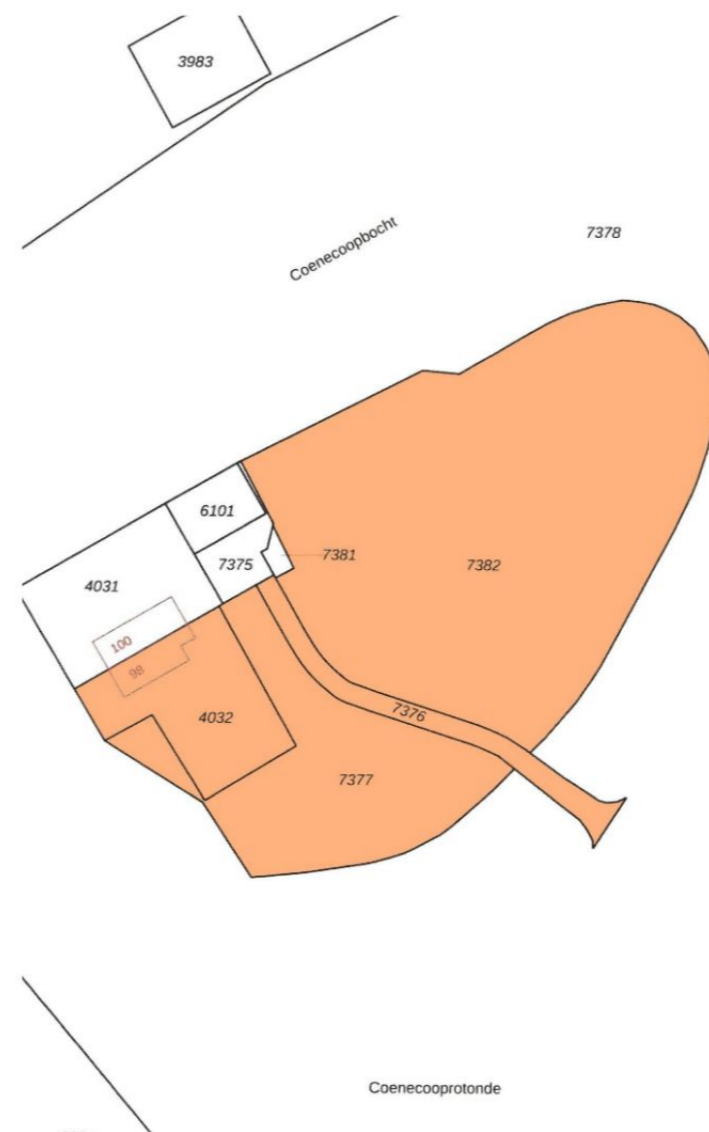


## Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

1. Wat fijn dat u interesse heeft in één van de bij ons te koop staande vrijstaande woningen. U bent waarschijnlijk aan het rekenen of de aankoop haalbaar is. De netto verkoopopbrengst van uw huidige woning speelt daarbij een belangrijke rol. Wij kunnen u snel inzicht geven in de waarde van uw huidige woning. Of dit nu een vrijstaande woning of niet-vrijstaande woning is, uw huis een reguliere woonbestemming heeft of juist een bedrijfsmatige of agrarische bestemming; wij hebben de expertise in huis en kunnen snel informeren over de verwachte verkoopopbrengst.
2. Heel belangrijk: rij om de ligging en omgeving te leren kennen eerst even langs de woning voordat u een afspraak maakt voor een bezichtiging: een blik vanaf de weg zegt meer dan 1.000 woorden!
3. Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheek bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
4. Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw naw.-gegevens inclusief uw telefoonnummer en mailadres en slaat deze op in zijn CRM-bestand. Vervolgens wordt een afspraak ingepland. Tip: het is verstandig alle betrokkenen bij de eerste bezichtiging te betrekken.
5. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
6. Heeft u interesse om tot aankoop over te gaan? Neem dan uw NVM aankoopmakelaar mee! Bij de aankoop van een vrijstaand object komt veel meer kijken dan u denkt.
7. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn. Het komt soms voor dat er (ver)bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden zonder omgevingsvergunning. In de koopakte wordt opgenomen dat dit voor rekening en risico van de koper is. Een eventueel financieringsvoorbehoud geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het financieringsvoorbehoud kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening.
8. De meeste verkopers stellen u als koper in de gelegenheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren (bouwkundig voorbehoud). Deze keuring vindt plaats voor het tekenen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt standaard de volgende ouderdomsclausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper verklaart er mee 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 nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, 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 (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken'.

9. Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3 (van de koopakte) en artikel 7.17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, geldt dat het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grond-watervontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaatsgevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper'.
10. Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak gezien de bouwperiode asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend en akkoord te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest dan wel een ander toegepast bouw materiaal kan voortvloeien'.
11. Mogelijk niet volledige Bestemmings- en Omgevingsplan informatie: Met ingang van 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet van toepassing. Het streven van de overheid is om de geëigende website hiervoor, te weten [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) (onder andere 'regels op de kaart') omstreeks 2032 gevuld te hebben met alle informatie. Tot die tijd kunnen er derhalve voor u en voor ons als makelaar hiaten zijn in de beschikbare informatie. Hierom geldt ons uitdrukkelijke advies om, voorafgaande aan een transactie, verbouw of nieuwbouw etcetera, bij een deskundige zoals een architect of stedenbouwkundige informatie in te winnen of uw plannen al dan niet te realiseren zijn. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onvolledigheid van deze bestemmingsplaninformatie.



### Kadastrale kaart (niet op schaal)

Gemeente Gouda

Sectie M

Perceelnr. 4032, 7376 (Mandelig), 7377 en 7382

Voor nadere informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met:

**Peter van Rossem**

**Telefoon:** 0653 327 382

**E-mail:** [p.vanrossem@koningp.nl](mailto:p.vanrossem@koningp.nl)



Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Partners Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.



Vrijblijvende aanbieding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Partners opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



# De Koning & Partners

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Partners  
Oosteinde 32  
3466 LB Waarder

Telefoon:  
E-mail:  
Website:

0348 – 502 224  
info@koningp.nl  
www.koningp.nl

