

## De Koning makelaars presenteren

Modern monumentaal appartement met karakter!



Woondromen waarmaken

Peperstraat 2 a, Gouda

Vraagprijs € 315.000 k.k.

De Koning makelaars



## Centraal gelegen midden in het historisch centrum van Gouda!

Aan de visbanken in Gouda bevindt zich dit sfeervolle en verrassend ruime appartement. Gelegen op de bovenste verdieping van een karakteristiek pand uit circa 1915, combineert deze woning authentieke details met modern wooncomfort. De zichtbare houten balken, de fraaie houten vloer, moderne keuken met kookeiland en de luxe badkamer zorgen voor een unieke woonbeleving midden in het historisch centrum van Gouda. Het appartement maakt onderdeel uit van een gemeentelijk monument en ligt binnen het beschermde stadsgezicht van Gouda. Via de gezamenlijke entree bereik je de woning op de bovenste verdieping. Direct valt de lichte en ruime woonkamer op, waar de authentieke houten balken zichtbaar zijn gebleven. Dankzij de diverse dakramen geniet je hier van veel natuurlijk licht. De open keuken vormt een echte eyecatcher en is uitgevoerd met een modern kookeiland en diverse apparatuur. De afzuigkap is recent vervangen en de oven is vernieuwd in 2025. De slaapkamer is ruim van opzet en voorzien van praktische inbouwkasten. De moderne badkamer beschikt over een ligbad, douche, wastafel en toilet. Daarnaast is er een separate kast met de wasmachineaansluiting aanwezig. Het appartement is in 2004 volledig gerenoveerd en beschikt over dakisolatie en dubbele beglazing. De CV-ketel (Intergas) is in 2024 vernieuwd. Ook het platte dak is in 2024 aangepakt, waarbij de bitumen dakbedekking is vernieuwd en de dakkoepels zijn vervangen. Een bijzonder pluspunt is de toegang tot het dak. Hoewel dit momenteel officieel geen dakterras betreft, biedt dit mogelijk kansen voor de toekomst, mits hiervoor de benodigde vergunningen worden verkregen. De ligging is uitstekend: midden in de historische binnenstad van Gouda, met de Markt, winkels, horeca, het station en alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Voor bewoners is een aanvraag voor een parkeervergunning in sector 1 mogelijk.

Dit unieke appartement biedt een bijzondere combinatie van historie, sfeer en modern wooncomfort op één van de leukste locaties van Gouda. Zie jij jezelf hier straks wonen? Plan gerust een bezichtiging in!



## Feiten op een rij

- Monumentaal appartement gelegen in beschermd stadsgezicht;
- Bouwjaar circa 1915, volgens de monumentenlijst stamt de voorgevel uit 1875 en historische oorsprong perceel vanaf 1408;
- Woonoppervlakte ca. 62 m<sup>2</sup>, praktisch ingedeeld met een ruim woongedeelte en één ruime slaapkamer;
- Gelegen op de bovenste verdieping;
- Energielabel B;
- Eén ruime slaapkamer met inbouwkasten;
- Royale en lichte woonkamer met zichtbare authentieke houten balken;
- Moderne open keuken met kookeiland;
- Keuken voorzien van diverse apparatuur, waaronder een recent vernieuwde oven (2025) en afzuigkap;
- Moderne badkamer uitgevoerd met ligbad, douche, wastafel en toilet;
- Echte houten vloer;
- Praktische kast met opstelplaats voor de wasapparatuur;
- CV-ketel Intergas (2024);
- Dakisolatie en dubbele beglazing aanwezig;
- Platte dakbedekking vernieuwd in 2024;
- Dakkoepels vervangen in 2024;
- Toegang tot het dak (geen officieel dakterras);
- Actieve VvE, bijdrage € 160,40 per maand;
- Aanvraag parkeervergunning sector 1 mogelijk;
- Gelegen in een karakteristiek pand op een levendige locatie, op loopafstand van de Markt, winkels, horeca en het station;
- Een unieke kans om te wonen in een stukje Goudse historie, gecombineerd met modern wooncomfort en een bijzonder sfeervolle uitstraling!



## Wonen & Koken

- Lichte en ruime woonkamer met authentieke houten balken en een prachtige houten vloer
- Veel natuurlijk licht dankzij de diverse dakramen
- Modern kookeiland voorzien van diverse apparatuur, waaronder een recent vernieuwde oven (2025) en afzuigkap





Woondromen waarmaken





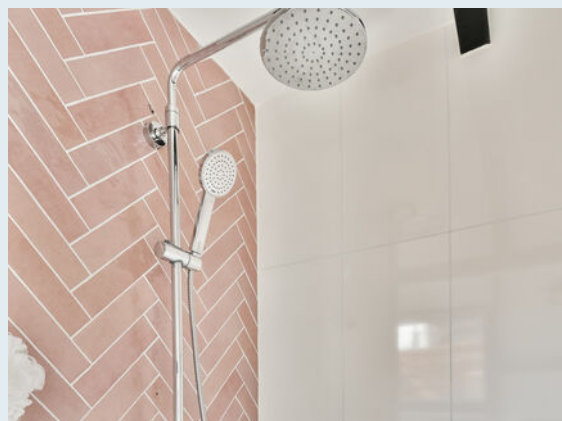
Woondromen waarmaken





## Slapen & Baden

- Erg ruime en lichte slaapkamer voorzien van praktische inbouwkasten
- Moderne badkamer beschikt over een ligbad, inlopdouche, wastafel en toilet
- Separate kast voorzien van de wasmachineaansluiting
- Prachtig uitzicht





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 315.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1915  
gedeeltelijk dubbel glas  
B

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud

62 m<sup>2</sup>  
259 m<sup>3</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

2

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
2024  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom

geen tuin  
nee

### Parkeergelegenheid

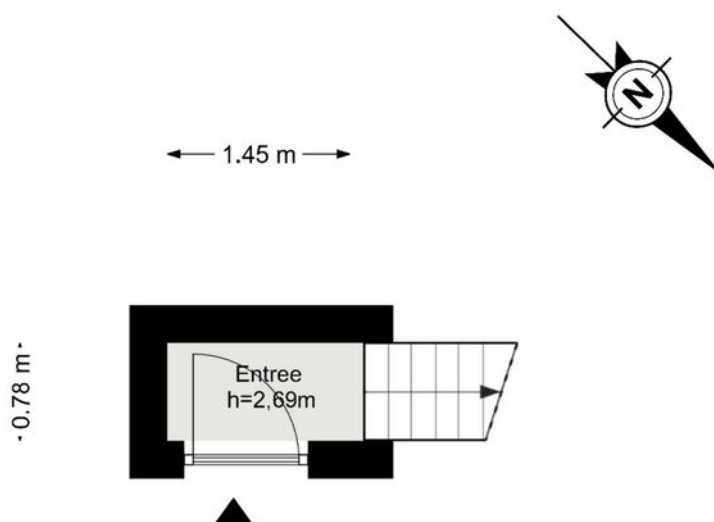
Soort parkeren

betaald parkeren, parkeervergunningen



## Plattegrond

### Peperstraat 2-a-Gouda Eerste verdieping



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: ---



0 5 10 15 20 25m

Woondromen waarmaken

<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gouda</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1792</p> <p>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.</p>	
--	---	---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
- Hanglamp ik woonkamer blijft achter.	X			
- Hanglamp in slaapkamer gaat mee.		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten slaapkamer blijven achter.	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletborstel(houder)		X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			



## 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](http://www.gouda.nl).

## De omgeving van Gouda!

### Waddinxveen

Aan de westzijde van de Gouwe, gekenmerkt door de hefbrug, ligt Waddinxveen. Een plaats met ruim 30.000 inwoners, bekend van de ambachtelijke meubelmakers en stroopwafelbakkerijen. In Waddinxveen treft u een leuk centrum met een breed assortiment aan winkels, basisscholen en sportverenigingen. Daarnaast grenst deze prachtige plaats aan de Zuidplaspolder voorzien van prachtige natuurgebieden met voet-, fiets- en natuurpaden in het Gouwebos, de Voorofsche polder en 't Weegje. .

Waddinxveen is, door de aansluiting met de N11, A12 en het eigen NS-station, goed bereikbaar.

### Boskoop

Langs rivier de Gouwe en tussen de plaatsen Alphen aan den Rijn en Waddinxveen, vindt u Boskoop. Boskoop is het grootste aaneengesloten boomkwekerijgebied ter wereld. Naast dat dit zorgt voor bijzondere landschappen, voorzien de kwekerijen in werkgelegenheid. Boskoop telt 16.000 inwoners. Op verschillende locaties in het dorp is nieuwbouw gerealiseerd voor een brede doelgroep. Daarnaast is het voorzieningen niveau ook verbeterd, waar de Brede School Snijdelwijk een mooi voorbeeld van is. Prominent aanwezig in Boskoop is de hefbrug, welke je in het dorp brengt. De twee NS-stations maken een bezoek aan de grote steden erg gemakkelijk.

### Reeuwijk-Dorp & -Brug

Tegen Gouda en Waddinxveen aan, treft u Reeuwijk: een klein dorp met twee kernen en een hechte gemeenschap. De woonwijk Reesvelt, in Reeuwijk-Dorp, laat zien dat mensen hier graag wonen. Niet voor niets wordt deze wijk verder uitgebreid. In het Dorp vindt u actieve voetbalvereniging en grote carnavalsvereniging.

Reeuwijk-Brug, met de Brede School en winkelcentrum Mierakker, staat bekend om de ligging aan de Reeuwijkse plassen. Een landschap met vlakke, open polders doorsneden door lintvormige patronen van wegen, kaden en watergangen. In Reeuwijk-Brug woont u heerlijk aan (vaar)water of nabij prachtig groen.





## 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](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://www.opmaatfinancieeladviseurs.nl)

**Vol vertrouwen  
naar de toekomst**

**Opmaat financieel adviseurs**



## 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.



## 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](mailto:gouda@dekoningswonen.nl)

**W** [dekoningswonen.nl](http://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**