



Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen.

Wat mogen wij voor jou betekenen?

Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via vanthof.nl/zoekservice.

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

91 m²

Inhoud

379 m³

Perceeloppervlakte

127 m²

Kamers

5

Slaapkamers

4



Kenmerken

Soort woning
Bouwworm
Bouwjaar
Ligging
Aantal verdiepingen
Energieklasse

Eengezinswoning
Bestaande bouw
1974
In woonwijk
3
C



Voorzieningen

Tuinligging
Tuintype
Parkeergelegenheid
Verwarming
CV ketel bouwjaar

Oost
Achtertuin
Openbaar parkeren
C.v.-ketel
2008

Vraagprijs

€ 395.000,- k.k.

Deze woning is gelegen in de wijk Bloemendaal welke ruim en groen opgezet is wat hier aan de voorzijde van de woning goed te zien is. De woning is voorzien van 4 slaapkamers en kan geheel naar eigen wens gemaakt worden. De woning beschikt over een op het westen gelegen voortuin en een ruime op het oosten gelegen achtertuin met een vrijstaande stenen berging en een achterom. Deze woning ligt op loopafstand van winkelcentrum Bloemendaal, diverse scholen en in de directe nabijheid van het stadscentrum en uitvalswegen.

Indeling:

Begane grond:

Via de zonnige voortuin welke op het westen is gelegen is de woning bereikbaar. De woning is zeer rustig gelegen aan het water met zicht over groen.

Via de entree kom je in de hal met meterkast (4 groepen, 2 aardlekschakelaars). De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een toilet en een fonteintje.

De doorzon en tuingerichte woonkamer is voorzien van een vaste trapopgang naar de bovengelegen verdieping. De half open keuken aan de achterzijde van de woning gelegen en is voorzien van een rechte opstelling met onder- en bovenkasten en een spoelbak. Vanuit hier is de achtertuin bereikbaar. Deze is gelegen op het oosten dus hier kan je heerlijk genieten van de ochtendzon. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van een berging en achterom.

Eerste verdieping:

Via de overloop is er toegang tot de 4 slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de bovenste verdieping. Er bevinden zich 2 ruime slaapkamers aan de achterzijde van de woning en 2 aan de voorzijde.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een 2e toilet, een douche, een wastafel en de aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap is de zolderverdieping met overloop bereikbaar. Hier bevindt zich de Intergas c.v. combiketel uit 2008 en de mechanische ventilatie box. Op deze verdieping is het mogelijk een extra slaapkamer te creëren.

Bijzonderheden:

- Leuk gelegen royale 5-kamer eengezinswoning;
- Energielabel C, geldig tot 04-2036;
- Verwarming middels een CV-combiketel uit 2008 en grotendeels voorzien van dubbel glas;
- Stenen berging in de achtertuin met een achterom naar de poort;
- Leuke woning in een gewilde centraal gelegen woonwijk;
- Het raampje op de 2de verdieping is kleiner dan 0,5m². Om deze reden is de hele 2de verdieping overig inpandige ruimte. Wanneer hier een groter raam in wordt gezet zal dit volledig woonoppervlakte zijn;
- Verkoopvoorwaarden van toepassing;
- In de koopovereenkomst worden een asbestvrijwaringsclausule, niet zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule opgenomen;
- Notariskeuze voorbehouden aan verkoper;
- Zelfbewoningsplicht: de koper is verplicht het gekochte zelf als woonhuis voor hem en leden van zijn huishouden te bewonen en er zijn hoofdverblijf te hebben voor de duur van minimaal 1 jaar;
- Voorrang eigen huurder bij verkoop lege woning: Je komt hiervoor in aanmerking als je een huurwoning achterlaat van de woningcorporatie Mozaïek Wonen of Woonpartners Midden Holland in de gemeente Gouda. Er moet sprake zijn van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, de huurovereenkomst moet minimaal 12 maanden geleden in zijn gegaan ten opzichte van het moment van aanmelden en de huurder mag geen andere woning(en) in eigendom hebben. Daarnaast mag er geen sprake zijn van een huurachterstand, lopende betalingsregeling of lopend overlastdossier;
- Taxatiewaarde woning € 390.000,-- (mei 2025).

Heeft u interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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.





































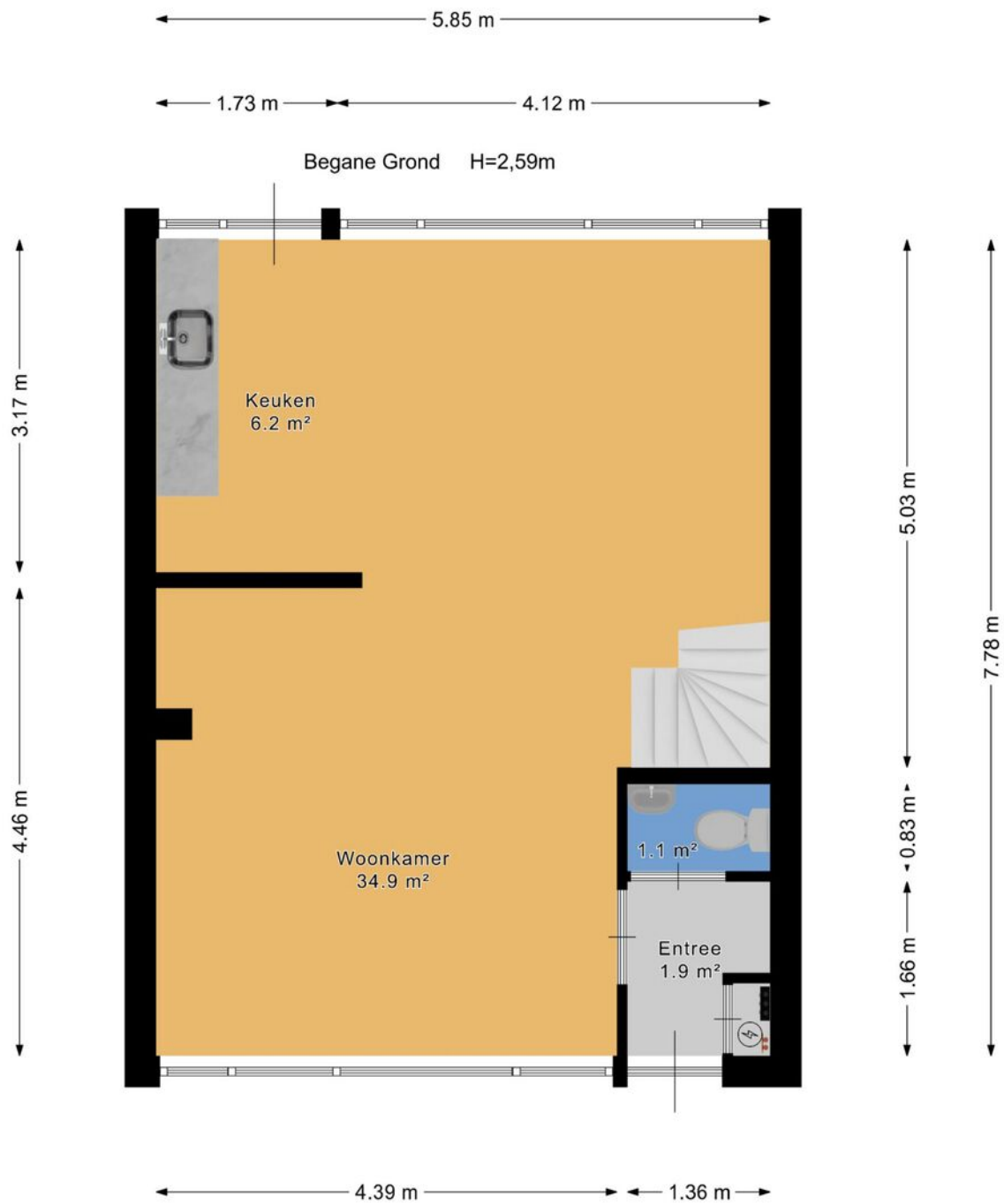




C

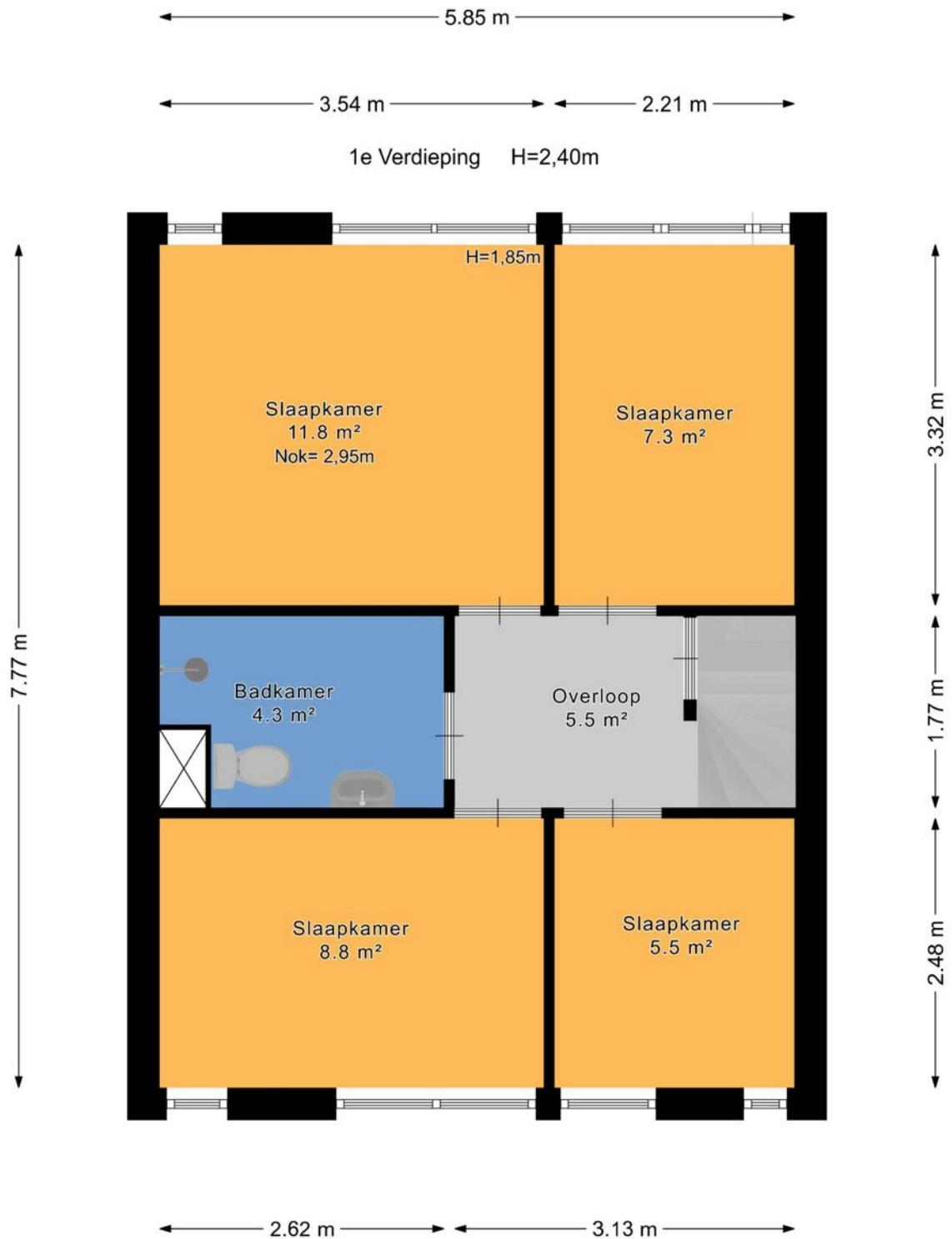


Plattegrond



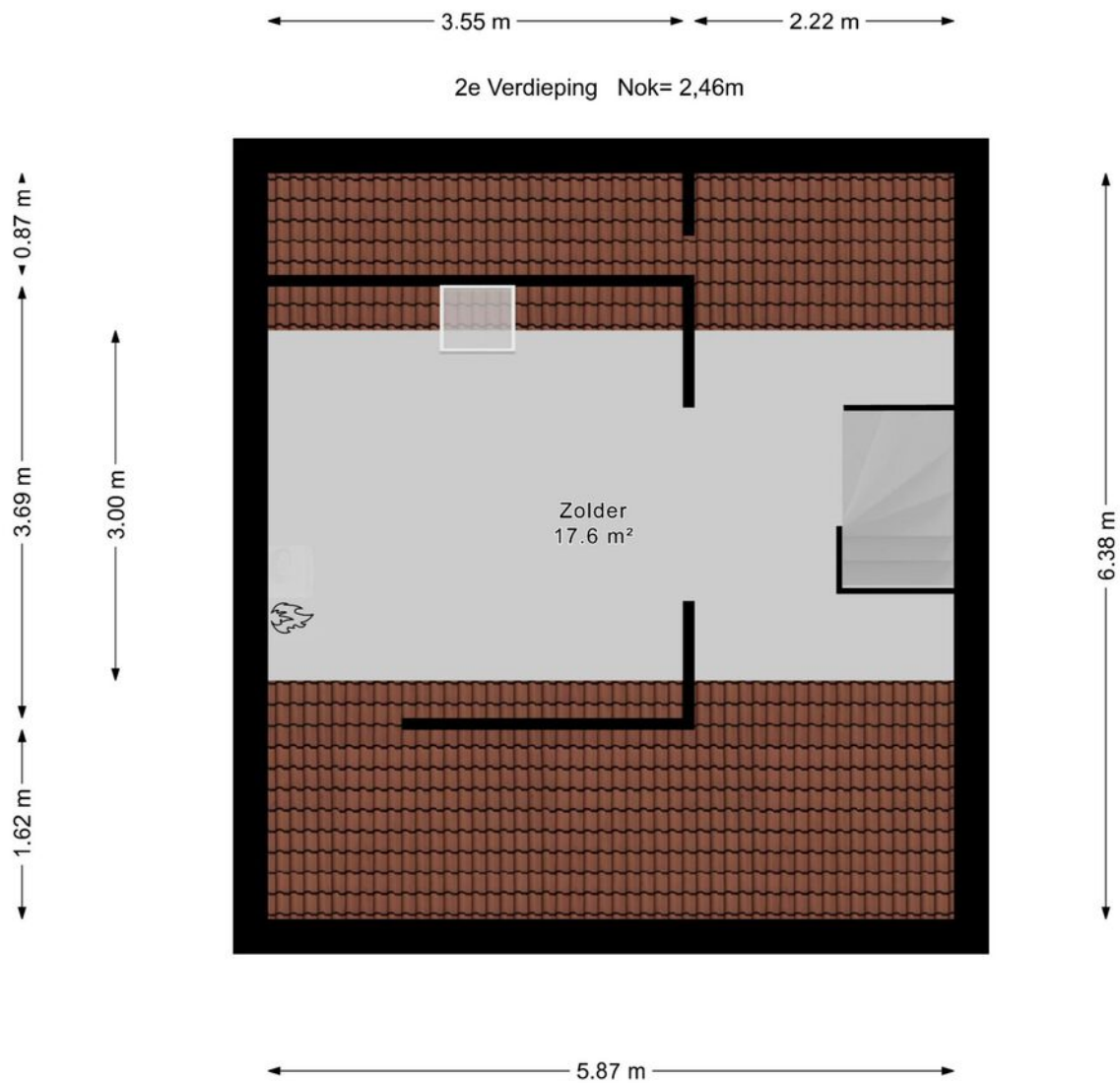


Plattegrond





Plattegrond





Plattegrond

← 2.08 m →

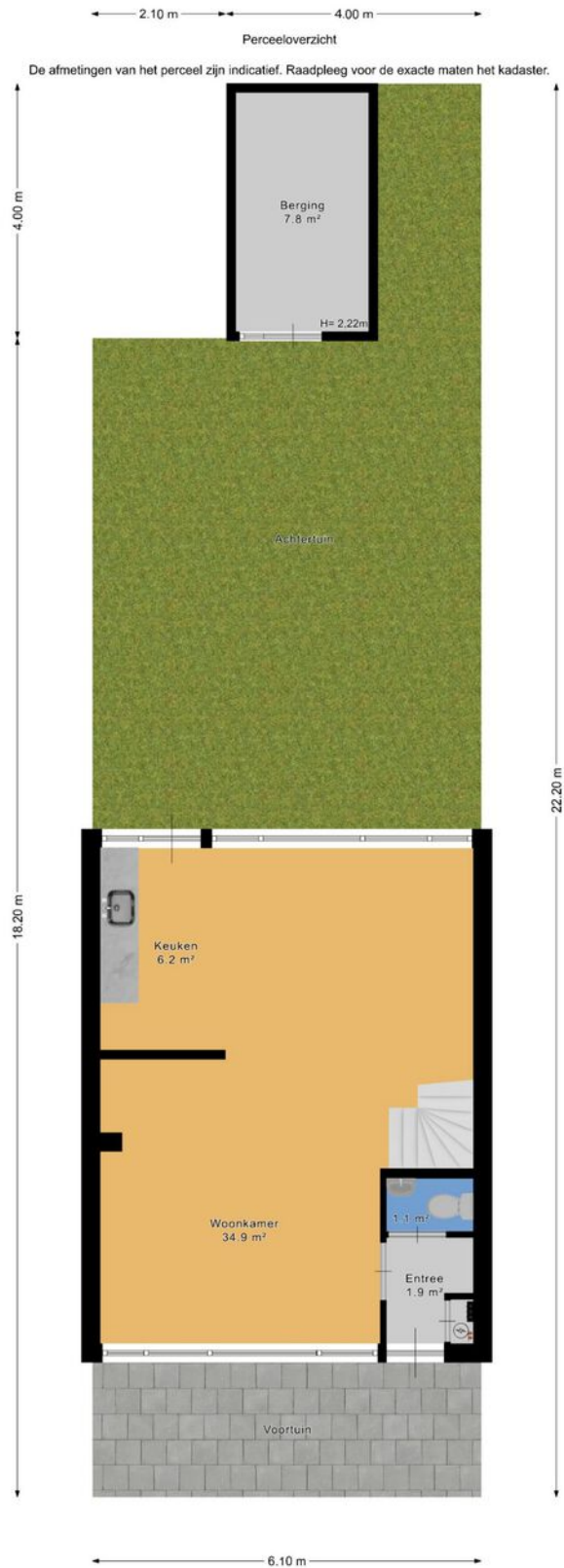
Berging H=2,50m



↑ 3.75 m ↓



Plattegrond






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gouda	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5175	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 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.



En hoe nu verder?

Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

Kijk op [vanhof.nl/hypotheekenvoor](https://www.vanhof.nl/hypotheekenvoor) meer informatie.

Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

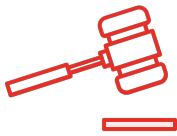
Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!



Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen

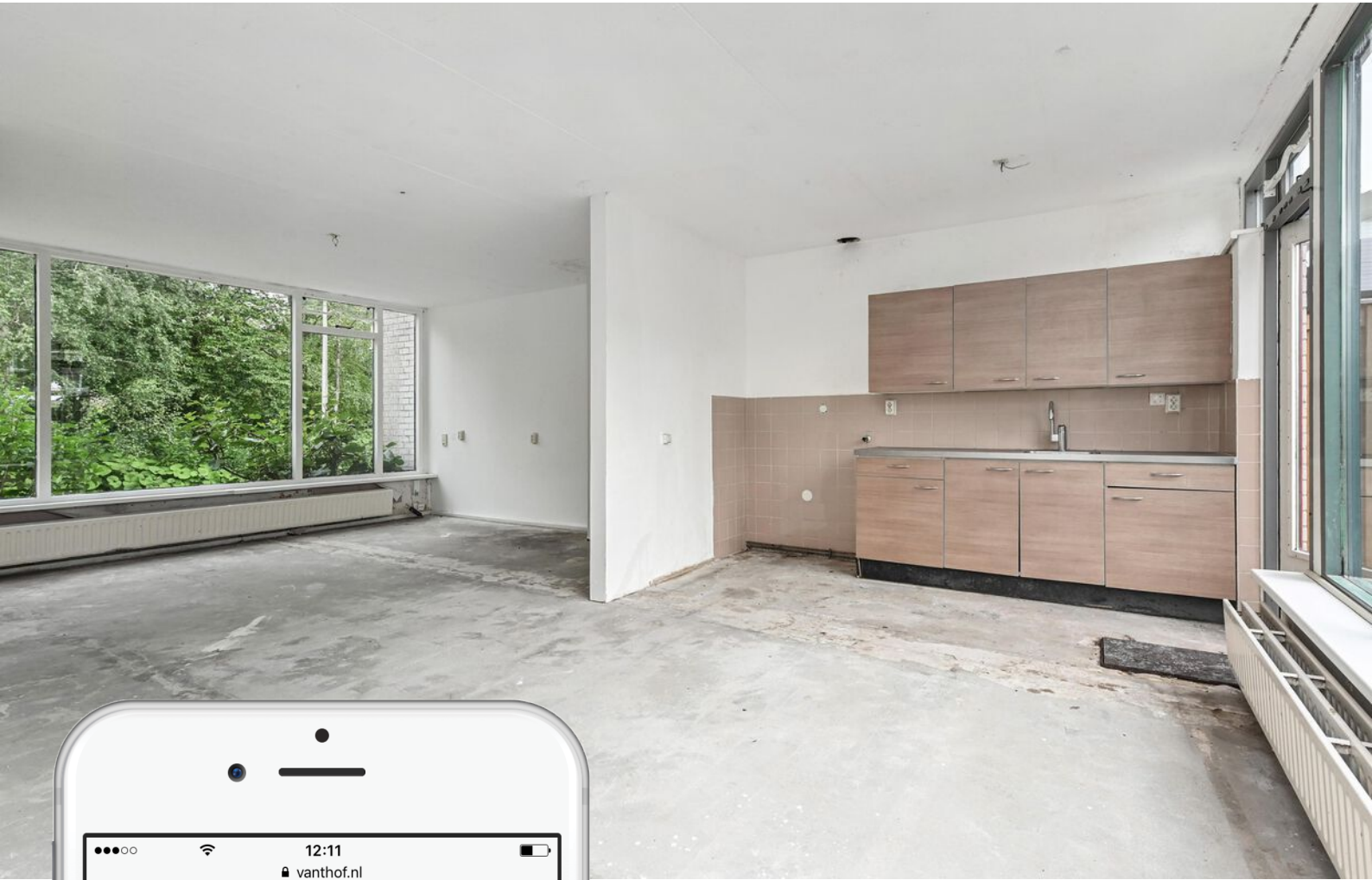


Oversluiten

Taxaties



NWWI - Taxatie



Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

vanthof.nl/hypotheken