

**TE KOOP**

# Jan Luykenstraat 62

Gouda



# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	20
Plattegronden	21
Plattegronden	22
Plattegronden	23
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Jan Luykenstraat 62, Gouda

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een sfeervolle hoekwoning die authentieke details met modern comfort combineert en waar oog is voor duurzaamheid. Deze jaren dertig woning heeft de voor dit tijdperk kenmerkende erker, twee balkons en voldoende ramen, waardoor er veel licht naar binnen komt. De hoekwoning staat in de geliefde Kadenbuurt als randcentrum gebied van Gouda en is op loopafstand van het station. De woning is enkele jaren geleden geheel gerenoveerd en daarbij is er een groene sfeer om de woning gecreëerd met veel privacy.

De indeling:

- Binnenkomen: Ruime hal met toegang tot het toilet, de meterkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars en zonnepanelen/oplaadbatterij groep) en de trapkast.
- Leefruimten beneden: een ruime en lichtvriendelijke woonkamer van ca. 26m<sup>2</sup> met openslaande deuren naar de achtertuin. De woonkamer is voorzien van airconditioning, die de hele benedenverdieping bij warmte koel houdt en bij koud weer kan opwarmen.



**Woningbrochure: Jan Luykenstraat 62, Gouda**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De keuken is uit 2024 in de nu trendy Japandi stijl. Deze is aangeschaft bij Brugman keukens en is ca. 5,3m<sup>2</sup>. De toiletruimte dateert uit 2024 en is ook aangeschaft bij Brugman keukens.

- Ruimten boven: twee zeer ruime slaapkamers, waarvan eentje met een balkon. En een wat kleinere kamer. Een stijlvolle badkamer met een combi van bad- en regendouche in de Japandi stijl. Deze is aangeschaft via Brugman keukens in 2024. Via de badkamer kom je op het tweede balkon.
- Ruimten zolder: Een zeer ruime kamer met grote dakkapel. Tip: even het wandje eruit halen naar de ruimte ernaast (loze ruimte ernaast waar ooit de cv-ketel en waterreservoir zat). Daarnaast is er een hele ruime plek voor het witgoed en je was met kleine dakkapel. Dit kan ook een tweede kamer worden.
- Buitenleven: Een zeer ruime, private en groene zijtuin. Een aanrader om daar te gaan zitten, spelen en/of barbecueën. Maar ook een achtertuin, waarop de keukendeur en de openslaande deuren van de keuken op uitkomen. Een hele grote garage waar 2 auto's in kunnen en waar en dan nog ruimte over is voor meerdere fietsen of hobby. De garage laat veel licht binnen door de ramen en is hierdoor voor vele doeleinden bruikbaar. Niet voor elk doeleinde is een vergunning nodig, maar enkel het 'even melden' aan gemeente Gouda. Uiteindelijk is het aan de koper om juist deze grote garage voor allerhande doeleinden te gebruiken of zelfs te besluiten om de helft eraf te halen, wat maakt dat de achtertuin dan aanzienlijk van formaat wordt.
- De omgeving: Gelegen in een rustige kindvriendelijke buurt waar vele voorzieningen in het centrum aanwezig zijn. Alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op loopafstand. Daarnaast ben je binnen een paar minuten in het bruisende stadscentrum of bij het station.

De afmetingen ruimten:

Woonkamer ca. 7.84x3.91/2.82m. Keukenruimte ca. 3.16x1.67m. Slaapkamer (1) ca. 4.52x2.91m. Balkon (1) ca. 3.35x0.99m. Slaapkamer (2) ca. 3.93x2.91m. Slaapkamer (3) ca. 2.58x1.76m. Badkamer ca. 2.79x1.76m. Balkon (2) ca. 1.96x0.93m. Slaapkamer (4)

ca. 4.18x3.38m. Achtertuin ca. 5.50x3.50m. Voor-/zijtuin ca. 17.00x5.00m. Garage ca. 13.62x3.77/2.64m.

Samenvatting algemene gegevens:

Bouwjaar woning: 1938,

Woonoppervlakte: ca. 109m<sup>2</sup>

Wooninhoud: ca. 390m<sup>3</sup>

Oppervlakte 207m<sup>2</sup>

De woning is goed onderhouden en netjes afgewerkt

In 2024 is het volgende vernieuwd: meterkast, waterleiding bij voorkant- en achterkant woning, deel rioolsysteem, keuken, badkamer, toilet en wanden/vloeren

In 2025 is de cv-ketel vervangen

In 2025 en 2026 deels geschilderd aan binnen- en buitenkant

In 2025 en 2026 is nieuwe tuin aangelegd



# FOTO'S



Woningbrochure: Jan Luykenstraat 62, Gouda

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S



Woningbrochure: Jan Luykenstraat 62, Gouda

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

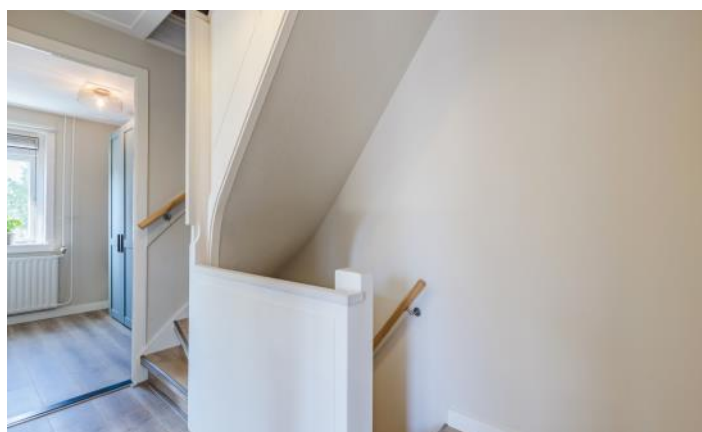
# FOTO'S



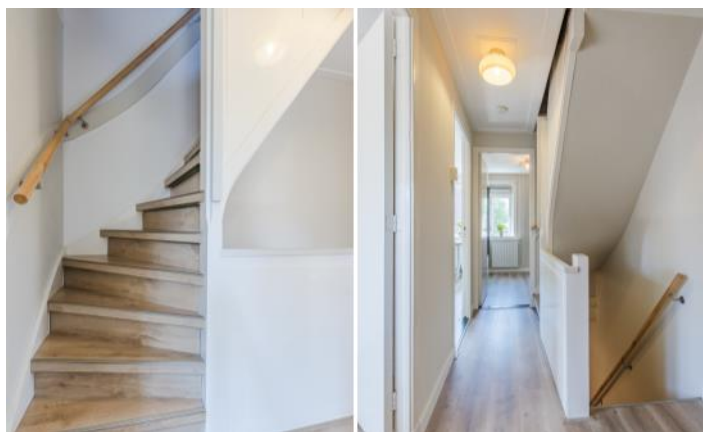
# FOTO'S







# FOTO'S



# FOTO'S





# FOTO'S

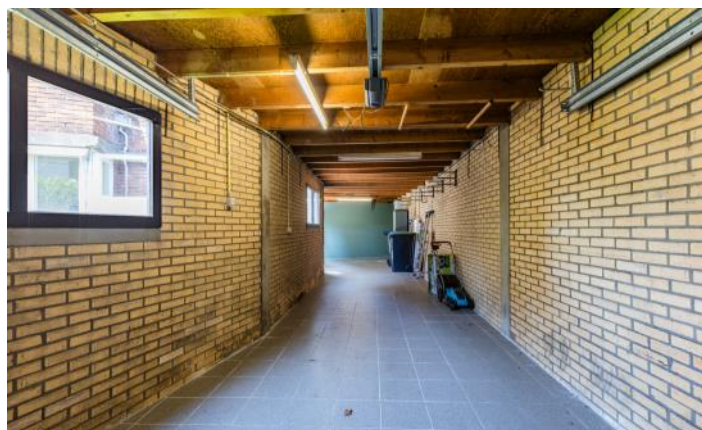


# FOTO'S



# FOTO'S







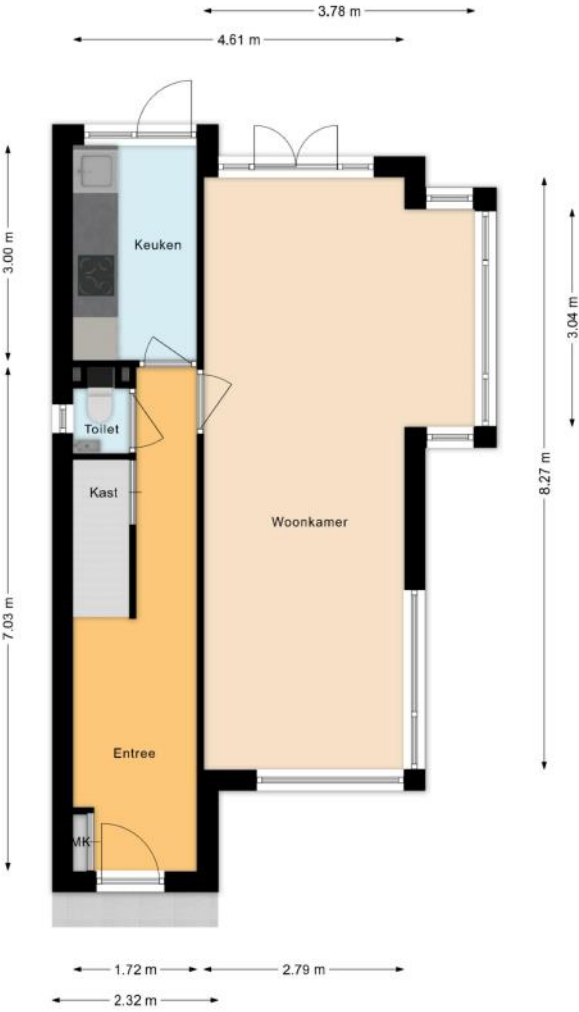
# FOTO'S



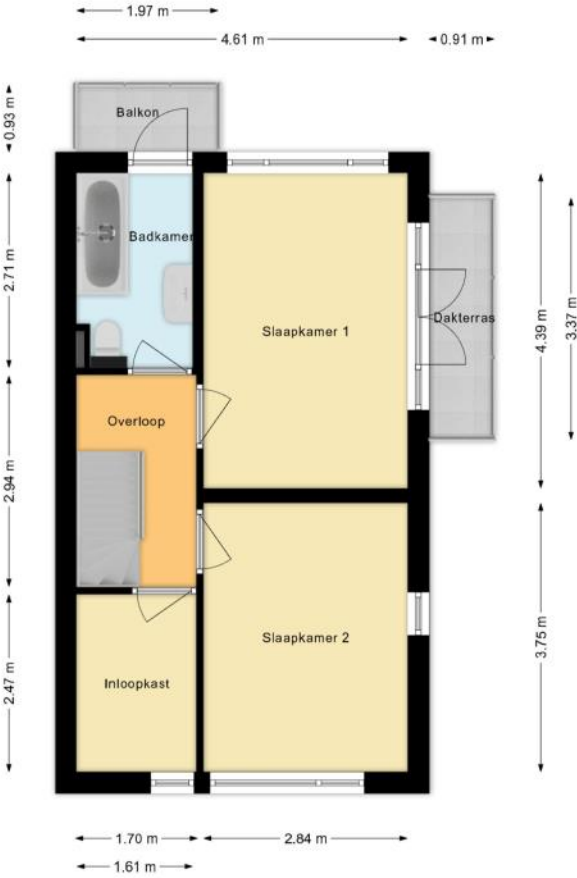
Woningbrochure: Jan Luykenstraat 62, Gouda

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

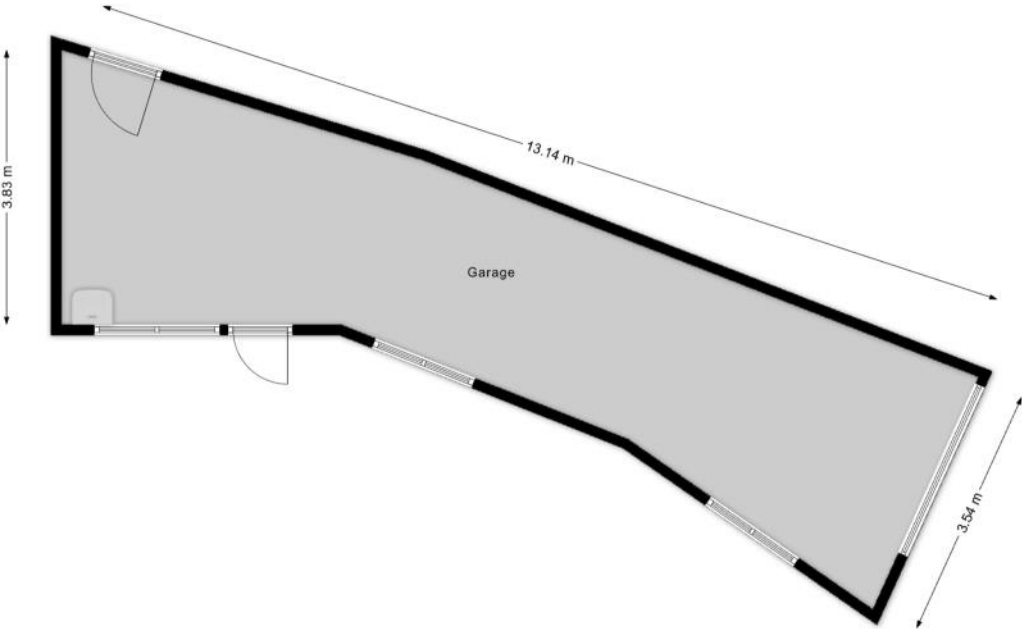
# PLATTEGRONDEN



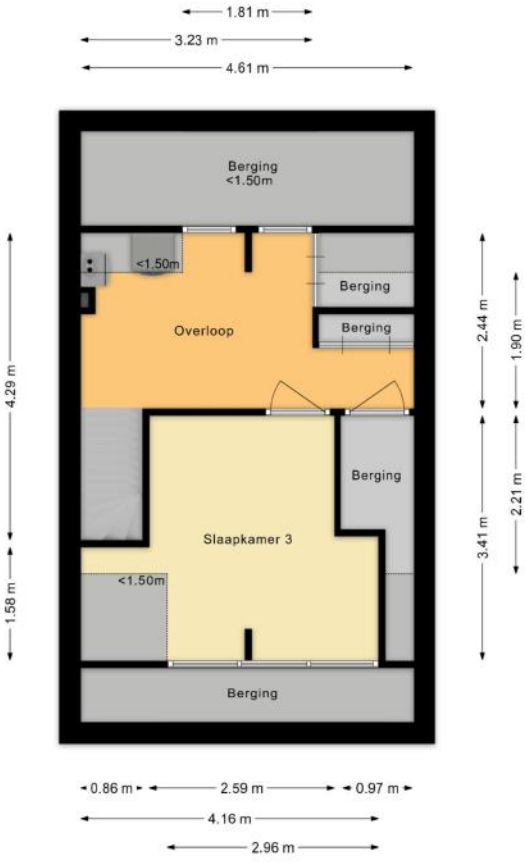
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1938
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	207 m <sup>2</sup>
Inhoud	381 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	107 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	38 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

## Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Atag HR
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	90 m <sup>2</sup> (5m diep en 13m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Garage

Soort	Vrijstaand steen
Capaciteit	3 auto's
Voorzieningen	Elektra, Elektrische deur
Isolatie	Geen isolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Gouda A 6939

Oppervlakte	207 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Kast in de garage blijft achter.

De net aangeschafte elektrische grasmaaier van Gardena blijft achter.

De lamp op zolder blijft achter.

Waar er in het huis haakjes in de muur zitten blijven deze achter.




*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gouda Sectie A Perceel 6939</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>	
--	--	---

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.