

Welkom bij

's-Gravenbroekseweg 20
Reeuwijk



Viavesta
Woningmakelaardij

Meerwaarde in Wonen

Zuidelijk Halfmond 1
2801 DD, Gouda

0182 51 12 83
wonen@bijviavesta.nl



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE 221 m²

PERCEELOPPERVLAKTE 980 m²

INHOUD 778 m³

BOUWJAAR 1974

AANTAL SLAAPKAMERS 3

ENERGIELABEL C

VRAAGPRIJS € 1.795.000 K.K.

Omschrijving

Kom genieten van het unieke vakantiegevoel en het prachtige uitzicht en laat u verrassen door deze riante woning aan de Reeuwijkse Plassen met eigen aanlegplaats!

Deze vrijstaande woning aan de 's-Gravenbroekseweg combineert ruim wonen met een unieke ligging direct aan de Reeuwijkse Plassen

De woning bestaat uit twee delen, een voor- en achterhuis en biedt volop ruimte, comfort en flexibiliteit. De unieke indeling van de woning met alle voorzieningen op de begane grond maakt deze uitermate geschikt voor ouderen (mantelzorg) of minder validen. De royale tuin op het zuiden met aanlegplaats en vrij uitzicht over het water, is uniek en maakt dit een heerlijke plek!!

Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en de ligging van de woning is praktisch en centraal. Winkelcentrum De Mierenakker is snel te bereiken net als het gezellige centrum van Gouda voor winkels, horeca en het treinstation. Ook de uitvalswegen naar de snelweg richting Rotterdam en Utrecht zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Bouwjaar 1974 (achterhuis 2013). Woonoppervlakte ca. 221 m². Perceeloppervlakte 908 m².

Bijzonderheden:

- Energielabel C;
- Beschikt 12 zonnepanelen;
- Direct gelegen aan de Reeuwijkse Plassen met eigen aanlegplaats;
- Twee zelfstandige woongedeeltes, ideaal voor dubbele bewoning of praktijk aan huis;
- Vloerverwarming op de begane grond van het voorhuis;
- Onderheid terras;
- Royale tuin op het zuiden met berging, voorzien van elektra;
- Funderingsrisico indicator = 0.

Indeling

Begane grond - Achterhuis:

Bij binnenkomst via de entree aan de zijkant van de woning komt u in de hal, hier is een moderne toiletruimte aanwezig voorzien van wandcloset en fonteintje.

In de praktische wasruimte is een uitstortgootsteen en er is een handige kastenwand gemaakt met daarachter de WTW-installatie (2013) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De hal geeft tevens toegang tot de ruime slaapkamer met kleding-nis en airco en een riante badkamer met lichtkoepel en een wandcloset, bidet, dubbel wastafelmeubel, spiegelkast, design radiator en ruime inloopdouche.

De royale living is indrukwekkend ruim en bestaat uit een open woonkeuken en brede woonkamer met een directe verbinding met de tuin dankzij openslaande deuren. Tevens kan de gehele achterwand als harmonicadeuren geopend worden. Vanaf hier loopt u de diepe op het zuiden gelegen tuin in. Uniek is de ligging direct aan de Reeuwijkse Plassen. Dit is een geweldige plek om van de natuur en watersport te genieten. In de tuin staat een royale berging met elektra.

De moderne open keuken heeft een hoogwaardige afwerking met hoogglans witte fronten, een donker granieten blad en een handig kookeiland. De lichtkoepel met elektrische zonwering zorgt voor een aangename lichtinval. De keuken is voorzien van onder andere:

- Dubbele spoelbak;
- 6-Pits gasfornuis;
- Oven;
- Afzuigkap;
- Vaatwasser;
- Losse Amerikaanse koel-/vrieskast met ook functies voor koud water en crushed ice.

Begane grond - Voorhuis:

Voordeur met entree aan de voorzijde geeft toegang tot de hal met een toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de overige vertrekken. Aan de straatzijde ligt een tweede woonkamer met veel lichtinval en dubbel glas.

Omschrijving

- Fornuis;
- Oven;
- 15-liter close in boiler (Daalderop);
- Dubbele spoelbak;
- Vaatwasser.

1e Verdieping:

Op de eerste etage bevinden zich twee slaapkamers en een tweede badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van openslaande deuren en een praktische schuifkast. Op de ruime overloop bevindt zich een vlizotrap naar de bergverlating, waar de cv-ketel opgesteld is. De badkamer op deze verdieping is geheel betegeld en is compleet ingericht met een douche, wandcloset, bidet, dubbele wastafel en de wasmachineaansluiting.

Buitenruimte:

De zeer diepe tuin van ca. 46 meter op het zonnige zuiden loopt door tot aan het water van de Reeuwijkse Plassen. Hier geniet je in alle rust van het uitzicht en de zon. Er is een royale berging aanwezig met elektra. Dankzij de eigen aanlegplaats, vaar je direct het plassengebied op. Het terras direct achter de woning is onderheid.

Afmetingen:

- Woonkamer ca. 57 m²
- Keuken 1 ca. 14 m²
- Badkamer 1 ca. 13 m²
- Woonkamer 2 ca. 20 m²
- Keuken 2 ca. 9 m²
- Slaapkamer 1 ca. 16 m²
- Slaapkamer 2 ca. 18 m²
- Slaapkamer 3 ca. 11 m²
- Badkamer 2 ca. 9 m²

Kortom: ben je opzoek naar een royale woning aan de Reeuwijkse Plassen, met een mogelijkheid tot dubbele bewoning? Neem dan contact op met Bij Viavesta Woningmakelaardij!









































































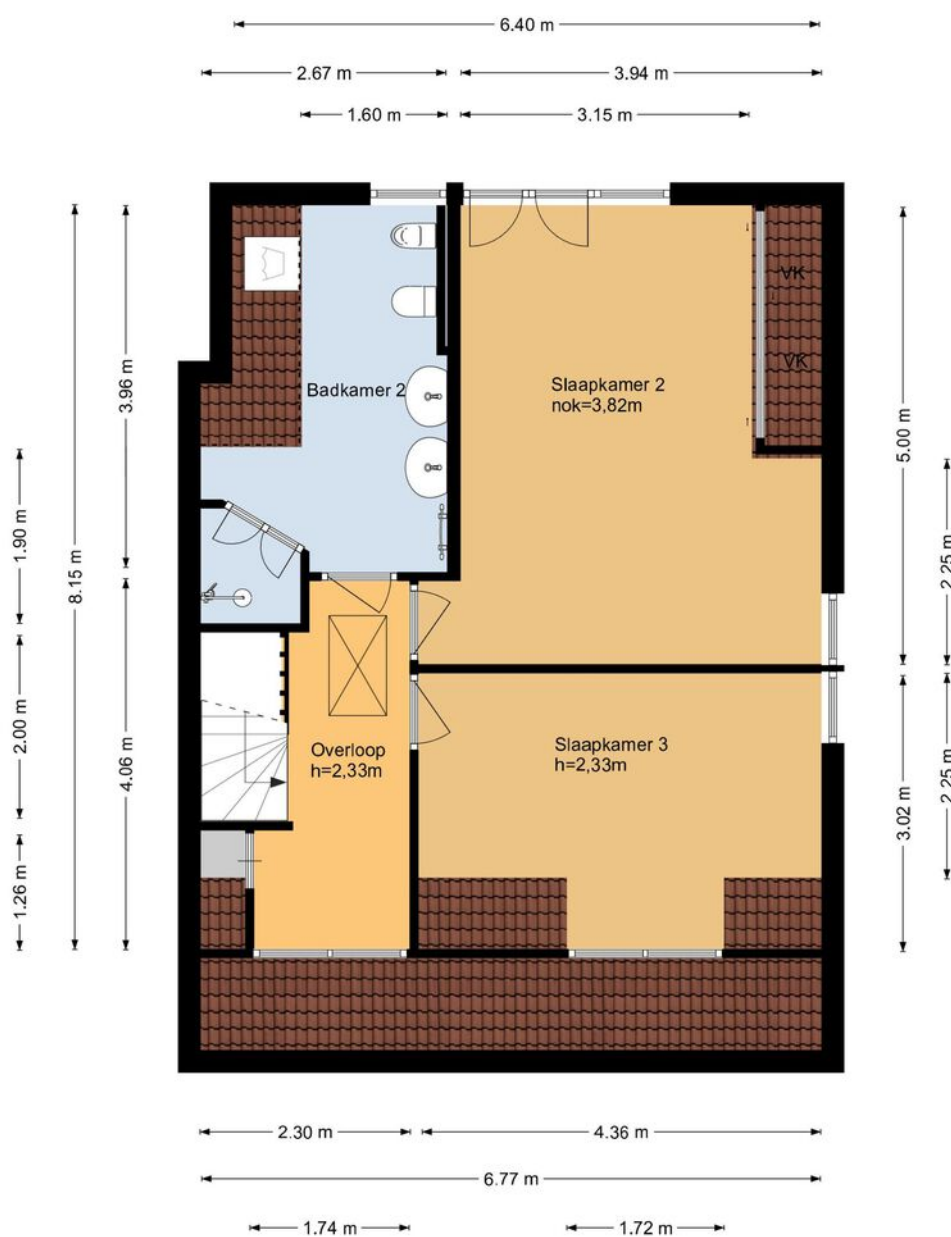




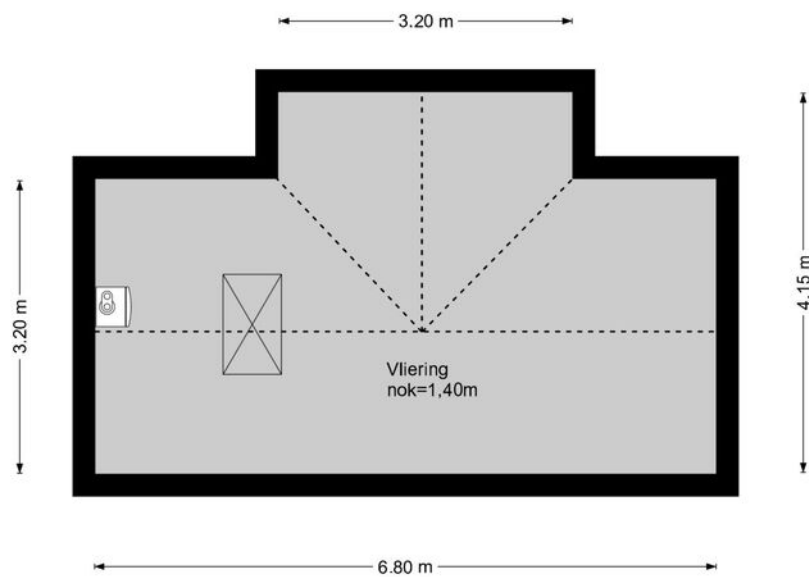
Plattegrond



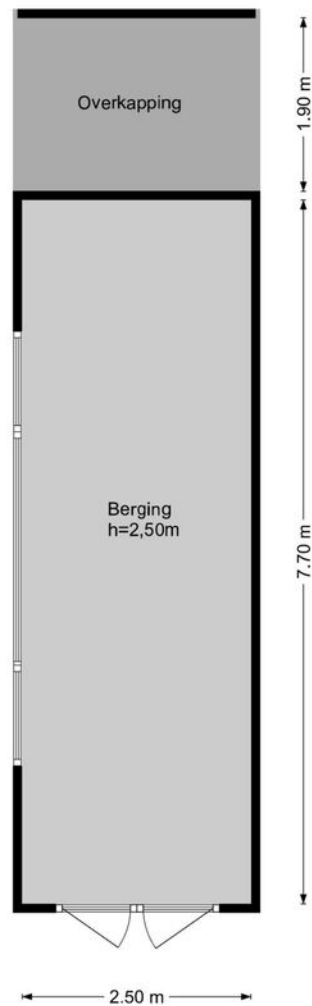
Plattegrond



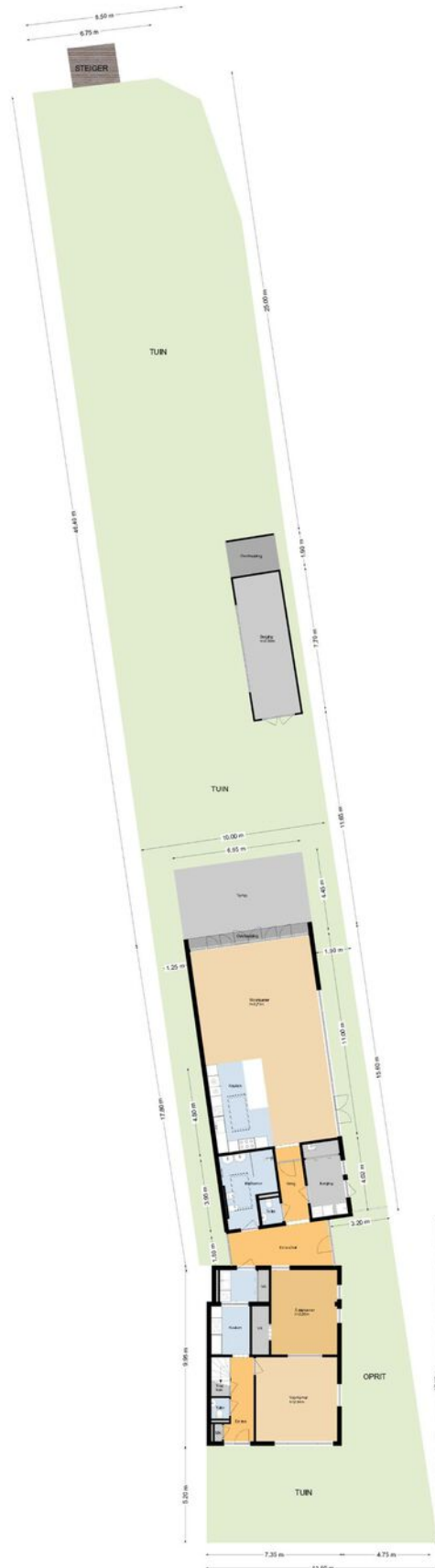
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Wonen in Reeuwijk

Welkom in het schilderachtige Reeuwijk, een betoverende plek omringd door prachtige plassen en weelderige groene landschappen. Gelegen in het Groene Hart van Nederland, biedt Reeuwijk een idyllische leefomgeving waar rust, natuur en gemeenschapsgeest samenkomen.

Reeuwijk staat bekend om zijn adembenemende plassen, die een paradijs vormen voor watersportliefhebbers en natuurliefhebbers. Met zijn kristalheldere wateren en rustige omgeving bieden de plassen van Reeuwijk een uitstekende gelegenheid om te zeilen, kanoën, vissen of gewoon ter ontspannen aan de waterkant. Ook is deze omgeving ideaal voor wandel- en fietstochten, waarbij je kunt genieten van het prachtige uitzicht op het landschap.

Reeuwijk heeft twee dorpskernen, waar je lokale winkels, scholen en gezellige cafés vindt. Wandel door de straten en ervaar de warme gastvrijheid van de lokale bevolking. Hier heerst een sterke gemeenschapszin, waarbij burens elkaar kennen en elkaar ondersteunen. Geniet van de lokale evenementen en festivals die regelmatig worden georganiseerd en voel je deel van een hechte gemeenschap.

Er zijn diverse sportfaciliteiten en recreatiegebieden waar je actief kunt zijn en kunt genieten van een gezonde levensstijl. Reeuwijk heeft ook goede scholen en kinderopvangfaciliteiten, waardoor het een aantrekkelijke plek is voor gezinnen.

Met een gunstige ligging nabij grote steden zoals Gouda, Rotterdam en Den Haag, biedt Reeuwijk het beste van twee werelden. Je kunt profiteren van de rust en de natuurlijke pracht van de omgeving, terwijl je toch gemakkelijk toegang hebt tot culturele en recreatieve mogelijkheden. Wonen in Reeuwijk betekent dat je kunt genieten van een evenwichtige levensstijl, waarbij je de rust en sereniteit van het platteland combineert met de nabijheid van stedelijke voorzieningen.

Kortom, Reeuwijk is een plaats waar natuurlijke schoonheid, rust en een hechte gemeenschap samenkomen. Het is een plek waar je kunt genieten van de prachtige meren, het groene landschap en de warme gemeenschapssfeer. Wonen in Reeuwijk betekent dat je een plek hebt gevonden waar je kunt genieten van een ontspannen en vervullend leven, omringd door de natuurlijke pracht van het Groene Hart van Nederland.



Veel gestelde vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Daarom hebben wij de meest voorkomende vragen voor je op een rijtje gezet. Staat jouw vraag er niet tussen? Stel ze dan gerust aan een van onze makelaars!

1. Hoe weet ik of ik deze woning kan kopen?

Als je een huis wilt kopen en goed voorbereid wilt zijn, is het raadzaam om te beginnen met een financieel advies. Bij ons kun je rekenen op de expertise van Ooms Financieel Adviseurs, een betrouwbare partner die je helpt om je doelen te realiseren. Of je nu een particuliere koper bent of een ondernemer, zij bieden deskundig en persoonlijk advies op maat.

2. Zijn er punten waarop ik moet letten bij het kopen van een huis?

Er zijn veel punten waar je op moet letten tijdens een bezichtiging, waaronder de locatie en de buurt, de bouwkundige staat en indeling van de woning, installaties, duurzaamheid, erfdienstbaarheden en de bestemming. Bij Viavesta Woning-makelaardij zal diverse documenten aan jou verstrekken via het move-account, lees deze goed door!

3. Moet de makelaar de biedingen op volgorde van de bezichtigingen afwickelen?

Nee, de makelaar maakt met u een afspraak voor de bezichtiging en mag in overleg met de verkoper bepalen met wie hij in onderhandeling gaat.

4. Als ik de vraagprijs betaal, ben ik dan de koper?

Nee, het gaat niet alleen om hoogte van het bod. De makelaar wil de beste deal voor zijn klant/de verkoper. Er zijn meer belangrijke punten, zoals de opleveringsdatum, eventuele ontbindende voorwaarden en welke roerende zaken blijven er achter. Het komt ook regelmatig voor dat er overboden wordt of dat een andere gegadigde betere voorwaarden kan bieden.

5. Hoe kan ik een bod doen op deze woning?

Dit kun je doen door een bod te doen via Move.nl of via de mail. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper gaat bespreken, dan ben je nog niet in onderhandeling.

6. Wanneer ben ik in onderhandeling met de verkoper?

Wanneer de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen, dan ben je in onderhandeling.

7. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigen?

Ook als jij al een bod gedaan hebt of in onderhandeling bent, dan mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen. De verkoper wil graag weten of er meer geïnteresseerde zijn. Alle belangstellenden mogen een bod uitbrengen, ook al ligt er al een bieding van jou! Een onderhandeling hoeft tenslotte niet altijd tot verkoop te leiden en met bezichtigingen heeft de makelaar andere geïnteresseerden achter de hand als een onderhandeling stuk loopt.

8. Mag de makelaar het andere bod vertellen?

Nee, de makelaar mag jou niet concreet vertellen wat andere partijen hebben geboden. Hij kan wel aangeven dat er meerdere geïnteresseerden zijn, maar jij moet zelf uiteindelijk jouw bod bepalen.

De VBO-makelaar gaat vertrouwelijk om met kennis die ze bij de uitoefening van hun beroep hebben verkregen.

9. Mag een makelaar het verkoopproces tussendoor wijzigingen?

Ja, dat mag. Als er meerdere biedingen zijn, is het voor de verkoper een moeilijke keuze met wie hij in onderhandeling gaat. In dat geval kan de verkoper beslissen in overleg met de makelaar te gaan om tot een uiterste biedingsproces met een sluitingsdatum over te stappen. Zelfs al ben je al in onderhandeling op dat moment.

10. Uiterste bieding met een sluitingsdatum, wat houdt dit in?

Je hebt mogelijk al een bod gedaan, maar zijn er meerdere geïnteresseerden. Bij een uiterste bieding met een sluitingsdatum brengen alle belangstellenden éénmalig een bod uit, via het move-account of per mail. In overleg met de makelaar, kiest de verkoper vervolgens één van de biedingen uit. Waarschijnlijk vraagt de makelaar in dat geval aan jou of je jouw hoogste, definitieve bod wilt uitbrengen.

11. Hoe komt de koop tot stand?

Verkoper en koper zijn het eens over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum, eventueel overgenomen roerende goederen en de ontbindende voorwaarden). Dan kunnen de afspraken vastgelegd worden in een koopovereenkomst, ook wel koopakte genoemd.

12. Wanneer is er een wettelijke bedenktijd?

Als de koopakte door beide partijen is ondertekend en de koper een afschrift hiervan heeft ontvangen, dan begint de wettelijke bedenktijd. In veel gevallen heb je na het tekenen van het koopcontract een wettelijke bedenktijd van 3 dagen, waarin je van de koop af kunt zien. De bedenktijd gaat in op de dag die volgt op de dag dat je de koopakte hebt ontvangen. Tijdens de bedenktijd kan alleen koper alsnog afzien van de koop. Je hoeft daarvoor geen reden op te geven. Er geldt geen bedenktijd voor de aankoop van: grond (onbebouwd), woonboot, huurkoop of koop op een openbare veiling via een notaris.

13. Wanneer is de koop definitief?

Wanneer de wettelijke bedenktijd voorbij is, de financiering rond is en er geen obstakels van andere ontbindende en/of opschortende voorwaarden meer zijn.

14. Wat is kosten koper (k.k.) of vrij op naam (v.o.n.)?

Kosten koper (k.k.) zijn de kosten die je betaalt om eigenaar van een woning te worden. Officieel zijn dit de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten om de woning op naam te krijgen en de notariskosten. Bij een vraagprijs vrij op naam (v.o.n.) zitten de kosten voor de overdrachtsbelasting of BTW en de notariskosten al in de prijs meegerekend.

Veel gestelde vragen

15. Kan ik de biedingen inzien?

Sinds 1 januari 2023 is het hanteren van een biedlogboek verplicht voor alle makelaars die zijn aangesloten bij een branchevereniging. Nadat ontbindende voorwaarden van de koper zijn verlopen, kunnen alle bidders de andere biedingen opvragen Bij Viavesta.

16. Wat is een optie?

Een optie is een recht (maar niet de plicht) om de woning binnen een met de verkoper afgesproken termijn tegen een vastgestelde prijs te kopen. Die termijn geldt vaak voor enkele dagen of een week. De verkoper mag het huis gedurende die periode niet aan een ander verkopen.

17. Wat houdt een onderzoeksplicht in?

Dit betekent dat er van jou als koper verwacht wordt dat je zelf ook onderzoek naar de woning en omgeving doet.

18. Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper heeft een mededelingsplicht, ook wel de informatieplicht genoemd. Deze mededelingsplicht verplicht de verkoper alle informatie te verstrekken die voor jou als koper belangrijk kan zijn. Zo is hij verplicht een vragenlijst in te vullen, waarin hij laat weten of zijn huis gebreken heeft. Houd er wel rekening mee dat een verkoper zelf niet altijd op de hoogte is van verborgen gebreken. Bij Viavesta woningmakelaars zal zoveel mogelijk documentatie voor de bezichtiging verstrekken.

19. Bouwkundige keuring?

In sommige gevallen is het verstandig een bouwkundige keuring uit te laten voeren bij bijvoorbeeld bij oudere woningen. Een bouwkundige keuring is een onafhankelijke keuring door een bouwkundig inspecteur. Deze keuring kun je als ontbindende voorwaarde opnemen in je bieding. De kosten die uit het rapport komen, worden in principe niet door de verkoper hersteld, maar geven de koper een zekerheid over de toekomstige kosten en/of herstelwerkzaamheden.

20. Welke extra clausules zijn er van toepassing bij aankoop van deze woning?

Bekende en over het algemeen veel toegepaste clausules zijn de asbestclausule, de ouderdomsclausule en de niet-zelfbewoningsclausule. Deze clausules staan niet standaard in de model koopovereenkomst, maar voegt Bij Viavesta wel toe aan de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule: In het geval van een oudere woning kan een ouderdomsclausule zijn opgenomen. Dit wijst de koper op het feit dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de bouwkwaliteit lager ligt dan bij nieuwe woningen.

Deze clausule wordt standaard in de koopakte opgenomen, bij woningen ouder dan 20 jaar, de tekst luidt als volgt:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... 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 deze 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: Als de woning gebouwd is voor 1992 kunnen er asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Mocht de verkoper hiervan op de hoogte zijn, dan is hij verplicht om dit kenbaar te maken. De volgende clausule wordt in dat geval opgenomen in de koopakte:
De verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was, geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerend zaak zijn aangebracht. Verkoper sluit echter niet uit- mede gezien de ouderdom van de woning -dat in de onroerend zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Niet-zelfbewoningsclausule: Als een verkoper de woning zelf niet (recentelijk) heeft bewoond kan een niet-bewoningsclausule van toepassing zijn, bijvoorbeeld als de woning door erfgenamen wordt verkocht. De verkoper geeft hiermee aan niet op de hoogte te zijn van alle eigenschappen van de woning zoals een bewoner dat zou zijn. De navolgende tekst wordt in deze situatie toegevoegd:

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkocht niet zelf recent heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van art. 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de woning bouwkundig te laten keuren. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Bij Viavesta

Bij Viavesta willen we meerwaarde creëren door middel van vastgoed. We willen een positieve impact hebben op onze klanten en de maatschappij en vinden het belangrijk om bij te dragen aan de ontwikkeling en verduurzaming van Gouda.



Al 20 jaar is Viavesta actief in de regio en sinds 2021 zijn we onderdeel geworden van de Abram Groep. Door de jaren heen is er een groot en divers netwerk ontstaan en onze makelaars kennen alle ins en outs van de woningmarkt.

We zijn een fris en gedreven team dat op een open en transparante manier elkaar en andere inspireert en adviseert. Zo willen we authentieke en langdurige relaties opbouwen. Op een persoonlijke en betrokken manier gaan we graag met enthousiasme voor jou aan de slag!

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt bij ons een grote rol en we zien het als taak om hierin bij te dragen aan de ontwikkeling van Gouda. Juist door bij onszelf te beginnen en onze klanten hierin te adviseren. Zo maken we gebruik van elektrische auto's en zijn we in de zomer van 2022 verhuisd naar een nieuw kantoor. Dit pand hebben we, samen met investeerders, weten te vernieuwen en verduurzamen. Na maanden van verbouwen is het pand van energielabel E vernieuwd naar energielabel A++.

Wat anderen over ons zeggen

"Fijn contact. En ook goede bereikbaarheid, en door de korte lijntjes kon er snel gehandeld worden, wat zeker fijn is bij vragen."

"Deze makelaar kent de markt en de waarde goed. Goede communicatie en vriendelijke klantgerichte service! Aan te bevelen!"

"Het was een prettige en ontspannen samenwerking. Zij hebben ons in de verkoop met veel geduld begeleid"

"De dames van Bij Viavesta hebben hun uiterste best voor ons gedaan. Ook de onderhandelingen bij de verkoop werden prima begeleid met goede adviezen. Kortom voor herhaling vatbaar."



Interesse?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor!

Disclaimer

Alle bovenstaande informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Bij Viavesta woningmakelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatie verstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



Meerwaarde in Wonen

Zuidelijk Halfmond 1
2801 DD, Gouda

0182 51 12 83
wonen@bijviavesta.nl