

# Gouderak

Iependaal 29



te>koop>

Vraagprijs  
€ 475.000,- k.k.

# Jouw makelaar>

## Maak kennis met de makelaar in Gouda

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Gouda dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Desiree  
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70  
didsinga@vanherk.nl

# Omschrijving

## GROTE EENGEZINSWONING MET ZES SLAAPKAMERS OP EEN MOOIE LOCATIE AAN HET WATER

Ben je op zoek naar een ruim huis waar het hele gezin comfortabel kan wonen? Dan is Iependaal 29 in Gouderak zeker een bezichtiging waard. Deze nette en goed onderhouden eengezinswoning beschikt over maar liefst 129 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, zes slaapkamers en twee dakkapellen die zorgen voor verrassend veel extra leefruimte. De begane grond is in 2021 gemoderniseerd en dankzij de verzorgde afwerking kun je hier direct genieten. Aan de achterzijde ligt een fijne tuin op het noordoosten met een sfeervolle pergola en veel groen. De rustige ligging aan het water maakt het plaatje compleet.

## VERKOPER AAN HET WOORD

Vanwege ons werk in de Flevopolder zijn we min of meer genoodzaakt om ons huis te verkopen. Met best wel pijn in ons hart. Het is voor ons ruim dertig jaar een fijn thuis geweest. We hebben heel bewust indertijd gekozen om een huis in Gouderak te kopen. Alle basisvoorzieningen in de buurt en voor onze kinderen een veilige plek om te spelen en te sporten. Een heerlijk dorp om te wonen, op fietsafstand van Gouda, dicht bij andere grote steden, en de rust van de polder om in thuis te komen. De zes kamers op de twee bovenverdiepingen waren ideaal voor ons gezin, met daarbij nog twee werkkamers. De tuin heeft – ook al is hij niet groot – voor vele momenten van rust, gezelligheid en ontspanning gezorgd. Wij hopen dat de nieuwe bewoners van ons huis hier met net zoveel plezier zullen wonen als wij hebben gedaan.

## RUIME LEEFVERDIEPING VOOR HET HELE GEZIN

Bij binnenkomst valt direct op hoe verzorgd het huis is onderhouden. De begane grond is in 2021 vernieuwd en heeft een frisse, eigentijdse uitstraling gekregen. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan beide zijden van het huis. De houtkachel vormt een sfeervolle blikvanger en maakt de zithoek extra gezellig tijdens de koudere maanden.

Aan de achterzijde loopt de woonkamer over in de ruime eetkamer, waar met gemak een grote eettafel past. Door de grote pui heb je een prettige verbinding met de tuin en valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen. Vanuit de eetkamer stap je zo het terras op, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Dit



# Omschrijving

is een plek waar je met familie en vrienden uitgebreid kunt tafelen of juist rustig kunt genieten van een kop koffie in de ochtendzon. De verzorgde afwerking en neutrale kleurstellingen zorgen ervoor dat je hier eenvoudig je eigen woonstijl kunt toevoegen.

## VEEL SLAAPKAMERS EN EXTRA WOONRUIMTE

Met drie woonlagen en maar liefst zes slaapkamers biedt dit huis volop mogelijkheden voor een groter gezin, samengestelde gezinnen of mensen die graag vanuit huis werken. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, geplaatst in 2006, is op de bovenste verdieping veel extra ruimte ontstaan. Hierdoor voelen ook deze kamers ruim en praktisch aan.

De slaapkamers zijn verdeeld over de verdiepingen, waardoor iedereen zijn eigen plek heeft. Of je nu extra kinderkamers, een hobbyruimte, een logeerkamer of een thuishkantoor zoekt, de indeling biedt volop flexibiliteit

Door de goede staat van onderhoud hoef je niet direct grote werkzaamheden uit te voeren. De combinatie van de gemoderniseerde begane grond en de extra ruimte op de verdiepingen maakt dit huis bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen die op zoek zijn naar veel wooncomfort.

## FIJNE TUIN EN RUSTIGE LIGGING

De achtertuin op het noordoosten is verzorgd aangelegd en biedt verschillende plekken om van het buitenleven te genieten. Onder de pergola ontstaat een beschutte zitplek waar je al vroeg in het seizoen heerlijk buiten kunt zitten. De groene erfafscheidingen zorgen voor veel privacy en geven de tuin een warme, uitnodigende uitstraling. De praktische berging, die zowel van binnenuit als vanaf buiten bereikbaar is, is ideaal voor extra opslag en voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Aan de voorzijde ligt het huis in een rustige straat met voornamelijk eengezinswoningen. De ligging aan het water geeft de omgeving een prettig en open karakter. Voor gezinnen is dit een fijne woonomgeving waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en waar je geniet van rust zonder afgelegen te wonen. De combinatie van de ruime opzet van het huis, de verzorgde tuin en de rustige woonomgeving maakt dit een plek waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen.

## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca 129 m<sup>2</sup>;
- Ideale gezinswoning met 6 slaapkamers;
- Brede zonnige achtertuin op het oosten;
- Benedenverdieping in 2021 gerenoveerd;
- Twee dakkapellen;
- Schuifpui voorzien van tripleglas;
- Sfeervolle houtkachel;
- Verwarming en warm water middels CV-ketel;
- Oplevering in overleg.

# Omschrijving

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

“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.”

## KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**129 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1969**



Slaapkamers

**6**



Perceeloppervlakte

**119 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	129 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	119 m <sup>2</sup>
Inhoud	459 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1969
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2002)
Isolatie	dakisolatie





















# Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website ([vanherk.nl](http://vanherk.nl)), voor het bekijken van de woningvideo.



# Kadastrale gegevens

## Adres

Iependaal 29

## Postcode/plaats

2831 VD Gouderak

## Sectie/perceel

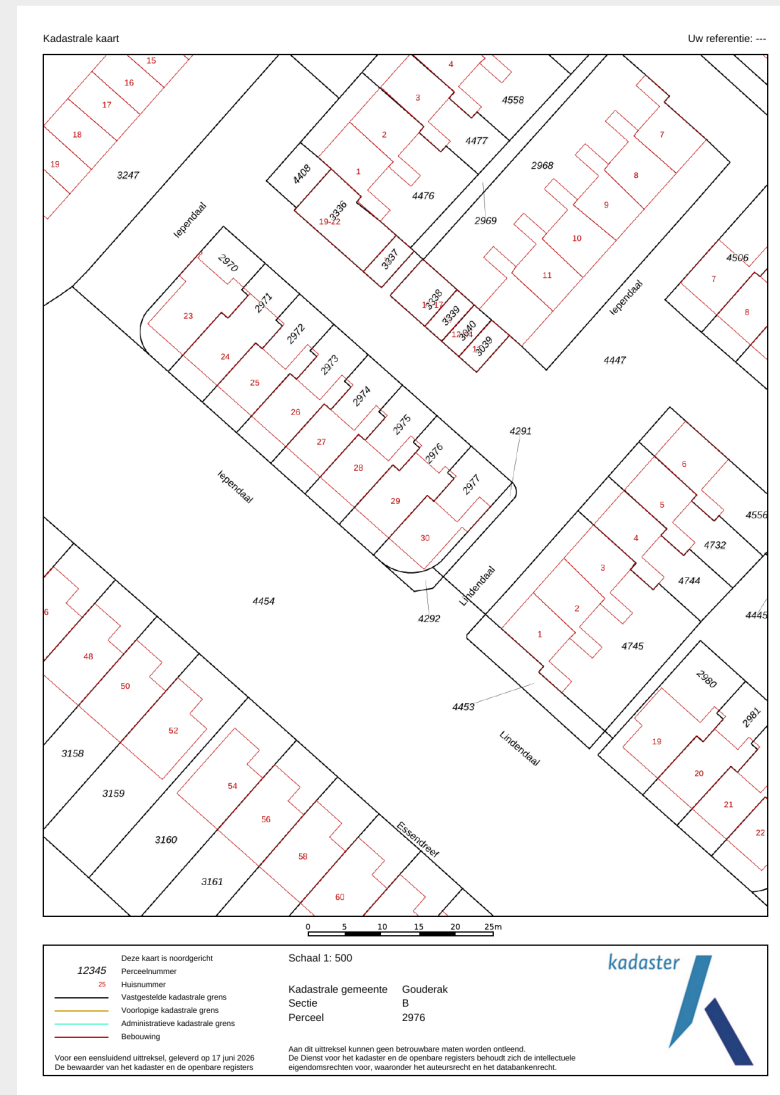
Sectie B, nummer 2976

## Kadastraal eigendom

Volle eigendom

## Perceelpervlakte

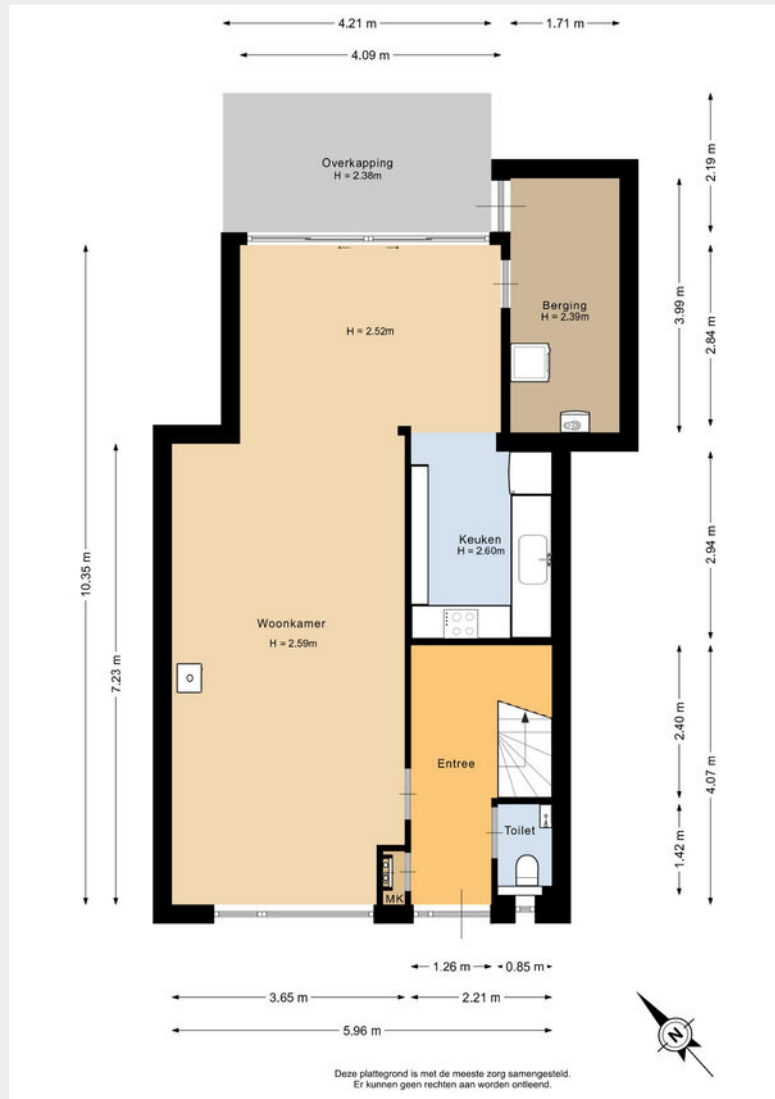
119 m<sup>2</sup>



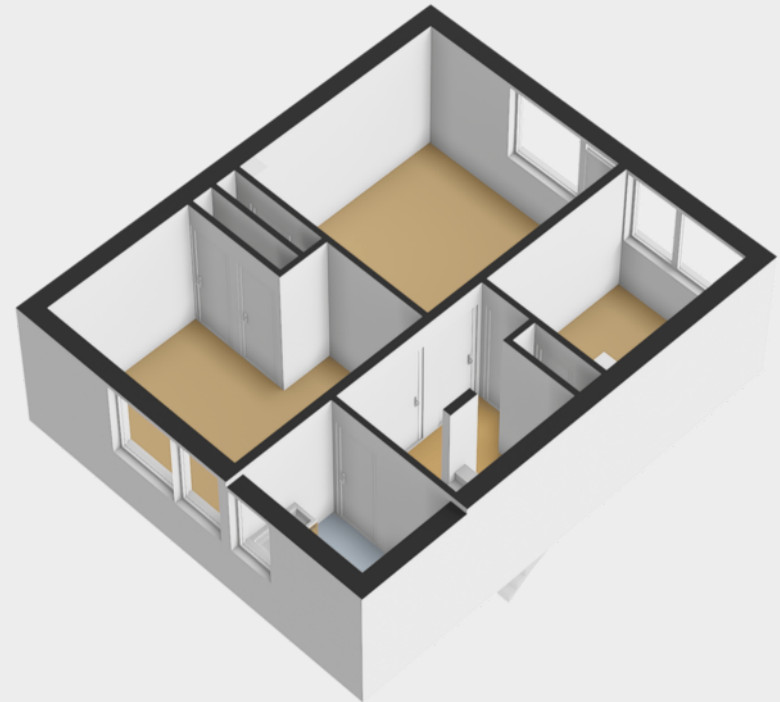
# Plattegrond



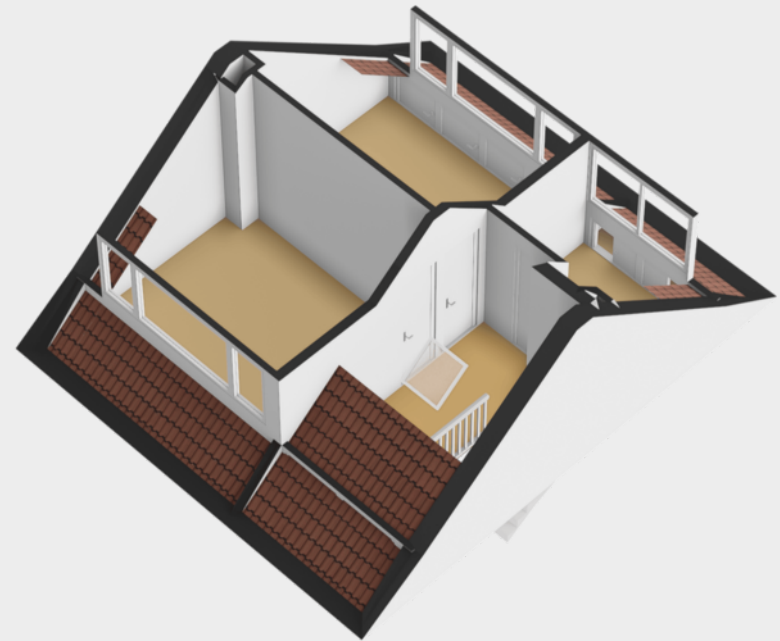
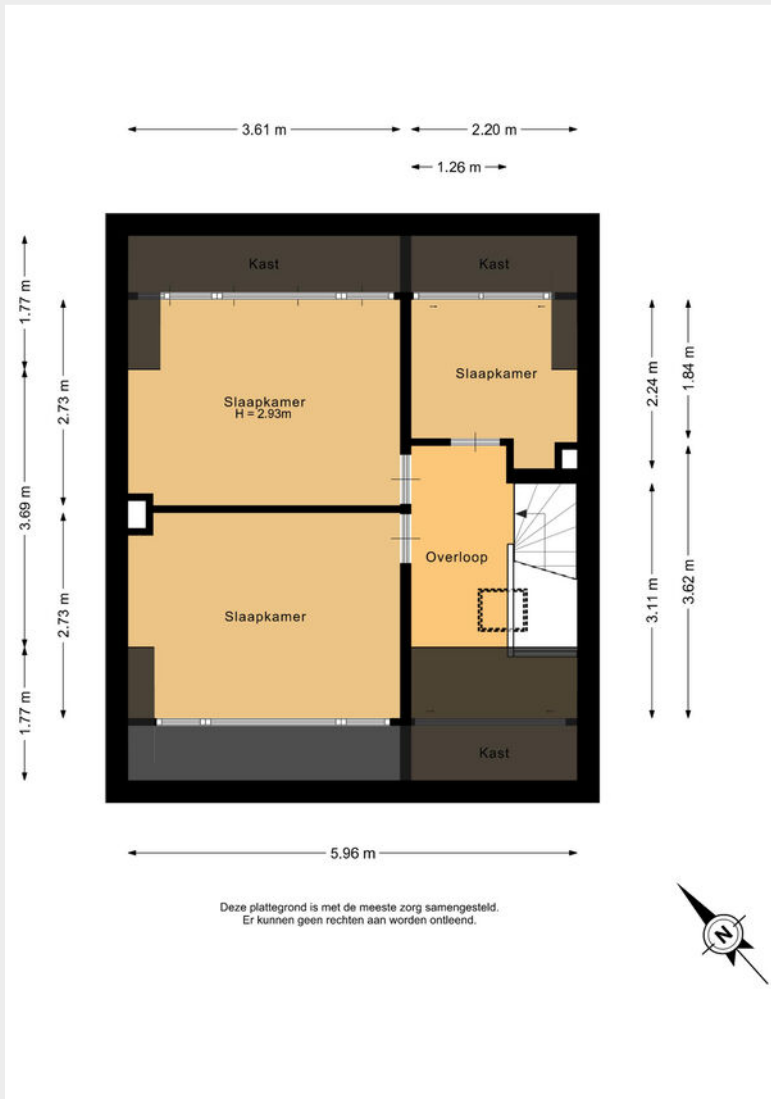
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen		X	
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		
- Lectuurrek			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X						
- wastafel	X			<b>Tuin - Overig</b>			
- wastafelmeubel	X			Overige tuin, te weten			
				- vlaggenmast(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>							
Kluis			X				
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Screens	X						
Zonwering buiten			X				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
<b>Tuin - Inrichting</b>							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>							
Buitenverlichting		X					

# Aankoopbegeleiding

## Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

## Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



# Ook verkopen? >

## Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

## Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

## Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

## Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars  
Lange Tiendeweg 104  
2801 KK Gouda

0182 57 77 70  
gouda@vanherk.nl



# Extra>informatie>

## Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

## Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





**Gerard>**  
**Hoogendoorn>**

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19  
ghoogendoorn@vanherk.nl



**Celine>**  
**van Laar>**

NVM Makelaar

06 82 04 14 54  
cvanlaar@vanherk.nl



**Desiree>**  
**Idsinga>**

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70  
didsinga@vanherk.nl



**Xandra>**  
**Bek>**

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09  
xbek@vanherk.nl

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!**

0182 57 77 00  
gouda@vanherk.nl  
vanherk.nl

# Disclaimer

1. Beziichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee 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 nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de 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 in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.
8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

# Disclaimer

## 11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



# Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

**N.B.** Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





**van>herk**  
makelaars

**Contactgegevens**

0182 57 77 00  
gouda@vanherk.nl  
vanherk.nl

