

Gouda

Wachtelstraat 25



te>koop>

Vraagprijs
€ 385.000,- 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

KARAKTERISTIEK WONEN MET VEEL RUIMTE

Aan de Wachtelstraat 25 woon je in een bijzonder huis waar karakter, ruimte en comfort mooi samenkomen. Deze monumentale woning uit 1937 biedt maar liefst 103 m² woonoppervlakte, verdeeld over twee verdiepingen. De combinatie van authentieke elementen, een verrassend ruime indeling en recente verbeteringen maakt dit een huis dat verschillende doelgroepen zal aanspreken. Starters die op zoek zijn naar iets unieks, jonge gezinnen die ruimte wensen en doorstromers die graag centraal wonen, vinden hier een huis met mogelijkheden. Een prettig extra voordeel is dat voor de woning een funderingsscan is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de fundering in goede staat verkeert. Dat geeft extra vertrouwen en is een waardevol pluspunt bij een karakteristiek huis uit deze periode.

Bij binnenkomst valt direct de sfeer op. De karakteristieke gevel, de authentieke details en de fraaie afwerking zorgen voor een warme uitstraling. In de woonkamer en eetkamer komen de monumentale kenmerken prachtig naar voren. De zichtbare balkenconstructie en de fraaie bakstenen muren geven het interieur een eigen identiteit. Tegelijkertijd zorgen de grote raampartijen en de open indeling voor een prettige hoeveelheid daglicht. Hierdoor voelt het huis ruim en uitnodigend aan. De vrije ligging aan de voorzijde draagt daarnaast bij aan een prettig gevoel van ruimte.

VEELZIJDIGE RUIMTES EN WOONCOMFORT

De keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en biedt een praktische opstelling met voldoende werk- en bergruimte. De meerdere dakramen zorgen daarbij voor een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht en versterken het ruimtelijke gevoel.

Een van de grote pluspunten van dit huis is de aanwezigheid van een slaapkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning niet alleen geschikt voor gezinnen en doorstromers, maar ook aantrekkelijk voor kopers die gelijkvloerse voorzieningen waarderen. De indeling biedt flexibiliteit voor verschillende woonwensen, zoals een thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Op de eerste verdieping is nog een ruime slaapkamer aanwezig. De badkamer is in 2025 volledig gerenoveerd en vormt een echte blikvanger. Er is gekozen voor een eigentijdse afwerking met luxe



Omschrijving

materialen, stijlvolle tegelwerken en modern sanitair. De combinatie van de warme groene tinten en de hoogwaardige afwerking geeft deze ruimte een hotelwaardige uitstraling. Het resultaat is een badkamer die direct klaar is voor jarenlang woonplezier.

Naast de badkamer zijn ook andere onderdelen van het huis recent aangepakt. Zo is in 2025 het schilderwerk uitgevoerd, het plafond is na-geïsoleerd en aan de voorzijde zijn voorzetramen geplaatst. Hierdoor profiteer je van extra comfort terwijl het karakter van het monument behouden blijft.

ZONNIG DAKTERRAS OP HET ZUIDOOSTEN

Buiten wacht een verrassend ruime buitenruimte die je niet direct verwacht achter deze karakteristieke gevel. Het royale dakterras op het zuidoosten vormt een heerlijke plek om van de zon te genieten. Vanaf de ochtend tot ver in de middag kun je hier ontspannen met een kop koffie, lunchen met vrienden of genieten van een lange zomeravond. Dankzij de omvang van het terras is er voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset, een eettafel en groenvoorzieningen. De vrije ligging zorgt voor een prettige sfeer en een gevoel van privacy. Voor veel kopers zal dit zonder twijfel één van de favoriete plekken van het huis worden.

De combinatie van een monumentaal karakter, een moderne badkamer, een slaapkamer op de begane grond en een groot dakterras maakt deze woning uniek. Het is een huis waar je direct kunt wonen en tegelijkertijd iedere dag kunt genieten van de unieke sfeer die alleen een monumentaal pand kan bieden.

CENTRAAL GELEGEN NABIJ HET GOUDASE CENTRUM

De Wachtelstraat ligt op korte afstand van het historische centrum van Gouda. Hierdoor woon je dichtbij alles wat de stad aantrekkelijk maakt. De gezellige binnenstad met haar winkels, restaurants, terrassen en monumentale gebouwen bevindt zich op fiets- en loopafstand. Ook dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn eenvoudig bereikbaar. Gouda staat bekend om haar sfeervolle binnenstad, de beroemde kaasmarkt en de vele culturele voorzieningen. Daarnaast biedt de stad uitstekende verbindingen richting Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Amsterdam. Zowel met de auto als met de trein ben je snel onderweg. Voor gezinnen zijn er diverse basisscholen en speelvoorzieningen in de directe omgeving aanwezig, terwijl liefhebbers van wandelen en fietsen kunnen genieten van de nabijgelegen singels, parken en recreatiegebieden.

De ligging van deze woning combineert daarmee het gemak van de stad met een prettige woonomgeving. Je woont centraal, maar ervaart tegelijkertijd rust en ruimte dankzij de vrije ligging van het huis.

Omschrijving

KENMERKEN:

- Woonoppervlak: ca. 103m²
- Perceeloppervlak: ca. 75m²
- Funderingsscan is uitgevoerd
- Bouwjaar: 1937
- 2 slaapkamers (mogelijkheid tot 3)
- Dakterras op het zuidoosten
- Badkamer gerenoveerd in 2025;
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (2024)
- Vloerverwarming benedenverdieping
- Parkeren in de wijk middels vergunning (meer informatie op website: <https://gouda.parkeerservice.nl/>);
- Er wordt een asbest- en ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte;
- Oplevering: in overleg.

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.

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'

"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."



Kenmerken



Woonoppervlakte

103 m²



Bouwjaar

1937



Slaapkamers

2



Perceeloppervlakte

75 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	103 m ²
Perceeloppervlakte	75 m ²
Inhoud	402 m ³
Bouwjaar	1937
Tuin	
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2024)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, voorzetramen

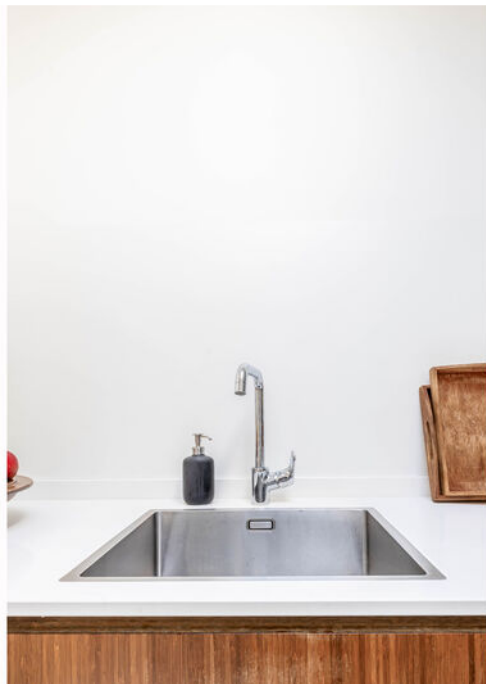
D













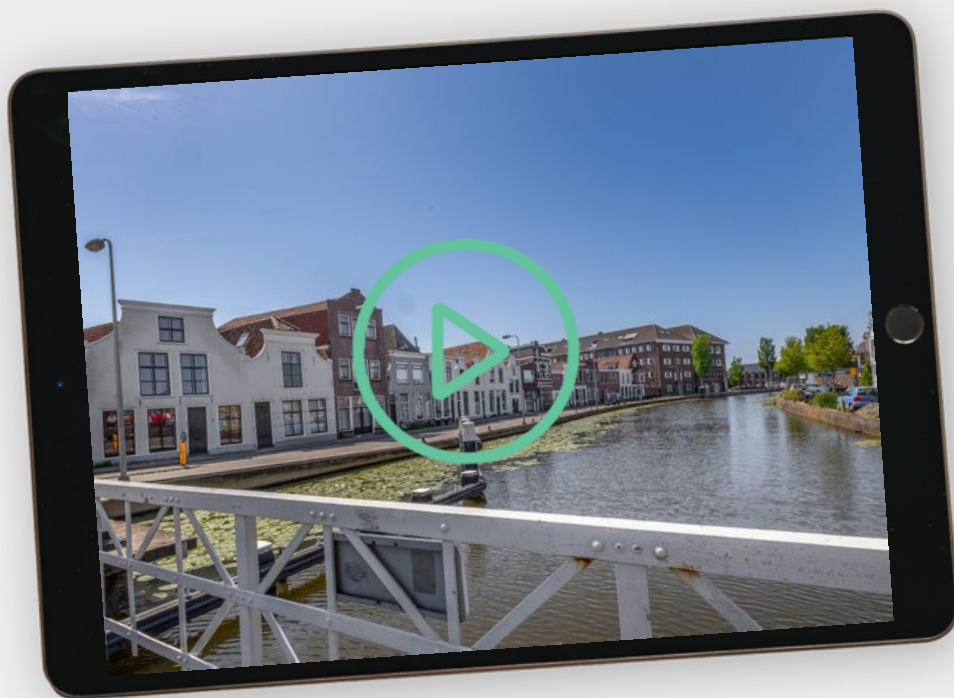




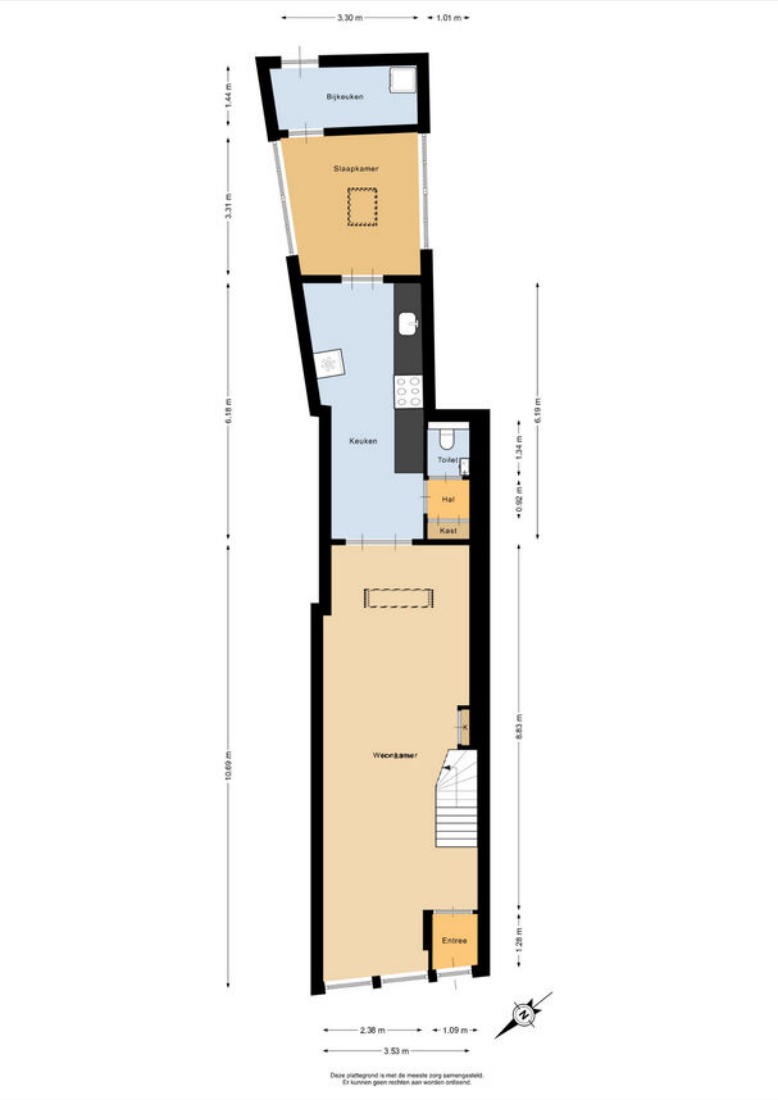


Virtueel>bezichtigen>

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



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken berging, witte kledingkasten slaapkamer begane grond	X		
- tv dressoir , bank, eettafel excl.stoelen, bed bovenslaapkamer excl. Matras			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- gordijn beneden voorraam		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- losse smeg koelkast		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
alle potten met boompjes/olijf/vijg/kruiden. bloem bakken voor het huis		X	
Tuin - Verlichting/installaties			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- tuintafel en parasol + voet			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



Maud>
Romijn>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 577 700
gouda@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. Bezichtiging 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 ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

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

