

Gouda

Kaagpoldererf 4



te>koop>

Vraagprijs
€ 435.000,- 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

RUIM EN DUURZAAM GEZINSHUIS OP EEN GROENE PLEK

Rustig wonen, veel leefruimte beneden en drie slaapkamers boven: aan het Kaagpoldererf 4 komt dit fijne gezinshuis beschikbaar. De begane grond is in 2016 uitgebouwd, waardoor er een royale leefruimte is ontstaan met volop plek voor het dagelijkse gezinsleven. De grote glaspartijen aan de achterzijde halen veel daglicht naar binnen en zorgen voor een prettige verbinding met de tuin. Met 113 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een ruime badkamer en drie woonlagen is er genoeg plek voor een jong gezin. Ook op het gebied van duurzaamheid zit het goed. Het huis heeft energielabel A en beschikt over 11 zonnepanelen (2021).

VEEL LEEFRUIMTE DOOR LICHTTE UITBOUW Bij binnenkomst valt direct op hoeveel licht en ruimte de benedenverdieping biedt. In 2016 is het huis flink vergroot met een uitbouw, waardoor er een royale leefruimte is ontstaan. Het glazen dak en de brede raampartijen laten volop daglicht binnen en zorgen voor een fijne verbinding met buiten. Vanuit de woonkamer kijk je mooi uit op het groen in de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

De extra meters maken het gemakkelijk om verschillende functies een eigen plek te geven. Er is ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel waar je met het hele gezin kunt aanschuiven. Ook wanneer vrienden of familie langskomen, hoef je niet te schuiven met meubels. Juist voor een jong gezin is die ruimte prettig: terwijl er aan tafel wordt gegeten of gewerkt, is er elders in de kamer plek om te spelen of te ontspannen. De grote glazen pui versterkt de verbinding tussen binnen en buiten. Op zonnige dagen valt het licht ver de leefruimte in en kijk je uit op de beschutte tuin. De inrichting met veel planten laat op de foto's goed zien hoeveel groenbeleving deze plek kan bieden.

DRIE SLAAPKAMERS EN COMPLETE BADKAMER

Verdeeld over de bovenverdiepingen beschikt het huis over drie slaapkamers. Daarmee is de indeling geschikt voor een gezin, maar ook voor wie een kamer wil gebruiken als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer. De verdeling over drie woonlagen geeft iedereen een eigen plek en zorgt ervoor dat wonen, slapen en werken goed van elkaar gescheiden kunnen worden.



Omschrijving

Een opvallend onderdeel is de badkamer, die in 2020 is vernieuwd. Deze is ruim opgezet en uitgevoerd in een rustige grijs tint. Je beschikt hier over een royale inloopdouche met glazen wand, een hoekbad en twee opzetwastafels. Het raam zorgt voor natuurlijk daglicht. De combinatie van een aparte douche en een bad is praktisch in het dagelijks gebruik, zeker met jonge kinderen, terwijl de dubbele wastafel prettig is tijdens de drukke ochtenduren. De voormalig badkamer is omgebouwd tot een wasruimte met toilet.

Ook de tweede verdieping biedt extra gebruiksmogelijkheden. Zo heb je binnen dit huis voldoende ruimte om de indeling mee te laten groeien met de gezinssituatie.

GROEN WONEN MET LAGE ENERGIEVRAAG

Niet alleen binnen, maar ook buiten heeft het huis een prettig karakter. Het perceel van 148 m² biedt een beschutte tuin met veel groen. De buitenruimte ligt rondom op het noorden en oosten. Dankzij de directe aansluiting op de uitgebouwde leefruimte wordt de tuin echt onderdeel van het dagelijkse wonen. De achterom maakt het bovendien makkelijk om fietsen of tuinspullen achterom te brengen. Ook duurzaamheid verdient hier aandacht. Op het dak liggen 11 zonnepanelen, geplaatst in 2021, en het huis heeft energielabel A. Daarmee combineert dit huis de ruimte van een gezinswoning uit 1989 met voorzieningen die passen bij comfortabel en energiezuiniger wonen.

WONEN IN HET GROENE GOVERWELLE

De ligging aan het Kaagpoldererf is rustig en groen. Direct bij de huisnummers 2 tot en met 5 ligt bovendien een speelplek, wat voor gezinnen met jonge kinderen een fijne aanvulling is. De gemeente Gouda heeft deze speelplek vernieuwd en bewoners uit de buurt betrokken bij de keuze voor het speeltoestel.

Kaagpoldererf ligt in de Polderbuurt, onderdeel van de Goudse wijk Goverwelle. De opzet van dit deel van Gouda past goed bij gezinnen die graag rustig wonen, maar voorzieningen wel graag binnen bereik houden. De wijk heeft veel groenstructuren en verschillende kleinere parkjes en speelplekken. De gemeente Gouda benoemt in haar gebiedsprogramma voor Goverwelle onder meer het Heenpolderplantsoen en Speelmoleneiland als groene plekken binnen de wijk.

Voor gezinnen is daarnaast prettig dat er meerdere basisscholen in Goverwelle zijn. Ook voor dagelijkse boodschappen hoef je de wijk niet uit: het winkelcentrum van Goverwelle ligt in de omgeving. Wie regelmatig met de trein reist, kan gebruikmaken van station Gouda Goverwelle. Dat maakt de ligging ook interessant wanneer werk, familie of andere dagelijkse bestemmingen buiten Gouda liggen.

Voor ontspanning ligt er rondom de wijk eveneens veel groen. Vanuit dit deel van Gouda zijn onder meer het Steinse Groen en de omgeving richting de Reeuwijkse Plassen goed bereikbaar. Dat geeft volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen of gewoon even naar buiten te gaan. Tegelijkertijd blijft het historische centrum van Gouda bereikbaar voor een middag winkelen, een terras of een bezoek aan de binnenstad.

Juist die combinatie maakt deze plek aantrekkelijk voor jonge gezinnen: je woont niet midden in de drukte, maar hebt scholen, winkels, openbaar vervoer, speelvoorzieningen en groen in de omgeving. En direct bij huis profiteer je van de rustige en beschutte ligging van het Kaagpoldererf.

Omschrijving

VERKOPER AAN HET WOORD

We vinden het hier leuk wonen omdat we aan de rand van Gouda wonen en via het parkje door de weilanden naar Haastrecht wandelen daar even lunchen of koffie met gebak nemen en weer terug wandelen. Ook wandel je zo door het Steinse groen en Goudse hout naar de Reeuwijkse plassen. Terwijl we ook binnen 10 minuten in het centrum zijn en daar gezellig gaan lunchen of winkelen of koffie met gebak doen bij Berg's Bakery op het Lange Groenendaal (zeer aan te bevelen) super lekker gebak en koekjes. We hebben met veel plezier hier gewoond, alleen is het huis nu met z'n tweetjes wel te groot.

KENMERKEN:

- * Woonoppervlakte: ca. 113 m²
- * Perceeloppervlakte: ca. 148 m²
- * Bouwjaar: 1989
- * Aantal kamers: 4
- * Aantal slaapkamers: 3
- * Energielabel: A
- * Begane grond uitgebouwd in 2016
- * Badkamer vernieuwd in 2020
- * 11 zonnepanelen uit 2021
- * 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

113 m²



Bouwjaar

1989



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

148 m²

Soort eengezinswoning

Type hoekwoning

Aantal kamers 4

Woonoppervlakte 113 m²

Perceeloppervlakte 148 m²

Inhoud 418 m³

Bouwjaar 1989

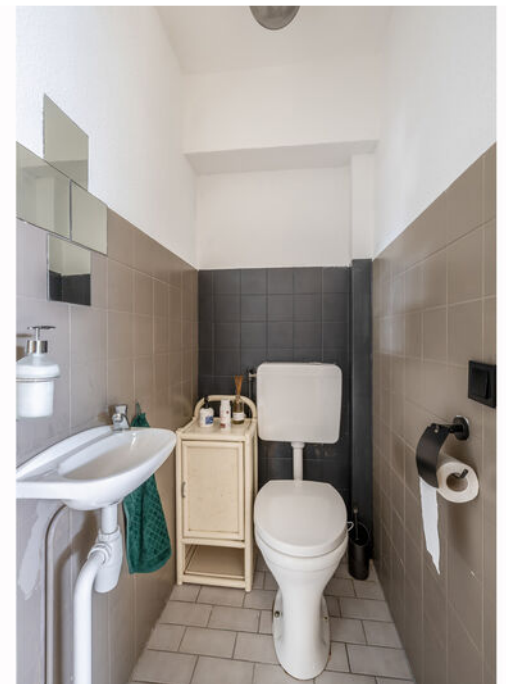
Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



















Virtueel>bezichtigen>

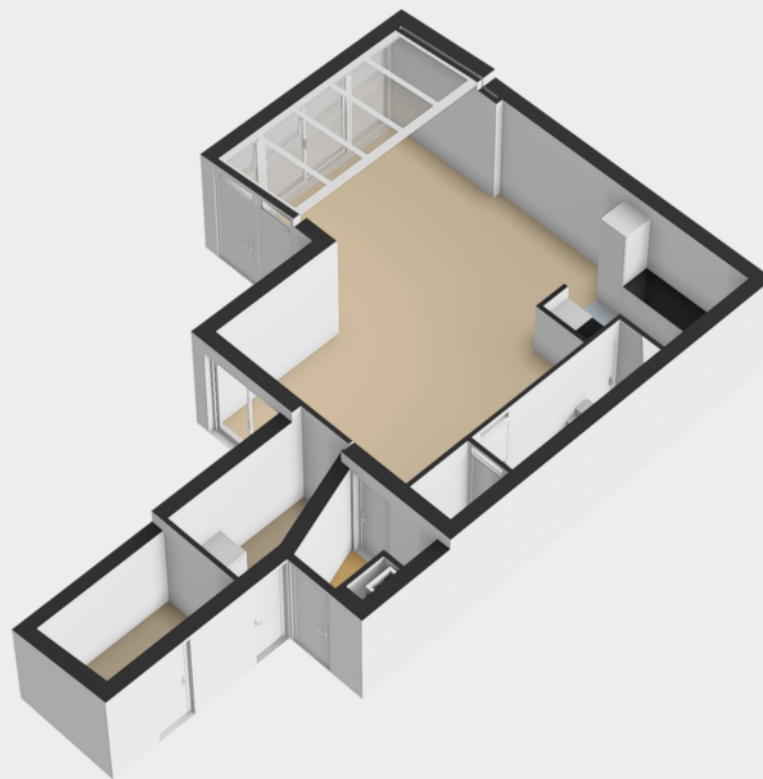
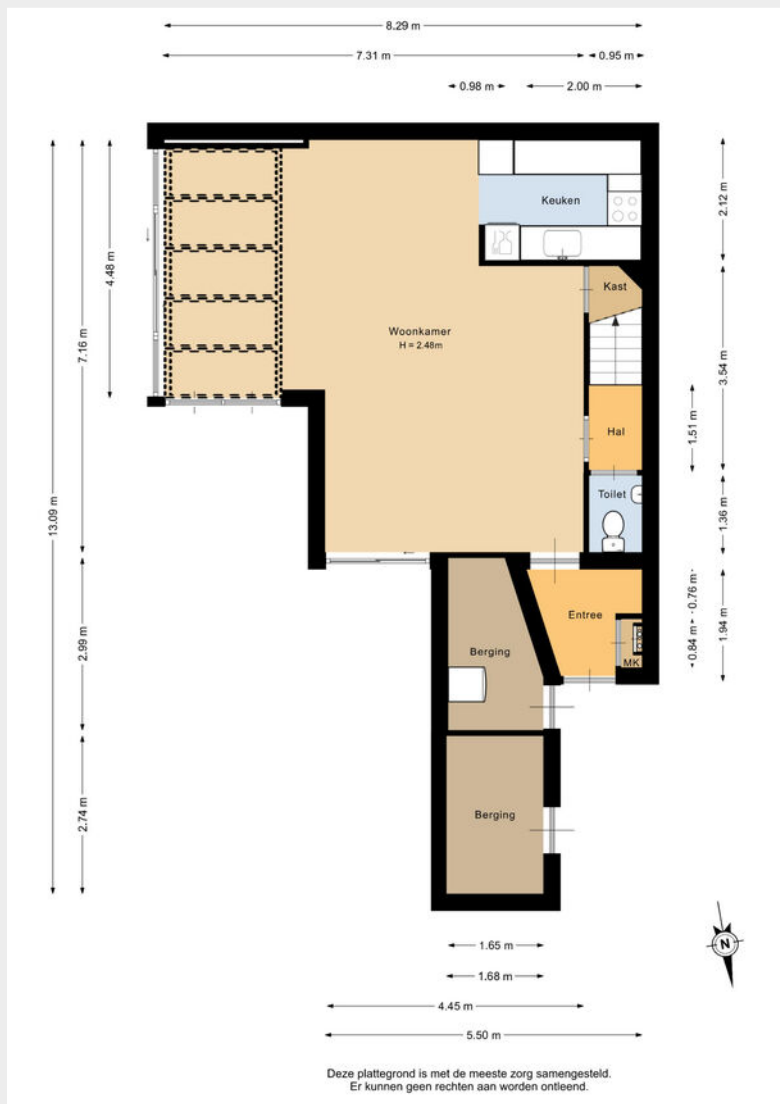
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



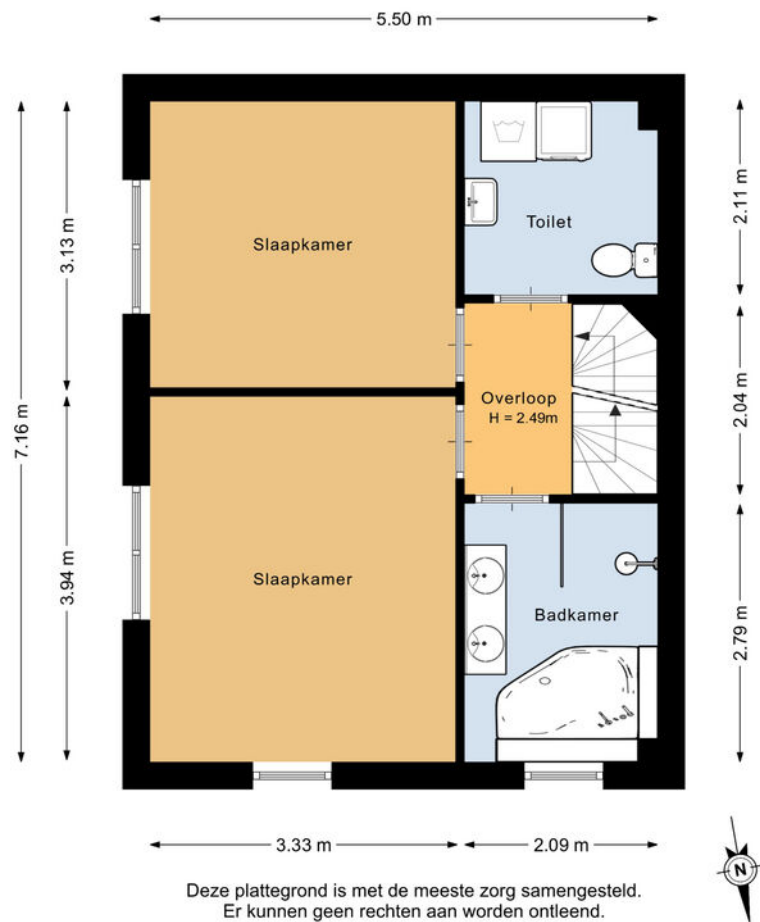
Plattegrond



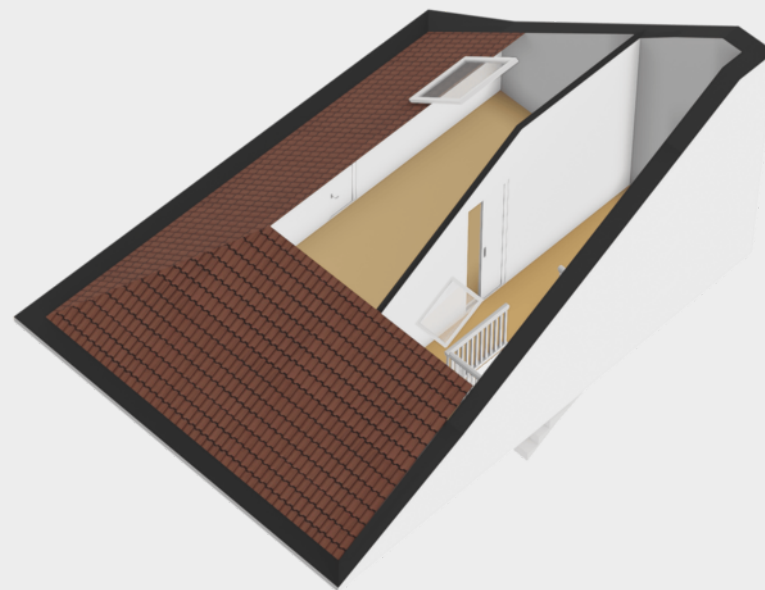
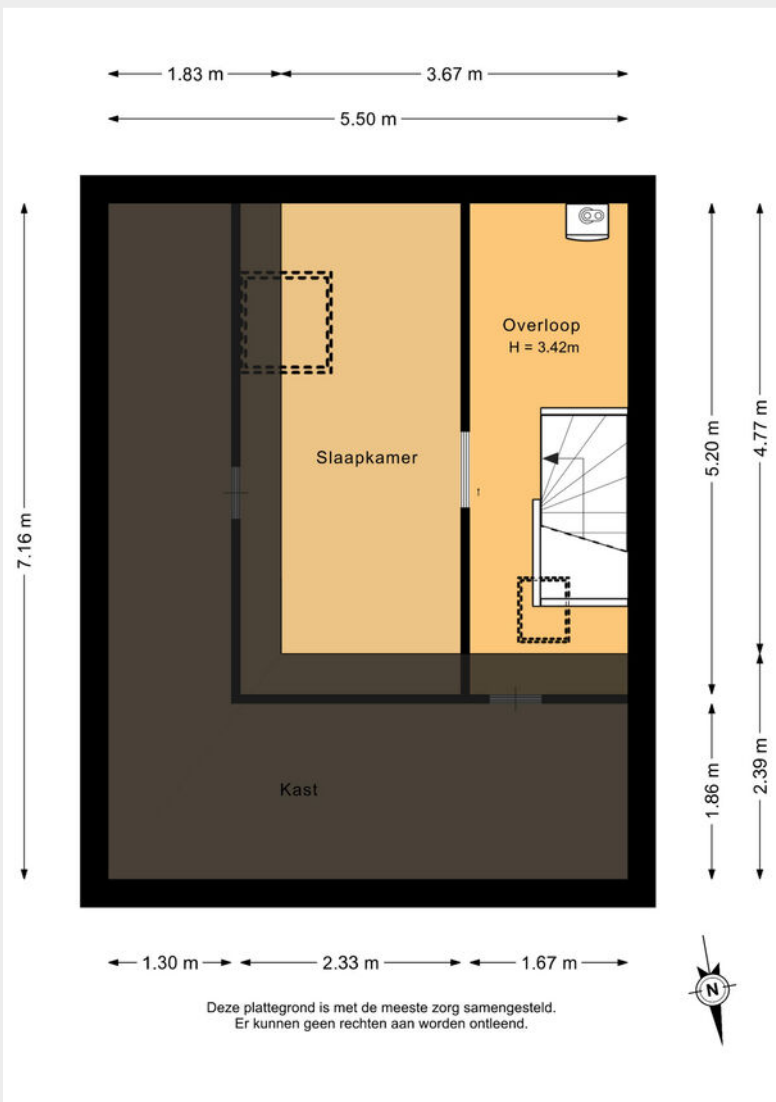
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- losse (hang)lampen		X		- (gas)fornuis	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- afzuigkap	X		
- Planken woonkamer		X		- oven	X		
- Planken berging	X			- koel-vriescombinatie	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vaatwasser		X	
- gordijnrails		X		- koffiezetapparaat		X	
- gordijnen		X		Woning - Sanitair/sauna			
- overgordijnen		X		Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- plavuizen	X			- toiletrolhouder	X		
- Zeil 1ste en 2de verdieping	X			- toiletborstel(houder)		X	
Overig, te weten				- fontein	X		
- Badkamerspiegel	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Woning - Keuken				- ligbad	X		
				- douche (cabine/scherf)	X		
				- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X						
- toiletkast	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toilet	X			Buitenverlichting	X		
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)		X		Tuin - Bebouwing			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuinhuis/buitenberging	X		
Brievenbus	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Overig			
Rookmelders	X			Overige tuin, te weten			
(Klok)thermostaat	X			- (sier)hek	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			- vlaggenmast(houder)	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Waterslot wasautomaat	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	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

