

Gouda

Woudstraat 32



te>koop>

Vraagprijs
€ 375.000,- 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.



Gerard»
Hoogendoorn»

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Omschrijving

KARAKTERVOL, UITGEBOUWD EN HELEMAAL INSTAPKLAAR

Een huis met karakter, maar met het wooncomfort van nu? Woudstraat 32 combineert het beste van beide. In 2018 is het huis grondig gerenoveerd én aan de achterzijde circa 2,5 meter uitgebouwd. Hierdoor geniet je van een verrassend ruime leefruimte, een moderne keuken, drie slaapkamers en een complete badkamer met zowel een ligbad als aparte douche. Tel daar de bergvliering, zonnige achtertuin en de fijne ligging nabij het centrum van Gouda bij op en je hebt een huis waar je als starter of jonge doorstromer uitstekend uit de voeten kunt. Kom binnenkijken en ervaar zelf hoeveel ruimte er achter deze karakteristieke gevel schuilgaat.

VERKOPER AAN HET WOORD

“Toen wij dit huis in 2018 kochten, waren we meteen enthousiast over de mogelijkheden. In korte tijd hebben we de woning helemaal naar onze eigen smaak kunnen maken en gemoderniseerd. Inmiddels voelt het al die jaren als een heerlijk thuis.

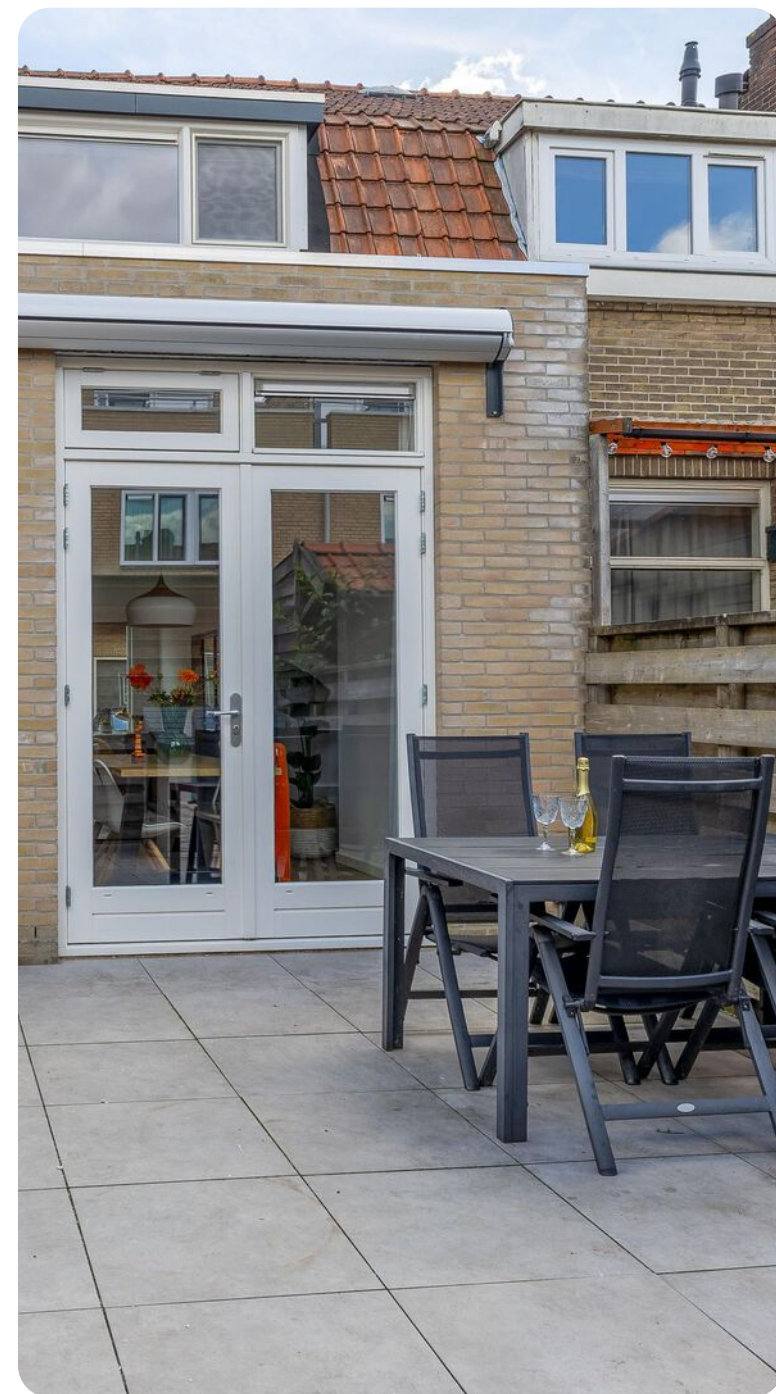
Wat we zo fijn vinden aan de locatie, is dat je hier rustig woont, maar toch overal dichtbij bent. De supermarkt is vlakbij, er zijn speeltuinen in de buurt en ook de stad is gemakkelijk bereikbaar. Ideaal, omdat je voor de dagelijkse dingen niet ver hoeft, maar ook zo de gezelligheid van de stad opzoekt.

We hopen dat de volgende bewoners hier net zo graag zullen wonen als wij hebben gedaan en er hun eigen fijne thuis van zullen maken!”

UITBOUW ZORGT VOOR EXTRA LEEFRUIMTE

Ook de indeling op de begane grond is in 2018 flink verbeterd. Aan de achterzijde is het huis met circa 2,5 meter uitgebouwd. Hierdoor is een lange leefruimte ontstaan met volop plek voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel.

Het brede raam aan de voorzijde zorgt voor veel daglicht. De parket vloerafwerking, lichte wanden en rustige afwerking geven de woonkamer een moderne uitstraling en vormen een fijne basis voor je eigen interieur.



Omschrijving

MODERNE KEUKEN MET PRAKTISCHE BIJKEUKEN

Verder naar achteren vind je de moderne keuken. De witte fronten en het donkere werkblad zorgen voor een strakke uitstraling en er is voldoende werk- en kastruimte aanwezig. De keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur!

Aansluitend ligt de bijkeuken. Een praktische extra ruimte voor voorraad, huishoudelijke spullen en apparatuur. Zeker in een huis van dit formaat is die extra ruimte erg prettig.

DRIE SLAAPKAMERS OP DE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde, heeft een grote schuifdeurenkast en is voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen. Daarnaast zijn er twee kamers die je bijvoorbeeld kunt gebruiken als kinder-, logeer- of werkkamer.

Daarmee is het huis niet alleen interessant als eerste koopwoning. Ook voor jonge doorstromers die behoefte hebben aan een extra kamer voor thuiswerken of gezinsuitbreiding biedt de indeling genoeg mogelijkheden.

COMPLETE BADKAMER MET BAD EN DOUCHE

De badkamer is verrassend compleet ingericht. Je beschikt hier over een ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en toilet. Daarmee hoef je niet te kiezen tussen snel douchen of uitgebreid in bad: het kan hier allebei.

EXTRA BERGRUIMTE OP DE VLIERING

Nog meer ruimte vind je boven de eerste verdieping. Via een vlizotrap bereik je de bergvliering van circa 8 m², met een hoogte van circa 2,29 meter in de nok kun je hier makkelijk staan. Er is een dakraam aanwezig voor daglicht. Een handige plek voor koffers, kerstspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

ZONNIGE ACHTERTUIN, BERGING EN OVERKAPPING

Ook buiten heb je een fijne plek om in de zon te kunnen zitten. De achtertuin ligt op het noordwesten en in de zomer is hier van 's ochtends tot 's avonds zon. De praktische berging met overkapping achterin de tuin biedt voldoende ruimte voor de fietsen of andere spullen.

RUSTIG WONEN DICHTBIJ HET CENTRUM VAN GOUDA

Woudstraat 32 ligt in een woonwijk met het centrum en dagelijkse voorzieningen dichtbij. Een supermarkt is binnen 2 minuten bereikbaar en voor kinderen zijn er speeltuinen in de omgeving. Tegelijkertijd is het Goudse centrum op loopafstand bereikbaar.

Omschrijving

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Vraagprijs € 375.000,-;
- 84 m² woonoppervlakte;
- Perceeloppervlakte 101 m²;
- Bouwjaar 1929;
- Totaal gerenoveerd in 2018;
- Uitbouw van circa 2,5 meter met openslaande deuren naar de achtertuin;
- Drie slaapkamers;
- Sfeervolle verhoogde plafonds in hoofdslaapkamer en badkamer;
- Complete badkamer met bad, douche en tweede toilet;
- Moderne keuken met volledig Bosch inbouwapparatuur;
- Handige bergvliering en bijkeuken;
- Geheel voorzien van dubbel glas HR++;
- Energielabel C;
- Dakkapel met kunststof kozijnen;
- Elektra vernieuwd;
- Zonnige tuin op het noordwesten (in zomer van ca. 10 – 20 uur zon in de tuin);
- Funderingsattest aanwezig: laag risico;
- Centrale ligging dichtbij voorzieningen en centrum van Gouda;
- Oplevering in overleg.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van uw nieuwe woning uw 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

84 m²



Bouwjaar

1929



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

101 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	84 m ²
Perceeloppervlakte	101 m ²
Inhoud	347 m ³
Bouwjaar	1929
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (2018)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

C





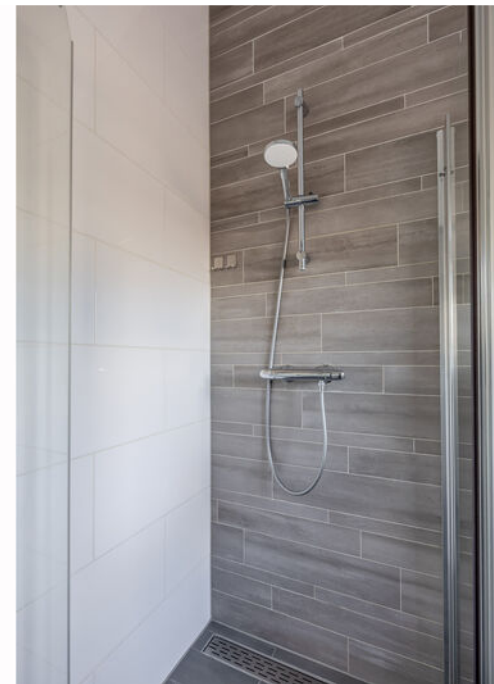
















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Woudstraat 32

Postcode/plaats

2802 KM Gouda

Sectie/perceel

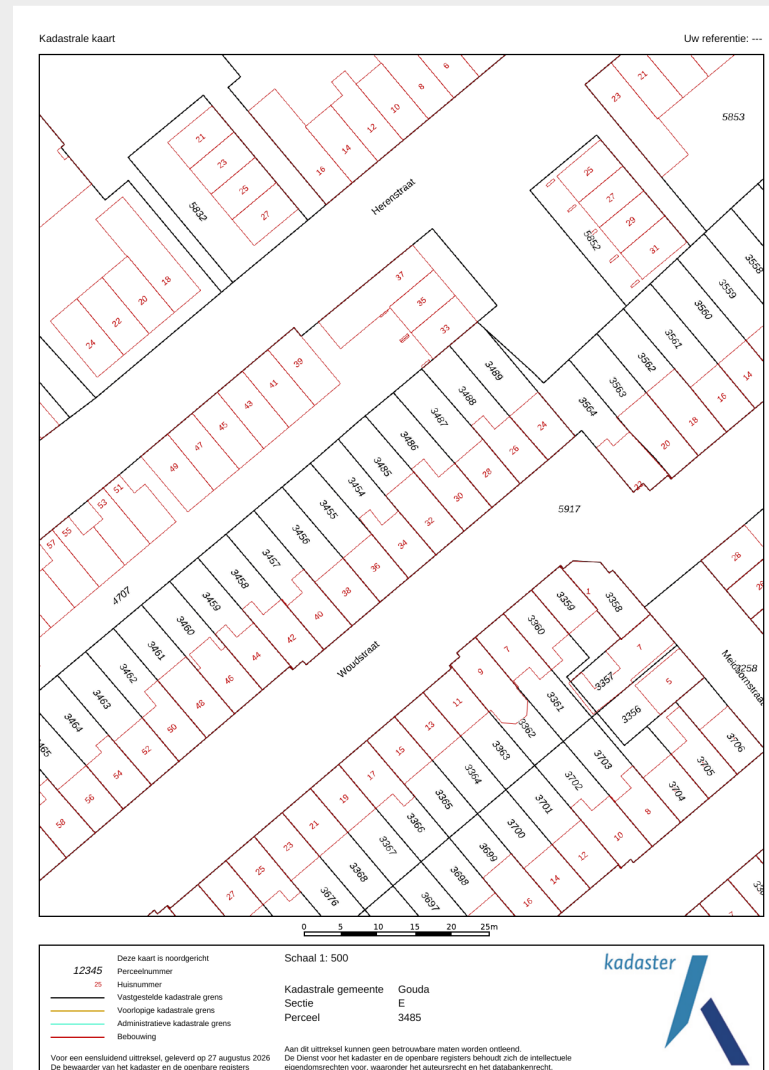
Sectie E, nummer 3485

Kadastraal eigendom

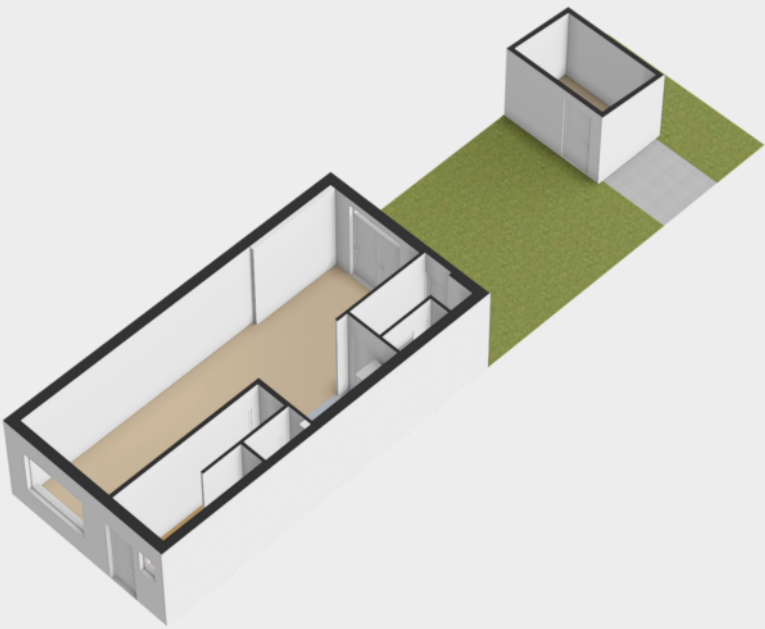
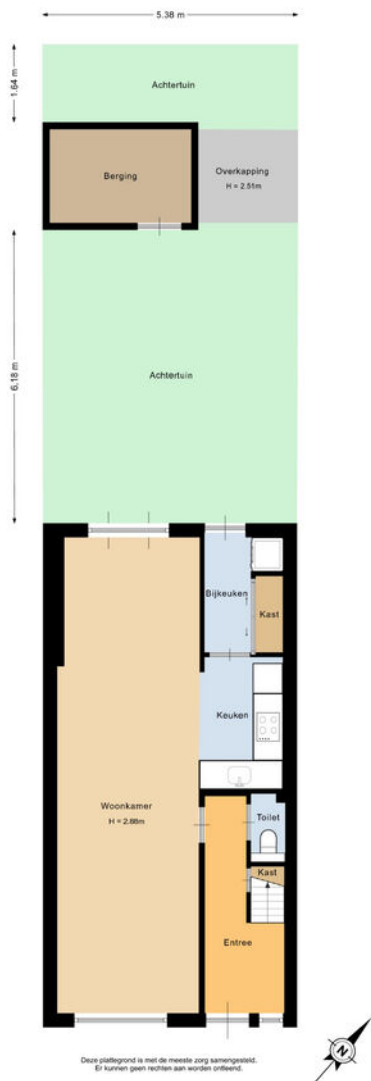
Volle eigendom

Perceelpervlakte

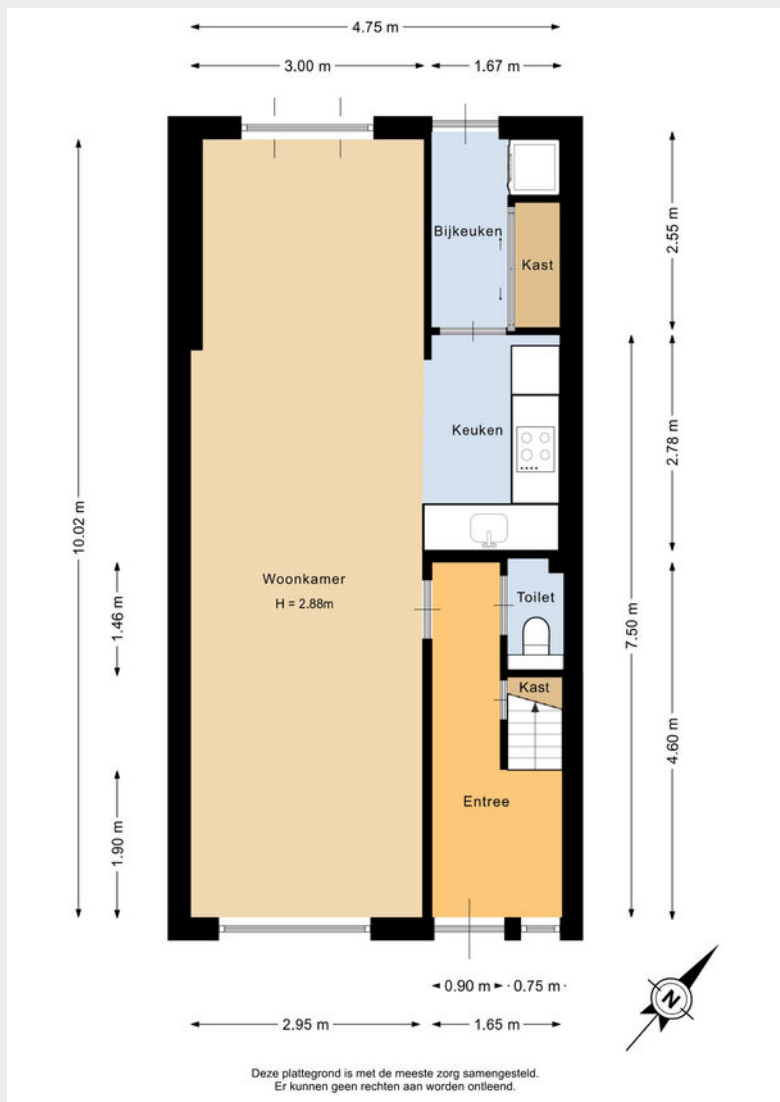
101 m²



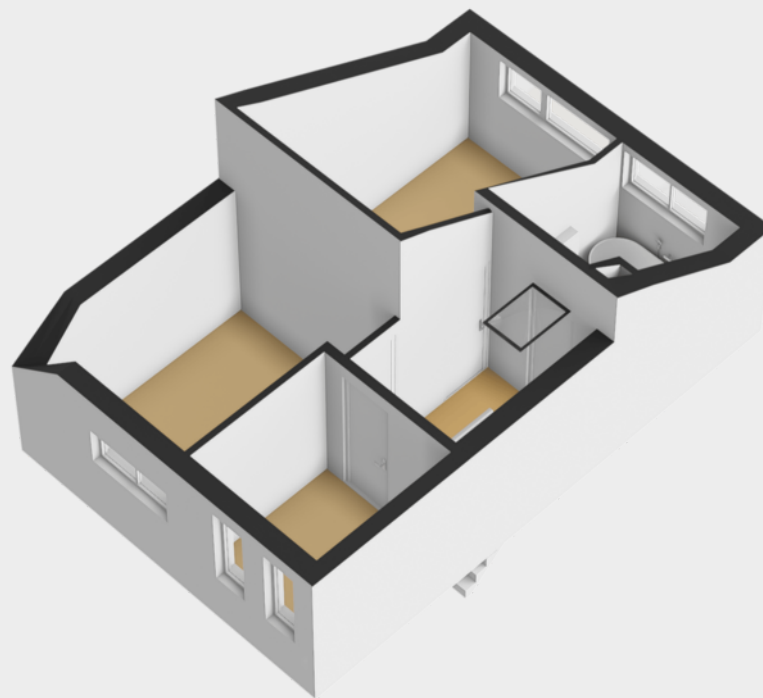
Plattegrond



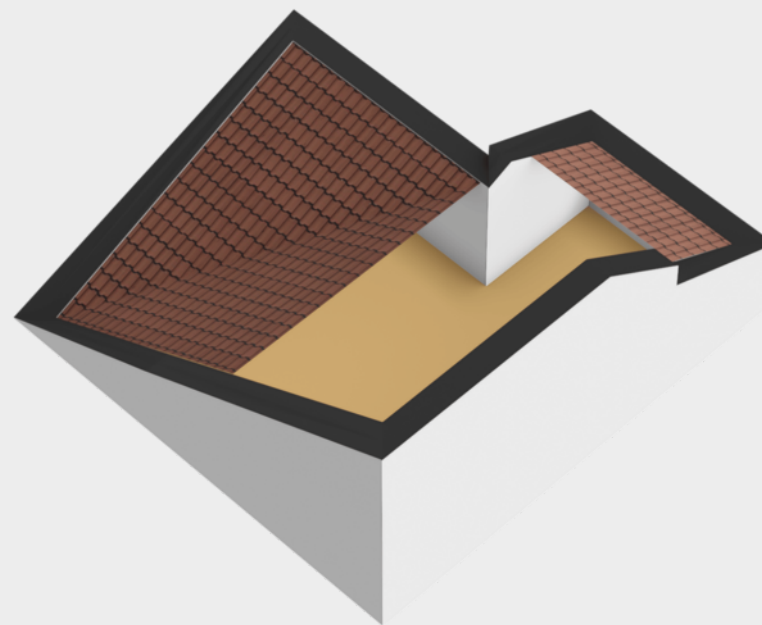
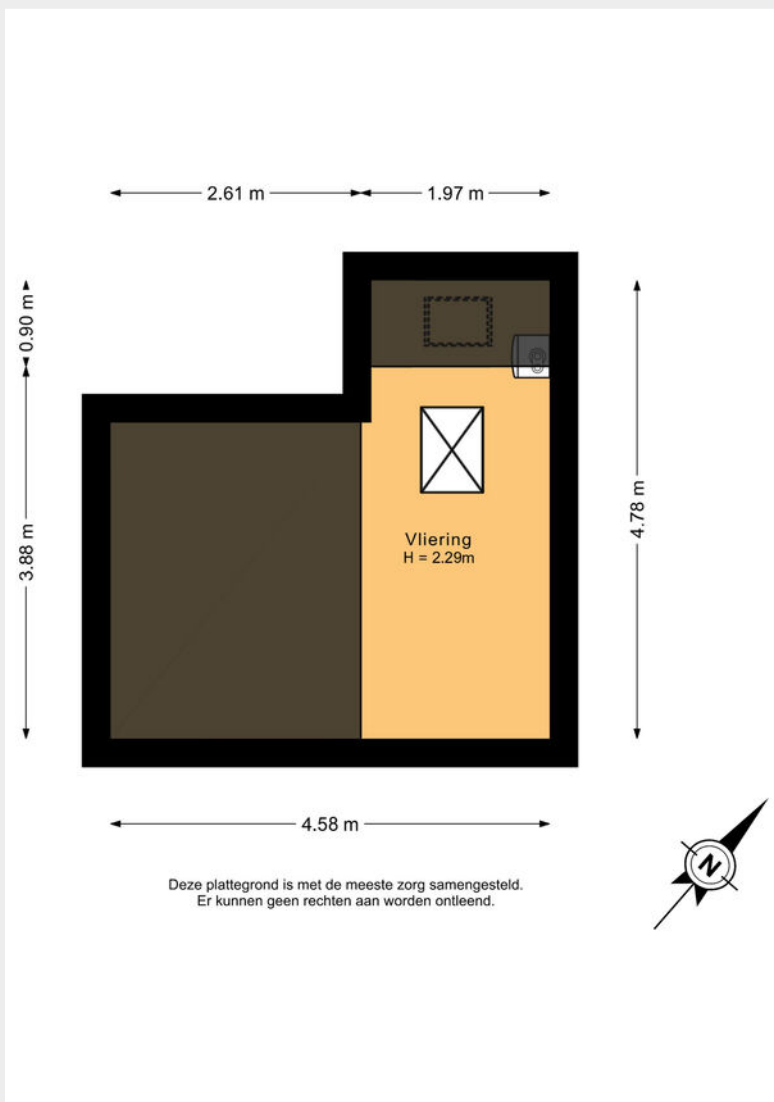
Plattegrond



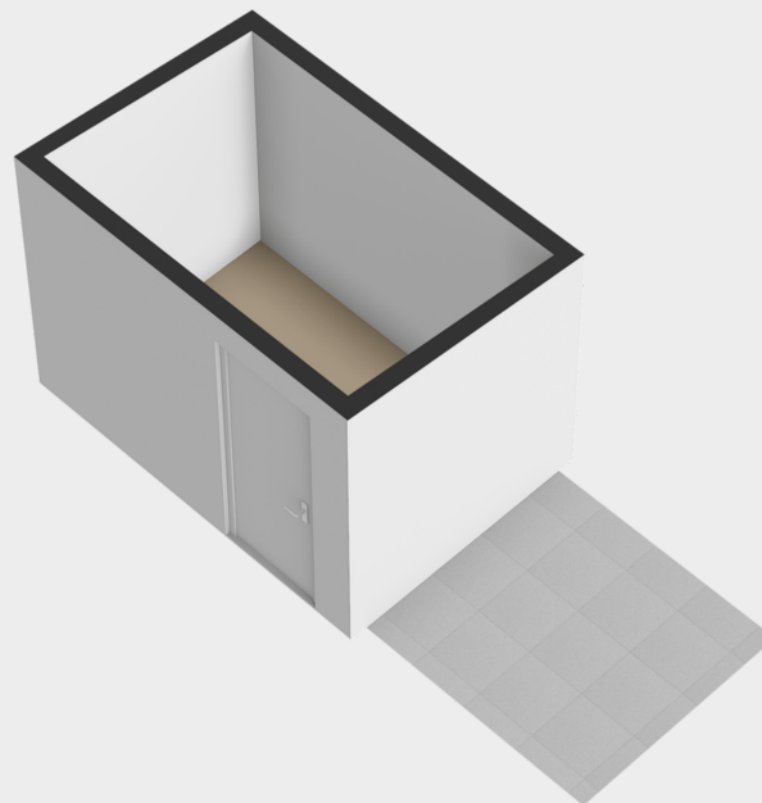
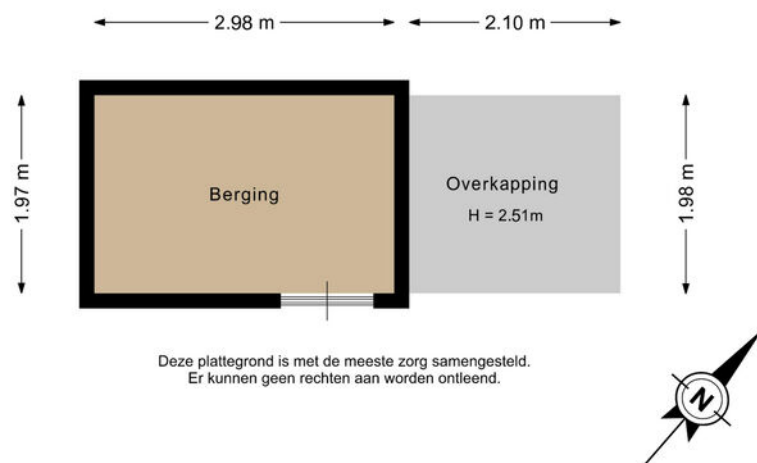
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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 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

