



DUPREE
makelaars

TE KOOP

Kleiwegstraat 13, Gouda

€ 349.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
62 m²



Perceeloppervlakte
65 m²



Inhoud
229 m³



Aantal kamers
3



Energielabel
A



Omschrijving

Midden in het centrum van Gouda, achter een karakteristieke gevel aan de Kleiwegstraat, ligt deze sfeervol afgewerkte woning van circa 62 m². De woning is volledig opgeknapt en instapklaar en combineert karakter met modern wooncomfort. Verdeeld over twee woonlagen beschikt de woning over een lichte, langgerekte woonkamer, een moderne keuken, twee slaapkamers, een stijlvolle badkamer en twee fijne buitenruimtes.

De afgelopen periode is de woning op diverse belangrijke punten vernieuwd. Zo zijn onder andere de badkamer, toiletten, cv-ketel, airconditioning, installaties, groepenkast en riolering vernieuwd. Ook is de woning geïsoleerd, zijn alle ramen vervangen door HR++ beglazing en zijn de plafonds, wanden, vloeren en binnendeuren aangepakt. Het schilderwerk aan zowel de binnen- als buitenzijde is in 2026 uitgevoerd. Hierdoor is een woning ontstaan waarin u zonder grote werkzaamheden kunt verhuizen.



Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 62 m²
- Volledig opgeknapt en instapklaar
- Gelegen aan de Kleiwegstraat, midden in het centrum van Gouda
- Verdeeld over twee woonlagen
- Twee slaapkamers
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur
- Volledig vernieuwde badkamer met inloopdouche, regendouche en handdouche
- Twee vernieuwde separate toiletten
- Nieuwe HR++ beglazing
- Woning geïsoleerd
- Nieuwe cv-ketel en airconditioning
- Vernieuwde installaties, groepenkast en riolering
- Nieuwe laminaatvloer op beide woonlagen
- Nieuw dakterras
- Beschutte buitenruimte op de begane grond
- Schilderwerk binnen en buiten uitgevoerd in 2026



Begane grond

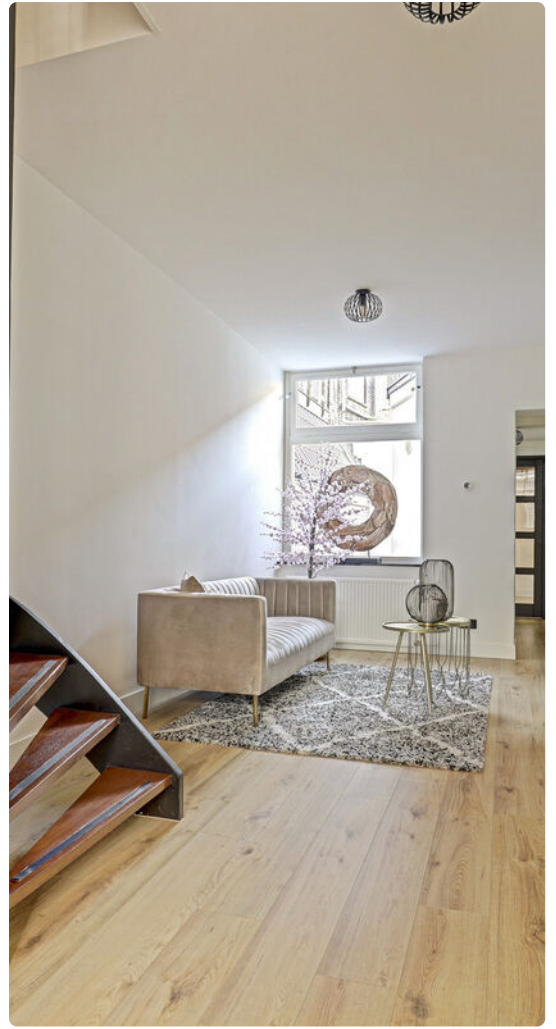
Via de entree komt u binnen in de woning. Vanuit hier stapt u de langgerekte woonkamer binnen, waar de houtlook laminaatvloer doorloopt richting de keuken. De lichte wanden, grote raampartijen en de lengte van de ruimte zorgen voor een open en ruimtelijk geheel. Er is voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek.

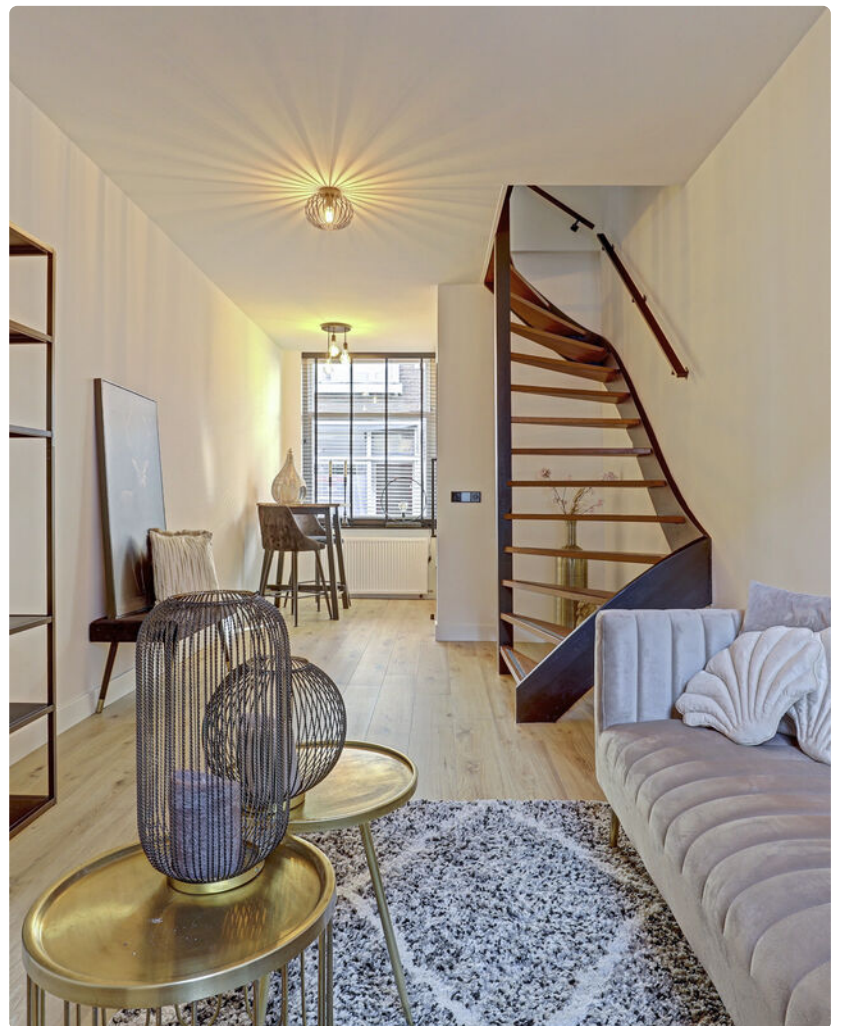
Een echte blikvanger is de open trap met donkere constructie en houten treden. Deze vormt een stoer contrast met de rustige afwerking van de woonkamer en geeft de ruimte extra karakter.

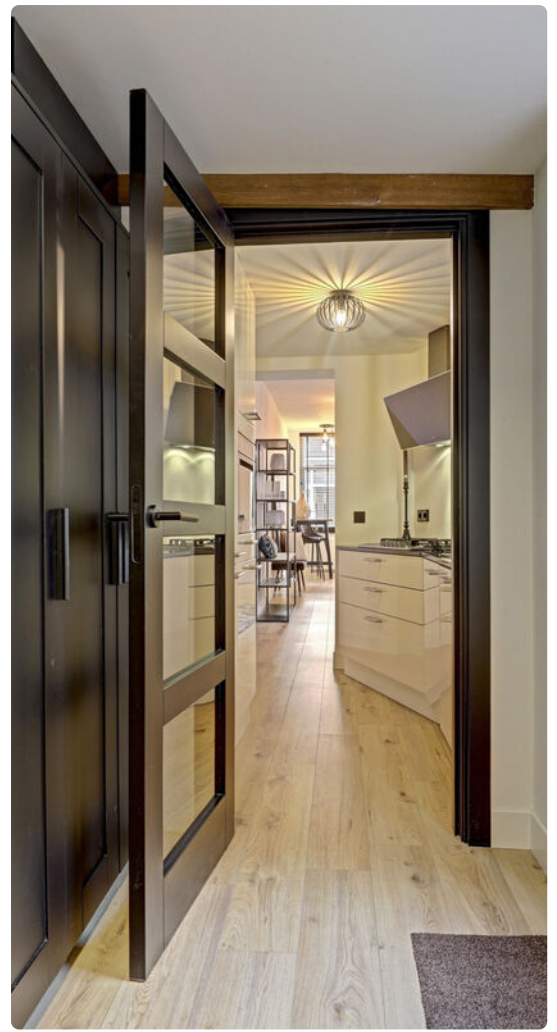
Aansluitend bevindt zich de moderne keuken. Deze is uitgevoerd met witte hoogglans fronten en een donker werkblad. De opstelling biedt veel kast- en werkruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De ronde spoelbak is fraai in het werkblad verwerkt. Een raam zorgt hier voor prettig daglicht.

Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken, waar zich een vernieuwd separaat toilet bevindt. Tevens zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. Vanuit de bijkeuken is ook de patio bereikbaar. Deze beschutte, betegelde plek biedt midden in de stad een praktische eigen buitenruimte.









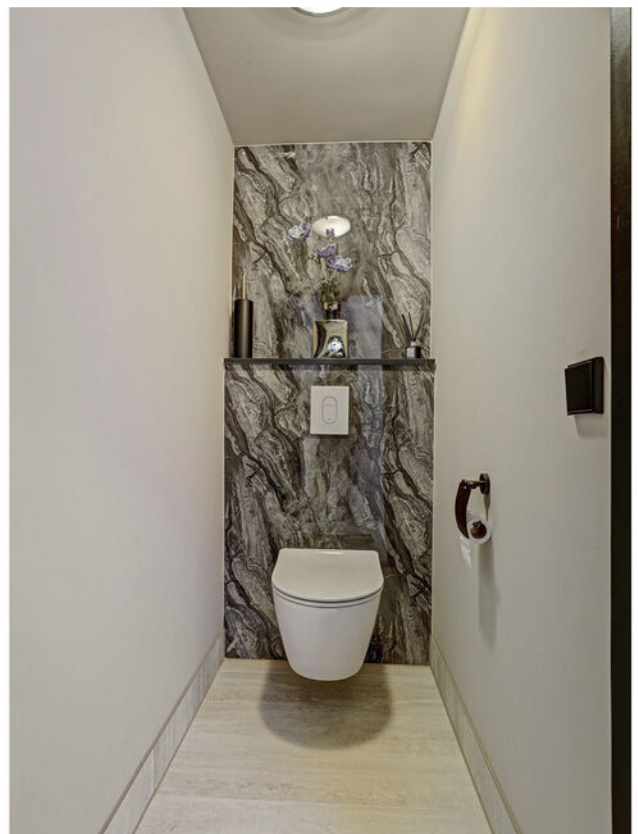
Eerste verdieping

De open trap brengt u naar de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, de badkamer en een tweede separaat toilet. Ook op deze verdieping is een nieuwe houtlook laminaatvloer gelegd, waardoor de verschillende vertrekken mooi op elkaar aansluiten.

De grootste slaapkamer is een sfeervolle ruimte met een hoog, schuin oplopend plafond en een zichtbare houten balk. Vanuit deze slaapkamer heeft u toegang tot het dakterras. Deze royale buitenruimte vormt een fijne verlenging van de slaapkamer en biedt volop mogelijkheden voor het plaatsen van een zitje.

De tweede slaapkamer is compacter van formaat en dankzij het grote raam prettig licht. Deze kamer leent zich uitstekend als slaapkamer, werkkamer of kleedkamer.

De badkamer is volledig vernieuwd en heeft een uitgesproken luxe uitstraling. De marmerlook wanden worden gecombineerd met goudkleurige kranen en douche-elementen. Er is een ruime inloopdouche met zowel een grote regendouche als een handdouche. Het wastafelmeubel met brede wastafel en ronde spiegel maakt het geheel compleet. Door het raam komt bovendien natuurlijk licht binnen.

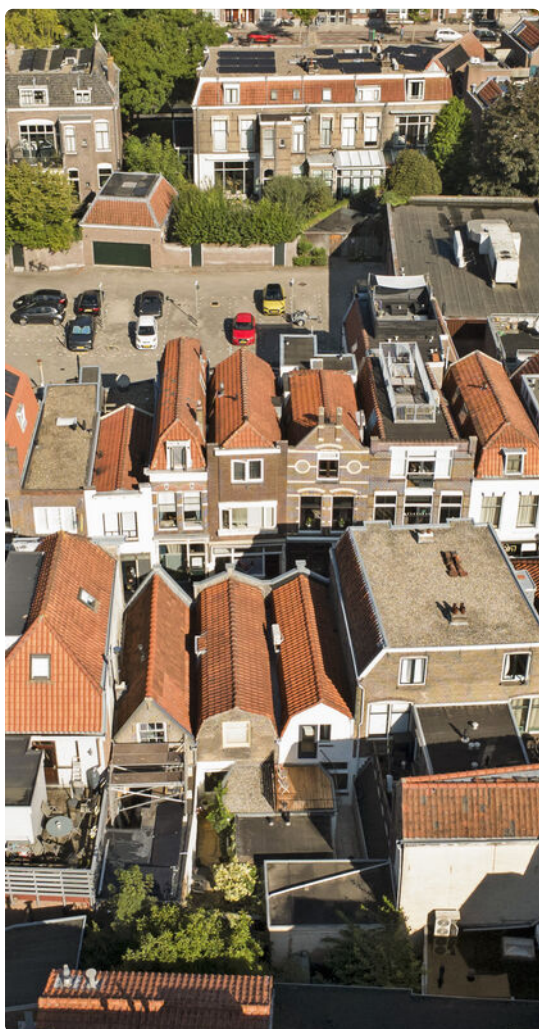




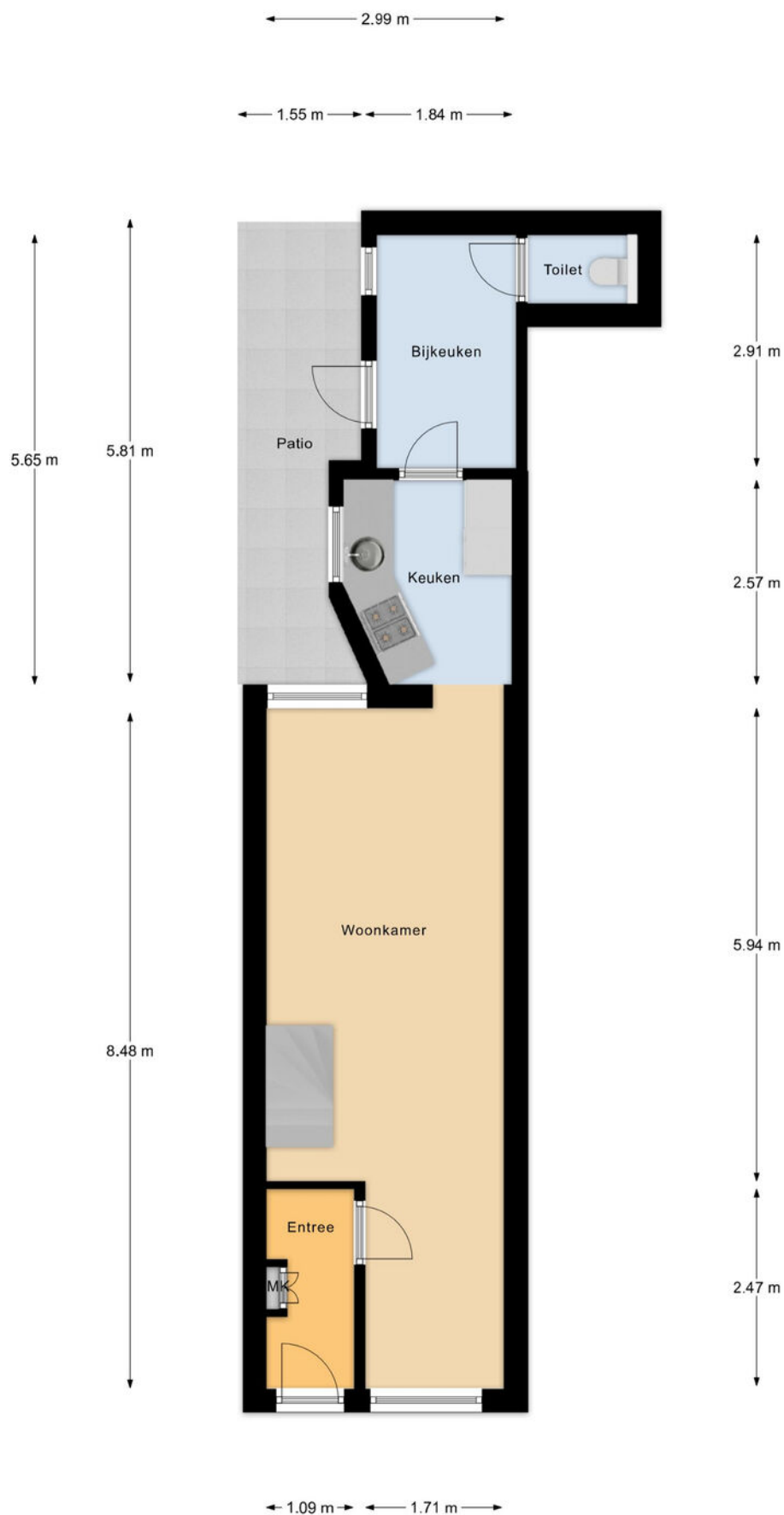
Buitenruimte en dakterras

De woning beschikt over twee afzonderlijke buitenruimtes. Op de begane grond ligt een beschutte, betegelde buitenruimte die vanuit de hal bereikbaar is. Op de eerste verdieping bevindt zich het nieuwe dakterras, dat vanuit de grootste slaapkamer bereikbaar is. Hierdoor kunt u zowel op de begane grond als op de verdieping genieten van een eigen buitenplek midden in de stad.



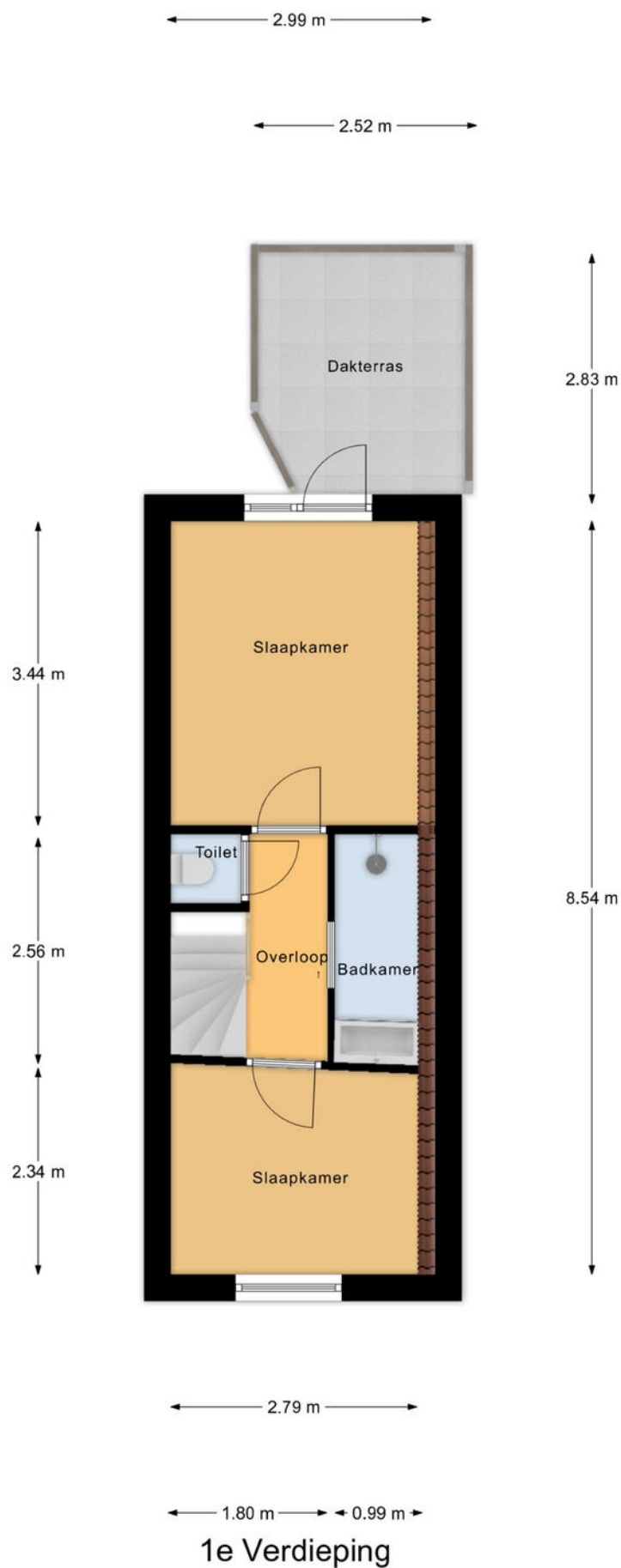


Plattegrond



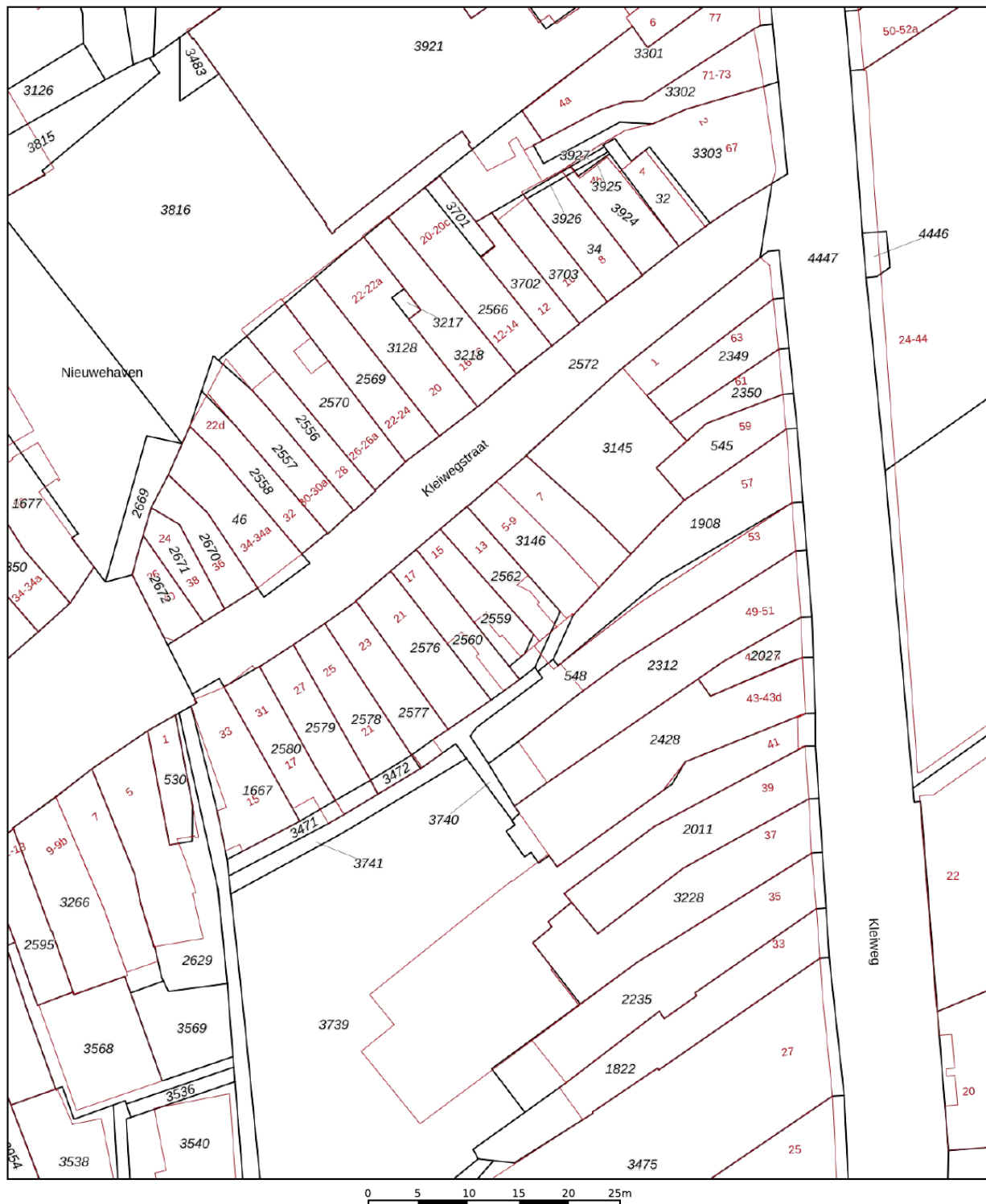
Begane Grond

Plattegrond



Kadastrale kaart

Uw referentie: kleiwegstraat 13

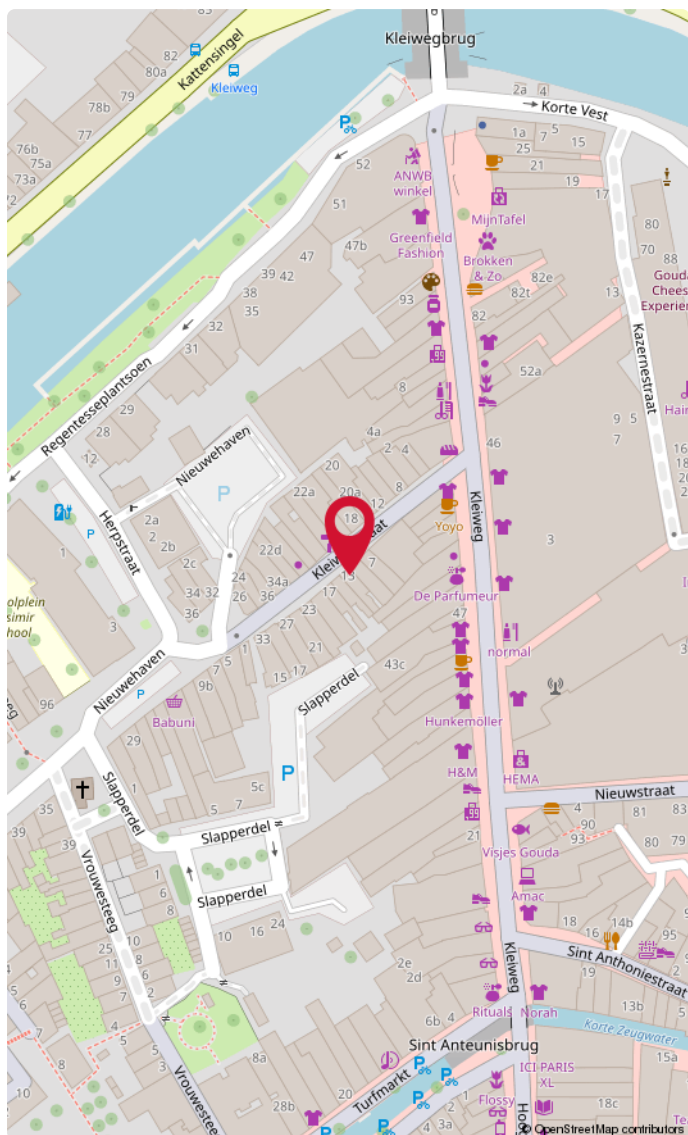
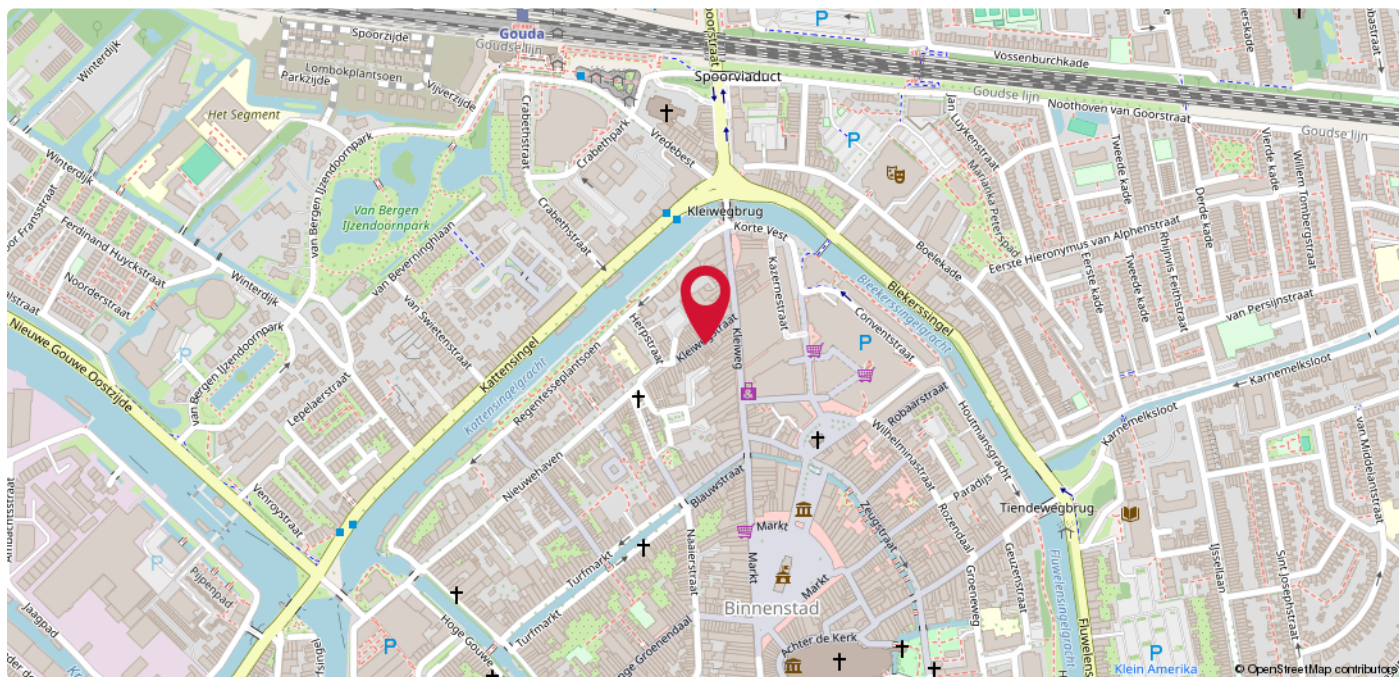


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Gouda Sectie B Perceel 2562	kadaster 
---	---	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

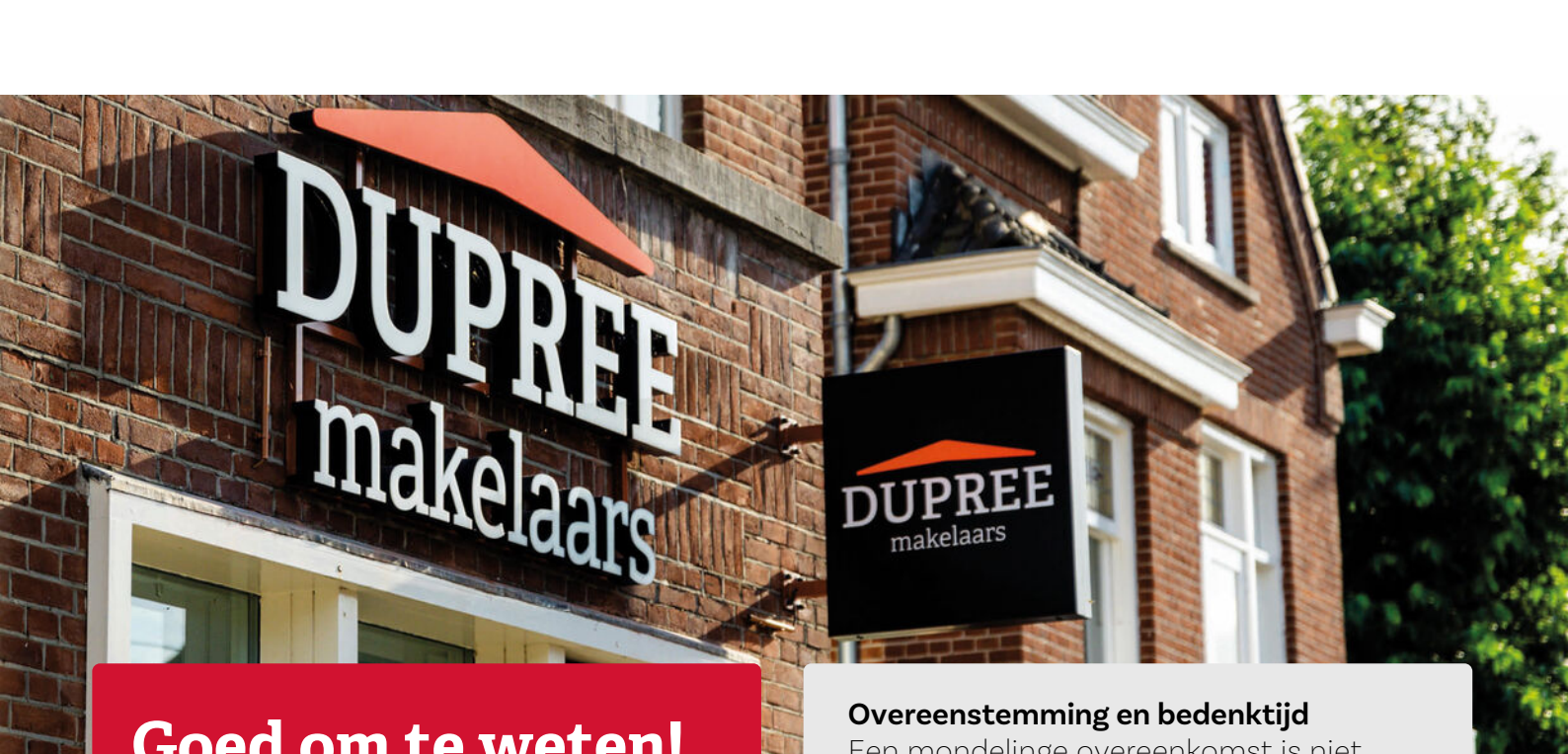
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Binnenstad

In de binnenstad is een groot aantal historische en monumentale gebouwen te vinden, waarvan het Stadhuis en de Sint-Janskerk waarschijnlijk de beroemdste zijn. De stad staat daarnaast bekend om zijn Goudse kaas, die in de zomer verhandeld wordt op de donderdagse toeristische kaasmarkt. Ten slotte geniet Gouda bekendheid door de fabricage van bier, kaarsen, pijpen, Gouds plateel, stroopwafels en het jaarlijkse lichtfeest Gouda bij Kaarslicht. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving zoals supermarkten, avondwinkels, bakkerijen, horecagelegenheden en sportfaciliteiten. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A12) op korte afstand te bereiken. Zie jij jezelf hier al thuis komen?



DUPREE
makelaars

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via [Move.nl](https://www.move.nl) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

