

Gouda

Gregorius Coolstraat 19



te>koop>

Vraagprijs
€ 450.000,- 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 GEZINSHUIS MET DIEPE ACHTERTUIN

Ben je op zoek naar een ruim huis waar je met een jong gezin jarenlang vooruit kunt? Dan is Gregorius Coolstraat 19 zeker een bezichtiging waard. Met maar liefst vijf slaapkamers, een woonoppervlakte van 118 m² en een extra diepe achtertuin dankzij de aanvullende grond aan de achterzijde, biedt dit huis verrassend veel leefruimte. De rustige ligging in een fijne woonwijk maakt het plaatje compleet.

VERKOPER AAN HET WOORD

Waarom hebben we 40 jaar met heel veel plezier in de Gregorius Coolstraat (Kadebuurt) gewoond?

1: Het is een rustige, gezellige straat met mensen van verschillende achtergronden en samenstellingen.

Buren denken met je mee en helpen waar nodig.

2: Het huis ligt zeer centraal. Scholen, binnenstad, de markt, station, bibliotheek en winkels zijn op ca 10 minuten lopen te bereiken.

3: Sinds het invoeren van parkeervergunningsysteem hebben we nauwelijks parkeerproblemen. Meestal is er plek voor de deur.

4: Het huis is erg ruim en biedt vele mogelijkheden voor een gezin met opgroeiende kinderen.

Onze 3 kinderen zijn hier geboren en opgegroeid. De diepe achtertuin leent zich uitstekend voor spelen, BBQ-en, feestjes en relaxen in zon of schaduw.

We zijn nu in een fase gekomen dat we gelijkvloers en kleiner willen gaan wonen en zien graag dat een startend gezin in onze woning komt.

VOLDOENDE RUIMTE VOOR HET GEZIN

De doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde. Er is volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel waar je met familie of vrienden samenkomt. De keuken ligt direct naast de woonkamer en is praktisch ingericht met veel werkblad, voldoende kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Vanuit het keukenraam kijk je eveneens uit over de tuin, terwijl je via de achterdeur zo het terras op loopt.



Omschrijving>

Met drie woonlagen en vijf slaapkamers is ruimte hier geen enkel probleem. Of je nu een groot gezin hebt, thuiswerkt of graag logees ontvangt, iedereen vindt hier zijn eigen plek. De slaapkamers zijn praktisch verdeeld over de verdiepingen, waardoor ouders en kinderen voldoende privacy hebben. Ook een hobbykamer of werkkamer behoort moeiteloos tot de mogelijkheden. De achtertuin is één van de grote pluspunten van dit huis. Door de extra aangekochte grond is deze opvallend dieper dan je misschien verwacht. De ligging op het westen zorgt ervoor dat je hier vanaf de middag tot in de avond van de zon kunt genieten. Er is ruimte genoeg voor een grote eettafel, speeltoestellen voor de kinderen of een gezellige barbecue met vrienden. Dankzij de combinatie van terras, groen en diepte voelt de tuin ruim en beschut aan.

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn de afgelopen jaren mooie stappen gezet. Het huis is o.a. voorzien van dak- en muurisolatie, HR++ beglazing en zonnepanelen. Dat resulteert in een comfortabel binnenklimaat én een uitstekend energielabel A. Zo profiteer je direct van lagere energielasten en ben je voorbereid op de toekomst.

RUSTIG WONEN DICHT BIJ ALLES

De Gregorius Coolstraat ligt in een rustige straat waar kinderen nog buiten kunnen spelen en buren elkaar kennen. Tegelijkertijd woon je verrassend centraal. Scholen, sportverenigingen, supermarkten en de historische binnenstad van Gouda liggen allemaal op korte afstand. Ook het NS-station bereik je binnen enkele minuten, waardoor steden als Rotterdam, Utrecht en Den Haag uitstekend bereikbaar zijn. Voor jonge gezinnen is dit een plek waar dagelijks gemak en woonplezier samenkomen. Even lopend naar school, boodschappen doen in de buurt of op zaterdag naar de markt in het centrum; alles ligt binnen handbereik. Daarbij zorgt de rustige woonomgeving ervoor dat je na een drukke dag weer thuiskomt op een plek

waar je echt tot rust komt.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak: ca. 118m²
- Perceeloppervlak: ca. 151m²
- Energielabel A;
- Dakisolatie en gevelisolatie aanwezig;
- Geweldige locatie dichtbij het centrum;
- Zonnige achtertuin en balkon op het westen;
- 11 zonnepanelen;
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (2008);
- 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.

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

118 m²



Bouwjaar

1968



Slaapkamers

5



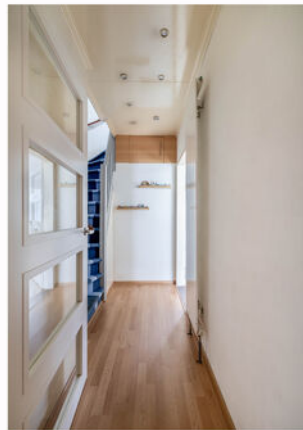
Perceeloppervlakte

151 m²

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	151 m ²
Inhoud	436 m ³
Bouwjaar	1968
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2008)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



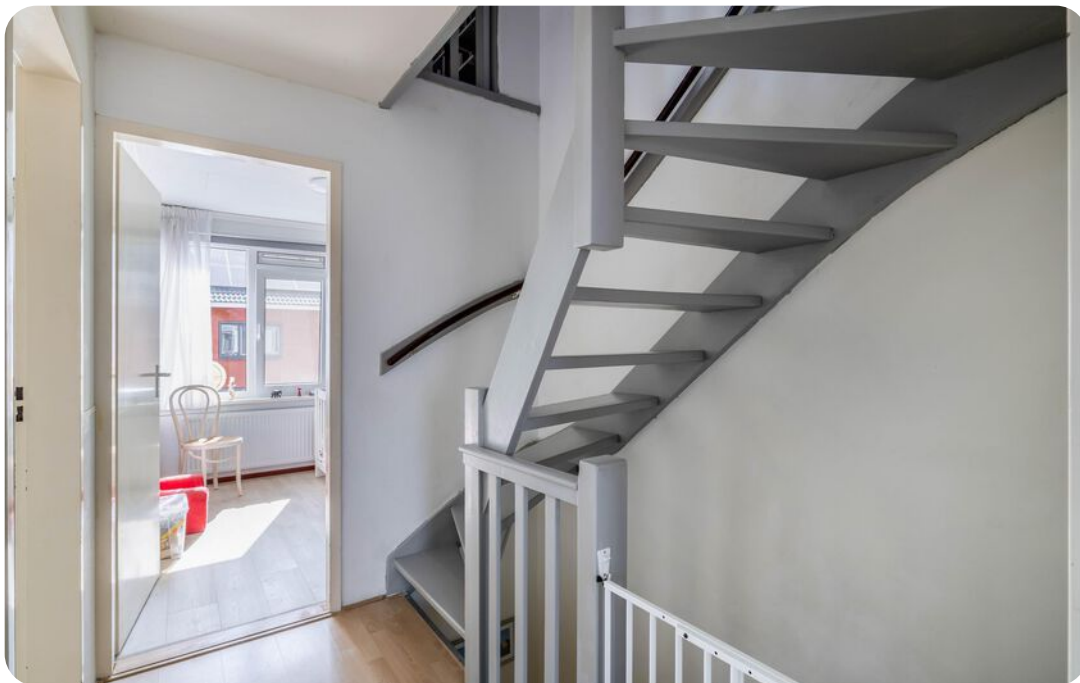
















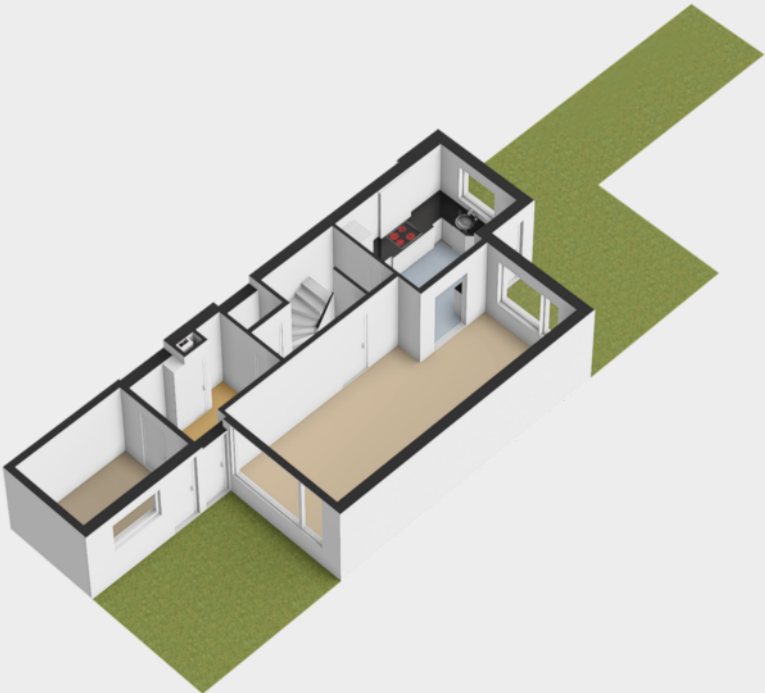
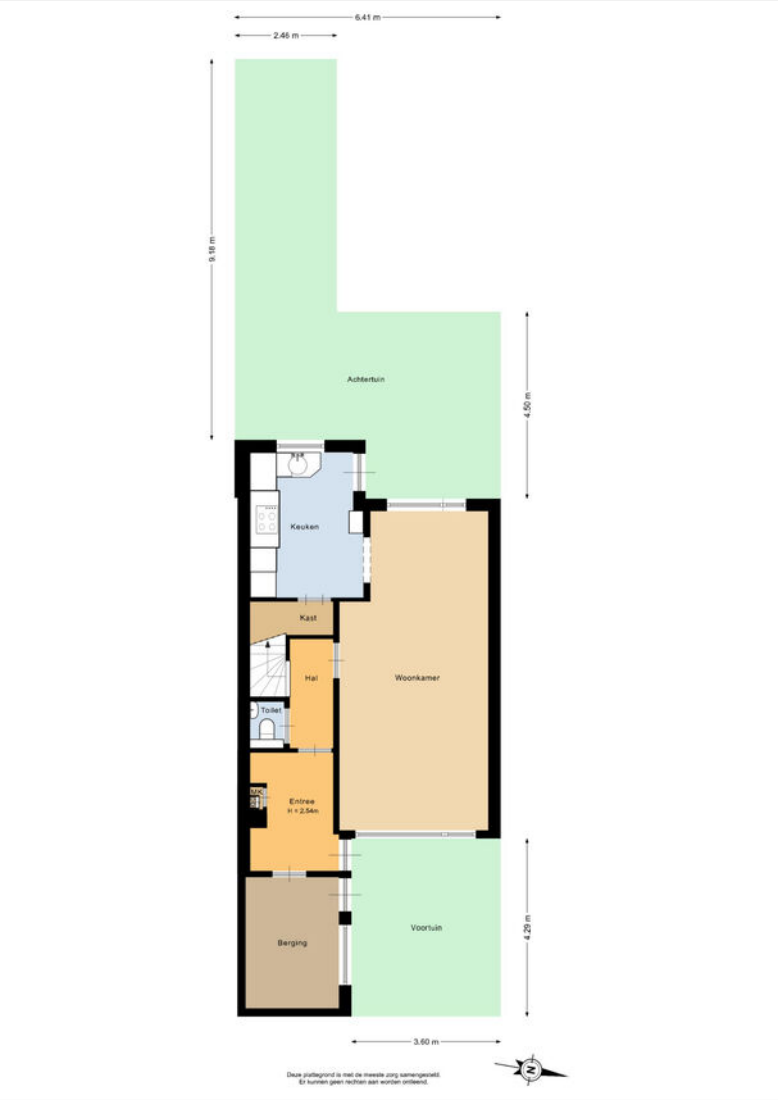


Virtueel>bezichtigen>

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



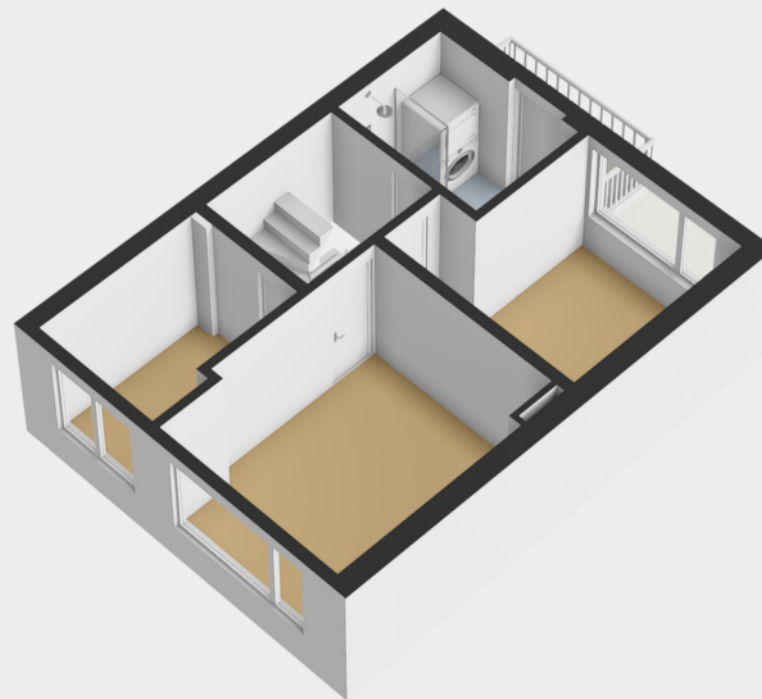
Plattegrond



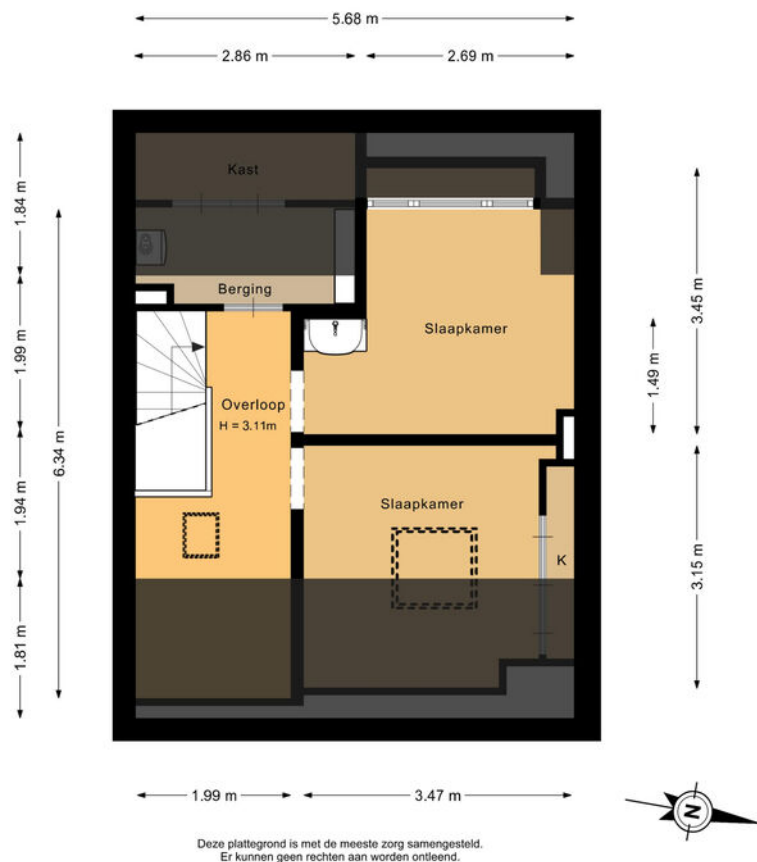
Plattegrond



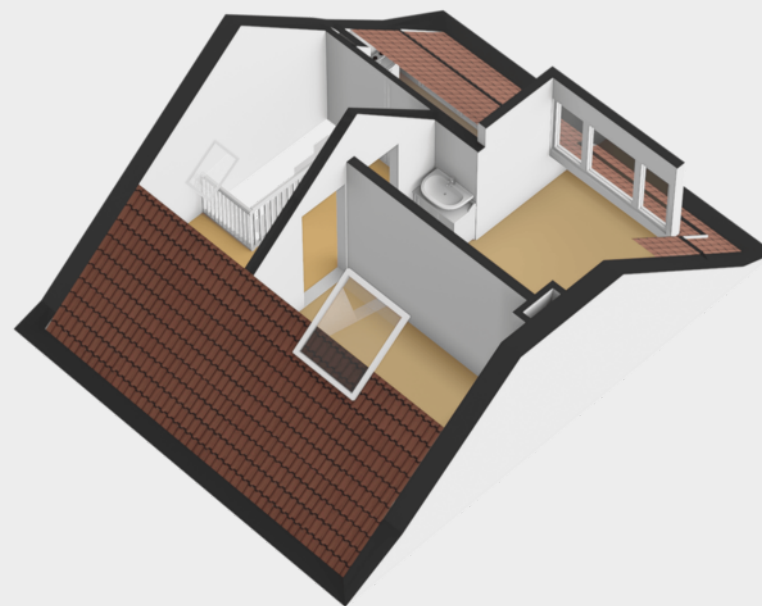
Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X			Overig, te weten			
Radiatorafwerking	X			- spiegelwanden	X		
Verlichting, te weten							
- inbouwspots/dimmers	X			Woning - Keuken			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- losse (hang)lampen		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- kookplaat	X		
- slaapkamers: Linnenkast+schoen+dressoir		X		- afzuigkap	X		
+4ladenkastje; speelgoedkast; ladenkast bruin;				- magnetron	X		
- woonkamer: TVmeubel+2kastjes+plank		X		- oven	X		
				- koel-vriescombinatie	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vaatwasser	X		
- gordijnrails	X			- koffiezetapparaat		X	
- gordijnen		X		- ladekastje+opbergkastje wit	X		
- overgordijnen		X					
- vitrages		X		Keukenaccessoires, te weten			
- rolgordijnen			X	- automatische afvalbak		X	
- (losse) horren/rolhorren	X						
				Woning - Sanitair/sauna			
Vloerdecoratie, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- laminaat	X						

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X			Tuin - Inrichting			
- toiletborstel(houder)	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- fontein	X			Beplanting	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Verlichting/installaties			
- douche (cabine/schermbel)	X			Buitenverlichting	X		
- wastafelmeubel	X			Tijd- of schemersschakelaar/bewegingsmelder	X		
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X			Tuin - Bebouwing			
- toiletborstel(houder)	X			Tuinhuis/buitenberging			X
				Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuingereedschap waaronder elektrische grasmaaier, scheppen, hark, sneeuwschuiver, ladder 7 meter hoog			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		
Waterslot wasautomaat		X					
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	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

