

Gouda
Boelekade 12



te>koop>

Vraagprijs
€ 425.000,- 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 APPARTEMENT MET ZONNIG DAKTERRAS VLAKBIJ DE BINNENSTAD

Ruim wonen, twee goede slaapkamers én een dakterras van maar liefst 34 m² op het zuiden. En dat allemaal direct om de hoek van het centrum van Gouda. Boelekade 12 combineert ongeveer 100 m² woonoppervlakte met veel licht en verrassend veel buitenruimte. Het appartement is verdeeld over twee verdiepingen, heeft energielabel A en beschikt over een luchtwarmtepomp van circa twee jaar oud. Een fijne plek voor starters die direct goed willen beginnen, maar ook voor doorstromers die meer ruimte zoeken zonder de stad achter zich te laten.

VEEL LICHT EN LEKKER VEEL WOONRUIMTE

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt op hoeveel ruimte en daglicht hier aanwezig is. De brede raampartij zorgt voor een prettige, lichte uitstraling en geeft de woonkamer een open karakter. Met in totaal circa 100 m² woonoppervlakte heb je hier bovendien flink wat ruimte tot je beschikking.

De woonkamer biedt voldoende plaats voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. Daardoor kun je de ruimte makkelijk aanpassen aan de manier waarop jij wilt wonen. Lekker uitgebreid tafelen met vrienden, een rustige avond op de bank of juist wat extra ruimte creëren om thuis te werken: het kan hier allemaal. De keuken staat in open verbinding met het woongedeelte. Hierdoor blijft het contact tussen koken, eten en ontspannen behouden en voelt de ruimte als één geheel. De keuken heeft een praktische opstelling met voldoende werk- en kastruimte en benodigde apparatuur.

EEN DAKTERRAS VAN MAAR LIEFST 34 M²

Een van de grote pluspunten van dit appartement ligt buiten: het dakterras meet maar liefst 34 m² en ligt op het zuiden. Het terras is groot genoeg voor een royale eettafel, een fijne loungeset en verschillende planten of bakken met groen. Zo maak

je er eenvoudig een eigen buitenplek van waar je tijdens mooie dagen volop gebruik van kunt maken. Van rustig ontbijten in de buitenlucht tot uitgebreid eten met vrienden: aan ruimte ontbreekt het hier niet. Ook de privacy is een sterk punt. De omliggende afscheidingen zorgen ervoor dat het terras beschut aanvoelt. Tegelijkertijd kijk je uit op de karakteristieke bebouwing in de directe omgeving. Dat geeft het buitenleven hier een heel eigen sfeer. Voor wie graag in de stad woont maar niet zonder goede buitenruimte wil, is dit terras dan ook een opvallend pluspunt. Zeker in combinatie met de ligging op het zuiden en het royale oppervlak van 34 m².

TWEE SLAAPKAMERS EN ENERGIELABEL A

Met twee volwaardige slaapkamers biedt het appartement verschillende mogelijkheden. Richt de grootste kamer in als comfortabele hoofdslaapkamer en gebruik de tweede kamer precies zoals dat bij jouw situatie past. Voor starters die vanuit een kleiner appartement komen, betekent dat bijvoorbeeld eindelijk een aparte werkkamer. Voor doorstromers kan de extra kamer juist prettig zijn als kind- of logeerkamer. Beneden is er een ruime entree en eigen inpandige berging; ideaal voor het plaatsen van de fiets. Het gebouw is gebouwd in 2005 en beschikt over energielabel A. Daarnaast is circa twee jaar geleden een luchtwarmtepomp geplaatst. Dat past goed bij wie niet alleen naar de beschikbare ruimte kijkt, maar ook waarde hecht aan het energiegebruik van een huis.

WONEN MET DE GOUDSE BINNENSTAD DICHTBIJ

Boelekade 12 ligt aan de rand van de historische binnenstad van Gouda. Vanuit huis zijn winkels, horeca en andere dagelijkse voorzieningen daardoor goed bereikbaar. Ook de Markt, de Goudse Schouwburg en het NS-station liggen in de omgeving van de Boelekade.

Omschrijving

Dat maakt de locatie prettig voor verschillende momenten van de dag. Voor een boodschap of een middag winkelen hoef je niet eerst de auto te pakken. Even de stad in voor koffie, uit eten of een drankje kan net zo makkelijk. De Goudse binnenstad vormt het belangrijkste winkelgebied van de stad en biedt een mix van grotere winkels, kleinere ondernemers en plekken om elkaar te ontmoeten. Ook wanneer je regelmatig met het openbaar vervoer reist, zit je hier goed. Gouda beschikt over twee treinstations en een busstation; het centraal station en het busstation bevinden zich op loopafstand van de binnenstad.

De omgeving van de Boelekade vormt bovendien een overgang tussen de historische binnenstad en de wijken daaromheen. Juist rond de singels komen het oude centrum en de omliggende woonbuurten bij elkaar. De gemeente beschrijft deze randen als herkenbare verbindingen tussen de binnenstad en omliggende wijken.

Voor starters en doorstromers levert dat een aantrekkelijke combinatie op: je woont dicht bij alles wat het centrum te bieden heeft, maar beschikt thuis over circa 100 m² woonruimte, twee slaapkamers én een eigen dakterras van 34 m². Je hoeft dus niet te kiezen tussen stads wonen en ruimte. Hier krijg je beide!

KENMERKEN:

- Woonoppervlak: ca. 100 m²
- Bouwjaar: 2005
- 2 slaapkamers
- Dakterras op het zuiden ca. 34 m²
- Energie label A
- Lucht warmtepomp met elektrische boiler
- V.v.E. bijdrage ca. € 100,- per maand

-Parkeren in de straat middels vergunning (meer informatie op website: <https://gouda.parkeerservice.nl/>);

-Notariskeuze voorbehouden aan verkoper: Van der Meulen, Kock & Ubachs te Waddinxveen;

-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

100 m²



Bouwjaar

2005

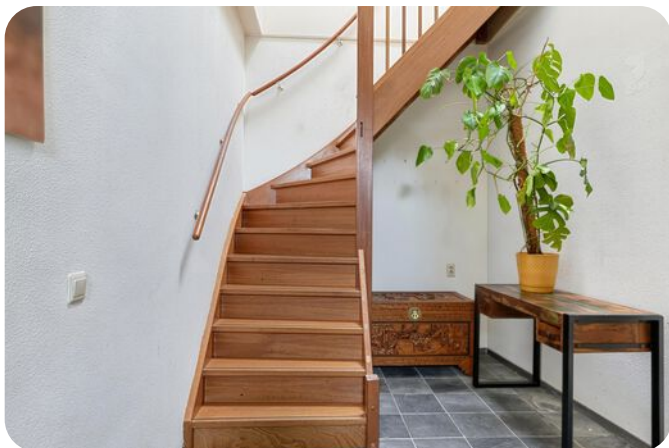


Slaapkamers

2

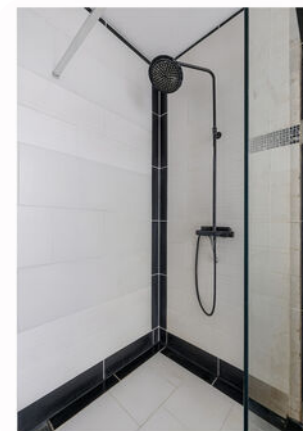
Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	100 m ²
Inhoud	366 m ³
Bouwjaar	2005
Tuin	zuid
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie	dubbel glas













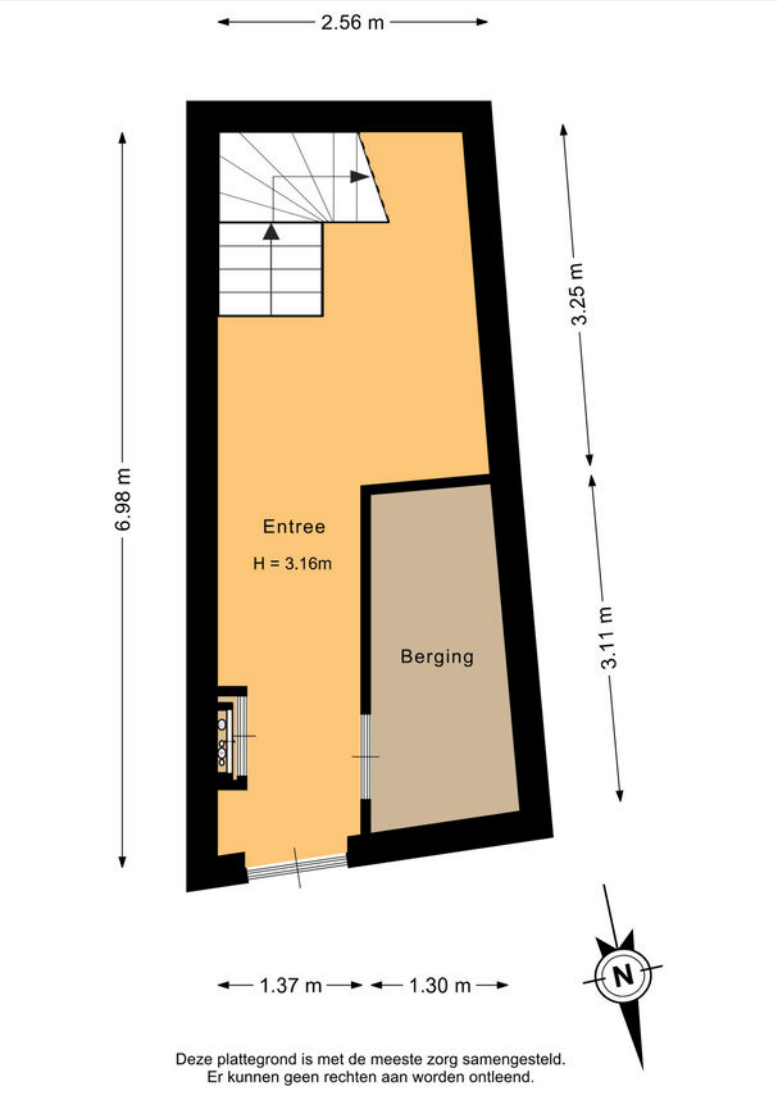


Virtueel>bezichtigen>

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



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 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 hypotheken, 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

