

te koop



Justus van Effenpad 7 Gouda

Vraagprijs € 575.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
119 m²

PERCEELOPPERVLAKE
163 m²

INHOUD
416 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
1996

ENERGIELABEL
A+++





Omschrijving

Zeer energiezuinige en strak afgewerkte hoekwoning met A+++ energielabel door de eigen thuisbatterij, warmtepomp en zonnepanelen. Deze zeer ruime woning beschikt verder over een lichte woonkamer, moderne keuken, complete badkamer en maar liefst vijf slaapkamers. Zo is er voor ieder gezinslid een eigen plek en blijft er ruimte over voor bijvoorbeeld een comfortabele thuiswerkplek, speelkamer, hobbyruimte of logeerkamer. Ook buiten is er volop ruimte om te genieten, met een groene, beschutte tuin en een royaal dakterras. Een complete energiezuinige gezinswoning met veel ruimte en mogelijkheden. Loopt u mee voor een kijkje binnen?

Bouwjaar circa 1996, woonoppervlakte circa 119 m², inhoud circa 416 m³, externe bergruimte circa 8 m², perceeloppervlakte 163 m² eigen grond.

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal, die is afgewerkt met grote grijsbruine vloertegels en lichte wanden. Vanuit hier zijn onder meer de toiletruimte, de meterkast, de trapopgang en de leefruimte bereikbaar. De separate toiletruimte heeft een moderne, rustige uitstraling met grote witte wandtegels, een wandcloset, een compact fonteintje en een urinoir.

De woonkamer is voorzien van vloerverwarming en -koeling, is ruim opgezet en profiteert van lichtinval vanuit meerdere richtingen. De grote grijsbruine vloertegels lopen vanuit de hal door in de leefruimte en vormen een rustige basis voor uiteenlopende interieurstijlen. De witte wanden versterken het lichte karakter. Er is volop plaats om afzonderlijke zit- en eetzones te creëren, terwijl de open verbinding met de keuken voor een aangenaam ruimtelijk geheel zorgt. Vanuit de woonkamer stapt u direct de tuin in, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De keukenruimte heeft een hoekopgestelde inrichting, welke is uitgevoerd in hoogglans wit met een strakke, greeploze vormgeving. De ruime opstelling biedt volop werk- en kastruimte, waarbij het donkere werkblad een mooi contrast vormt met de lichte fronten. Verder is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, ingebouwde combi-oven, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. De rvs-accenten bij onder meer de plint en afzuigkap maken de eigentijdse uitstraling compleet.

Eerste verdieping

De trap leidt naar de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie afzonderlijke slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers verschillen in formaat en zijn daardoor flexibel te gebruiken, bijvoorbeeld als slaap-, kinder-, werk- of logeerkamer.

De slaapkamers zijn afgewerkt met een warme houten vloer in natuurlijke tinten. In combinatie met de witte wanden en brede raampartijen ontstaat een rustige basis. Opvallend zijn de zichtbare metalen ventilatiekanalen, die de ruimtes een subtiel industrieel detail meegeven. In twee van de slaapkamers is een royale vaste kast aanwezig, afgewerkt met grote houten schuifpanelen. Deze bieden volop praktische opbergruimte en sluiten mooi aan bij de warme uitstraling van de houten vloeren.

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd in een combinatie van glanzend witte wandtegels en taupe/grijsbruine tegels. U beschikt hier over een ligbad met handdouche, een afzonderlijke glazen douchecabine, toilet en een breed wastafelmeubel met twee kranen. De inloop van de douche is voorzien van een langwerpige lijngoot en heeft zowel een royale regendouche als een separate handdouche. Het wastafelmeubel combineert een witte wastafel met houtlook onderbouw en een brede spiegelkast. Een hoge designradiator en de horizontale ramen maken de ruimte compleet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt aanzienlijk meer dan alleen bergruimte. Vanaf de overloop bereikt u twee extra slaapkamers, waarmee de woning in totaal over vijf slaapkamers beschikt. De verdieping is overwegend licht afgewerkt met witte wanden en een gladde grijze vloer, wat voor een rustige en eigentijdse uitstraling zorgt.

Een van de kamers bevindt zich bij de dakkapel en profiteert daardoor van een brede raampartij en prettig daglicht. De andere slaapkamer beschikt over een grote glaspertij en sluit visueel mooi aan op het buitenleven. Door de neutrale afwerking kunnen beide kamers direct naar eigen wens worden ingericht als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De tweede verdieping is eveneens voorzien van vloerverwarming en -koeling.

Een mooie extra is het ruime dakterras, afgewerkt met grijze tegels en een metalen railing. Hier geniet u van de open ligging en het uitzicht over de omliggende bebouwing en het groen.

Tuin

De groene en beschutte tuin is een fijne plek om volop van het buitenleven te genieten.

Direct bij de woning ligt een terras met ruimte voor een royale eettafel of comfortabele zithoek. Volwassen bomen, struiken en diverse vaste beplanting zorgen voor een sfeervol en natuurlijk geheel met veel groen. De gemetselde buitenhaard vormt een leuke blikvanger en geeft de tuin extra karakter. Via de paden tussen het groen bereikt u de royale vrijstaande houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en andere spullen. In de berging aan de zijzijde is de thuisbatterij geplaatst.

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving in Gouda, met verschillende dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de buurt vindt u onder meer winkels, scholen, speelgelegenheden en sportvoorzieningen. Ook zijn er diverse groenvoorzieningen in de omgeving voor een wandeling of een moment buiten. Dankzij de goede verbindingen met de rest van Gouda en de uitvalswegen is de ligging bovendien praktisch. Zo woont u hier rustig, terwijl alles wat u dagelijks nodig heeft prettig bereikbaar is.

Afmetingen

- Woonkamer 3.65m x 5.45m
- Keukenruimte 3.77m x 3.08m
- Hal 3.77m x 1.27m
- Slaapkamer (1) 4.64m x 2.99m
- Slaapkamer (2) 3.67m x 2.99m
- Slaapkamer (3) 3.64m x 2.39m
- Badkamer 2.46m x 2.36m
- Slaapkamer (4) 2.98m x 3.40m
- Slaapkamer (5) 2.98m x 3.40m

Bijzonderheden

- Ruime strak afgewerkte woning verdeeld over drie woonlagen
- Maar liefst vijf slaapkamers
- Open leefruimte met woonkamer en moderne keuken
- Hoogglans witte keuken (2012, Tulp keuken) met donker werkblad en diverse inbouwapparatuur (Siemens)
- Complete badkamer met ligbad en separate douche
- Praktische vaste kastruimte op de eerste verdieping
- Tweede verdieping met twee volwaardige kamers
- Royaal dakterras op de tweede verdieping
- 0 op de meter woning
- Warmtepomp (2024), thuisbatterij (2025), 12 zonnepanelen (2023), uitgebreide meterkast (2024), WTW (2024)
- Energie label A+++
- Groene en beschutte tuin met terras, volwassen beplanting en gemetselde buitenhaard
- Vrijstaande houten berging
- Speelvoorzieningen in de directe woonomgeving

Verkoper vertelt:

Toen we voor het eerst bij het Justus van Effenpad 7 kwamen, waren we meteen verkocht door de unieke combinatie: een modern en comfortabel huis, maar wel gelegen in een wijk met echt karakter en een gemoedelijk, bijna dorps gevoel. Het is een heerlijke plek waar we met ontzettend veel plezier hebben gewoond.

Een veilige en sociale plek voor het gezin

De ligging van het huis is ideaal. Omdat het aan een doodlopende straat ligt en er geen doorgaand verkeer door de wijk komt, is het hier heerlijk rustig en kunnen kinderen veilig buiten spelen. Met een speeltuintje direct naast het huis en de bovenbouw van basisschool Aloysius om de hoek, is dit een hele fijne omgeving om op te groeien. De ruime tuin met handige achterom maakt het buitengevoel helemaal compleet; een heerlijke plek om te ontspannen na een drukke dag.

Alles dichtbij: van stadse levendigheid tot natuur

Binnen 5 minuten loop je naar het gezellige centrum van Gouda en in 10 minuten sta je op het station. Toch merk je in de straat niets van die stadse dynamiek. Extra bijzonder is dat het huis vrijwel aan de Breevaart ligt. Vanaf hier wandel je zo richting de Reeuwijkse Plassen en de Goudse Hout. In de zomer stap je op de sup of in de kano voor een rondje op het water, en als het 's winters vriest verandert de vaart in een magische plek waar fantastisch geschaatst kan worden.

Klaar voor de toekomst: nul op de meter

De afgelopen jaren hebben we veel geïnvesteerd in verduurzaming, waardoor het energielabel is verbeterd van B naar A+++ . Het huis is voorzien van een warmtepomp met vloerverwarming (op de begane grond en tweede verdieping) en balansventilatie, wat zowel in de zomer als winter zorgt voor een heel prettig en constant binnenklimaat. Een warmtepompboiler levert ruim voldoende warm water. De 12 zonnepanelen en de thuisbatterij van 20 kWh wekken niet alleen alle benodigde stroom op, maar bieden ook de mogelijkheid om slim te handelen op de energiemarkt. Als nieuwe bewoners kun je hierdoor rekenen op extreem lage maandelijkse energielasten tot zelfs maandelijkse opbrengsten.

We hopen dat de volgende bewoners net zo van dit fijne huis, de buurt en de unieke plek gaan genieten als wij hebben gedaan!















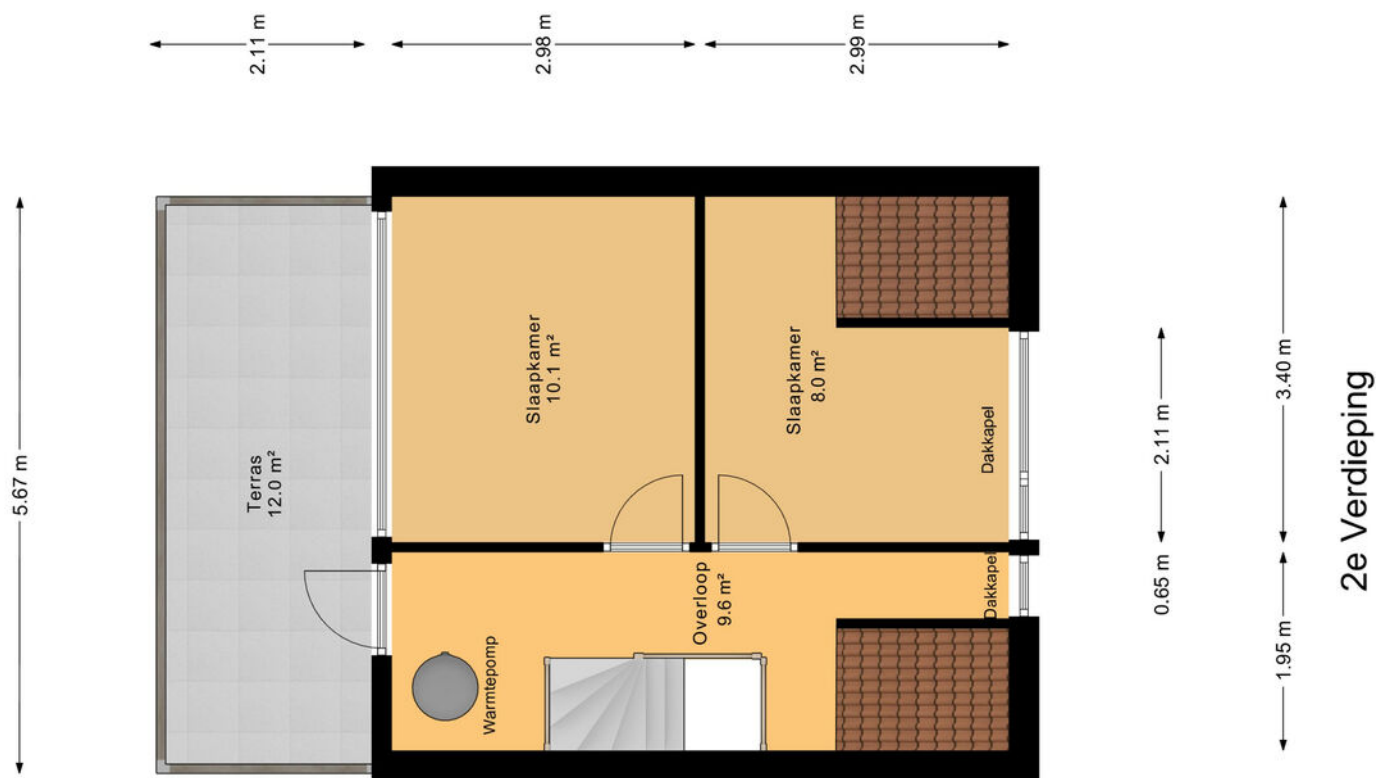










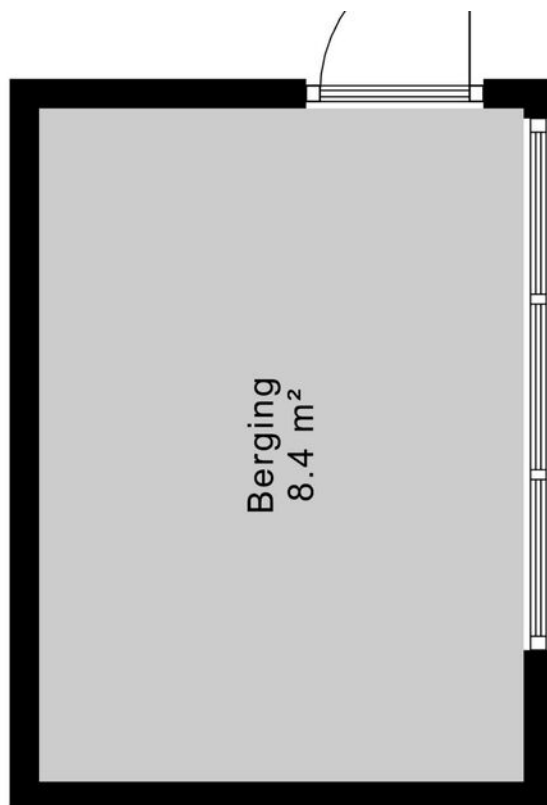








3.42 m











Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda

Sect

Sectie	A
Perceel	8309

Perfect

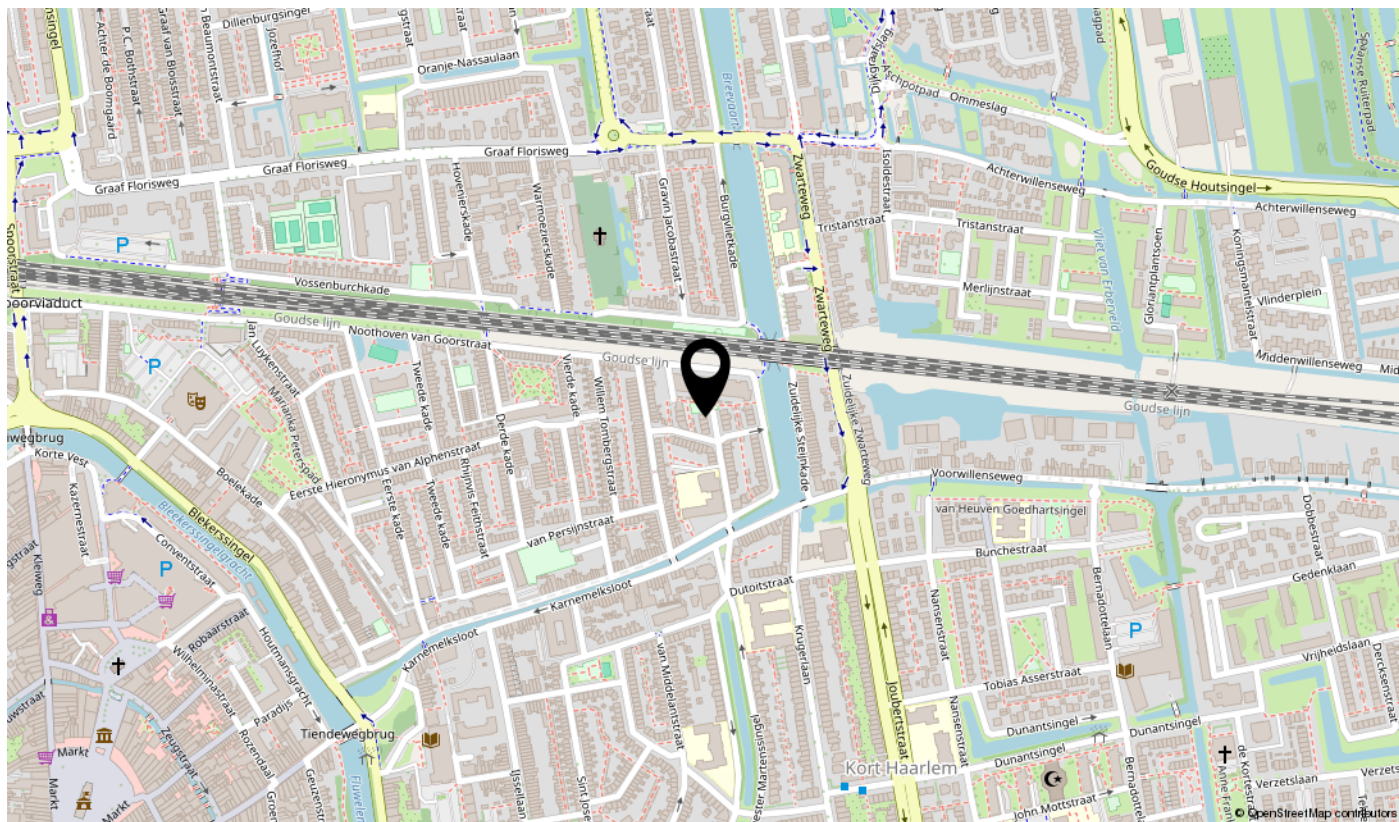
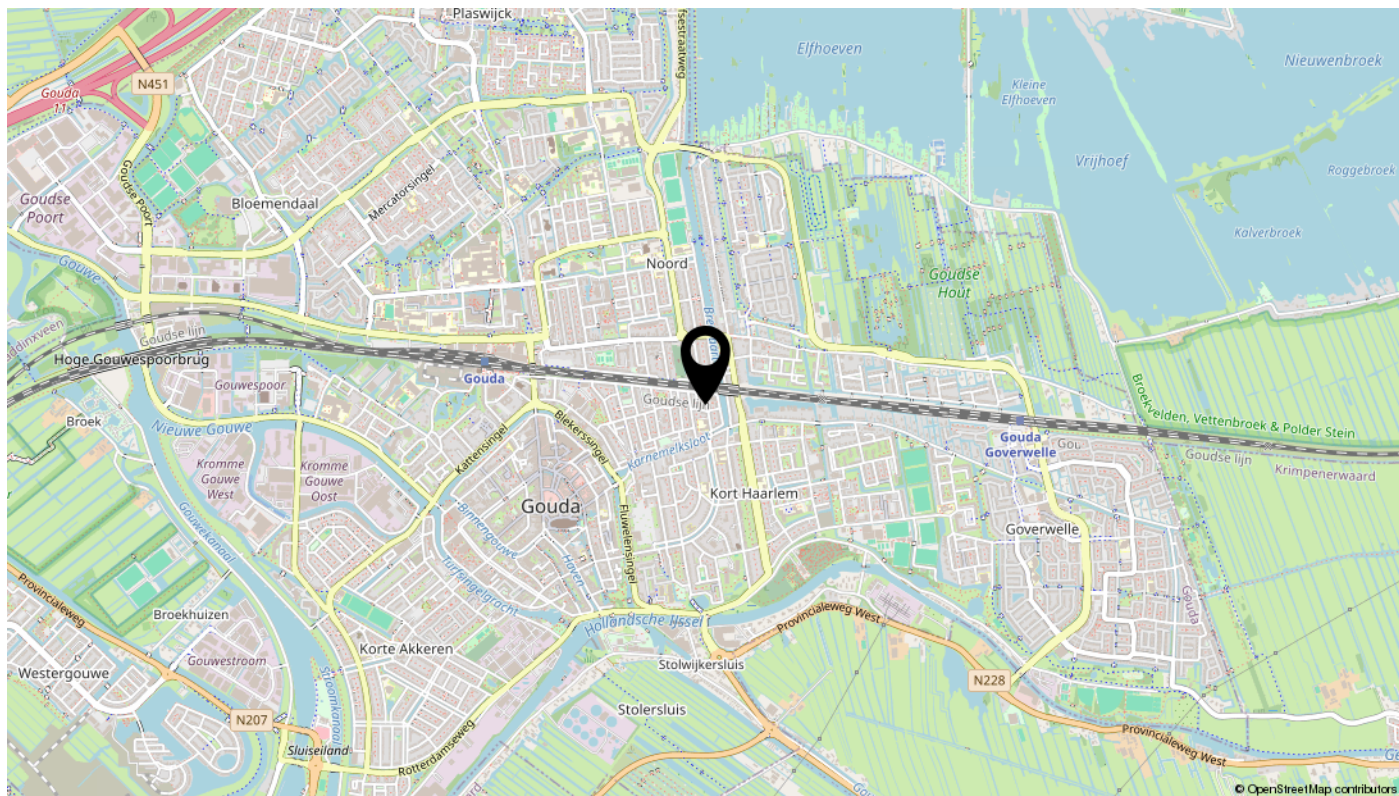
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten slaapkamers	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
- Urinoir	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
Thuisbatterij	X			
WTW-installatie	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Compostvat	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?



Boer
Makelaardij
Midden-Holland