

Gouda

Pelmolenerf 16



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.



Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Omschrijving

FIJN GEZINSHUIS MET EIGEN OPRIT

Rustig wonen, een eigen oprit voor de deur, drie slaapkamers én een tuin op het zuidoosten: aan de Pelmolenerf 16 in Gouda komt veel samen waar een gezin naar zoekt. Dit eengezinshuis uit 1988 heeft circa 95 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen. Binnen valt vooral de prettige leefruimte op, terwijl buiten de beschutte achtertuin een fijne plek biedt om van het voorjaar en de zomer te genieten. De badkamer is vorig jaar vernieuwd en met 10 zonnepanelen uit 2020 is er ook al geïnvesteerd in verduurzaming.

VERKOPER AAN HET WOORD

"Wij hebben met heel veel plezier in deze woning gewoond. De buurt is heerlijk rustig en omringd door veel groen, wat zorgt voor een fijne, natuurlijke sfeer. Het is een gezellige en sociale wijk, waar zowel jonge gezinnen met kinderen als de wat oudere generatie samenkomen. Die combinatie maakt het hier extra prettig en levendig. Daarnaast zijn alle benodigde voorzieningen binnen handbereik, wat het dagelijks leven ontzettend makkelijk en comfortabel maakt.

Hier vind je de perfecte balans tussen rust, natuur en een warme, verbonden gemeenschap. Ook is er volop parkeergelegenheid. Wij hopen dat deze plek voor jullie net zo'n fijn thuis wordt als voor ons."

PRETTIGE LEEFRUIMTE VOOR HET GEZIN

Op de begane grond vind je de woonkamer en keuken. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek en heeft dankzij het grote raam aan de achterzijde prettig daglicht. Vanuit hier kijk je direct de tuin in. Dat maakt de ruimte niet alleen licht, maar zorgt ook voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Zeker met kinderen is dat prettig: terwijl jij binnen zit, houd je eenvoudig zicht op wat er buiten gebeurt. De keuken heeft een donkere uitstraling en biedt veel kast- en

werkruimte. Het grote raam boven het aanrecht zorgt voor extra licht tijdens het koken. De keuken is voorzien van verschillende inbouwapparaten en er is genoeg plek om met meerdere mensen tegelijk bezig te zijn. Een eettafel kan hier een centrale plek krijgen voor het ontbijt, huiswerk na school of een uitgebreid diner in het weekend.

Via de woonkamer stap je de achtertuin in. Deze ligt op het zuidoosten en is grotendeels bestraat, waardoor je verschillende zitplekken kunt creëren en weinig tijd kwijt bent aan onderhoud. De groene beplanting langs de erfafscheiding zorgt voor een beschutte uitstraling. Zet de tuintafel neer voor een lange zomeravond of maak een hoek vrij voor het speelgoed van de kinderen: hier kun je meerdere kanten mee op.

DRIE SLAAPKAMERS EN NIEUWE BADKAMER

Met drie slaapkamers heeft het huis een praktische indeling voor een gezin. De kamers zijn verdeeld over de verdiepingen en kunnen uiteraard ook anders worden gebruikt. Denk aan een werkkamer voor thuiswerkdagen, een logeerkamer of juist een speel- of hobbykamer. Zo kan de indeling meegroeien met verschillende fases van het gezinsleven.

Een sterk punt is de badkamer: deze is vernieuwd in september 2025 en voorzien van een moderne uitstraling. Dat scheelt een toekomstige bewoner een grote verbouwing en maakt dat je hier vanaf de verhuizing direct gebruik van kunt maken. Ook de derde woonlaag geeft het huis extra mogelijkheden. De schuine daklijnen zorgen voor een herkenbare uitstraling en de dakramen brengen daglicht naar binnen. Op het dak liggen bovendien 10 zonnepanelen, geplaatst in 2020. Daarmee is er al een mooie stap gezet op het gebied van energiegebruik. Het huis beschikt over energielabel A.

Omschrijving

Met circa 95 m² woonoppervlakte op een perceel van circa 130 m² is de ruimte overzichtelijk, maar praktisch verdeeld. Juist voor een gezin dat een eigen huis met tuin zoekt zonder direct naar een groot perceel te willen, is dit een interessante combinatie.

RUSTIG WONEN MET EIGEN OPRIT

Niet alleen binnen, maar ook buiten heeft Pelmolenerf 16 een aantal aantrekkelijke punten. De ligging aan een rustige straat in een woonwijk past goed bij het karakter van het huis. Voor gezinnen is het prettig dat je niet direct aan een drukke doorgaande weg woont. Daarnaast beschik je over een eigen oprit. De auto kan dus gewoon op eigen terrein worden geparkeerd. Boodschappen uitladen, kinderen meenemen of 's avonds thuiskomen wordt daarmee een stuk makkelijker.

De combinatie van drie slaapkamers, drie woonlagen, een eigen tuin en parkeer gelegenheid op eigen terrein maakt dit een compleet gezinshuis. Daarbij zijn er de afgelopen jaren al stappen gezet: de 10 zonnepanelen dateren uit 2020 en de badkamer is recent vernieuwd. Zo krijg je een huis uit 1988 met een aantal voorzieningen die duidelijk van recentere datum zijn.

WONEN IN GOUDSE WIJK GOVERWELLE

Pelmolenerf ligt in de Molenbuurt, onderdeel van Goverwelle. De gemeente omschrijft Goverwelle als een woonwijk met verschillende voorzieningen en noemt het door het aanbod van basisscholen en kinderopvang een echte gezinswijk. Veel voorzieningen liggen rond de Goverwellesingel, waaronder het wijkwinkelcentrum, het station en maatschappelijke voorzieningen. Dat sluit goed aan op het dagelijks leven van een gezin. Voor school, opvang en dagelijkse boodschappen hoef je niet iedere keer richting de binnenstad. In de wijk zijn meerdere basisscholen en kinderopvanglocaties aanwezig. Ook voor sport en buiten zijn er mogelijkheden. De

gemeente noemt de groene parken aan de randen van Goverwelle als belangrijke plekken voor buitensport.

Aan de oostkant grenst Goverwelle aan het Steinse Groen en aan de zuidkant ligt de Hollandsche IJssel. Daarmee heb je naast de voorzieningen van de stad ook groen in de omgeving voor een wandeling, rondje hardlopen of een middag naar buiten met de kinderen. Ook de bereikbaarheid is prettig. Station Gouda Goverwelle ligt in de wijk en in de omgeving zijn verbindingen richting de A12 en A20 bereikbaar. En wil je juist de stad in, dan heeft Gouda natuurlijk zijn historische centrum met winkels, horeca en terrassen. Zo woon je aan de Pelmolenerf rustig in een woonwijk, terwijl voorzieningen, groen en verbindingen met de rest van de regio goed bereikbaar zijn.

KENMERKEN:

- * Woonoppervlakte: ca. 95m²
- * Perceeloppervlakte: ca. 130m²
- * Bouwjaar: 1988
- * Aantal kamers: 4
- * Aantal slaapkamers: 3
- * Energielabel: A
- * Badkamer vernieuwd in 2025
- * 10 zonnepanelen uit 2020
- * CV-ketel uit 2020
- * 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.



Kenmerken



Woonoppervlakte

95 m²



Bouwjaar

1988



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

130 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	95 m ²
Perceeloppervlakte	130 m ²
Inhoud	331 m ³
Bouwjaar	1988
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2020)



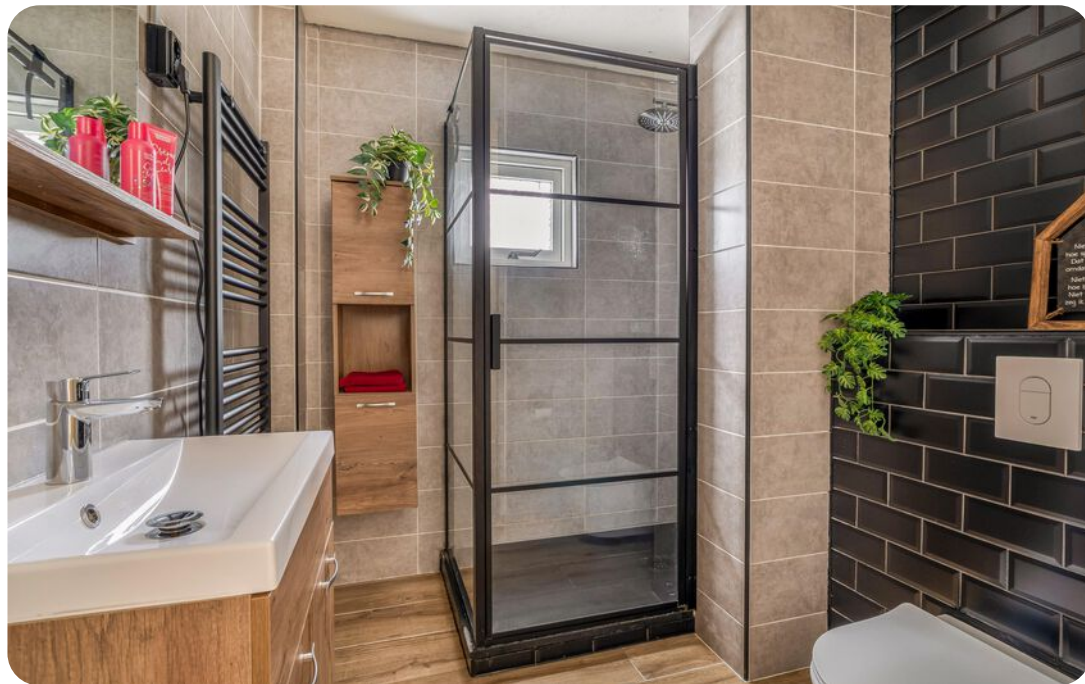




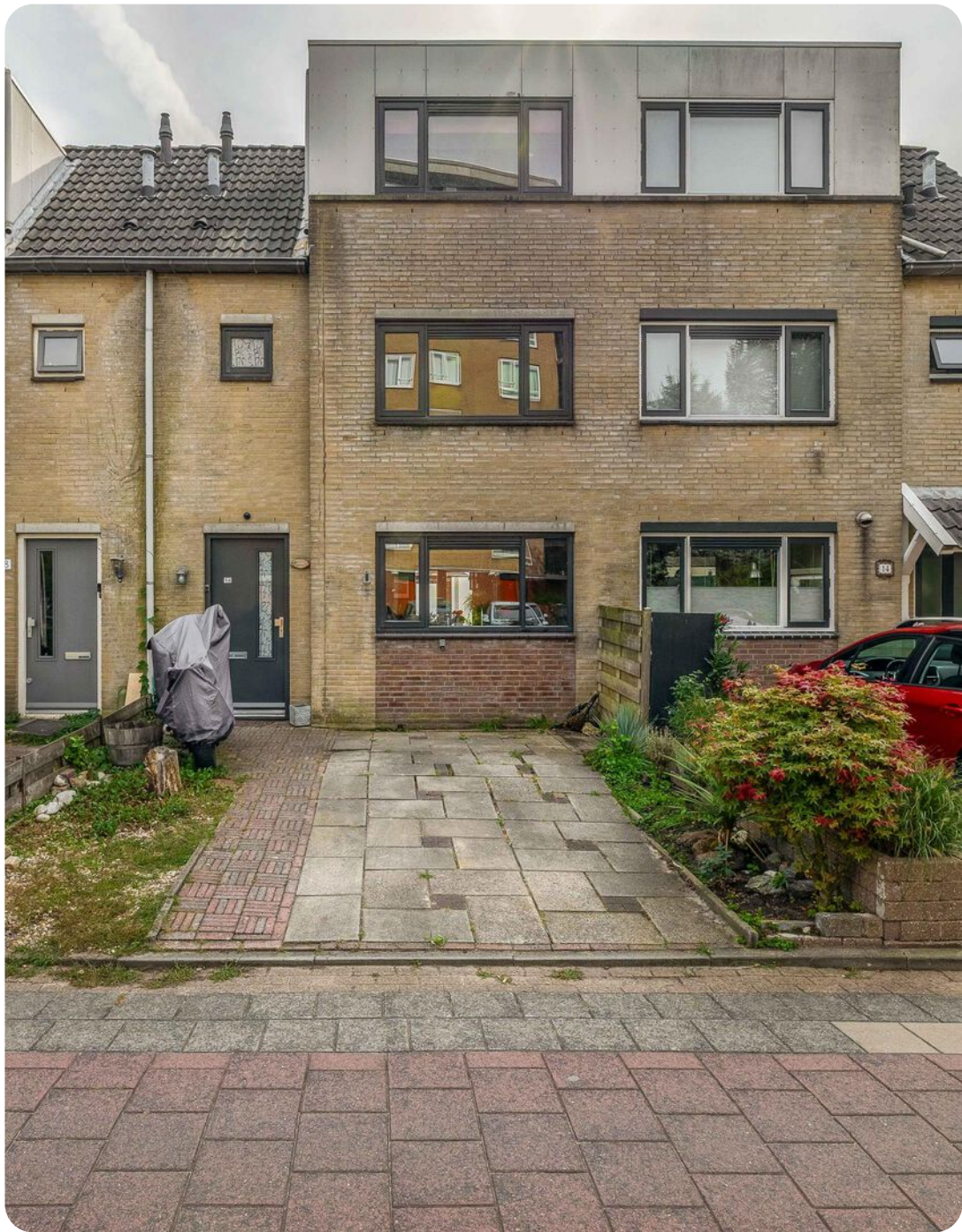






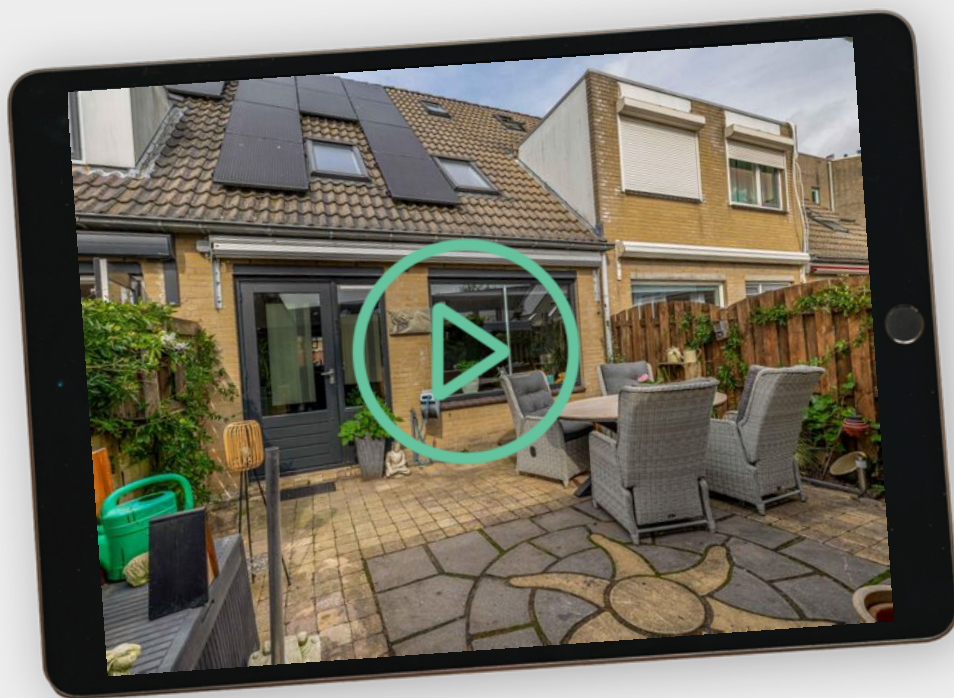






Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Pelmolenerf 16

Postcode/plaats

2807 EM Gouda

Sectie/perceel

Sectie K, nummer 5677

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

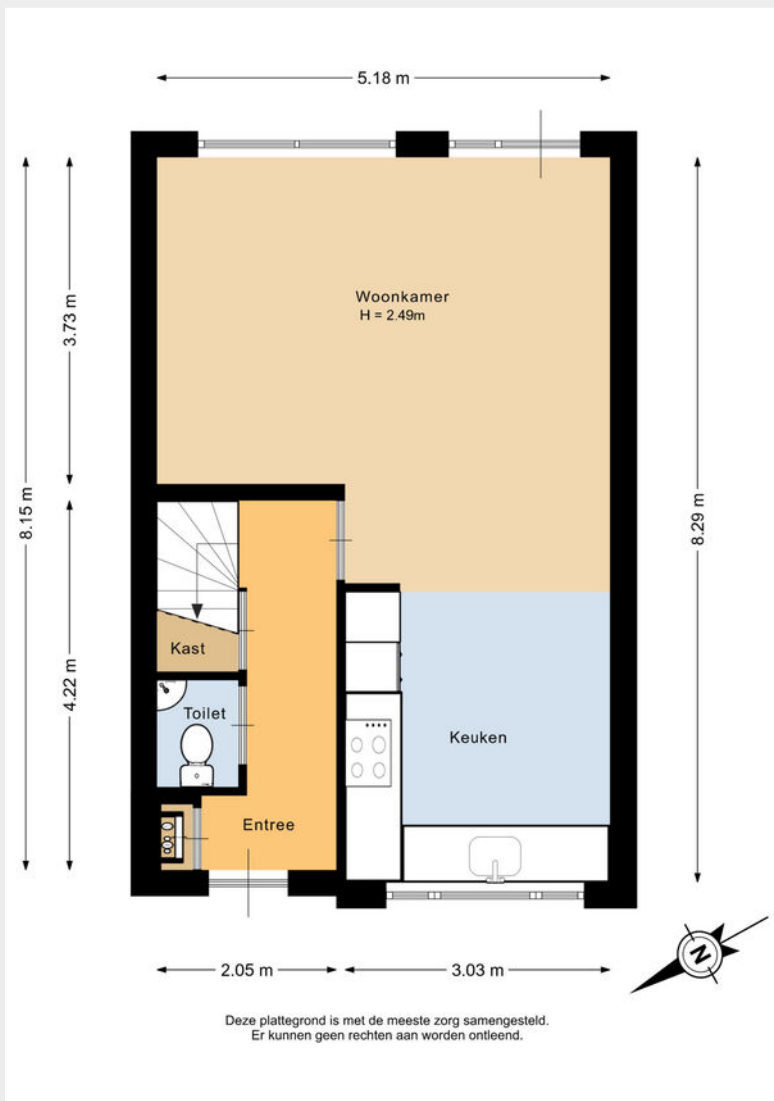
130 m²



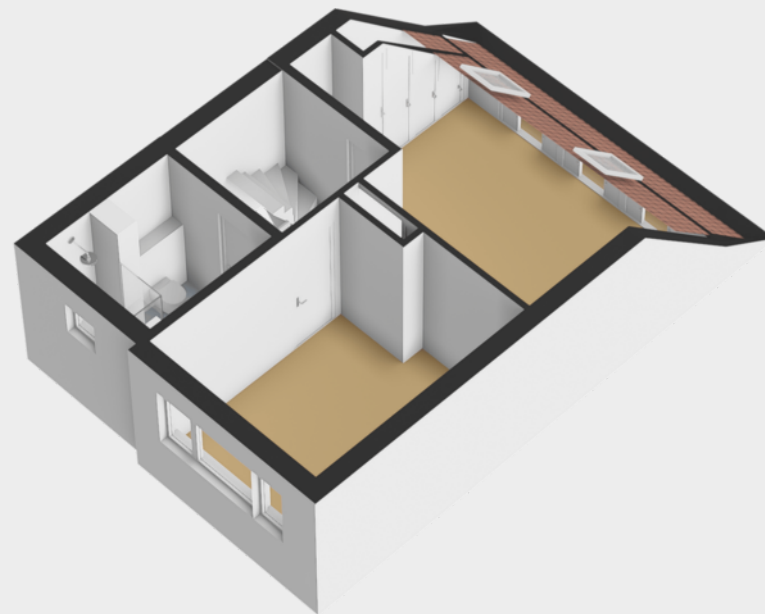
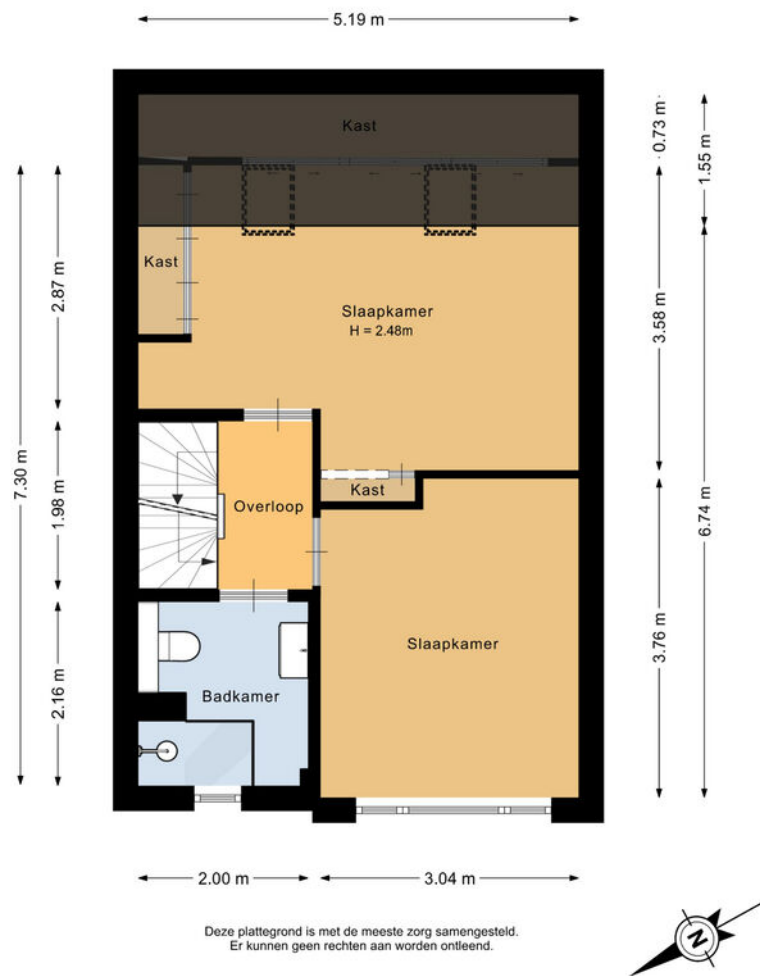
Plattegrond



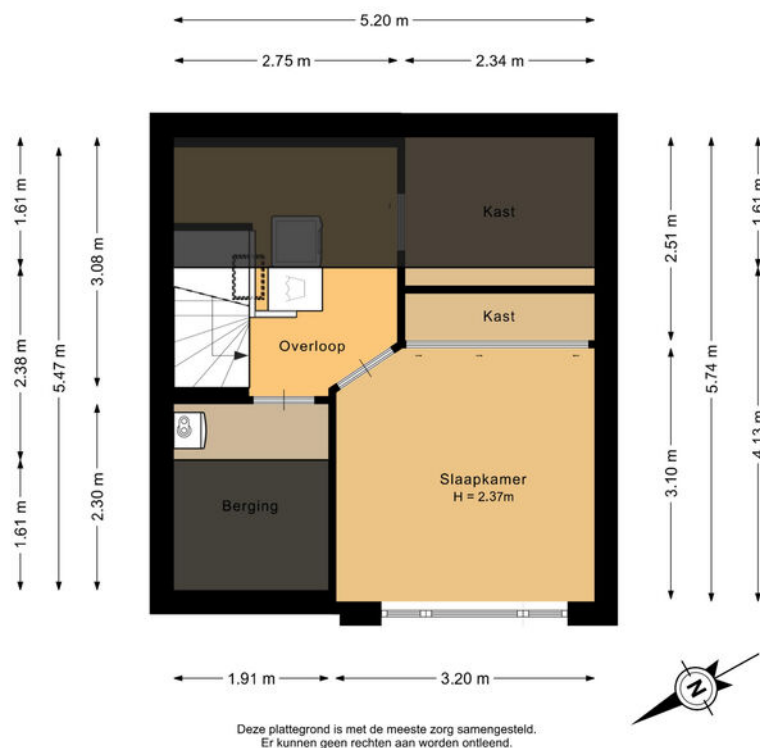
Plattegrond



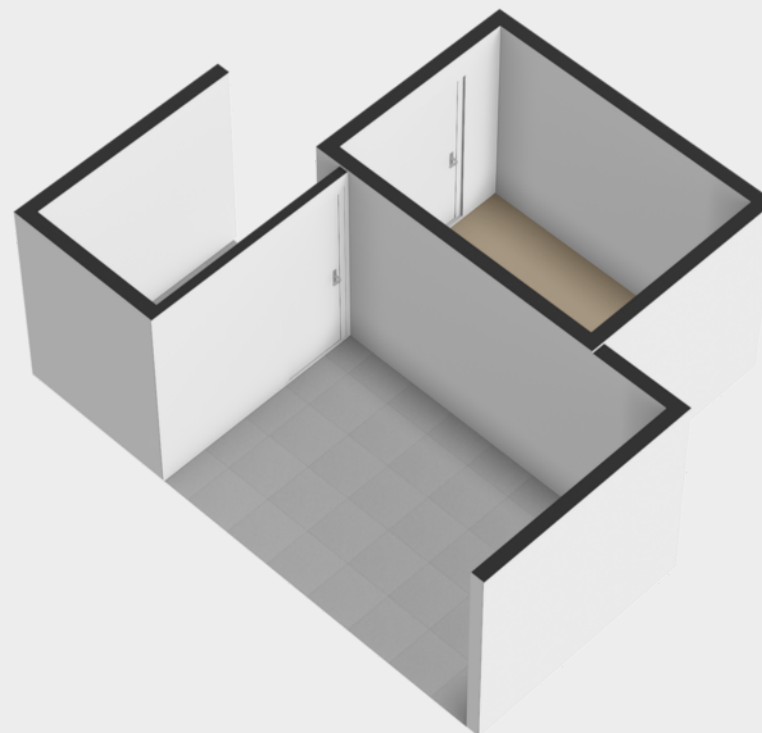
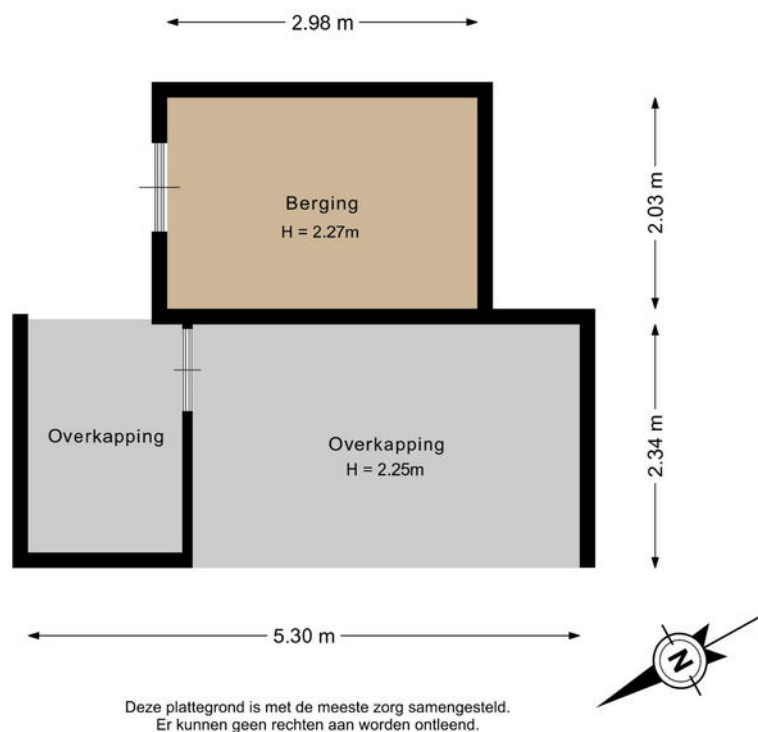
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- combi-oven/combimagnetron	X		
Designradiator(en)	X			- koel-vriescombinatie	X		
Verlichting, te weten				- vaatwasser	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- Quooker	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- koffiezetapparaat		X	
- losse (hang)lampen		X					
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
-	X			Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toiletrolhouder	X		
- rolgordijnen	X			- toiletborstel(houder)	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten							
- laminaat	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
				- ligbad	X		
Woning - Keuken				- wastafel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- wastafelmeubel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toilet	X		
- kookplaat	X			- toiletrolhouder	X		
- afzuigkap	X			- toiletborstel(houder)	X		
				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overkaping	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

