

Gouda

Plataanstraat 27



tekoop

Vraagprijs
€ 515.000,- 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

INSTAPKLAAR HOEKHUIS MET GROENE TUIN

Een fijn huis waar je direct goed zit én volop ruimte hebt om te genieten, binnen én buiten. Aan de Plataanstraat 27 staat dit goed onderhouden hoekhuis met circa 114 m² woonoppervlakte op een perceel van circa 190 m². Dankzij de hoekligging loopt de tuin rondom het huis en heb je hier opvallend veel buitenruimte. De fraai aangelegde tuin op het zuidoosten, de aanwezige kas en de eigen garage zijn echte pluspunten. Binnen is het huis netjes bijgehouden. De keuken, badkamer en het toilet zijn in 2018 vernieuwd en de ruime woonkeuken staat via openslaande deuren direct in verbinding met de tuin.

RUIME WOONKEUKEN MET CONTACT NAAR BUITEN

De woonkamer en keuken vormen samen een prettige leefruimte met volop plek voor een comfortabele zithoek en grote eettafel. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en geven de begane grond een frisse uitstraling.

De keuken is in 2018 vernieuwd en heeft een moderne, rustige vormgeving met een royaal werkblad. Koken en gezelligheid komen hier mooi samen, met de eettafel direct naast de keuken als centrale plek in huis. Vanuit het eetgedeelte openen de deuren naar de tuin. Op zonnige dagen zet je ze lekker open en wordt buiten vanzelf een verlengstuk van de woonruimte.

DRIE SLAAPKAMERS EN EXTRA MOGELIJKHEDEN

Met drie ruime slaapkamers verdeeld over de woonlagen biedt het huis voldoende plek voor een gezin, thuiswerkplek of logeerkamer. De inloopkast bij de grootste slaapkamer geeft veel extra bergruimte. Wie behoefte heeft aan een extra kamer, kan deze ruimte mogelijk aanpassen tot vierde slaapkamer. Ook de badkamer is in 2018 vernieuwd en verzorgd uitgevoerd met een ruime inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. De neutrale afwerking zorgt voor een rustige uitstraling.



Omschrijving

GROENE TUIN MET KAS EN GARAGE

Wie graag buiten is, zit hier goed. Door de hoekligging loopt de tuin rondom het huis en voelt het perceel lekker ruim. De tuin ligt op het zuidoosten en is met veel aandacht aangelegd. Bloemen, bloeiende planten, struiken en volwassen groen zorgen voor kleur en sfeer, terwijl er voldoende ruimte overblijft voor een royale lounge- of eethoek.

Een leuk extraatje is de kas in de tuin. Ideaal voor wie graag zelf groenten, kruiden of planten kweekt en het tuinseizoen graag wat langer maakt. Samen met de groene inrichting geeft de kas de tuin een eigen karakter. Vanuit de woonkeuken loop je rechtstreeks naar buiten, waardoor je hier op mooie dagen volop van profiteert: ontbijten in de ochtendzon, buiten eten of een lange zomeravond met vrienden.

Ook de eigen garage is praktisch. Hier is ruimte voor de auto, fietsen, gereedschap, tuinspullen of extra opslag. Juist de combinatie van de tuin rondom, de kas, garage en hoekligging maakt dit huis aantrekkelijk voor wie graag wat meer buitenruimte heeft.

GROEN WONEN MET ALLES DICHTBIJ

De Plataanstraat ligt in het Groenhovenkwartier, onderdeel van de Goudse wijk Bloemendaal. Hier woon je rustig en groen, met dagelijkse voorzieningen dichtbij. In de omgeving vind je onder meer supermarkten, basisscholen, kinderopvang en openbaar vervoer. Ook winkelcentrum Bloemendaal ligt in de buurt.

Voor wie regelmatig met het openbaar vervoer reist, is de ligging praktisch. In de Plataanstraat is een bushalte en station Gouda ligt op circa 1,6 kilometer afstand. Zo combineer je hier de rust van een groene woonomgeving met de voorzieningen en bereikbaarheid van de stad.

KENMERKEN:

Woonoppervlakte: ca. 114 m²

Perceeloppervlakte: ca. 190 m²

Bouwjaar: 1972

4 kamers, waarvan 3 slaapkamers

Tuin rondom op het zuidoosten

Kas in de tuin

Eigen garage

Energielabel C

Keuken, toilet en badkamer vernieuwd in 2018

Dak- en muurisolatie

Oplevering: in overleg

Omschrijving

VERKOPER AAN HET WOORD

"Een fijne plek om thuis te komen, liefde te delen en mooie herinneringen te maken. Acht jaar geleden hebben we het hele huis volledig verbouwd, verbeterd en ons thuis van gemaakt. De rustige en groene wijk, gecombineerd met de centrale ligging, maakt dit voor ons een heerlijke plek in Gouda. Alles is dichtbij: de binnenstad, sportvoorzieningen en de snelweg zijn goed bereikbaar en de supermarkt ligt op loopafstand. Ideaal als je vlug iets nodig hebt voor het avondeten of een snack op de bank. Ook onze groene tuin bood veel genot. We zaten in alle privacy en genoten van het buitenleven. In de kas in de zijtuin konden we onze hobby uitoefenen: eigen groenten kweken en bloemen plukken. Het is een klein stukje van het goede buitenleven, gewoon thuis. En stel je eens het geluk voor: heerlijke zomeravond, tuindeuren open en barbecue aan, muziek op de achtergrond en genieten totdat je de zon bijna helemaal onder ziet gaan. Met een klein beetje weemoed nemen wij afscheid van deze fijne plek. Afgezien van een persoonlijke touch, is het huis klaar om direct in te trekken. Drie woonlagen met volop ruimte om samen of met je gezin jullie thuis van te maken. We wensen jullie hetzelfde plezier, rust en geluk dat wij ook jarenlang hebben ervaren."

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

114 m²



Bouwjaar

1972



Slaapkamers

3



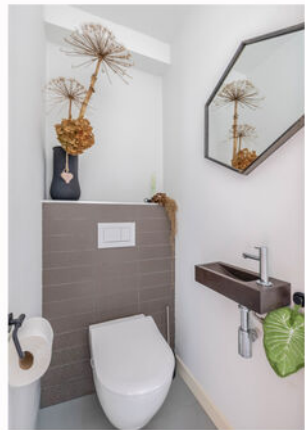
Perceeloppervlakte

190 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	190 m ²
Inhoud	391 m ³
Bouwjaar	1972
Tuin	
Verwarming	c.v.-ketel (2010)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Plataanstraat 27

Postcode/plaats

2803 ST Gouda

Sectie/perceel

Sectie M, nummer 967, 7496, 3196

Kadastraal eigendom

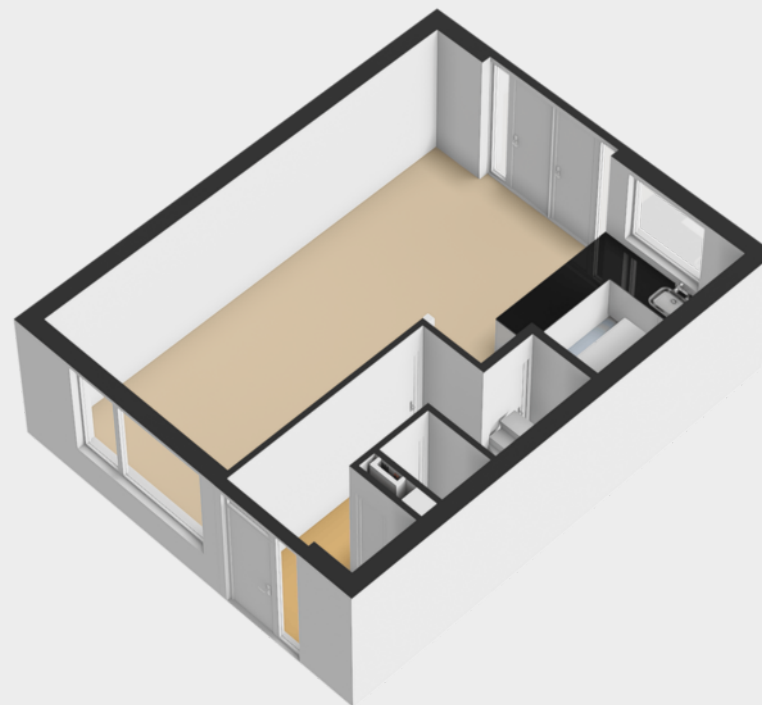
Volle eigendom, Volle eigendom, Volle eigendom

Perceelpervlakte

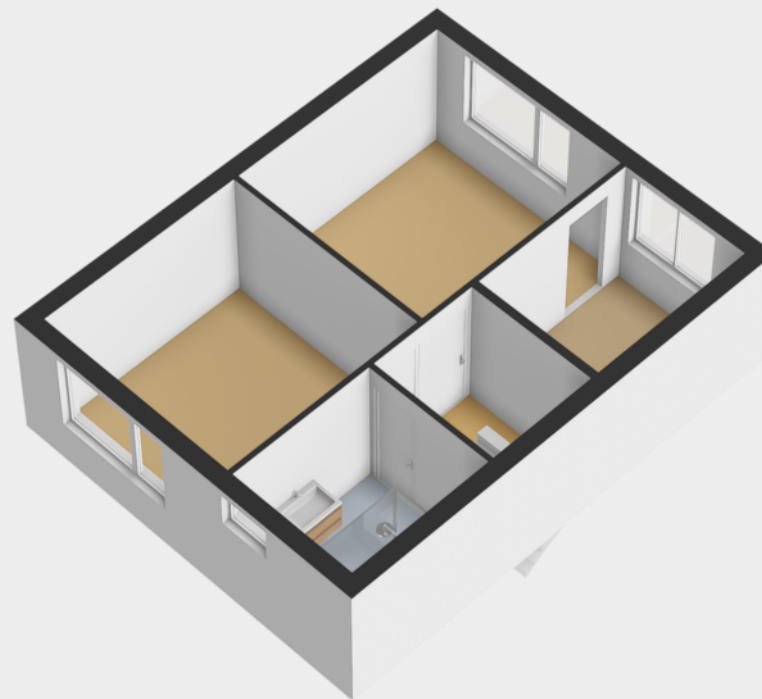
190 m²



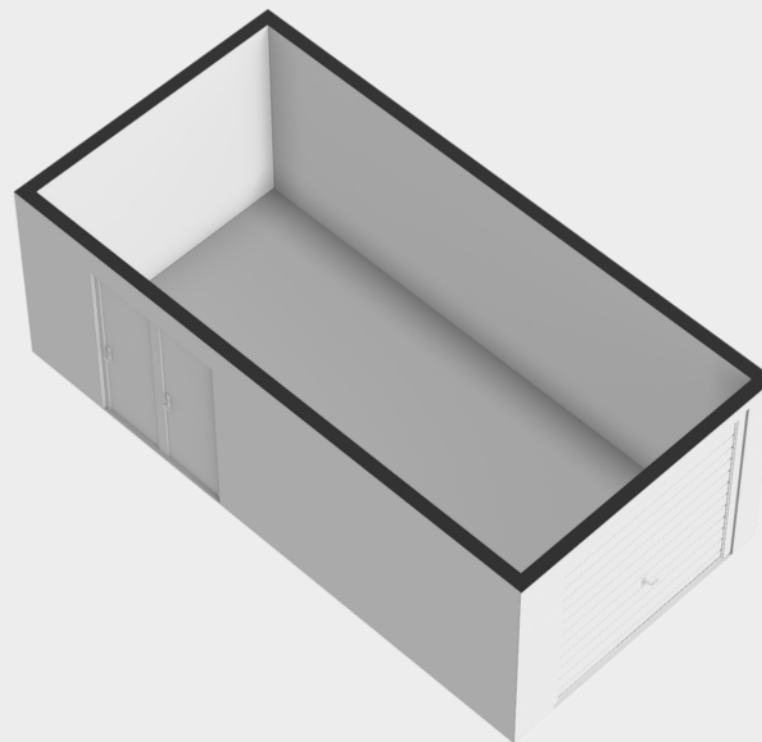
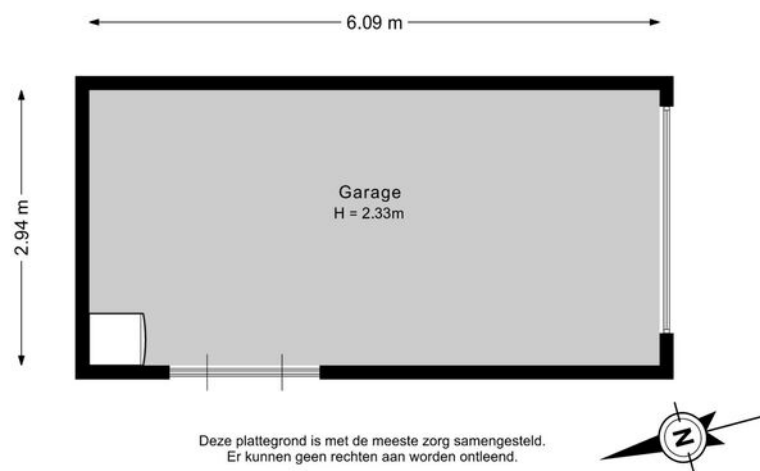
Plattegrond



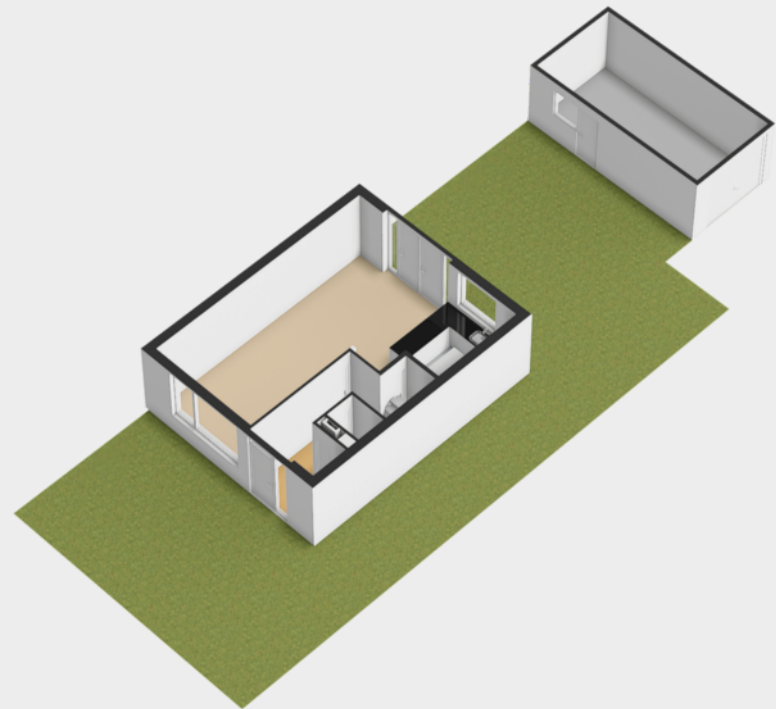
Plattegrond



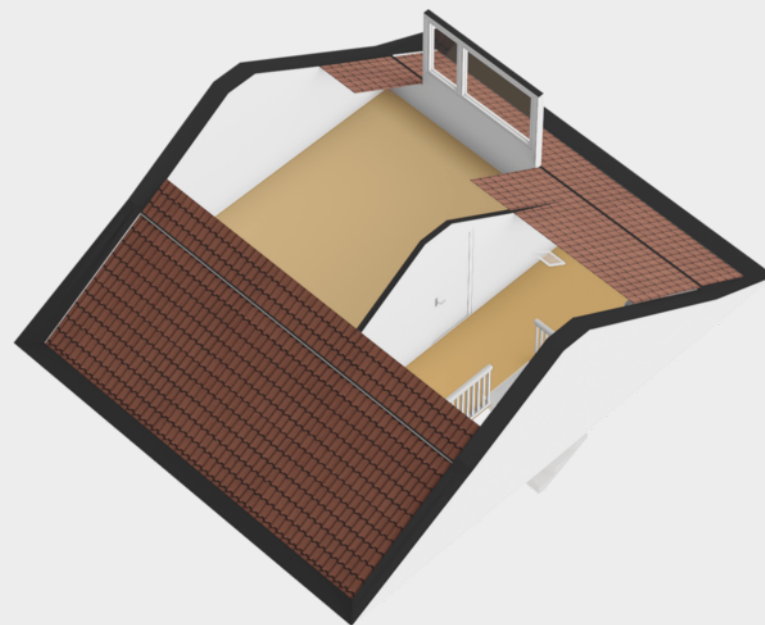
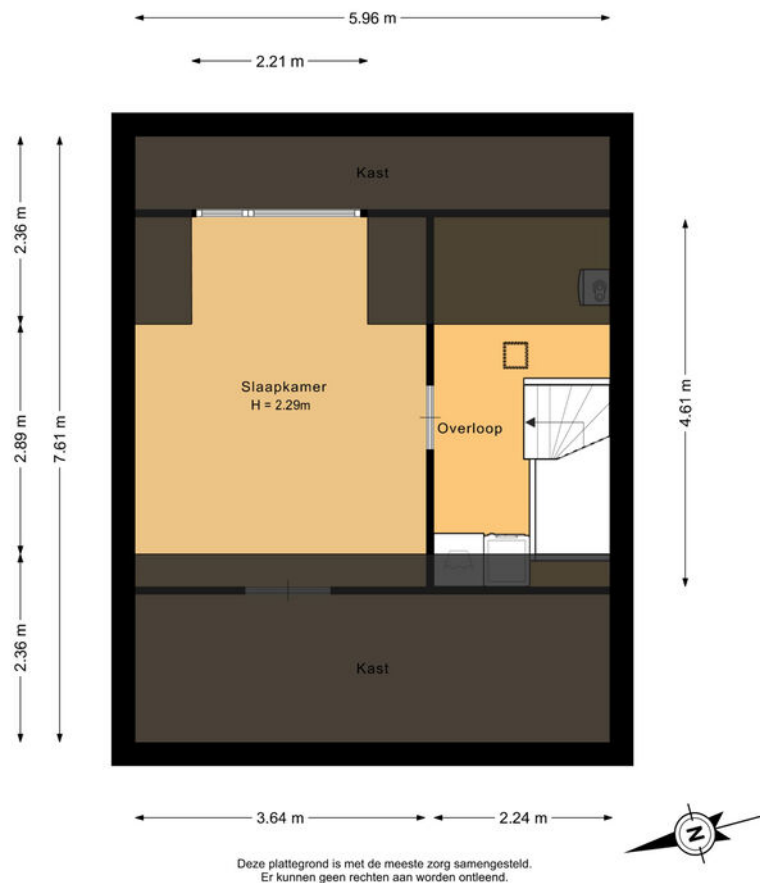
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- spiegelwanden	X		
Designradiator(en)	X			- Moswand		X	
Verlichting, te weten				- Ingebouwde speakers woonkamer			X
- 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		
- Kledingkasten inloopkledingkast	X			- (gas)fornuis	X		
- Vrijstaande kasten garage		X		- afzuigkap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnen	X			- koelkast		X	
- overgordijnen	X			- vriezer		X	
- jaloezieën	X			- koel-vriescombinatie	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- vaatwasser	X		
Vloerdecoratie, te weten				- Warm-water boiler	X		
- PVC-vloer gehele woning	X			Woning - Sanitair/sauna			
Overig, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X		- boiler	X		
- fontein	X						
- Spiegel toilet		X		Tuin - Inrichting			
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuinaanleg/bestrating	X		
- douche (cabine/scherm)	X			Beplanting	X		
- wastafelmeubel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toilet	X			Buitenverlichting	X		
- toiletrolhouder	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- toiletborstel(houder)		X		Tuin - Bebouwing			
- badkamer-spiegelkast	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				(Broei)kas	X		
(Voordeur)bel		X		Tuin - Overig			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Overige tuin, te weten			
Rookmelders	X			- (sier)hek	X		
(Klok)thermostaat	X			- Irrigatiesysteem		X	
Zonwering buiten	X			- Tuinslangen voor-achtertuin		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Oplaadpunt elektrische auto			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 niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. 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 gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een 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

