



Westhaven 32, 2801 PK Gouda

Vraagprijs € 400.000,00 kosten koper

Westhaven 32, 2801 PK Gouda

Groot en mooi licht bovenhuis met geweldig uitzicht op de gracht. Laat je verrassen door de ruimte en de privacy, die het huis bieden! Dit Gemeentelijk Monument is fraai gelegen aan het water in hartje binnenstad. Op de 2e verdieping een mogelijkheid tot een loggia.

Bouwjaar 1895. Het woonoppervlak bedraagt 117 m², de inhoud 483 m³.

De indeling is als volgt:

begane grond: entree, portaal met tussendeur naar hal met trapopgang.

1e verdieping: ruime overloop met kast onder de trap. Heerlijk ruime, bijna 5 meter brede woonkamer met vaste kast, grote ramen, glas-in-lood bovenlichten en uitzicht op het water. Douche-/wasruimte, toilet. Keuken aan de achterzijde voorzien van een kunststof aanrechtblad (betonlook) met rvs spoelbak, close-in boiler en vaatwasser. Aansluitend een gezellige eetkamer.

2e verdieping: overloop met keukenblok met eveneens een kunststof aanrechtblad, rvs spoelbak en close-in boiler. Kleine dakkapel aan de rechterzijde. Sfeervolle (slaap)kamer aan de voorzijde met Velux dakraam, origineel balkenplafond en een schuifraam met zicht op de oude bomen aan de gracht. Slaapkamer aan de achterzijde met kast (voormalige doucheruimte).

3e verdieping: deze is bereikbaar vanaf de overloop via een luik en een losse trap. Het betreft een grote bergzolder, waar zich de cv-ketel bevindt.

Bijzonderheden:

*De mooi hoge plafonds op de 1e verdieping zorgen voor een fijn gevoel aan ruimte. De sfeer wordt onder andere bepaald door de diverse karakteristieke details, zoals de originele tegellambrisering in de hal op de begane grond, de glas-in-lood ramen en de originele robuuste kapconstructie, die in het zicht is gehouden op de 2e verdieping.

*De kamer aan de achterzijde op de 2e verdieping biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een loggia (zie impressie). Ook kan op deze verdieping een extra badkamer worden gerealiseerd.

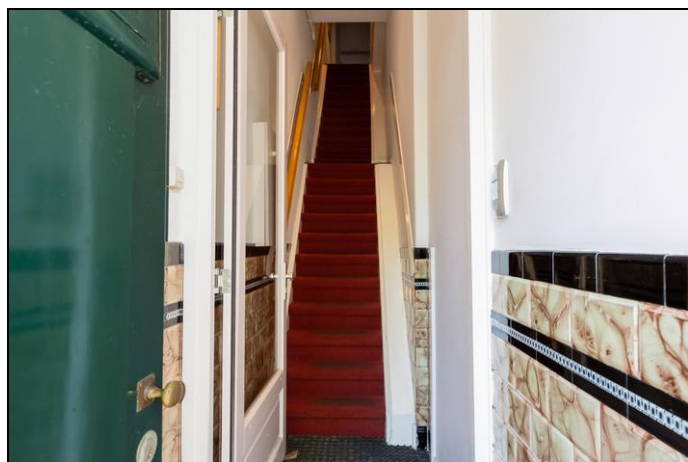
*De afwerking aan de binnenzijde is netjes en enigszins sober, maar is op een eenvoudige wijze om te toveren tot een moderne, lichte woning. Het onderhoud aan de buitenzijde maakt een verzorgde indruk.

*Het betreft een grachtenpand, dat is verdeeld in 2 appartementen. De Vereniging van Eigenaars is niet actief. De opstalverzekering en bankrekening zijn wel collectief. Servicekosten zijn niet van toepassing.

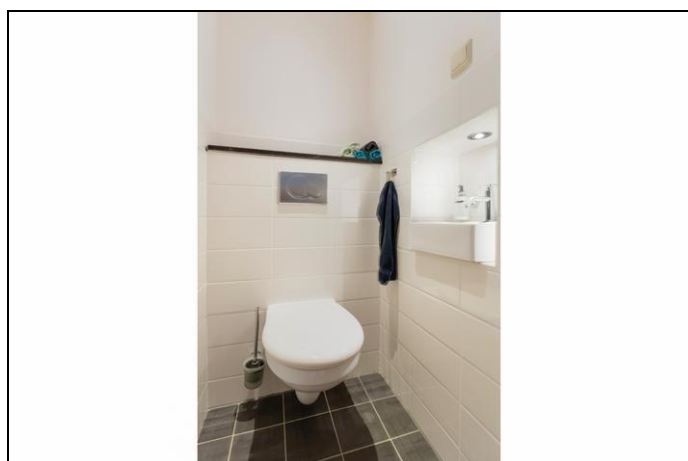
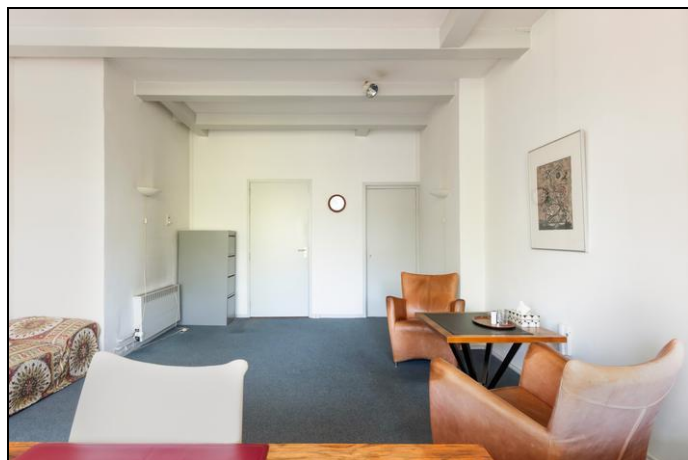
*Het funderingsrisico is "laag".

*Het pand leent zich goed voor dubbele bewoning of het opdelen in 2 wooneenheden.

EEN MONUMENTAAL BOVENHUIS KOPEN? NEEM JE EIGEN NVM-AANKOOPMAKELAAR MEE!









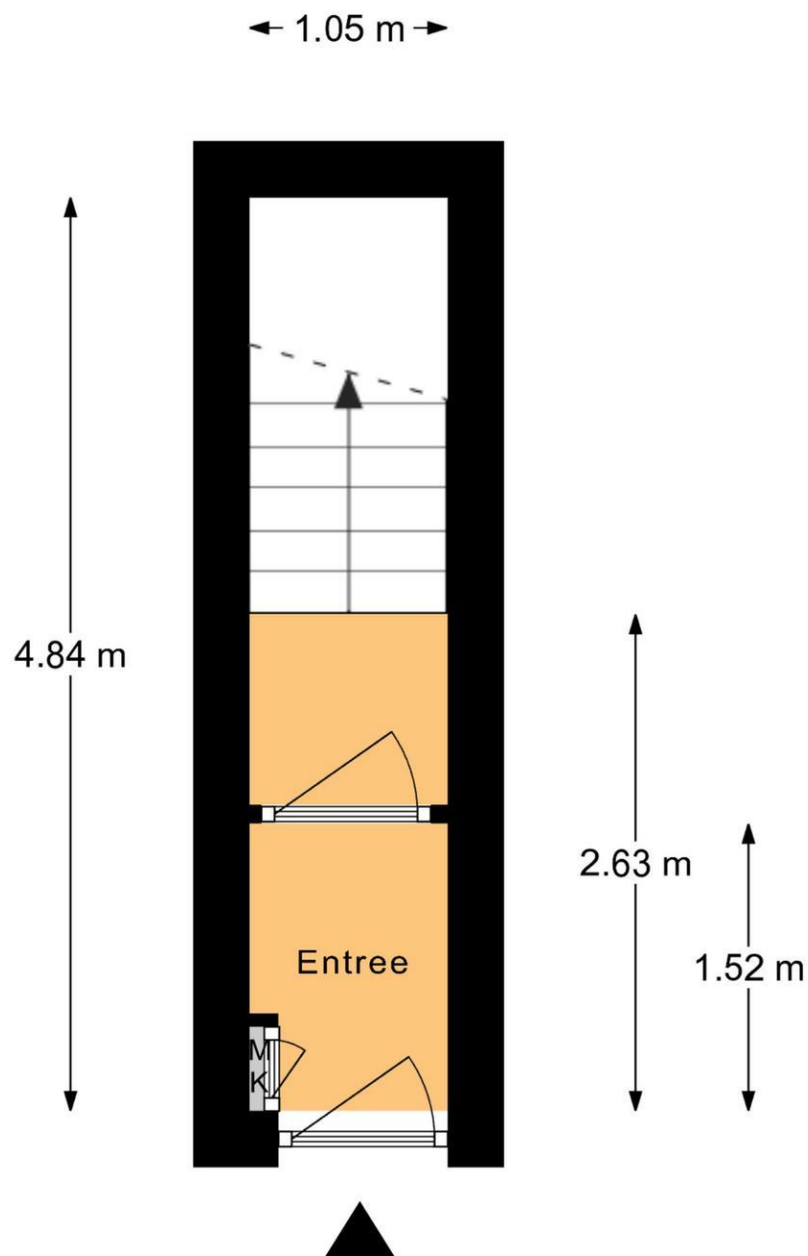
Alpha

MAKELAARDIJ



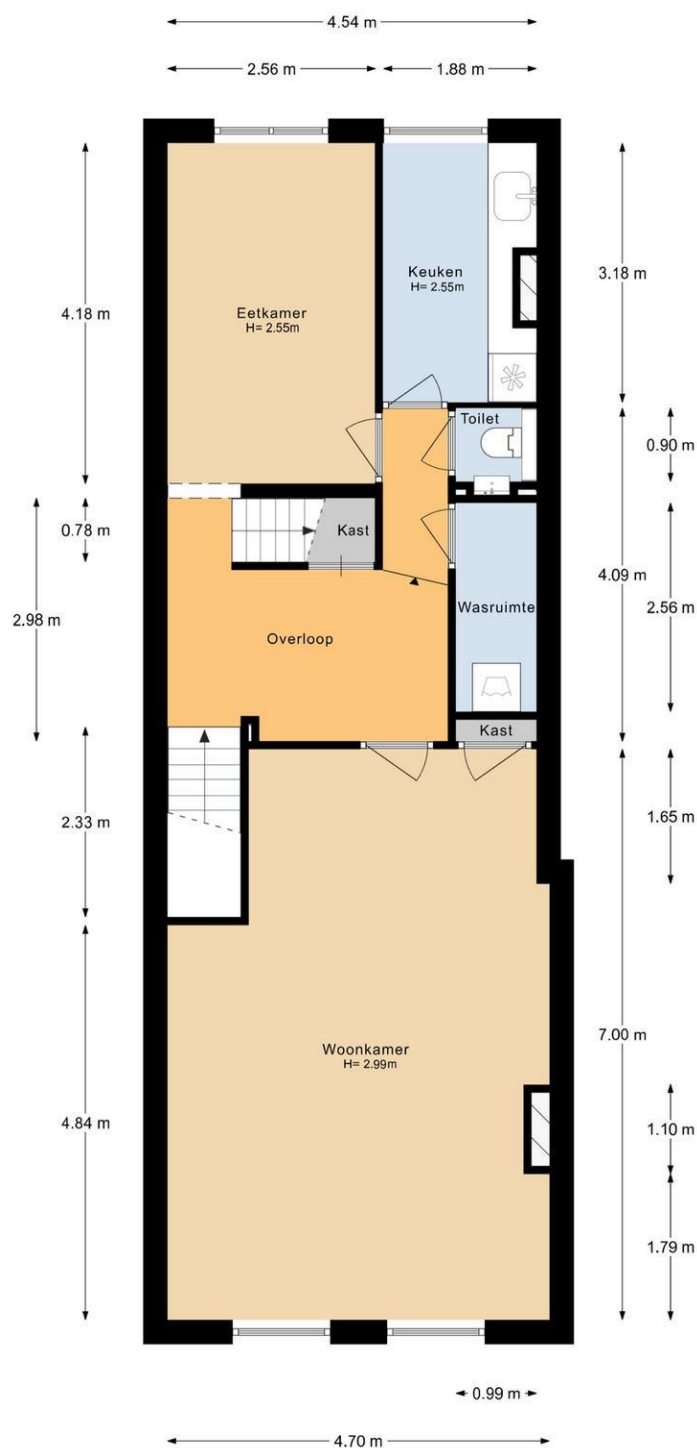


Begane grond



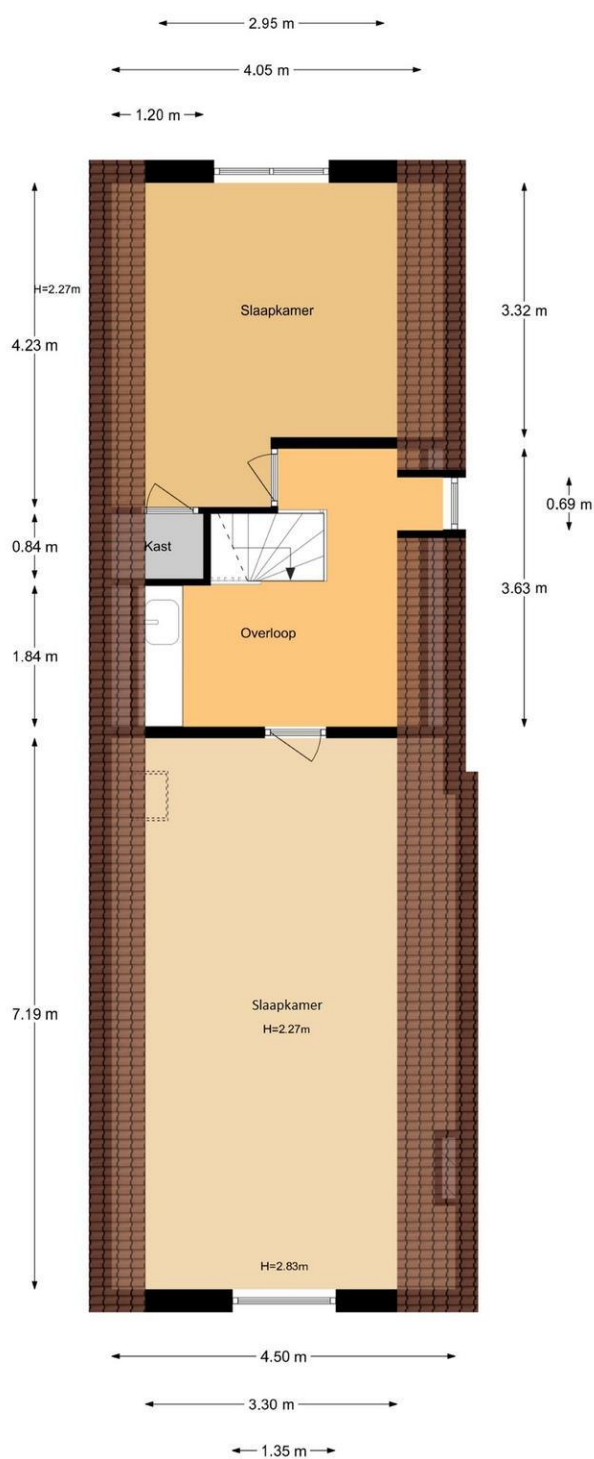
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



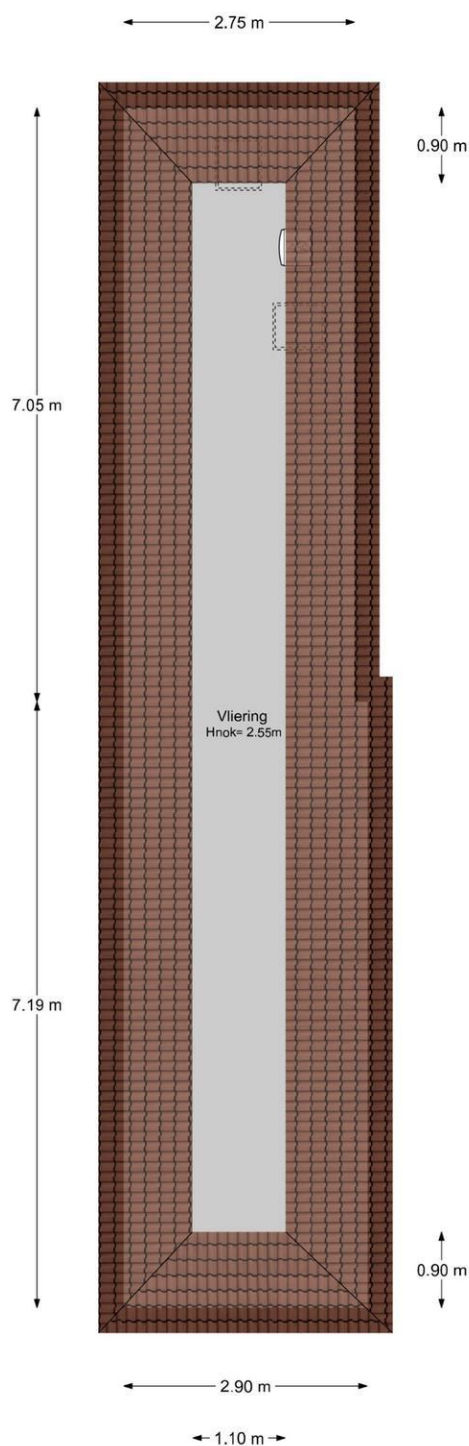
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

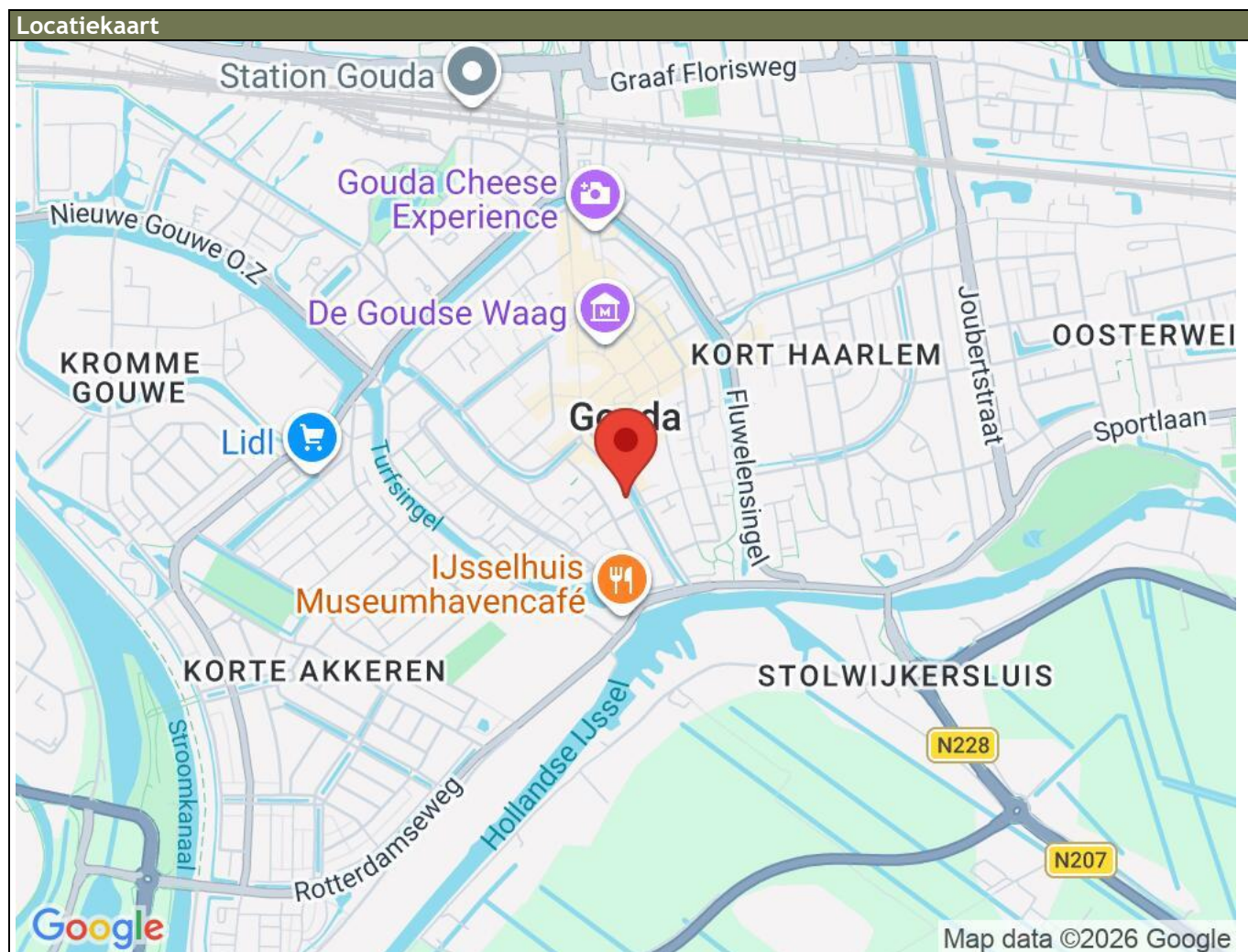
Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Westhaven 32
Postcode / plaats	2801 PK Gouda
Provincie	Zuid-Holland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Aanvullende informatie en voorwaarden Alpha Makelaardij BV

Aanvullende informatie en voorwaarden Alpha Makelaardij BV

Het kopen van een woning is niet iets wat je dagelijks doet. Vanzelfsprekend staan wij graag voor je klaar om jouw vragen te beantwoorden. De meest voorkomende vragen hebben wij hieronder voor je op een rij gezet.

Ik heb interesse in de woning, hoe breng ik een bod uit en hoe werkt het dan?

Ben je na de bezichtiging enthousiast en wil je een bod uitbrengen? Dat kan! Houd er rekening mee dat elke woning een andere biedingsprocedure heeft. Daarom is het belangrijk om hier goed van op de hoogte te zijn. Hieronder leggen we zowel het bieden op inschrijving als het onderhandelingsproces uit.

Onderhandelen

De vraagprijs is een uitnodiging om te gaan bieden. Je bent pas in onderhandeling zodra de verkoper op jouw bod reageert en dus een tegenvoorstel doet. Daarnaast kan de verkopend makelaar expliciet aangeven dat er een onderhandeling gaande is. LET OP: je bent nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar enkel aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Verkoop bij inschrijving

Verkoop bij inschrijving is een verkoopmethode die wordt toegepast wanneer er meerdere geïnteresseerden zich melden. De verkoper stelt hierbij een deadline vast voor het indienen van biedingen. Binnen deze periode kunnen geïnteresseerden éénmalig een bod (eindvoorstel) uitbrengen via hun digitale bezichtigingsdossier op Move.nl of op een andere schriftelijke wijze. Naast het bod zelf moet er aanvullende informatie worden verstrekt, zoals eventuele ontbindende voorwaarden voor financiering, een voorbehoud voor een bouwtechnische keuring en de gewenste opleverdatum. Na het verstrijken van de deadline beoordeelt de verkoper, samen met de makelaar, alle binnengekomen biedingen. De keuze wordt niet alleen gebaseerd op de prijs, maar ook op de bijbehorende voorwaarden. In sommige gevallen geeft de verkoper de voorkeur aan een lager bod met gunstigere voorwaarden. Uiteindelijk bepaalt de verkoper welk bod hij accepteert. Zodra er een keuze is gemaakt, worden de afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Dit zijn geldige regels die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd om de aankoop van de woning te annuleren. De volgende ontbindende voorwaarden komen het meeste voor:

Financieringsvoorbehoud: Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan dat de aankoop van de woning afhankelijk is van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering. In de koopovereenkomst wordt het bedrag van financieringsvoorbehoud vastgelegd, wat de volledige koopsom of een deel daarvan kan zijn. Als je binnen de afgesproken termijn kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop kosteloos te ontbinden.

Nationale Hypotheek Garantie: Biedt een extra financiële zekerheid bij de terugbetaling van je hypotheek. Om hiervoor in aanmerking te komen, moet je voldoen aan bepaalde voorwaarden. Wanneer je een bod uitbrengt onder voorbehoud van NHG, kun je de koop ontbinden als je geen hypotheek met NHG kunt verkrijgen - zelfs als een hypotheek zonder NHG wél mogelijk zou zijn.

Bouwkundige keuring: In sommige gevallen is het verstandig om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit is een onafhankelijke inspectie door een bouwkundig expert, die inzicht geeft in de staat van de woning en mogelijke herstelkosten. Je kunt deze keuring als ontbindende voorwaarde opnemen in je bieding. De kosten die uit het rapport voortkomen, zijn doorgaans voor rekening van de koper en bieden duidelijkheid over eventuele toekomstige kosten of noodzakelijke herstelwerkzaamheden. Wanneer je een woning koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, dien je een maximumbedrag voor directe herstelkosten vast te stellen. Blijkt uit de keuring dat deze kosten hoger uitvallen dan het opgegeven bedrag, dan kun je als koper zonder extra kosten afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling gaan.

Wat is een waarborgsom?

Het is gebruikelijk dat een koper een waarborgsom stort op de rekening van de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. De waarborgsom wordt vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie. Dit is een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is.

Wat is het verschil tussen onderzoeksplicht en meldingsplicht?

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht. Hij / zij heeft de plicht om gebreken die bekend zijn te melden. Denk bijvoorbeeld aan bouwkundige gebreken aan het pand, of gebreken aan de fundering. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar niets over melden. Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht. De koper moet zich inspannen om onder andere de staat van de woning en de bestemmingsplanmogelijkheden te onderzoeken.

Welke extra artikelen zijn er mogelijk van toepassing bij de aankoop van een woning?

Veelvoorkomende en vaak toegepaste clausules in een koopovereenkomst zijn de asbestclausule, de ouderdomsclausule en de niet-zelfbewoningsclausule. Deze clausules maken geen standaarddeel uit van de modelkoopovereenkomst, maar worden indien van toepassing regelmatig toegevoegd.

Ouderdomsclausule: Een oudere woning heeft niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij / zij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

Asbestclausule: Bij woningen die vóór 1933 zijn gebouwd, bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende materialen/stoffen aanwezig zijn. Indien de verkoper hiervan op de hoogte is, is hij verplicht dit te melden. Echter, als de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest, kan dit op basis van het bouwjaar niet volledig worden uitgesloten.

Niet-zelfbewoningsclausule: Wanneer een verkoper de woning niet zelf (recent) heeft bewoond, kan een niet-bewoningsclausule van toepassing zijn. Dit komt bijvoorbeeld voor bij de verkoop door erfgenamen of bij een voormalige huurwoning. Met deze clausule geeft de verkoper aan niet volledig op de hoogte te zijn van alle eigenschappen en gebreken van de woning, zoals een bewoner dat zou zijn.

Hoe vindt de overdracht van de woning plaats?

Enige tijd voor de overdrachtsdatum ontvang je van de notaris een uitnodiging voor de afwikkeling en ondertekening van de leveringsakte. Hierdoor vindt de eigendomsoverdracht plaats. Voorafgaand aan de overdracht vindt er samen met de makelaar een inspectie van de woning plaats. Wanneer er een hypotheek op de woning gevestigd dient te worden, wordt aansluitend op de leveringsakte de hypotheekakte gepasseerd.

Wat is er verder nog belangrijk?

We vernemen graag na de bezichtiging je reactie op de woning. Ook als er geen belangstelling is.

Hypotheken

Wil je weten of aankoop van deze woning financieel gezien mogelijk is? Wij werken samen met Triple A-Hypotheken / Avantgroep, een onafhankelijk financieel advieskantoor. Dit kantoor is niet verbonden aan een bank of verzekeraar, waardoor je kunt rekenen op objectief en betrouwbaar advies. Neem gerust contact op voor een vrijblijvende afspraak met John Olsthoorn via 085-8226222, 06-17343823 of per e-mail op john@avantgroep.nl.

Gratis waardebepaling eigen woning

Alpha Makelaardij komt graag bij je langs voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling van de eigen woning. Uiteraard kun je dan ook al je vragen stellen over mogelijke aankoop van een nieuwe woning.

Woonwensen

Is de woning die je hebt bezichtigd toch niet je droomhuis, dan helpen wij je graag verder met de zoektocht. Geef ons je woonwensen door en wij houden je kosteloos en vrijblijvend op de hoogte van nieuw woningaanbod.

Aankoopbegeleiding

Mocht je je droomwoning tegenkomen, dan begeleidt Alpha Makelaardij je graag bij de aankoop ervan! Het kopen van een woning is een belangrijke stap.

Als **NVM-aankoopmakelaar** behartigen wij jouw belangen als koper en dragen zorg voor een volledige begeleiding bij de aankoop. Wij ontzorgen je van A tot Z! Wij vertellen je graag meer over onze dienstverlening en de kosten daarvan. Dit kan telefonisch of in een vrijblijvende afspraak.

Kijk op onze website www.alphamakelaardij.nl of bel **0182-511 424** voor meer informatie of een afspraak met één van de enthousiaste en deskundige makelaars van Alpha Makelaardij.

Informatieverstrekking

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. De afmetingen van de woning zijn volgens de laatste norm genomen doch kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Wij aanvaarden derhalve geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van de verstrekte informatie.