

te koop



Dobbestraat 9

Gouda

Vraagprijs € 1.100.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
236 m²

PERCEELOPPERVLAKE
458 m²

INHOUD
917 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
8

BOUWJAAR
1967

ENERGIELABEL
A





Omschrijving

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning met veel ruimte die door speelse splitlevelniveaus en door de gelijkvloerse voormalige praktijkruimte aan de achterzijde volop mogelijkheden biedt om wonen en werken te combineren of dubbele bewoning en mantelzorg mogelijk te maken? Dan is deze unieke onder architectuur van Bureau Rietveld gebouwde woning met praktijkruimte aan de Dobbestraat 9 in Gouda absoluut een bezichtiging waard. Het is zelfs mogelijk hier 2 separate woningen te realiseren.

Deze royale woning biedt met ca. 236 m² woonoppervlakte een zee aan ruimte en onderscheidt zich door de bijzondere indeling met meerdere splitlevel woonlagen, een fraaie vide in de woonkamer en grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval.

De combinatie van openheid en verschillende niveaus geeft de woning een speels en ruimtelijk karakter. Daarnaast is aan de achterzijde een voormalige praktijkruimte (Gedenklaan 17a) gelegen met eigen entree (woonbestemming) die uitstekend geschikt is voor een softwarebedrijf, een reclamebureau, een tandartspraktijk, administratiekantoor enzovoort. De woning heeft een zonnige tuin met terrassen, een garage en parkeergelegenheid op eigen terrein. Er is verder ruime gratis parkeergelegenheid in de omgeving. Doordat de praktijkruimte volledig zelfstandig is kan deze ruimte fiscaal zakelijk opgenomen worden.

Bouwjaar 1967, woonoppervlakte ca. 236 m², inhoud ca. 917 m³, gelegen op 459 m² eigen grond.

Begane grond

Via de entree komt u binnen in een hal die toegang biedt tot meerdere vertrekken. Direct valt op dat deze woning geen standaard indeling heeft, maar juist speels is opgezet met verschillende niveaus, wat zorgt voor een verrassende en dynamische woonbeleving.

De zitkamer ca. 28 m² is een absolute eyecatcher: een royale ruimte met een indrukwekkende plafondhoogte (3.80m) en een vide die zorgt voor een open en luchtige sfeer. Dankzij de grote raampartijen aan de tuinzijde is er een prachtige lichtinval gedurende de dag. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en maakt deze ruimte extra aangenaam.

Aan de voorzijde bevindt zich een verhoogd gedeelte waar de eetkamer en de keuken gesitueerd zijn. De eetkamer staat in directe verbinding met de woonkamer, maar ligt net een niveau hoger, wat zorgt voor een prettig onderscheid tussen de verschillende leefruimtes zonder dat het gesloten aanvoelt.

Aan de achterzijde is de voormalige praktijkruimte gelegen. Hier bevinden zich drie ruime kamers resp. 19 m², 15 m² en 13 m², ideaal voor thuiswerken, beroep aan huis of zelfs dubbele bewoning/mantelzorg.

Verder beschikt deze woonlaag over twee sanitaire ruimtes. De eerste is voorzien van een wastafel, toilet en urinoir. De tweede is uitgerust met een douche, wastafel en toilet wat zorgt voor extra comfort en flexibiliteit in gebruik. Daarnaast is er een praktische wasruimte/bijkeuken aanwezig. De praktijkruimte is toegankelijk via de bijkeuken vanuit de Dobbestraat én via de Gedenklaan waar echt een volwaardige entree is.

Eerste verdieping

De eerste verdieping (splitlevel) staat in open verbinding met de woonkamer via de vide. Hierdoor blijft het contact met de leefruimte behouden en profiteert ook deze verdieping van het daglicht uit de grote raampartijen. De open trapopgang heeft halverwege een open ruimte van ca. 5m², zeer geschikt als study.

De keukenruimte ca. 11 m² is uitgerust met een praktische L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. De keuken beschikt daarnaast over voldoende kastruimte en werkblad voor optimaal gebruiksgemak. Het grote raam zorgt voor prettig licht en een aangename werkomgeving.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de eetkamer ca. 15 m², die dankzij de verhoogde ligging een mooi uitzicht biedt over de woonkamer. Dit maakt het een fijne plek om te dineren of gasten te ontvangen. Verder zijn er op deze verdieping meerdere vaste kasten aanwezig. Het is mogelijk de kasten te verwijderen waardoor er één grote open woonkeuken gerealiseerd kan worden.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is ingericht als slaapverdieping en biedt ruimte aan drie goed bemeten slaapkamers van ca. 17 m², 12 m² en 10 m². Alle kamers beschikken over voldoende daglicht en zijn praktisch in te richten. Vanuit de hoofdslaapkamer is er toegang tot het terras aan de voorzijde met uitzicht over de omgeving.

De badkamer ca. 7 m² is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, regendouche, wastafel en toilet.

Souterrain

Het souterrain is praktisch en functioneel ingedeeld en biedt een combinatie van bergruimte en extra kamers. Vanuit de hal heeft u toegang tot meerdere vertrekken.

Hier bevinden zich twee kamers van ca. 10 m² en 5 m², die uitstekend geschikt zijn als hobbyruimte, werkruimte of bijvoorbeeld logeerkamer. Daarnaast zijn er meerdere bergingen aanwezig (ca. 3 m² en 2 m²), ideaal voor het opslaan van voorraad en huishoudelijke spullen. Ook is hier de opstelling van de cv-installatie gesitueerd.

Verder beschikt het souterrain over diverse vaste kasten. Vanuit de hal is tevens de garage van ca. 21 m² bereikbaar, geschikt voor het stallen van een auto, fietsen en extra opslag.

Tuin

De woning is voorzien van een ruime voortuin, zijtuin en achtertuin. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt meerdere terrassen, waardoor er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden is. Direct aan de woning ligt een verhoogd terras dat contact maakt met de woning én uitbouw. Verder is er een lagergelegen terras en een groen gazon, wat zorgt voor een prettige balans tussen verharding en groen. De tuin biedt volop privacy en is een heerlijke plek om te ontspannen. Ter plaatse van de zijzijde van de woning is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig (carport) en is er toegang tot de garage.

Energie

- * het huis is door de jaren heen goed geïsoleerd geraakt (dakisolatie, isolerende beglazing, plafonds / vloeren van isolatie voorzien, recent energielabel A (bijzonder voor een huis uit 1967)
- * het dak van het bijgebouw is voorzien van mooi goed onderhouden en isolerend sedum (groendak)
- * 2 mooie mono-block warmtepompen, een 15kwh thuisbatterij, 20 zonnepanelen, elektrisch koken, 2 airco's die aangesloten zijn op het cv-systeem en die ook kunnen verwarmen
- * de logica in het elektrisch managementsysteem is door de huidige bewoner zelf geschreven en heeft zijn functioneren bewezen
- * de energierekening (gas + stroom) bedroeg vorig jaar € 250 per maand)

Verdere bijzonderheden

- * bekijk de 3D Matterportscan op Funda om de beste indruk te krijgen van deze woning en haar splitlevel karakter;
- * Het betreft een zeer ruime woning met ca. 236 m² woonoppervlakte incl. bijgebouw (voormalige tandartspraktijk), exclusief de garage 21m², eigen grond 459m²;
- * unieke splitlevel indeling met speelse niveaus;
- * multifunctionele praktijkruimte ca. 66m² met eigen entree. Ideaal voor werken aan huis bijvoorbeeld met een softwarebedrijf, een reclamebureau, een tandartspraktijk, administratiekantoor en uitermate geschikt voor mantelzorg door het gelijkvloerse karakter van deze ruimte;
- * Ruime tuin met beschut verhoogd terras, garage en parkeergelegenheid op eigen terrein;
- * Dobbestraat 9 / Gedenkiaan 17a valt binnen het tijdelijke bestemmingsplan "Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost" en heeft bestemming "wonen". In het bestemmingsplan is geen maximaal aantal woningen opgenomen. Het splitsen van het gebouw naar twee woningen is toegestaan onder enkele voorwaarden. Meer informatie is te verkrijgen via Boer Makelaardij.
- * fijne ligging nabij natuur, scholen, supermarkten, winkelcentrum Goverwelle en station Goverwelle en via de nabijgelegen Voorwillenseweg verrassend dicht bij het centrum en NS intercitystation;
- * wij verwijzen je tot slot naar de "nadere informatie bij het kopen van een onroerende zaak" welke in Move is toegevoegd aan de informatie bij deze woning.

Kortom: een bijzonder ruime en karaktervolle woning met een unieke indeling en talloze mogelijkheden én geschikt voor dubbele bewoning. Kom deze woning zelf ervaren en laat u verrassen!

Het is duidelijk dat de huidige bewoners (die hier bijna 35 jaar gewoond hebben) liefdevol met het huis zijn omgesprongen.

Boer Makelaardij brengt je graag in contact met onze vaste hypotheekpartners Raymond Imbens of John Olsthoorn van Avant Groep Gouda voor een professioneel en onafhankelijk hypotheekadvies. Bel 085-8226222 of mail naar raymond@avantgroep.nl / john@avantgroep.nl



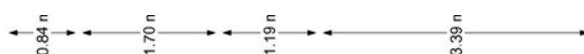




Begane Grond































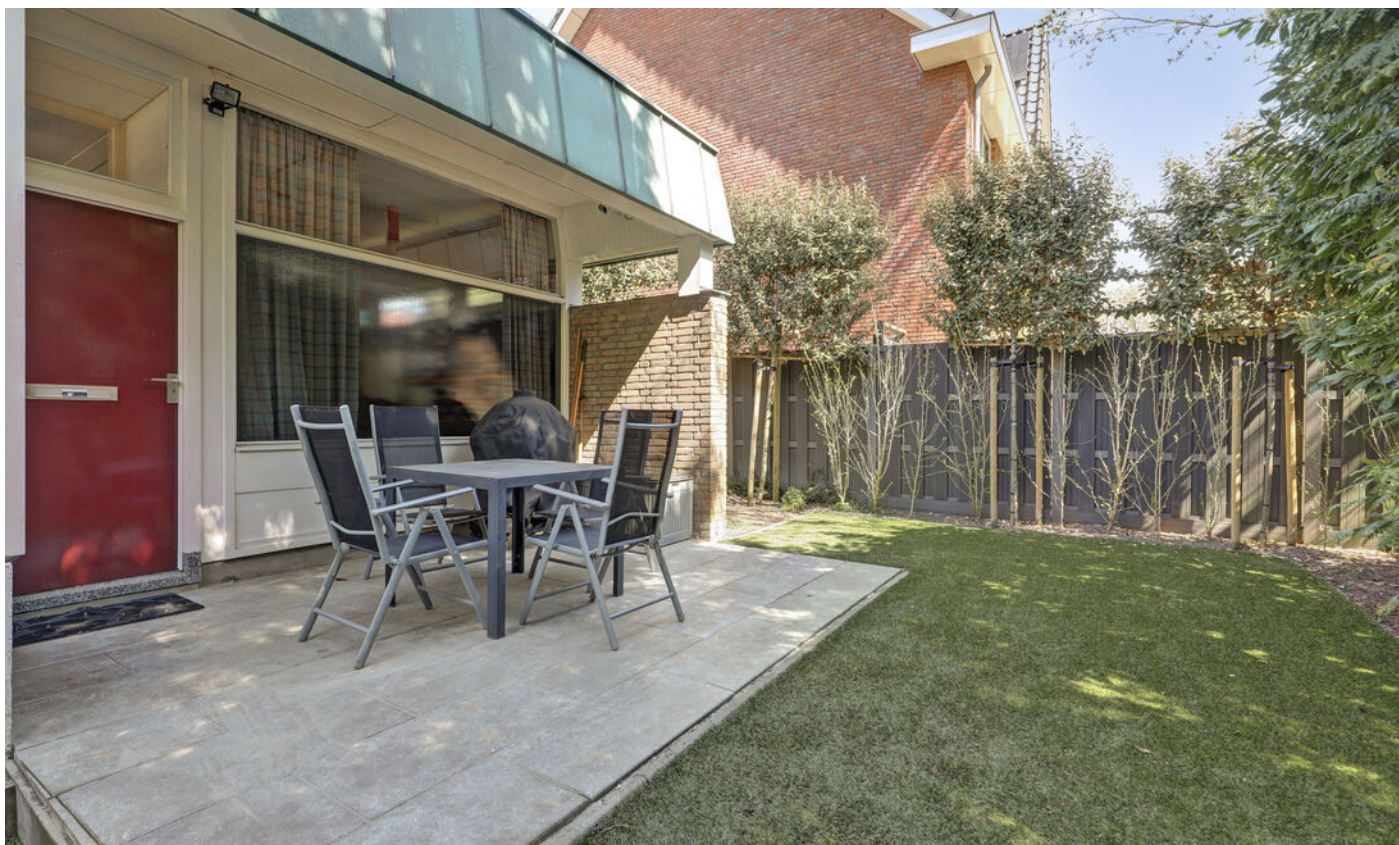














Kadastrale kaart



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda

Sectie K

Perceel 3683

kadaster

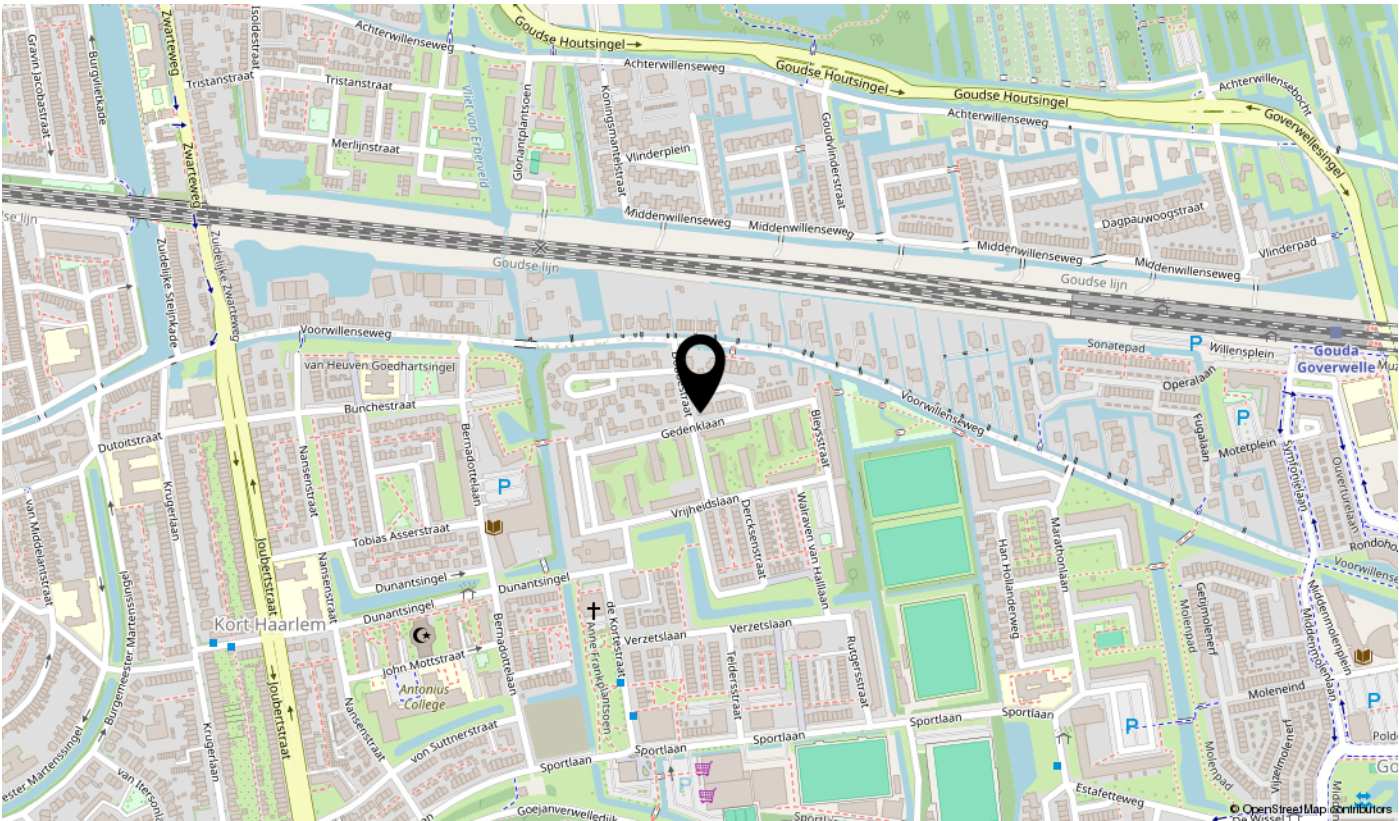
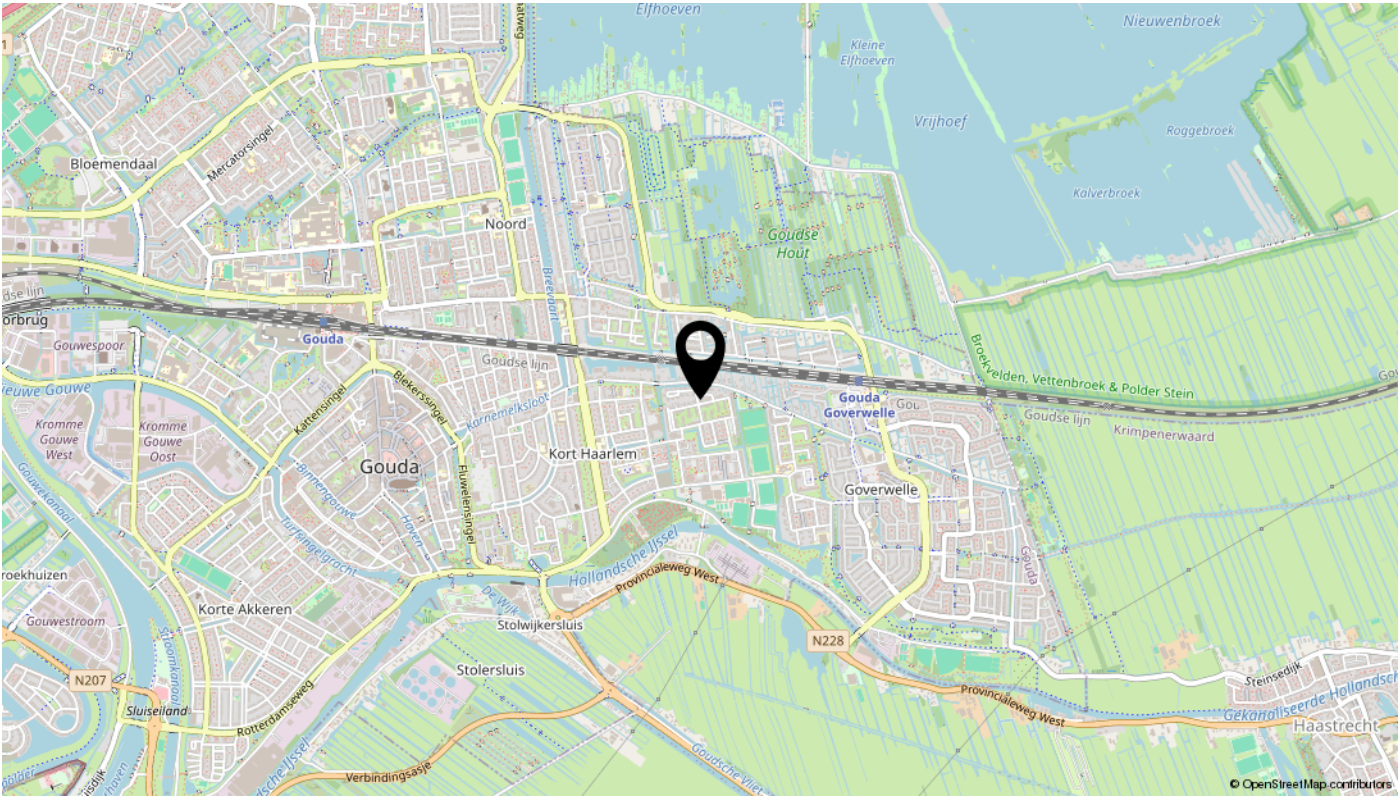
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2025

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 in ouderslaapkamer	X			
- Kasten in kinderslaapkamer met verhoogde vloer	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			
- Plafond ventilator huiskamer	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
- 2e Amerikaanse koelkast (in garage)	X			
- Inbouwboiler hot fill	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- Legplanken in inbouwkasten	X			
- Wasmachine in wasruimte beneden	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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Regendouche	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
Grote parasol met vloergewicht	X			
Solax thuisbatterij 15Kwh	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Hybride warmtepompen in CV-installatie	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.
				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