



TE KOOP

IJssellaan 71, Gouda

€ 375.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
75 m²



Perceeloppervlakte
162 m²



Inhoud
282 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
E



Omschrijving

Sfeervol wonen met karakter en volop buitenruimte!

Bent u op zoek naar een karaktervolle woning met drie slaapkamers, een diepe achtertuin en de voorzieningen van Gouda binnen handbereik? Dan is IJssellaan 71 zeker het bekijken waard.

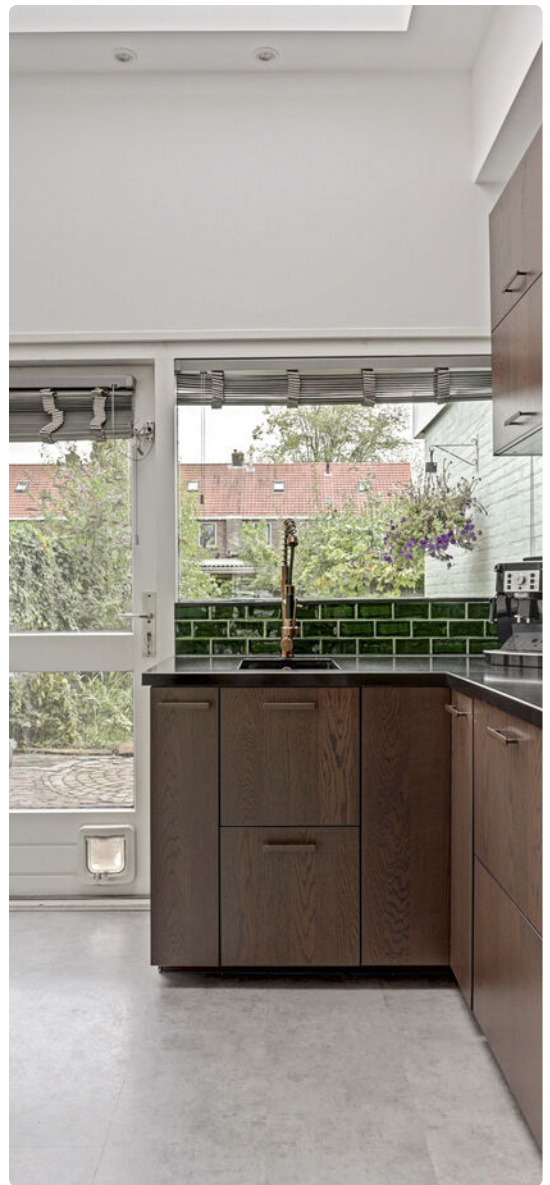
Deze sfeervolle woning heeft een woonoppervlakte van circa 75 m², verdeeld over twee woonlagen. Op de begane grond vindt u een lichte woonkamer met een gezellige zit- en eethoek, een keuken aan de achterzijde en de badkamer. De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en biedt daarmee een praktische indeling.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De circa 22 meter diepe achtertuin is groen ingericht en beschikt over een gezellige overkapping en een royale vrijstaande berging. Een fijne woning met karakter, een praktische indeling en volop mogelijkheden om er uw eigen thuis van te maken.



Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 75 m²;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2021;
- Badkamer met ligbad/douchecombinatie, wastafelmeubel en designradiator;
- Badkamer en separaat toilet op de begane grond;
- Kozijnen aan de voorzijde recent vervangen;
- Dakkoepel recent vervangen;
- Voegen van de voorgevel vernieuwd en voorgevel geïmpregneerd;
- Diepe en zonnige achtertuin met meerdere zitmogelijkheden;
- Buitenstopcontacten aanwezig;
- Vrijstaande externe berging van circa 16 m²;
- Berging voorzien van water en elektra;
- Overkapping voor de berging van circa 3 meter diep;
- Winkels op loopafstand
- Een fijne locatie op korte afstand van het gezellige centrum van Gouda. Geniet van de levendige binnenstad, leuke winkels, restaurants en terrassen, allemaal binnen handbereik.



Indeling

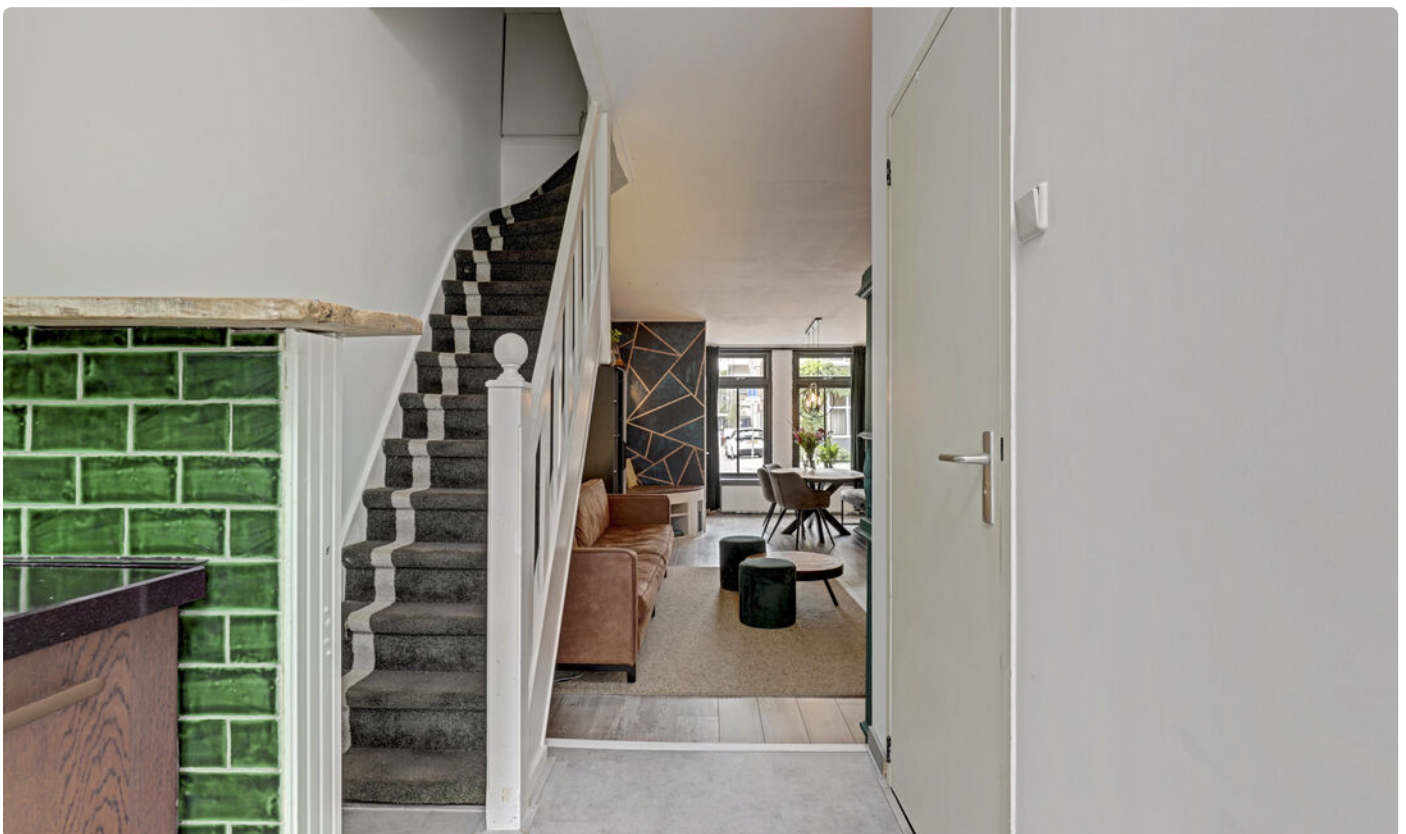
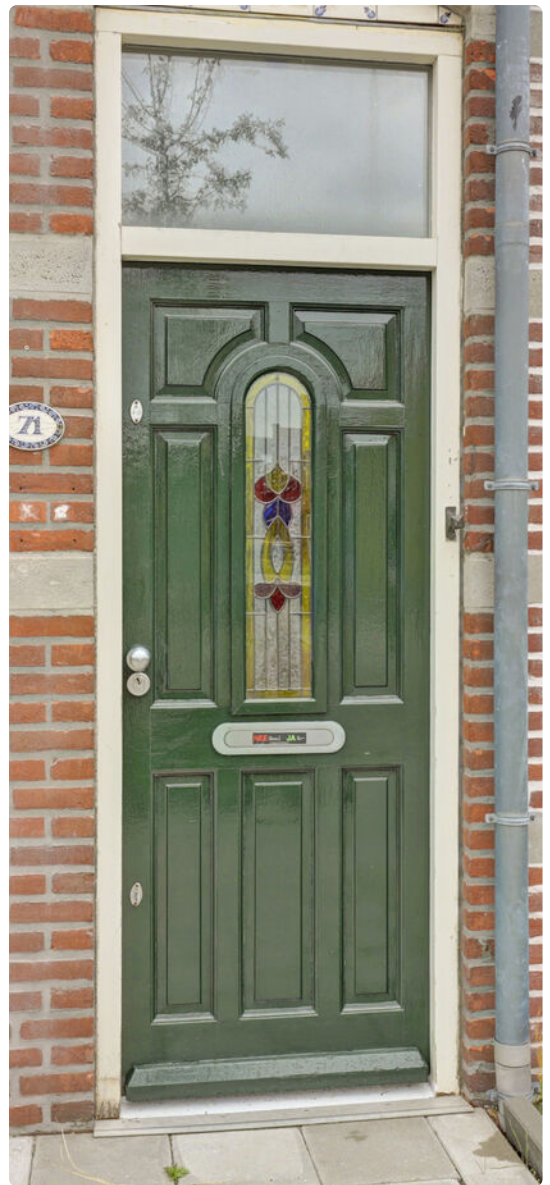
Begane grond:

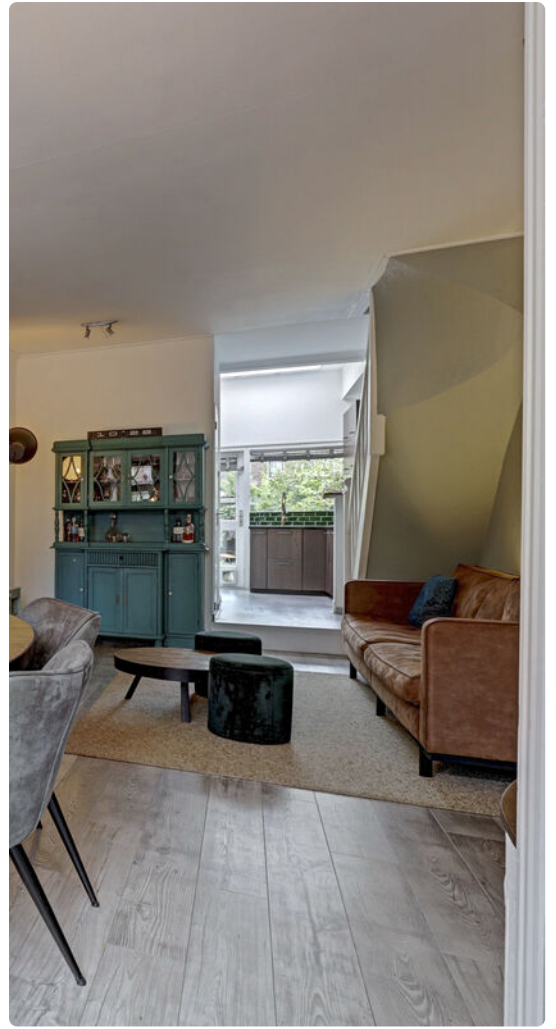
Via de groene voordeur met glas-in-looddetail komt u binnen in de entree, voorzien van de meterkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer loopt vrijwel over de gehele lengte van de woning en is aan de voorzijde ingericht als sfeervolle zithoek. De grote ramen zorgen hier voor een aangename hoeveelheid daglicht. De zachtgroene accentwand en de lichte houtlookvloer vormen samen een rustige en warme basis.

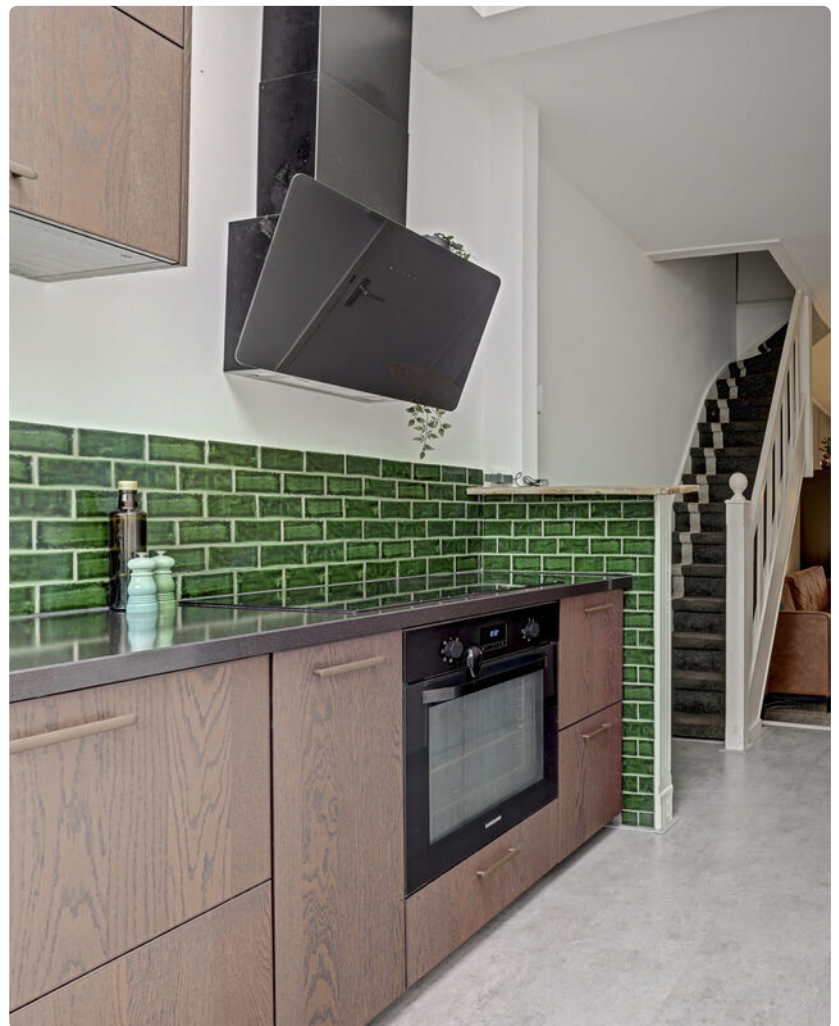
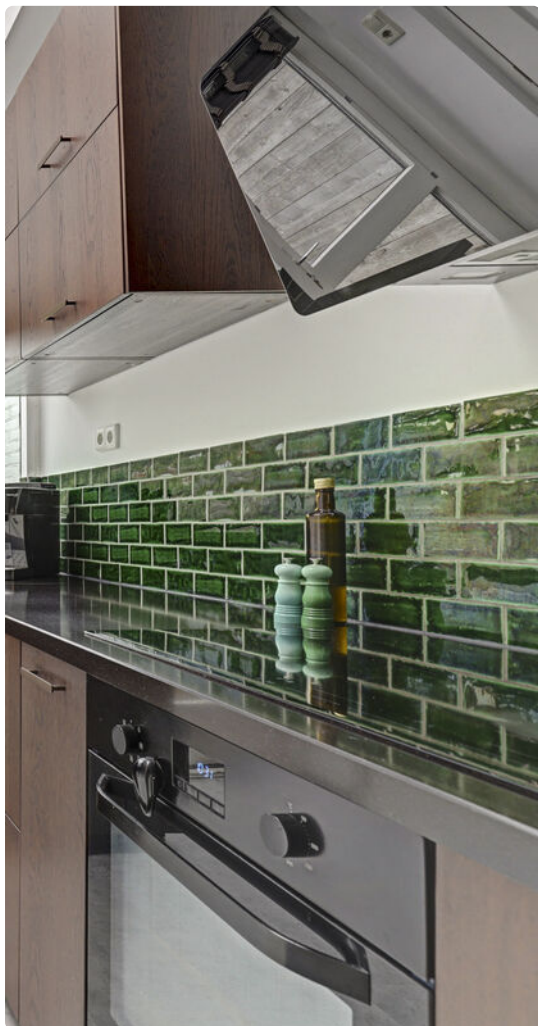
Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, met voldoende ruimte voor een royale eettafel en een vaste zitbank.

Aansluitend vindt u de keuken, uitgevoerd met donker houtkleurige fronten, een donker werkblad en groene tegels. De keuken is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, ingebouwde oven en spoelbak en biedt daarnaast volop kast- en werkruimte. Een bovenraam zorgt voor extra daglicht en vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de achtertuin.

Vanuit de keuken zijn ook het toilet en de badkamer bereikbaar. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, een houten wastafelmeubel, een spiegelkast en een designradiator. De combinatie van grijze tegels en blauwgroene visgraattegels geeft de ruimte een moderne en stijlvolle uitstraling.







Eerste verdieping:

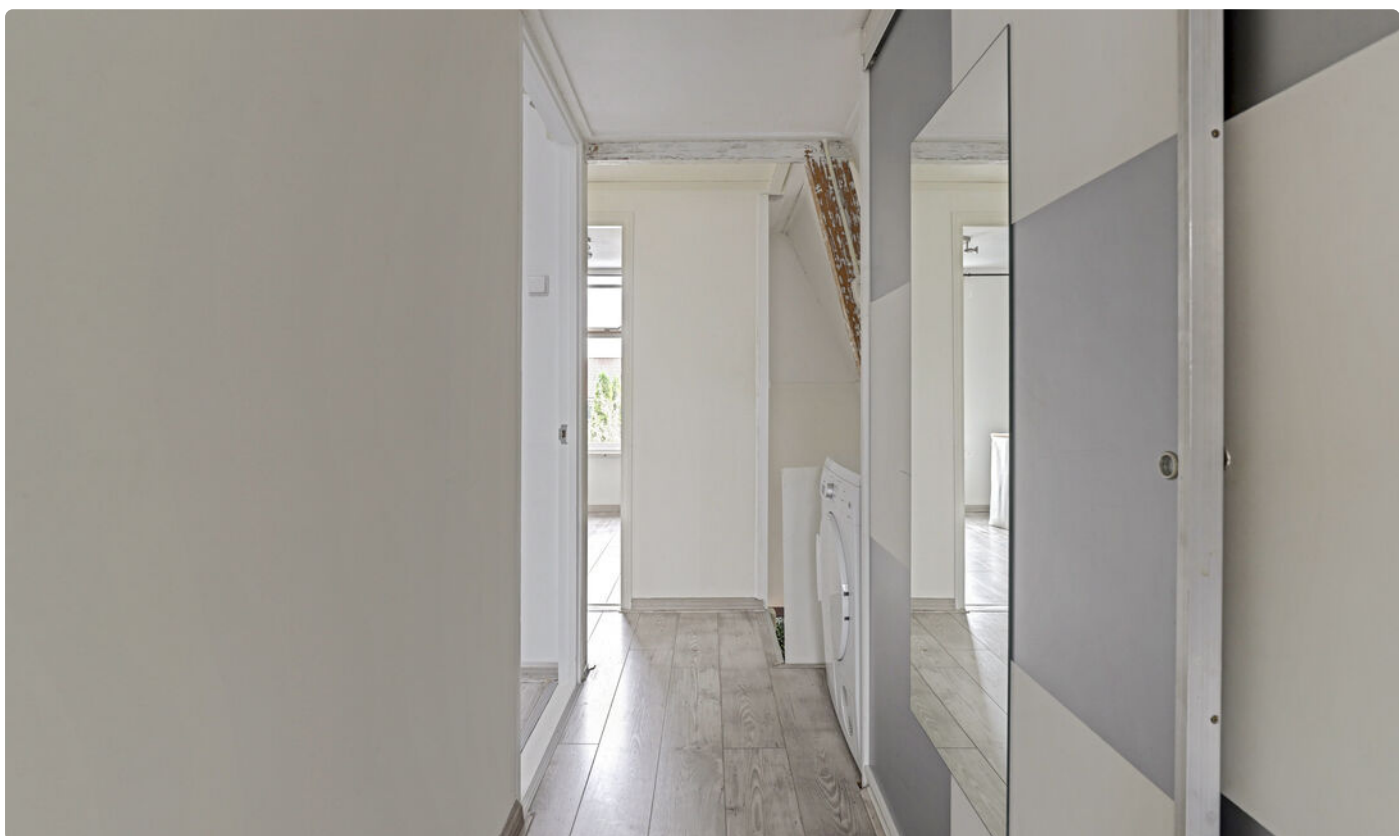
Via de trap vanuit de woonkamer bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, waardoor de woning ondanks de compacte woonoppervlakte praktisch is ingedeeld.

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en is over de volledige breedte van de woning gesitueerd. Twee grote ramen zorgen voor veel daglicht. De schuine dakvlakken geven de kamer een sfeervol karakter. De ruimte is afgewerkt met witte wanden en een lichte houtlookvloer en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

Centraal op de verdieping ligt de tweede slaapkamer. Deze kamer beschikt over een dakraam en is momenteel ingericht als kinderkamer. De schuine dakvlakken zorgen voor een prettige sfeer. Op de overloop bevindt zich een vaste kast voor extra bergruimte.

Aan de achterzijde ligt de derde slaapkamer. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als werk- en wasruimte en beschikt over de aansluitingen voor de wasmachine. De kamer is ook geschikt als thuiswerkplek, kinder- of logeerkamer.

Langs de overloop is daarnaast extra vaste kastruimte aanwezig.





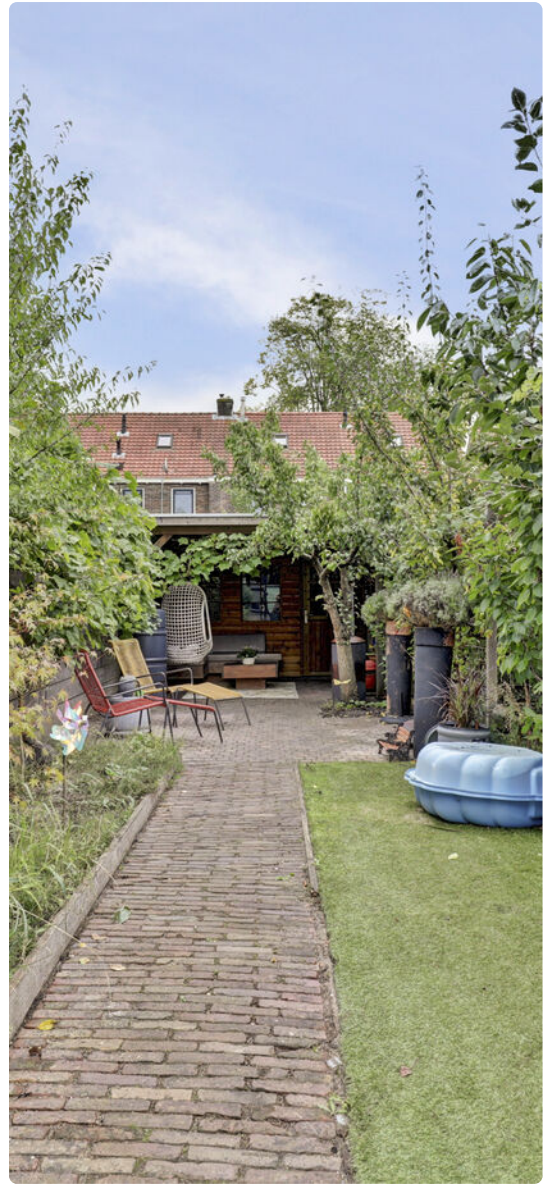


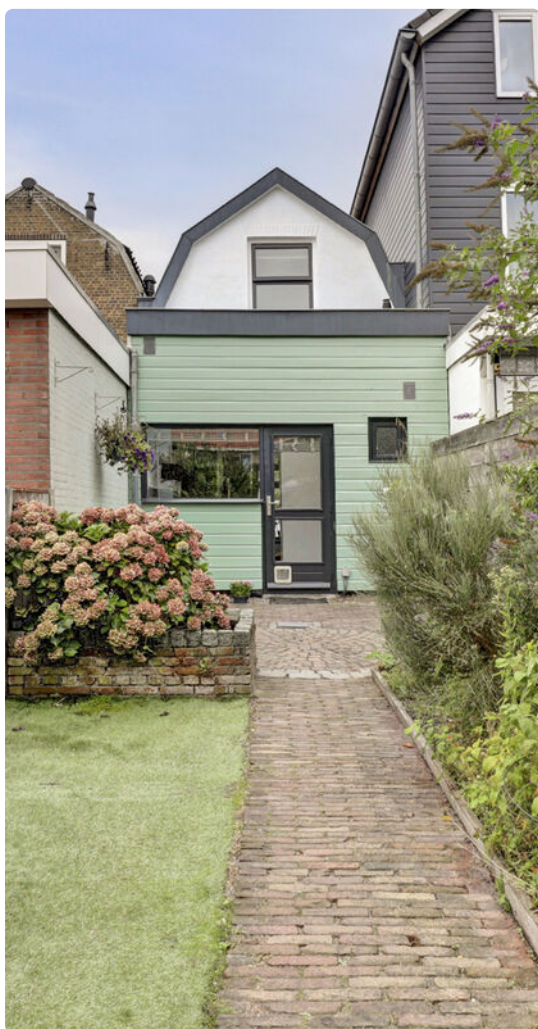
Tuin:

De achtertuin vormt een fijne aanvulling op de woning. Direct achter het huis ligt een bestraat terras, met ronde bestrating als speels detail. De zonnige tuin heeft een groene uitstraling dankzij de volwassen beplanting, verschillende fruitbomen, klimop, borders en onder andere een grote hortensia.

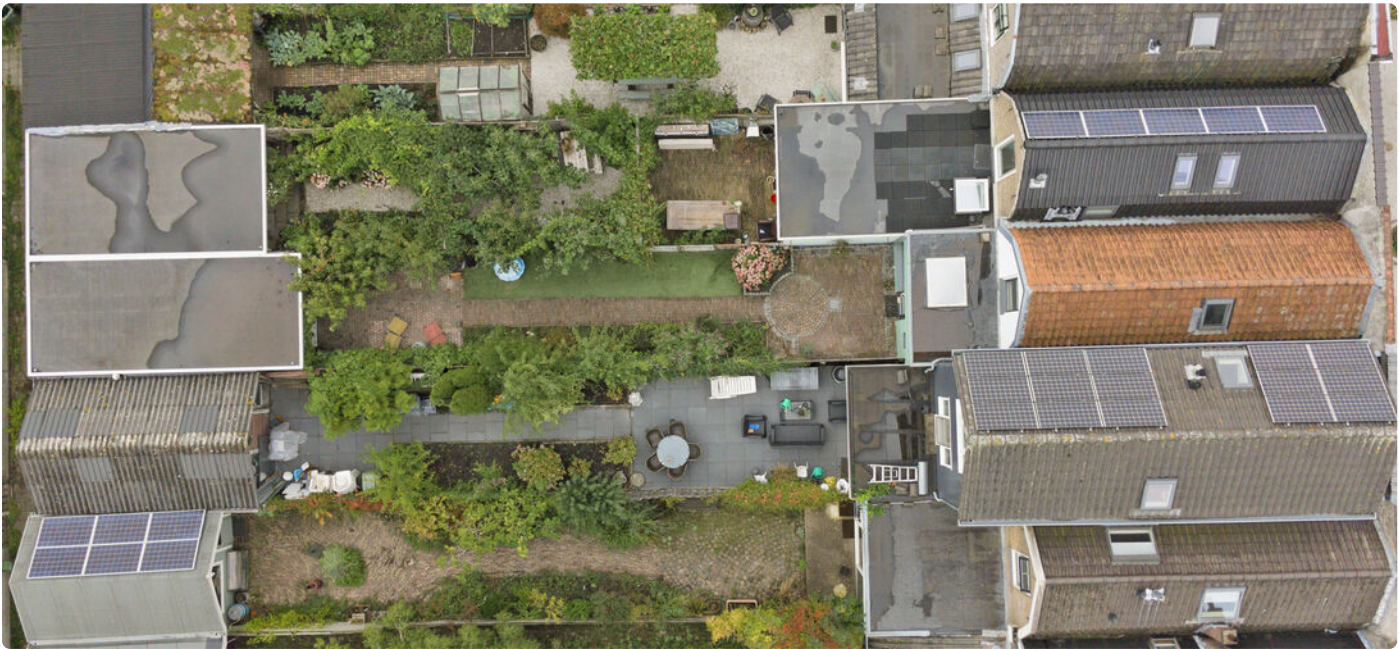
Een lang pad leidt naar de achterzijde van de tuin, waar een royale vrijstaande berging staat. Deze is momenteel ingericht als werkplaats en beschikt over een werkbank, gereedschapswanden en volop opbergruimte. De berging is voorzien van water en elektra en daardoor geschikt voor verschillende doeleinden. Een praktische ruimte voor bijvoorbeeld een klusliefhebber, hobbyist of wanneer u behoefte heeft aan extra opslagruimte.

Voor de berging bevindt zich een circa drie meter diepe overkapping. Hier is een beschutte loungeplek gecreëerd met een houten constructie, vaste zithoek, sfeerverlichting en druivenranken. Daarnaast zijn er buitenstopcontacten aanwezig.

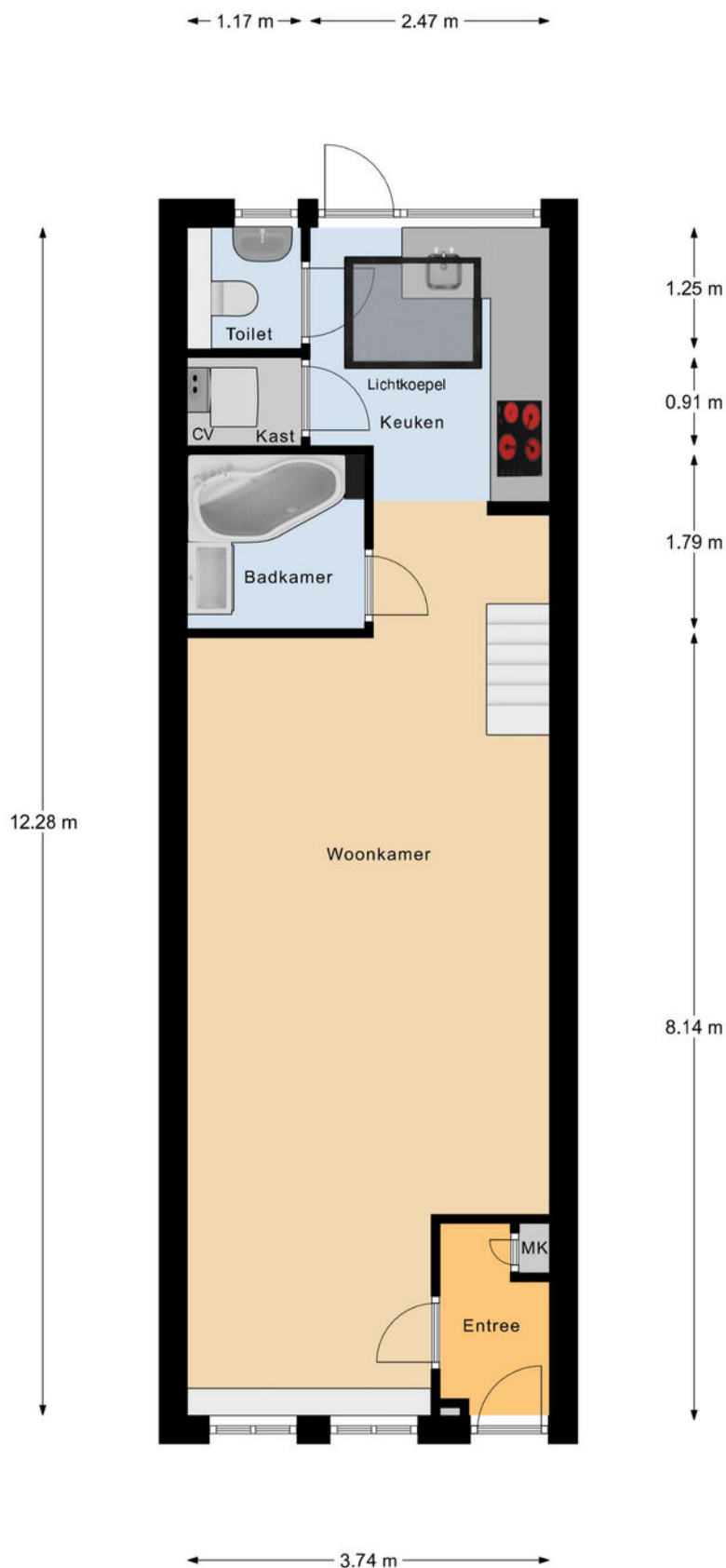






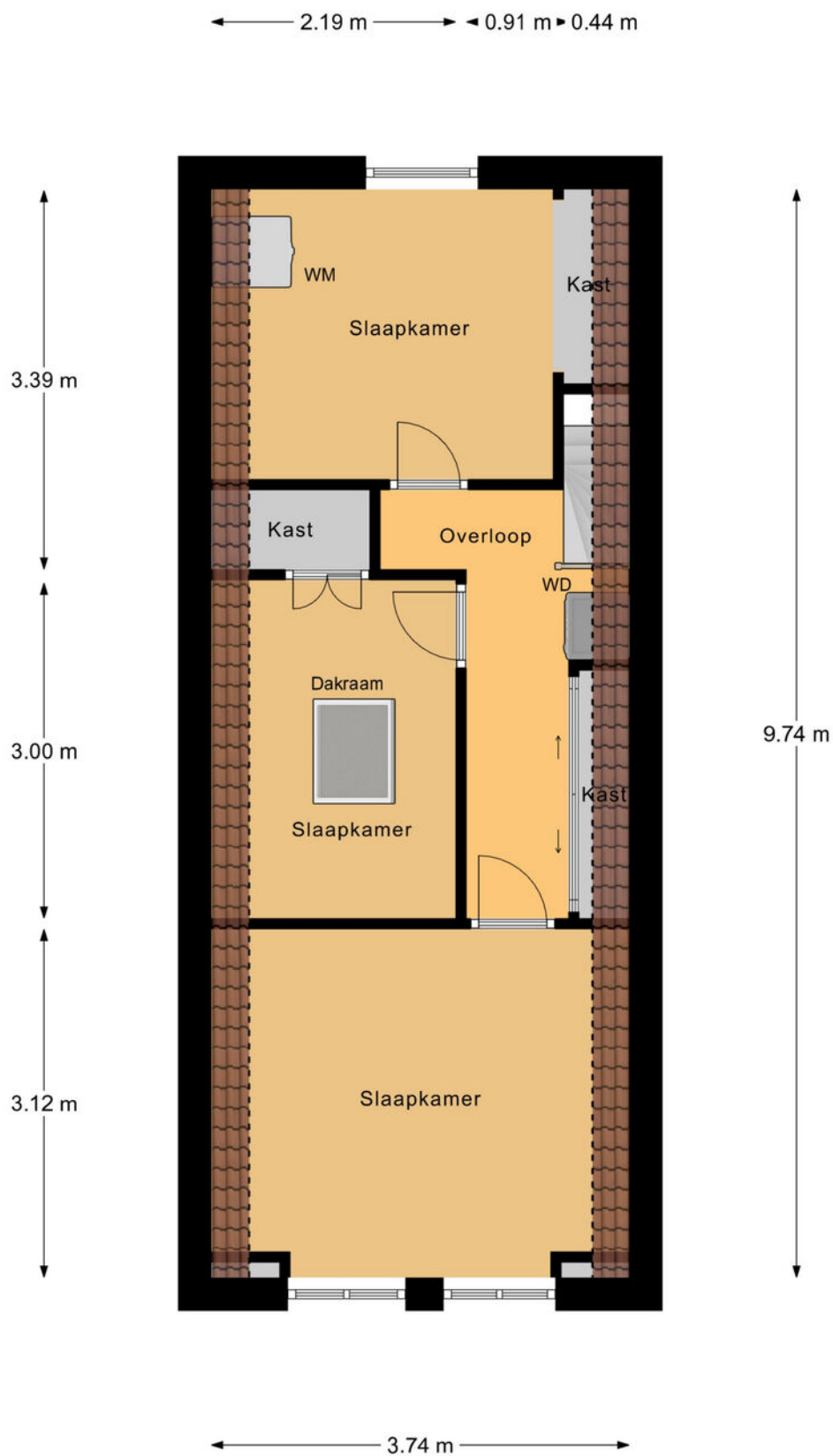


Plattegrond



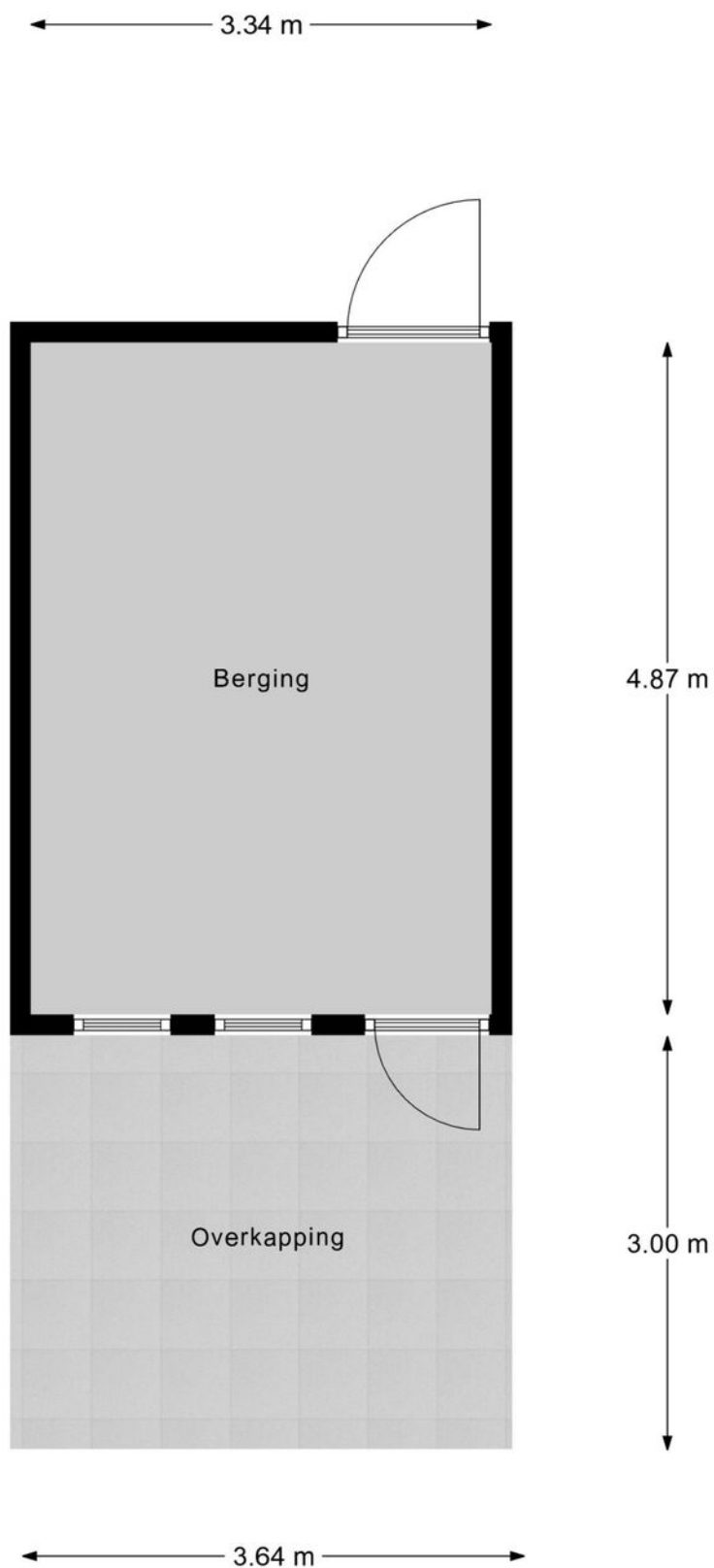
Begane Grond

Plattegrond



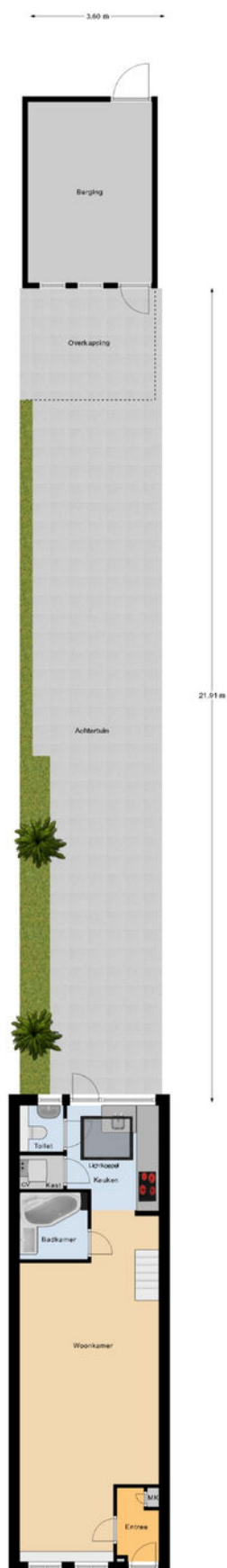
1e Verdieping

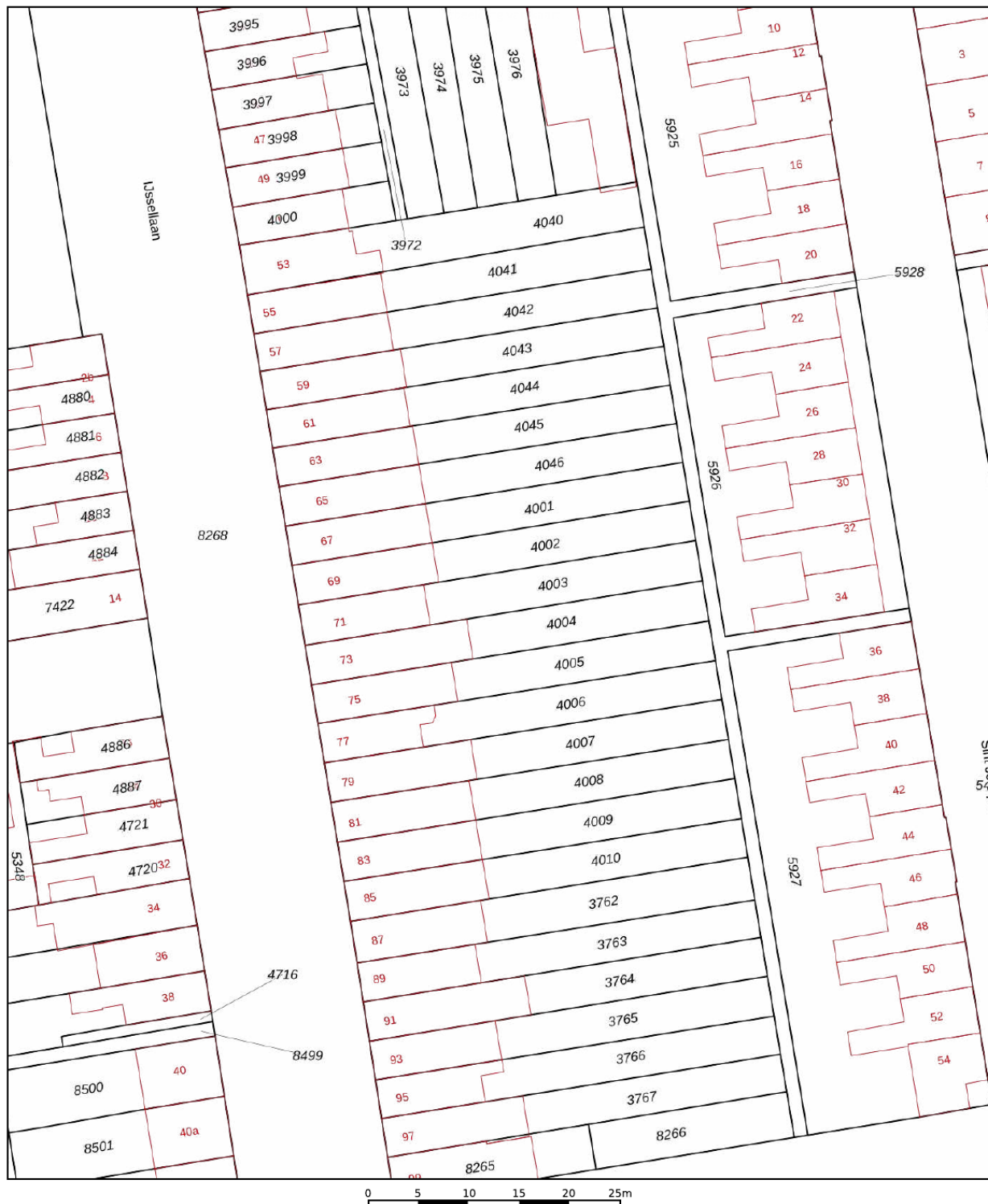
Plattegrond



Berging

Plattegrond

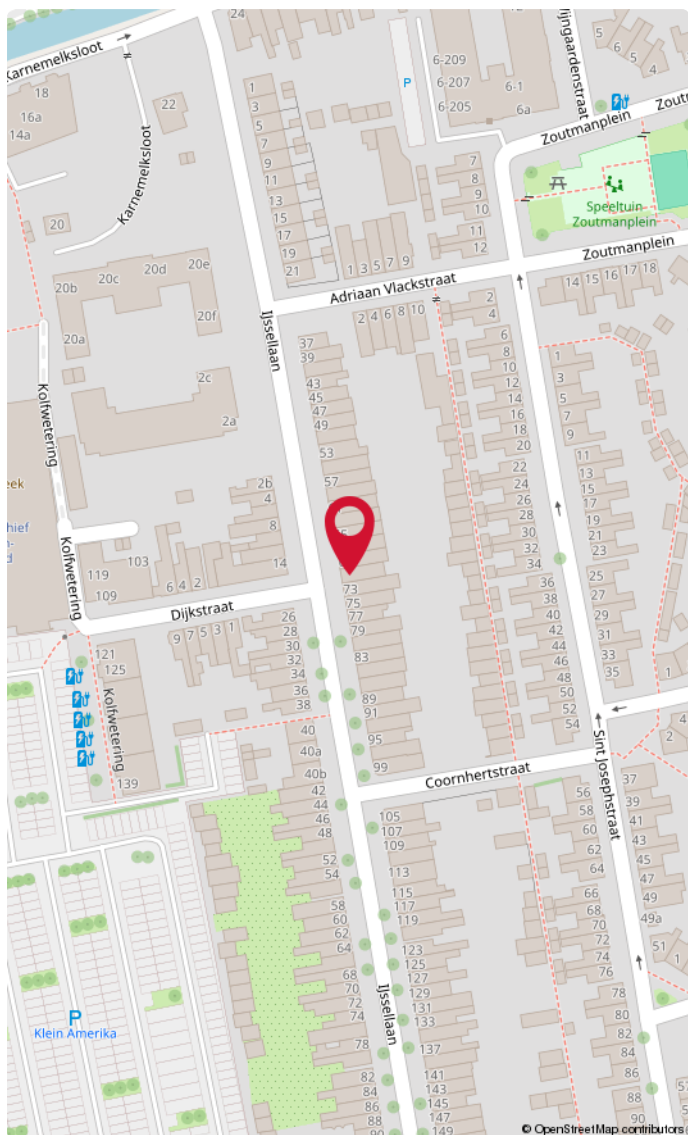
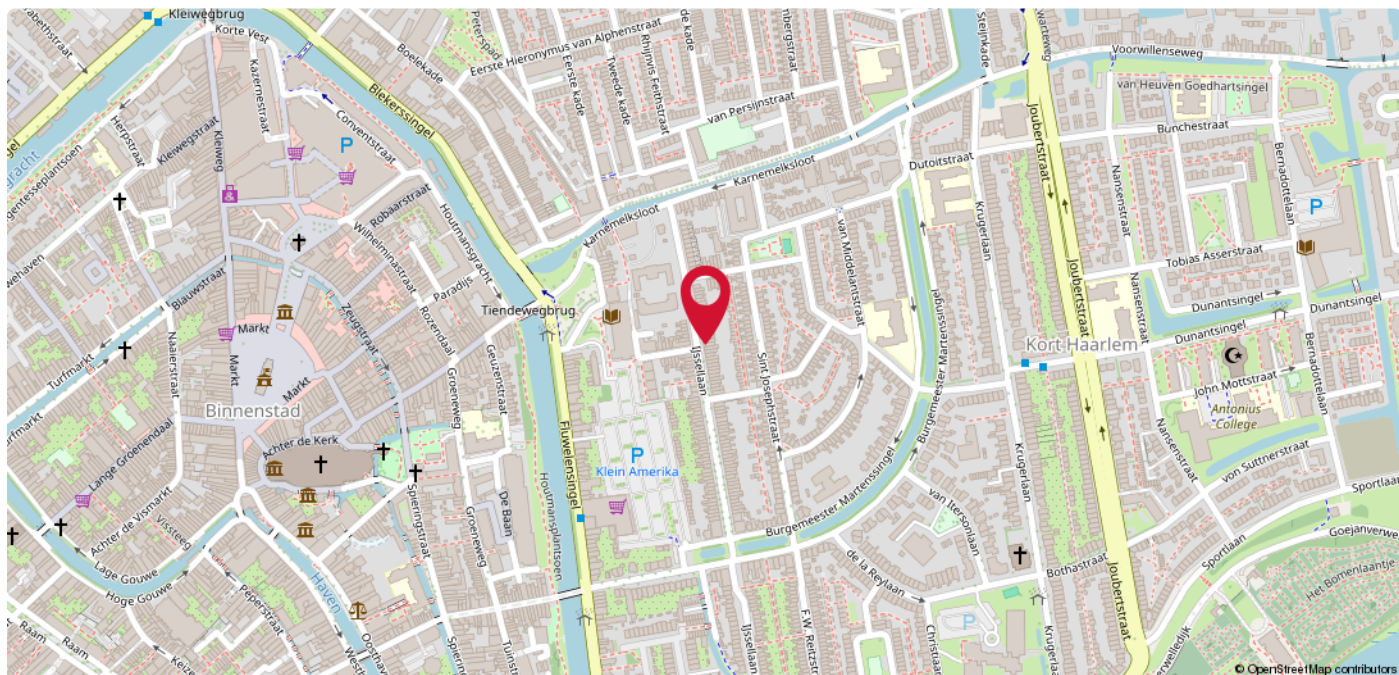




12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Gouda
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4003
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. 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 31 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

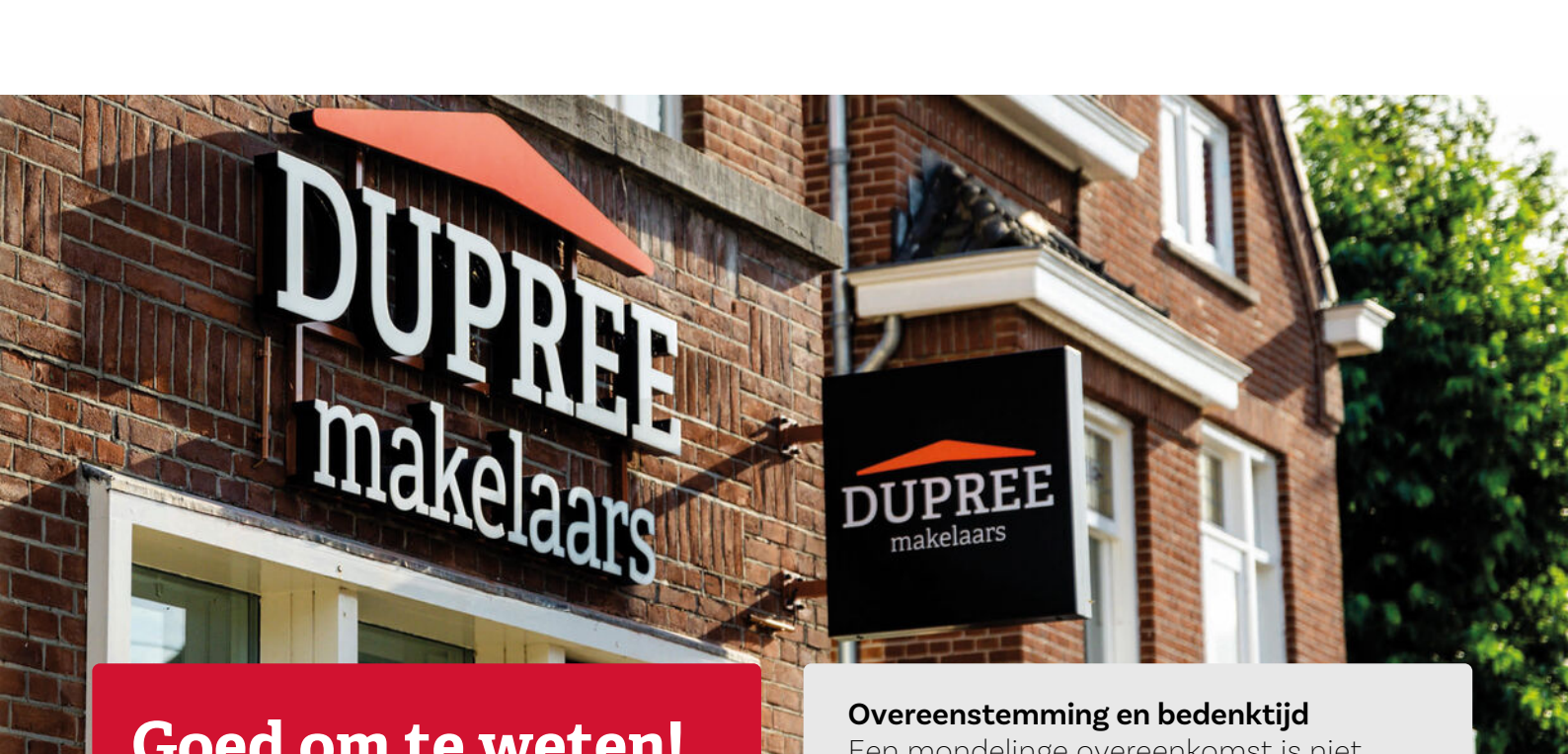


Locatie



Kort Haarlem

In een groene en waterrijke buurt ligt deze goed onderhouden eengezinswoning, met zowel een voor- als achtertuin, en een aantrekkelijk vrij uitzicht op groen en water aan de voorzijde. De achtertuin, die op het oosten ligt, is voorzien van een handige achterom en een vrijstaande stenen berging. De woonkamer baadt in natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Met in totaal vijf slaapkamers biedt deze woning voldoende ruimte voor een gezin of voor wie extra slaap- of werkkamers nodig heeft.



DUPREE
makelaars

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via [Move.nl](https://www.move.nl) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

