

TE KOOP



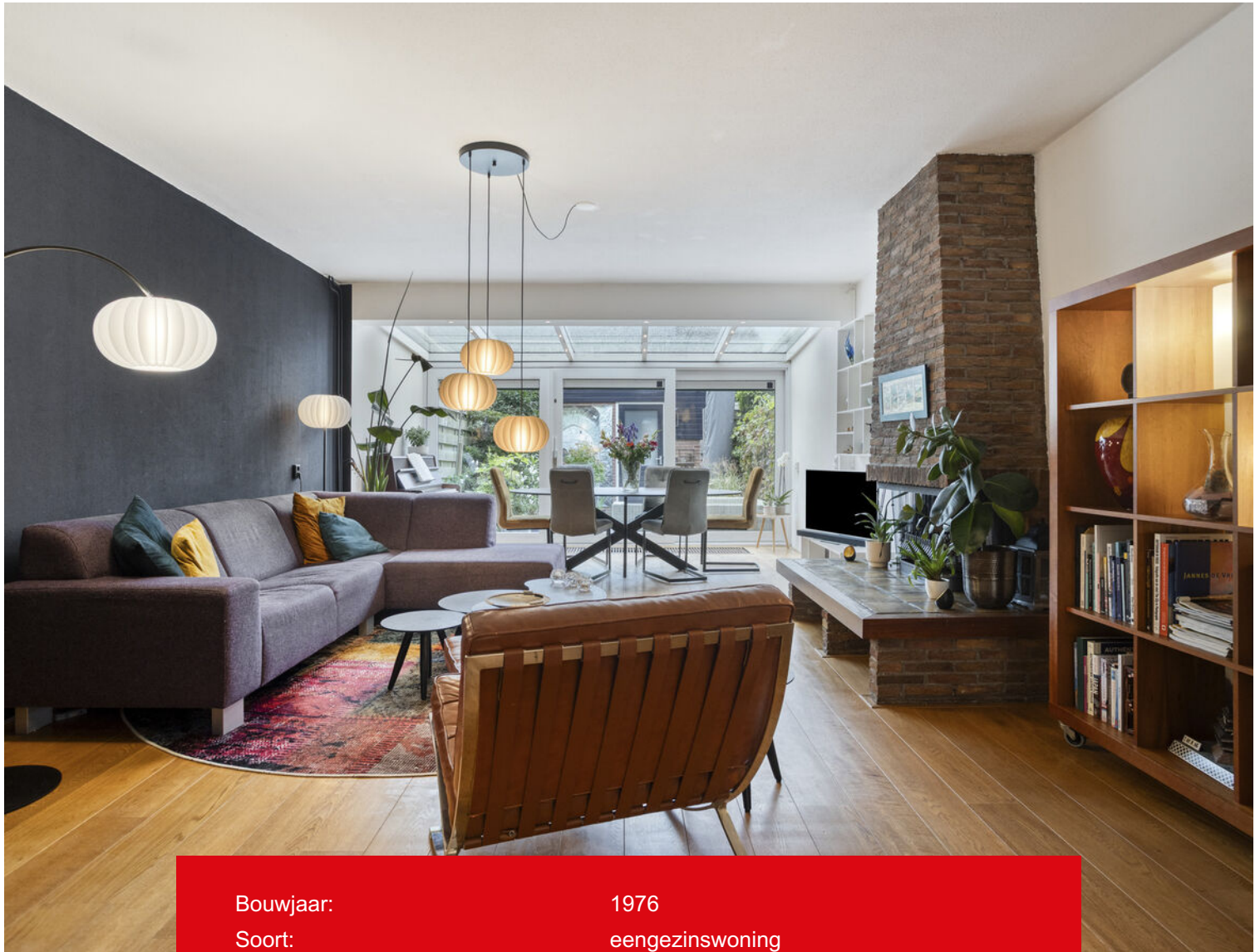
Kolpa | Lafeber

Vlietenburg 10
2804 WS Gouda

Vraagprijs:
€ 450.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1976
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	424 m³
Woonoppervlakte:	120 m²
Perceeloppervlakte:	120 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	1 m²
Externe bergruimte:	6 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	C



Omschrijving

Ruime en sfeervolle eengezinswoning met zonnige achtertuin, moderne keuken en volop leefruimte!

Op zoek naar een comfortabele gezinswoning met verrassend veel ruimte én een fijne buitenruimte? Deze verzorgde woning combineert een praktische indeling met sfeervolle leefruimtes en een zonnige achtertuin op het westen. Met een ruime uitgebouwde woonkamer, moderne open keuken, drie slaapkamers en een complete badkamer is dit een heerlijk huis om je direct thuis te voelen.

Indeling:

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin met parkeren op eigen terrein bereik je de overdekte entree. De ruime hal biedt plaats aan de meterkast, garderobe, trapopgang en een moderne toiletruimte met hangend closet en fontein.

Aan de voorzijde bevindt zich de open moderne keuken, uitgevoerd in twee rechte delen en voorzien van diverse inbouwapparatuur,

waaronder een 6-pits kookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

De royale, uitgebouwde woonkamer vormt het sfeervolle hart van de woning. Dankzij de brede schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin. Een heerlijke plek voor gezellige avonden en ontspannen momenten met familie en vrienden.

Tuin:

De verzorgde achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. De circa 6,5 meter diepe tuin is fraai betegeld, beschikt aan beide zijden over schuttingen en heeft achterin een vrijstaande stenen berging. Dankzij de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

1e Verdieping:

De overloop geeft toegang tot alle vertrekken. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning.

De moderne, centraal gelegen badkamer is compleet ingericht met een hoekbad, separate douche, dubbele wastafel met meubel en spiegel en een hangend closet.

2e Verdieping:

Ook de tweede verdieping biedt volop ruimte. De overloop beschikt over de opstelling van de cv-combiketel en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De ruime derde slaapkamer is voorzien van dakramen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor deze verdieping heerlijk licht is.

De buurt:

Vlietenburg ligt in een groene en rustige woonomgeving. Dankzij de gunstige ligging zijn dagelijkse voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en winkels goed bereikbaar. Tegelijkertijd biedt de wijk volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van het groen en water in de omgeving. Het gezellige centrum van Gouda ligt op korte afstand, waardoor winkels, restaurants en de karakteristieke historische binnenstad gemakkelijk bereikbaar zijn. Ook het nabijgelegen Reeuwijkse Plassengebied is een groot pluspunt: een prachtig waterrijk natuur- en recreatiegebied waar u heerlijk kunt wandelen,

fietsen en genieten van de rust en ruimte.

Verkopers aan het woord:

"Toen wij dit huis voor het eerst zagen, waren we erg onder de indruk van de mooie straat en de groene buurt. Van de grote woonkamer hebben wij veel plezier gehad. Die was het decor voor veel verjaardagen, feestjes en etentjes.

Onze dochter is opgegroeid in deze wijk, die heel kindvriendelijk is. Er is geen doorgaand verkeer, er zijn overal speeltuintjes en op het Groene Eiland kunnen de buurtkinderen hutten bouwen en voetballen.

Alle voorzieningen zijn dichtbij. Het winkelcentrum is maar 5 minuten lopen, het gezondheidscentrum, het buurthuis en scholen zijn in de buurt. Met 10 minuten fietsen sta je op de Markt van Gouda. Forenzen vanuit Gouda is makkelijk: het treinstation en de A12 zijn dichtbij. Gouda zelf is leuk maar ook in de omgeving is genoeg te doen. Wij genieten erg van de Reeuwijkse Plassen en plaatsjes als Haastrecht, Oudewater en Schoonhoven.

Onze dochter is inmiddels volwassen en voor ons is het tijd voor de volgende stap. Na 20 jaar nemen wij met weemoed afscheid van ons fijne, ruime familiehuis. "





Bijzonderheden:

- Goed onderhouden woning.
- Moderne uitstraling en afwerking.
- Zonnepanelen aanwezig, 8 stuks in eigendom (geplaatst in 2021).
- Geheel voorzien van dubbele beglazing, HR en HR++.
- Voorzien van vloerisolatie.
- Meterkast vervangen in 2007, aanpassing voor zonnepanelen in 2021.
- Verwarming door middel van cv-combiketel (bouwjaar 2010).
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Gelegen in kindvriendelijke woonwijk.
- Op korte afstand van winkelcentrum Bloemendaal, scholen, recreatie, sportaccommodaties en diverse openbare voorzieningen.









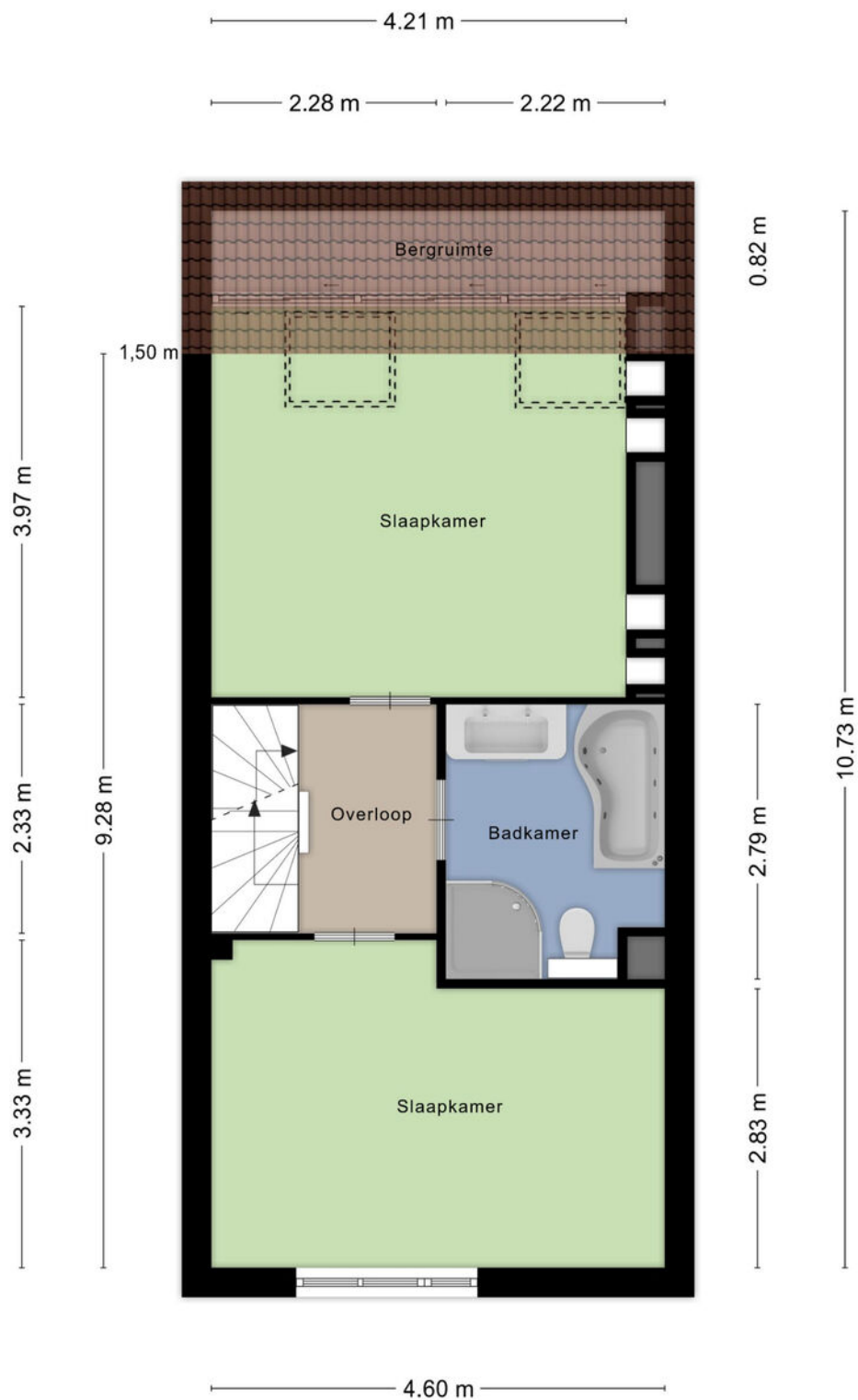




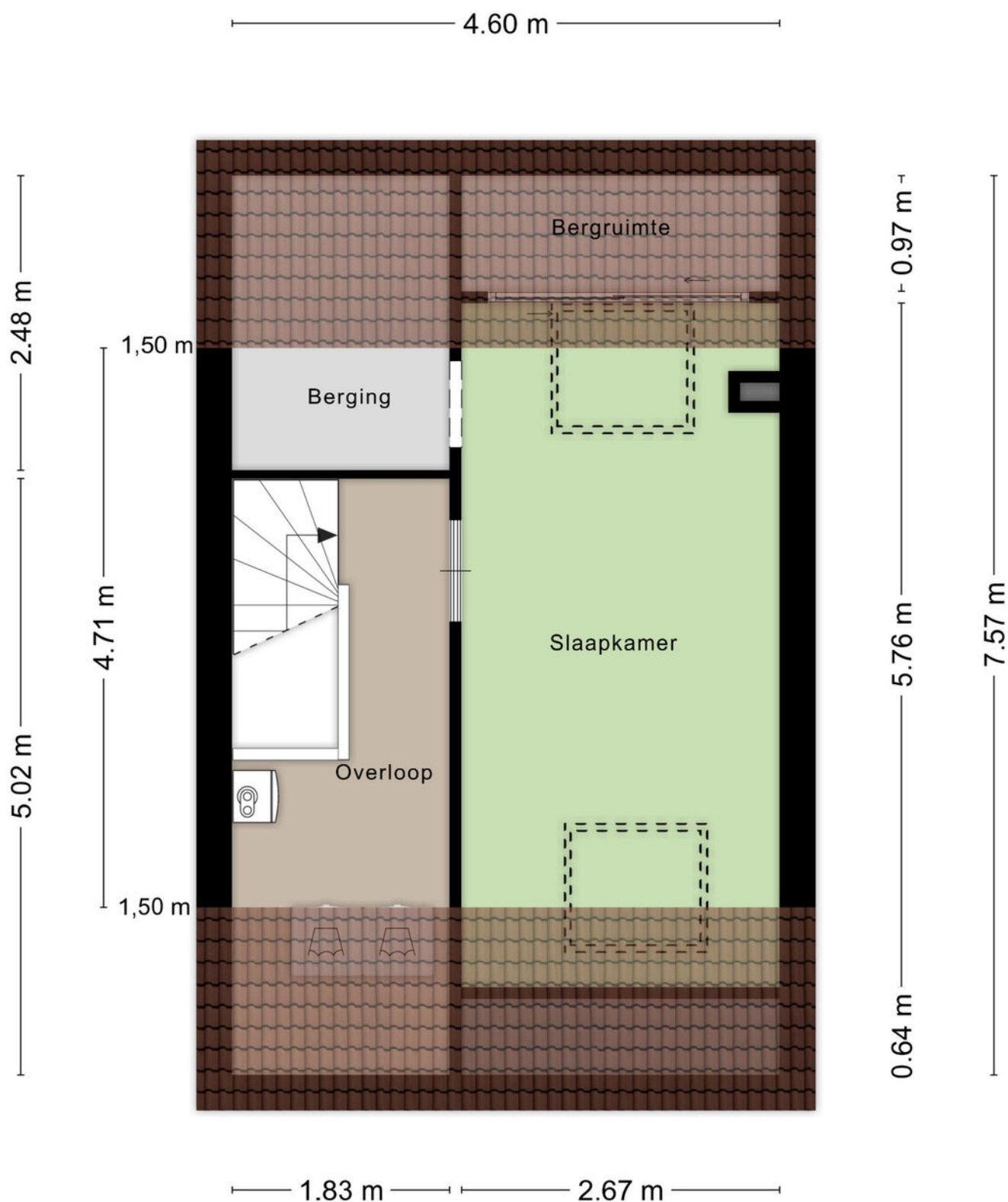
Plattegrond



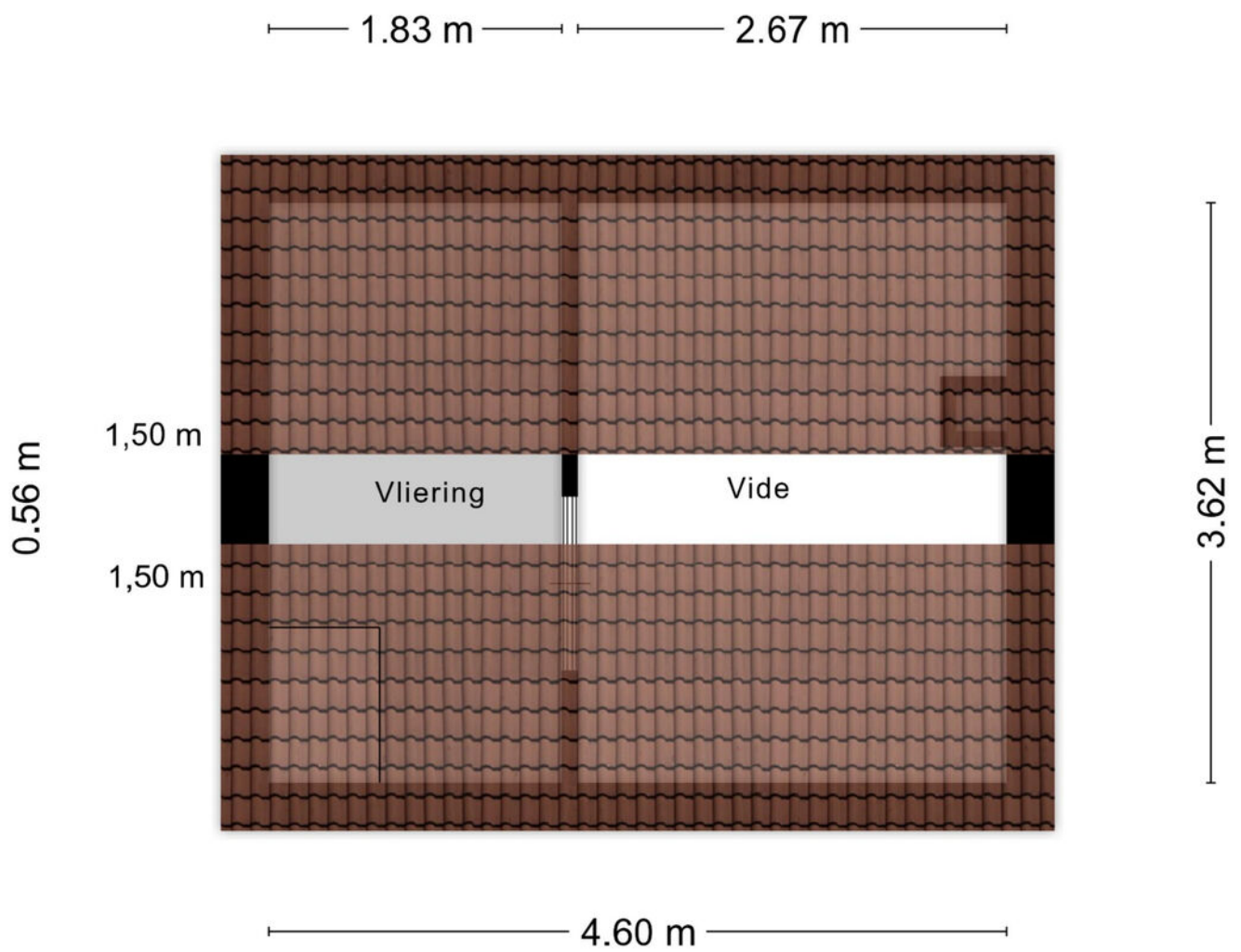
Plattegrond



Plattegrond

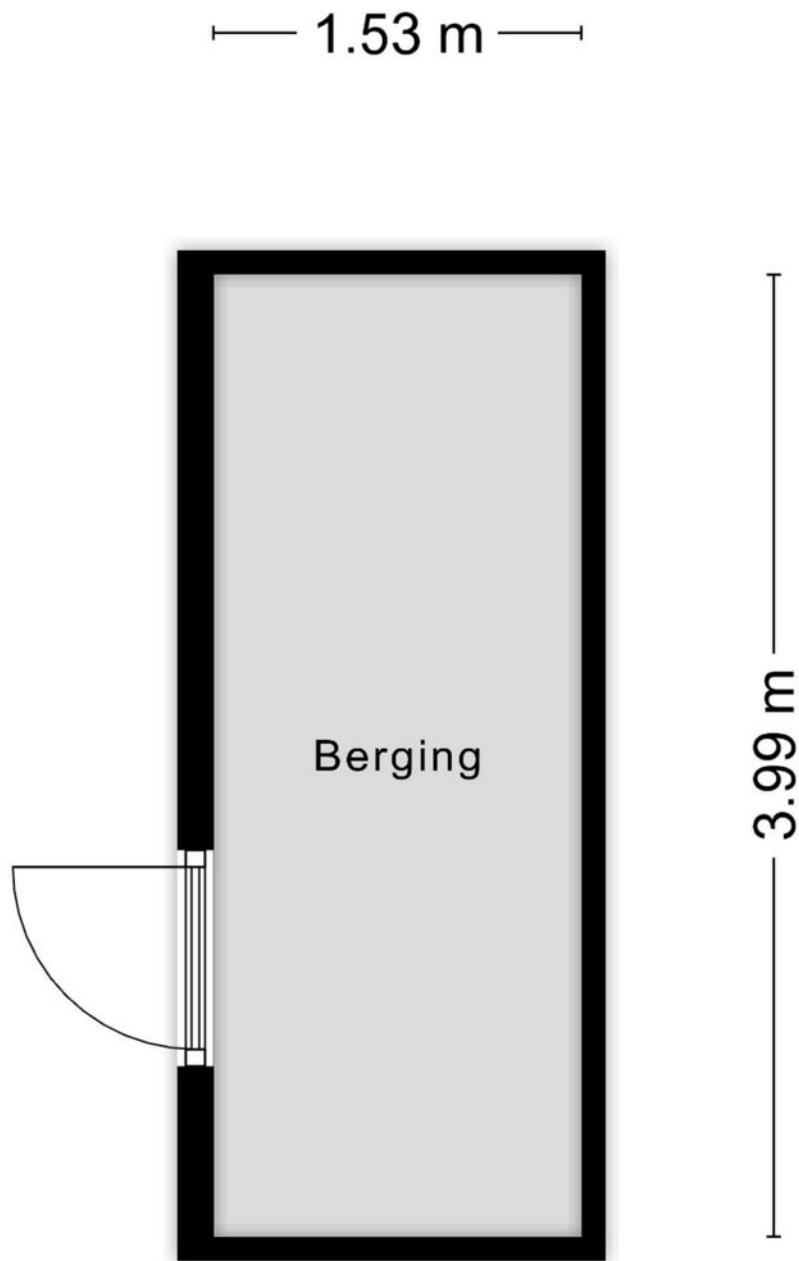


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: vlietenburg 10



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda
Sectie M
Perceel 2549

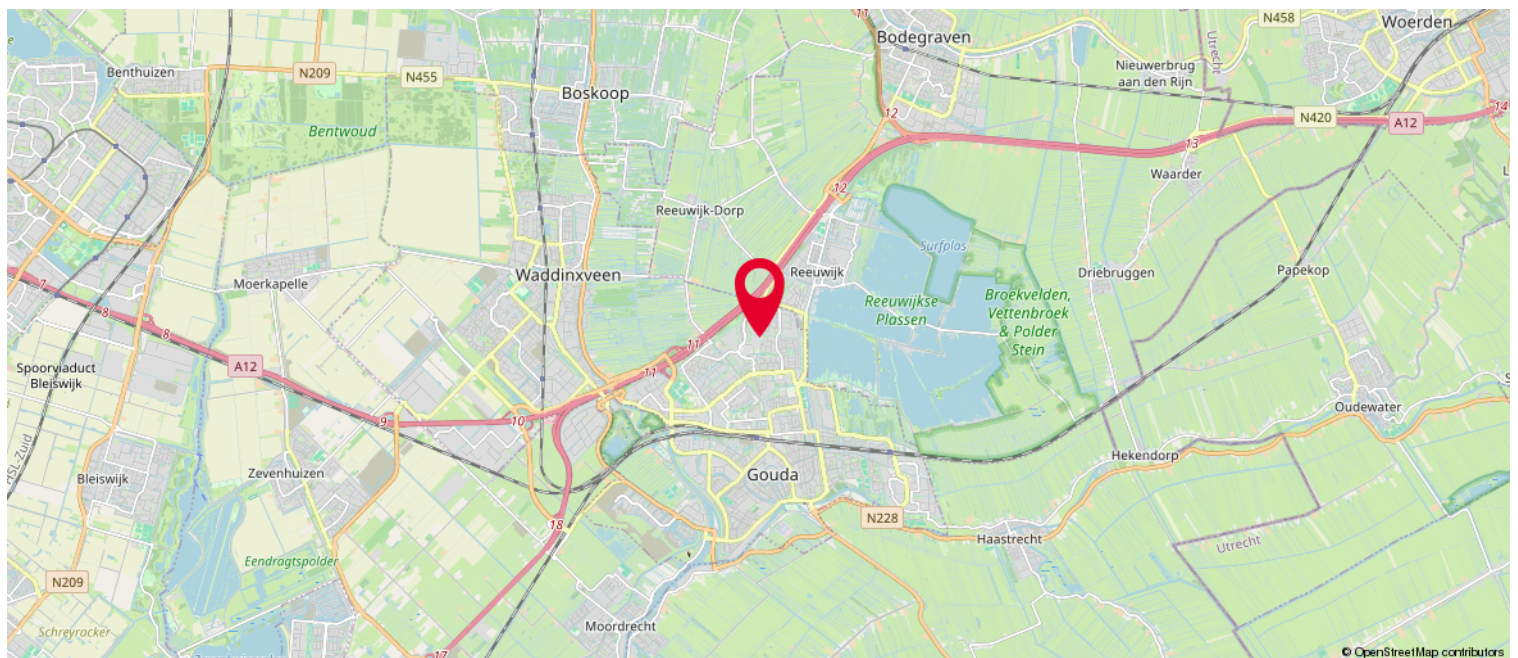
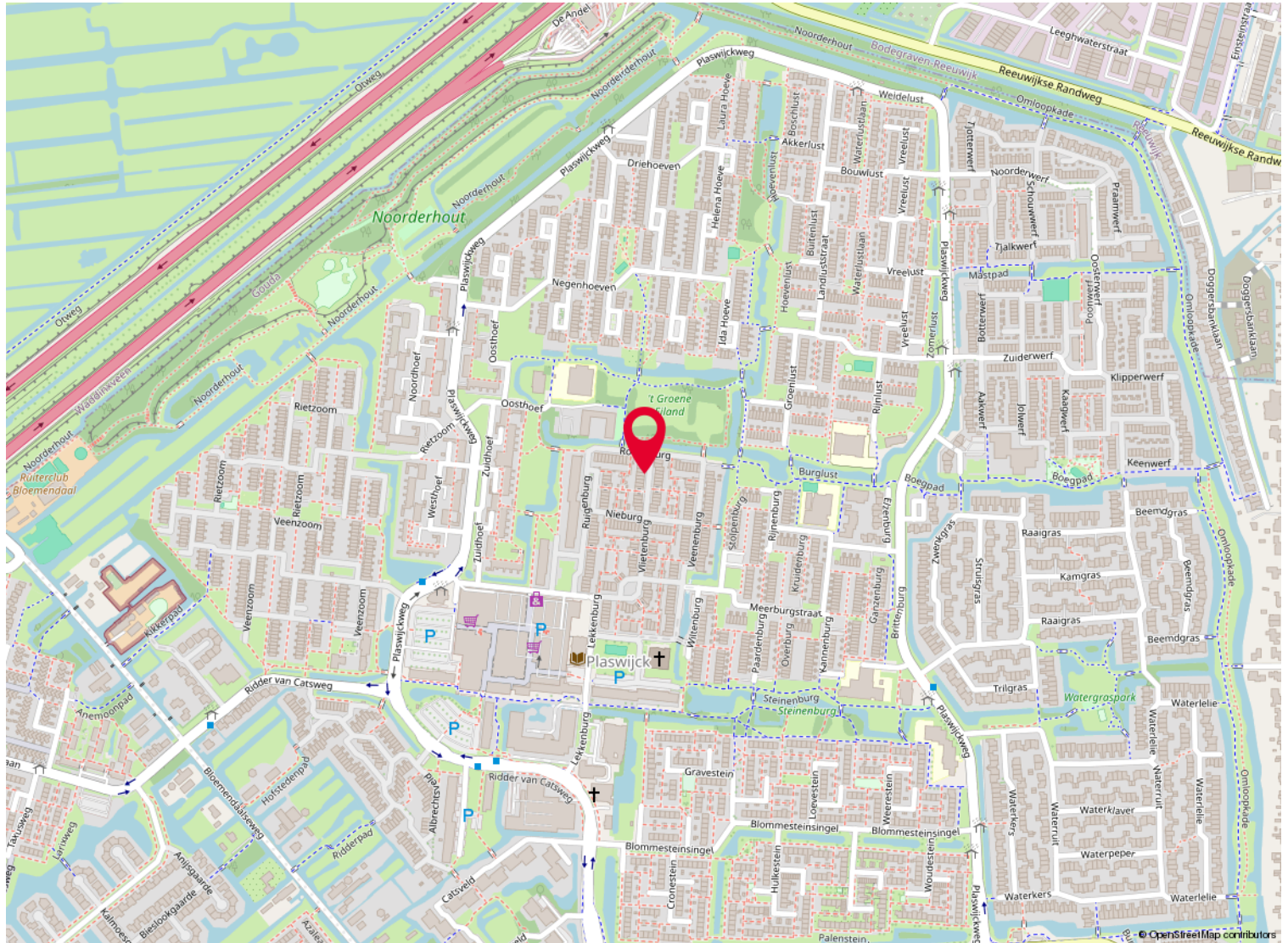
kadaster



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 eensluitend uittreksel, geleverd op 8 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp in de hal	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



Kolpa | Lafeber

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Heeft u interesse?



Kolpa | Lafeber

Ridder van Catsweg 298
2804 RS Gouda

0182 - 536 888
info@kolpalafeber.nl
www.kolpalafeber.nl



MAKELAARS ♦ TAXATEURS