

TE KOOP

Adriaan Vlackstraat 6, Gouda

€ 395.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
85 m²



Perceeloppervlakte
137 m²



Inhoud
312 m³



Aantal kamers
3



Energielabel
A



Omschrijving

Volledig gerenoveerd, uitgebouwd én voorzien van een verrassend diepe, zonnige achtertuin op het zuiden. Aan de Adriaan Vlackstraat 6 in Gouda vindt u deze karakteristieke woning met een charmante bakstenen gevel en circa 85 m² woonoppervlakte. Achter de karakteristieke gevel gaat verrassend veel ruimte schuil. Een van de absolute pluspunten is de circa 24 meter diepe achtertuin, gelegen op het zuiden en daarmee een heerlijke plek om volop van de zon en het buitenleven te genieten. Daarnaast beschikt de woning over een royale leefruimte, twee ruime slaapkamers, een complete badkamer en een praktische berging achter in de tuin. Dankzij de grondige renovatie in 2023 en 2024 en de recente uitbouw in 2026 is dit karakteristieke huis volledig instapklaar. U hoeft alleen nog maar de verhuisdozen uit te pakken en te genieten van uw nieuwe thuis.

Fijn wonen in Kort Haarlem, met het centrum en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. De Adriaan Vlackstraat ligt op korte afstand van het historische centrum van Gouda, met winkels, supermarkten, horeca en gezellige terrassen binnen handbereik. Ook het NS-station is goed per fiets bereikbaar.



Bijzonderheden

- Woonoppervlakte van circa 85 m²
- Karakteristieke woning met fraaie bakstenen voorgevel
- Volledig gerenoveerd in 2023/2024 en uitgebouwd in 2026
- Verrassend diepe en lichte begane grond
- Ruime woonkamer aan de voorzijde
- Open keuken met veel kast- en werkruimte en diverse inbouwapparatuur
- Uitgebouwde achterzijde met sfeervolle eetkamer
- De begane grond is tot aan de aanbouw voorzien van vloerverwarming.
- Openslaande deuren naar de achtertuin
- Veel natuurlijke lichtinval aan zowel de voor- als achterzijde
- De benedenverdieping is voorzien van HR++ beglazing
- De gehele bovenverdieping is voorzien van kunststof kozijnen gecombineerd met HR++ glas.
- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Complete badkamer met royale inloopdouche, toilet en wastafelmeubel
- Praktische wasmachine- en drogeraansluitingen op de begane grond
- Circa 25 meter diepe, groene achtertuin op het zuiden
- Achtertuin met terras en gazon
- Royale vrijstaande houten berging achter in de tuin
- Prettige combinatie van karakteristieke uitstraling en eigentijdse afwerking
- Kosten eerste parkeervergunning circa € 45,- per jaar



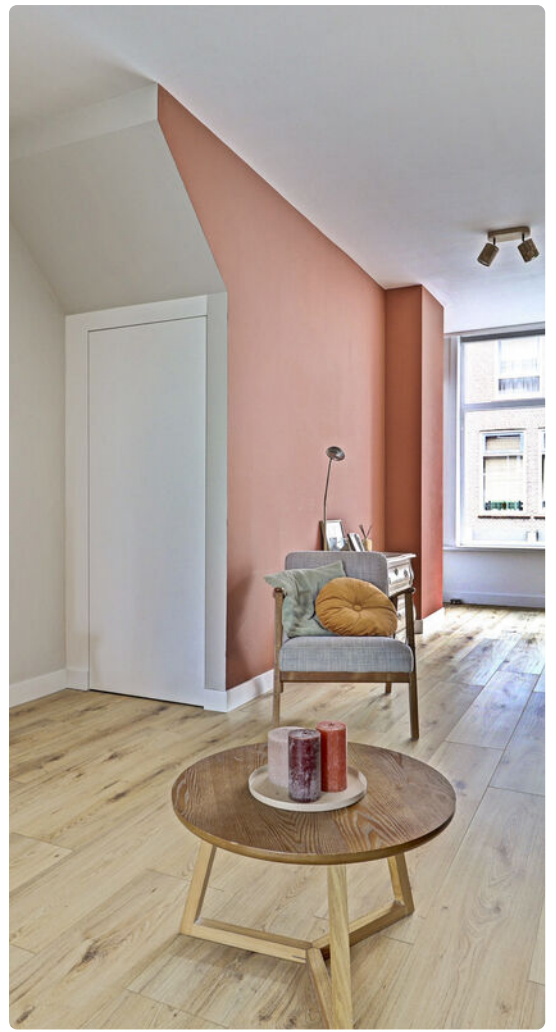
Begane grond

Entree, hal met meterkast, toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar het brede raam zorgt voor prettig daglicht en contact met de straat. Er is volop ruimte voor een royale bank en meerdere fauteuils, terwijl de rustige wandafwerking en warme kleuraccenten voor een sfeervol geheel zorgen. De laminaatvloer loopt vanuit de woonkamer door richting de keuken en benadrukt het ruimtelijke karakter. Tevens bevindt zich onder de trap een ruime berging.

Centraal in de woning bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd met donkerblauwe kastfronten, een lang werkblad en een lichte tegelachterwand. Aan de ene zijde vindt u de spoel- en werkzone en aan de andere zijde een hoge kastenwand met diverse inbouwapparatuur. De praktische opstelling biedt veel werk- en kastruimte. Tegelijkertijd staat de keuken in open verbinding met zowel het zit- als het eetgedeelte.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een lichte eetkamer. Hier is ruimschoots plaats voor een grote eettafel. De zachte kleurstelling geeft deze ruimte een warme uitstraling. De brede raampartij en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel daglicht en een fijne verbinding met buiten. Vanuit de keuken bereikt u bovendien een praktische ruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook het toilet bevindt zich aan de achterzijde van de woning.







Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de ruime overloop op de eerste verdieping. De overloop biedt bovendien ruimte voor het inrichten van een praktische werkplek. Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer.

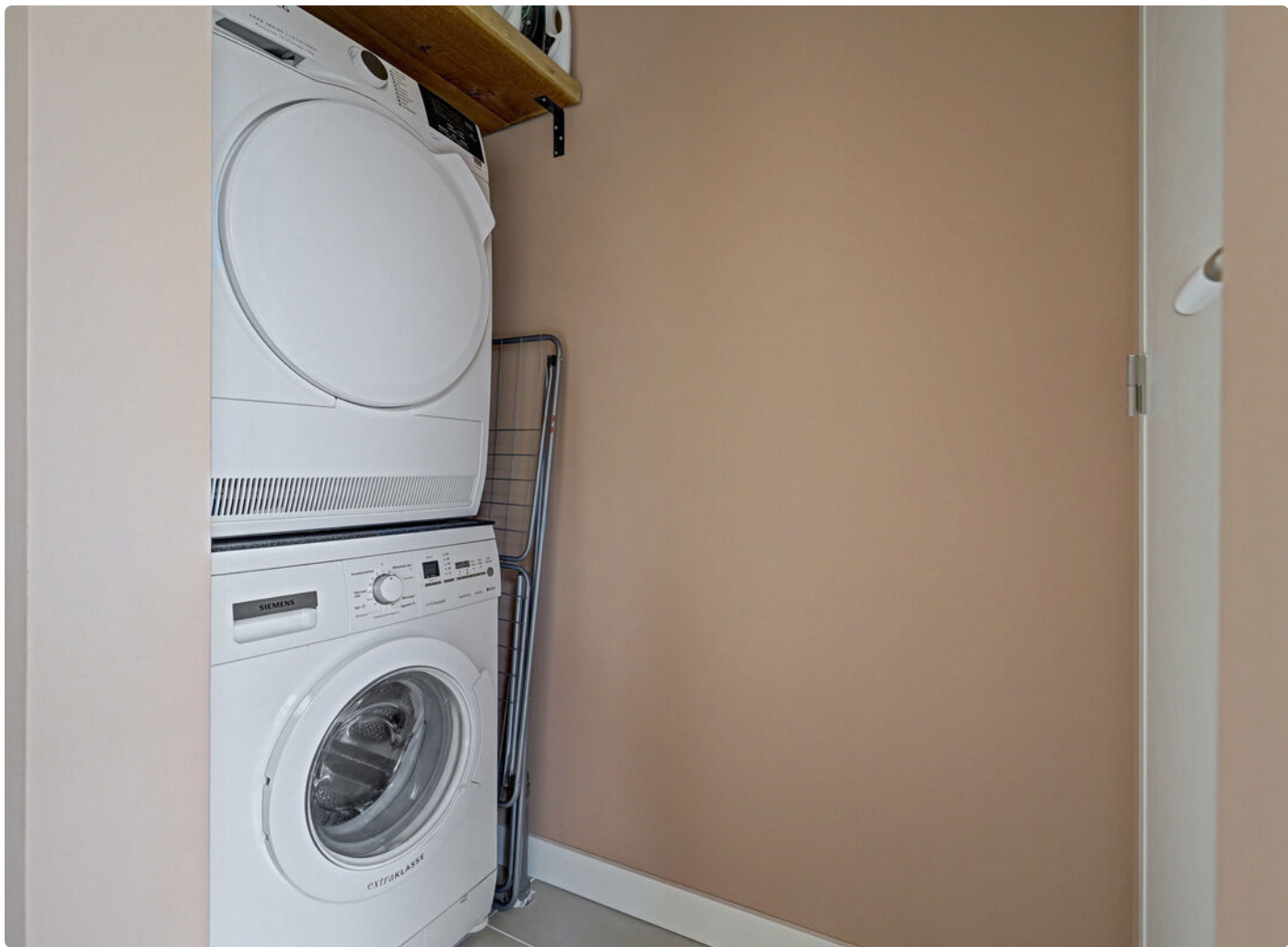
De slaapkamer aan de achterzijde beslaat de volledige breedte van de woning. Hierdoor is er volop ruimte voor een tweepersoonsbed, kasten en ander meubilair. Het raam aan de tuinzijde zorgt voor een prettige, natuurlijke lichtinval en biedt een aangenaam uitzicht.

Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer. Ook deze kamer heeft een prettig formaat en is veelzijdig te gebruiken als slaapkamer, kinder-, werk- of hobbykamer. Dankzij de twee ramen aan de straatzijde valt er eveneens volop daglicht naar binnen. De vaste inbouwkast biedt daarnaast praktische extra bergruimte.

Centraal op de verdieping bevindt zich de badkamer. Deze is modern en praktisch uitgevoerd met grote, lichte wandtegels en donkere vloertegels. U beschikt hier over een royale inloofdouche met glazen douchewand, een regendouche met aparte handdouche, een toilet en een wastafelmeubel in houtlook. De combinatie van lichte en antracietkleurige tegels geeft de badkamer een rustige en eigentijdse uitstraling. De badkamer is voorzien van een ventilatiesysteem. Op de overloop bevindt zich tevens de cv-opstelling.







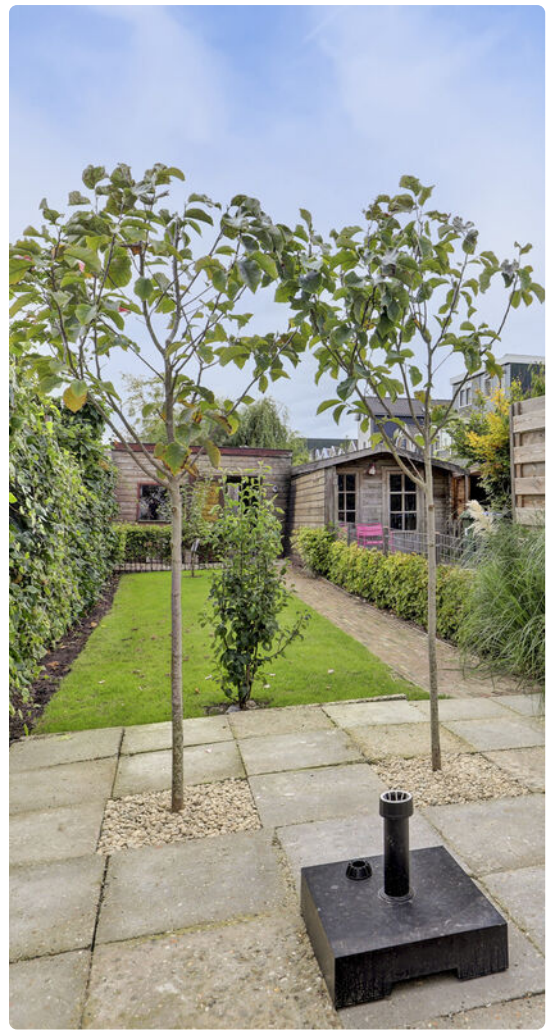


Tuin

Een belangrijk pluspunt van deze woning is zonder twijfel de diepe achtertuin. Direct achter de woning ligt een ruim terras waar u gemakkelijk een grote tuinset of loungehoek kunt plaatsen. Vanaf hier gaat de tuin over in een groen gedeelte met gazon, volwassen beplanting, hagen en enkele bomen. De lange zichtlijn richting de achterzijde benadrukt de royale diepte van de tuin en zorgt voor een aangenaam gevoel van ruimte.

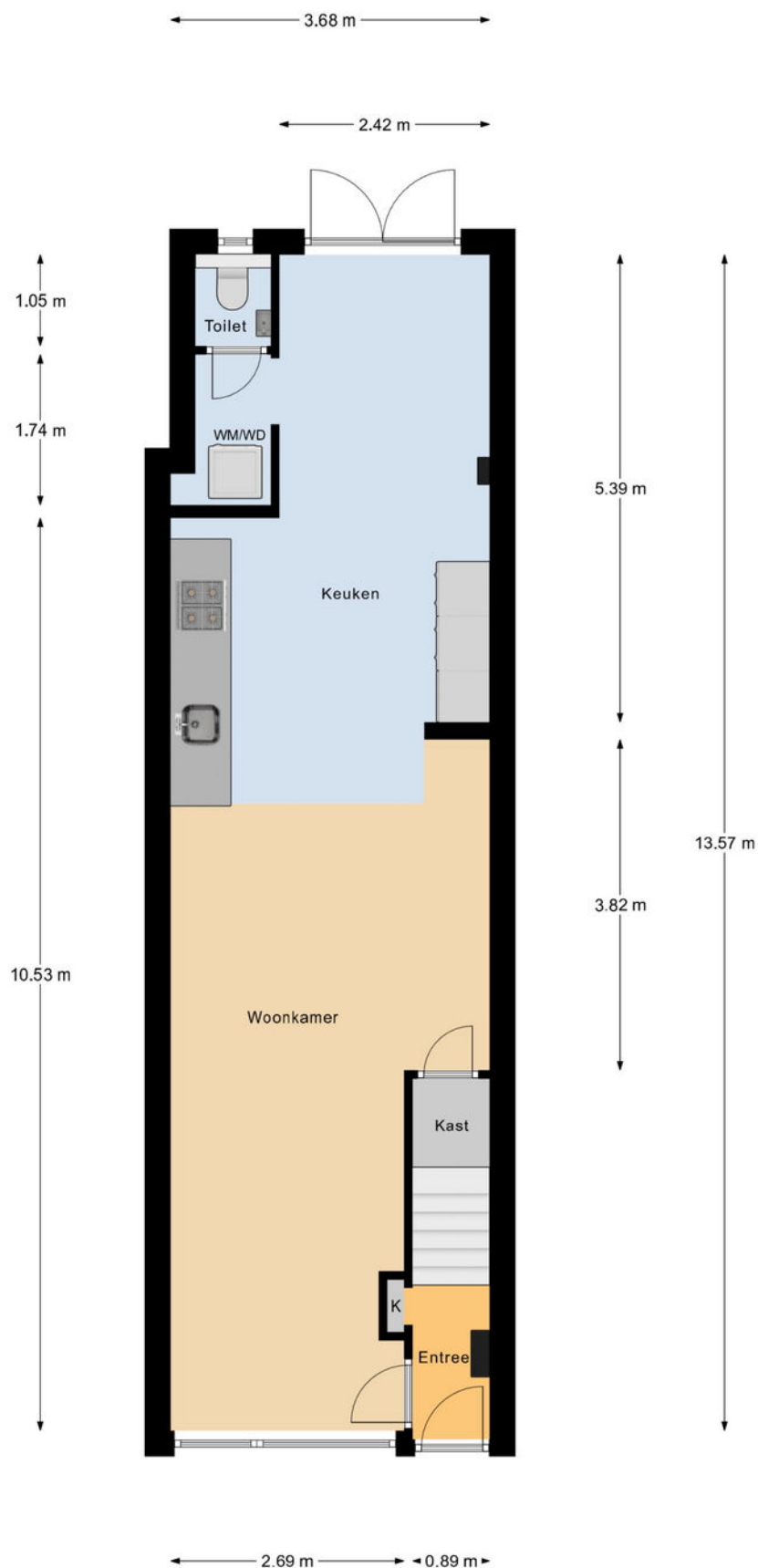
Achter in de tuin staat een royale vrijstaande houten berging. Deze biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. De berging is zowel vanuit de tuin als via de achterzijde toegankelijk. Daarmee beschikt u niet alleen over veel buitenruimte, maar ook over bijzonder praktische bergruimte.





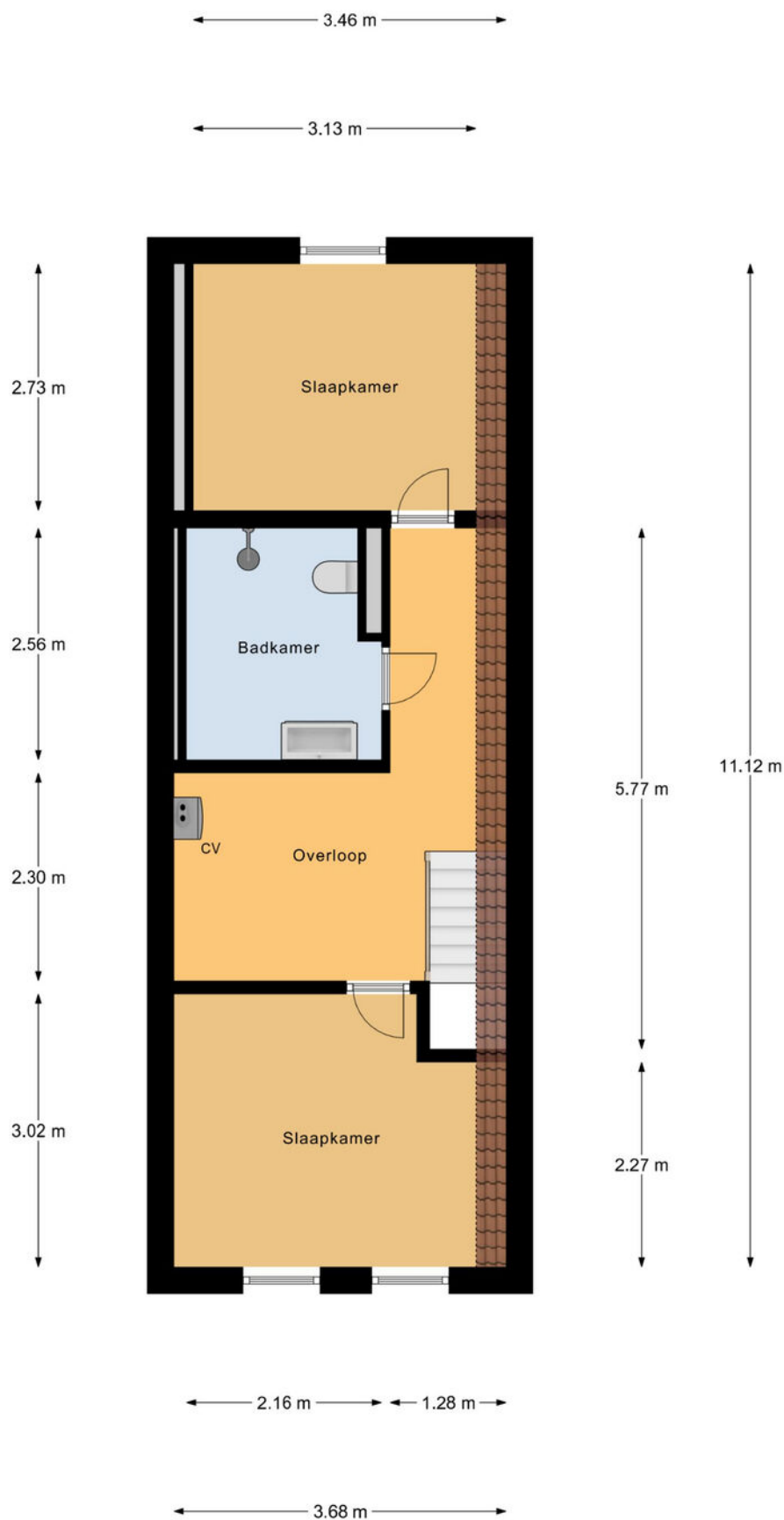


Plattegrond



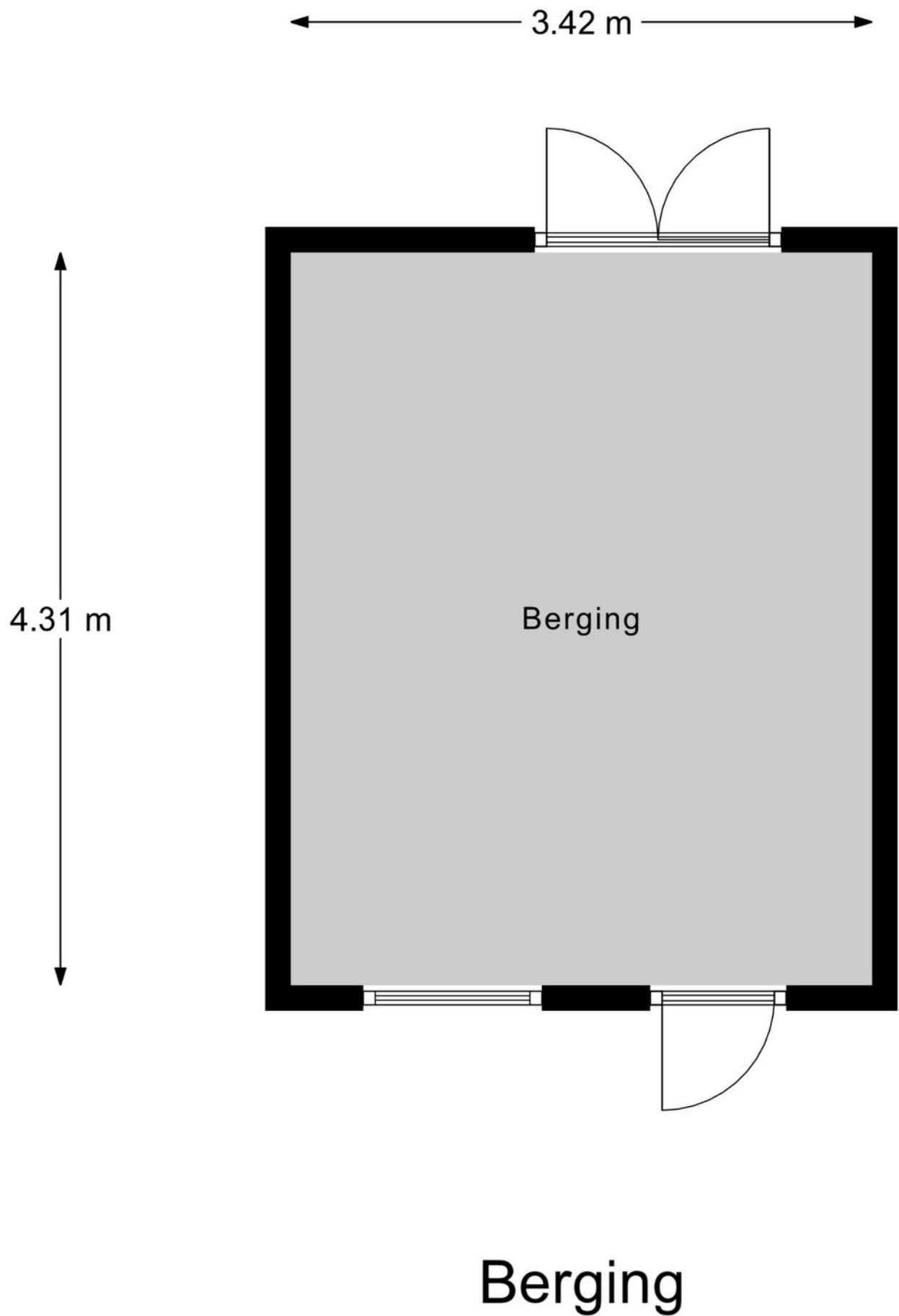
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

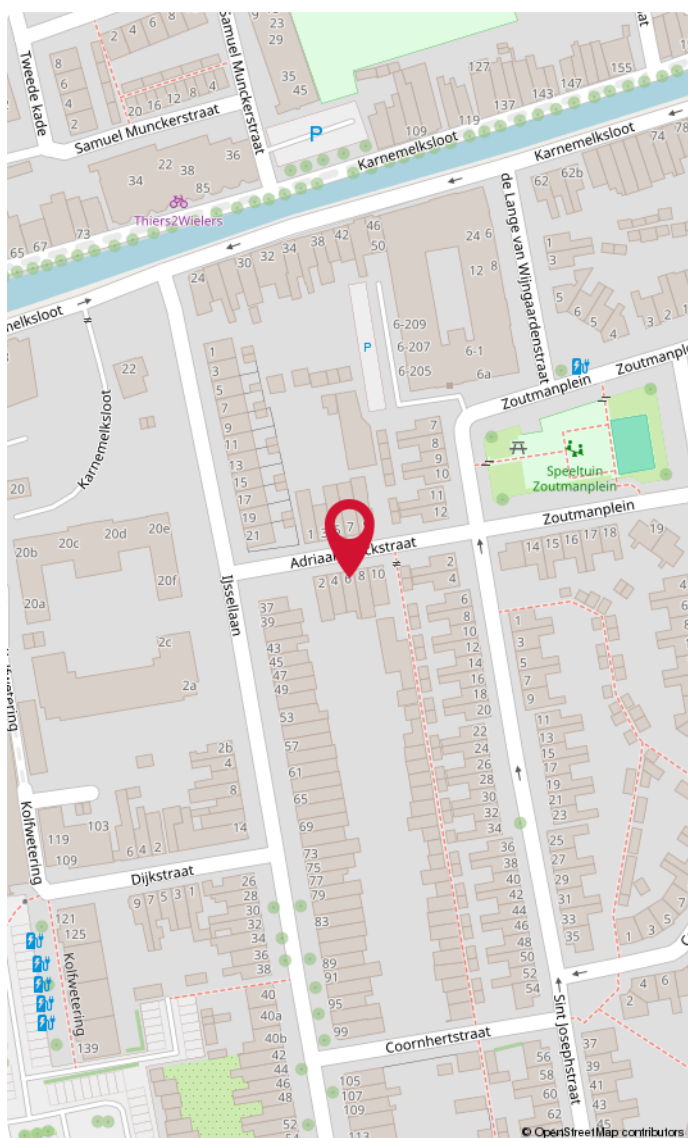
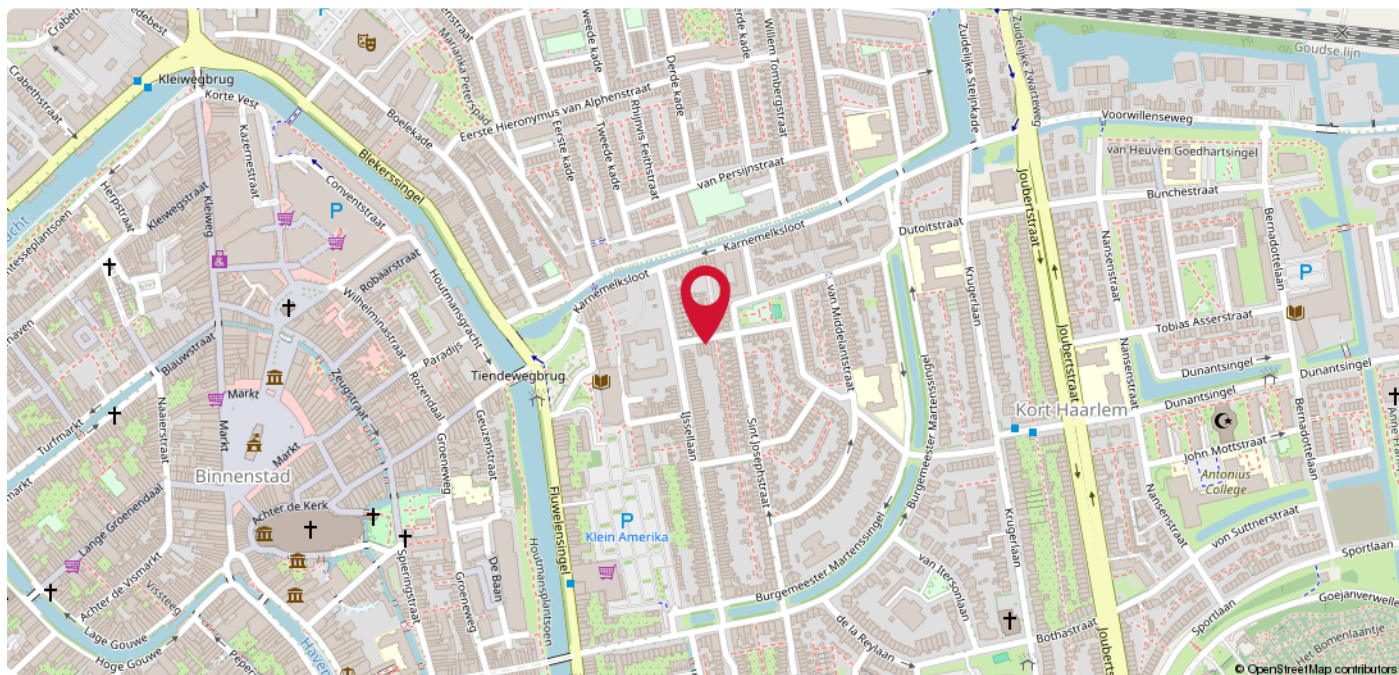


Kadastrale kaart

Uw referentie: namr

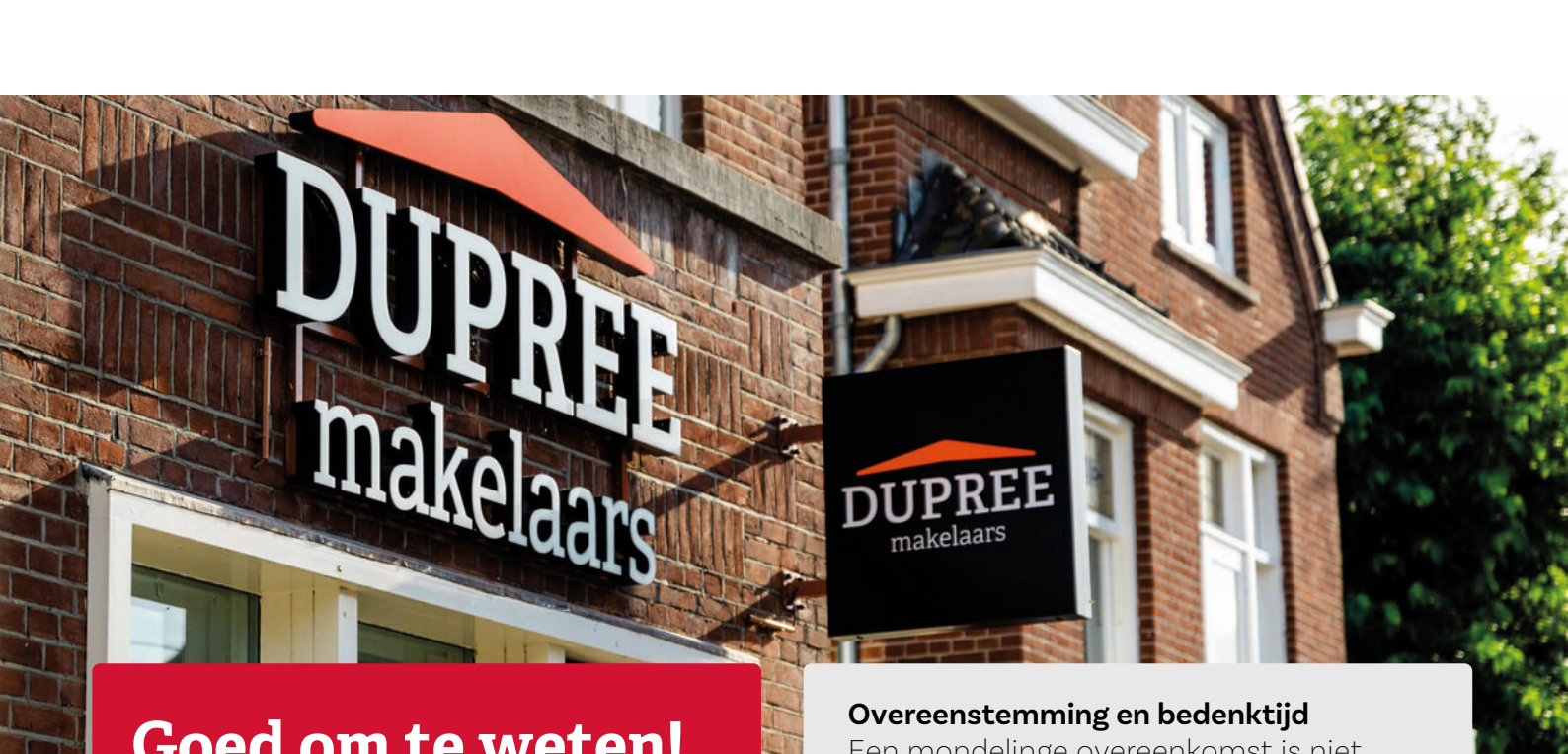


Locatie



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?

