

Gouda
de Visserstraat 44



te>koop>

Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Gouda

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Gouda dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl

Omschrijving

INSTAPKLAAR EN ENERGIEZUINIG WONEN IN GEWILDE WOONWIJK

Een fijne tuin, drie kamers op de eerste verdieping en volop aandacht voor duurzaamheid! Welkom aan De Visserstraat 44 in Gouda. Dit verzorgde huis uit 1955 beschikt over 72 m² woonoppervlakte, een diepe achtertuin op het oosten en energielabel B. Dankzij de renovaties van de afgelopen jaren is dit een heerlijke plek voor starters die een instapklaar huis zoeken en die comfortabel willen wonen.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. Met twaalf zonnepanelen, grotendeels kunststof kozijnen uit 2023, dakisolatie, kruipruimte-isolatie, vrijwel volledig HR++ glas en vloerverwarming op de begane grond is er al flink geïnvesteerd in het huis.

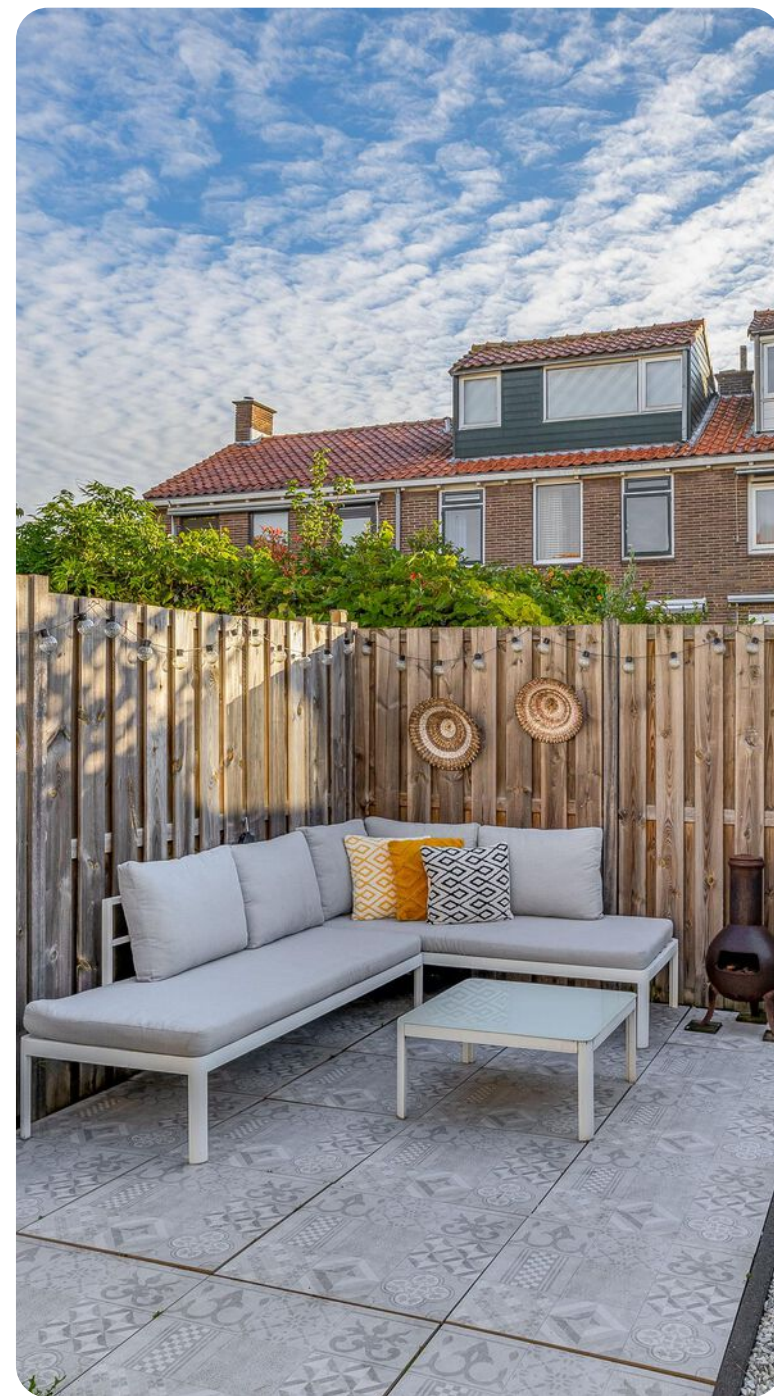
VERKOPER AAN HET WOORD

"Zeven jaar hebben wij met veel plezier in dit fijne huis gewoond. Het is een rustige buurt, maar binnen vijf minuten fietsen sta je in het bruisende en gezellige hart van Gouda! De groene omgeving, de Reeuwijkse Plassen dichtbij en voldoende gratis parkeerplekken maken het wonen hier extra prettig. Ook is er een supermarkt op loopafstand. Kortom: een heerlijke omgeving om te wonen! Wij hopen dat de nieuwe bewoners het hier net zo naar hun zin zullen hebben als wij."

LICHTE WOONKAMER MET OPEN KEUKEN

Via de diepe voortuin kom je binnen in de hal met toiletruimte, trapopgang en handige trapkast. Vanuit hier bereik je de lichte woonkamer, waar grote ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht.

De woonkamer heeft een laminaat vloerafwerking en biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een ruime eettafel. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met Siemens inbouwapparatuur. Dankzij de open indeling blijf je tijdens het koken gezellig in contact met je gasten. Vanuit de keuken stap je bovendien zo de achtertuin in!



Omschrijving

TWEE SLAAPKAMERS EN EEN HANDIGE WAS-/SLAAPKAMER

Op de eerste verdieping vind je twee fijne slaapkamers, een badkamer en een waskamer die ook als slaapkamer ingericht kan worden. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is in 2020 vernieuwd en voorzien van een douche en wastafel. De aparte was-/slaapkamer biedt extra mogelijkheden, bijvoorbeeld als wasruimte, slaapkamer of werkplek.

Via een vlizotrap op de overloop bereik je de ruime bergvliering. Ideaal voor koffers, seizoensspullen en alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

DIEPE ACHTERTUIN MET EEN FIJNE ZITHOEK

Ook buiten is het heerlijk genieten! De achtertuin ligt op het oosten en biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gras en bestrating.

Direct achter het huis is ruimte voor een terras en achter in de tuin vind je een gezellige zithoek. Hier kun je heerlijk ontspannen of met vrienden genieten van een gezellige avond. De vrijstaande berging biedt daarnaast praktische ruimte voor fietsen en tuingereedschap.

RUSTIG WONEN MET ALLES DICHTBIJ

De Visserstraat ligt in een rustige woonwijk in Gouda, met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een supermarkt bevindt zich op loopafstand en je fietst in slechts vijf minuten naar het gezellige centrum van Gouda. Hier geniet je van sfeervolle straatjes, winkels, restaurants en gezellige terrassen.

Ook de Reeuwijkse Plassen en het Goudse Hout liggen op fietsafstand, ideaal voor een wandeling, fietstocht of een ontspannen middag in de natuur. Daarnaast heeft Gouda goede verbindingen richting Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Een fijne locatie waar rust, groen en stadse gezelligheid samenkomen!

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Vraagprijs € 375.000,- k.k.;
- Gelegen in een rustige woonwijk nabij alle voorzieningen;
- Diepe achtertuin op het oosten;
- Woonoppervlakte 72 m²;
- Perceeloppervlakte 140 m²;
- Energielabel B;
- Twaalf zonnepanelen (vier achterzijde en acht voorzijde) geplaatst 2022;
- Dakisolatie en bodemisolatie aanwezig;
- Grotendeels dubbelglas HR++ (alleen voordeur en zolderraampje niet);
- Kunststof kozijnen geplaatst in 2023;
- Op de 1e verdieping elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig bij alle slaapkamers;
- Vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. het toilet);
- Riolering vervangen in december 2025;
- Er is een handige bergvliering aanwezig;
- Het terras direct achter de woning is onderheid;
- Gratis parkeren in de wijk;
- Oplevering in overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

72 m²



Bouwjaar

1955



Slaapkamers

3

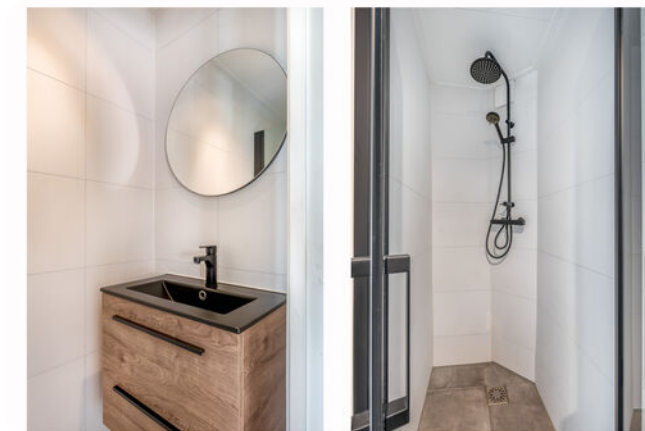


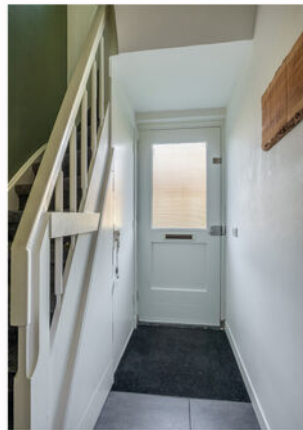
Perceeloppervlakte

140 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	72 m ²
Perceeloppervlakte	140 m ²
Inhoud	271 m ³
Bouwjaar	1955
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2014)
Isolatie	dakisolatie

















Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

de Visserstraat 44

Postcode/plaats

2805 SJ Gouda

Sectie/perceel

Sectie I, nummer 2332

Kadastraal eigendom

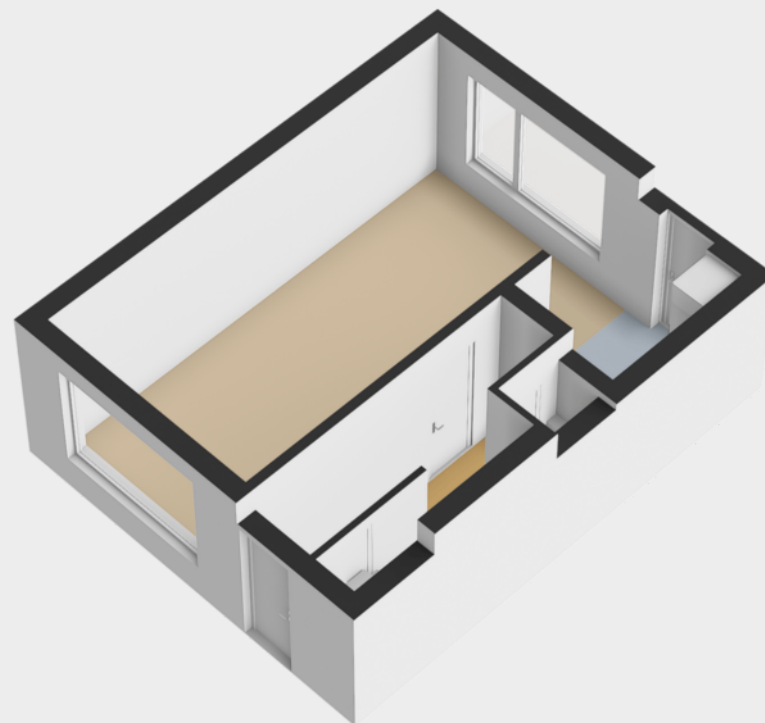
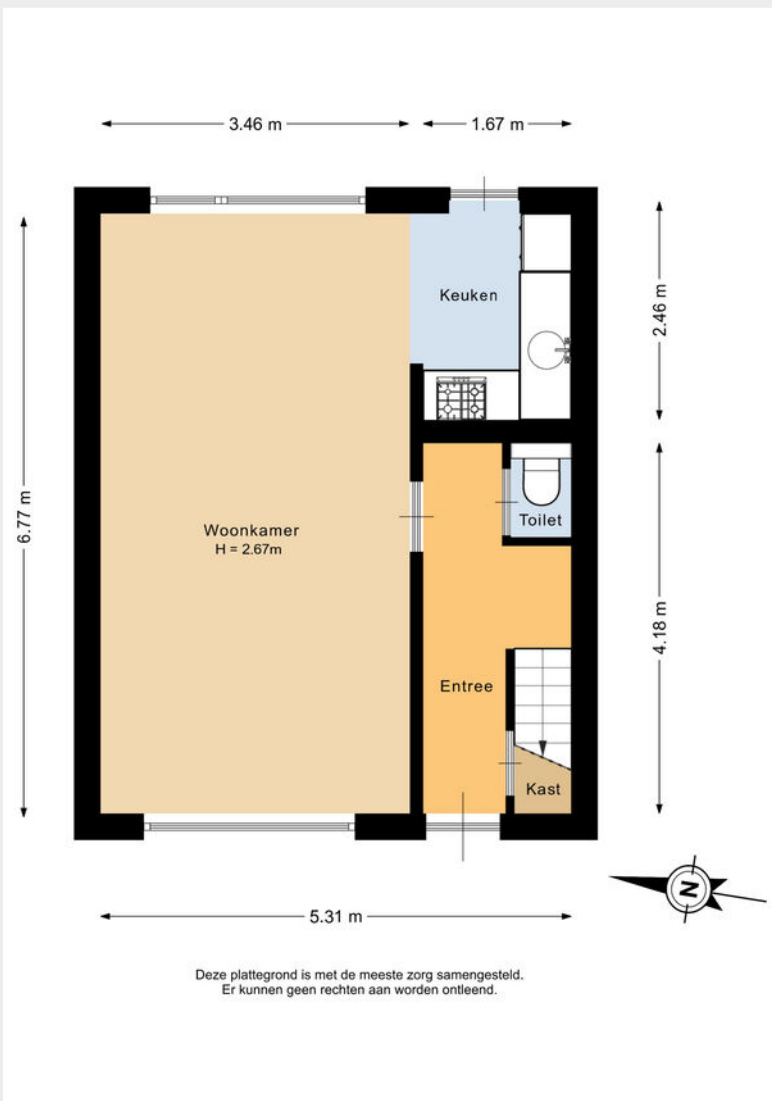
Volle eigendom

Perceelpervlakte

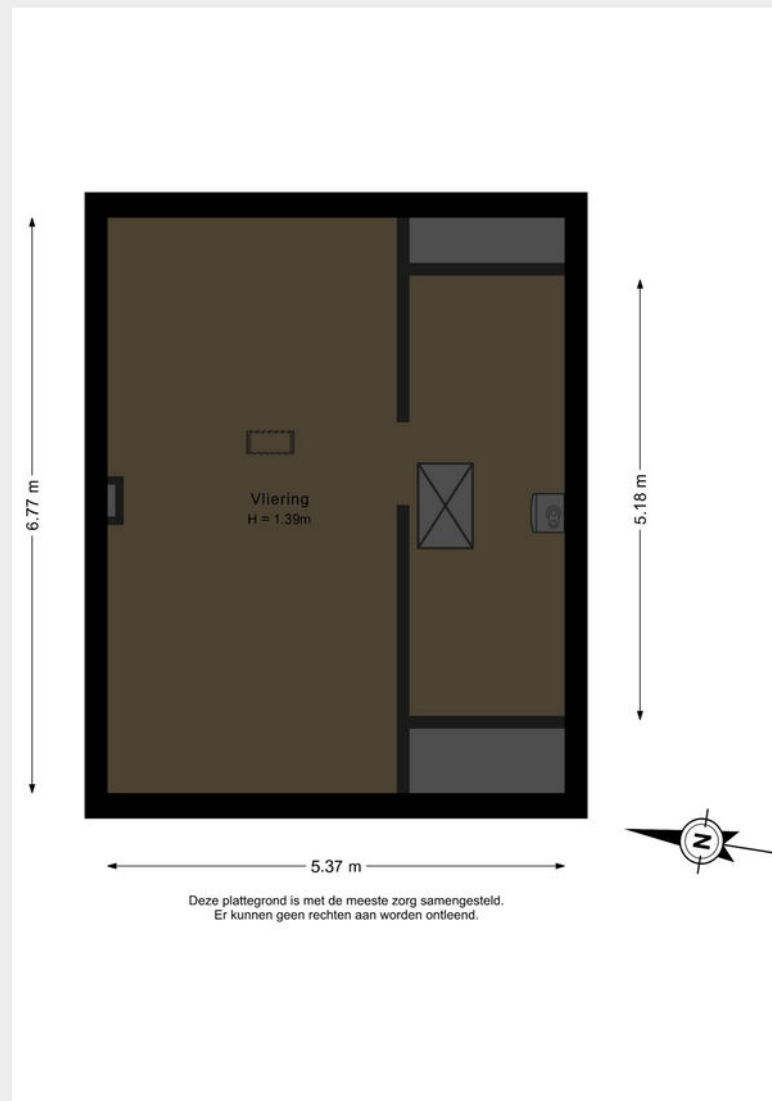
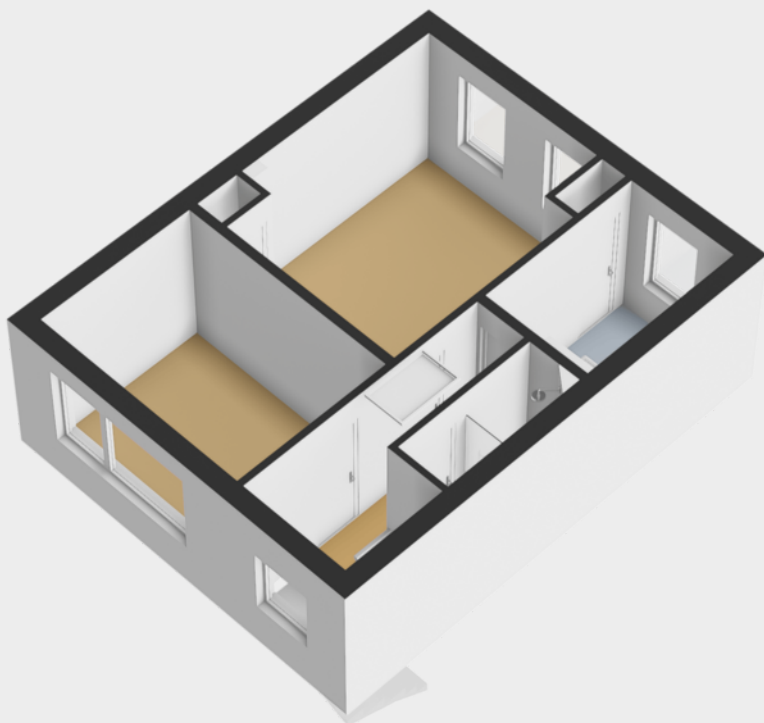
140 m²



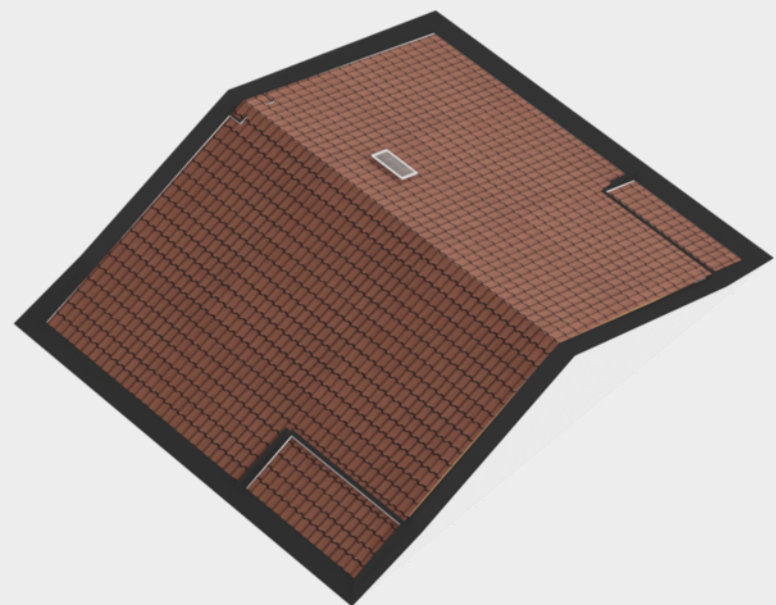
Plattegrond



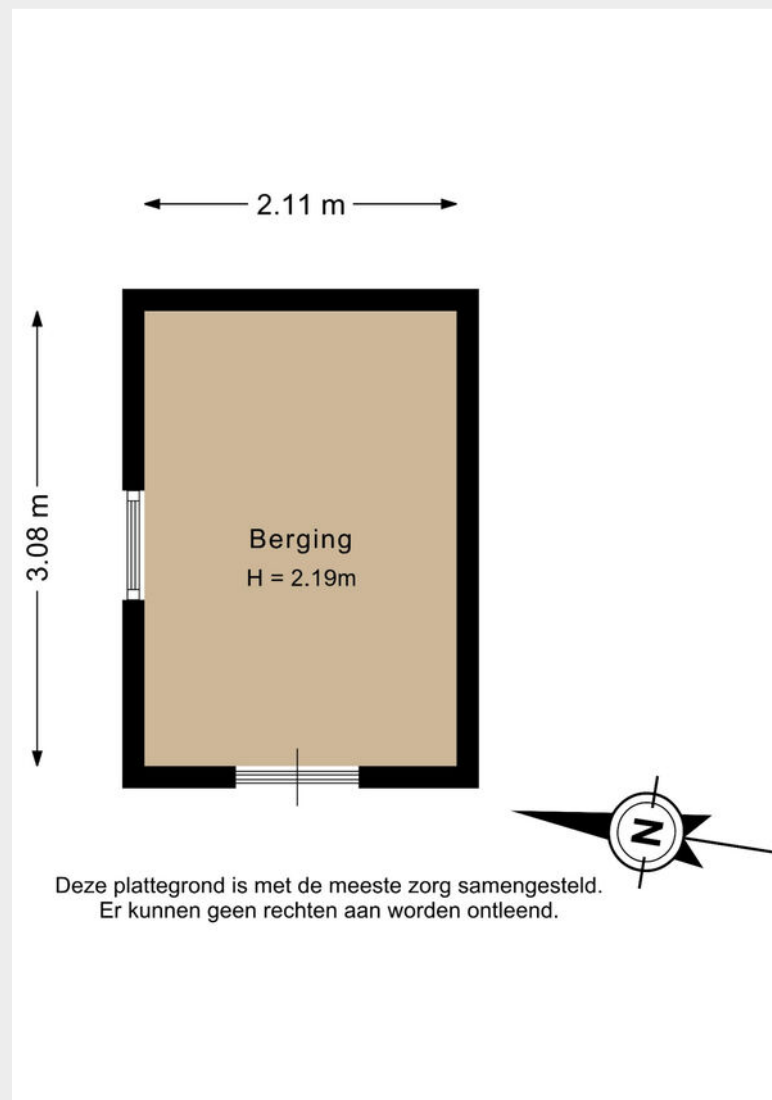
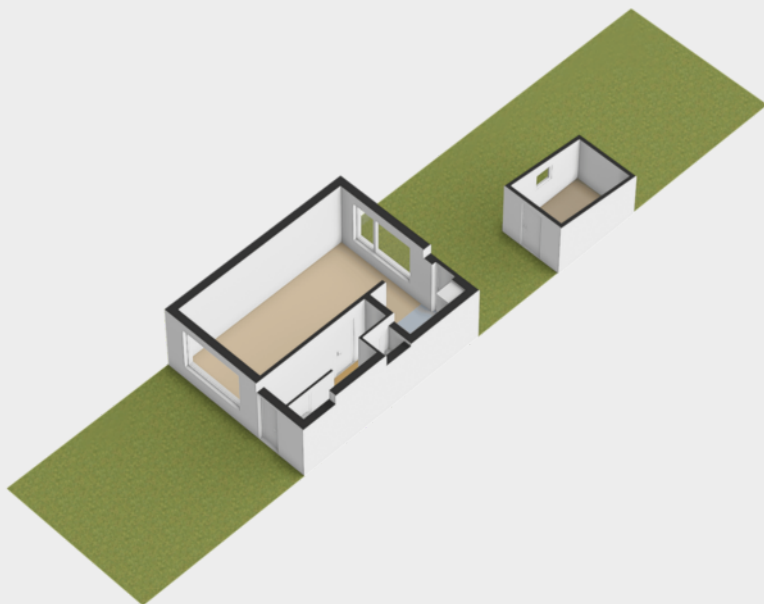
Plattegrond



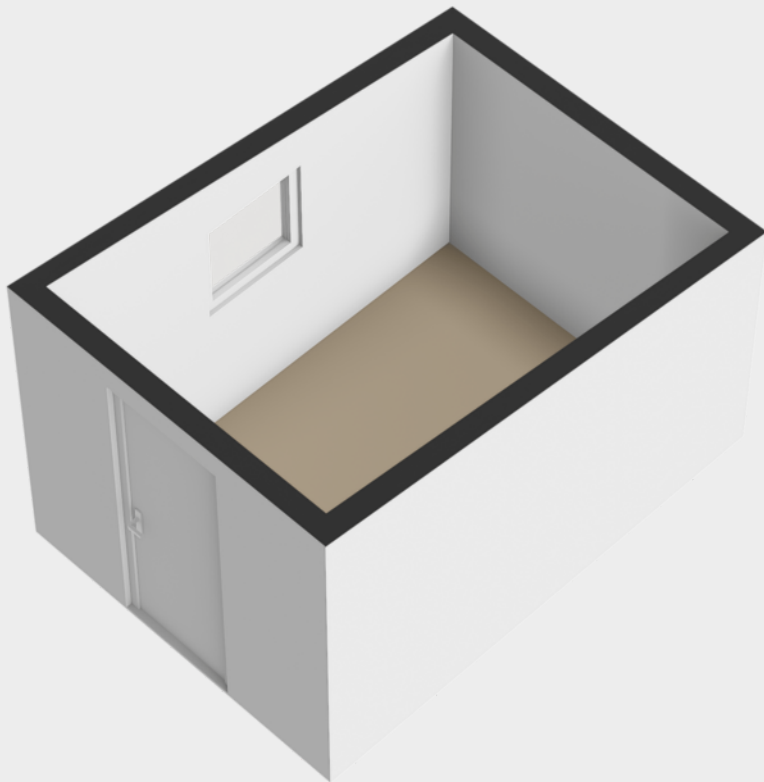
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- (gas)fornuis	X		
Designradiator(en)	X			- afzuigkap	X		
Verlichting, te weten				- magnetron		X	
- inbouwspots/dimmers	X			- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- koel-vriescombinatie	X		
- losse (hang)lampen		X		- vaatwasser	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- koffiezetapparaat		X	
-		X		Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- jaloezieën	X			- toilet	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletrolhouder	X		
- Vouwgordijnen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		
- laminaat	X			- wastafelmeubel	X		
- plavuizen	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Woning - Keuken				Rolluiken	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Zonwering buiten	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
				Zonnepanelen	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Lange Tiendeweg 104
2801 KK Gouda

0182 57 77 70
gouda@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Celine>
van Laar>

NVM Makelaar

06 82 04 14 54
cvanlaar@vanherk.nl



Desiree>
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@vanherk.nl



Maud>
Romijn>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 577 700
gouda@vanherk.nl



Xandra>
Bek>

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

