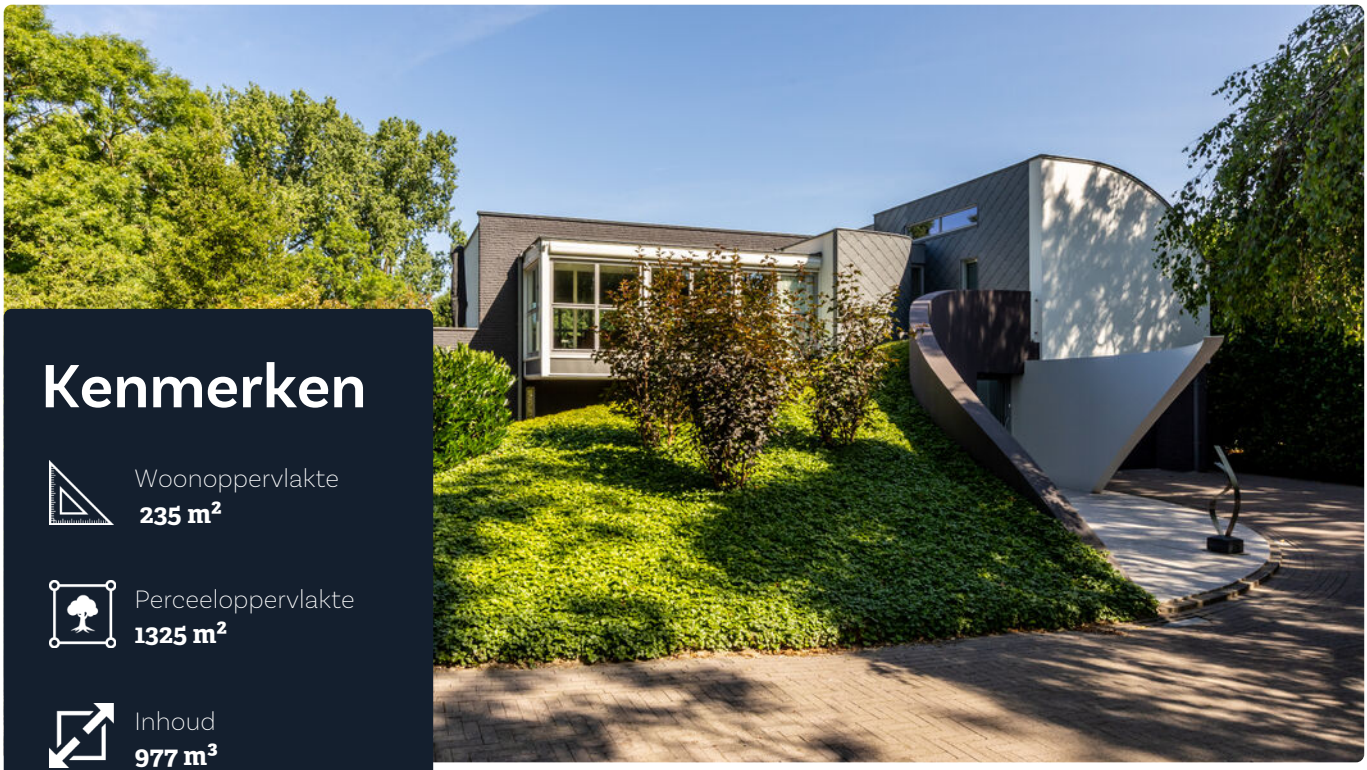
DUPREE makelaars

TE KOOP

Zuider IJsseldijk 12, Gouda

€ 1.550.000 k.k.

NVM



Kenmerken

Woonoppervlakte
235 m²

Perceeloppervlakte
1325 m²

Inhoud
977 m³

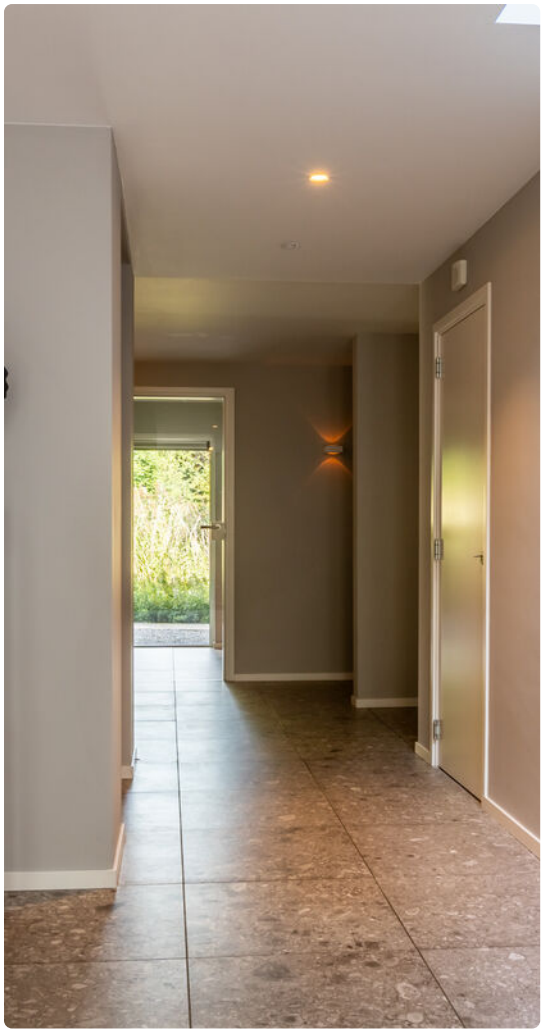
Aantal kamers
6

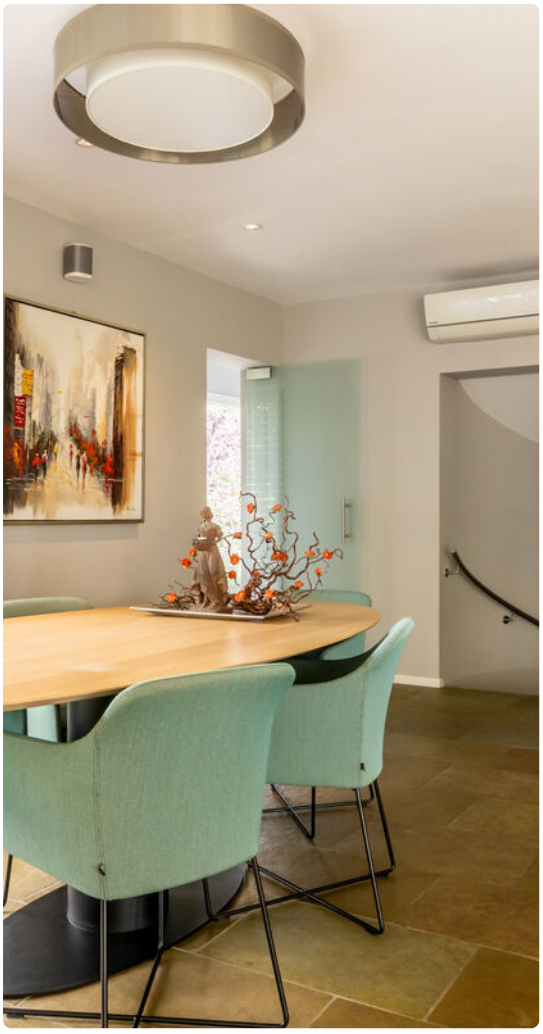
Energielabel
A

Omschrijving

Op een werkelijk unieke locatie, direct aan de Hollandse IJssel, bevindt zich deze onder architectuur verbouwde en uitstekend onderhouden villa. Hier komen luxe, ruimte en comfort op een bijzondere manier samen. De woning is niet alleen levensloopbestendig, maar biedt dankzij haar slimme indeling, moderne voorzieningen en natuurlijke lichtinval een heerlijke woonervaring, zowel binnen als buiten. Wat deze villa direct onderscheidt, is het gebruik van organische vormen in zowel het exterieur als de fraai aangelegde tuin. Deze vormen zorgen voor een natuurlijke flow door de woning en geven elk vertrek een eigen karakter. De woning is tot in detail doordacht en ontworpen met het oog op comfort en toekomstbestendig wonen. Tevens beschikt deze goed geïsoleerde villa over een energielabel A. U beschikt hier over een woonoppervlakte van maar liefst 235 m², verdeeld over twee woonlagen. De villa is voorzien van vijf slaapkamers, twee badkamers, een eigen lift en een woonkamer met een terras van maar liefst 53 m² met panoramisch uitzicht over het water en het groen. Ook buiten is het goed toeven: de onder architectuur aangelegde tuin biedt rust, privacy en meerdere zitplekken.

Bijzonderheden:
- Woonoppervlakte: 235 m²
- Unieke ligging aan de Hollandse IJssel
- Onder architectuur verbouwd, inclusief tuin
- Organische vormen in ontwerp en indeling
- Veel daglicht en een sterk binnen/buiten gevoel
- 5 slaapkamers, 2 badkamers
- Lift aanwezig - volledig levensloopbestendig
- Riante woonkamer met uitzicht op tuin en water
- Dakterras op eerste verdieping met fenomenaal uitzicht
- Heerlijk lichte keuken met prachtig uitzicht over het water
- Domoticasysteem en elektrische gordijnen
- 12 zonnepanelen (duurzaam en energiezuinig)
- Energielabel A
- Verwarmde oprit en elektrisch bedienbaar toegangshek
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Ruime garage met elektrisch bedienbare deur





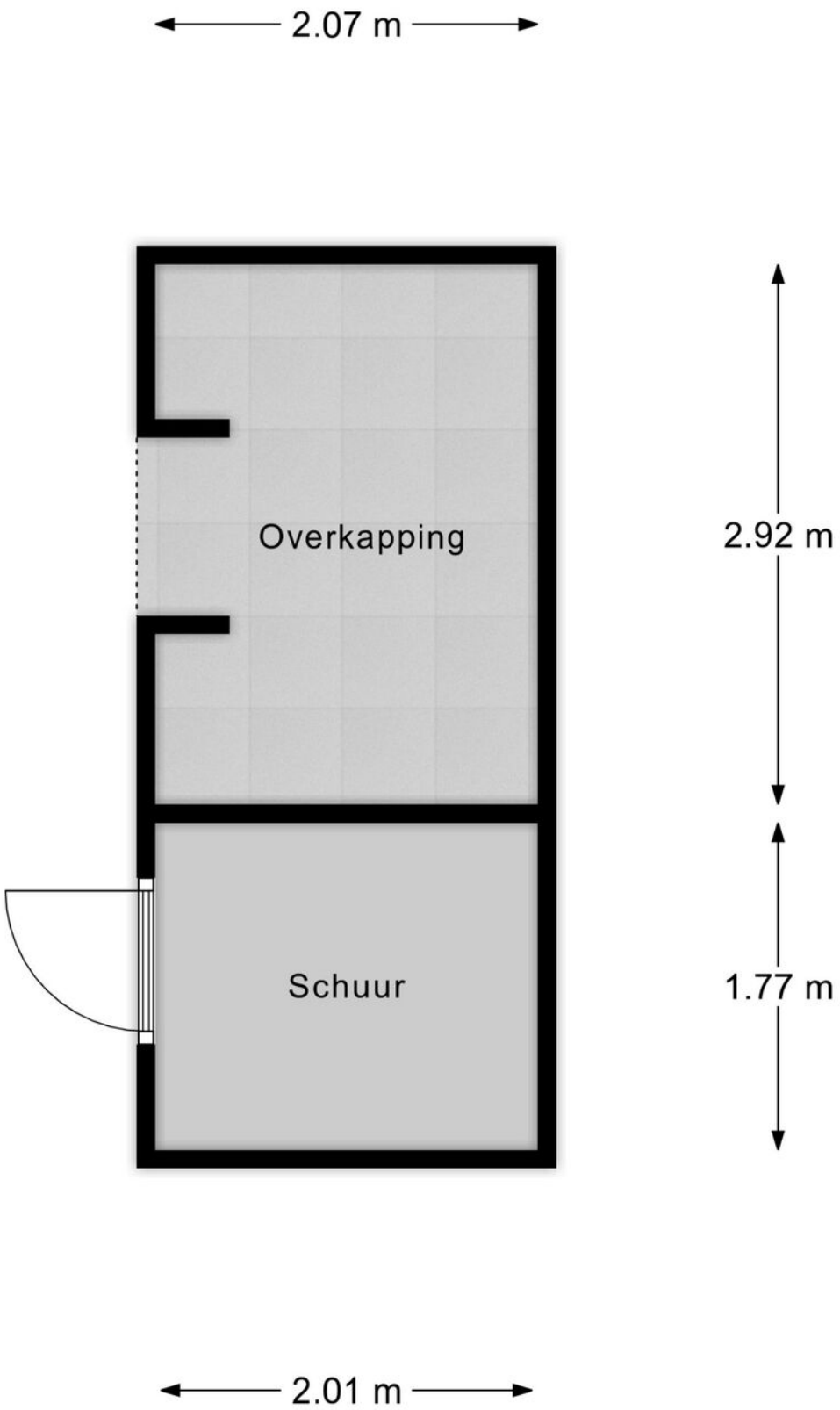
Plattegrond

Begane Grond

Plattegrond

1e Verdieping

Plattegrond

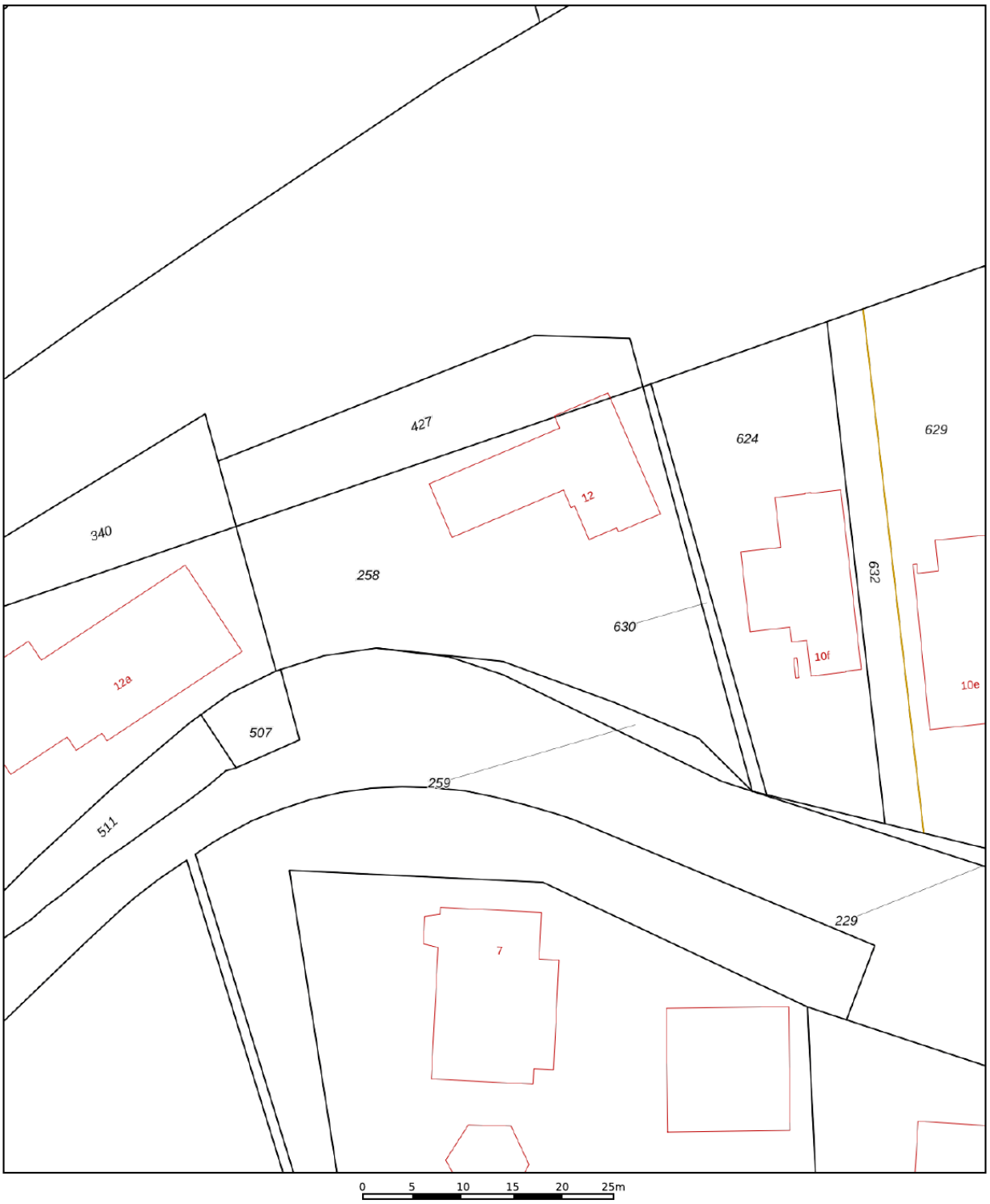


Schuur

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: NAMR



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

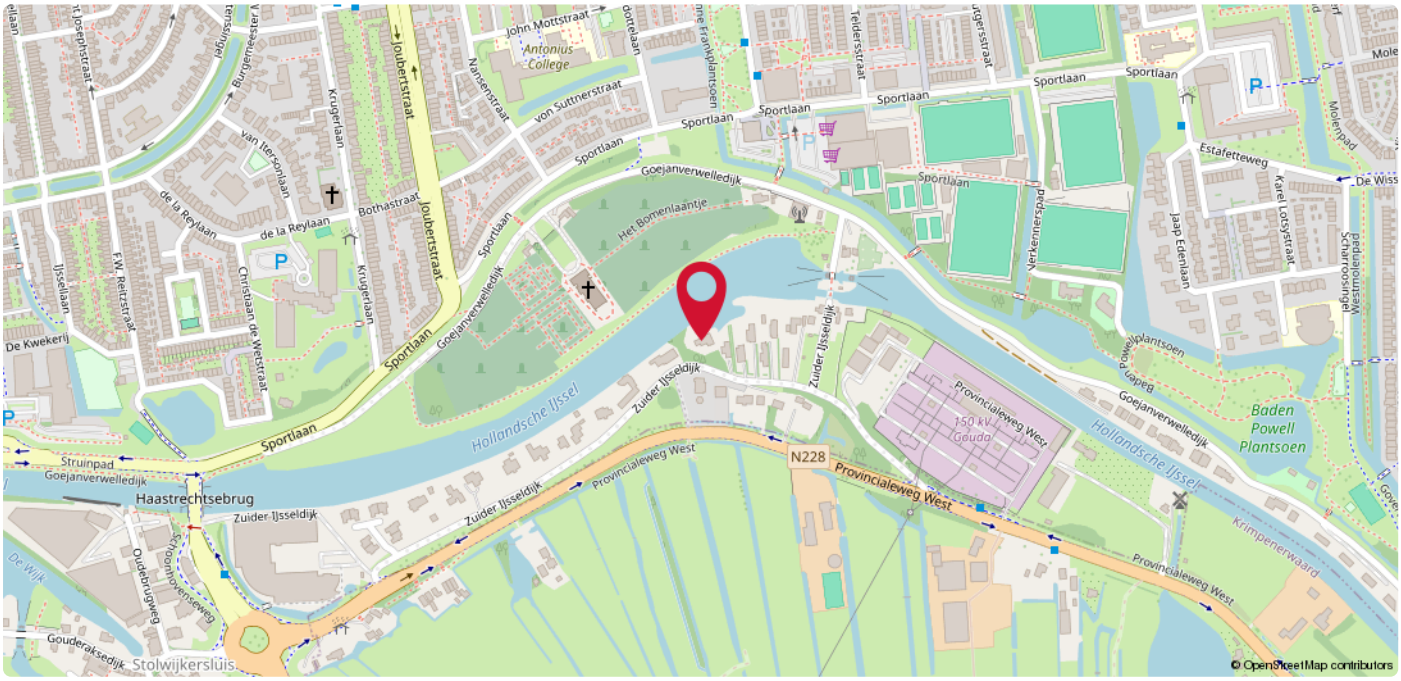
Schaal 1: 500

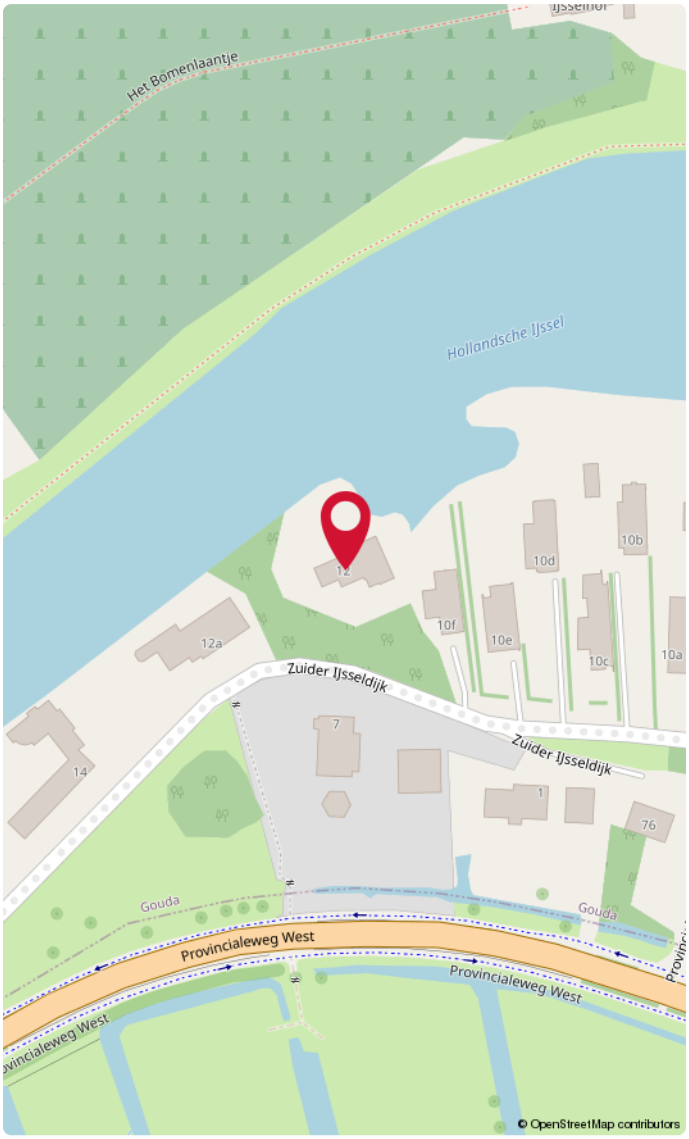
Kadastrale gemeente	Gouda
Sectie	L
Perceel	258

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.

kadaster

Locatie





Gouda

Gelegen in het zuidelijke deel van de gemeente, grotendeels in de wijk Stolwijkersluis (aan de overkant van de Hollandsche IJssel).

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 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

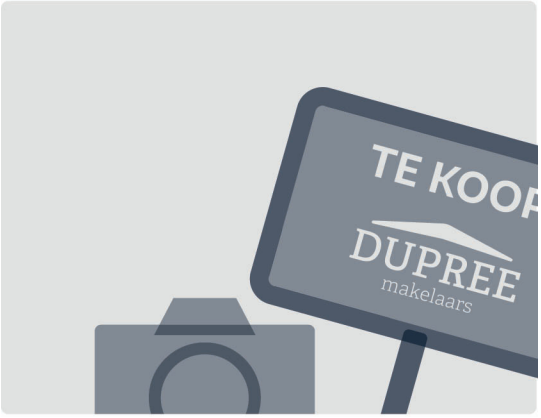
Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

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
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl



DUPREE
makelaars

Meer weten?