

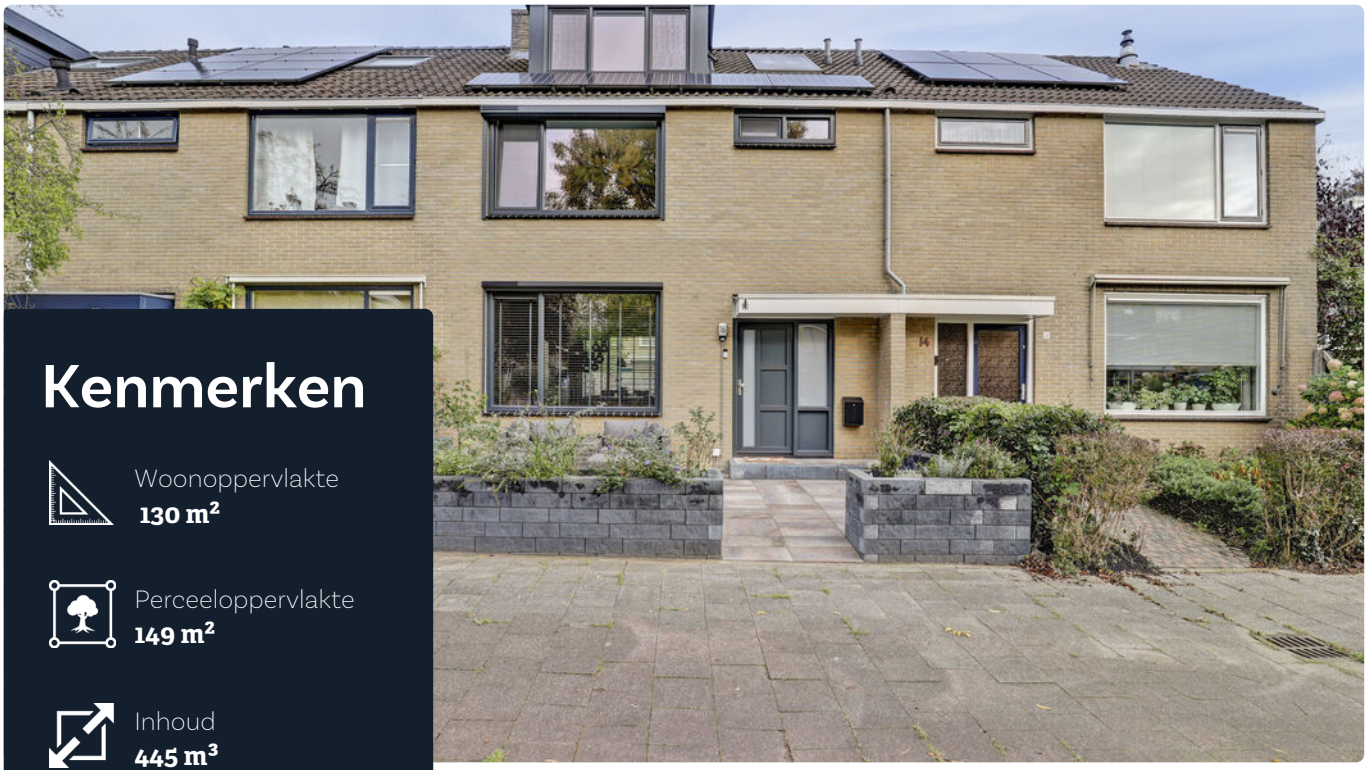
DUPREE
makelaars

TE KOOP

Woudestein 16, Gouda

€ 500.000 k.k.

NVM



Kenmerken

Woonoppervlakte
130 m²

Perceeloppervlakte
149 m²

Inhoud
445 m³

Aantal kamers
5

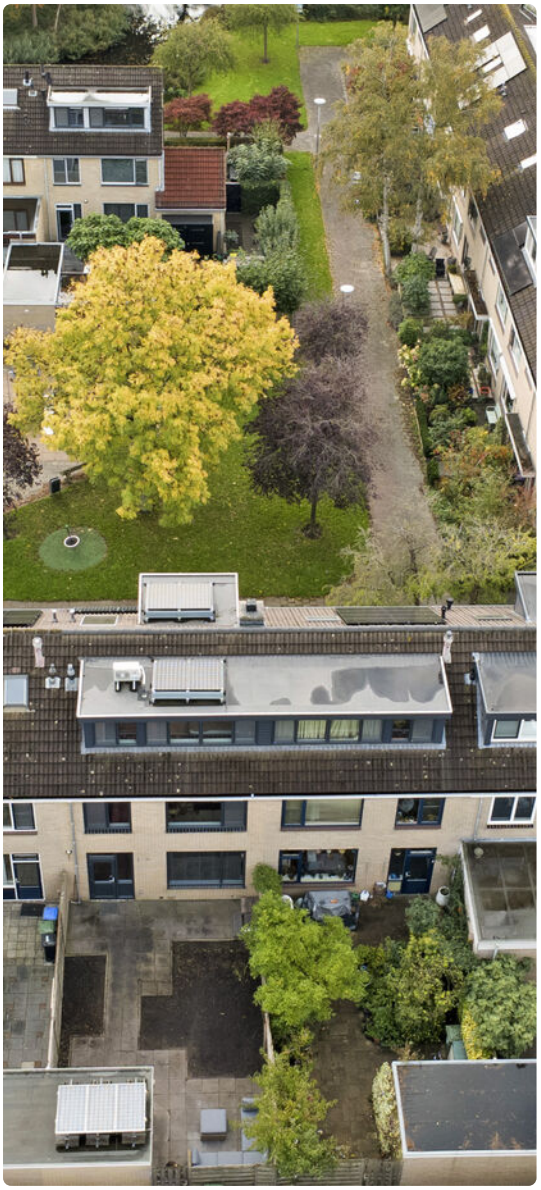
Energielabel
A



Omschrijving

Welkom aan de Woudestein 16 in Gouda! Deze woning beschikt over circa 130m² woonoppervlakte, verdeeld over 3 woonlagen. De lichte woonkamer bied volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. Gelegen aan een groen plantsoen met speelvoorzieningen biedt deze woning een unieke combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid. De woning beschikt over kunststof kozijnen, twee dakkapellen en een verrassend ruime tweede verdieping die is ingericht als volwaardige master suite.

Bijzonderheden
• Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
• Ruime en lichte woonkamer met open haard
• Praktische keuken met diverse inbouwapparatuur
• Badkamer op de eerste verdieping met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet
• Tweede verdieping met ruime slaapkamer en vrijstaand ligbad
• Twee dakkapellen op de tweede verdieping
• Aansluitingen voor wasmachine en droger op de tweede verdieping
• Diverse praktische bergruimtes
• Tuin met terras, borders en stenen berging
• Geschikt voor gezinnen en thuiswerken
• Volledig geïsoleerd met vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie en HR++ glas
• Energielabel A








16



Begane grond
Via de entree komt u binnen in de hal met de meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

De lichte doorzonwoonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet deze ruimte van een prettige hoeveelheid daglicht. De fraaie houten vloer en de sfeervolle open haard zorgen voor een warme uitstraling. Er is volop ruimte voor zowel een ruime zithoek als een grote eettafel, ideaal voor gezinnen en voor het ontvangen van gasten.

De separate keuken is bereikbaar vanuit de hal en beschikt over een praktische opstelling aan beide zijden. De keuken is uitgevoerd met lichte kastfronten, donkere werkbladen en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap en ingebouwde ovens. Daarnaast is er volop kastruimte beschikbaar. De keuken beschikt over een deur naar de tuin, waardoor u eenvoudig naar buiten loopt.



















Eerste verdieping
Via de trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heeft u toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.
De twee grote slaap kamers hebben een prettige indeling en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De derde slaapkamer is eveneens goed bruikbaar als slaapvertrek, maar kan ook uitstekend worden ingericht als thuiswerkplek, kinderkamer of hobbyruimte.
De badkamer is in moderne stijl uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel, opbergkast en een toilet. De combinatie van de grote wandtegels, natuurlijke materialen en sfeervolle details zorgt voor een eigentijdse uitstraling. Daarnaast beschikt de badkamer over comfortabele vloerverwarming.















Tweede verdieping
De tweede verdieping vormt zonder twijfel een van de meest bijzondere ruimtes van deze woning.
Dankzij de twee recent geplaatste dakkapellen is hier een verrassend royale verdieping ontstaan die momenteel is ingericht als luxe oudersuite. De combinatie van de ruime slaapkamer, het vrijstaande ligbad en de grote hoeveelheid daglicht zorgt voor een unieke hotelachtige sfeer. Tevens is deze verdieping voorzien van airconditioning die de verwarming in de winter en verkoeling in de zomer verzorgd.
Naast de slaapkamer bevinden zich op deze verdieping een praktische werkplek, de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een separate technische ruimte met de cv-installatie, omvormer zonnepanelen, de zonneboiler en diverse bergruimtes achter de knieschotten.

Tuin
De woning beschikt over een omsloten tuin met een combinatie van bestrating en borders. Direct bij de woning is een terras aanwezig waar u een zitgedeelte kunt creëren. De overige ruimte biedt mogelijkheden voor verdere tuininrichting, bijvoorbeeld met extra beplanting of een gazon.
De houten erfafscheiding en aanwezige begroeiing zorgen voor beschutting. Daarnaast is er een stenen berging aanwezig, geschikt voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.











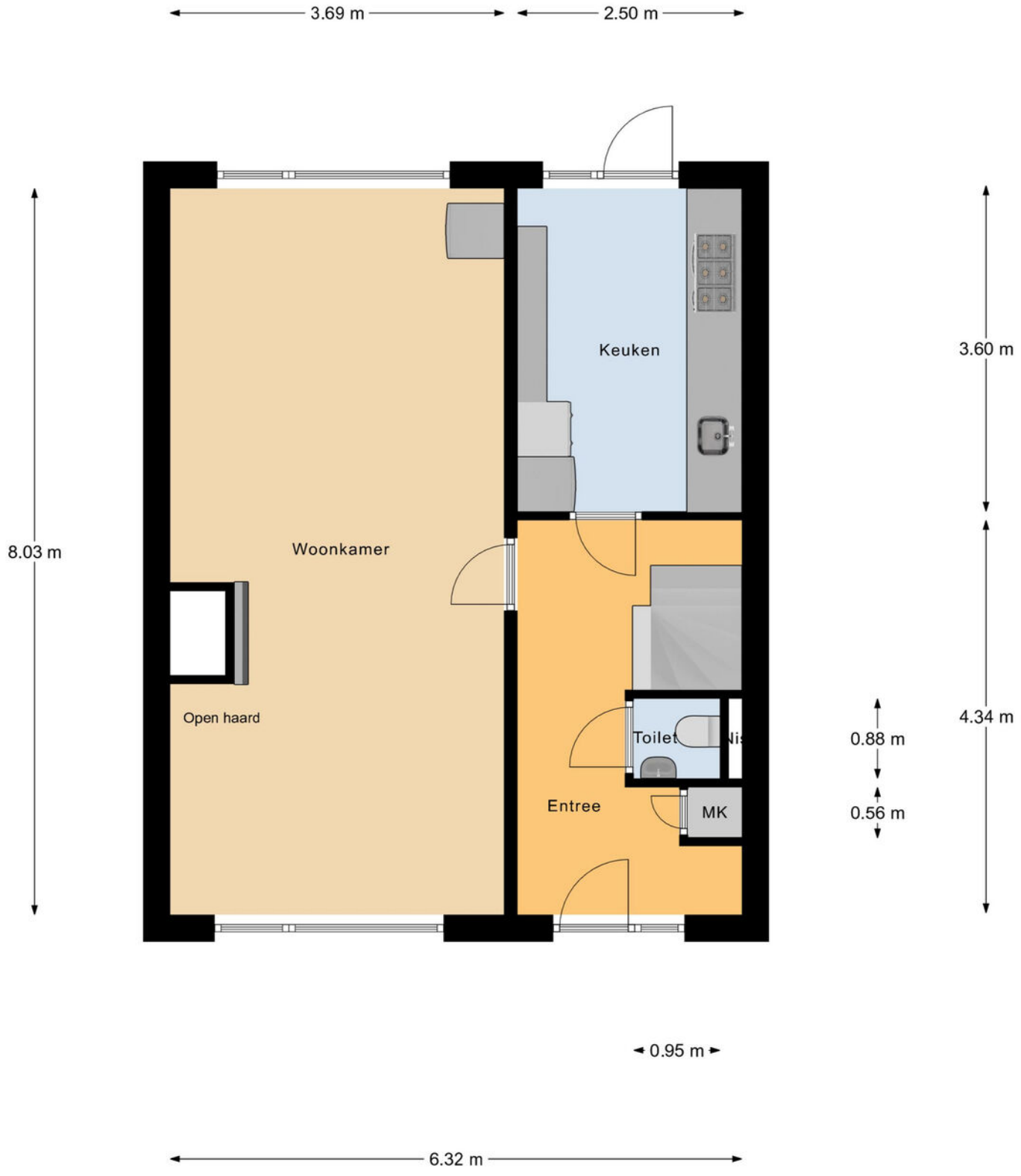








Plattegrond



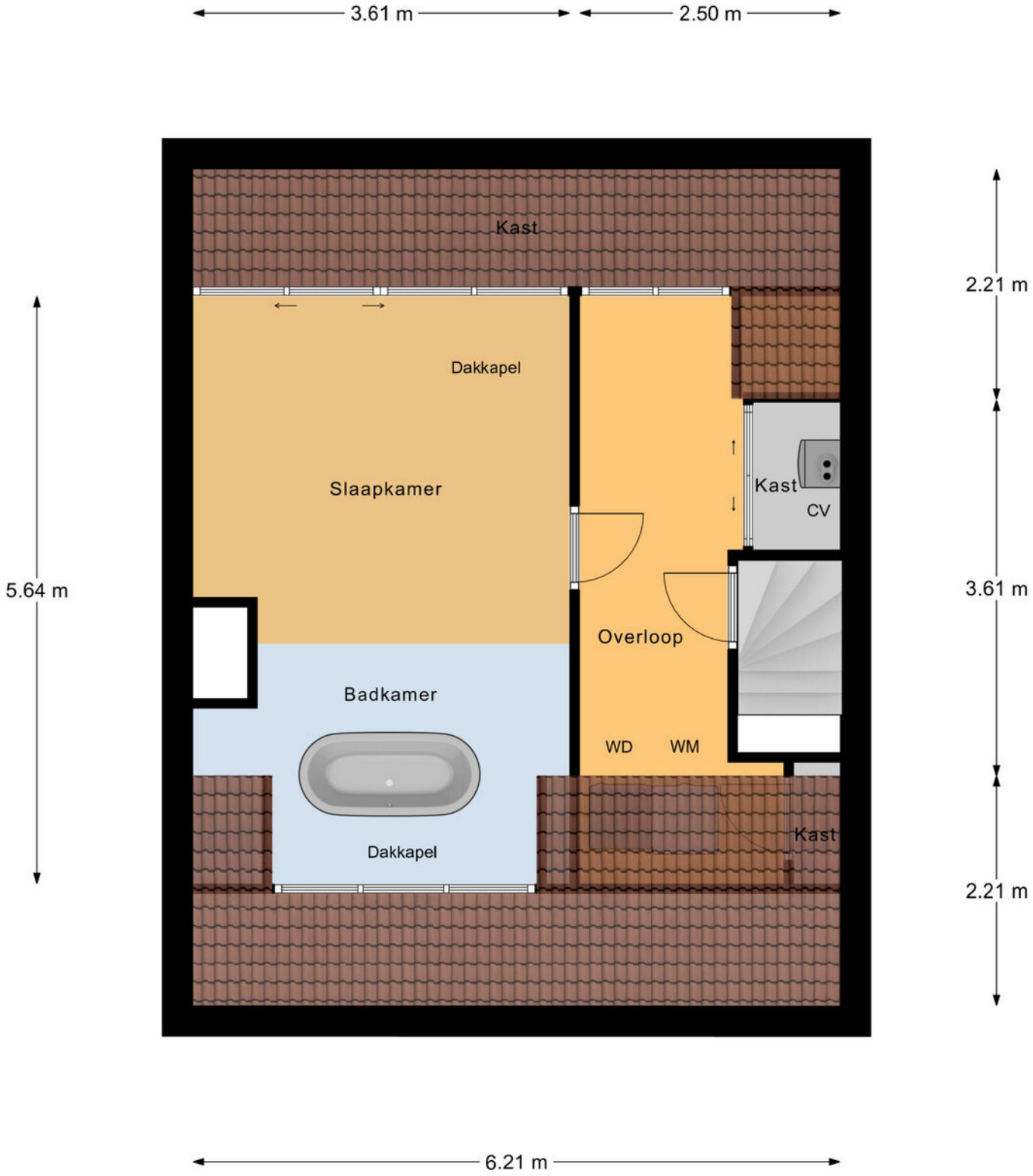
Begane Grond

Plattegrond



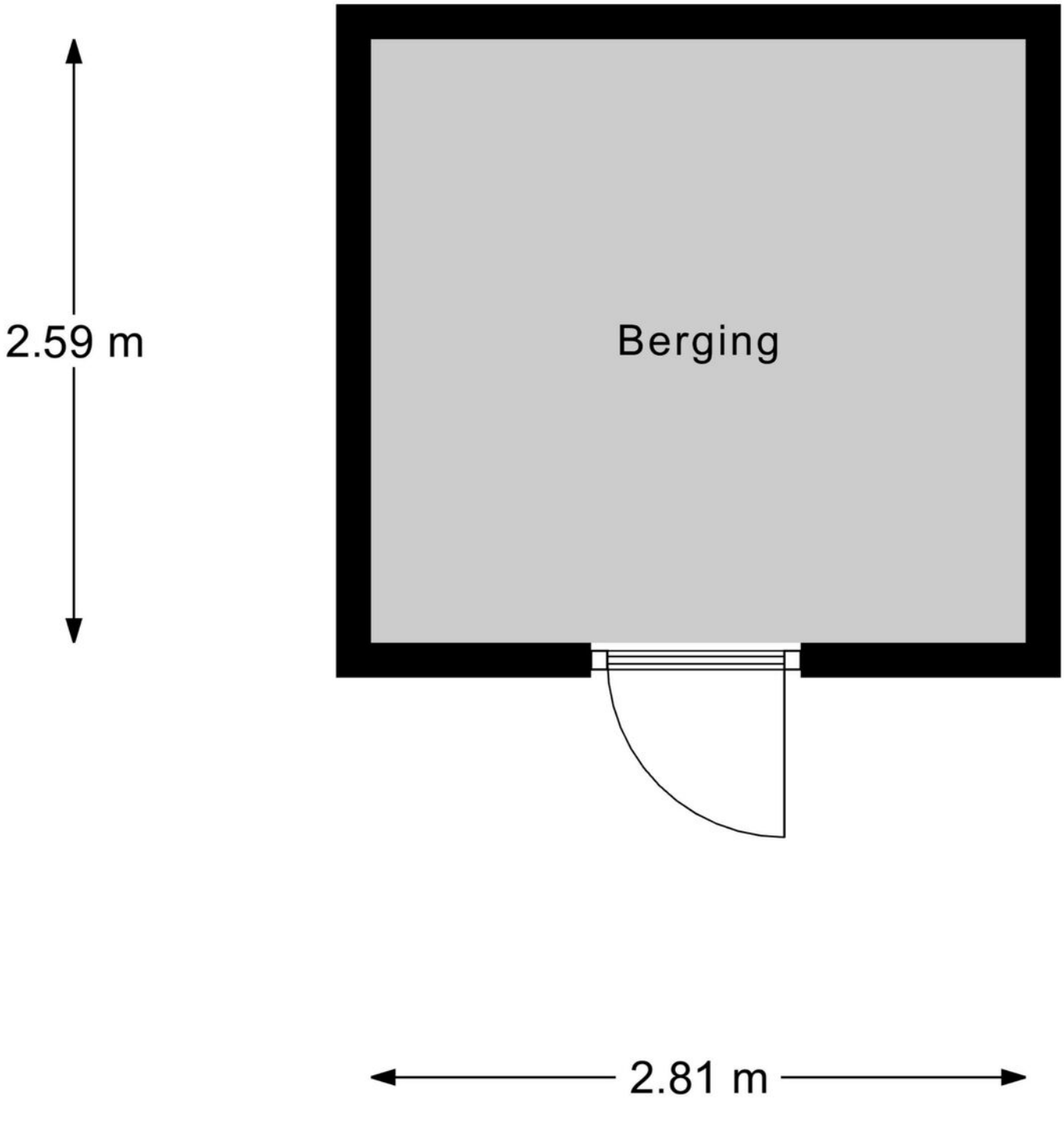
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Berging

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: namr



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Deze kaart is noordgericht

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

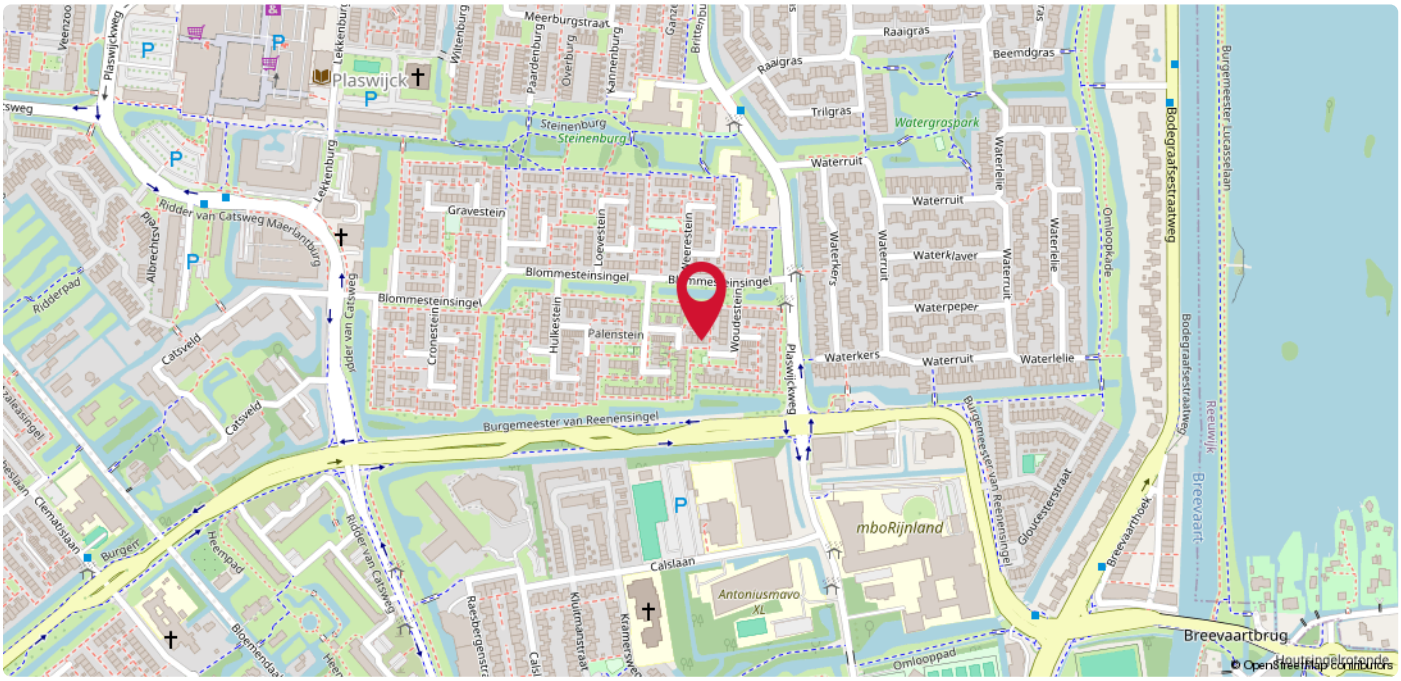
Kadastrale gemeente	Gouda
Sectie	M
Perceel	1108

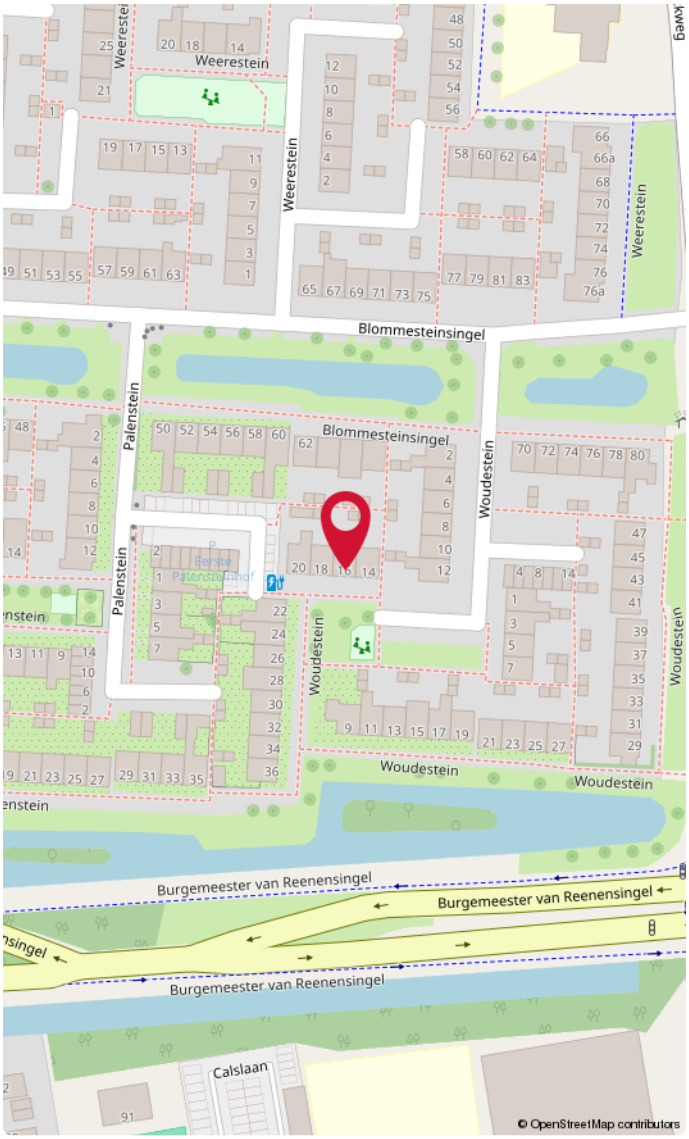
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Tekst



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?