GOUDA

Noorderwerf 3

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 515.000,- 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

van herk makelaars

Omschrijving

UITGEBOUWDE WONING MET GARAGE EN ENERGIELABEL A!
Een uitgebouwde woonkamer, een royale woonkeuken, vier slaapkamers en een garage in de achtertuin! Noorderwerf 3 in Gouda heeft het allemaal. Dit fijne gezinshuis ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met vrij uitzicht aan de voorzijde. Met 115 m² woonoppervlakte, energielabel A en acht zonnepanelen is dit een heerlijke plek voor wie op zoek is naar meer ruimte en wooncomfort.

VERKOPER AAN HET WOORD
Ruim 20 jaar hebben we hier met heel veel plezier gewoond. Wat we vooral zullen herinneren, zijn de gezellige avonden aan de keukentafel en de zomers waarop de deuren naar de tuin de hele dag openstonden.
Ook praktisch is het prettig wonen: er is vrijwel altijd voldoende parkeergelegenheid voor de deur of vlakbij en we hebben fijne buren, die graag voor elkaar klaarstaan.
Toen onze kinderen klein waren, konden ze hier fijn en veilig buitenspelen. Er zijn goede scholen in de buurt en ze konden zelfstandig met de fiets of met de bus, die op de hoek stopt, op pad. Nu de kinderen uit huis zijn, waarderen we juist de rust en de nabijheid van het Reeuwijkse Plassengebied.
Voor ons is dit altijd een huis én een buurt geweest waarin we ons thuis hebben gevoeld.

LICHTE WOONKAMER MET VRIJ UITZICHT
Via de voortuin kom je binnen in de hal die toegang geeft tot de woonkamer. De woonkamer ligt aan de voorzijde en heeft een grote raampartij met vrij uitzicht. De gestuukte wanden en plafond en de strakke plavuizen vloer met vloerverwarming zorgen voor een strakke uitstraling.

UITGEBOUWDE WOONKEUKEN ALS HART VAN HET HUIS
In 2011 is de achterzijde uitgebouwd, waardoor een heerlijke leefruimte is ontstaan. De keuken bevindt zich centraal in het huis en vormt de verbinding tussen de woonkamer en het eetgedeelte. De keuken heeft veel kastruimte en een gezellige bar. Daarnaast is alle benodigde apparatuur aanwezig zoals een Boretti fornuis met oven, vernieuwde vaatwasser en een royale koel-vriescombinatie.



Omschrijving›

In de aanbouw is volop plek voor een grote eettafel. De twee lichtkoepels zorgen voor extra daglicht en via de openslaande deuren loop je direct de achtertuin in. Aan de achterzijde vind je bovendien een hal met toiletruimte.

DRIE FIJNE SLAAPKAMERS EN EEN BADKAMER
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De twee andere slaapkamers liggen aan de achterzijde en zijn ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.
De badkamer is voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, wastafel en toilet.

VERRASSEND RUIME ZOLDER MET VIERDE SLAAPKAMER
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je de vierde slaapkamer met dakraam en handige bergruimte achter de knieschotten en op de bergvliering. Ook op de overloop is extra bergruimte aanwezig en bevindt zich de wasmachineopstelling en de cv-installatie. Een fijne verdieping die je naar eigen wens kunt gebruiken.

ACHTERTUIN MET EIGEN GARAGE EN BERGING
De achtertuin ligt op het noorden. Er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek, een buitentafel en extra groen. Achter in de tuin bevinden zich een vrijstaande garage en een afzonderlijke berging die eenvoudig bij elkaar getrokken kunnen worden. Ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of het opbergen van tuinspullen.

ENERGIEZUINIG EN COMFORTABEL WONEN
Met energielabel A, acht zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond is er volop aandacht besteed aan comfortabel wonen. Daarnaast zijn de voorzijde van de begane grond en de eerste verdieping voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Dat betekent prettig isolatiecomfort en minder onderhoud aan deze kozijnen.

RUSTIG WONEN IN EEN KINDVRIENDELIJKE WIJK
Noorderwerf 3 ligt in de Wervenbuurt in Gouda, een prettige woonomgeving met groen, scholen, winkels en sportvoorzieningen in de omgeving. Ook het gezellige centrum van Gouda en de Reeuwijkse Plassen zijn goed bereikbaar per fiets. Via de A12 en A20 zijn steden als Rotterdam, Utrecht en Den Haag goed bereikbaar.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN
- Ruime woning met garage;
- Vraagprijs € 515.000,-;
- De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met vrij uitzicht;
- Woonoppervlakte 115 m²;
- Perceeloppervlakte 146 m²;
- Bouwjaar 1983;
- Vier slaapkamers;
- Energielabel A;
- Acht zonnepanelen;
- Aanbouw uit 2011 met lichtkoepels en openslaande deuren;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Aan de voorzijde op de begane grond en aan de voorzijde op de eerste verdieping kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Achtertuin gelegen op het noorden;
- Garage en separate berging met vliering, deze kunnen eventueel bij elkaar worden getrokken;
- Oplevering in overleg.

Omschrijving›

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!
Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580
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. “Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.”

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.





Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
115 m²	1983	4	146 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	115 m²
Perceeloppervlakte	146 m²
Inhoud	402 m³
Bouwjaar	1983
Tuin	noord
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2003)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd



van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars

















van herk makelaars



van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars











Virtueel›bezichtigen›

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





van›herk› makelaars›

Kadastrale›gegevens›

Adres
Noorderwerf 3

Postcode/plaats
2804 LR GOUDA

Sectie/perceel
Sectie M, nummer 3284

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

Perceelppervlakte
146 m²



van›herk makelaars›

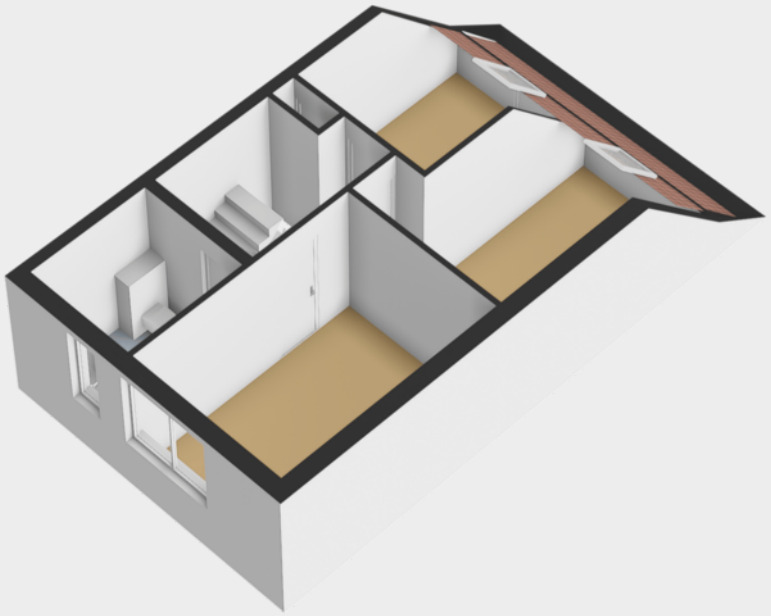
Plattegrond



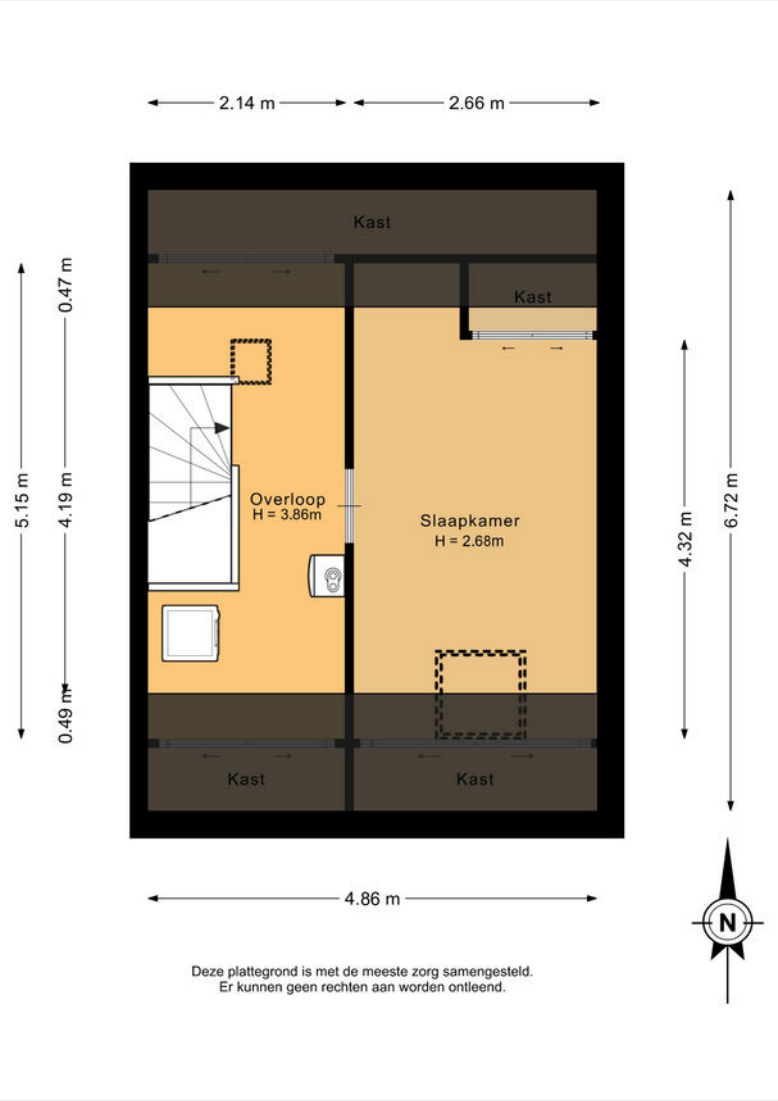


Plattegrond›





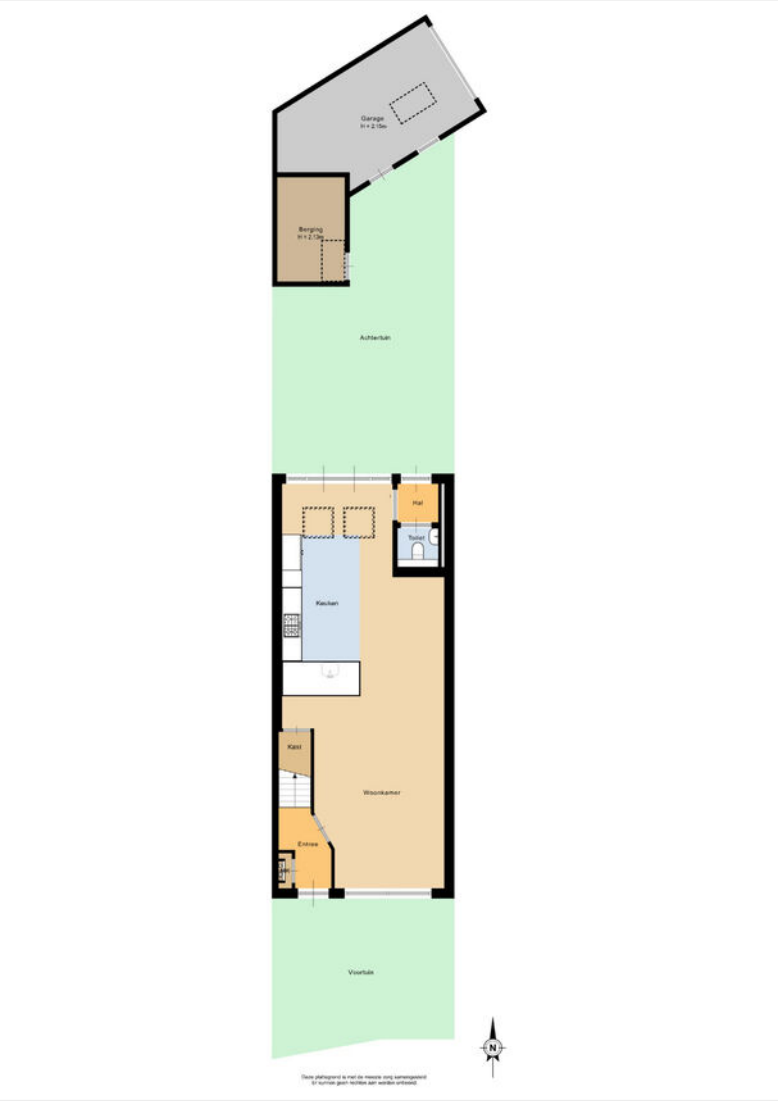
Plattegrond›





van›herk makelaars›

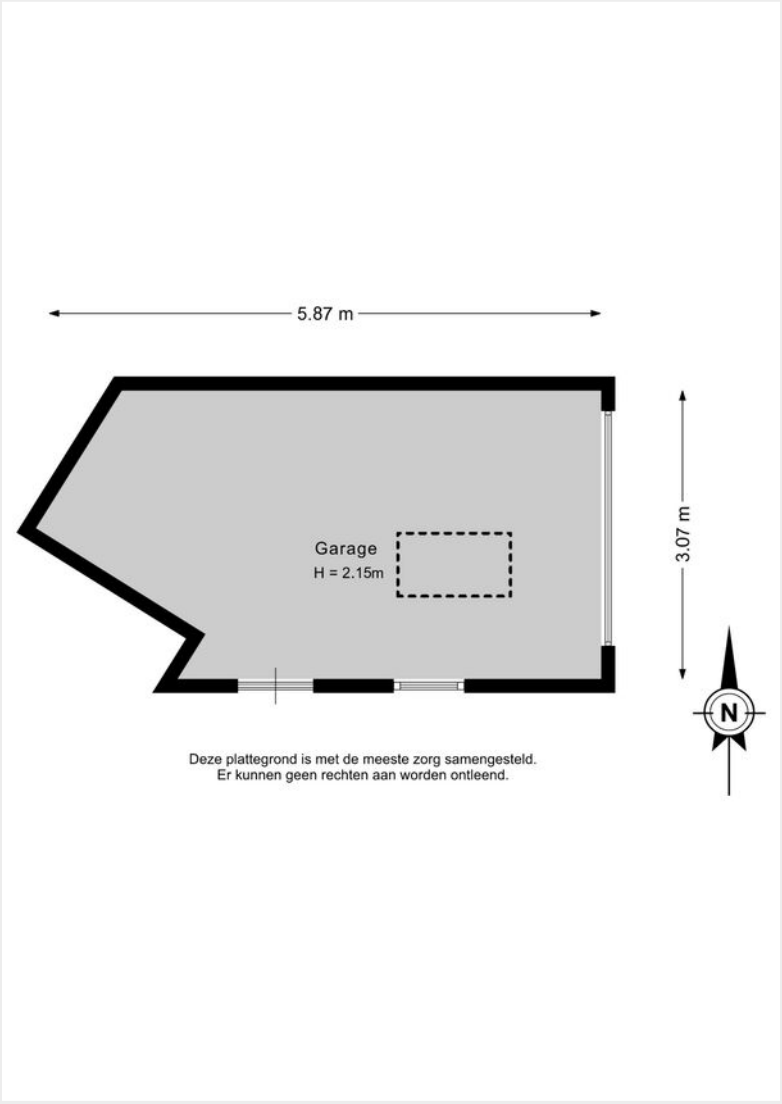
Plattegrond



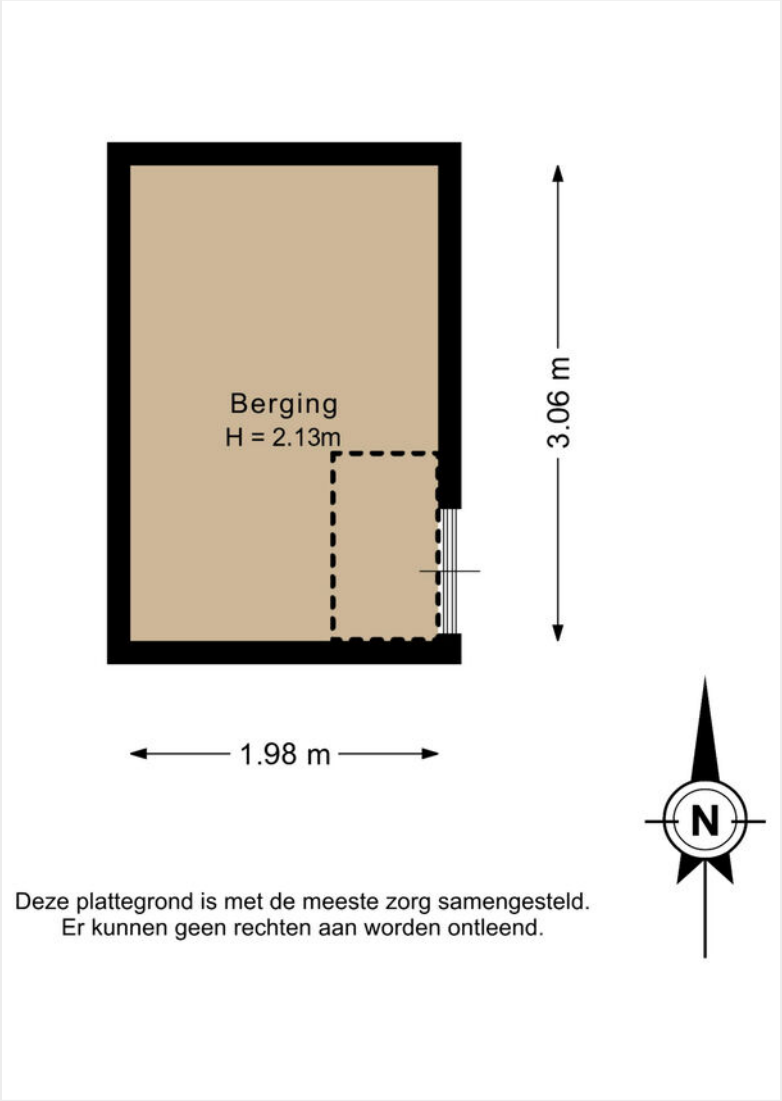


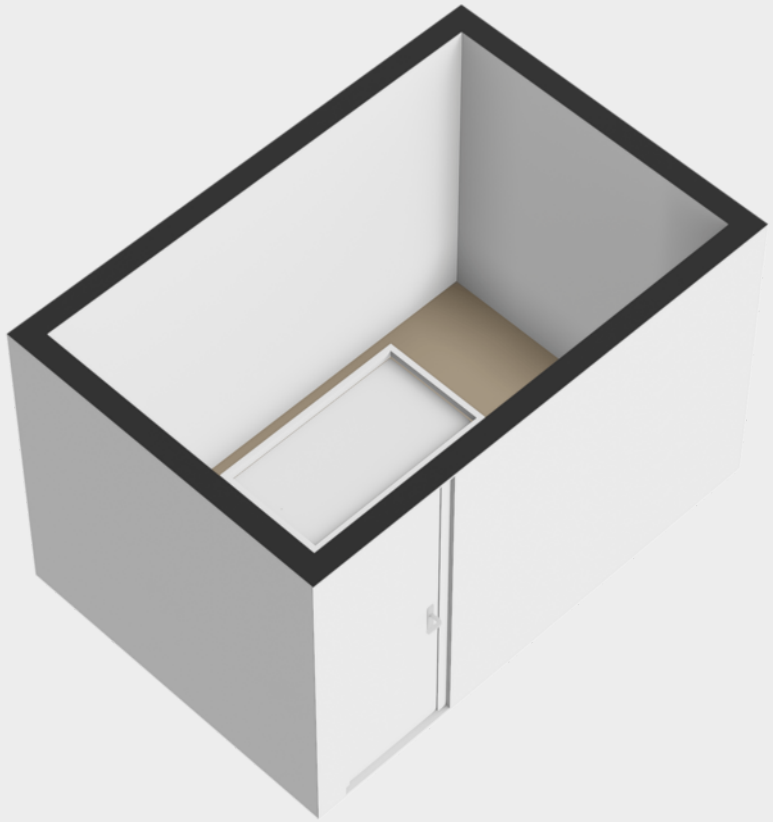
van herk makelaars

Plattegrond



Plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle legplanken blijven hangen	X		
- kast woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		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		
- douche (cabine/scherm)	X		

van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

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



van›herk makelaars›

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 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.



van›herk› makelaars›

Ons team



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

van herk makelaars

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 wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. 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 funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de 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.



van›herk makelaars›

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›

van herk makelaars

Contactgegevens

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

NVM