GOUDA

Kleiweg 82 b

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 350.000,- 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.



Desiree Idsinga

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@vanherk.nl

Omschrijving›

ROYAAL EN COMFORTABEL WONEN IN HET HART VAN GOUDA!
Maar liefst 121 m² woonoppervlakte, een lichte woonkamer, een moderne open keuken en een ruime badkamer met inloopdouche. Aan de Kleiweg 82 B vind je dit verrassend ruime tweekamerappartement, verdeeld over twee woonlagen en gelegen midden in het gezellige centrum van Gouda. De verzorgde afwerking, de mooie visgraatvloer en het energielabel A maken dit een aantrekkelijke plek voor wie comfortabel wil wonen. Of je nu op zoek bent naar je eerste eigen appartement of juist graag wat ruimer wilt wonen met alle voorzieningen dichtbij, hier vind je een fijne combinatie van ruimte, comfort en een levendige woonomgeving.

EEN ROYALE WOONKAMER MET VEEL LICHT
Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct op hoeveel ruimte dit appartement te bieden heeft. De royale leefruimte biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek, een grote eettafel en eventueel een werkplek. Hier hoef je niet te puzzelen met de inrichting, maar kun je de ruimte helemaal naar jouw eigen smaak indelen. De meerdere raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. In combinatie met de lichte wanden en de mooie houtkleurige visgraatvloer ontstaat een frisse, rustige uitstraling. De woonkamer is ruim genoeg om verschillende plekken te creëren. Denk aan een royale bank waar je na een lange werkdag heerlijk kunt ontspannen, een gezellige zithoek om vrienden te ontvangen of een fijne plek om rustig een boek te lezen. Door de open uitstraling voelt het geheel prettig en uitnodigend aan. Wat dit appartement bijzonder maakt, is de hoeveelheid leefruimte in combinatie met het beperkte aantal kamers.

Met 121 m² en één slaapkamer is er volop ruimte voor wie graag royaal woont zonder behoefte te hebben aan meerdere slaapkamers. Ook wanneer je regelmatig thuiswerkt, biedt de ruime woonkamer mogelijkheden om een prettige werkplek te creëren.

MODERNE OPEN KEUKEN MET GEZELLIGE EETHOEK
De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en heeft een moderne, rustige uitstraling. De witte keukenkasten, het donkere werkblad en de strakke vormgeving zorgen voor een tijdloos geheel. Dankzij de



van›herk makelaars›

Omschrijving

MODERNE OPEN KEUKEN MET GEZELLIGE EETHOEK
De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en heeft een moderne, rustige uitstraling. De witte keukenkasten, het donkere werkblad en de strakke vormgeving zorgen voor een tijdloos geheel. Dankzij de praktische opstelling heb je alles binnen handbereik tijdens het koken. De keuken beschikt over diverse kastruimtes waarin je servies, pannen en andere keukenbenodigdheden kunt opbergen. De lichte afwerking past goed bij de rest van het appartement en zorgt voor een samenhangend geheel.

De visgraatvloer loopt visueel mooi door in deze ruimte en versterkt het gevoel van eenheid. De combinatie van de keuken en de royale leefruimte maakt dit een appartement waar je niet alleen comfortabel woont, maar ook graag mensen ontvangt.

EEN RUIME BADKAMER EN SLAAPKAMER
Ook de badkamer verdient extra aandacht. Deze is opvallend ruim opgezet en heeft een nette, moderne uitstraling. De grote lichte wandtegels en de grijze vloertegels zorgen voor een rustige basis. De dubbele wastafel biedt prettig gebruiksgemak, terwijl de verlichte spiegels het geheel een verzorgde uitstraling geven. Daarnaast beschikt de badkamer over een ruime inloopdouche. De handdoekradiator is een fijne toevoeging, zodat je na het douchen een warme handdoek binnen handbereik hebt. De royale afmetingen maken de badkamer prettig in gebruik en geven je voldoende bewegingsruimte.

Het appartement beschikt over één slaapkamer. Daarmee is het bijzonder geschikt voor wie graag een comfortabele eigen plek heeft en de overige vierkante meters vooral wil gebruiken als leefruimte. Of je nu alleen woont of met z'n tweeën, een ruime slaapkamer en een royale woonkamer vormen een prettige combinatie. Het appartement is verdeeld over twee woonlagen. Dat zorgt voor een interessante indeling en biedt mogelijkheden om de verschillende woonfuncties van elkaar te scheiden. Met in totaal twee kamers is dit een huis dat vooral uitblinkt in ruimte en wooncomfort.

COMFORTABEL WONEN MIDDEN IN HET CENTRUM
Naast de royale afmetingen en verzorgde afwerking biedt Kleiweg 82 B nog een belangrijk voordeel: de ligging. Het appartement bevindt zich in een appartementencomplex midden in de historische binnenstad van Gouda. Hier woon je met winkels, gezellige horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het appartement is gebouwd in 1982 en beschikt over energielabel A. Dat is een aantrekkelijk kenmerk voor wie waarde hecht aan een goede energieprestatie. Zeker in combinatie met de royale woonoppervlakte maakt dit het appartement interessant voor verschillende soorten kopers.

Kleiweg 82 B is een appartement voor wie niet wil inleveren op ruimte en graag midden in de stad woont. De combinatie van 121 m² woonoppervlakte, een moderne keuken, een nette badkamer met inloopdouche en energielabel A maakt dit een fijne plek om thuis te komen.

Nieuwsgierig geworden naar de ruimte en mogelijkheden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat dit appartement te bieden heeft!

Omschrijving

BIJZONDERHEDEN
- Ideale locatie, gelegen in centrum Gouda;
- Eigen dakterras op het westen;
- Dubbel glas;
- Energielabel A;
- Verwarming d.m.v. blokverwarming;
- VvE bijdrage ca. € 205,- per maand (woning en berging);
- Voorschot stookkosten ca € 150,- per maand;
- Eigen berging in de onderbouw;
- Keurig appartementengebouw met lift;
- As is, where is-clausule van toepassing;
- Oplevering in overleg, kan snel.

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
121 m²	1982	1

Soort	maisonnette
Type	appartement
Aantal kamers	2
Woonoppervlakte	121 m²
Inhoud	416 m³
Bouwjaar	1982
Verwarming	blokverwarming (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



van›herk makelaars›











van herk makelaars









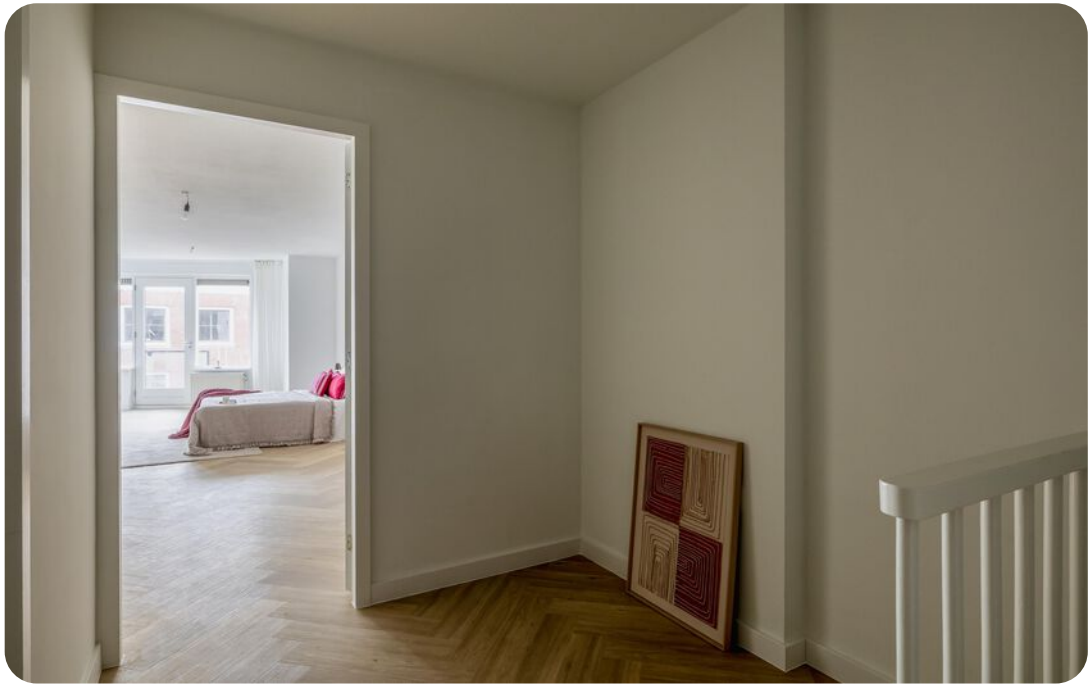


van herk makelaars



























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
Kleiweg 82 b

Postcode/plaats
2801 GJ GOUDA

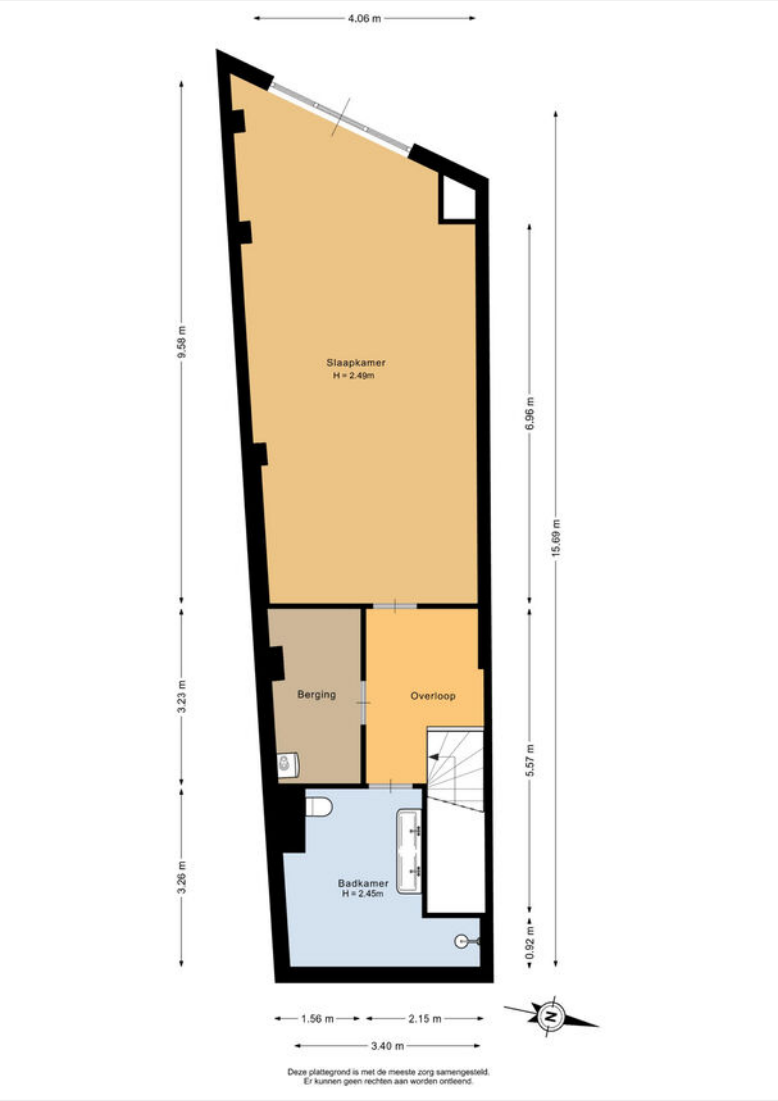
Sectie/perceel
Sectie C, nummer 4374

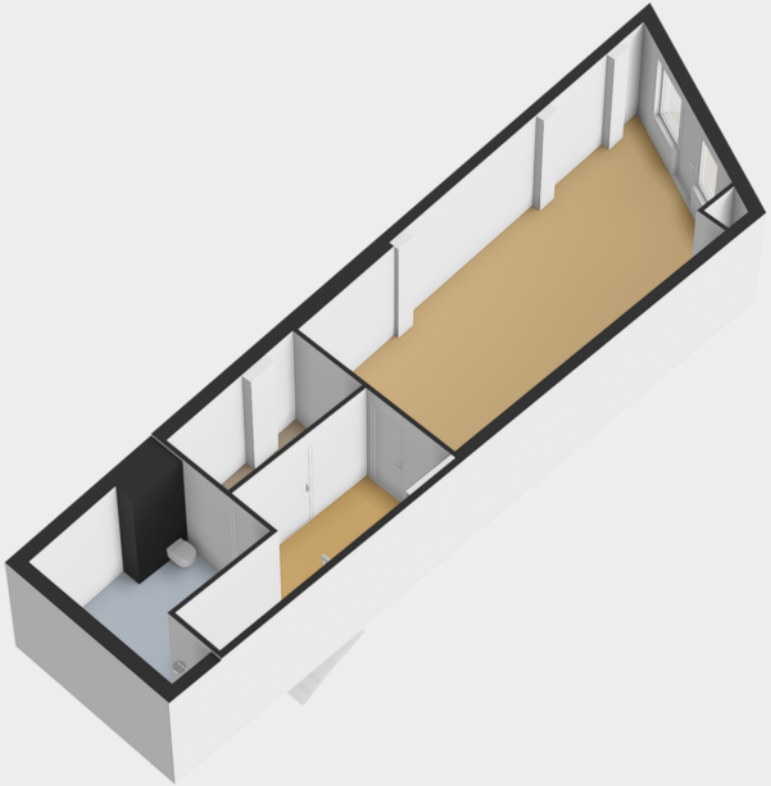
Kadastraal eigendom
Volle eigendom



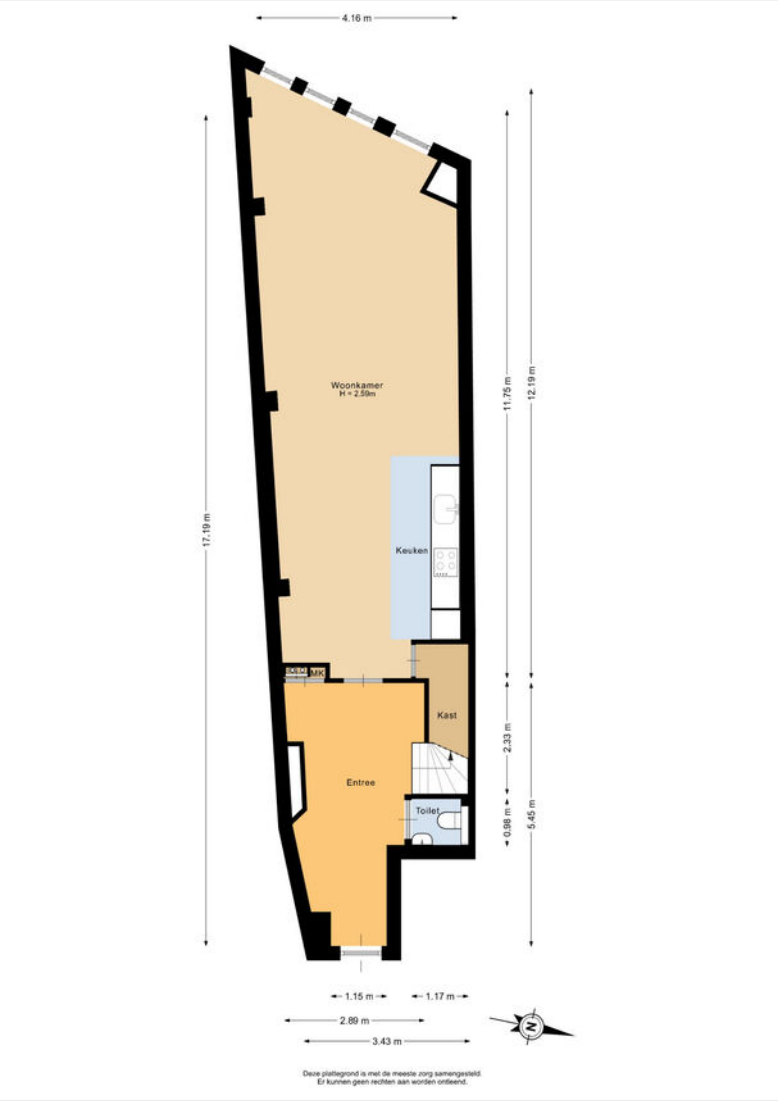
van›herk makelaars›

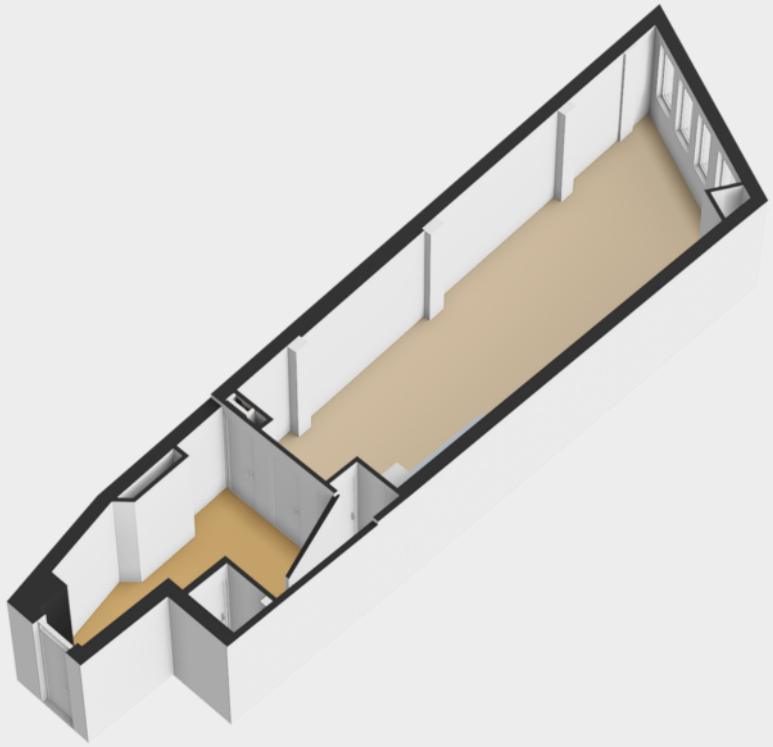
Plattegrond





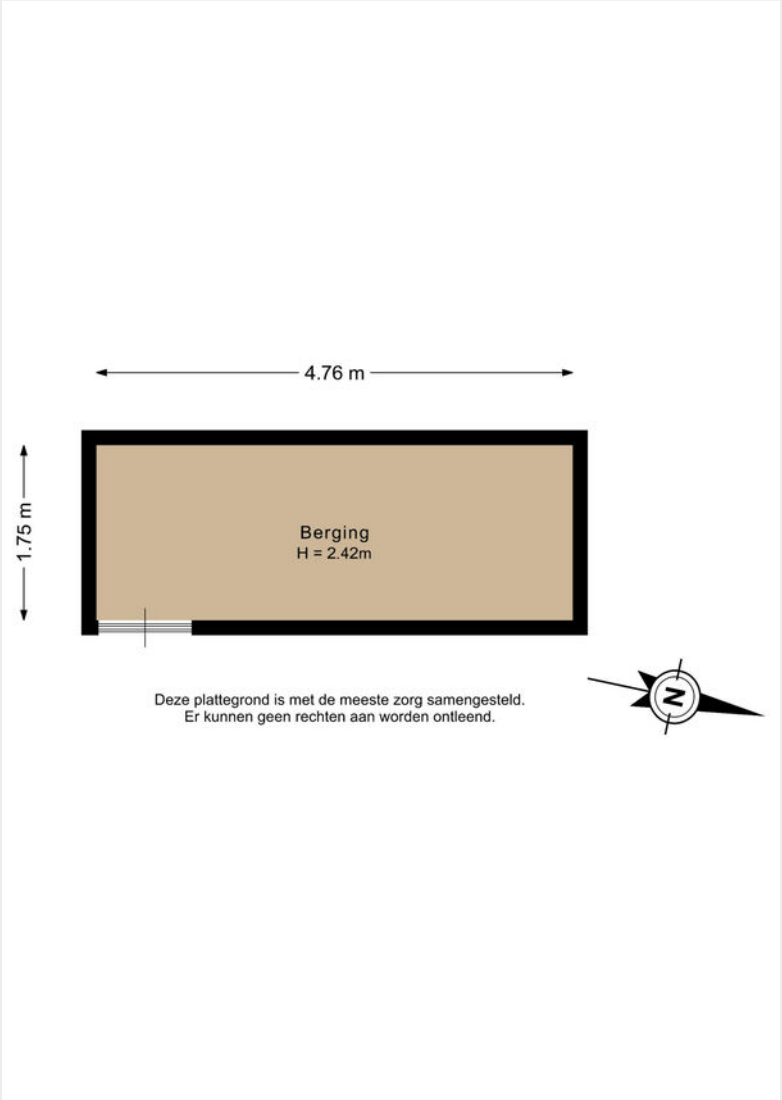
Plattegrond›

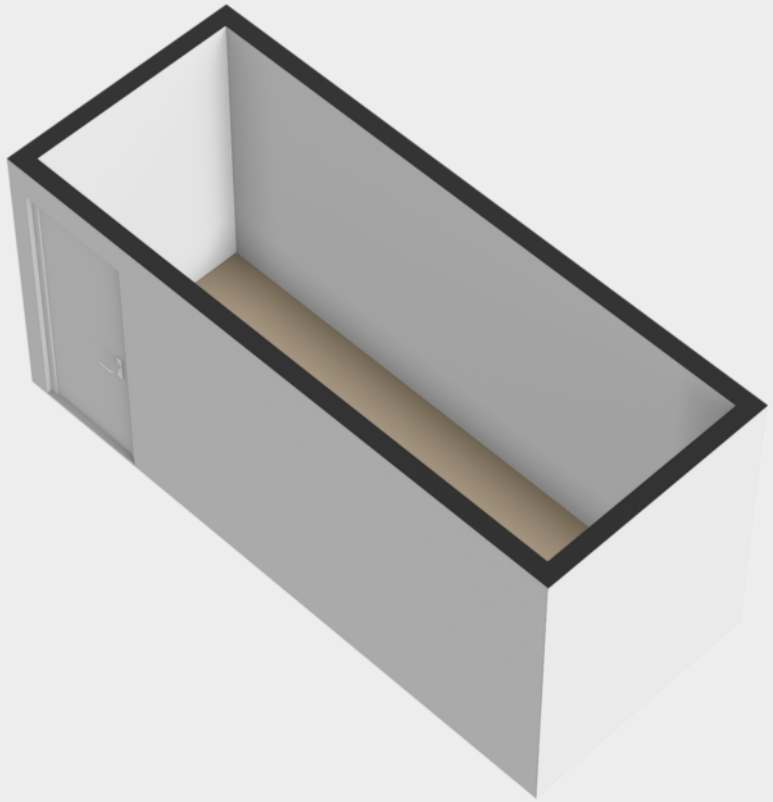




van›herk makelaars›

Plattegrond





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.

van›herk makelaars›

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