

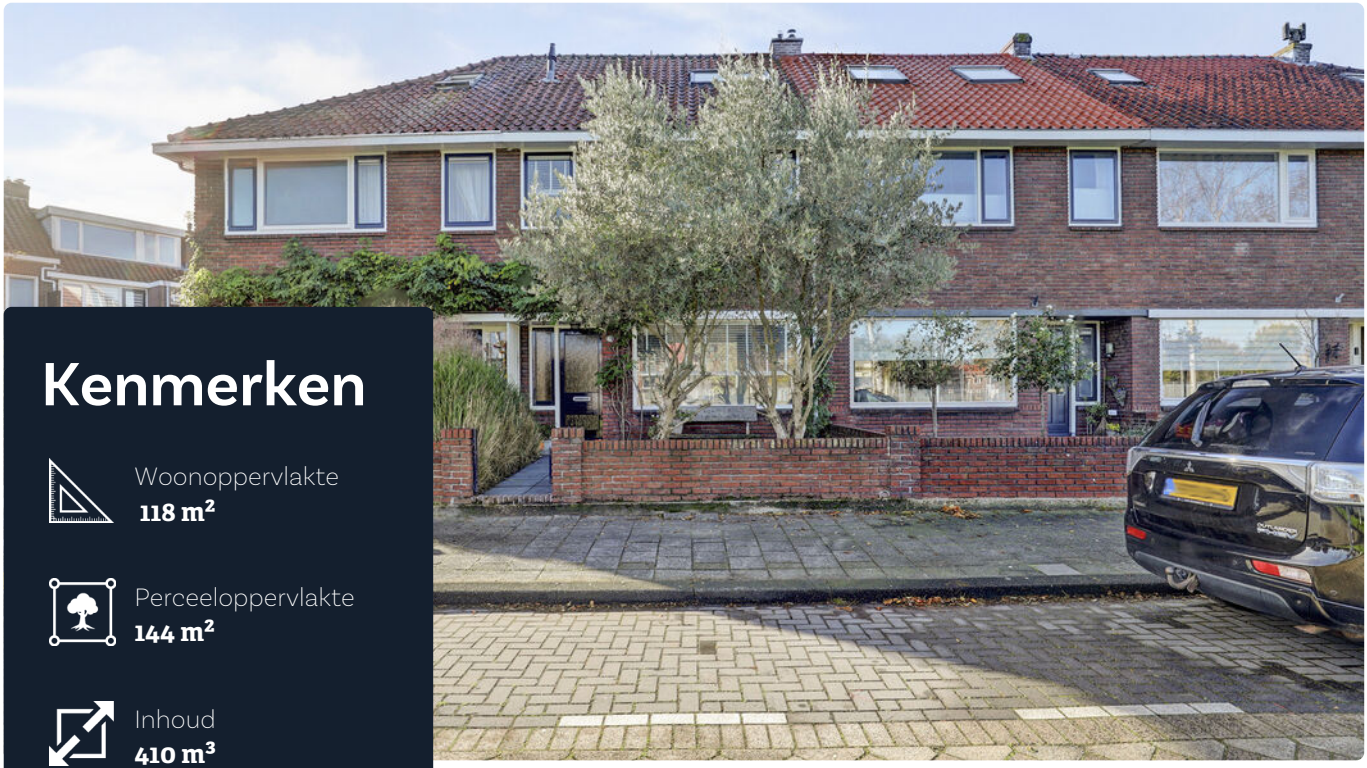
DUPREE
makelaars

TE KOOP

Emmastraat 41, Gouda

€ 469.000 k.k.

NVM



Kenmerken

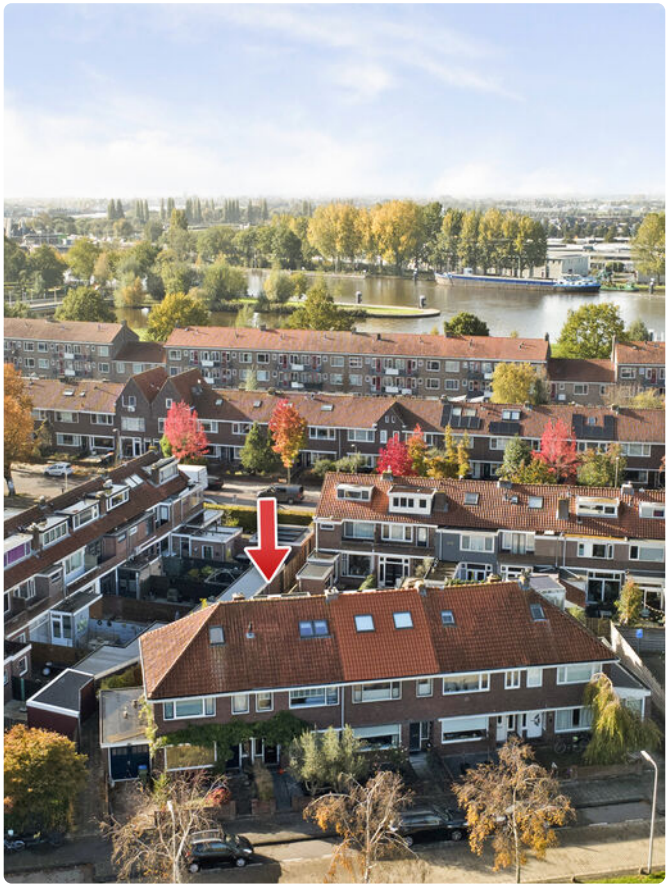
Woonoppervlakte
118 m²

Perceeloppervlakte
144 m²

Inhoud
410 m³

Aantal kamers
5

Energielabel
C

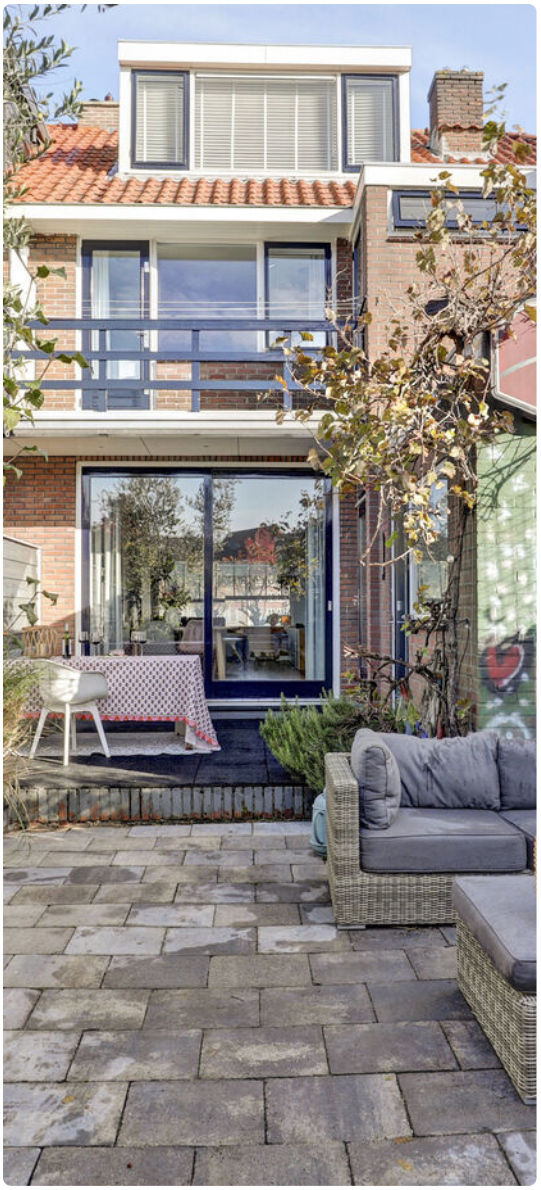


Omschrijving

Sfeervolle tussenwoning met maar liefst vier slaapkamers en een zonnige achtertuin! Deze verzorgde en instapklare woning heeft een woonoppervlakte van 118 m² en biedt volop ruimte voor het hele gezin. De woning beschikt over een lichte woonkamer met open haard, een praktische keuken, vier slaapkamers en een nette badkamer. Daarnaast zijn er een balkon en een fijne voor- en achtertuin op het zuiden waar u heerlijk van de zon kunt genieten. Kortom, een complete en ruime gezinswoning met volop mogelijkheden!

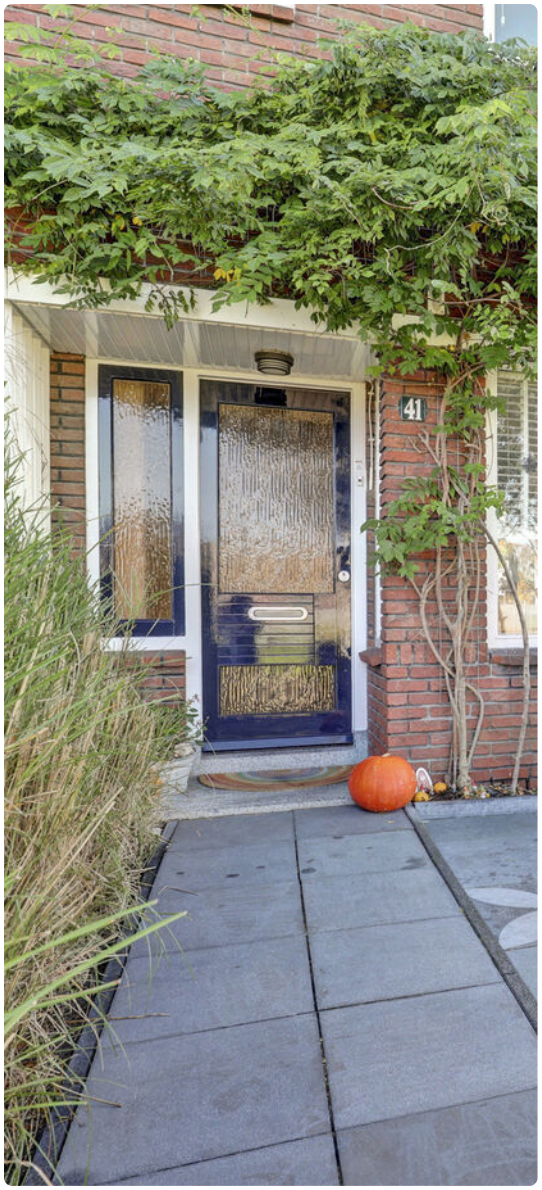
Ook de ligging is ideaal. Binnen circa 10 minuten wandelt u naar de historische binnenstad, met een divers aanbod aan winkels, gezellige terrassen, restaurants en culturele voorzieningen. Daarnaast bevinden de Reeuwijkse Plassen, diverse scholen, speel- en sportvoorzieningen, het NS-station, zorgfaciliteiten en belangrijke uitvalswegen zich op korte afstand.

Bijzonderheden
- Woonoppervlakte van 118 m²
- Verzorgde en instapklare tussenwoning
- Lichte woonkamer met sfeervolle open haard
- Vier slaapkamers
- Balkon op de eerste verdieping
- Tweede verdieping voorzien van dakkapel en dakramen
- Verzorgde voortuin en zonnige achtertuin
- Extra aangebouwde berging, bereikbaar vanuit de keuken en vrijstaande berging achter in de tuin
- Gelegen in de wijk Korte Akkeren, op korte afstand van winkels, scholen en dagelijkse voorzieningen. Ook het historische centrum van Gouda en het NS-station zijn gemakkelijk bereikbaar.





Begane grond:
Via de voortuin bereikt u de overdekte entree van de woning. In de hal bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en een separate toiletruimte. Vanuit de hal heeft u toegang tot de ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen. De woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De open haard zorgt voor extra sfeer, terwijl de vaste kastenwand bij het eetgedeelte praktische opbergruimte biedt. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van diverse apparatuur, zoals een vijf pits fornuis met ruime oven. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de achtertuin en de aangrenzende berging.





















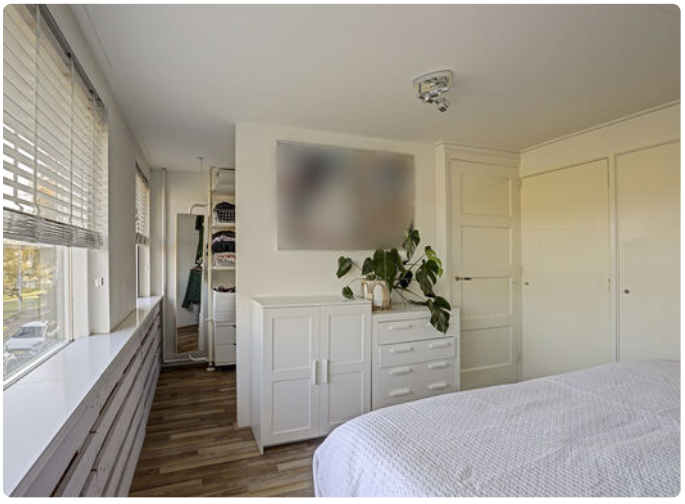
Eerste verdieping:
Via de trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Dankzij de grote raampartij geniet deze kamer van veel natuurlijk daglicht. Bovendien is er voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels. Ook de slaapkamer aan de achterzijde is ruim opgezet en beschikt over vaste kastruimte en toegang tot het balkon. De badkamer is netjes en licht afgewerkt en voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel, toilet en handdoekradiator. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger

Tweede verdieping:
Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping, die in 2019 is gerenoveerd en geheel is voorzien van een eiken houten vloer. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers en een ruime bergruimte. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over twee dakramen. Beide kamers zijn veelzijdig in te richten en kunnen uitstekend dienen als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

























Tuin:
De woning beschikt over een verzorgde voortuin en een gezellige achtertuin. De zonnige achtertuin is aangelegd met bestrating en groene borders en biedt voldoende ruimte voor meerdere zitplekken. Via de schuifpui in de woonkamer loopt u direct de tuin in. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

De woning ligt aan het doodlopende deel van de Emmastraat. Dat betekent dat er alleen bestemmingsverkeer is. De woning kijkt vrij uit over de voetbalvelden, en dat maakt het één van de mooiste straten van de wijk.
Daarnaast is er een aangebouwde berging aanwezig, die vanuit de keuken bereikbaar is en is voorzien van een vaste voorraadkast.





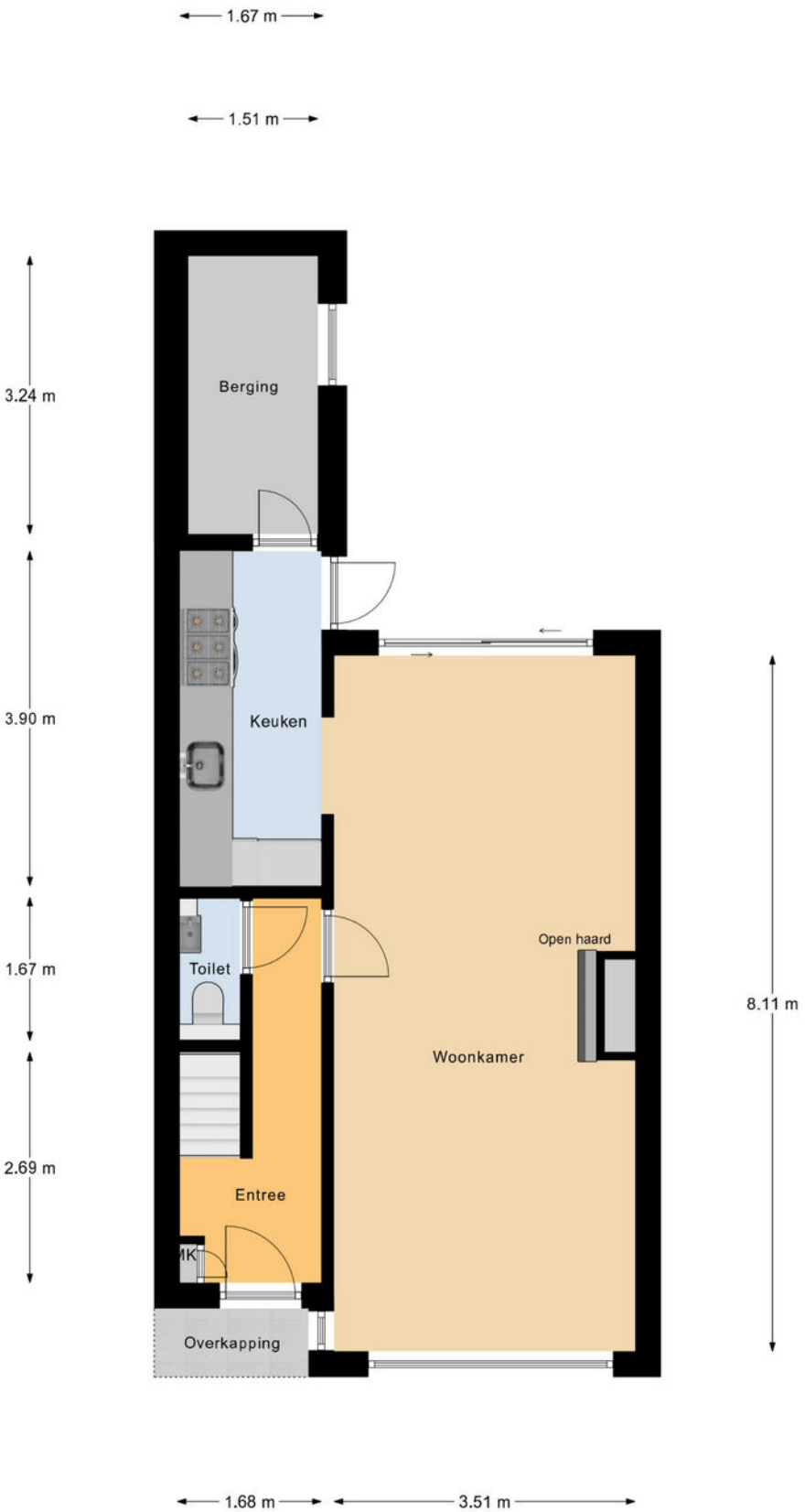

LOVE
MORE







Plattegrond



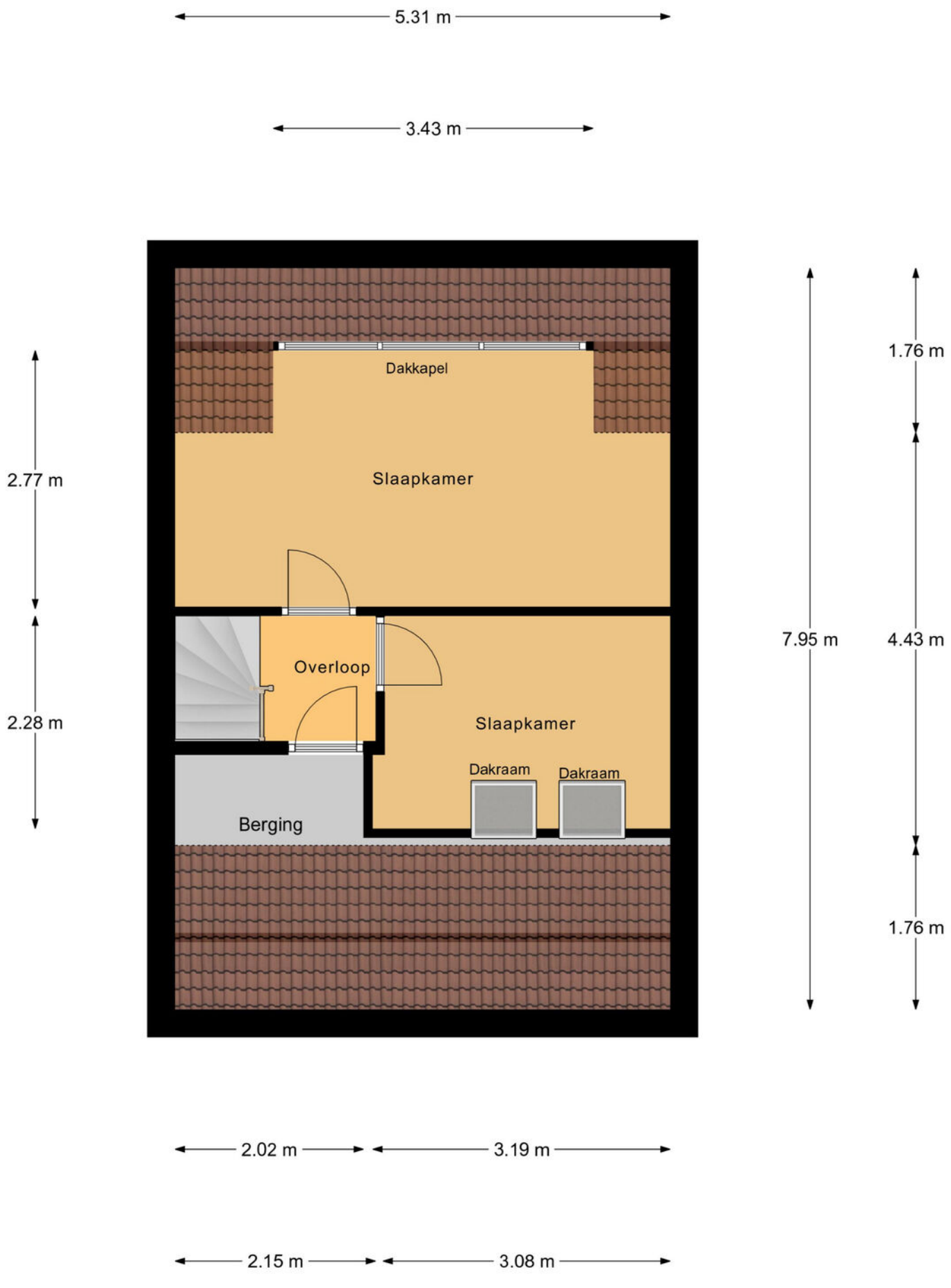
Begane Grond

Plattegrond

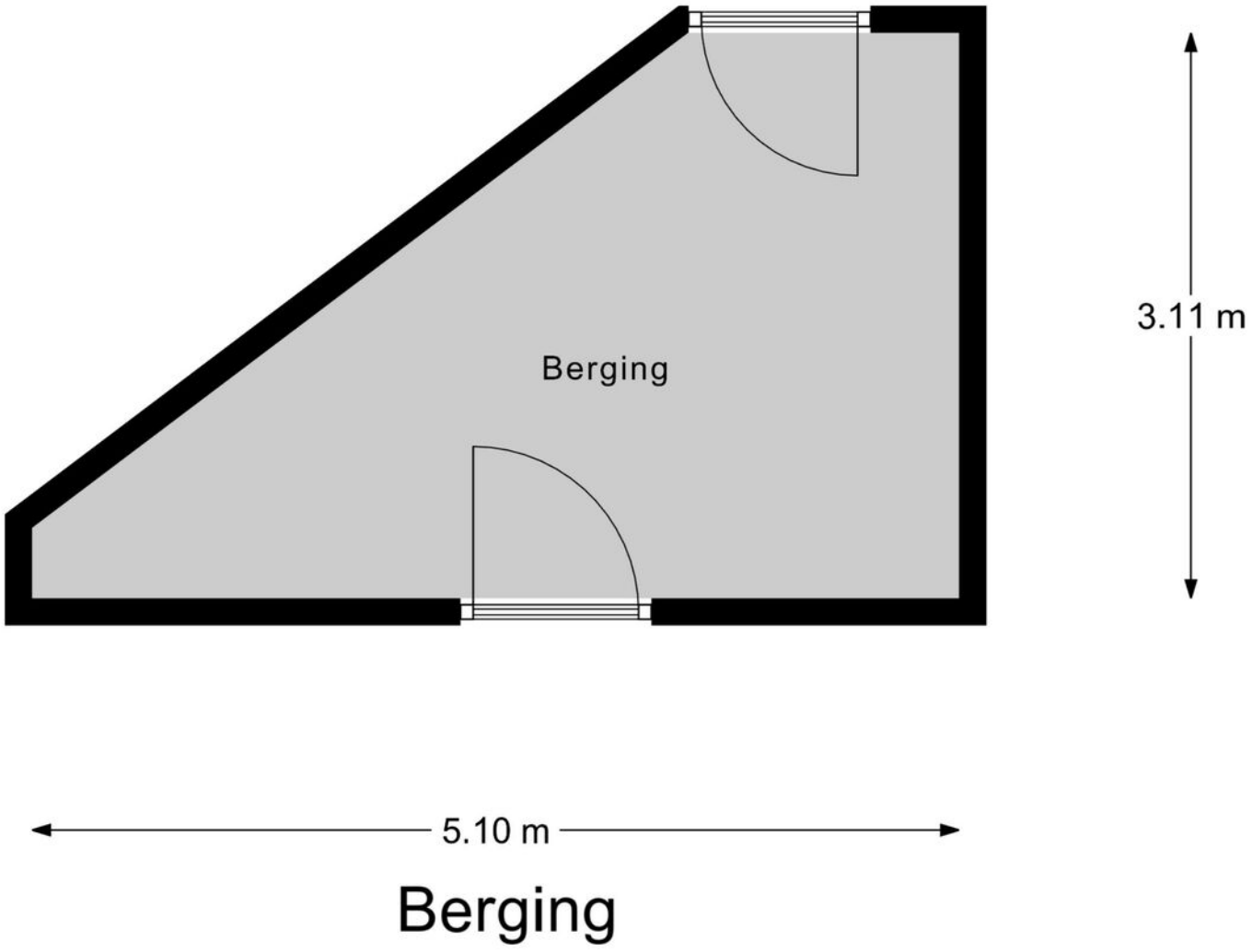


1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Berging

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: emmastraat 41



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

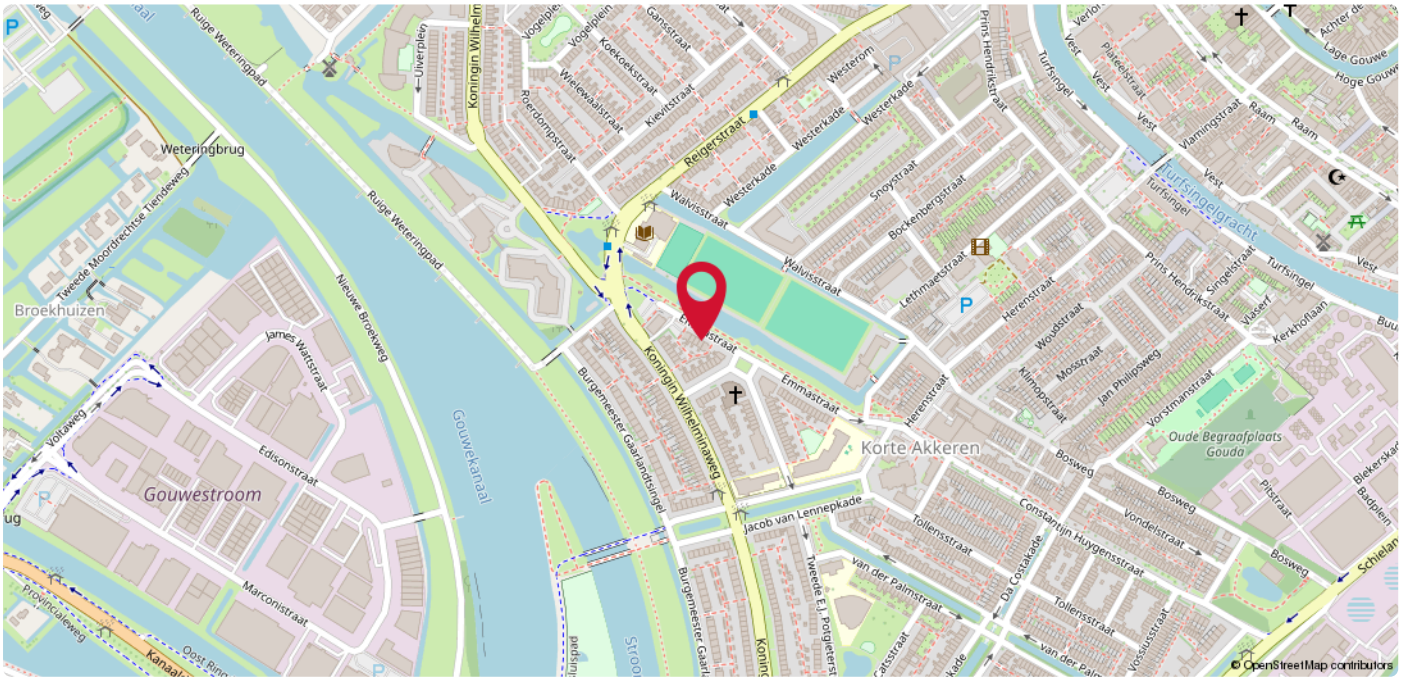
Schaal 1: 500

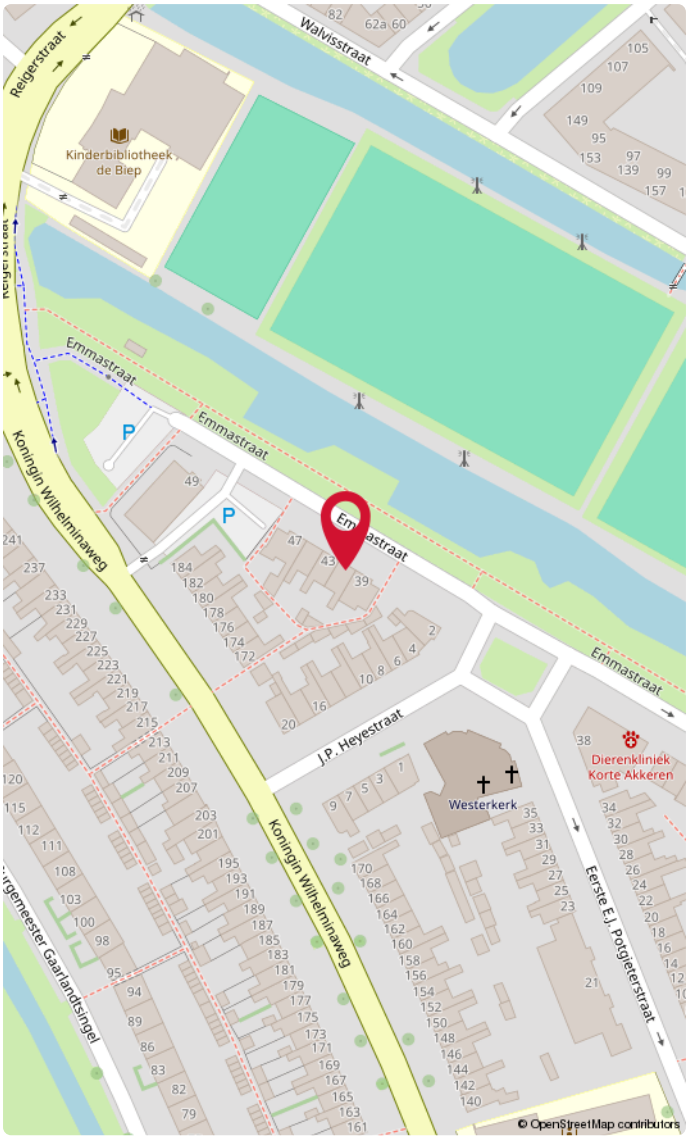
Kadastrale gemeente	Gouda
Sectie	F
Perceel	2065

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





Korte Akkeren

In de 15e eeuw ontwikkelden zich buitenwijken buiten de stadsvesten. Een grote wijk en een paar molens lag buiten de Dijkspoort, aan weerszijden van de Schielands Hoge Zeedijk, ongeveer ter plaatse van het Buurtje en Stearine Kaarsenfabriek (Gouda). Dit was vooral een buitenwijk voor kooplieden en schippers. Aan de westelijke rand van de stad, buiten de stadssingels ontstond bebouwing langs de IJssel, de Turfsingel en de Gouwe. Vanaf 1870 werd Gouda een fabrieksstad met een relatief grote arbeidersbevolking. Na de komst van de kaarsenfabriek (nu Cargill) in 1858 en de Koninklijke Goudsche Machinale Garenspinnerij N.V. in 1861, werd met de bouw van arbeiderswijk, de Korte Akkeren, begonnen. In de periode 2007-2016 heeft een aantal herstructureringsprojecten plaatsgevonden in de wijk, waardoor het aanzicht van de wijk is veranderd. Ook op de fiets of met het openbaar vervoer ben je binnen no time in de stad. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving zoals supermarkten, avondwinkels, bakkerijen en sportfaciliteiten. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A12) op korte afstand te bereiken. Zie jij jezelf hier al thuiskomen?



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?