GOUDA

Vest 63

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 1.175.000,- 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›

UNIEK GRACHTENPAND MET GROTE WERKPLAATS, DAKTERRAS EN DRIE PARKEERPLAATSEN

Op zoek naar een huis dat ruimte biedt aan al je woonwensen, werkambities en misschien zelfs investeringsplannen? Dan is dit karakteristieke grachtenpand aan de Vest 63 in Gouda een buitenkans. Met een woonoppervlak van 286 m², een multifunctionele werkruimte van 179 m² op de begane grond, een dakterras van circa 80 m² én drie parkeergelegenheden op eigen terrein, is dit een pand zoals je ze zelden tegenkomt. Tel daar het uitzicht op de historische museumhaven en de ligging naast molen De Roode Leeuw bij op, en je snapt: dit is een plek waar alles samenkomt. Bovendien geniet je hier van enorm veel privacy, terwijl je midden in het centrum woont!

Ook qua bereikbaarheid zit je hier perfect: station Gouda Centraal ligt op slechts 5 minuten fietsen, en met de trein sta je binnen circa 15 minuten in hartje Rotterdam of Utrecht.

COMBINATIE VAN WONEN EN ONDERNEMEN

Wat dit huis uniek maakt, is de royale werkplaats en fotostudio op de begane grond. Deze ruimte heeft een eigen entree en voorzieningen, waardoor het pand perfect is voor ondernemers, creatievelingen of mensen die willen investeren in verhuur van bedrijfsruimte/woonruimte. Denk aan een atelier, kantoor of praktijkruimte aan huis. Ook dubbele bewoning of mantelzorg behoort hier tot de mogelijkheden, dankzij de gescheiden opzet van wonen en werken.

GERENOVEERD MET OOG VOOR KWALITEIT

De gevels zijn in 2025 volledig gerenoveerd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd – een klus van formaat waarmee het pand weer helemaal toekomstbestendig is. Ook de buitenzijde is in 2025 geschilderd, en het grootste deel van het glas is vervangen door triple glas: comfortabel, duurzaam en stil. De afwerking is instapklaar en stijlvol, met behoud van karakter. Bij de riante woonverdieping valt direct het hoge afwerkingsniveau op: strakke wanden, veel licht en een moderne, open keuken met eiland.



Omschrijving

De verbinding met het buitenleven is ook hier optimaal dankzij de grote raampartijen en directe toegang tot het zonnige dakterras.

RUIMTELIJK WONEN MET UITZICHT
De eerste verdieping is het leefhart van het huis, met een open woonkamer, ruime keuken, een praktische bijkeuken, drie slaapkamers en een luxe badkamer multi-inloopdouche. Het dakterras is een van de parels van dit pand: met zon van 's ochtends tot 's avonds en uitzicht over de historische haven, is dit een plek waar je dagelijks van het buitenleven geniet. Op de tweede verdieping vind je nog twee slaapkamers en een tweede badkamer met ligbad en toilet. Ideaal voor gezinnen, samengestelde huishoudens of mensen die graag gasten ontvangen.

LEVEN IN HET HAVENKWARTIER VAN GOUDA
Vest 63 ligt op een absolute toplocatie: midden in het karakteristieke Havenkwartier, een van de meest geliefde plekken van Gouda. De straat is rustig, maar je loopt zo het gezellige stadscentrum in met winkels, horeca, cultuur en alle voorzieningen die je nodig hebt. Met het NS-station, scholen en uitvalswegen in de buurt is de bereikbaarheid uitstekend. Gouda zelf staat bekend om z'n historische charme, levendige markt en bruisende binnenstad, maar ook om de rust van het water en de rijke geschiedenis die hier nog dagelijks voelbaar is.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN
• Totaal gerenoveerd – instap klaar
• Multifunctionele begane grond: ideaal voor atelier, kantoor, dubbele bewoning of verhuur bedrijfsruimte/woonruimte
• 3 parkeergelegenheden op eigen terrein, waarvan in de garage ook meerdere plaatsen
• Riant dakterras met schitterend uitzicht over de historische haven
• Gelegen in het Havenkwartier van Gouda, nabij centrum, horeca en voorzieningen
• Volledige combinatie van wonen, werken en investeren

BIJZONDER GESCHIKT VOOR
• Dubbele bewoning (ouders, kinderen of mantelzorg)
• Ondernemers of creatieven met ruimtebehoefte aan huis
• Beleggers of eigenaren die (deels) huurinkomsten wensen uit bedrijfsruimte/woonruimte
• Iedereen die royaal wil wonen met karakter en vrijheid in het hart van Gouda

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."



Kenmerken›

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
286 m²	1930	5	309 m²

Soort	grachtenpand
Type	geschakelde woning
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	286 m²
Perceeloppervlakte	309 m²
Inhoud	1706 m³
Bouwjaar	1930
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, muurverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, 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









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›

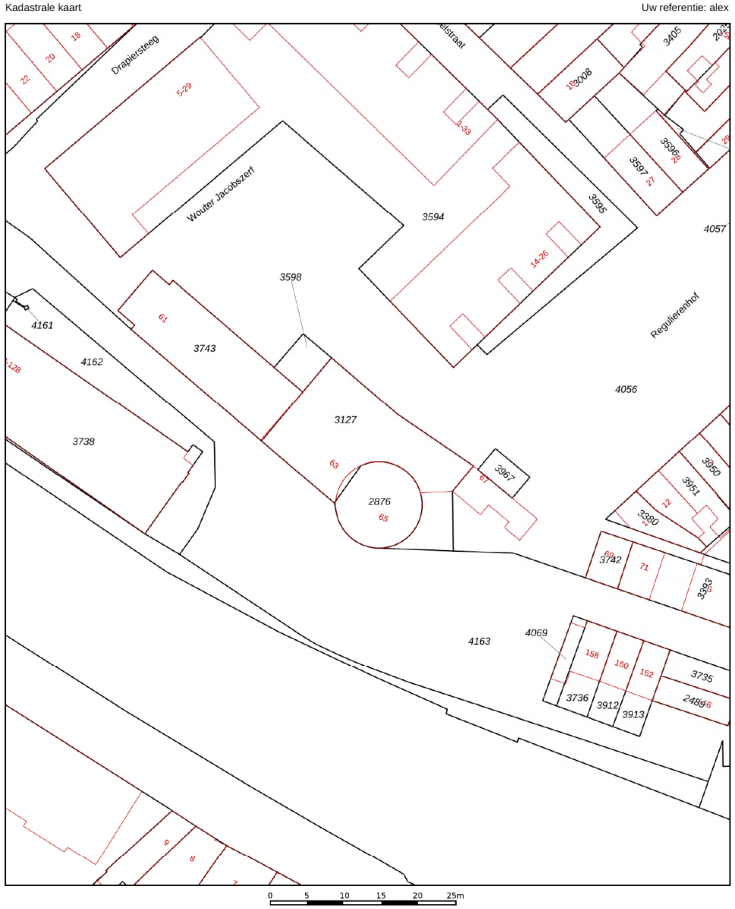
Adres
Vest 63

Postcode/plaats
2801 VE GOUDA

Sectie/perceel
Sectie D, nummer 3127

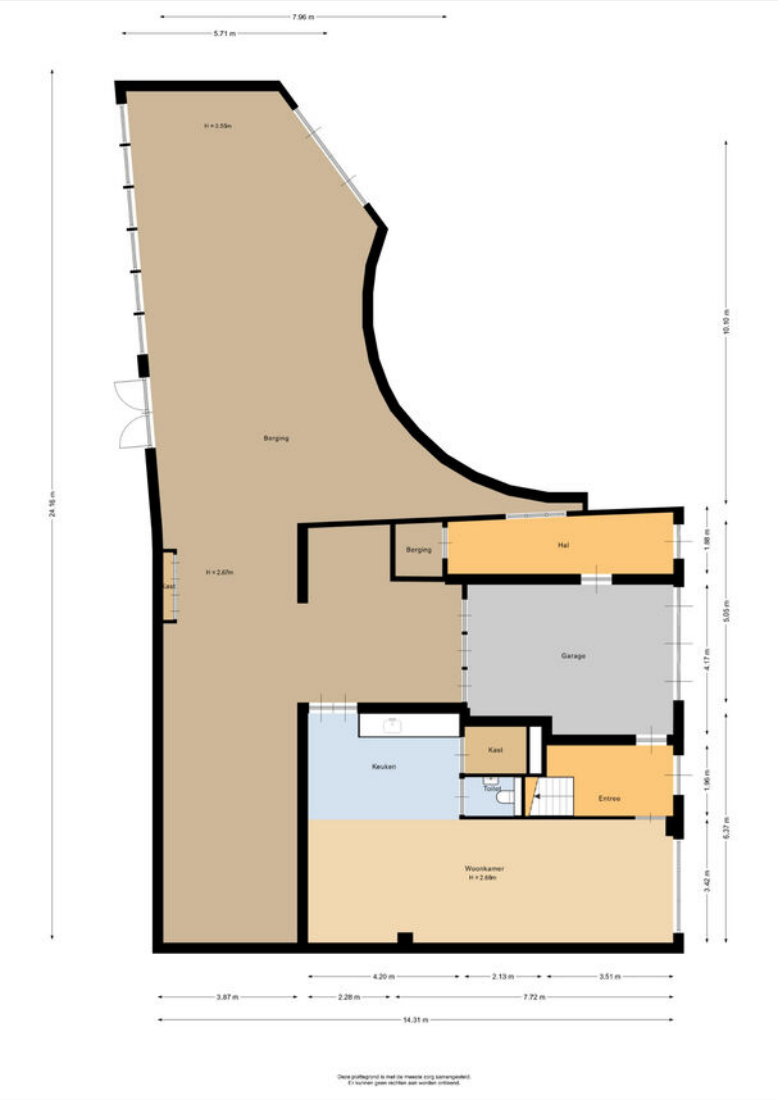
Kadastraal eigendom
Volle eigendom

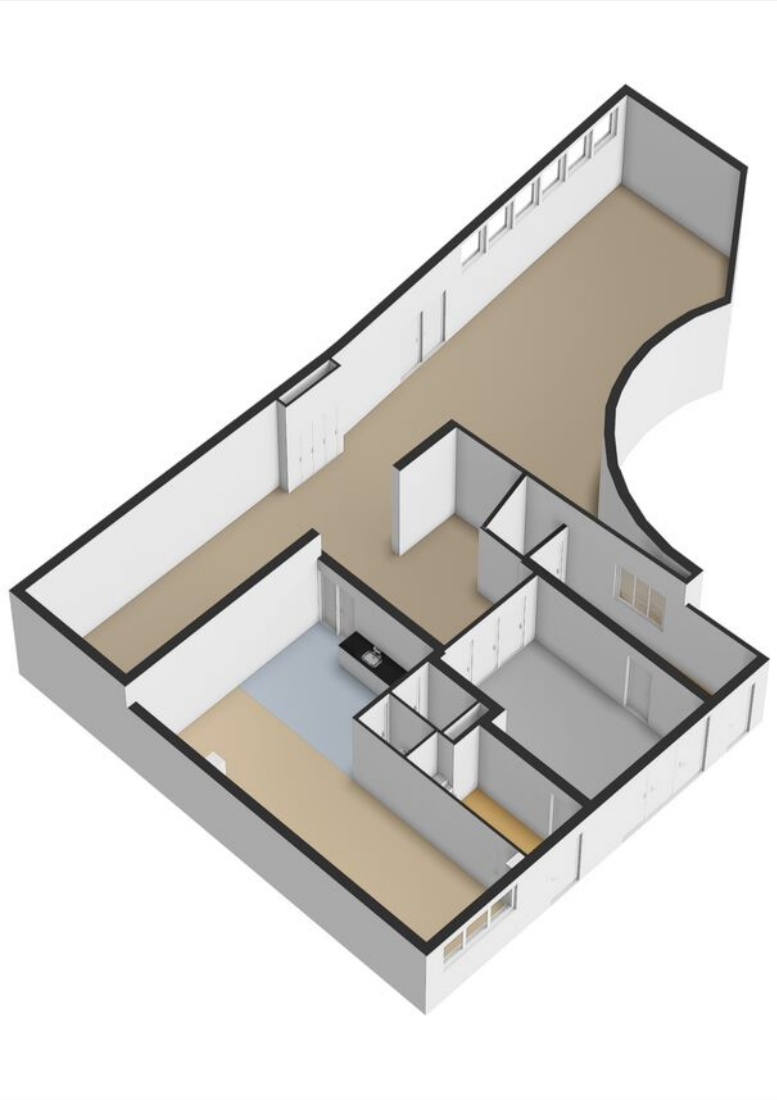
Perceelppervlakte
309 m²



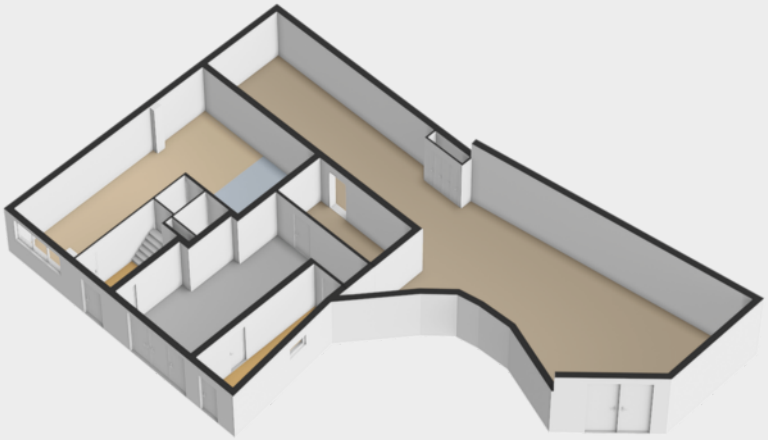
van›herk makelaars›

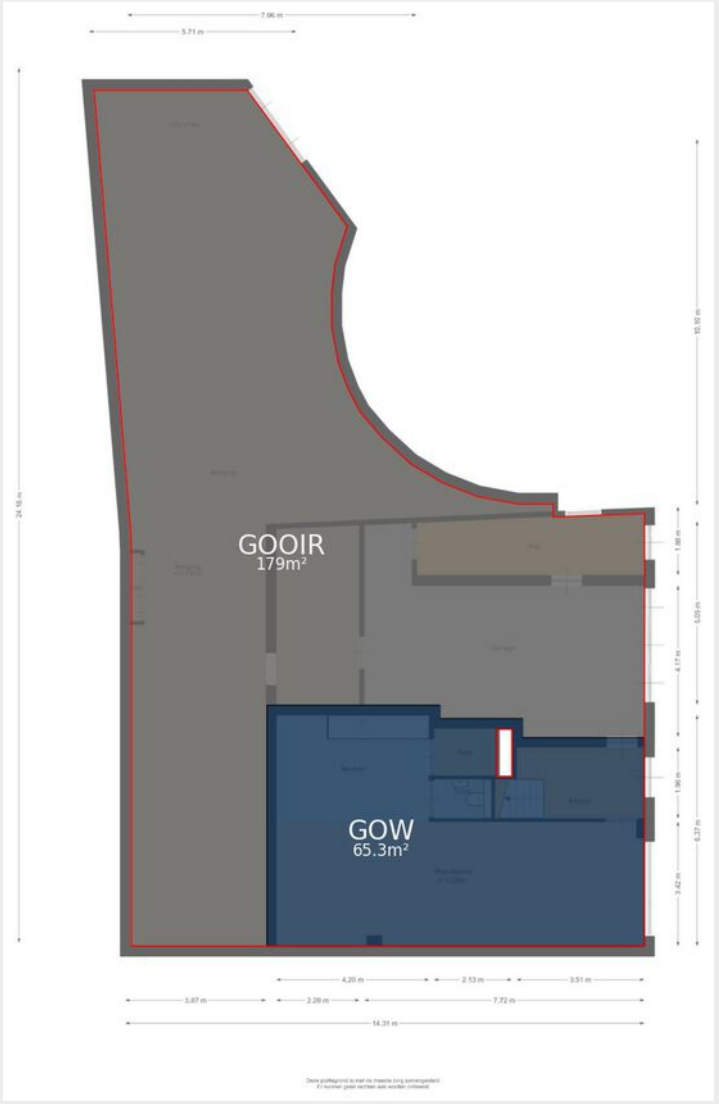
Plattegrond





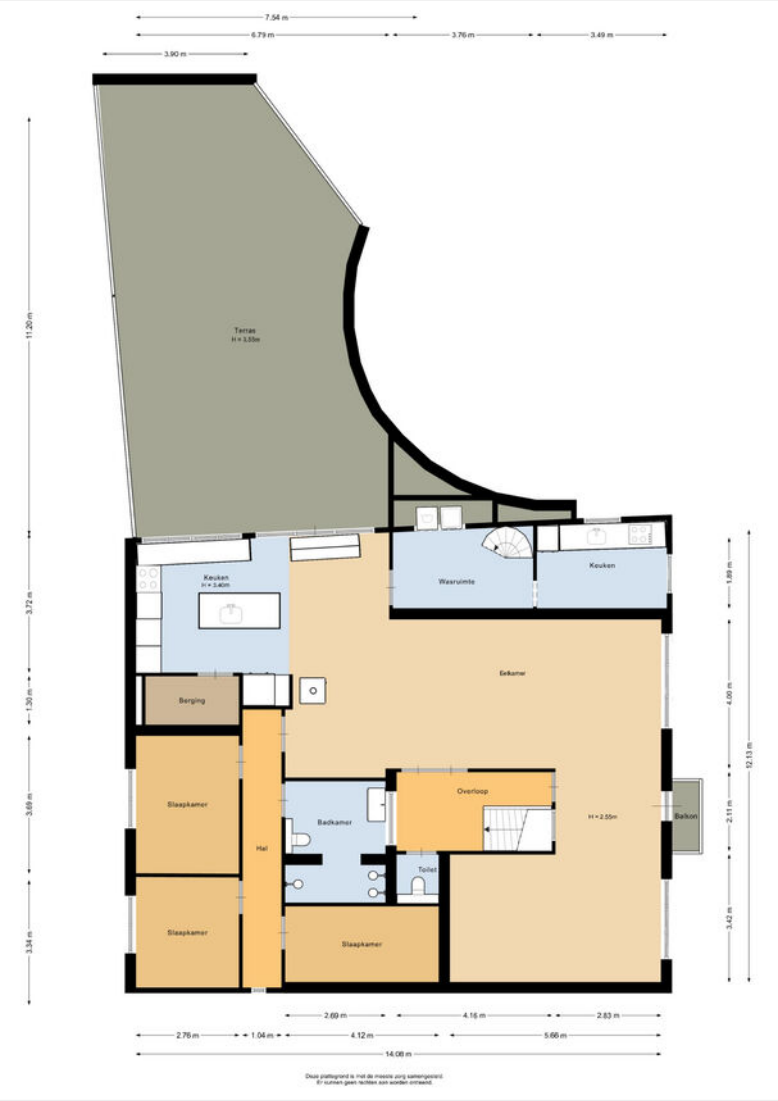
Plattegrond

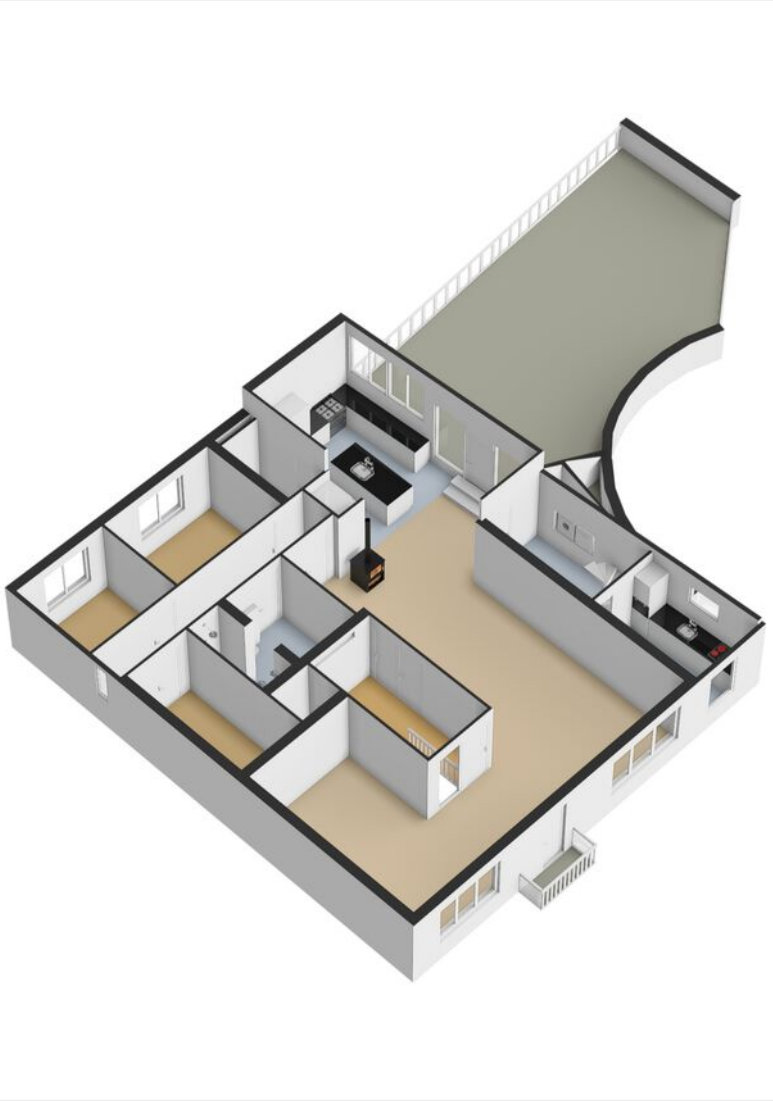




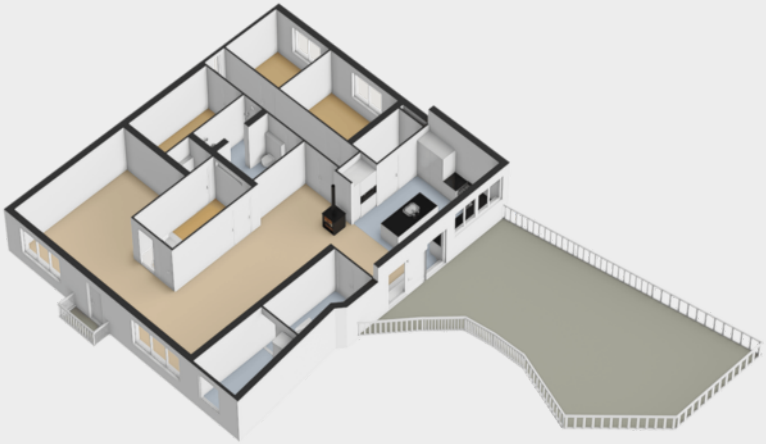
van herk makelaars

Plattegrond



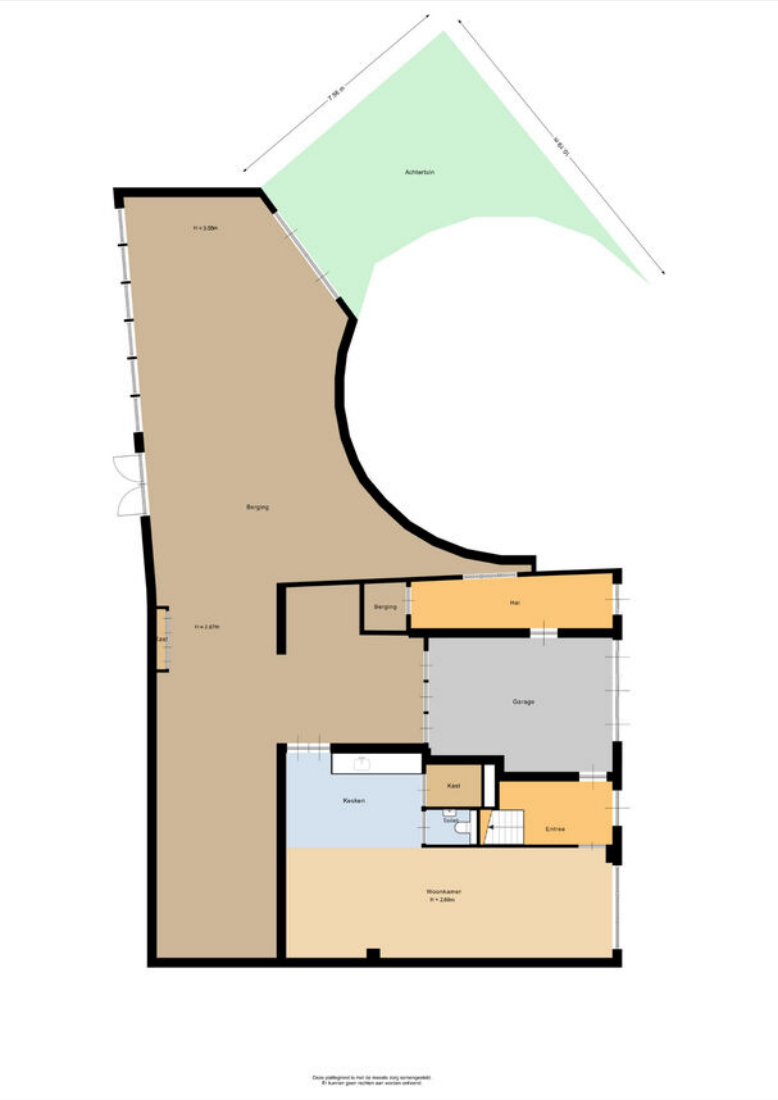


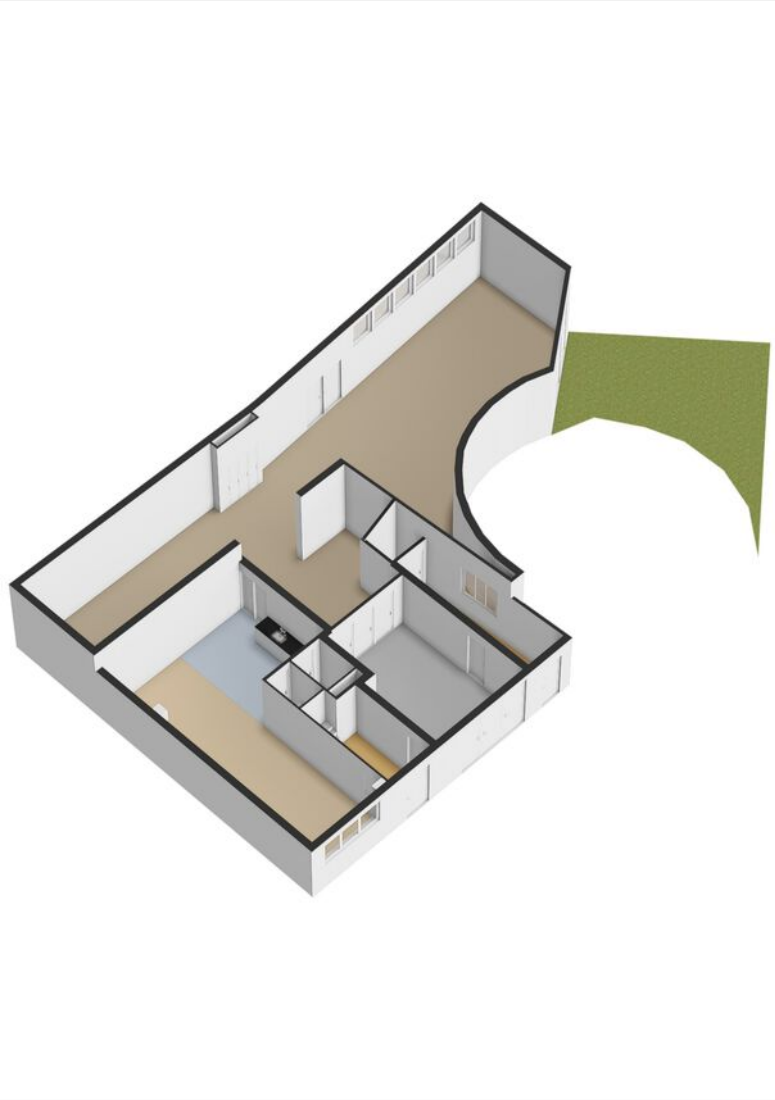
Plattegrond



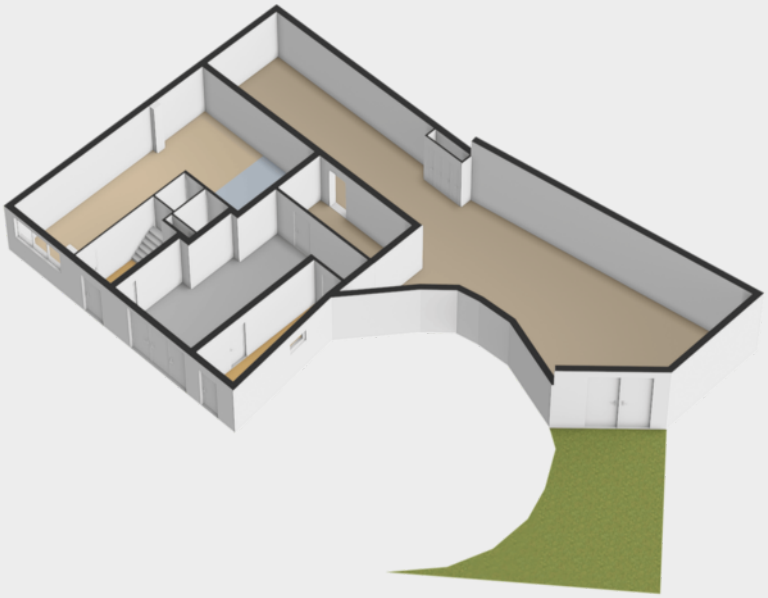


Plattegrond



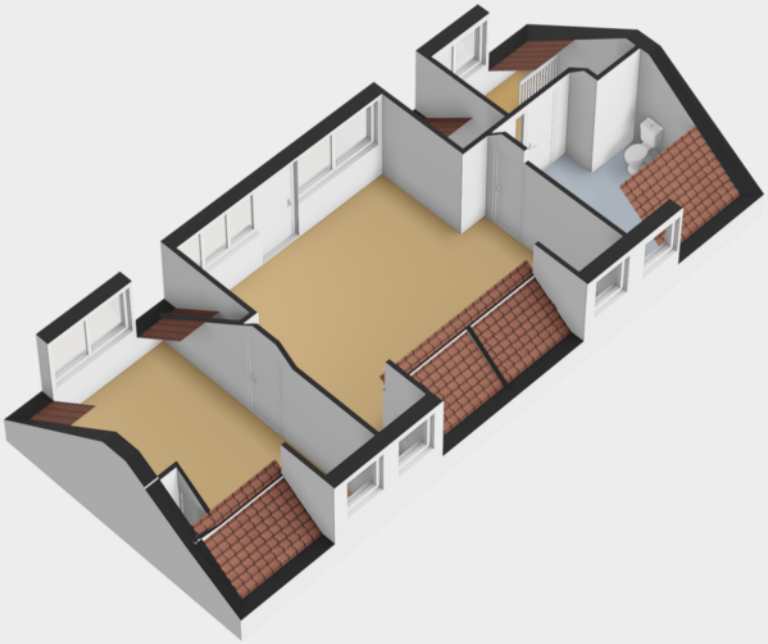


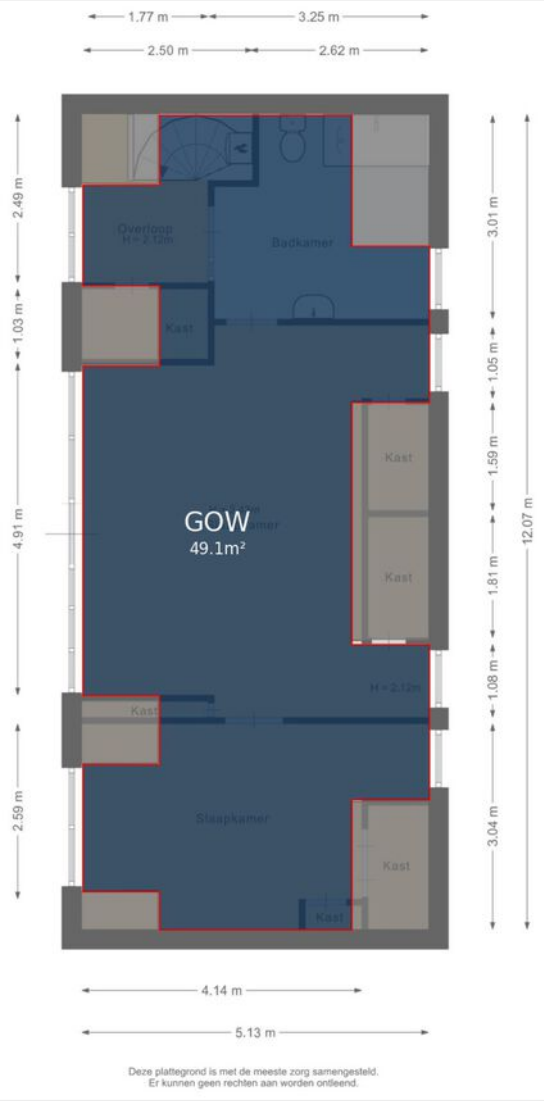
Plattegrond





Plattegrond





van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

van herk makelaars

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›

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