







Rhijnvis Feithstraat 18, 2806 RH Gouda

Vraagprijs € 425.000,00 kosten koper

Klein Makelaardij B.V.
Lange Tiendeweg 72
2801 KK, GOUDA
Tel: 0182-503091
E-mail: info@kleinmakelaardij.nl
www.kleinmakelaardij.nl

Omschrijving

Verrassend ruim wonen in een gemoderniseerde jaren 30-woning in de populaire Kadebuurt.

In de geliefde Kadebuurt ligt deze verrassend ruime en modern afgewerkte woning, voorzien van een heerlijke achtertuin met sfeervolle serre en buitenkeuken! De woning beschikt over een ruime woonkamer, drie slaapkamers, een royale zolderverdieping met dakkapel en de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren. De moderne keuken met spoeleiland en de lichte badkamer zorgen voor de finishing touch.

Wat maakt deze woning zo bijzonder / wat kan je verwachten:
- Drie slaapkamers met mogelijkheid tot een vierde.
- Royale zolderverdieping met dakkapel.
- Lichte, gerenoveerde badkamer uit 2020.
- Moderne keukenopstelling uit 2022 met spoeleiland.
- Sfeervolle achtertuin op het oosten met een serre en buitenkeuken.

Extra's:
- De benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming.
- De serre is in 2018 geplaatst
- Energielabel B: onder andere 8 Zonnepanelen, HR++ beglazing en renovatievloer.

Bouwjaar ca. 1939, woonoppervlakte ca. 87 m², inhoud ca. 308 m³ en perceeloppervlakte 92 m².

Indeling:
Begane grond:
Via de entree is een ruime hal bereikbaar met de trapopgang naar de verdiepingen en het moderne toilet met fonteintje. Het toilet heeft een speelse uitstraling dankzij de terracottakleurige wandtegels, de jeansstructuur wandafwerking en goudkleurige details.

De sfeervolle woonkamer vormt een fijne leefruimte en is voorzien van vloerverwarming en een gezellige houtkachel. Er is een duidelijke verdeling tussen het zitgedeelte en het eetgedeelte, waarbij de openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met de serre en achtertuin. De deuren en het hoge raam bij de keuken zorgen voor veel lichtinval.

De keuken is een echte blikvanger dankzij de opvallende blauwgroene kleurstelling met terrazzo keukenblad. Het spoeleiland en de diverse kastruimtes bieden volop werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur, zoals een Quooker en weggewerkte afzuigkap in het plafond.

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De eerste slaapkamer is momenteel ingericht als werkkamer. De tweede slaapkamer biedt volop ruimte en beschikt over praktische kastruimte in de wand. De derde slaapkamer is eveneens ruim opgezet en heeft openslaande deuren naar het balkon met uitzicht op de achtertuin.

De badkamer heeft een moderne en verzorgde uitstraling. Dankzij de aanwezige raampartij valt er prettig daglicht naar binnen. De ruimte is voorzien van een toilet, inloopdouche met regendouche en handdouche, radiator en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping:
De tweede verdieping bestaat uit een royale, open ruimte met een dakkapel, fonteintje en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Dankzij de ruime opzet en de aanwezige lichtinval zijn er volop mogelijkheden om deze verdieping naar eigen wens in te delen. Zo behoort het creëren van een extra slaapkamer of een combinatie van hobby- en werkruimte tot de mogelijkheden.

Tuin:
Via de openslaande deuren vanuit de woonkamer is de achtertuin bereikbaar. Direct aansluitend aan het huis bevindt zich de sfeervolle serre met een houten vlonder, een buitenkeuken, een gezellige zit plek en een loungegedeelte. Een heerlijke plek waar zowel beschut als in de buitenlucht genoten kan worden van het buitenleven.

De tuin is speels ingedeeld en biedt verschillende mogelijkheden om te ontspannen. Aan de achterzijde van de tuin bevinden zich een berging en een overkapping. Ook is er een achterom aanwezig.

Afmetingen:

Begane Grond	
Woonkamer:	ca. 7.32 x 2.97
Keuken:	ca. 2.86 x 2.22
Serre:	ca. 2.50 x 4.79
Eerste verdieping	
Slaapkamer 1:	ca. 2.27 x 1.73
Slaapkamer 2:	ca. 3.79 x 2.98
Slaapkamer 3:	ca. 3.48 x 3.05
Balkon:	ca. 0.98 x 2.96
Badkamer:	ca. 2.53 x 1.71
Tweede verdieping	
Slaapkamer 4:	ca. 4.36/5.71 x 4.67/3.78
Berging (achtertuin):	ca. 2.20 x 3.00

De woonomgeving:
De woning ligt aan de Rhijnvis Feithstraat, in de geliefde Kadenbuurt (Kort Haarlem) in Gouda. Een karakteristieke jaren ’30-omgeving met fraaie gevels, authentieke voordeuren en charmante details. De straat is vernoemd naar Rhijnvis Feith (1753-1824), een Nederlandse dichter en schrijver, vooral bekend van zijn romantische roman Julia. De wijk kenmerkt zich door rustige woonstraten en een prettige sfeer. Met een centrale ligging is het hier aangenaam wonen.

KLEIN
Makelaardij

Voorzieningen in de buurt:
Aan voorzieningen geen gebrek! Op loopafstand ligt de sfeervolle binnenstad van Gouda, met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, gezellige terrassen en culturele voorzieningen, waaronder de Goudse Schouwburg.
Ook voor de dagelijkse boodschappen zijn diverse supermarkten en winkels in de directe omgeving aanwezig. Daarnaast bevinden zich in de buurt meerdere basisscholen, middelbare scholen, kinderopvanglocaties en sportverenigingen. Voor ontspanning en recreatie zijn onder andere de Goudse Hout en de Reeuwijkse Plassen goed bereikbaar.

Bereikbaarheid:
Ook qua bereikbaarheid ligt deze woning gunstig. Het NS-station Gouda bevindt zich op korte loop- en fietsafstand, waardoor omliggende steden eenvoudig bereikbaar zijn. Ook de binnenstad is gemakkelijk te voet of per fiets te bereiken. Met de auto zijn de uitvalswegen richting de A12 en A20 snel bereikbaar. Hierdoor zijn steden als Utrecht, Den Haag en Rotterdam goed bereikbaar. In de omgeving zijn bovendien diverse parkeermogelijkheden aanwezig.

"Dit huis kopen? Neem uw eigen NVM makelaar mee!"

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.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Klein Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1939

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	308 m^3
Perceel oppervlakte	92 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	90 m^2
Woonkamer	22 m^2

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Rookkanaal, Glasvezel kabel, Domotica, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Tuin diepte (cm)	720
Tuin breedte (cm)	521
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Oost
Kwaliteit	Fraai aangelegd

KLEIN Makelaardij

Foto's















Foto's















Foto's













Foto's













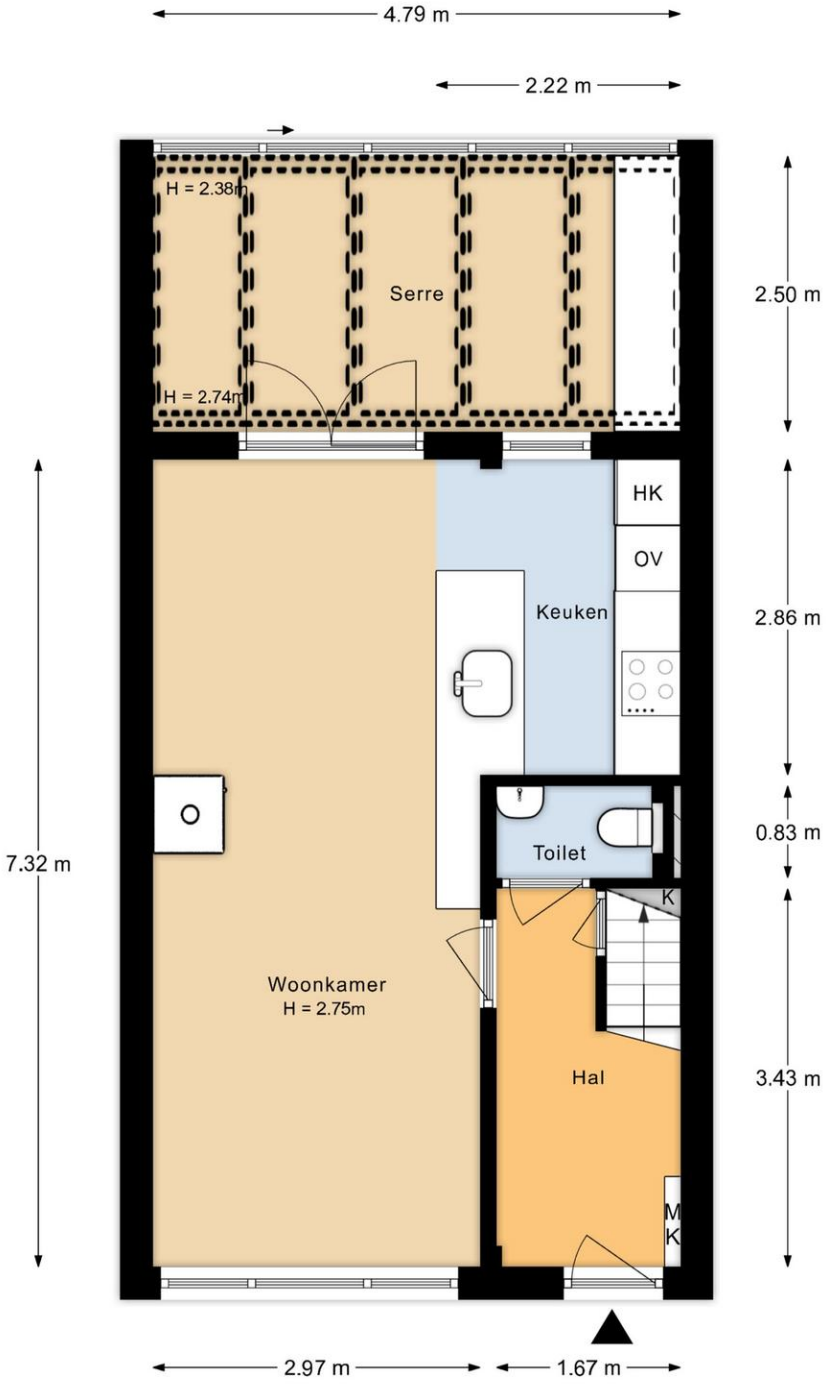
Foto's







Begane grond



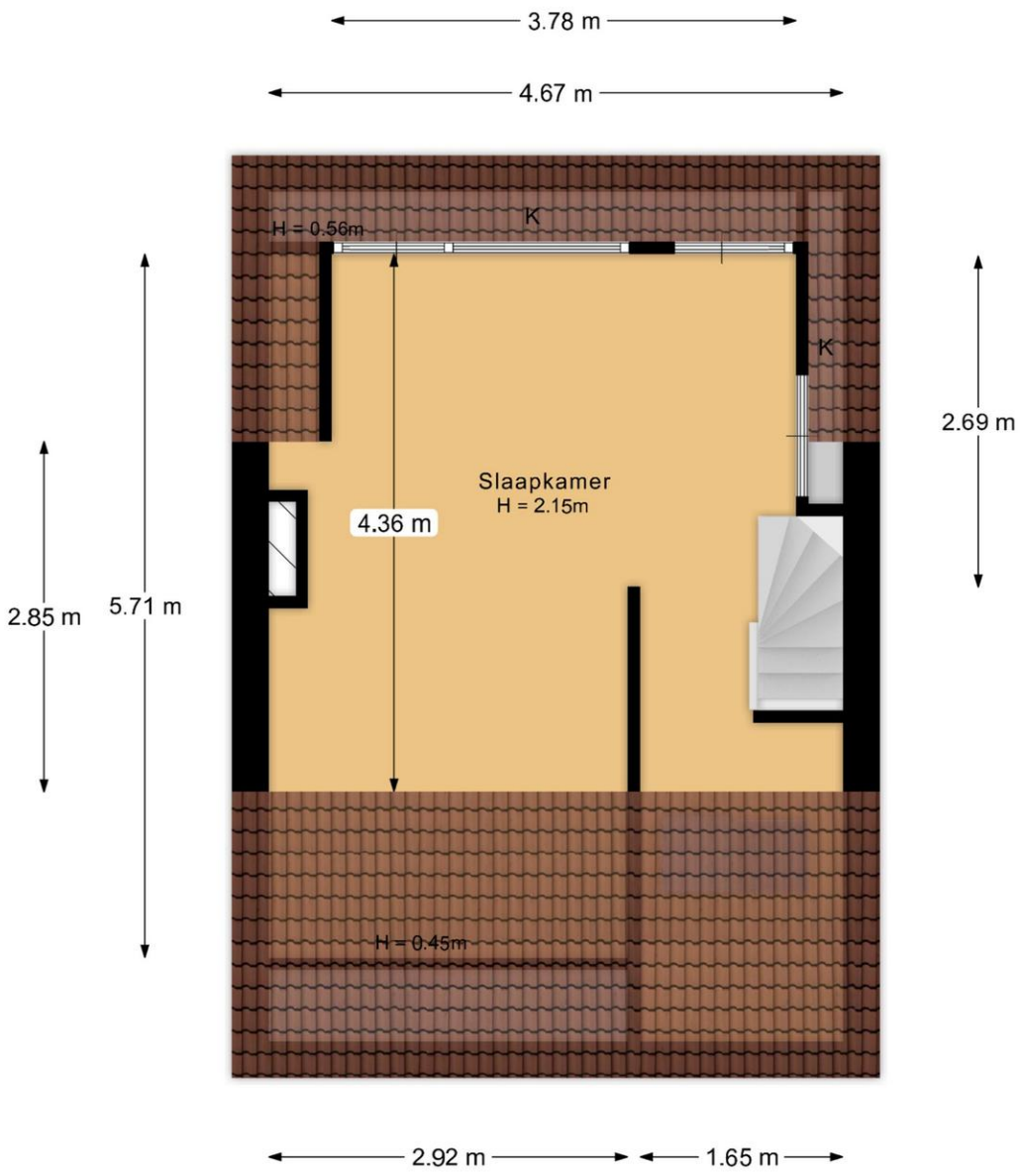
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Eerste verdieping



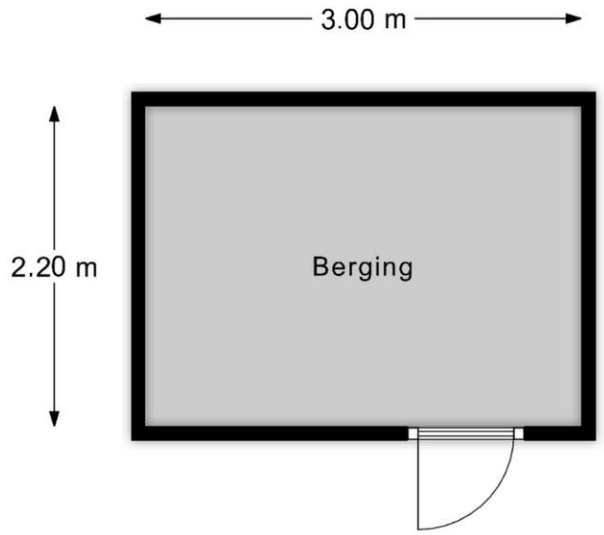
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Tweede verdieping



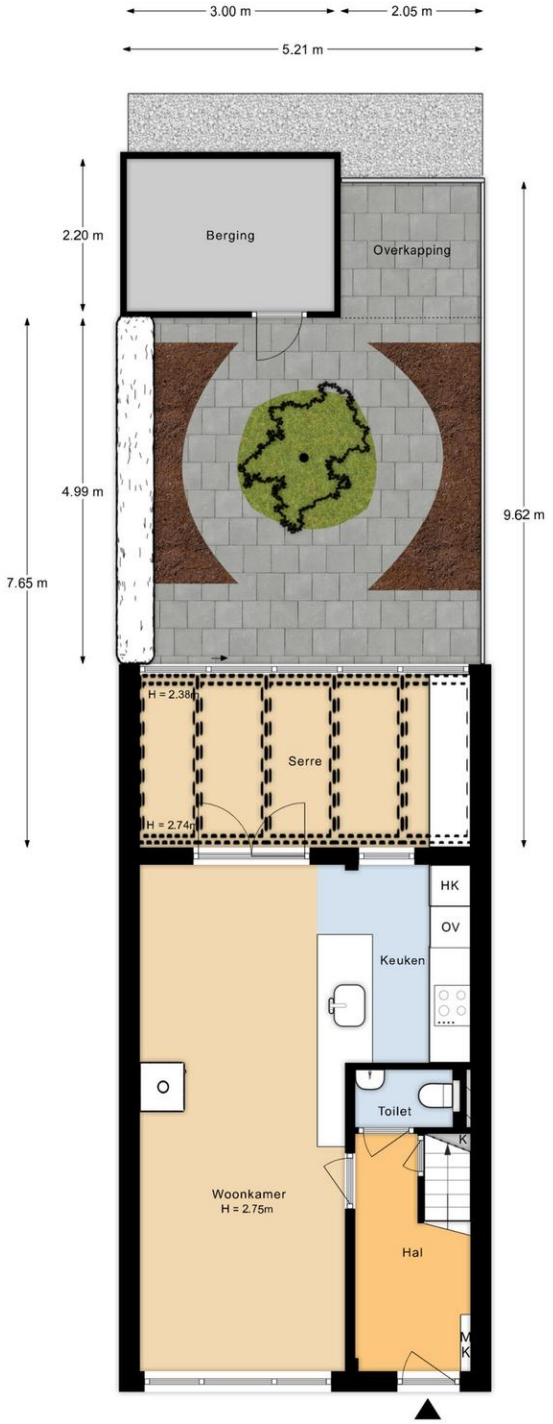
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Berging



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Situatie tekening



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Rhijnvis Feithstraat 18
Postcode / Plaats	2806 RH GOUDA
Gemeente	Gouda
Sectie / Perceel	A / 7198
Oppervlakte	92 m^2
Soort	Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Rhijnvis Feithstraat 18
Postcode / plaats	2806 RH GOUDA
Provincie	Zuid-Holland

Locatiekaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
– Slim draadloos lichtsysteem (Casambi)	☒	☐	☐	☐
– Plafond ventilator	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen zolderkamer	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

KLEIN Makelaardij

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– Vriezer schuur	☐	☒	☐	☐
– Keukenblok serre	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Badkamer speakers	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Vloerverwarming begane grond	☒	☐	☐	☐
– Slimme thermostaat vloerverwarming (Tado)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Planten in pot en druivenplant	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– Tuinbank	☐	☒	☐	☐
– Barblad serre	☐	☒	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Nadere informatie bij het kopen van een onroerende zaak

Hieronder treft u belangrijke informatie aan bij het kopen van een onroerende zaak. Uiteraard is het niet mogelijk al uw vragen te beantwoorden. Wij zijn graag bereid om nadere informatie te verstrekken.

Presentatie
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.

Meetinstructie
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Klein Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Funderingsrisico
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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas 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’.

NVM koopovereenkomst
Als verkopend makelaar zullen wij na de onderhandelingen de koopovereenkomst (opgesteld door o.a. de NVM) opmaken. Het kan voorkomen dat bepaalde artikelen worden opgenomen, zoals:
Asbestclausule: bij woningen gebouwd voor 1993 zullen wij een artikel opnemen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.
Ouderdomsclausule: bij oudere woningen (ouder dan 25 jaar) zullen wij een artikel opnemen waarin de koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning op een andere wijze is

gebouwd dan nieuwe-recente woningen, dat de koper bekend is met de bouwkundige conditie van het pand en verkoper te vrijwaren voor aansprakelijkheid van gebreken.
Andere artikelen welke opgenomen kunnen worden zijn o.a. nimmer bewoond (in geval van verhuurders, erfgenamen etc), fundering etc.
Wij zijn graag bereid de inhoud en gevolgen van dergelijke artikelen nader toe te lichten.
Uiteraard kunnen ook andere aanvullende en ter zake doende artikelen worden opgenomen.

AVG/WWFT
Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Ongebruikelijke transacties zijn wij genoodzaakt te melden. Persoonsgegeven worden opgenomen in een register als bedoeld in de AVG. Voor onze privacy statement verwijzen wij u naar: www.kleinmakelaardij.nl

Lid NVM
Om onze klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn, zijn wij lid van de Nederlandse Vereniging van makelaars en Vastgoed-deskundigen. Dit lidmaatschap is persoonlijk en garandeert een hoge mate van deskundigheid, integerheid en kwaliteit. Wij verwijzen u voor meer informatie naar de website van de NVM.

Gratis waardebepaling
Om een juiste beslissing te nemen ten aanzien van een mogelijke aankoop kan het zijn dat u wilt weten wat uw huidige woning waard is. Wij kunnen voor u een gratis, deskundige en onafhankelijke waardebepaling verzorgen van uw woning door onze NVM makelaar.
Ook kunt u via onze website een waarderapport opstellen van uw woning.

Aankoopbegeleiding
Het kan zijn dat u tot de conclusie bent gekomen dat de door u bezochte woning niet is wat u zoekt. Wij helpen u graag met het vinden van uw nieuwe woning. Tijdens een gesprek bij ons op kantoor leggen wij u graag uit wat wij allemaal voor u kunnen betekenen.

Sneak Preview
Ontdek jouw droomhuis nog voor de rest van de wereld het ziet! Sluit je vandaag nog aan bij ons gratis preview membership en geniet van de exclusieve voordelen. Als lid ontvang je als eerste sneak previews van het nieuwste woningaanbod, direct op je telefoon via WhatsApp.
U kunt zich inschrijven via onze website: https://kleinmakelaardij.nl/sneak-preview-diensten/