DUPREE
makelaars



TE KOOP

Goudseweg 58, Gouda

€ 665.000 k.k.

NVM



Kenmerken

Woonoppervlakte
140 m²

Perceeloppervlakte
280 m²

Inhoud
597 m³

Aantal kamers
4

Energielabel
B



Omschrijving

Op zoek naar een heerlijke plek waar ruimte, licht en een prachtig uitzicht samenkomen? Deze royale woning van circa 140 m² biedt alles voor comfortabel wonen. Met drie slaapkamers, twee badkamers, een sfeervolle woonkamer met open haard en grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval, is het hier iedere dag genieten. Via de schuifpui stap je zo de groene achtertuin in, waar je op het terras of de houten vlonder aan het water heerlijk kunt ontspannen. Met een vrij uitzicht over het water en de achtergelegen weilanden woon je hier op een plek waar rust, ruimte en woongenot centraal staan!

Bijzonderheden
- Woonoppervlakte van circa 140 m²
- Drie slaapkamers
- Royale, lichte woonkamer met sfeervolle open haard
- Grote raampartijen en schuifpui naar de achtertuin
- Twee badkamers, waarvan één voorzien van een ligbad, separate douche, dubbele wastafel en toilet
- Inpandige garage met aansluitingen voor de wasmachine en cv-installatie
- CV installatie bouwjaar 2006
- Luchtverwarmings installatie bouwjaar 2018
- Praktische berging en diverse ingebouwde kastruimtes
- Vliering, bereikbaar via een vlizotrap
- Balkon op de eerste verdieping
- Ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Groene achtertuin met terras en houten vlonder aan het water
- Prachtig vrij uitzicht over het water en de achtergelegen weilanden





Begane grond:
Via de ruime oprit bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische garderoberuimte en toegang tot het toilet, de garage, de keuken, en de woonkamer. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.
De woonkamer is verrassend ruim en heeft een speelse indeling, waardoor je eenvoudig verschillende zit- en eethoeken kunt creëren. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde en de schuifpui naar de tuin valt er veel natuurlijk licht naar binnen. De open haard vormt een sfeervol middelpunt van de zithoek en de houten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling. Aan de tuinzijde is volop plek voor een comfortabele zithoek, terwijl het eetgedeelte mooi aansluit op de keuken.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is bereikbaar vanuit de woonkamer en de hal. De praktische hoekopstelling biedt veel werk- en kastruimte en is uitgevoerd met lichte keukenkasten en een donker werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Daarnaast is er ruimte voor het opbergen van servies, pannen en andere keukenbenodigdheden. Een raam aan de voorzijde zorgt voor prettig daglicht tijdens het koken.









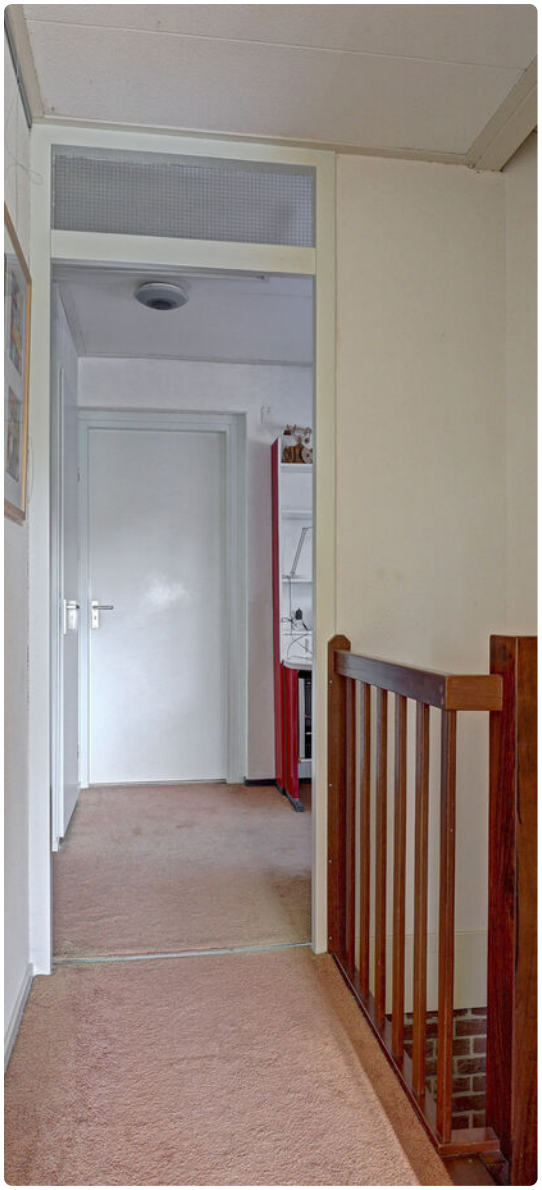








Eerste verdieping:
Via de open trap in de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, twee badkamers en diverse ingebouwde bergruimtes.
De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullend meubilair. De schuine dakvlakken geven de kamer een sfeervol karakter, terwijl de aanwezige ramen voor daglicht zorgen. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig.
De tweede slaapkamer bevindt zich aan de zijkant van de woning. Deze kamer is geschikt als slaapkamer, maar kan ook uitstekend worden ingericht als werk- of hobbykamer. Een dakraam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ook hier is bergruimte onder de schuine dakvlakken aanwezig.
De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over toegang tot het balkon. Ook deze kamer biedt voldoende mogelijkheden voor een slaap-, werk- of logeerkamer. De ingebouwde kastruimte zorgt voor extra opbergmogelijkheden.











De grootste badkamer is compleet ingericht en beschikt over een ligbad met handdouche, een separate douchecabine, twee wastafels met bijbehorende badkamermeubels en een toilet. De ruimte is voorzien van een dakraam, waardoor er prettig daglicht binnenvalt. De combinatie van een ligbad en een aparte douche maakt de badkamer praktisch voor dagelijks gebruik.
Daarnaast is er een tweede, compacte badkamer aanwezig met een douche en wastafel. Deze extra sanitaire ruimte is bijzonder handig voor een groter gezin of wanneer je regelmatig gasten ontvangt.

Vliering:
Via een vlizotrap op de eerste verdieping bereik je de vliering. Deze biedt aanvullende bergruimte voor bijvoorbeeld koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

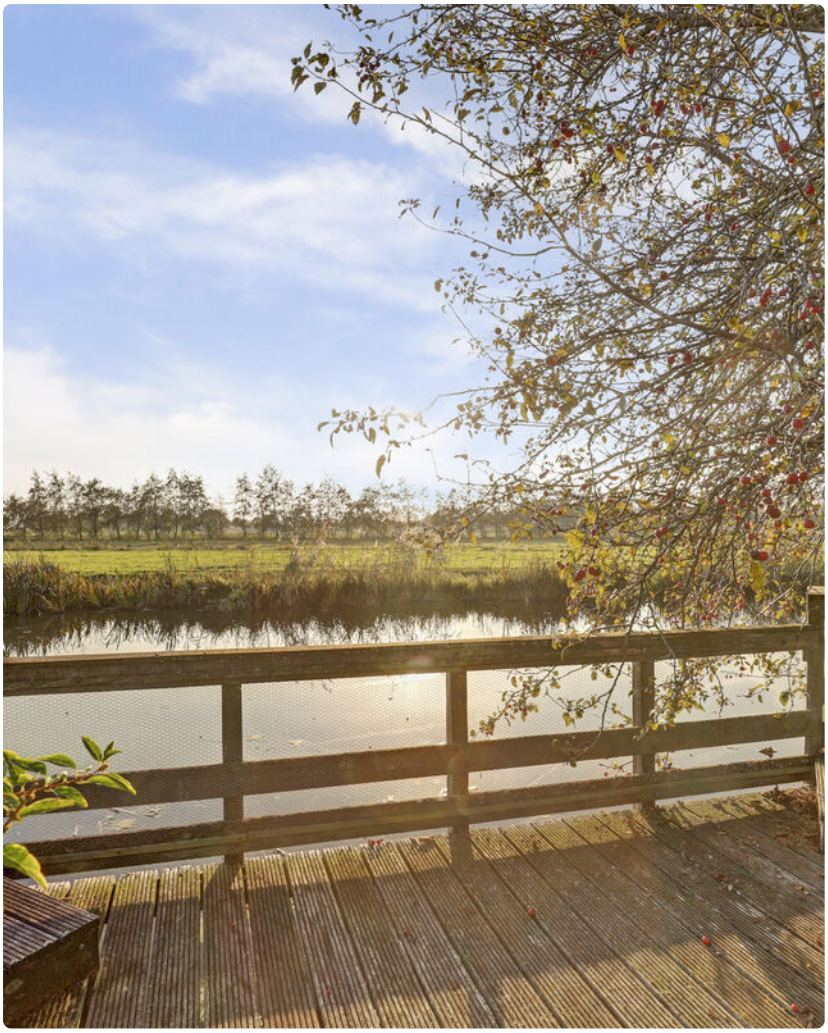


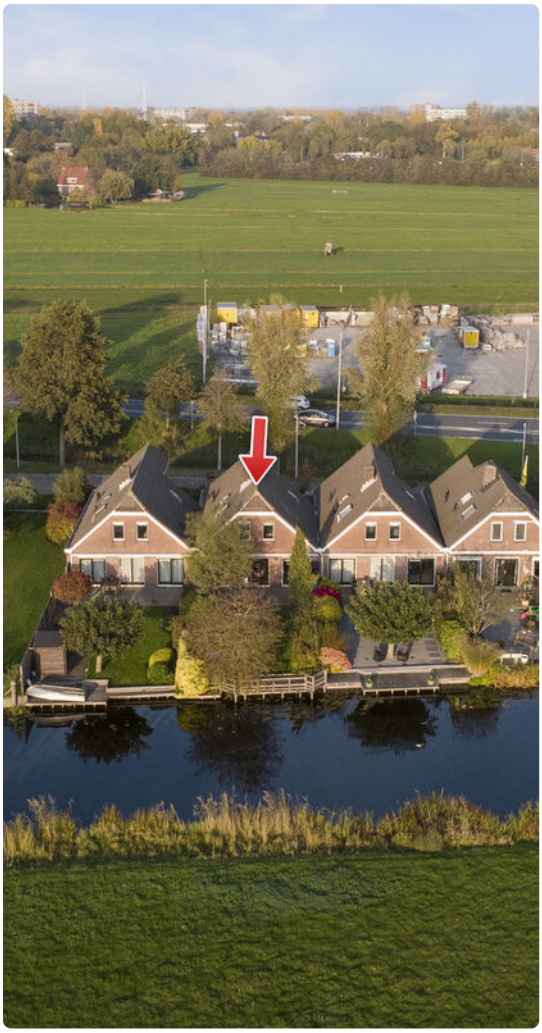






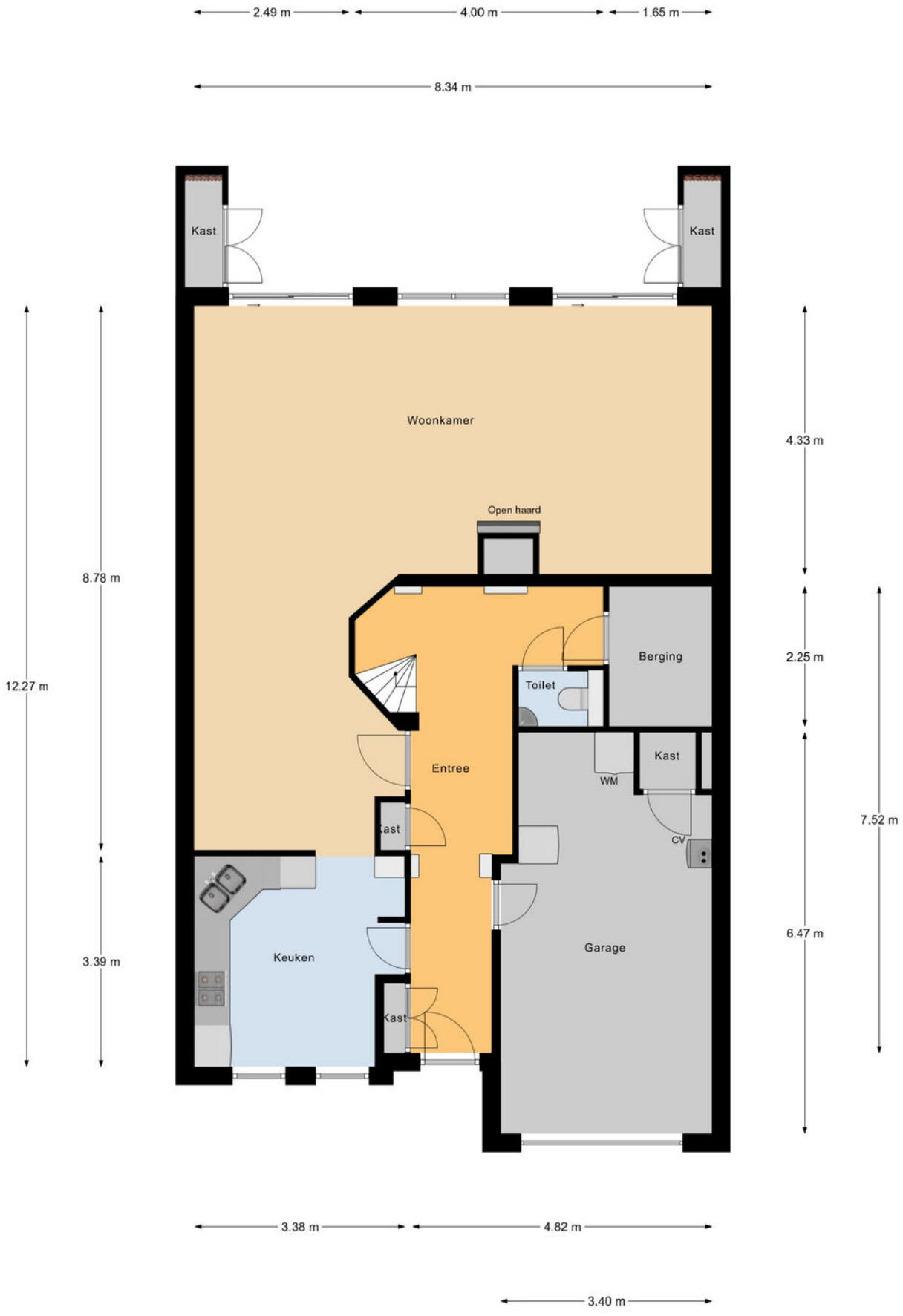






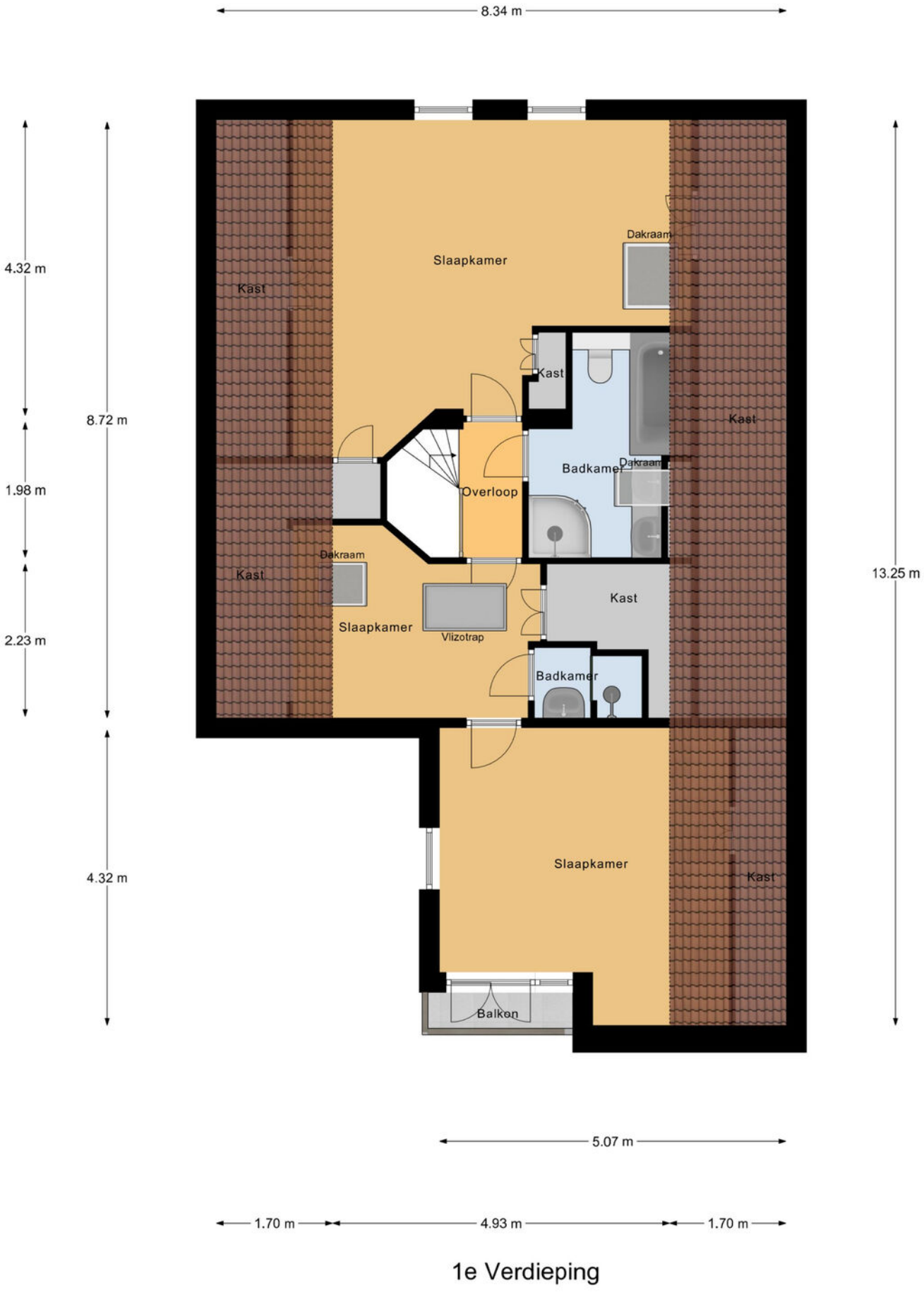


Plattegrond



Begane Grond

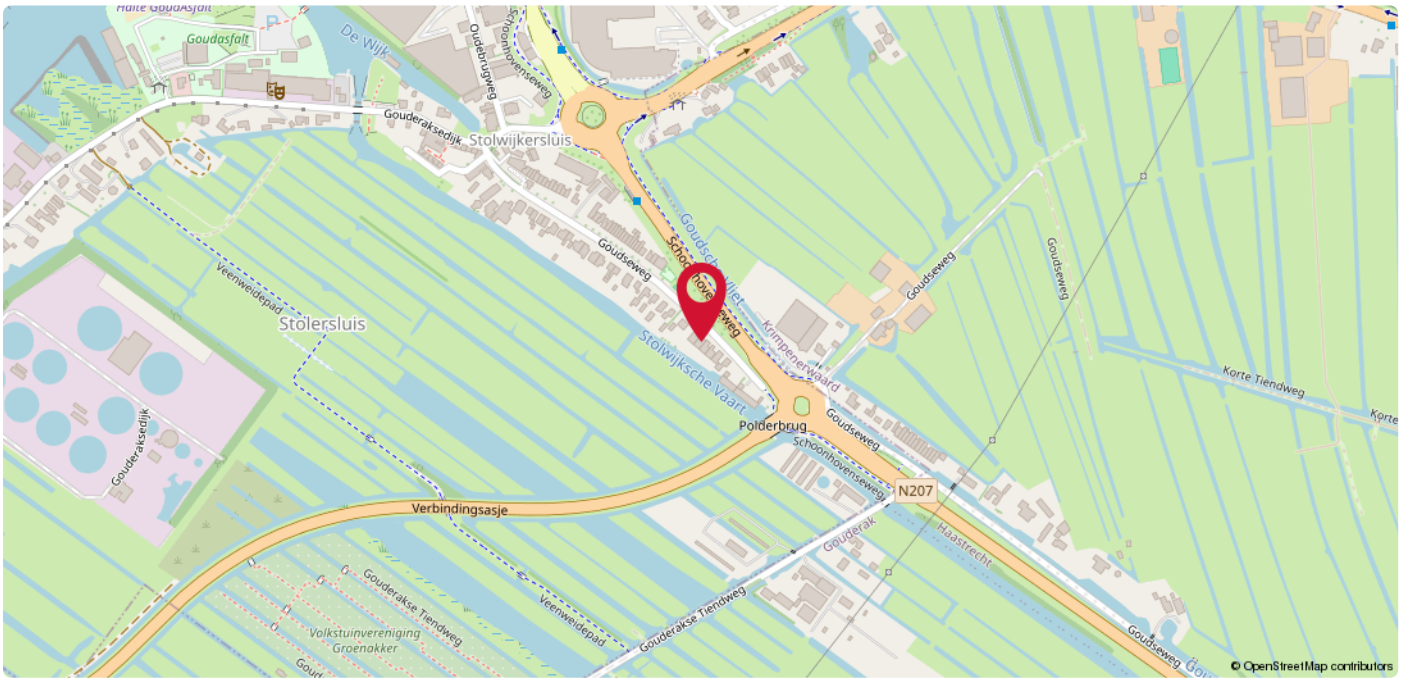
Plattegrond

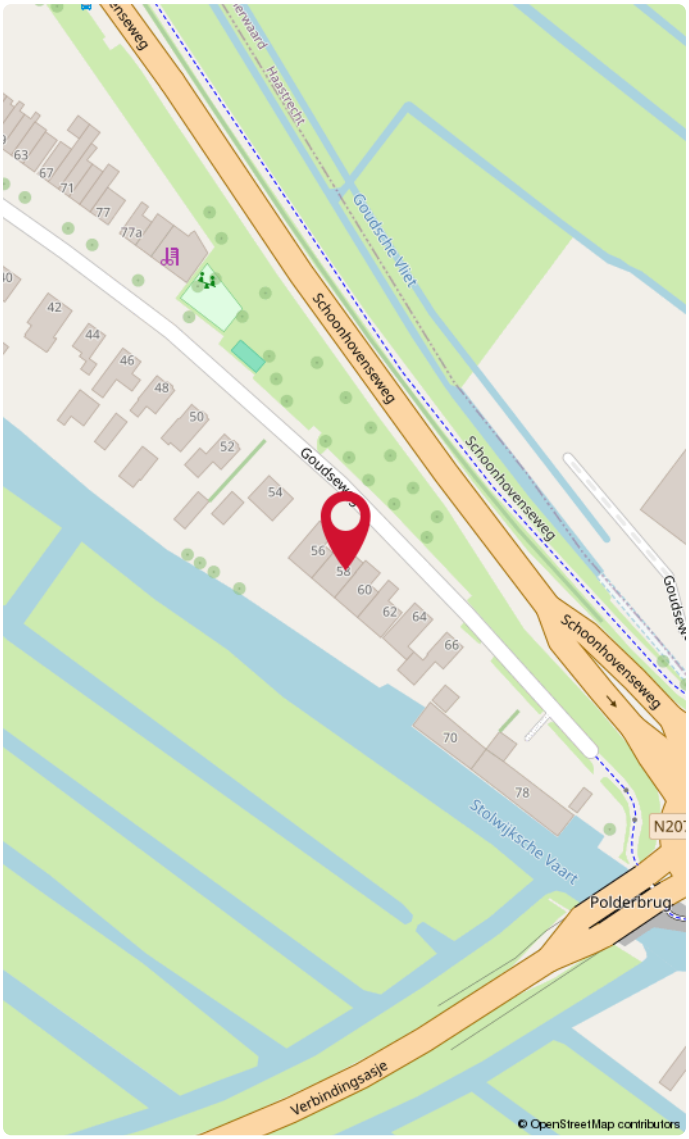


1e Verdieping


Kadaster

Locatie





Stolwijkersluis

Stolwijkersluis is een kleine, rustige wijk in het zuidoosten van Gouda, gelegen aan de Hollandse IJssel. De wijk bestaat uit twee buurten: Stolwijkersluis Oost en Stolwijkersluis West. Het gebied heeft een landelijk en groen karakter en ligt aan de rand van Gouda, met uitzicht op het omliggende polderlandschap. De wijk heeft een rustige ligging, maar de voorzieningen van Gouda zijn goed bereikbaar. Ook de binnenstad van Gouda en omliggende dorpen zijn vanuit Stolwijkersluis gemakkelijk te bereiken.



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?