

DUPREE
makelaars

TE KOOP

Anna van Hensbeeksingel 269, Gouda

€ 480.000 k.k.

NVM



Kenmerken

Woonoppervlakte
129 m²

Buitenruimte
12 m²

Inhoud
432 m³

Aantal kamers
4

Energielabel
C



Omschrijving

Ruim en verzorgd 4-kamerappartement met zonnig balkon, eigen garage en vrij uitzicht op groen en water! Aan de Anna van Hensbeeksingel 269 in Gouda vind je dit verrassend ruime appartement, verdeeld over de begane grond en eerste verdieping. De woning beschikt over een royale woonkamer, drie slaapkamers, een zonnig balkon op het zuidoosten, een eigen garage en een moderne keuken die in 2025 is vernieuwd. Dankzij de praktische indeling, grote raampartijen, het vrije uitzicht en de groene omgeving met water woon je hier comfortabel op een aantrekkelijke locatie.

Bijzonderheden
Woonoppervlakte circa 129 m²
Garage circa 19 m²
Voortuin opgehoogd 2026, met eigen parkeergelegenheid
Woning verdeeld over de begane grond en eerste verdieping
Royale woonkamer met grote raampartijen
Complete badkamer met ligbad en douchevoorziening
Drie slaapkamers, waarvan één op de begane grond
Slaapkamer op de begane grond met eigen wastafel
Separaat toilet
Meterkast vernieuwd (2024)
Technische ruimte met opstelplaats voor wasmachine en droger
Diverse ingebouwde kasten en aanvullende bergruimtes
Balkon met uitzicht op groen en water
Elektrische zonwering (balkonzijde)
Energielabel C
Actieve VVE, bijdrage ca. € 225,- per maand
Op fietsafstand van de Reeuwijkse Plassen en het Goudse Hout
Centraal gelegen ten opzichte van het NS-station, de binnenstad van Gouda, winkelcentrum Bloemendaal, bioscoop, ziekenhuizen, kerken en uitvalswegen.










269

-
Begane grond
Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, een slaapkamer en de inpandige berging.

De slaapkamer op de begane grond is een lichte ruimte met een groot raam aan de voorzijde. De kamer biedt voldoende plaats voor een bed en aanvullende meubels en beschikt over een ruime kastenopstelling langs de wand. Daarnaast is er een eigen wastafel aanwezig. Dankzij de praktische indeling kan deze ruimte ook uitstekend worden gebruikt als werk- of logeerkamer.

Vanuit de hal bereik je de inpandige berging, ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen en andere benodigdheden. Hier bevindt zich tevens de trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping
Via de trap kom je op de overloop van de eerste verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer, twee slaapkamers, de badkamer, het separate toilet en de technische ruimte.

We beginnen in de royale woonkamer, waar de grote raampartijen direct opvallen. Deze zorgen voor veel natuurlijk licht en bieden een fraai uitzicht op de groene omgeving. De ruimte is praktisch ingedeeld en biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek.



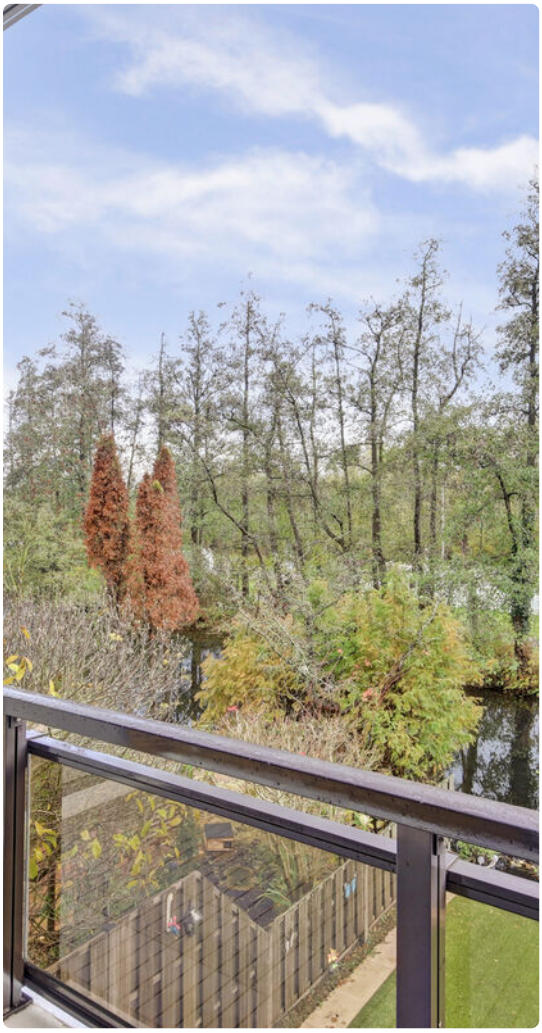




















Aan de balkonzijde bevindt zich de eethoek, die in open verbinding staat met het zitgedeelte. Hier is voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor je een gezellige plek creëert om uitgebreid te tafelen. Dankzij de grote ramen en de directe toegang tot het balkon geniet je ook vanuit deze ruimte van het uitzicht op de omliggende bomen en het water.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de moderne open keuken. Deze is uitgevoerd in een ruime hoekopstelling met een aanvullend werk- en kastenelement. De grijze, greeploze keukenkasten vormen samen met het lichte werkblad en de bijpassende achterwand een strak en verzorgd geheel. Dankzij de ruime hoeveelheid kastruimte en het royale werkoppervlak is de keuken niet alleen stijlvol, maar ook praktisch in gebruik.

De open keuken is in 2025 vernieuwd en voorzien van Miele-inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, oven en vaatwasser. Daarnaast beschikt de keuken over een spoelbak met kokendwaterkraan. De hoge kasten bieden veel bergruimte en zorgen voor een strakke uitstraling. Door de open opstelling vormt de keuken een mooi geheel met de woonkamer.











De volledig betegelde badkamer is ingericht met een ligbad met douchevoorziening en glazen douchewand, waardoor je zowel comfortabel kunt douchen als ontspannen kunt baden. Verder beschikt de badkamer over een modern wastafelmeubel met brede wastafel en een spiegelkast met verlichting. De lichte wandtegels en donkere vloertegels zorgen voor een verzorgde uitstraling.

Het toilet bevindt zich in een separate ruimte en is eveneens bereikbaar vanaf de overloop. Daarnaast is er een technische ruimte met de opstelplaatsen voor de wasmachine, droger en cv-installatie. De aanwezige kastruimtes bieden aanvullende opbergmogelijkheden.

Balkon
Vanuit de woonkamer bereik je het balkon, dat een fijne verlenging vormt van het woongedeelte. Hier geniet je van een vrij uitzicht op de groene omgeving en de achtergelegen waterpartij.
Het balkon biedt voldoende ruimte voor een comfortabel zitje en beschikt over een praktische bergkast. Daarnaast is het voorzien van zonwering. Dankzij de beschutte ligging en het uitzicht op de bomen en het water is dit een fijne plek om buiten te ontspannen.
Garage
Naast de inpandige bergruimte beschikt de woning over een royale, vrijstaande stenen garage van circa 19 m^2 aan de voorzijde van het complex. De garage biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap en andere spullen en is voorzien van zowel een garagedeur als een praktische loopdeur.













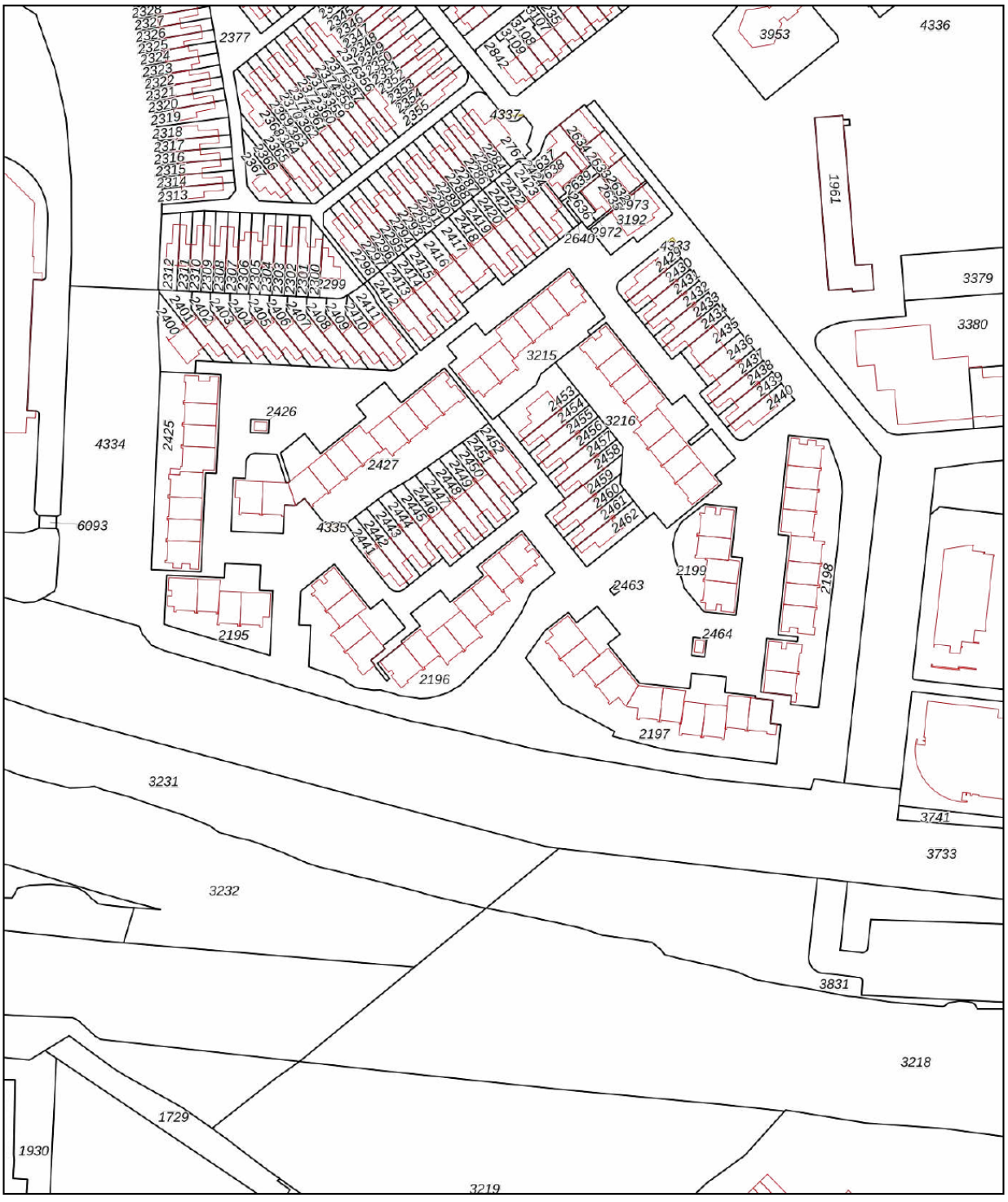




Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: namr



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

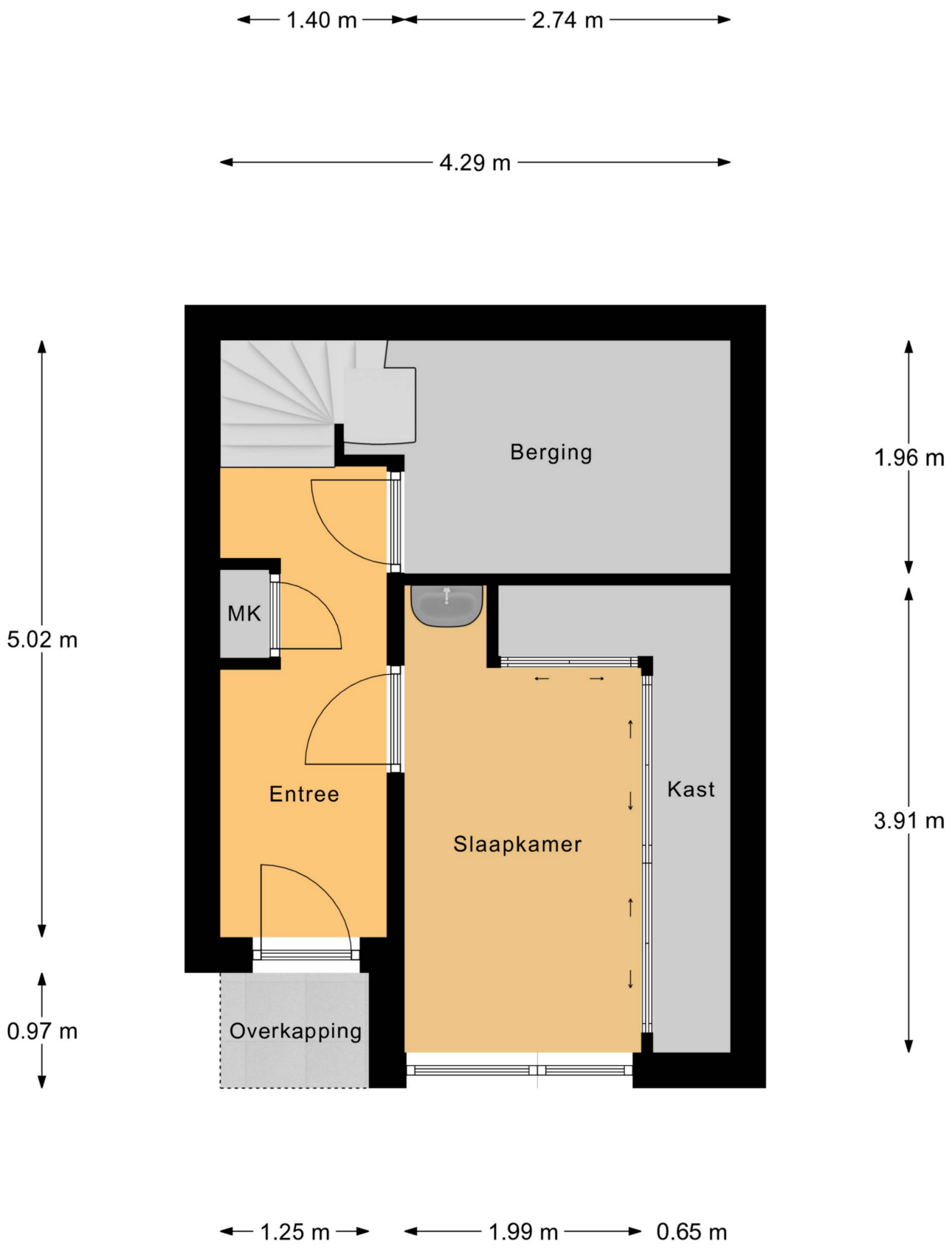
Schaal 1: 2100

Kadastrale gemeente	Gouda
Sectie	H
Perceel	2195

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

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

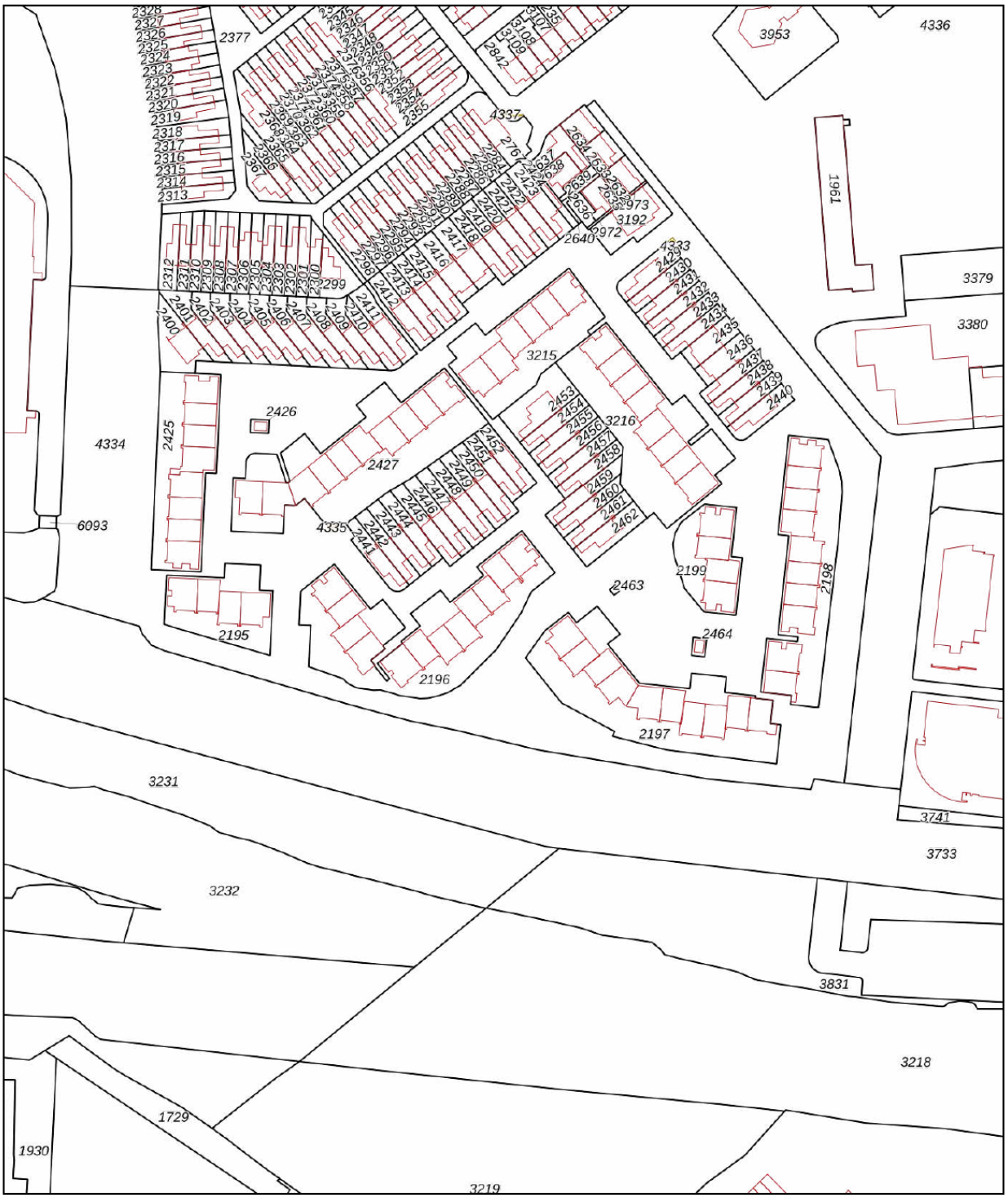


1e Verdieping

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: namr



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 2100

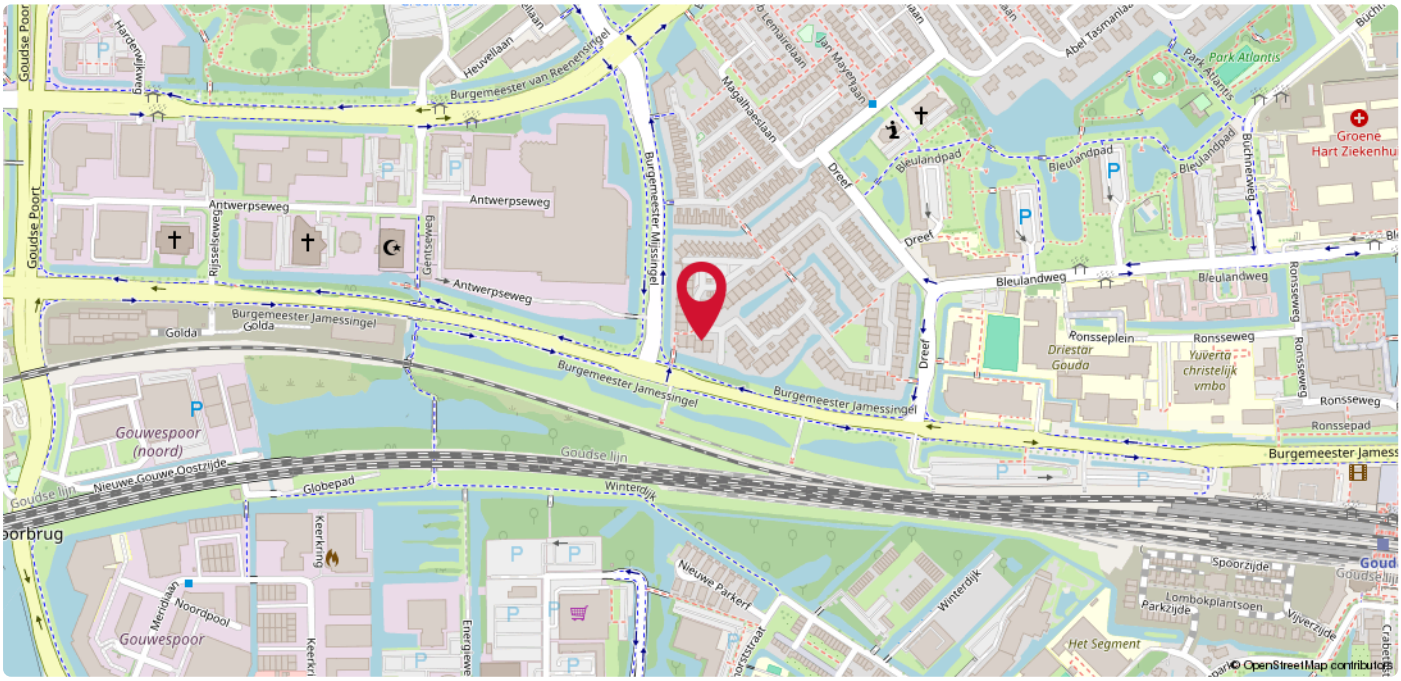
Kadastrale gemeente	Gouda
Sectie	H
Perceel	2195

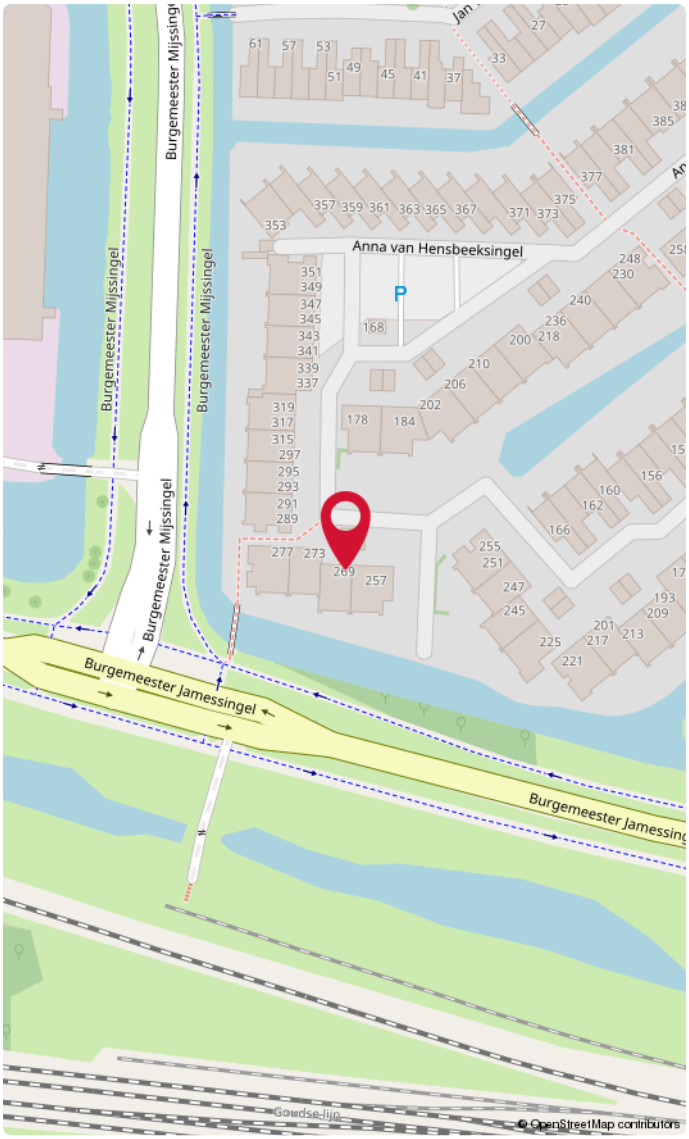
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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





Bloemendaal

In de jaren 70 van de twintigste eeuw werd in het gedeelte ten zuiden van de Rijksweg A12 een woonwijk van Gouda gebouwd, die genoemd werd naar de gelijknamige polder Bloemendaal. Tijdens de ontwikkeling van het centrumgebied van de wijk Bloemendaal in 1970 bestonden bij de gemeente grootse ideeën van gelaagde bebouwing met woningen boven het winkelcentrum en hoge flats rondom. De ontwerpers waren beïnvloed door ecologische ideeën en baseerden hun plan op de groenzones die de omliggende woonbuurten met het centrum zouden verbinden. Bloemendaal is op enkele punten kenmerkend voor de stedenbouwkundige denkbeelden uit de bouwperiode, die een overgang vormden tussen de nieuwe zakelijkheid en nieuwe woonvormen. Voorbeelden daarvan zijn de in zijn oorspronkelijke staat behouden, landelijk ogende Bloemendaalseweg; de inrichting van woonerven; de als belangrijke, maar goed oversteekbare ontsluitingsweg opgezette Burgemeester van Reenensingel; en de aandacht voor groen in de wijk. In deze woonwijk vindt u het Groene Hart Ziekenhuis , evenals het sportcomplex Groenhovenpark met het Groenhovenbad.



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?