

Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen.

Wat mogen wij voor jou betekenen?

Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via vanthof.nl/zoekservice.

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

99 m²

Inhoud

344 m³

Perceeloppervlakte

152 m²

Kamers

4

Slaapkamers

3



Kenmerken

Soort woning
Bouwvorm
Bouwjaar
Ligging
Aantal verdiepingen
Energieklasse

eengezinswoning
bestaande bouw
1994
in woonwijk
3
B



Voorzieningen

Tuinligging
Tuintype
Parkeergelegenheid
Verwarming
CV ketel bouwjaar
Isolatievormen

oost
achtertuint, voortuin
openbaar parkeren
c.v.-ketel
2009
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

Vraagprijs

€ 400.000,- k.k.

Royale 4-kamer eengezinsHOEKwoning met eigen oprit en eigen berging. Deze keurig afgewerkte woning is o.a. voorzien van een ruime woonkamer met open keuken, 3 volwaardige slaapkamers, moderne badkamer, op de 2e verdieping een dakkapel, verzorgde achtertuin met een veranda, berging en een achterom, eigen parkeergelegenheid voor auto's en/of motorfiets. Gesitueerd in een moderne woonwijk met in de directe nabijheid het winkelcentrum Goverwelle, scholen en op korte fietsafstand van het NS-station Goverwelle, het centrum van Gouda en diverse recreatiemogelijkheden zoals Steinse Groen en Reeuwijkse Plassen.

Indeling: Begane grond:

Entree met meterkast (7 groepen, kookgroep, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), betegelde toiletruimte met een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal is de trapopgang naar de bovengelegen verdieping. Deze hal kenmerkt zich door de raampartijen met dubbel glas (2025, HR++) waardoor veel lichtinval verkregen wordt in de trapopgang en hal. De begane grond is voorzien van een betegelde vloer met vloerverwarming. Een tuingerichte woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard en heeft een buitendeur naar de achtergelegen tuin.

Aan de achtergevel is het elektrisch zonescherm bevestigd. Open keuken met een opstelling (2014) voorzien van onder- en bovenkasten, laden, apothekerskast, spoelbak en inbouwapparatuur (2022) zoals inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron en een koel-/vriescombinatie.

Eerste verdieping:

Vanuit de overloop is er toegang tot alle vertrekken. Ook deze overloop is licht door de raampartij aan de voorzijde, deze ramen zijn in 2025 voorzien van dubbel glas (HR++). Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer en aan de achterzijde de tweede slaapkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van spachtelputz wandafwerking, een laminaatvloer en een elektrisch rolluik (motor vernieuwd 2022). De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van spachtelputz wandafwerking, een laminaatvloer, een kastenwand en is voorzien van een kunststof raamkozijn met triple + glas!. Vanuit de overloop heeft u toegang naar de separate wasruimte, deze kast is voorzien van aansluitingen voor de wasapparatuur. Er is een separate toiletruimte, welke gedeeltelijk is betegeld en voorzien van een wandcloset. De badkamer (2012) is volledig betegeld en voorzien van douchegelegenheid, ligbad, wastafelmeubel, designradiator en een kunststof dakraam met triplee + glas

Tweede verdieping:

Voorzolder met opstelling airconditioning en een kast met opstelling CV-combiketel (Remeha, bouwjaar 2009) en de mechanische ventilatiebox.

Aan de voorzijde is een elektrisch rolluik aanwezig. Slaapkamer met eveneens een elektrisch rolluik, aan de achterzijde een dakkapel met rolluik en waarvan de dakbedekking is vervangen in 2019.

Er is veel bergruimte achter de aanwezige knieschotten.

Tuin:

De voortuin biedt toegang tot de woning, deze is ingericht als parkeerplaats voor 1 auto (2e auto mogelijk) en tevens treft u hier een overkapping voor het stallen van bijvoorbeeld een motorfiets. De fraai aangelegde achtertuin beschikt over een ontsluiting via de achtergelegen poort, heeft een eigen vrijstaande houten berging. Aan achterzijde van de woning is het heerlijk vertoeven onder de veranda (2019).

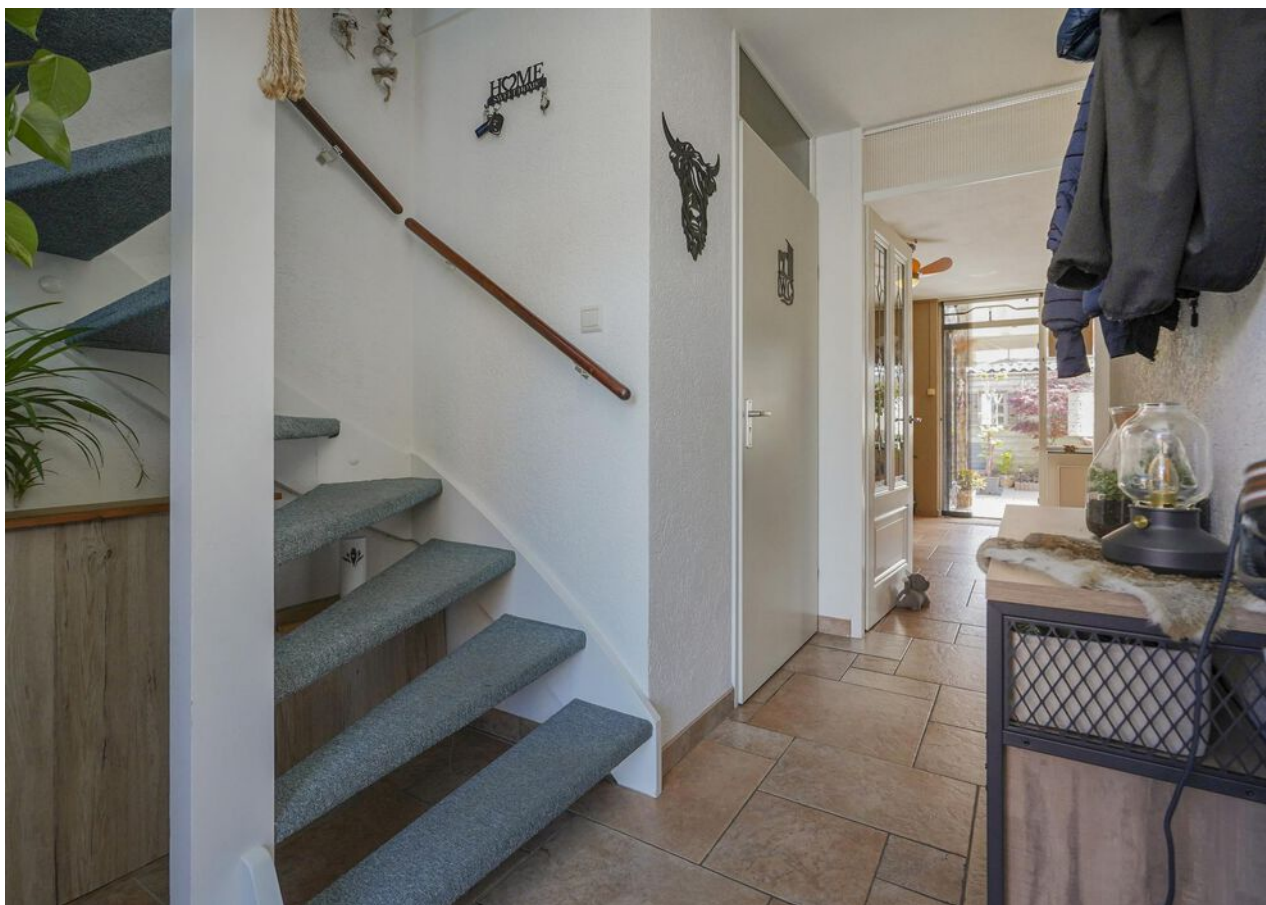
Bijzonderheden:

- Keurige 4-kamer eengezinsHOEKwoning met een veranda;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein (capaciteit maximaal 2 auto's);
- Energielabel B, geldig tot november 2025;
- CV-combiketel Remeha, bouwjaar 2009;
- Woning voorzien van kunststof dakramen met triple+glas, smalle ramen halpartij HR++ (2025), rest HR glas;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming (2010);
- Totaal 3 slaapkamers;
- Voorzien van elektrische zonwerking o.a. rolluiken;
- Schilderwerk buiten en binnen 2023;
- Open keuken in opstelling (2009 met diverse inbouwapparatuur (2021);
- Badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel (2012);
- Separate toiletruimte op de begane grond en de 1e verdieping;
- Fraai aangelegde tuin met een veranda!

Heeft u interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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.





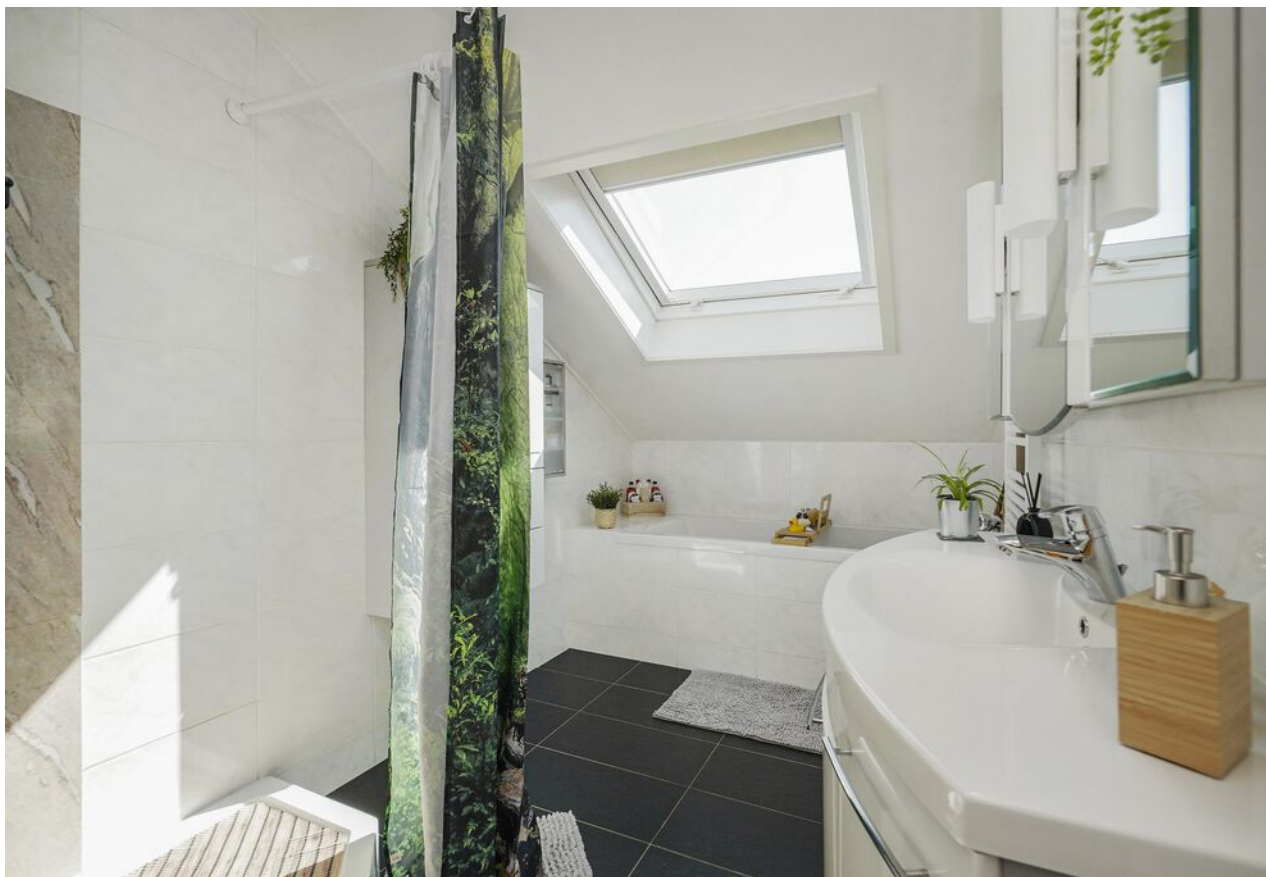




















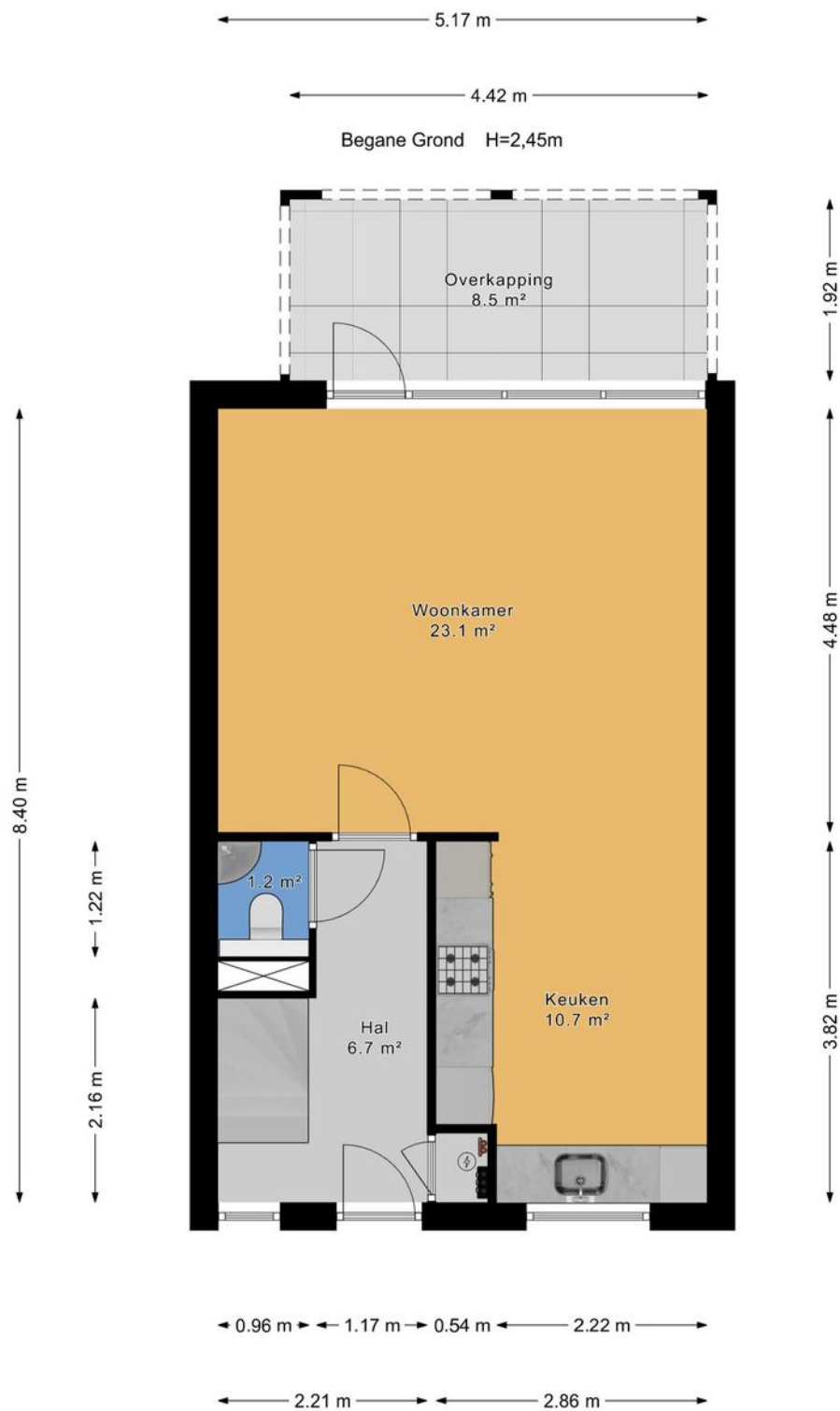




B



Plattegrond



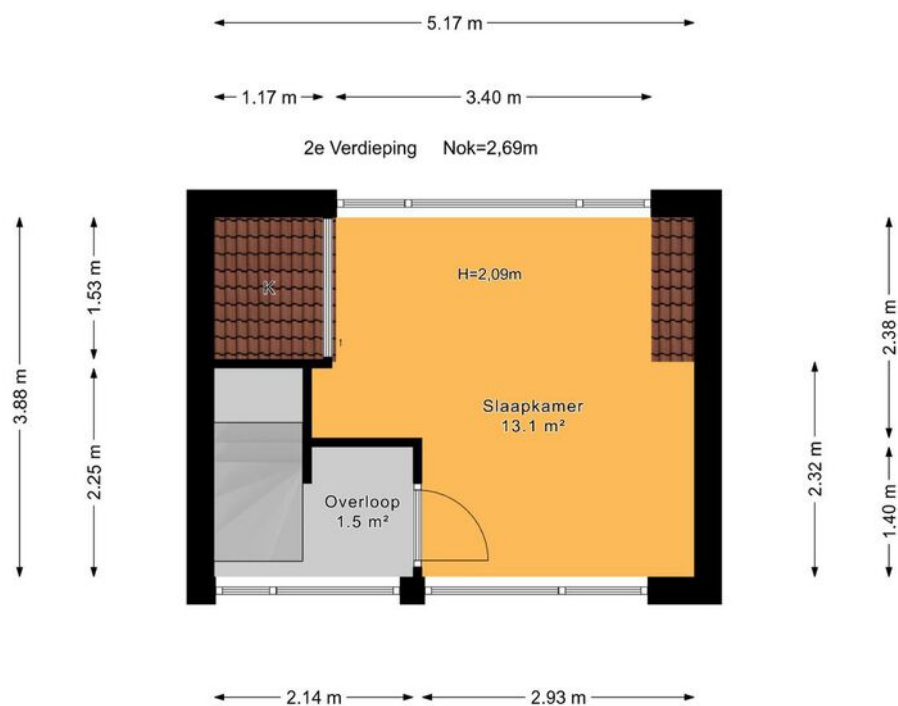


Plattegrond



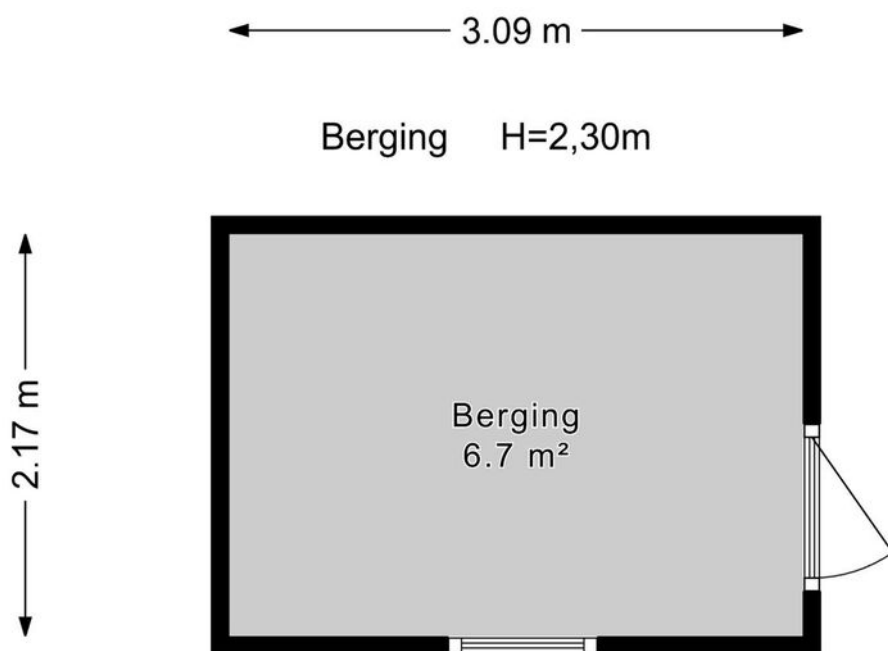


Plattegrond





Plattegrond





Plattegrond





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 mei 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda

Sectie K

Perceel 7025

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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- lamp boven de gootsteen in keuken blijft achter	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- inbouwkast op de achter slaapkamer	X			
- losse kasten en planken, wandrekken		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- borden op wc en badkamer deuren gaan mee		X		
-				X
-				X
-				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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- achterwand kookplaat, wandrek bij gootsteen	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- medicijnkast	X			
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
overkapping achtertuin met overkappingswanden [zeil]	X			
				X
				X
vloer is geïsoleerd met aanleggen van de vloerverwarming				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- radiator folie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
tuinmeubels,kachels,losse plantbakken,t uinposters,schilderijen,welkomstbord aan de schuur planten in de bordersstbord aan de schuur, schaduw doek onder overkapping, motor overkapping,losse lampjes		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
container ombouwen	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



En hoe nu verder?

Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

Kijk op vanthof.nl/hypotheekenvoor meer informatie.

Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!



Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

Makelaardij



Verkoopkans
berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek
berekenen



Oversluiten

Taxaties

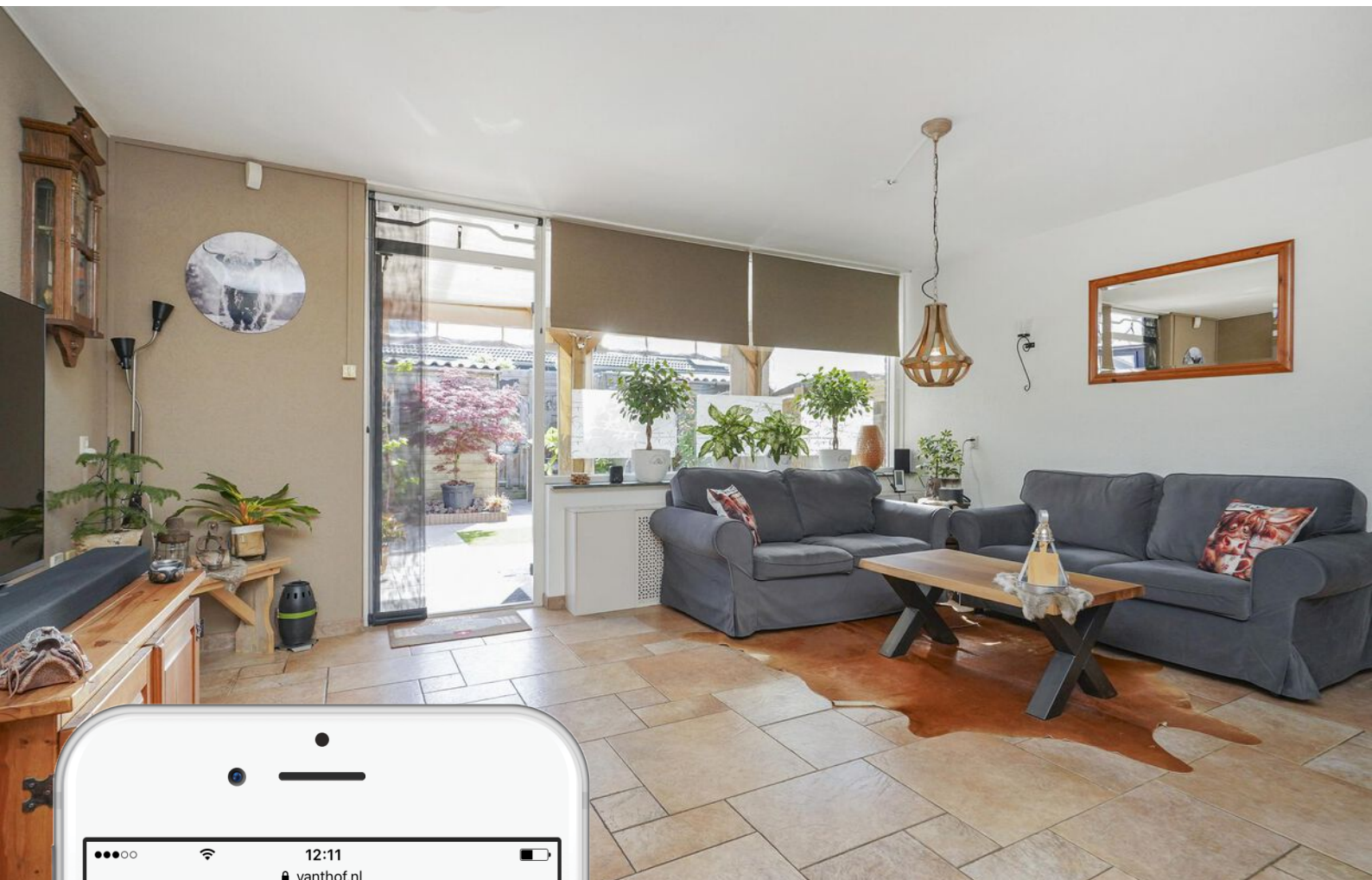


NWWI - Taxatie



"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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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."



Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

vanthof.nl/hypotheken

