



Onder de Boompjes 119

2802 AT | Gouda



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

68 m²

Inhoud

378 m³

Perceeloppervlakte

137 m²

Kamers

5

Slaapkamers

3



Kenmerken

Soort woning
Bouwvorm
Bouwjaar
Ligging
Aantal verdiepingen
Energieklasse

eengezinswoning
bestaande bouw
1937
in woonwijk
4
D



Voorzieningen

Tuinligging
Tuintype
Parkeergelegenheid
Verwarming
CV ketel bouwjaar
Isolatievormen

zuid
achtertuint, voortuin
openbaar parkeren
c.v.-ketel
2005
gedeeltelijk dubbel glas

Vraagprijs

€ 325.000,- k.k.

Ruimtelijke jaren '30 eengezinswoning voorzien van een souterrain, 2 balkons aan de achterzijde en een ruime zonnige tuin op het zuiden met een vrijstaande houten berging. Deze 5-kamerwoning ziet er netjes uit, maar heeft wat liefde en aandacht nodig om het naar deze tijd te moderniseren. De ideale locatie met de binnenstad van Gouda op loopafstand en tevens gelegen in een kindvriendelijke buurt van de wijk Korte Akkeren. Via de poort zit je direct aan het Vogelplein met een leuke speeltuin! Daarnaast bevindt de woning zich op korte afstand van het NS-station, busverbindingen, scholen, sportverenigingen, meerdere supermarkten voor de dagelijkse boodschappen en diverse openbare voorzieningen.

Indeling

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met meterkast (2 groepen en glasvezelaansluiting). Hier is de toiletruimte gelegen welke gedeeltelijk betegeld is. Middels de trapkast is er toegang naar het ondergelegen souterrain. De lichte kamer en suite woonkamer beschikt over een voor- en achterkamer. Deze kunt u scheiden doormiddel van de paneeldeuren en verder is deze ruimte voorzien van een laminaatvloer en een schoorsteenkanaal. De dichte keuken heeft een rechte opstelling en is voorzien van onder- en bovenkasten, een spoelbak en diverse inbouwapparatuur zoals een keramische kookplaat, afzuigkap en een koelkast. Vanuit de keuken is er toegang naar het achtergelegen balkon met trap naar de zonnige achtertuin.

1e verdieping:

De overloop heeft een vaste trapopgang naar de 2e verdieping en een buitendeur naar het achtergelegen 2e balkon. Totaal zijn er 2 (voorheen 3) slaapkamers. Het is eenvoudig weer de 3e slaapkamer te realiseren. De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer of tapijt, inbouwkasten en aan de achterzijde een sunscreen.

2e verdieping:

Vanaf de voorzolder is er toegang naar de slaapkamer. Deze verdieping is voorzien van een gevelbreed dakkapel aan de achterzijde en eveneens voorzien van een sunscreen en een grote verlichte bergruimte achter de knieschotten.

Souterrain:

Middels de trap vanuit de hal is het souterrain bereikbaar. Deze is onder de gehele woning gelegen en voorzien van een afgescheiden ruimte, welke in gebruik is als berging.

In het souterrain is de badkamer gesitueerd. Deze is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douchegelegenheid en wastafelmeubel. Verder is hier de opstelling van de c.v.-ketel (Combiketel ca. 2005) en de aansluiting voor de wasapparatuur te vinden. Er is volop ruimte voor berging, opslag of andere mogelijkheden zoals een hobbyruimte en/of een thuiswerkplek. De tuin is eveneens vanuit het souterrain bereikbaar.

Buitenzijde:

De woning beschikt over een voortuin en zonnige achtertuin van circa 16 meter diep met een vrijstaande houten berging welke op het zuiden is gelegen. De berging is voorzien van binnen-/buitenverlichting en stopcontacten. De tuin is gedeeltelijk bestraat en er is een groene geplante haag. Naast de berging bevindt zich de poortdeur naar de achtergelegen poort.

Bijzonderheden:

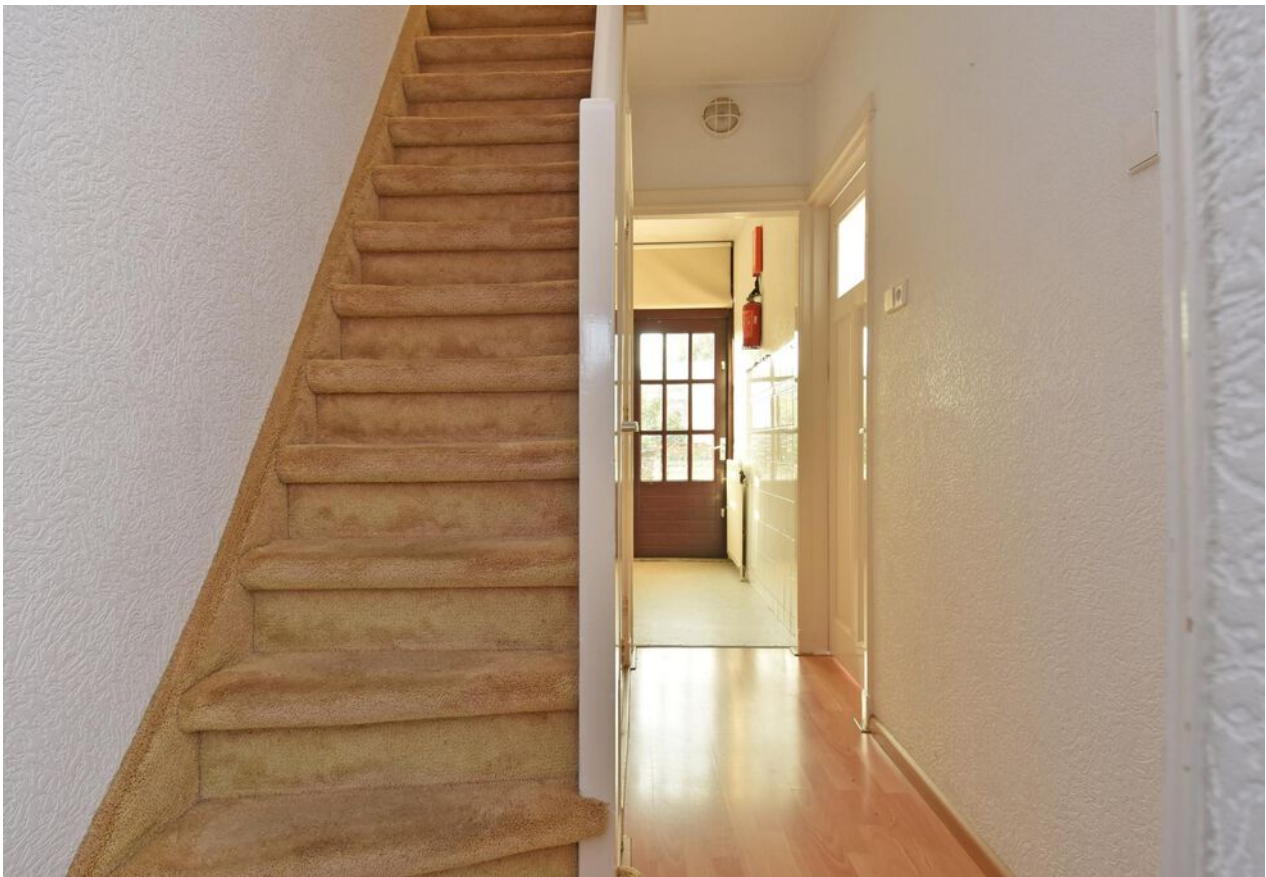
- Ruimtelijke jaren '30 eengezinswoning met een diepe achtertuin;
- Bouwjaar 1937;
- Energielabel D, geldig tot 2034;
- Fundering hersteld in 1989;
- Woonkamer met kamer en suite indeling, paneeldeuren aanwezig;
- Woning met souterrain, ideaal voor extra mogelijkheden voor hobby, werk of berging;
- Balkons op de begane grond en 1e verdieping;
- Openbaar parkeren, zonder vergunning!;
- Zeer centraal gelegen nabij het centrum, NS-station en vele voorzieningen als winkels en recreatiemogelijkheden;
- Asbest-, ouderdomsclausule en niet bewoning (door verkoper)clausule van toepassing;
- Oplevering in overleg.

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.

















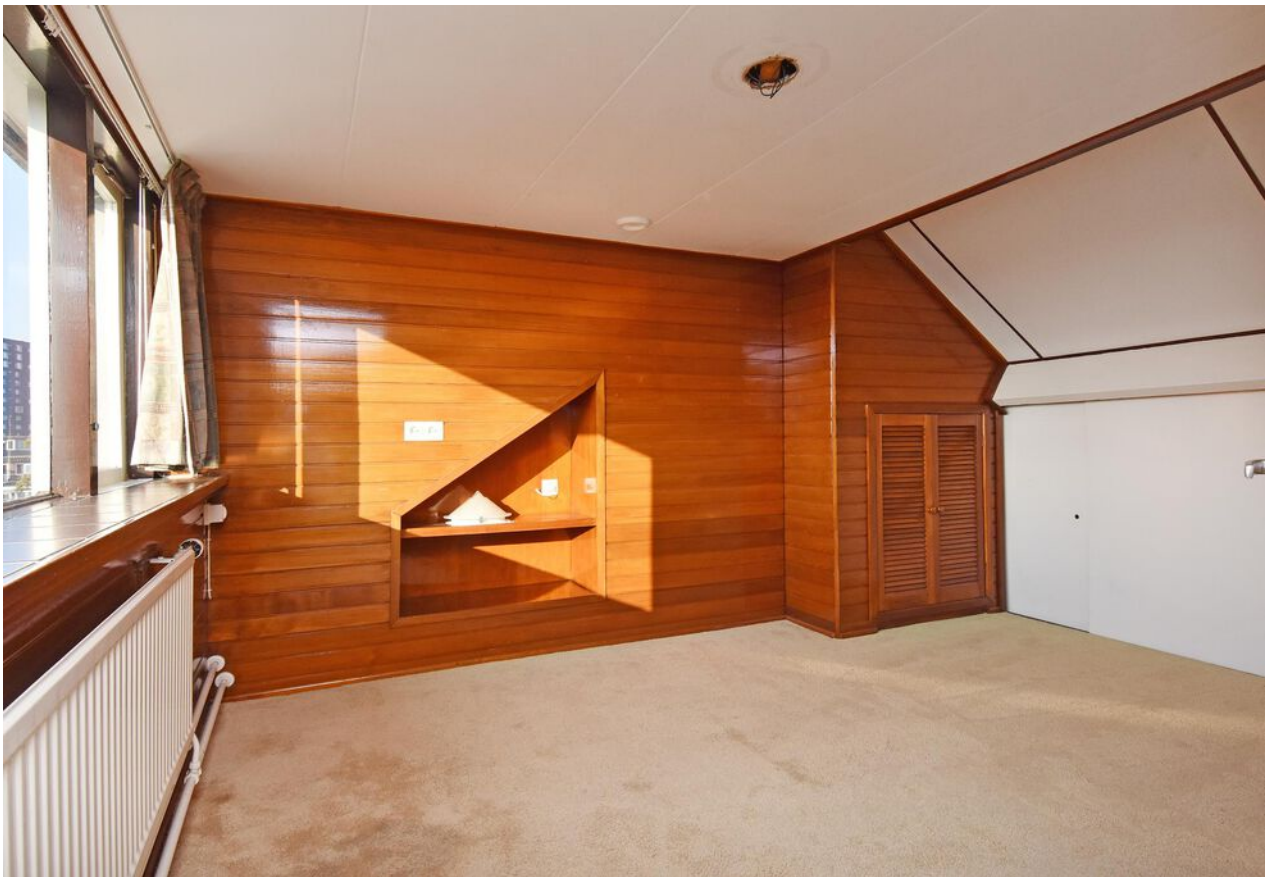














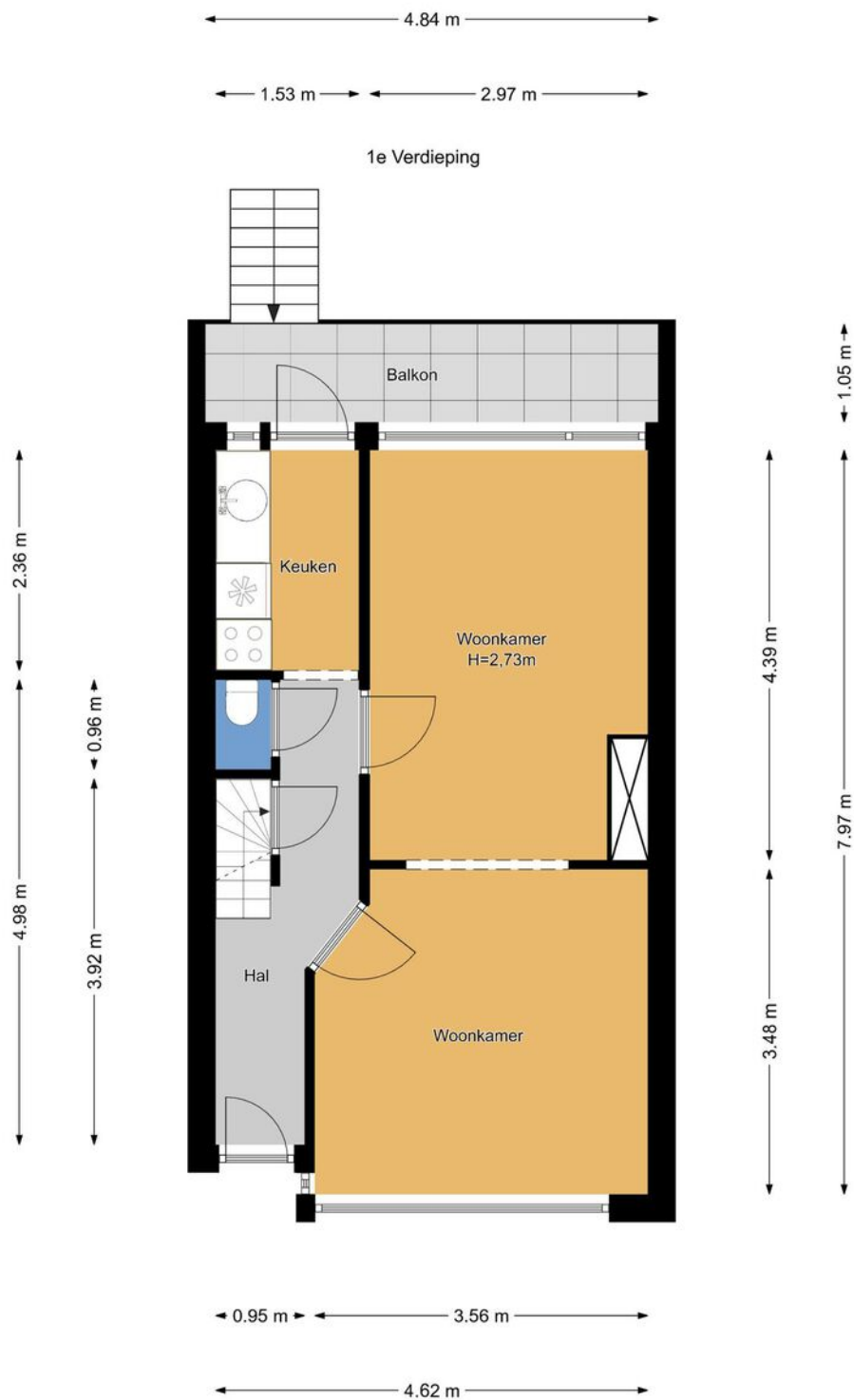




D

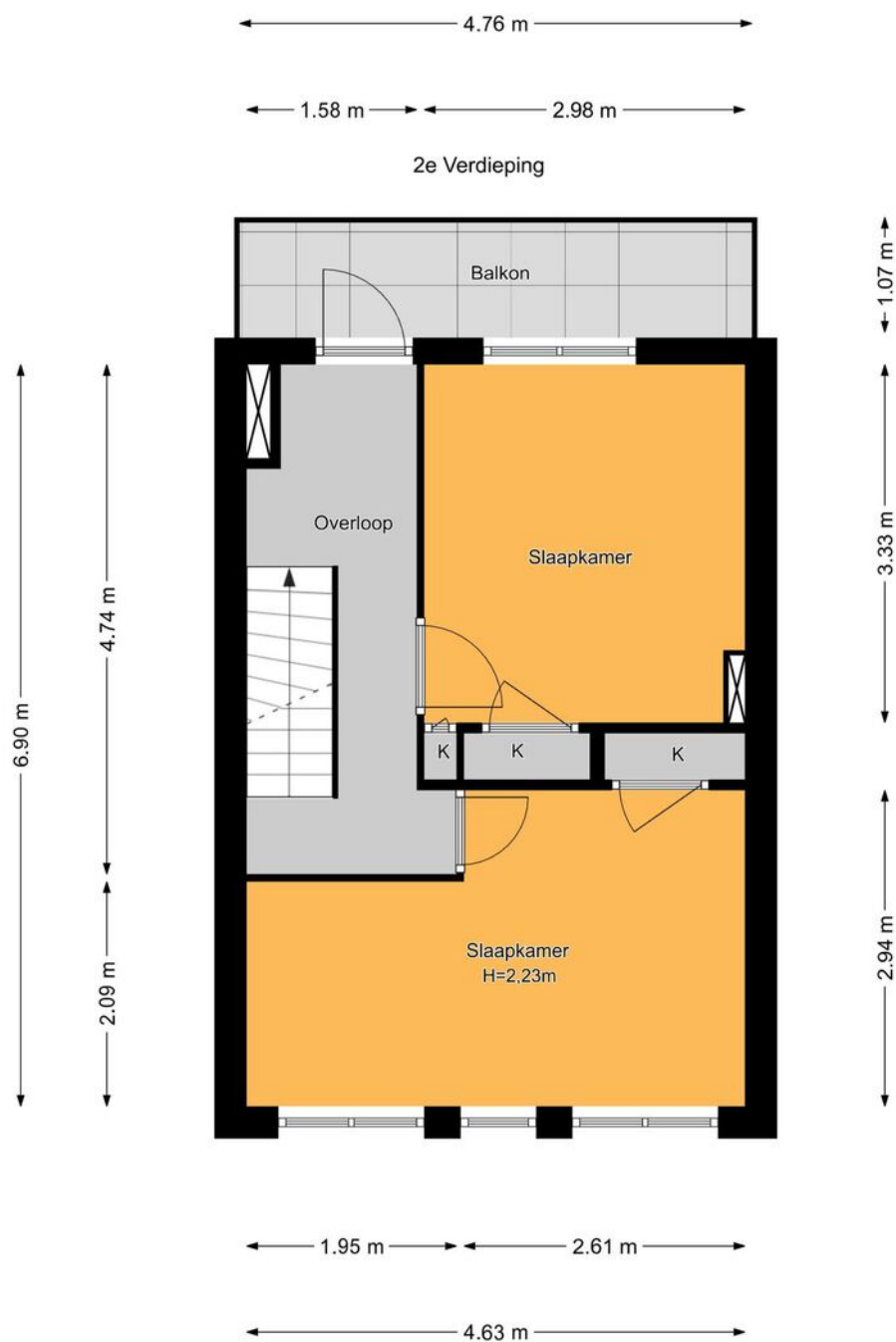


Plattegrond



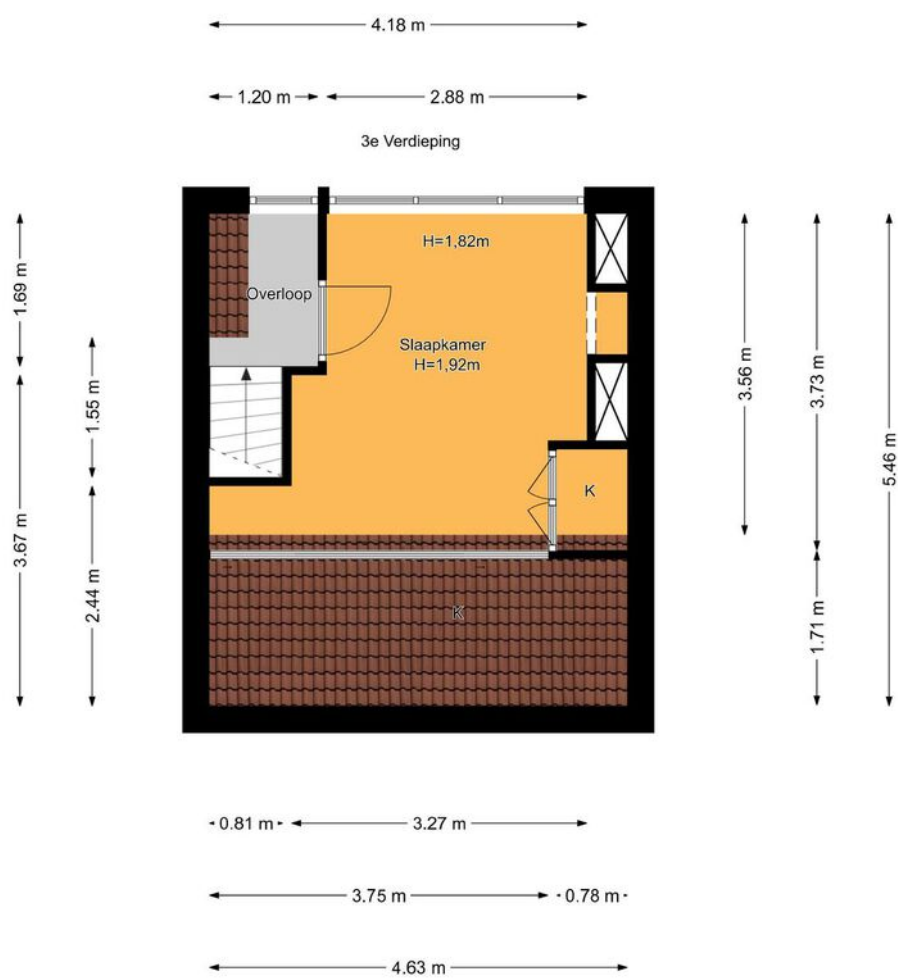


Plattegrond



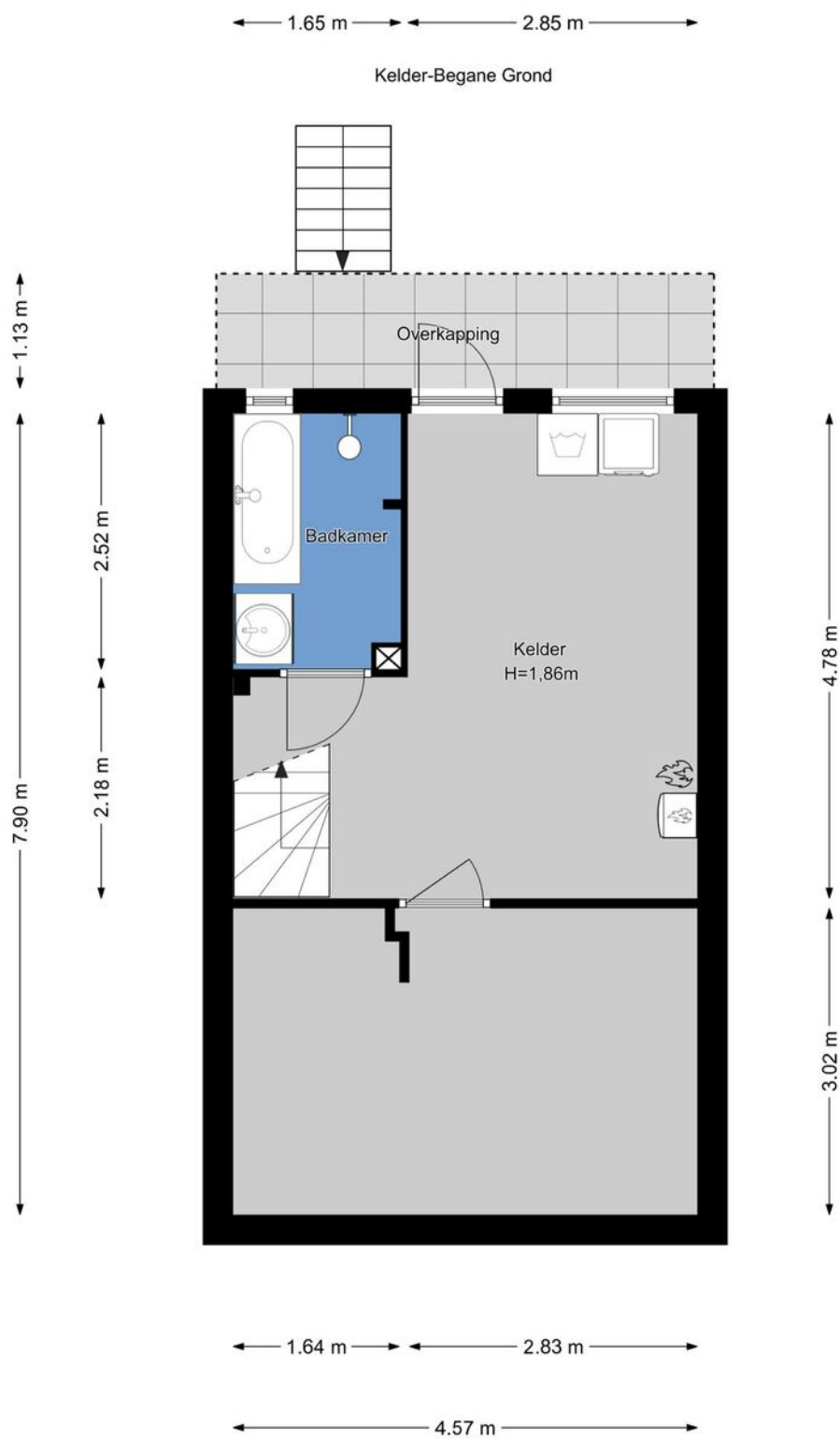


Plattegrond



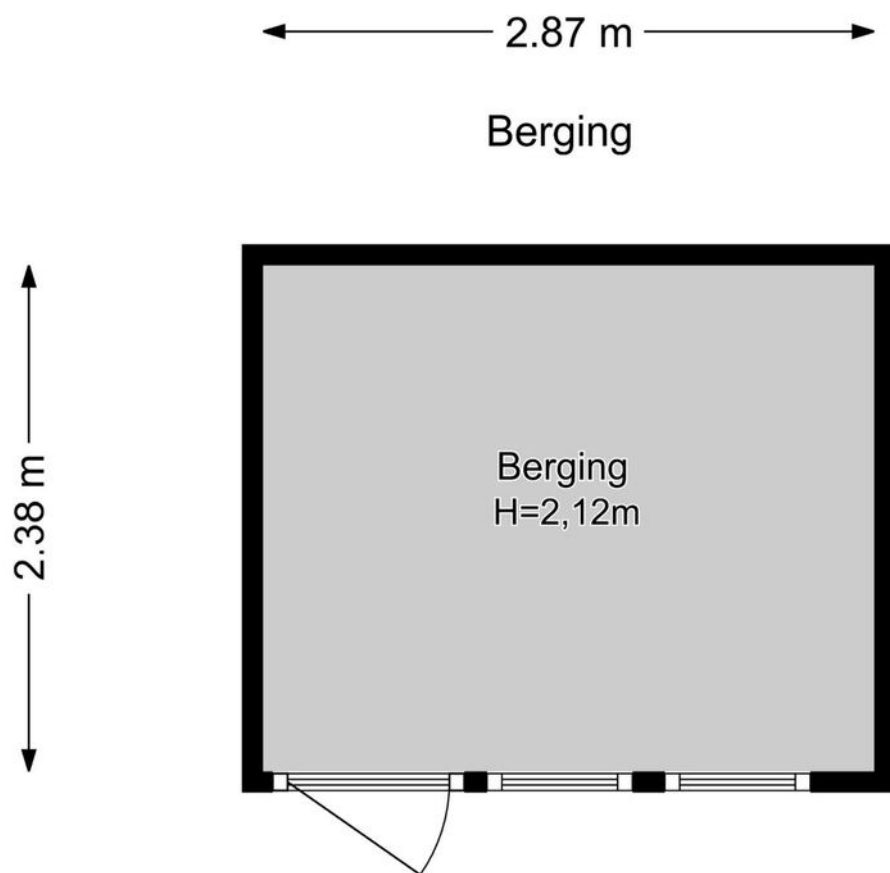


Plattegrond





Plattegrond

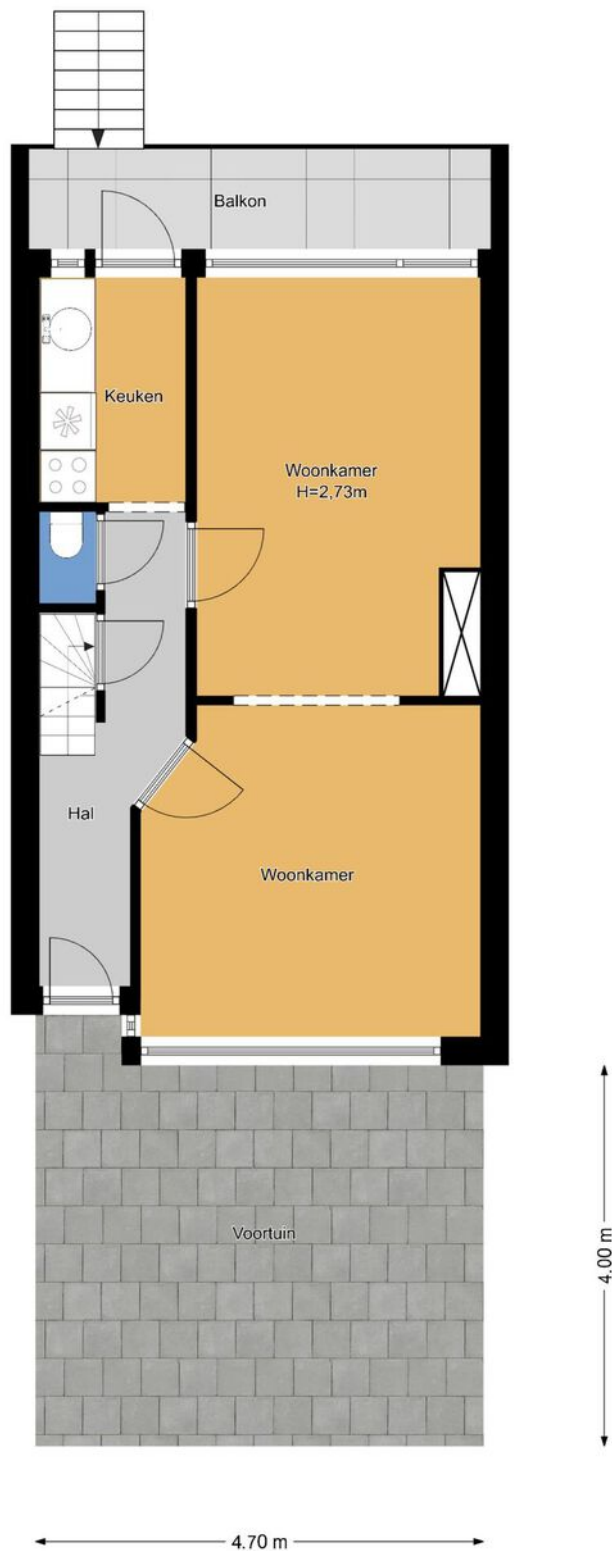




Plattegrond

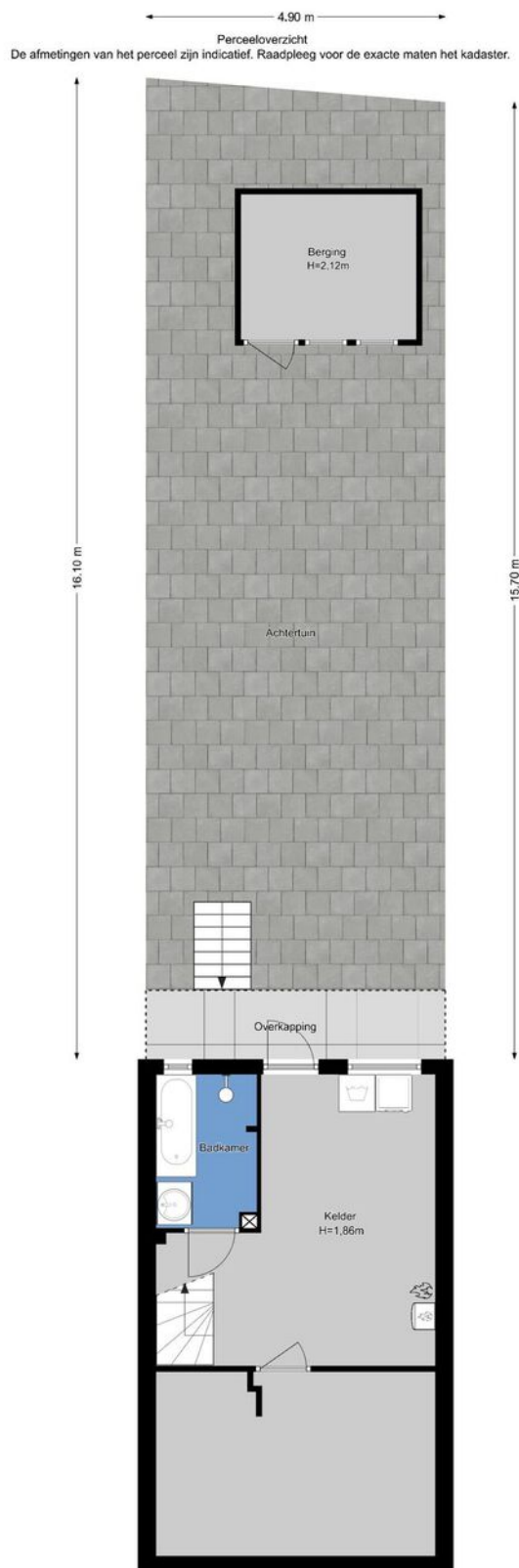
Perceeloverzicht

De afmetingen van het perceel zijn indicatief. Raadpleeg voor de exacte maten het kadaster.





Plattegrond

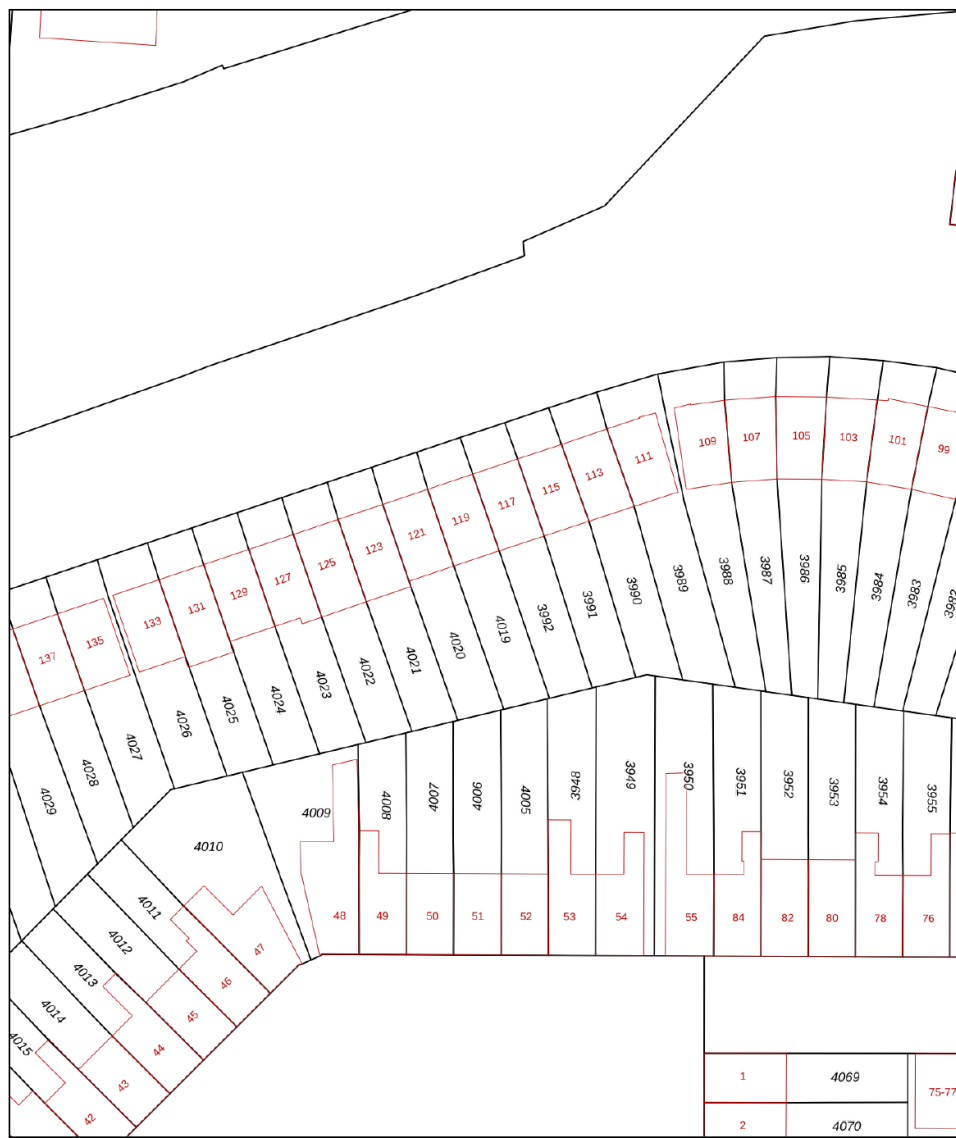




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---





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
- (bovenstaande: in de staat waarin het zich bevindt)	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten in kelder en op etages. Sommige vast gemonteerd/inbouw, andere los	X			
- (bovenstaande: in de staat waarin het zich bevindt)	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- (losse) horren/rolhorren	X			
- (bovenstaande: in de staat waarin het zich bevindt)				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- (bovenstaande: in de staat waarin het zich bevindt)				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- (bovenstaande: apparatuur, kastjes e.d. in de staat waarin het zich bevindt)	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				X
-				X
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
- (bovenstaande: in de staat waarin het zich bevindt)	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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
Zonnescreen zolder (defect, vraagt nazicht, indien niet uitgevoerd dan voor rekening koper)	X			
(bovenstaande: in de staat waarin het zich bevindt)	X			
				X
(bovenstaande: in de staat waarin het zich bevindt)				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- (bovenstaande: in de staat waarin het zich bevindt)				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X

Tuin - Inrichting



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
(bovenstaande: in de staat waarin het zich bevindt)				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
(bovenstaande: in de staat waarin het zich bevindt)	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
(bovenstaande: in de staat waarin het zich bevindt)	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- (bovenstaande: in de staat waarin het zich bevindt)	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



En hoe nu verder?

(Tweede) Bezichtiging inplannen?

Is dit jouw droomwoning? Wacht dan niet te lang met het inplannen van een (tweede) bezichtiging. Plan deze in via [vanthof.nl](https://www.vanthof.nl), bel naar ons kantoor of stuur een mailtje.

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/hypotheken](https://www.vanthof.nl/hypotheken) voor meer informatie.

Tip: duurzaamheid

Wanneer je er voor kiest om energiebesparende wijzigingen door te voeren in jouw nieuwe woning dan kan je tot 106% van de koopprijs lenen als hypotheek. Daarnaast kan verduurzaming er ook voor zorgen dat de stookkosten flink dalen!



Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je schriftelijk of telefonisch aan ons doorgeven. Vermeld tevens de gestelde voorwaarden.

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

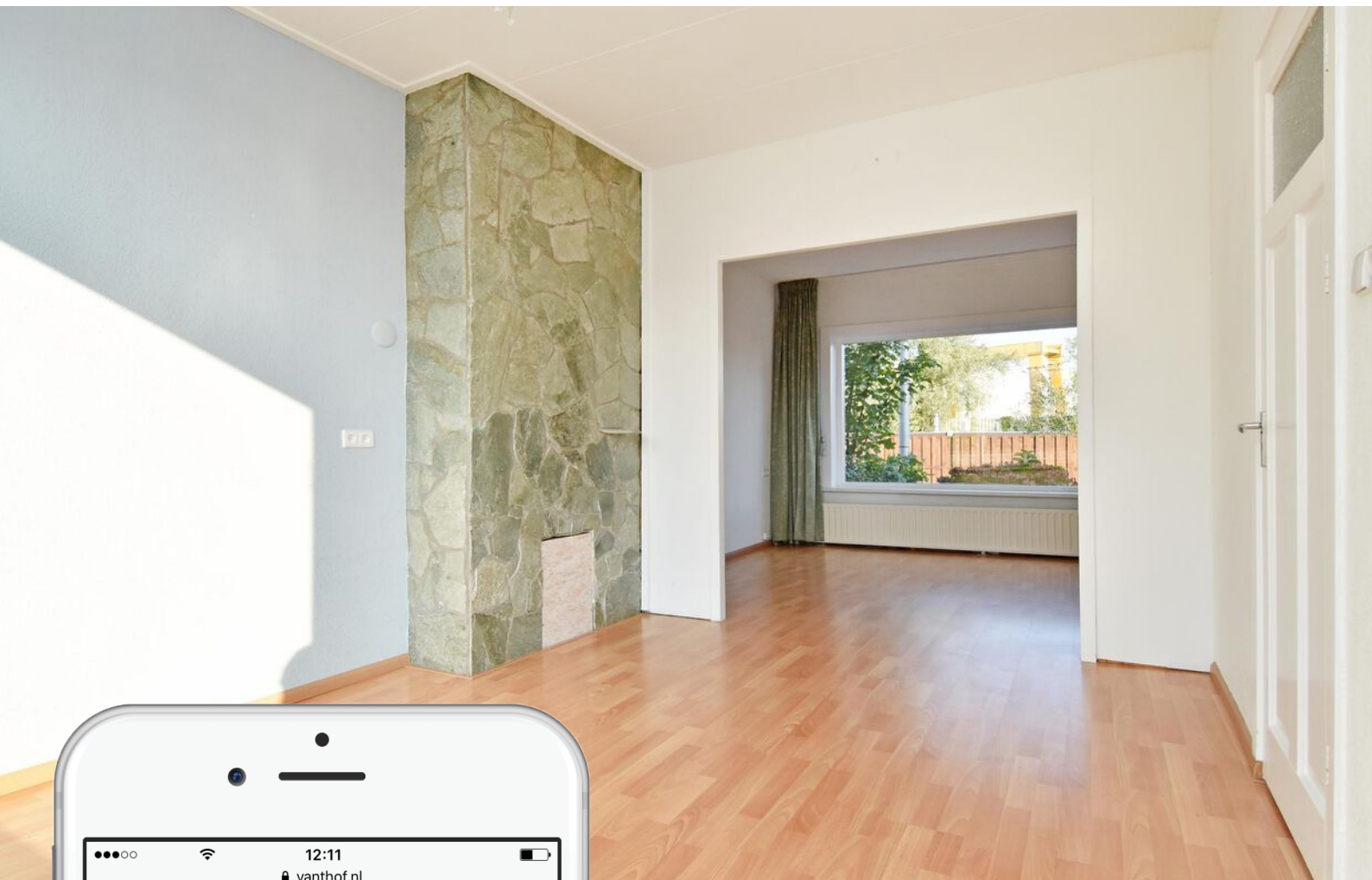


NWWI - Taxatie



"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