



DUPREE
makelaars

TE KOOP

Fluwelensingel 30, Gouda

€ 725.000 K.k.





Kenmerken



Woonoppervlakte
177 m²



Perceeloppervlakte
140 m²



Inhoud
550 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
A

Omschrijving

Dit goed onderhouden herenhuis, comfortabel en sfeervol, met energielabel A, biedt het voordeel van wonen aan de rand van het centrum, terwijl de levendige sfeer van de binnenstad behouden blijft. De woning omvat een ruime woonkamer en eetkamer met openslaande deuren naar een prachtige, royale tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan. De woning heeft een gunstige ligging nabij het centrum van Gouda, met op enkele minuten lopen winkels, de markt, restaurants, uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen als schouwburg en bioscoop, de langste kerk van Nederland - de Sint-Janskerk, museum Gouda; en op ca. 10 minuten lopen de weidse rust en ruimte van de polder Krimpenerwaard en de Hollandse IJssel.

Bijzonderheden:

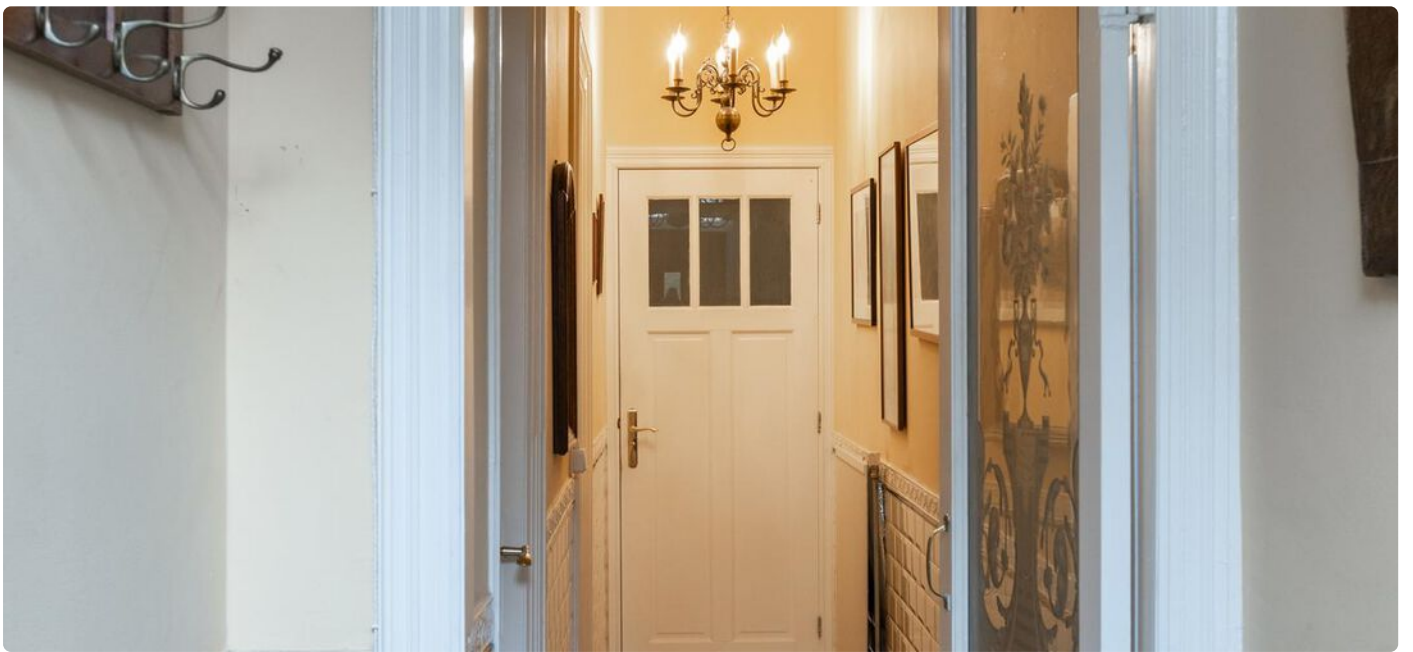
- Energielabel A;
- 11 zonnepanelen
- Warmteterugwinsysteem (WTW)
- Woning voorzien van dubbelglas en voorzet ramen;
- Koel-vriescombinatie, vaatwasser en extra vriezer (2021);
- 6-kamers;

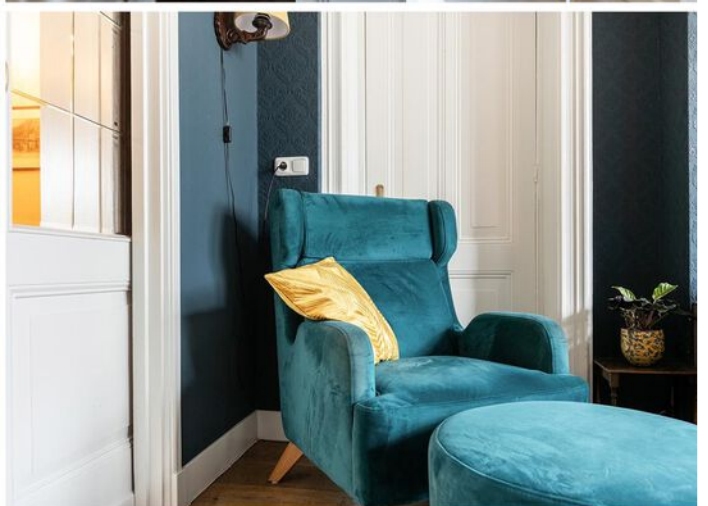


Begane grond:

Bij binnenkomst bevindt u zich in een diepe hal met een karakteristieke granito vloer en originele wandtegels. Via een tussendeur betreedt u het tweede deel van de gang, waar de toiletruimte en een loopdeur naar zowel de woonkamer als de woonkeuken zich bevinden. De woonkamer, met een karakteristieke originele schouw met houtkachel (2022) bevindt zich aan de voorzijde van de woning, met uitzicht op de singel. Deze prachtige ruimte kenmerkt zich door hoge sierplafonds en grote ramen die veel natuurlijk licht binnenlaten. Dankzij de originele ensuite deuren kan de woonkamer indien gewenst afgescheiden worden van de eetkamer, die ook beschikt over kasten. Aan de achterzijde van de woning ligt de uitgebouwde woonkeuken, met een glazen dak en eveneens een originele schouw, met een prachtig uitzicht op de diepe achtertuin. Deze tuin is toegankelijk via openslaande deuren. Onder de vaste trap naar de eerste verdieping bevindt zich een extra vaste kast. De keuken is volledig uitgerust met een groot kookeiland, een 4-pits gasfornuis met grillplaat, koel-vriescombinatie, extra vriezer, afzuigkap, vaatwasser en een close-in boiler. De royale keuken biedt veel opbergruimte en is afgewerkt met een natuurstenen werkblad. Zowel de woonkamer als de eetkamer zijn voorzien van een houten vloer en strakke wandafwerking, wat een stijlvolle uitstraling geeft aan deze ruimtes.

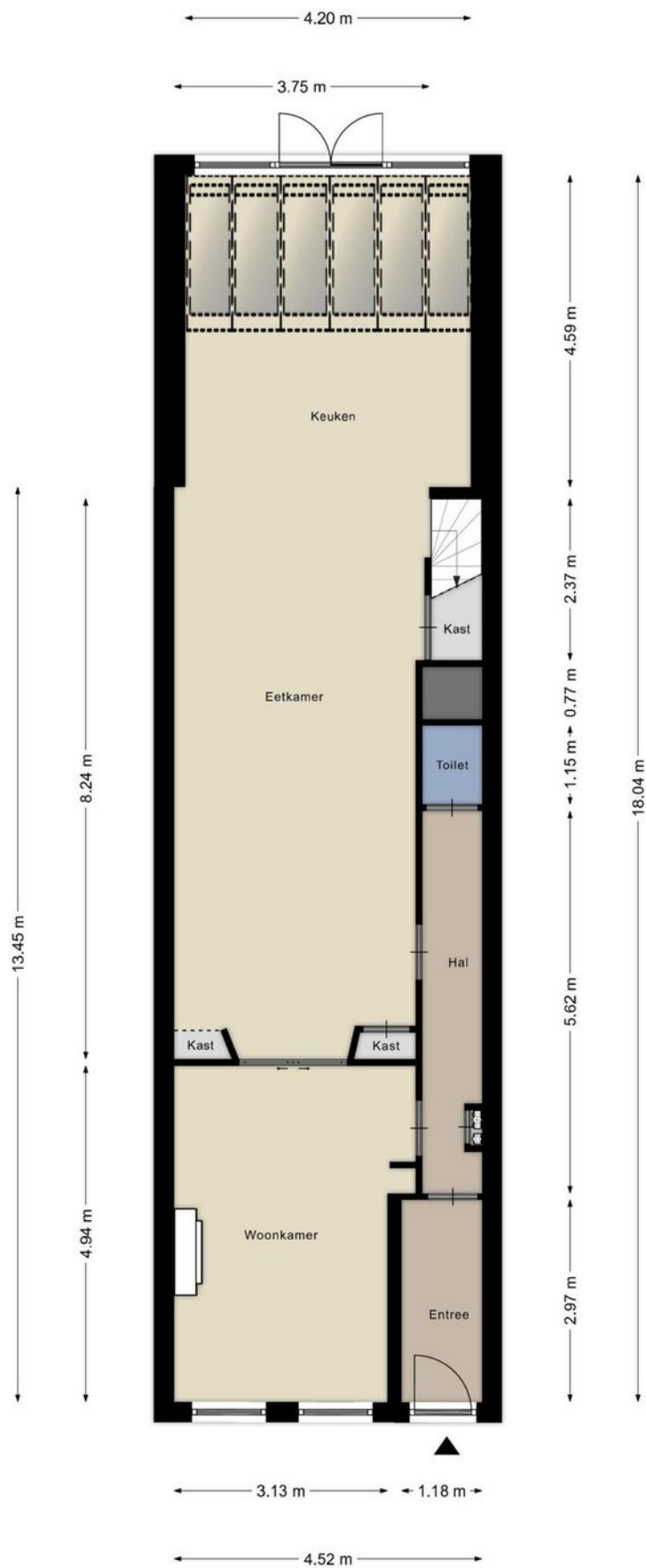




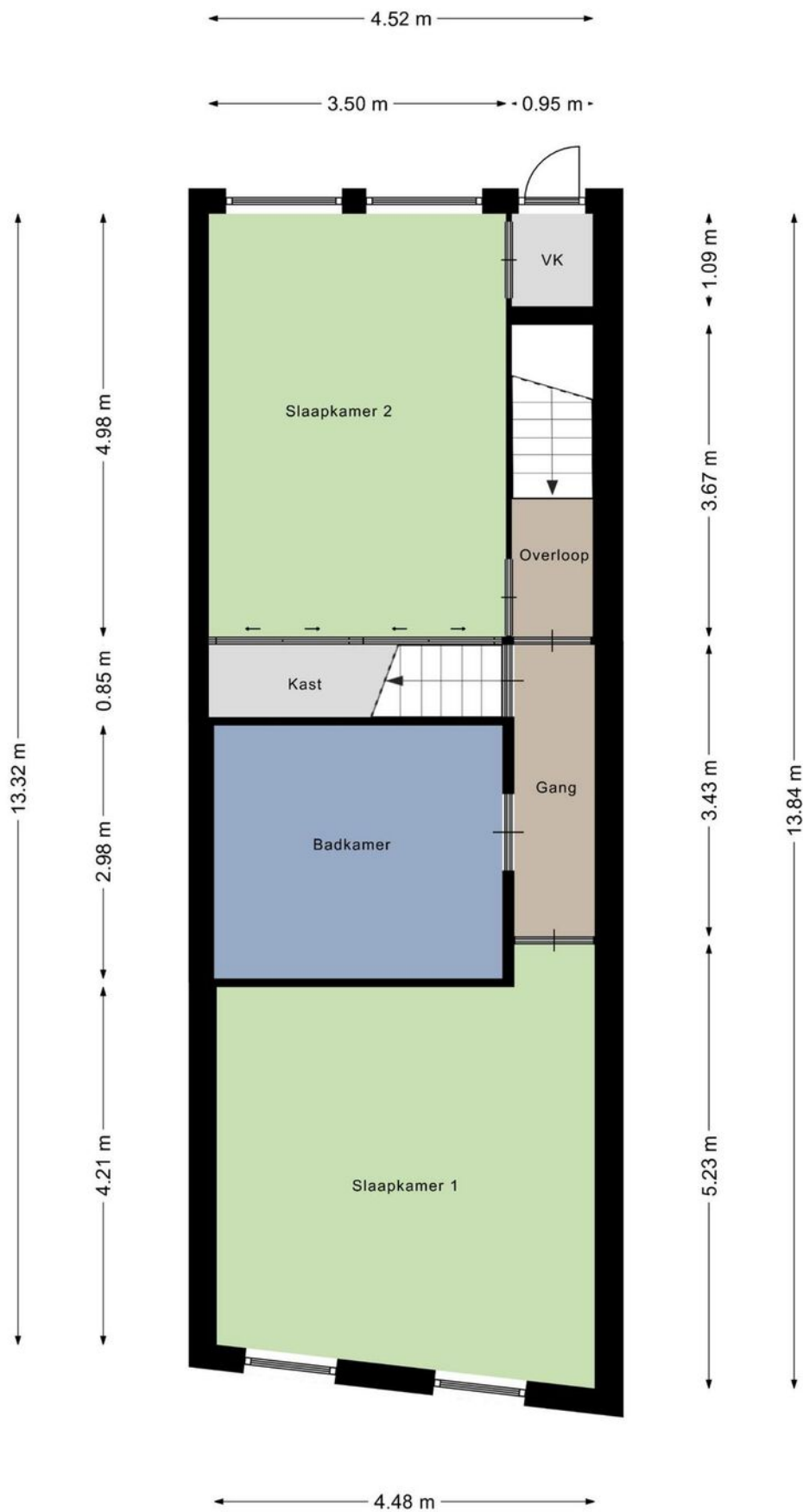




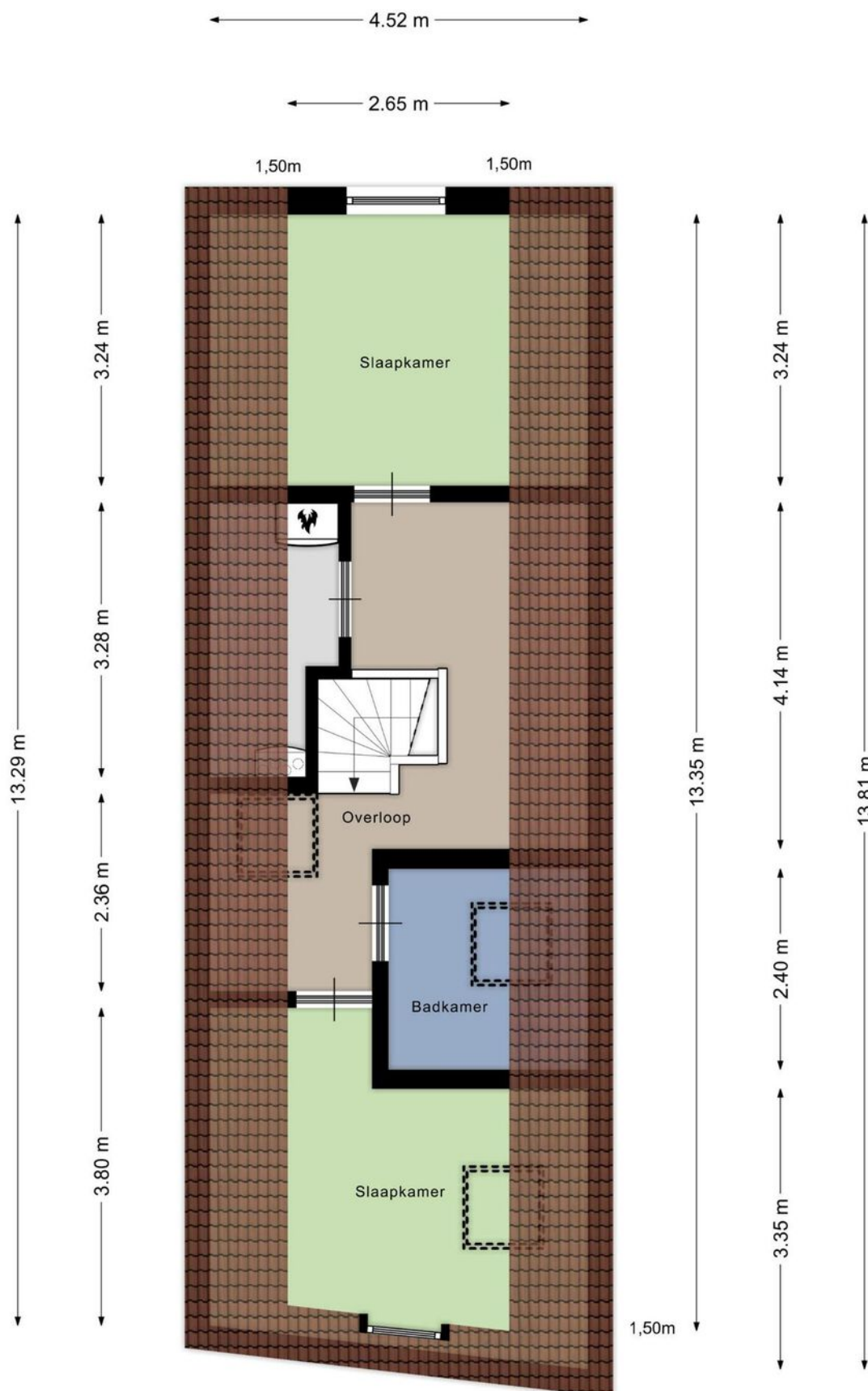
Plattegrond



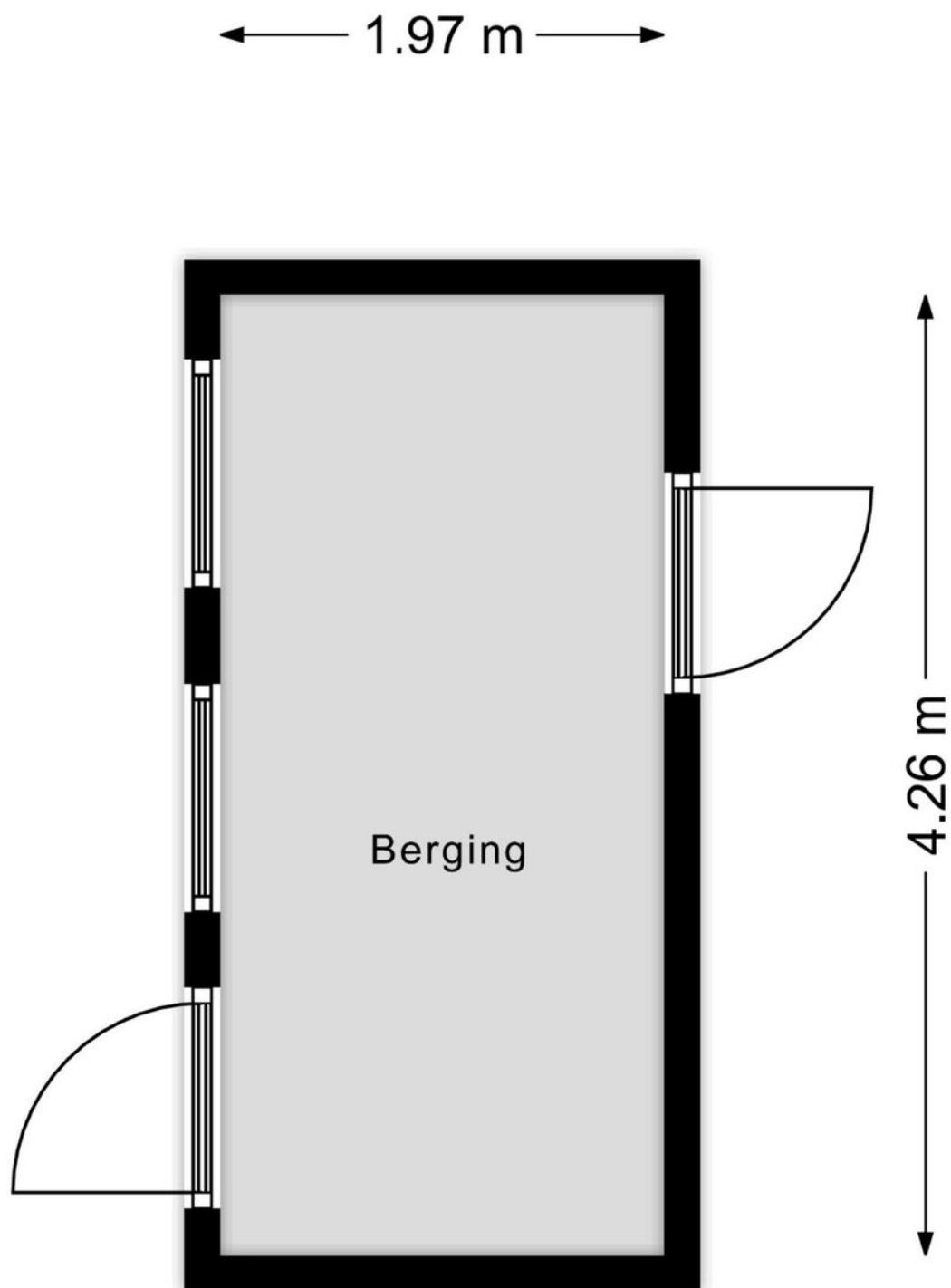
Plattegrond



Plattegrond



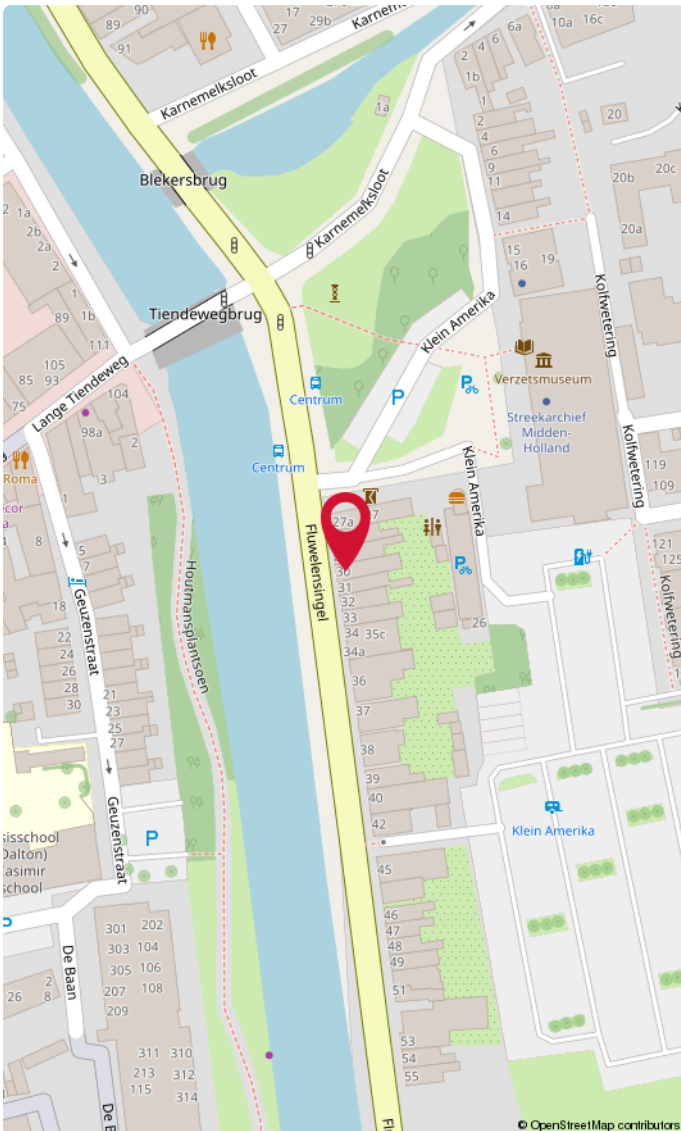
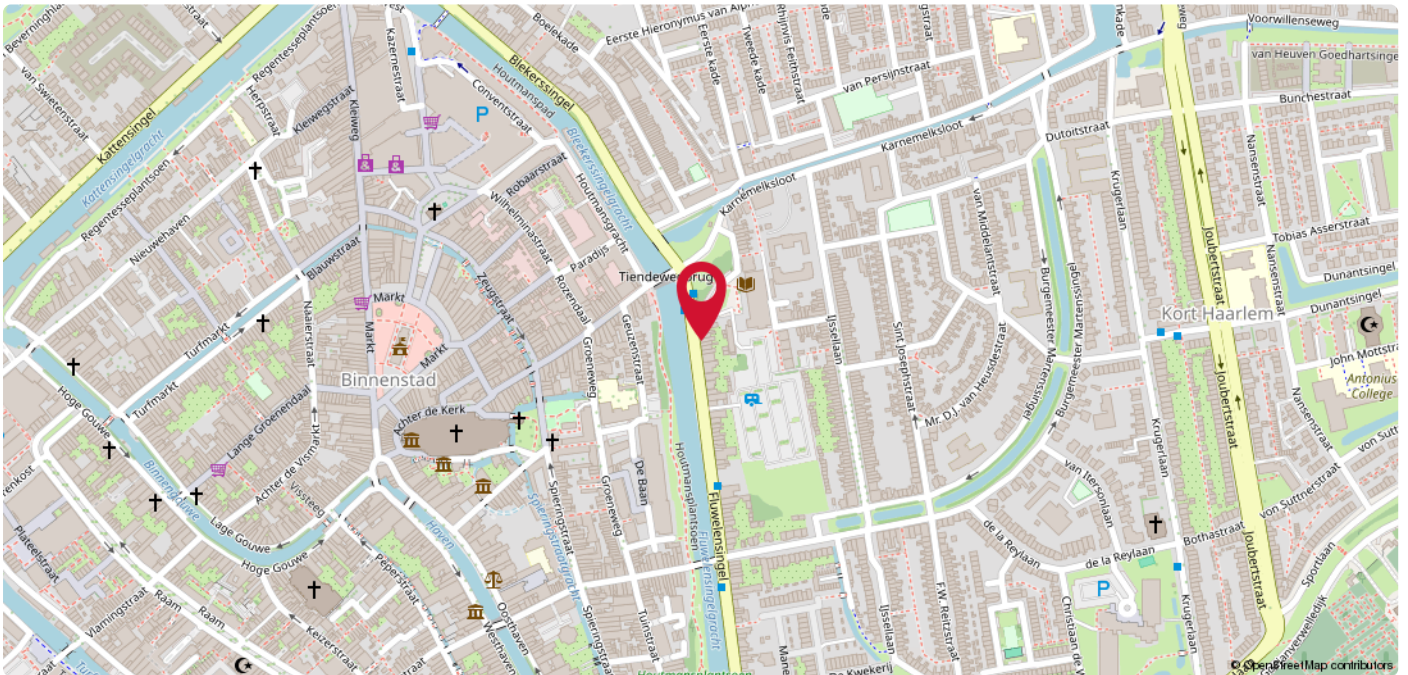
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

› Kadaster

Locatie



Gouda

Kort Haarlem en het aangrenzende Gouda Oost (dat de buurten Oosterwei, Vreewijk en Voorwillenseweg omvat) kunnen zowel als losse wijken gezien worden, als samen als één wijk. Deze wijk wordt dan begrensd door de Spoorstraat en de Binnenstad in het westen, de spoorlijn in het noorden, de wijk Goverwelle in het oosten en de Hollandse IJssel in het zuiden. Deze woonwijk heeft alle benodigde voorzieningen binnen handbereik. Binnen slechts 10 minuten lopen bereikt u de historische binnenstad van Gouda, waar u een scala aan winkels, restaurants en gezellige terrasjes vindt. Bovendien bevinden scholen, openbaar vervoer en zorgvoorzieningen zich op loopafstand, terwijl belangrijke uitvalswegen gemakkelijk te bereiken zijn.

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign is mounted on the wall and has a red roof-like shape above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo is hanging from a pole.

DUPREE
makelaars

DUPREE
makelaars

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](https://www.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](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





DUPREE
makelaars

Meer weten?

