



TE KOOP

Walmolenerf 1 E, Gouda

€ 485.000 K.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
117 m²



Perceeloppervlakte
Terras 27m²



Inhoud
365 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
A



Omschrijving

Dit luxueuze 4-kamer hoekappartement is volledig gasloos en energiezuinig. De royale woonkamer van ca. 55 m² baadt in natuurlijk licht en heeft een moderne open keuken. Het appartement heeft een eigentijdse badkamer, een ruim en zonnig terras van ca. 27 m², twee eigen parkeerplaatsen, een ruime berging in de kelder, een warmtepomp en energielabel A. Het appartement is gelegen in het voormalige politiebureau aan de rand van de woonwijk Goverwelle, dat in 2018 is getransformeerd tot appartementengebouw.

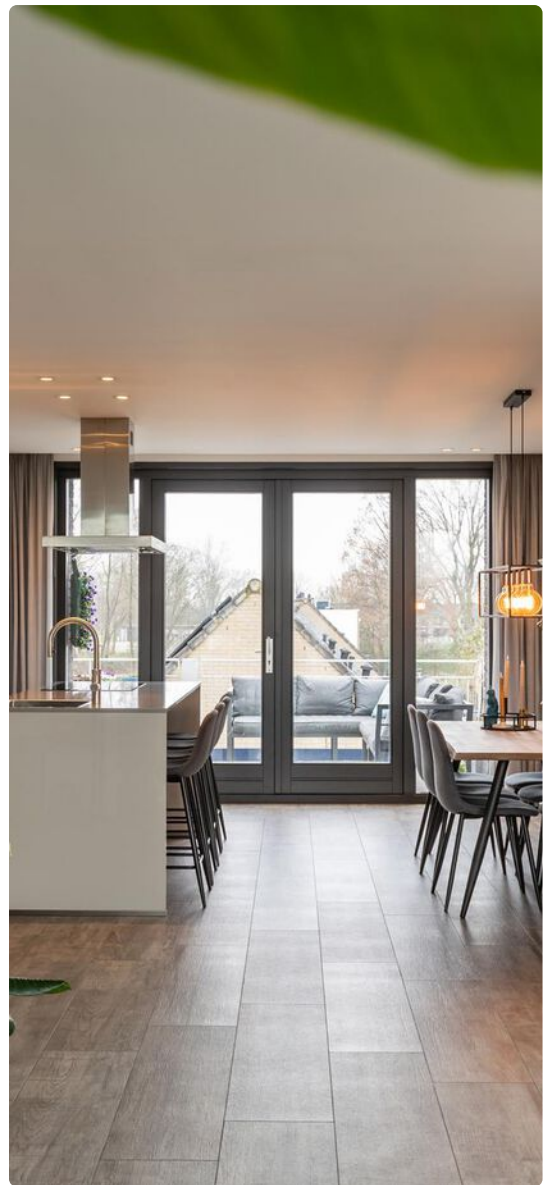
Bijzonderheden:

- Rustig gelegen aan de rand van de wijk Goverwelle;
- Winkels zijn op korte afstand aanwezig in winkelcentrum Goverwelle of de nieuwe supermarkten aan de Sportlaan;
- Nabij NS-station Goverwelle en uitvalswegen richting centrum, snelwegen en de Krimpenerwaard.
- De woning verkeert in zeer goed staat;
- Energielabel A;
- Gehele woning is drempelloos;
- Gehele woning beschikt over een keramische tegelvloer en een strakke wand en

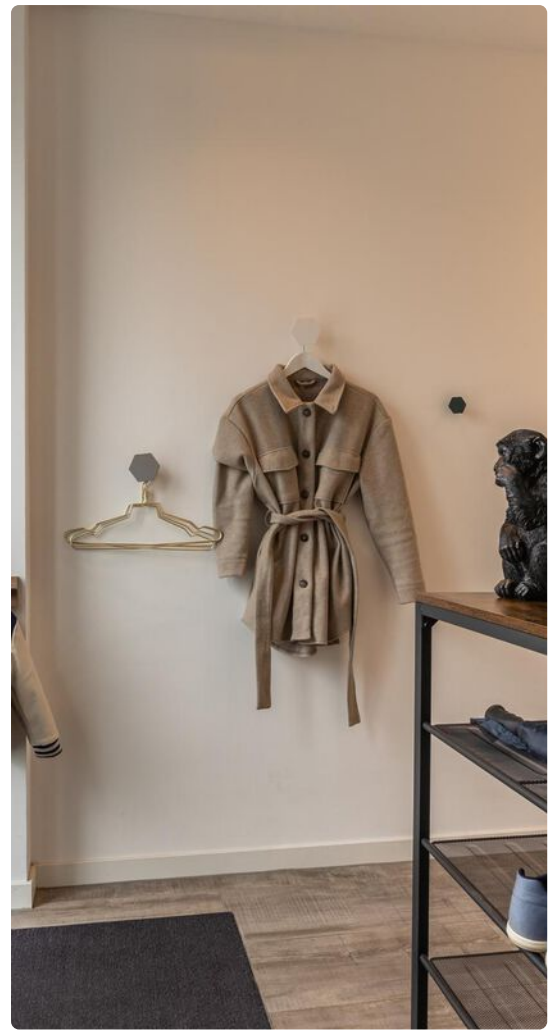
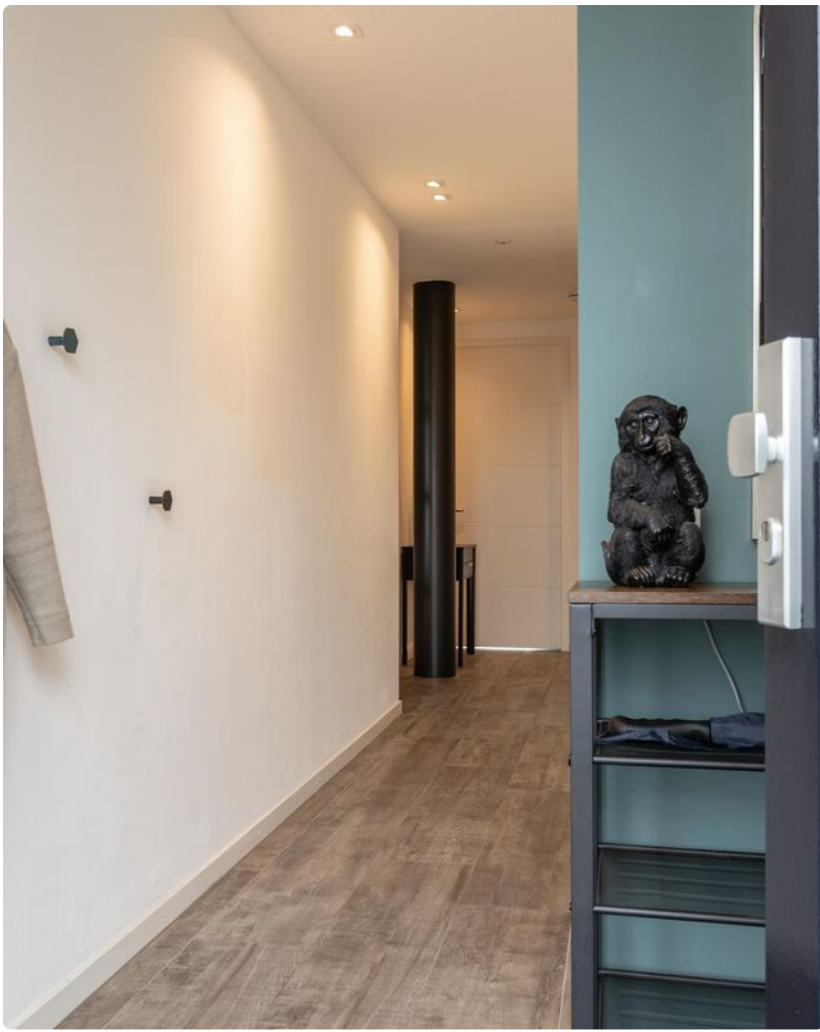


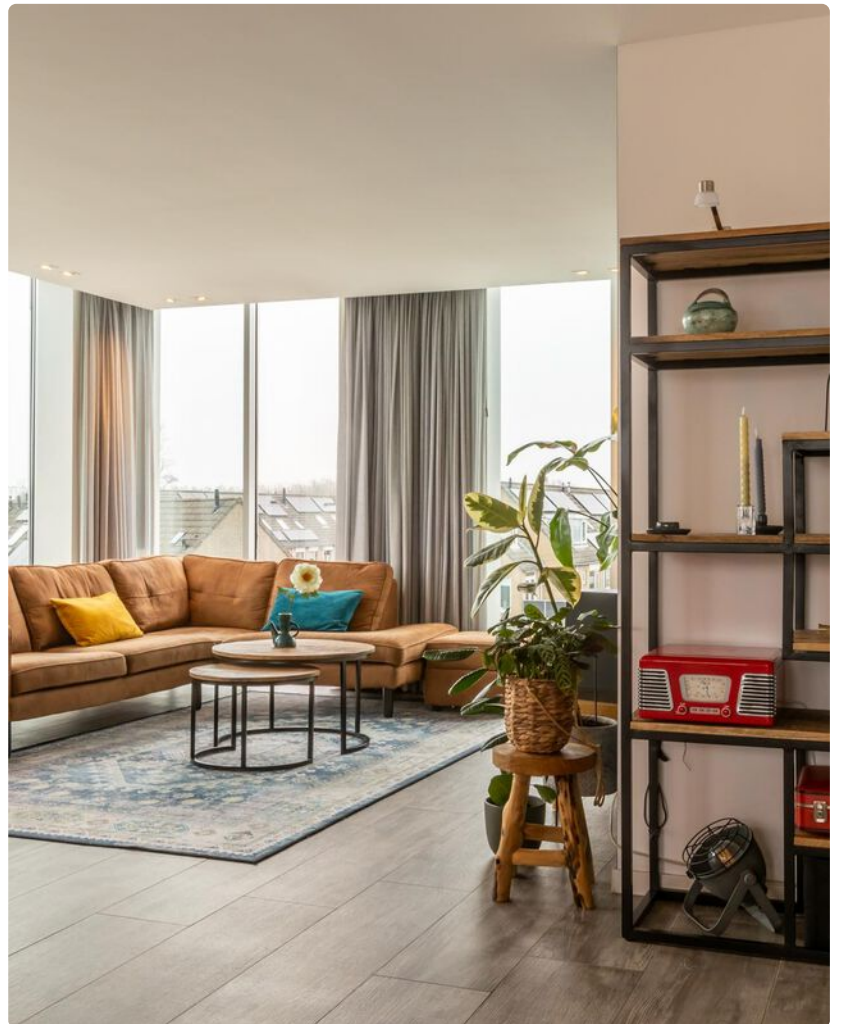
Tweede verdieping

Het appartement is gelegen op de tweede verdieping. Vanaf het terras heeft u toegang tot de entree. Vanuit de hal is er toegang tot alle vertrekken: een vaste kast, 3 slaapkamers, moderne toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, badkamer en de lichte woonkamer met open keuken. In de vaste kast bij binnenkomst in het appartement bevindt zich de opstelplaats voor de was-apparatuur, warmtepomp, verdeler van de vloerverwarming en de meterkast met 11 groepen. Er zijn twee slaapkamers gelegen aan de voorzijde van de woning van ca. 10 m² en ca. 12 m² en één aan de achterzijde van de woning van ca. 8 m². De moderne badkamer van ca. 7 m², gelegen naast het toilet aan het einde van de gang is voorzien van ligbad, dubbele wastafel met meubel, verwarmde en verlichte spiegel, inloopdouche en tweede toilet. De gehele badkamer is betegeld en beschikt over vloerverwarming. De royale, lichte woonkamer van ca. 51 m² wordt verlicht door grote ramen, wat resulteert in een aangename hoeveelheid natuurlijk licht in deze comfortabele ruimte en een vrij uitzicht over de omliggende wijk. De moderne keuken met eiland beschikt over alle hedendaagse inbouwapparatuur, inductieplaat, recirculatie kap, koel/vries combinatie, combi-oven, heteluchtoven, vaatwasser en Quooker. Deze keuken beschikt over veel bergruimte en is afgewerkt met een composiet werkblad. Vanuit de keuken is het terras van ca. 27 m² bereikbaar middels openslaande deuren, het terras is voorzien van keramische tegels en gelegen op het zuidwesten. De gehele woning is voorzien van een keramische tegelvloer.





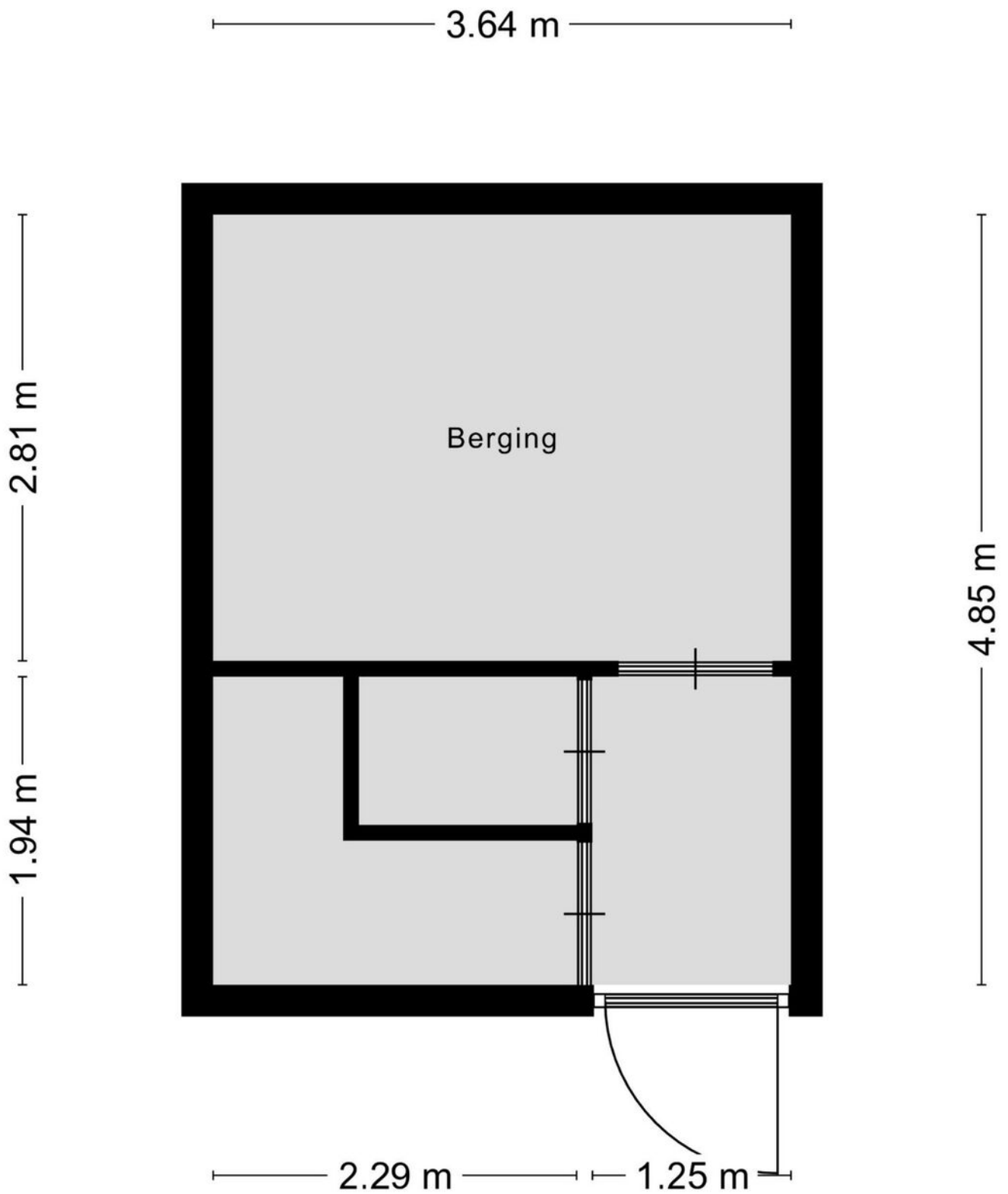




Plattegrond

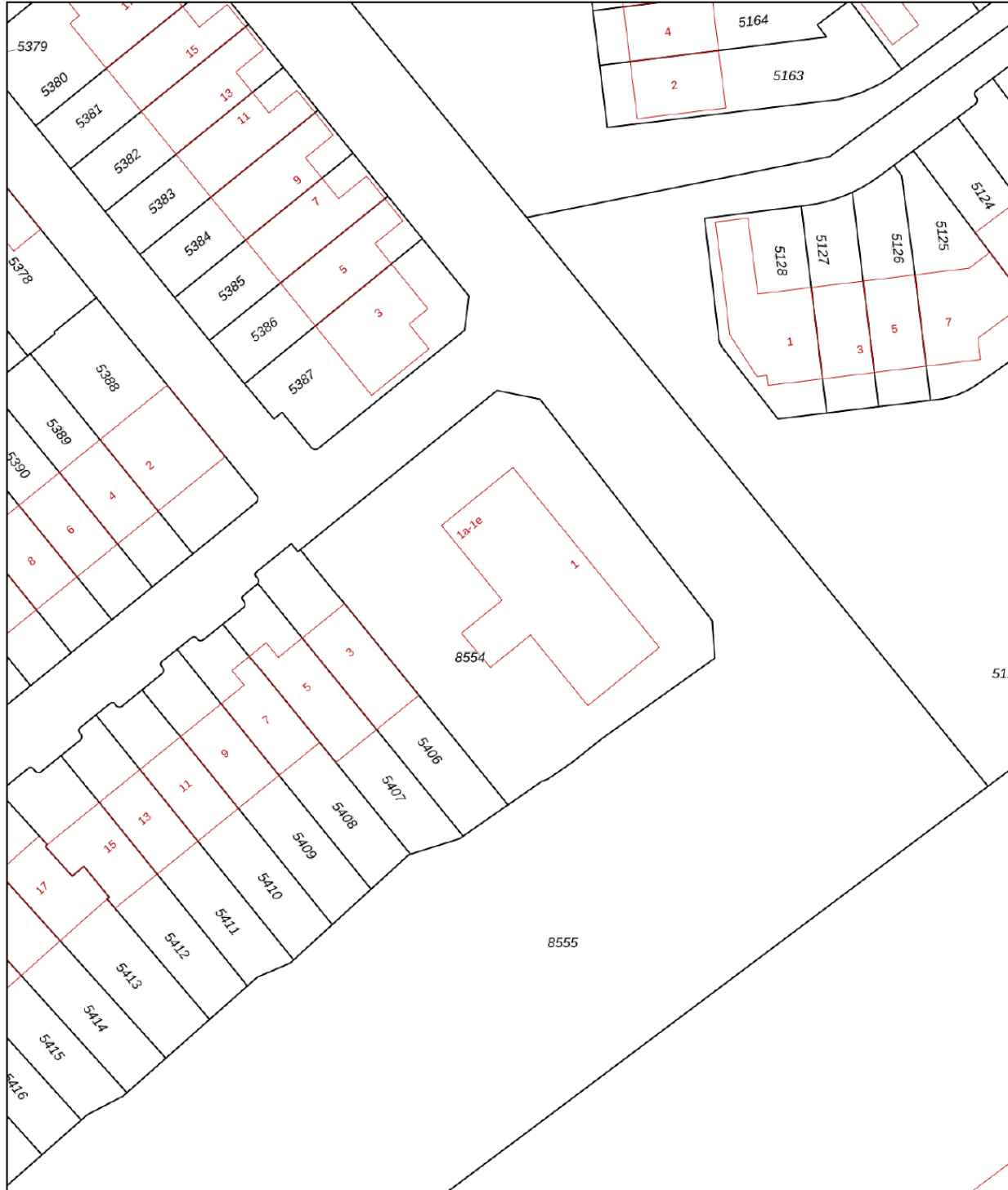


Plattegrond



Kadastrale kaart

Uw referentie: Walmolenerf 1 e



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda

Sectie K

Perceel 8554

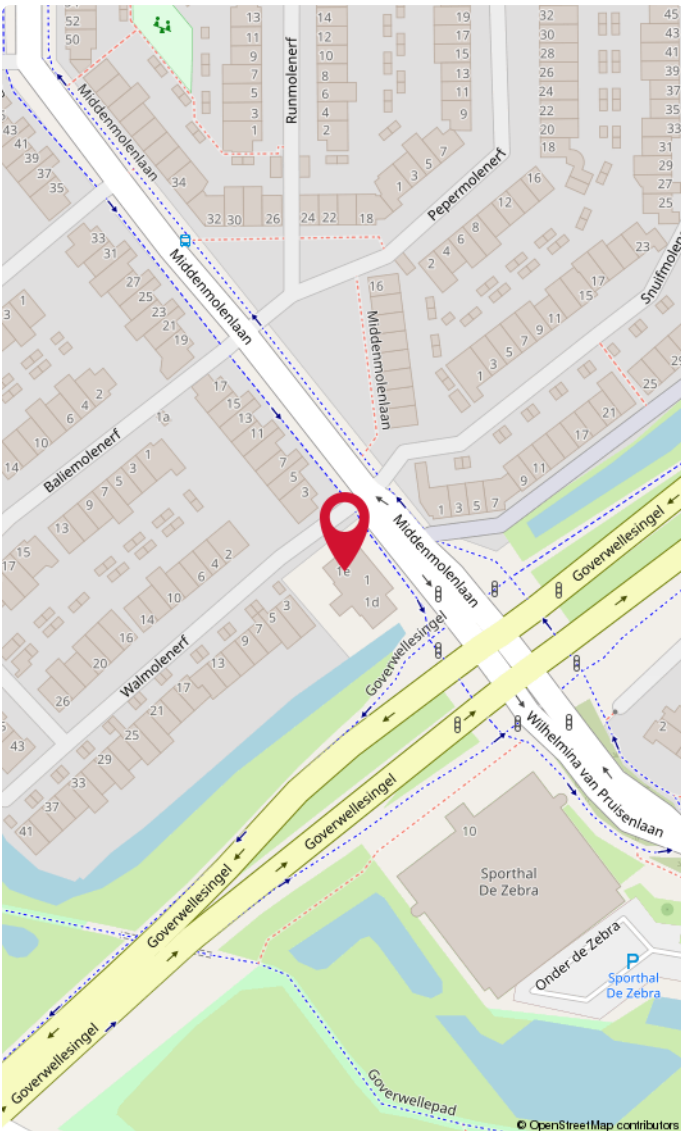
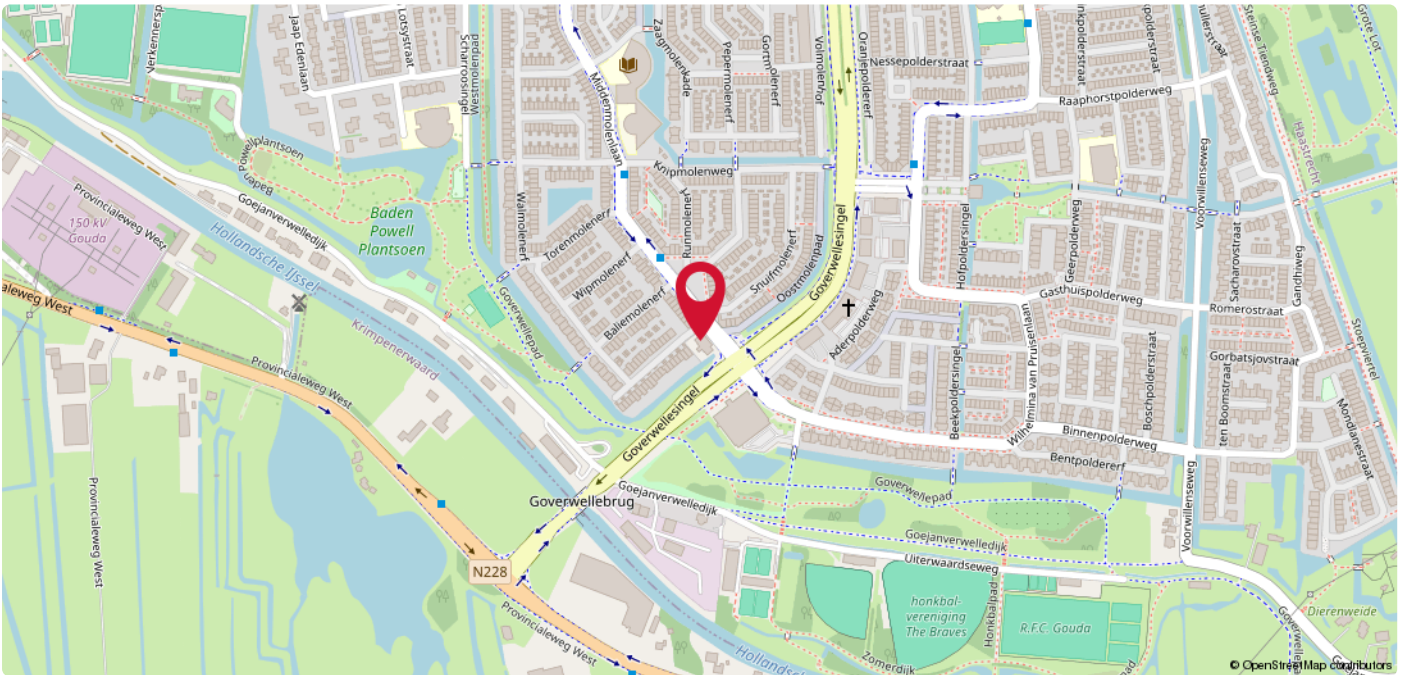
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 februari 2024
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.

Locatie



Gouda

De wijk is in de jaren tachtig en negentig gebouwd. De naam Goverwelle is een afleiding van Goejanverwelle, genoemd naar de dijk aan de zuidzijde van de wijk, de Goejanverwelledijk langs de Hollandse IJssel. De wijk heeft zes buurten: Sportbuurt, Molenbuurt, Polderbuurt, Vrijheidsbuurt, Componistenbuurt en Muziekbuur. Verrassende centrale ligging in het 'Groene hart' nabij diverse voorzieningen zoals het NS-station (Goverwelle), winkelcentrum, ontsluitingswegen recreatiegebieden zoals 'De Reeuwijkse plassen' en het 'Goudse Hout'. Het centrum van Gouda ligt op 5 minuten fietsafstand.

A photograph of a brick building with a large sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign is white with black lettering and a red roof icon above the word 'DUPREE'. A smaller, black sign with white lettering and a red roof icon is also visible on the building.

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?

