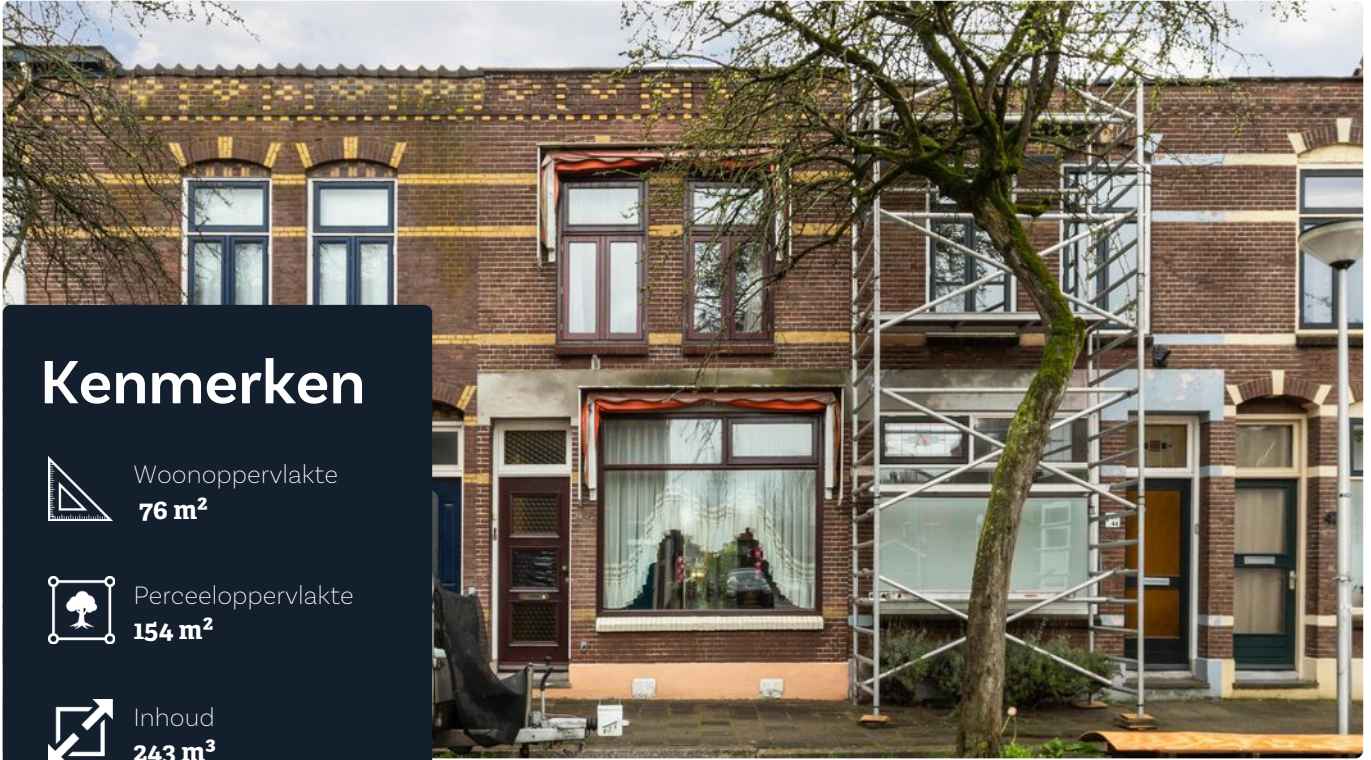




**TE KOOP**

Ijssellaan 46, Gouda

€ 265.000 k.k.



## Kenmerken



Woonoppervlakte  
**76 m<sup>2</sup>**



Perceeloppervlakte  
**154 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**243 m<sup>3</sup>**



Aantal kamers  
**3**



Energielabel  
**E**

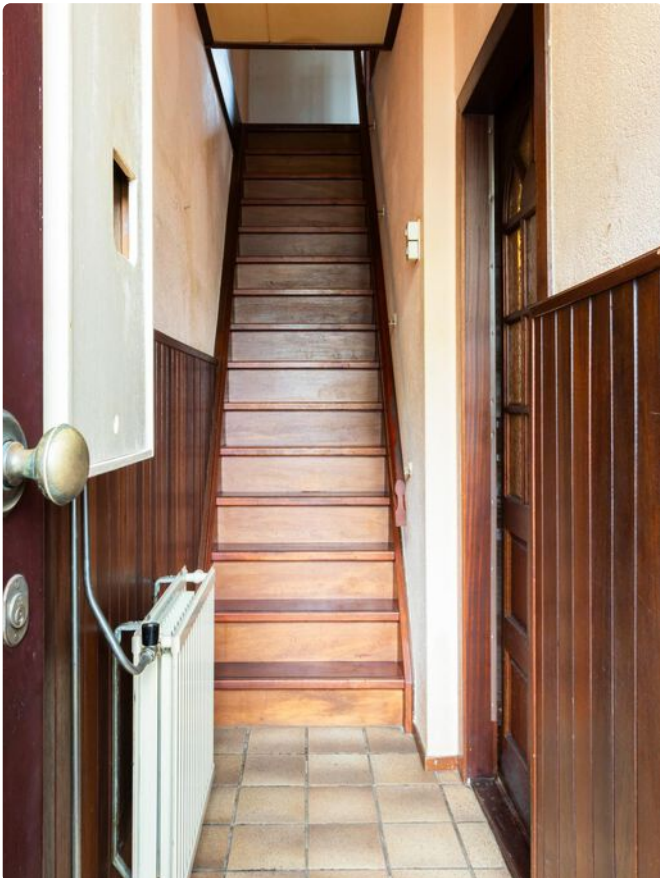
## Omschrijving

Deze starters woning is gelegen in de geliefde wijk Kort Haarlem en is op zoek naar een nieuwe eigenaar die hier met liefde en zorg zijn/haar nieuwe droomwoning van wil maken. Dankzij de rustige straat en de centrale ligging van de wijk is het een zeer prettige leefomgeving. Het centrum, de bibliotheek “de chocolade fabriek”, het NS station en voorzieningen als scholen, sportaccommodaties en winkels zijn op loop- dan wel fietsafstand bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Entree met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, en toegang tot de woonkamer middels een loopdeur. Woonkamer met vaste kast onder de trap en en grote raampartij is gelegen aan de voorzijde van de woning, middels een schuifdeur is er een tweede toegang tot de hal. De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en is de achtertuin middels een schuifdeur bereikbaar.



#### Begane grond:

Entree met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, en toegang tot de woonkamer middels een loopdeur. Woonkamer met vaste kast onder de trap en een grote raampartij is gelegen aan de voorzijde van de woning, middels een schuifdeur is er een tweede toegang tot de hal. De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en is de achtertuin middels een schuifdeur bereikbaar. De keuken beschikt over een wastafel, gasfornuis, oven en koel/vries combinatie.

Vanuit de keuken is de badkamer en separaat toilet bereikbaar welke is gelegen in de uitbouw. De badkamer is voorzien van douche, ligbad, wastafel en tevens bevindt zich hier de opstelplaats voor de wasapparatuur. In deze uitbouw treft u nog de opstelplaats voor de Cv-ketel (2008).

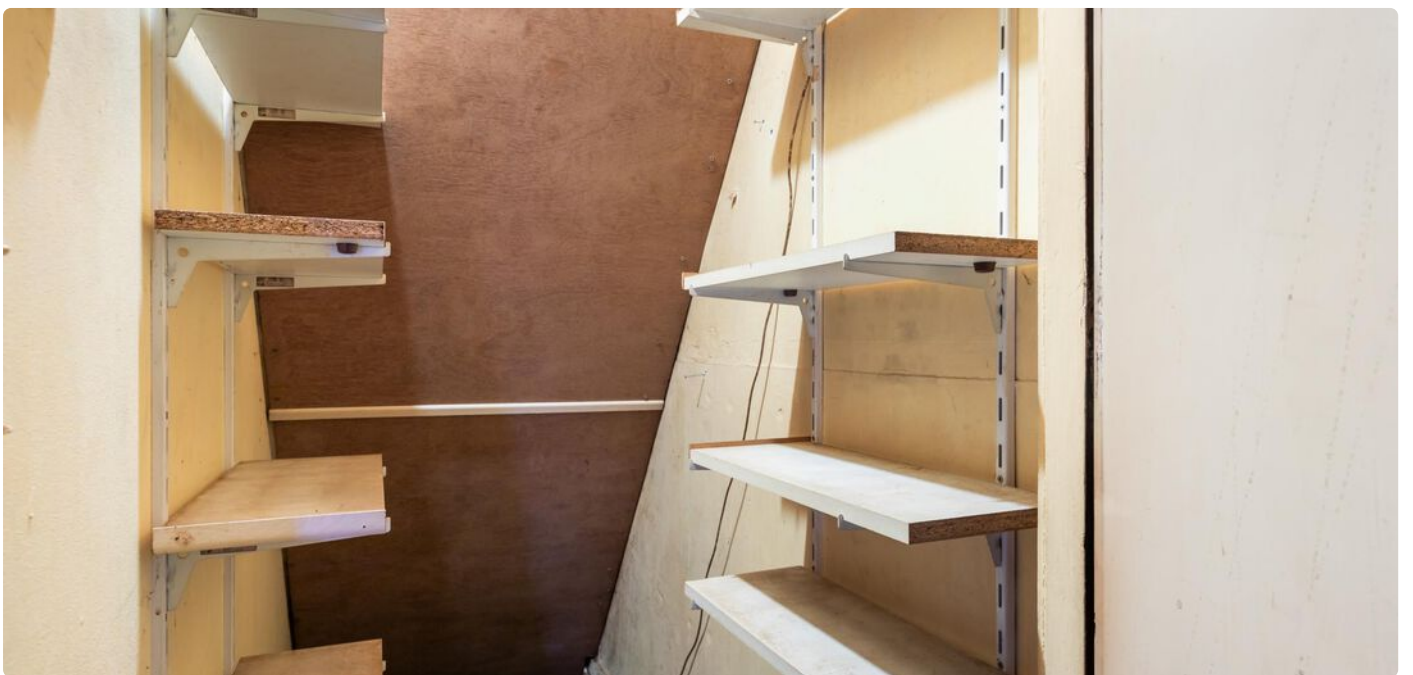
#### Eerste verdieping:

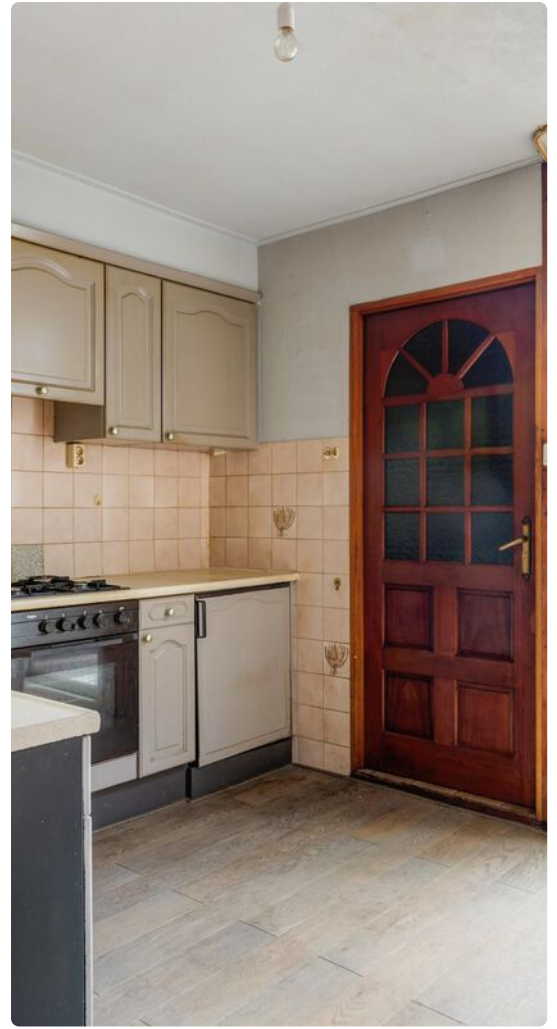
Vanuit de overloop is er toegang tot de twee slaapkamers welke zijn gelegen aan de voor en achterzijde van de woning.

#### Tuin:

Diepe achtertuin met achterom gelegen op het zuidwesten is in zijn geheel omsloten met houten schuttingen en borders welke rijkelijk zijn gevuld met bloemen en planten. De gehele tuin is bestraat. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging die tevens ook toegang biedt naar de poort.

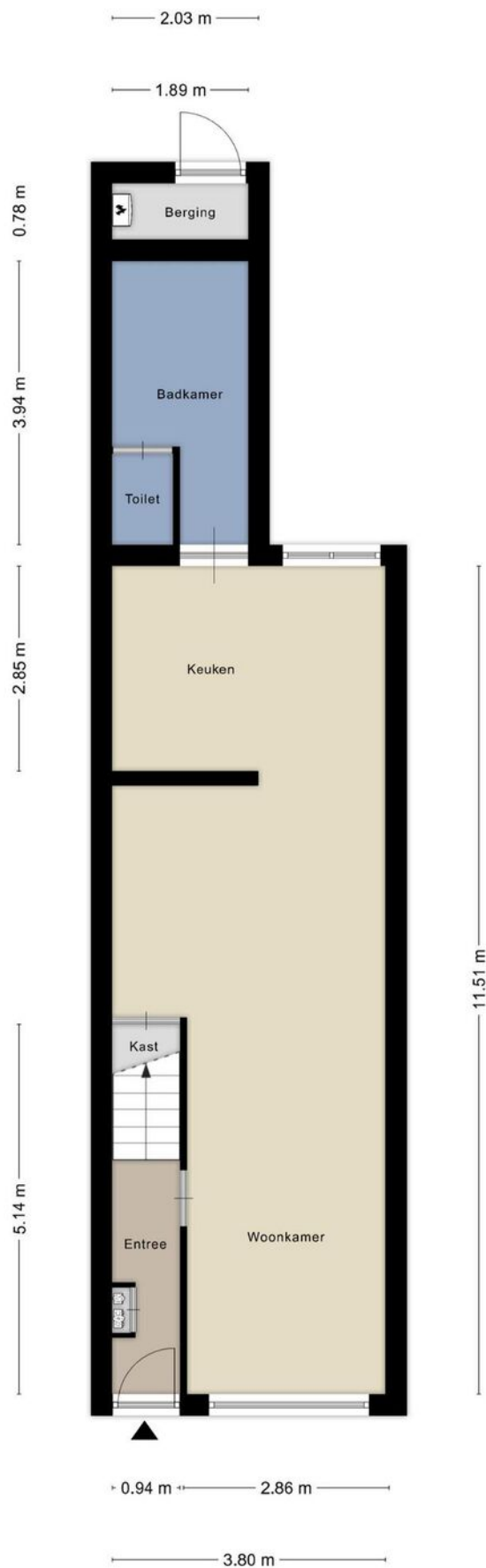




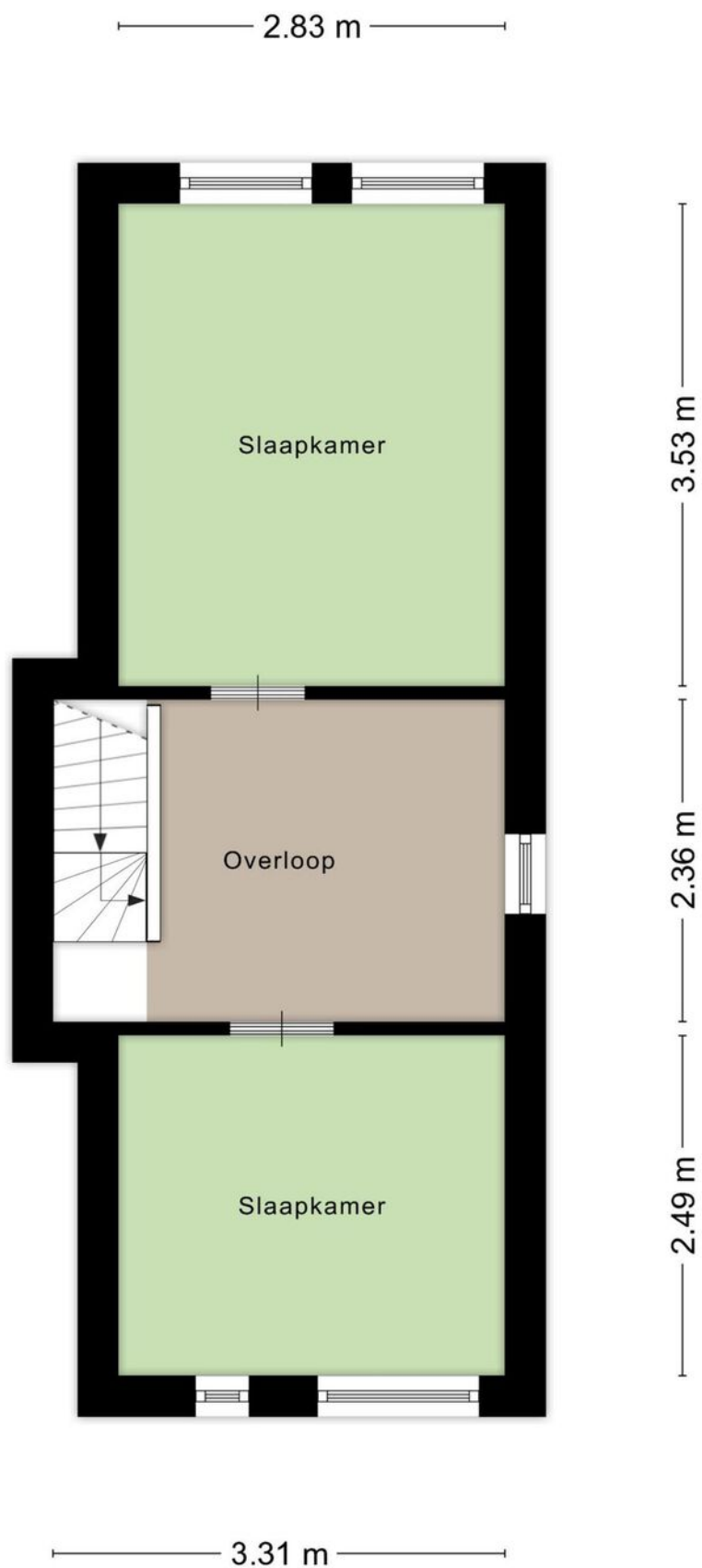




# Plattegrond

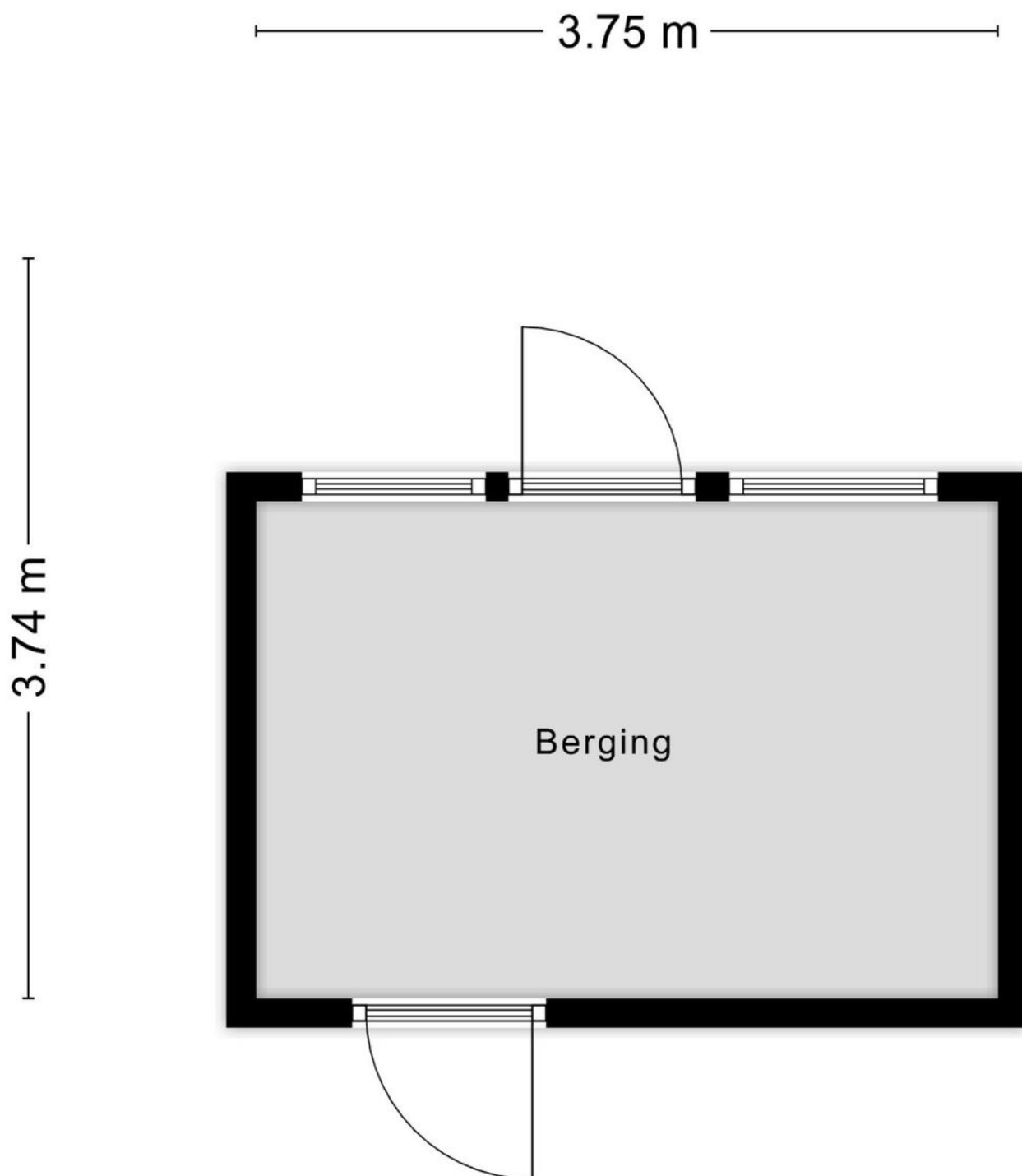


# Plattegrond






## ▶ Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

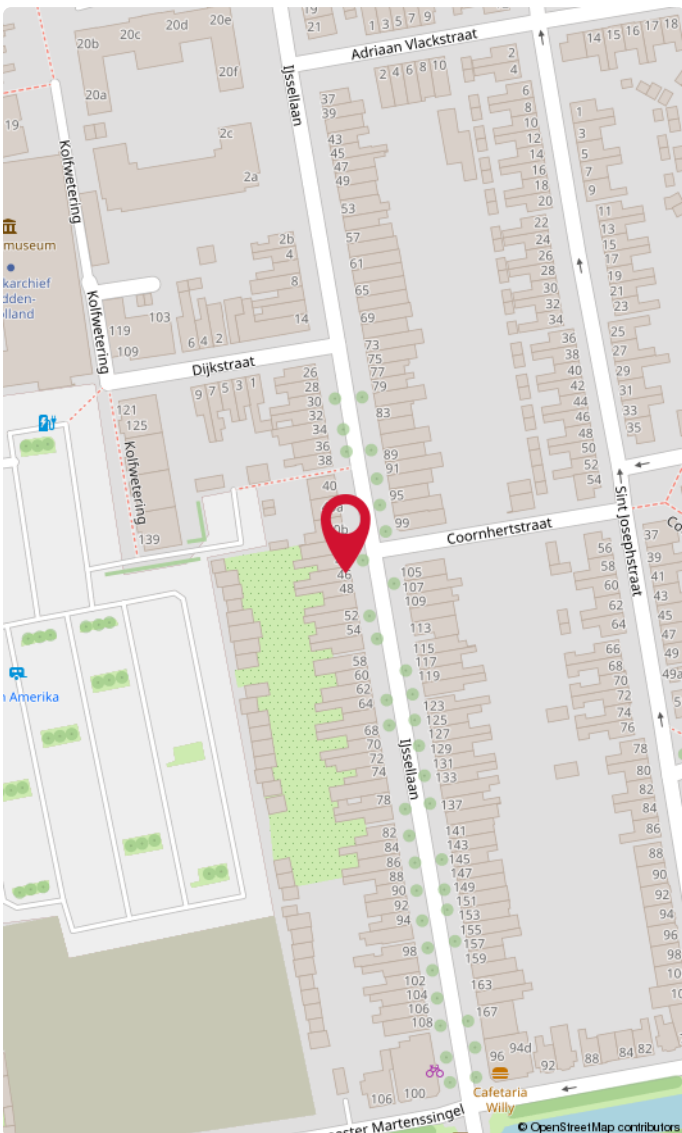
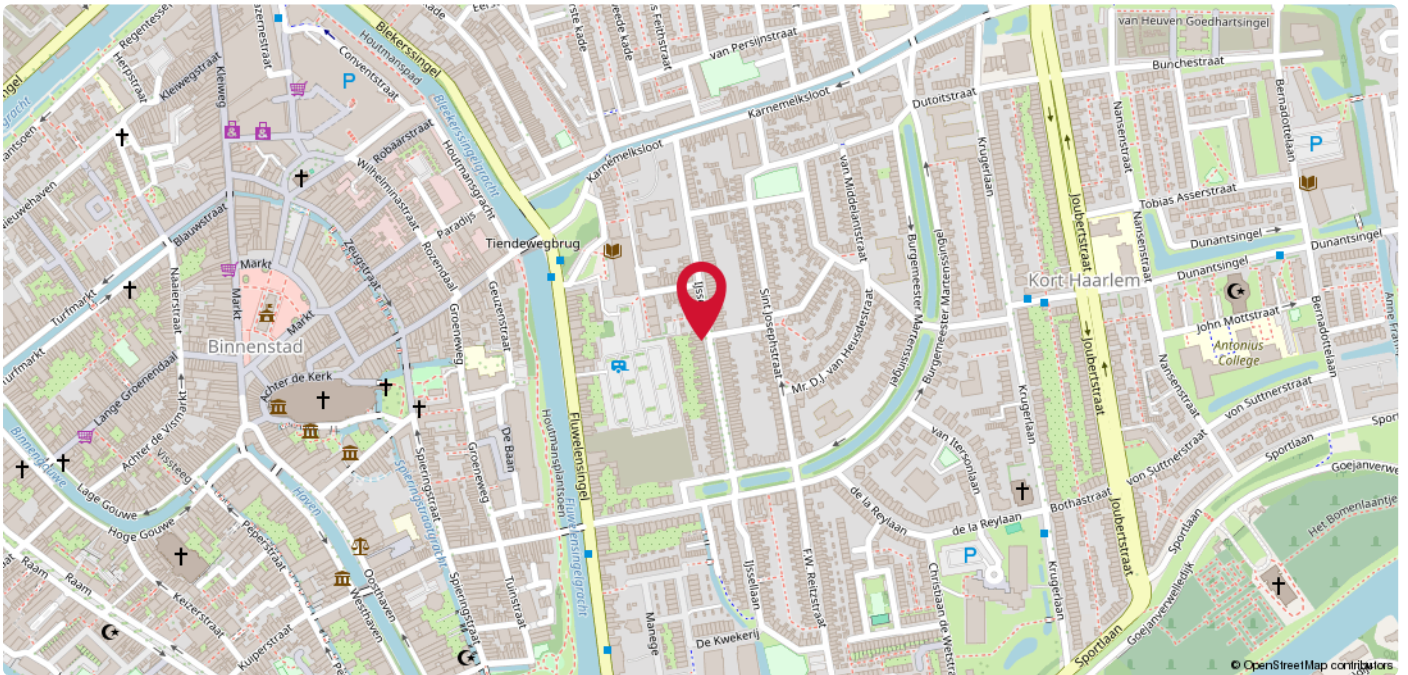


<p><b>12345</b></p> <p><b>25</b></p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gouda</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5354</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 maart 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

Deze woning ligt in de IJssellaan in de wijk Kort Haarlem in Gouda. De wijk is begin 1900 meer tot wasdom geworden zodat rondom de woning voornamelijk karakteristieke jaren 20 en 30 woningen zijn. Tevens is de buurt fraai aangelegd met veel groenstroken en waterpartijen. De IJssellaan ligt zeer dichtbij het centrum en de bibliotheek "De chocolade fabriek" is eigenlijk de naaste buur. Ook andere voorzieningen als het historisch centrum van Gouda, scholen, buurtwinkels, hertenkamp, speeltuinen met trapveldjes en sport gelegenheden zijn op loopafstand aanwezig. Noemenswaardig is ook dat eenmaal per jaar met Pinksteren "de gezelligste" jaarmarkt van Gouda in de IJssellaan en de Josephstraat wordt gehouden.

A photograph of a brick building with a large sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange roof icon above the word 'DUPREE' in large white letters, and 'makelaars' in smaller white letters below it. To the right, a smaller black sign with the same logo is mounted on the wall.

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](http://www.perfectkeur.nl)

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

[www.energielabel.nl/woningen/  
zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)

[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)

[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)





**DUPREE**  
makelaars

Meer weten?

