

**TE KOOP**

Wilhelmina van Pruisenlaan 64, Gouda

€ 750.000 k.k.

## Kenmerken



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



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



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



Aantal kamers  
**6**



Energielabel  
**A**



## Omschrijving

Een woning waar alles klopt!

Aan de rand van de geliefde wijk Goverwelle staat deze smaakvol afgewerkte twee-onder-een-kapwoning, die direct indruk maakt door de prachtig aangelegde achtertuin aan het water. Hier geniet u van ultieme rust, een schitterend uitzicht over de Goejanverwelledijk én een ruim padouk houten vlonderterras aan het water. De tuin is aangelegd in de stijl van een prairie garden, wat zorgt voor een natuurlijke, onderhoudsarme en sfeervolle buitenruimte. De woning beschikt over energielabel A, wat garant staat voor een energiezuinige en comfortabele woonomgeving. Bovendien biedt de woning het gemak van parkeren op eigen terrein, waardoor u altijd verzekerd bent van een plek voor uw auto.

De ligging is eveneens ideaal: rustig, groen en toch in de directe nabijheid van scholen, sportvelden, winkels en openbaar vervoer. Ook de Reeuwijkse Plassen liggen om de hoek en bieden volop mogelijkheden voor watersport, recreatie en mooie wandel- of fietstochten.



#### Begane grond:

Via de entree bereikt u de meterkast, garderobe en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal komt u in de hoogwaardig afgewerkte woonkamer met uitbouw, die volop lichtinval geniet en is voorzien van een sfeervolle houtkachel en een airco, voor extra comfort in elk seizoen. De woonkamer is uitgerust met een onderhoudsarme schuifpui, waardoor binnen en buiten prachtig met elkaar verbonden zijn. De begane grond is afgewerkt met een plavuizen vloer met vloerverwarming, strakke wand- en plafondafwerking en een moderne stalen deur naar de woonkamer, wat een luxe en eigentijdse uitstraling geeft. De uitbouw aan de achterzijde biedt ruimte voor een riante eettafel, ideaal om te dineren met uitzicht op de zonnige achtertuin op het zuiden. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een extra uitbouw die momenteel dienstdoet als tv-kamer, maar ook uitstekend geschikt is als ontspannings- of werkruimte.

Vanuit de woonkamer is er tevens toegang tot de tussenruimte, waarin de opstelplaats voor de wasapparatuur is gesitueerd. Vanuit deze ruimte bereikt u de slaapkamer op de begane grond, gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is voorzien van een eigen airco (2024) en biedt een comfortabele en frisse slaap- of werkruimte, ideaal voor gasten of gebruik als thuishkantoor.



De woning beschikt over een moderne en hoogwaardig afgewerkte keuken van topsegment, namelijk een Next125 keuken. Deze keuken combineert design, functionaliteit en luxe op hoog niveau. Het hart van de keuken wordt gevormd door een kostbaar Falcon fornuis (2020) met twee ovens en een grill, ideaal voor de kookliefhebber. Daarnaast is de keuken volledig uitgerust met hedendaagse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast inductiekookplaat en vaatwasser. Dankzij de slimme indeling en de vele kastruimtes biedt de keuken volop bergruimte. Het geheel is afgewerkt met een stijlvol en duurzaam composiet werkblad, dat de keuken een luxe uitstraling geeft en tegelijk onderhoudsvriendelijk maakt. De open opstelling zorgt bovendien voor een natuurlijke verbinding met zowel de woonkamer als de eetruimte, waardoor dit een centrale plek in huis is om te koken, tafelen en samen te komen.



#### Eerste verdieping:

Vanaf de overloop is er toegang tot alle vertrekken en de trap naar de tweede verdieping. Deze verdieping beschikt over twee slaapkamers, een kast met opstelplaats voor de CV-ketel en de badkamer. De ruime ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een kastenwand over de gehele breedte en biedt bovendien rechtstreekse toegang tot de badkamer. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. De badkamer is volledig betegeld en gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Deze is uitgerust met een ligbad, inloofdouche, tweede toilet en een badmeubel, waardoor comfort en luxe perfect samenkomen.

#### Tweede verdieping:

Via de overloop met dakkapel zijn twee fijne slaapkamers bereikbaar. Beide kamers zijn keurig afgewerkt met een strakke vloerafwerking en bieden een prettige hoeveelheid lichtinval.

Beide slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en kijken uit op de zonnige achtertuin, wat zorgt voor een aangename en rustige sfeer. In één van de slaapkamers bevindt zich tevens de toegang tot een praktische berging, gelegen in het schuine gedeelte van het dak — ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of andere benodigdheden.



#### Achtertuint:

Deze prachtige tuin op het zuiden is een echte blikvanger en perfect voor wie van groen en rust houdt. De tuin is ontworpen in Prairie Garden-stijl, zeer onderhoudsvriendelijk en rijk aan beplanting, waardoor een natuurlijke en serene sfeer ontstaat. Dankzij de Padouk houten vlonders geniet u van een luxe buitenbeleving, terwijl de tuin direct aan het water ligt met een schitterend uitzicht over de Goejanvervelledijk. Een echte 'wauw'-tuin waar binnen en buiten naadloos samenkomen.

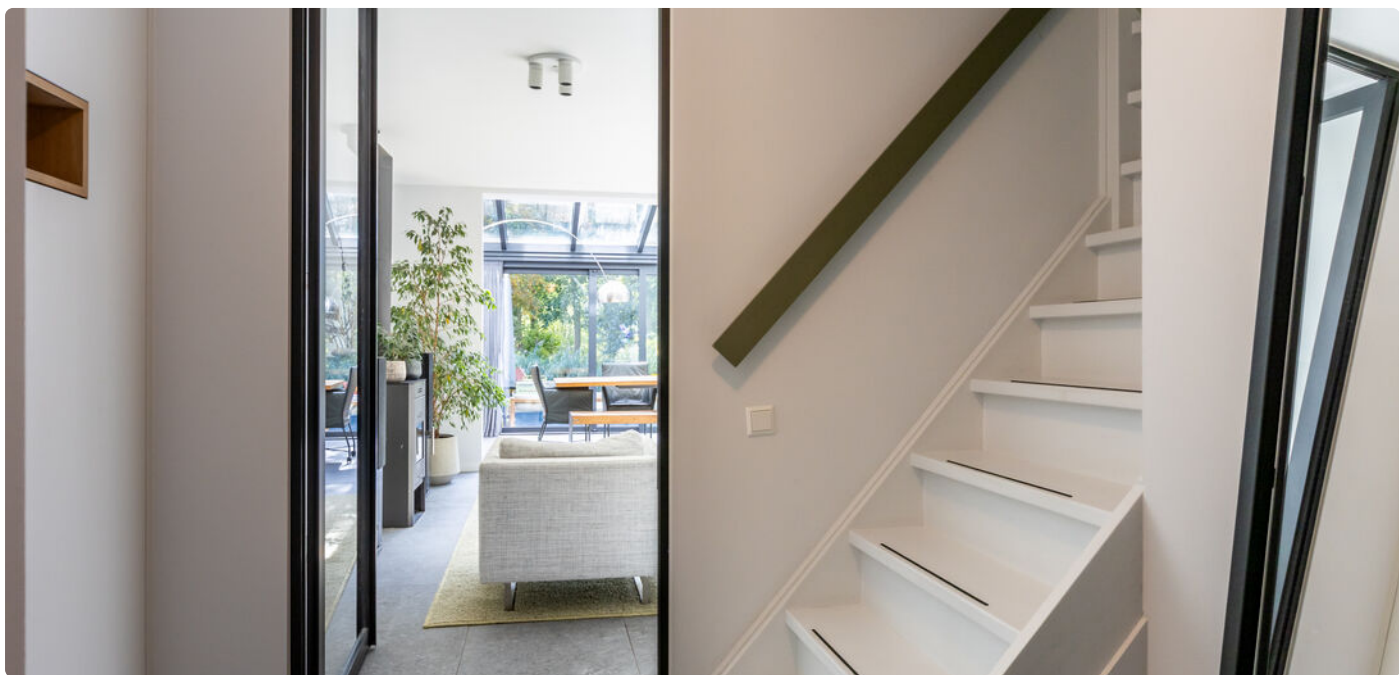
#### Berging:

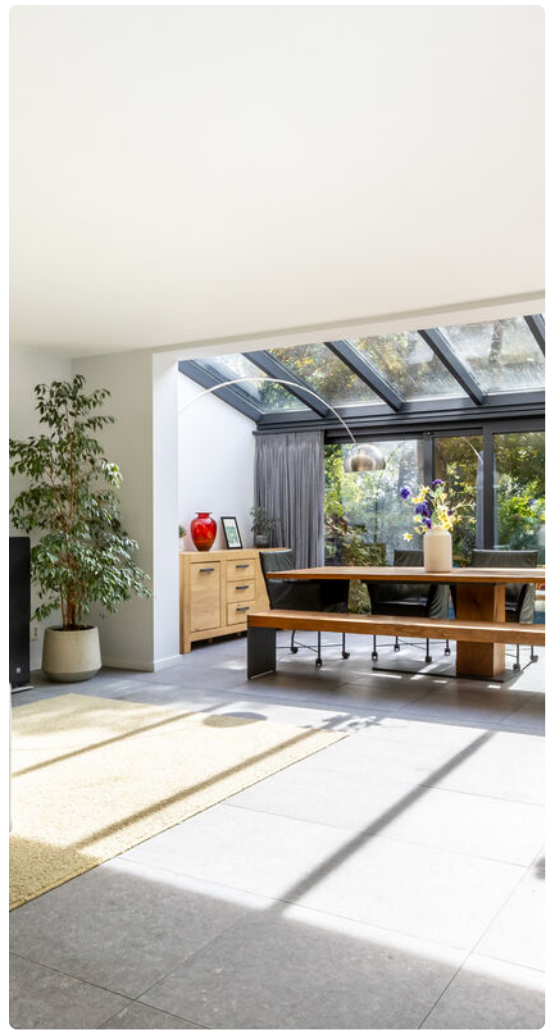
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich, naast het houten fietsenhok, een ruime berging. Deze is bereikbaar vanaf de buitenzijde van de woning. De berging biedt meer dan voldoende opbergruimte voor tuinmateriaal, kluspullen en andere benodigdheden. Een extra pluspunt is de kleine 'zolder' in de berging, ideaal voor het opbergen van grotere of seizoensgebonden items, zoals een dakkofer of kampeerspullen. Kortom, een zeer functionele en royale bergruimte die bijdraagt aan het wooncomfort.

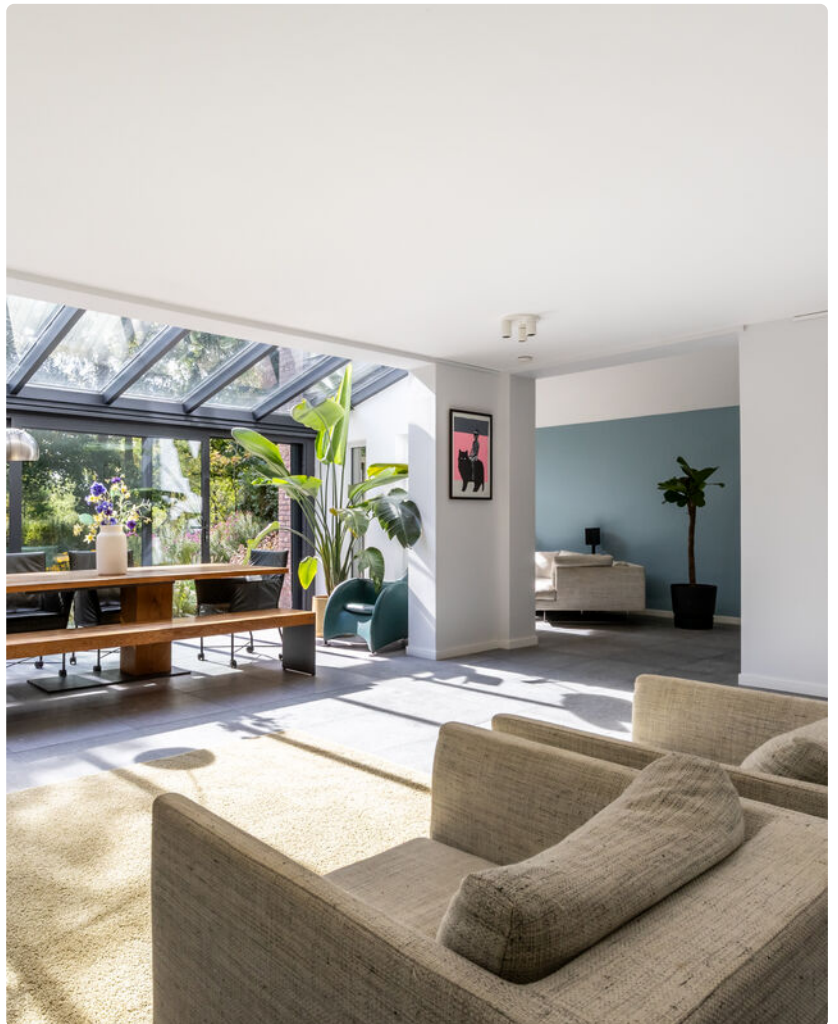
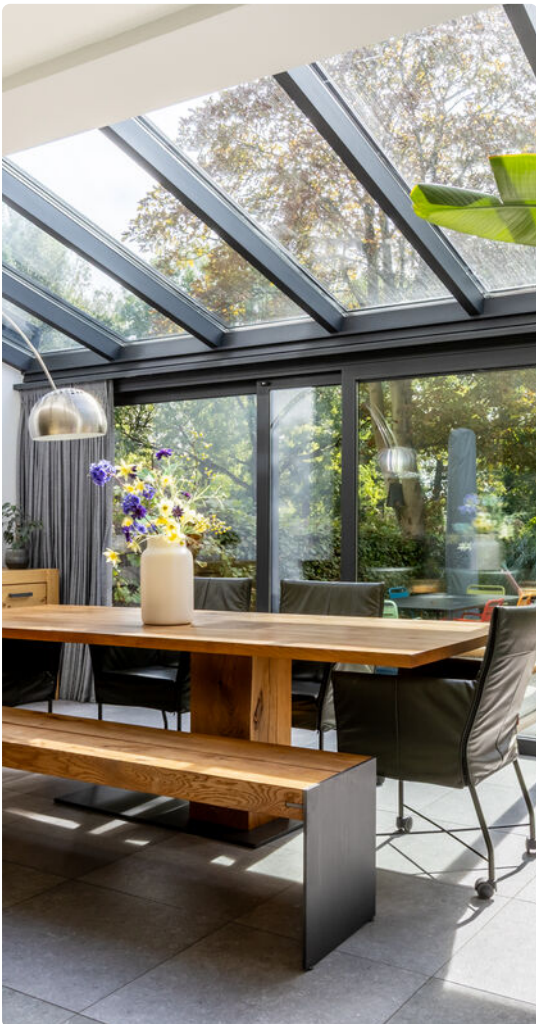
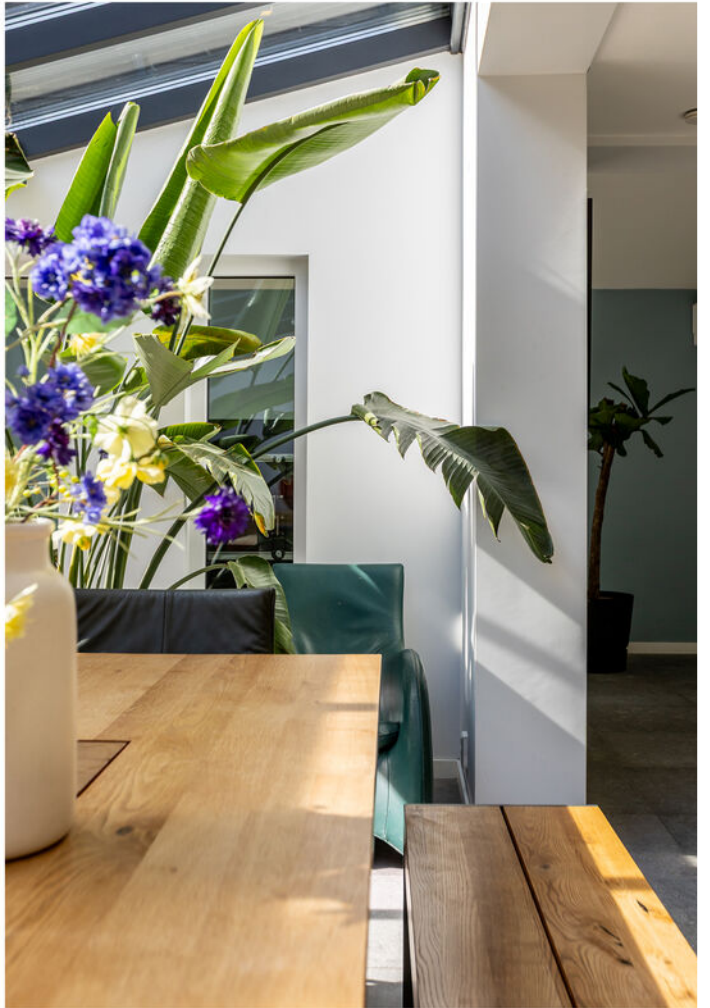
#### Voortuin:

Riante voortuin met voldoende ruimte en de mogelijkheid om comfortabel op eigen terrein te parkeren.









# Plattegrond



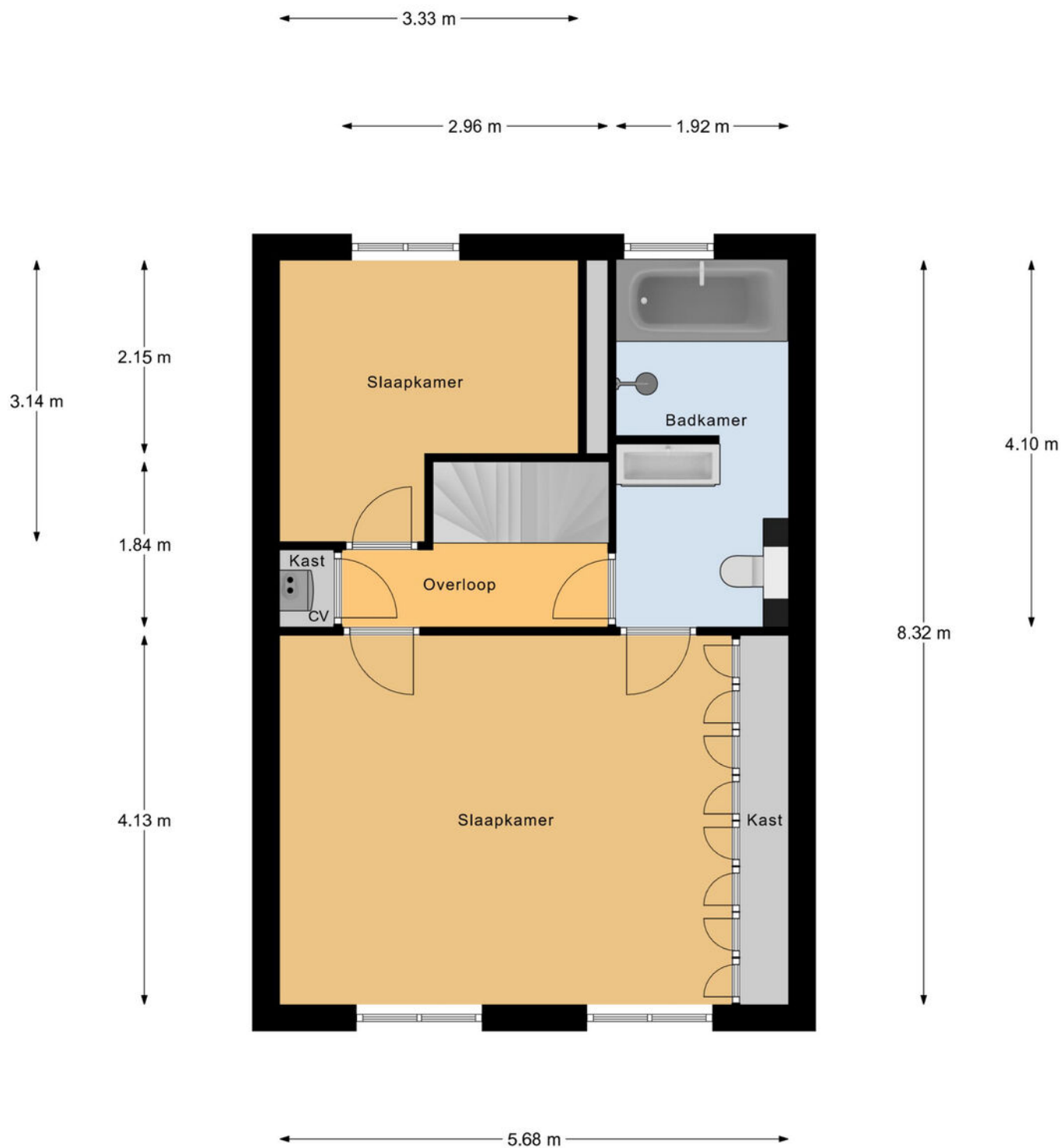
Begane Grond

# Plattegrond



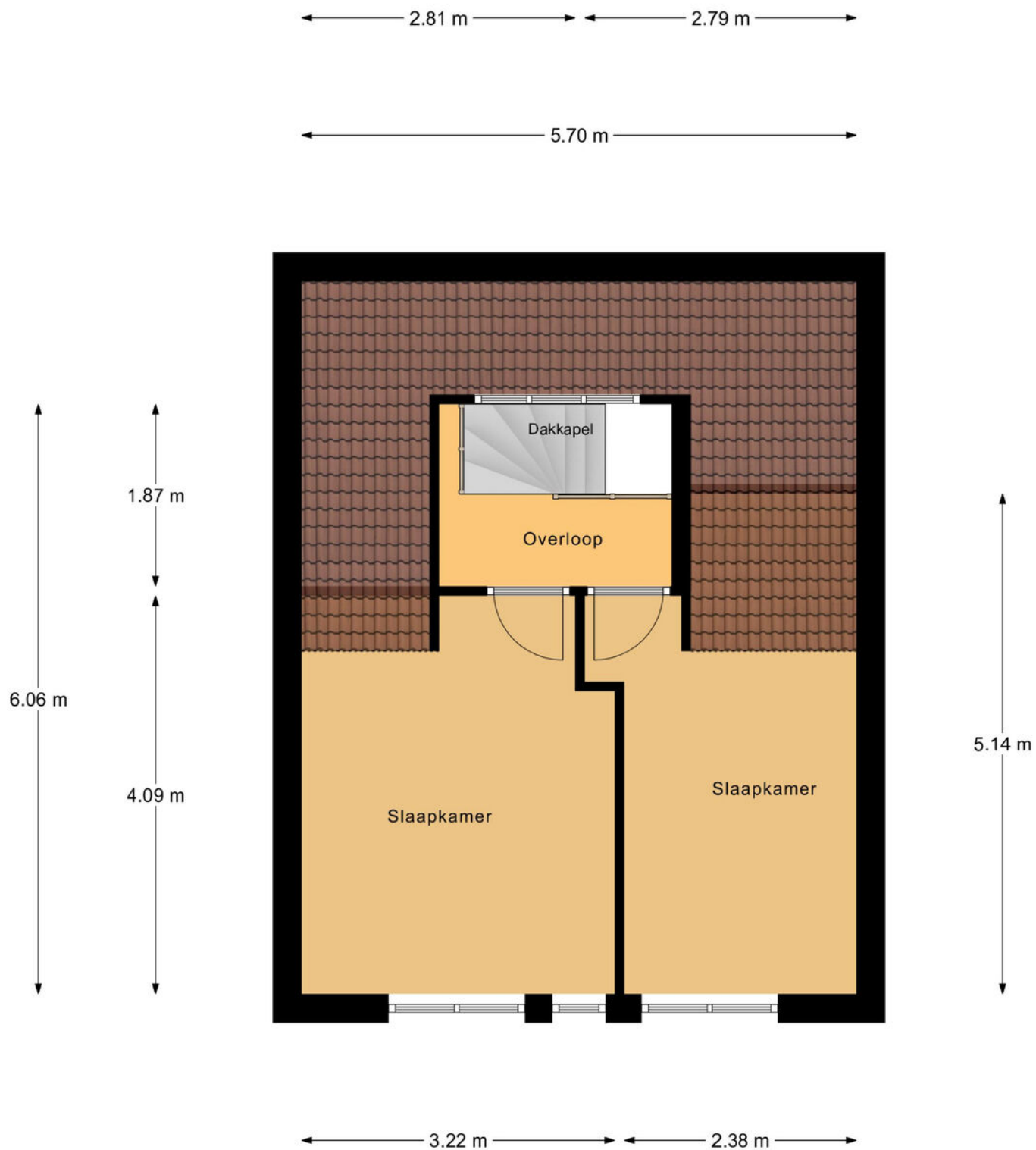
Begane Grond Tuin

# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nieuwdorperweg 11a



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gouda

K

5910

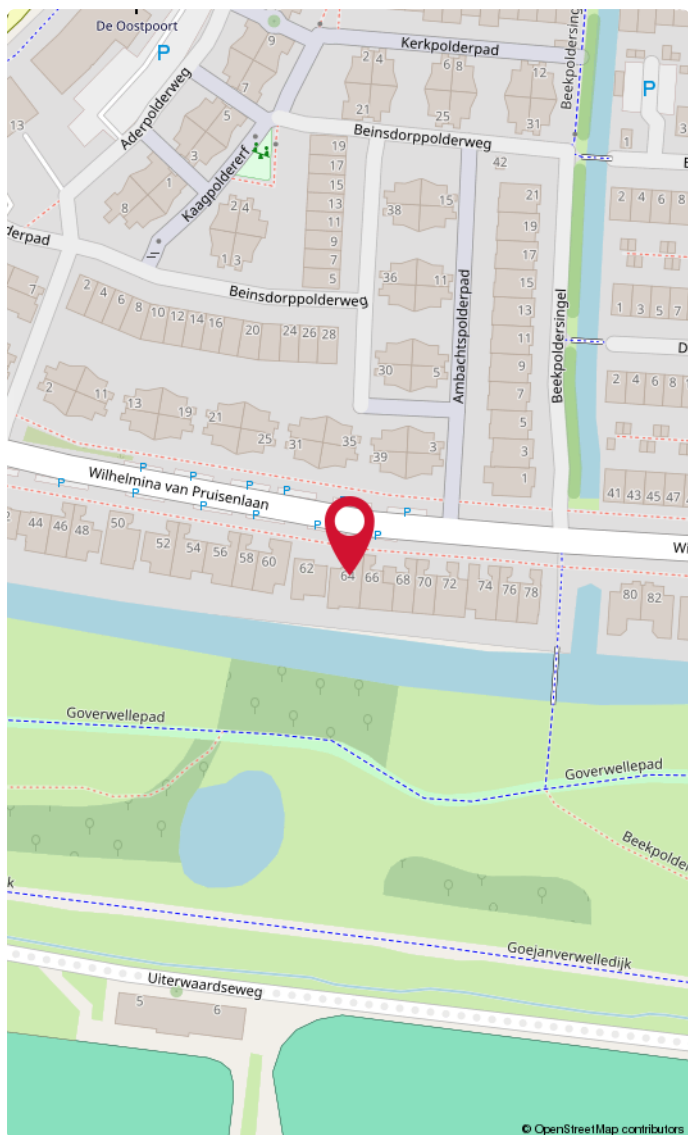
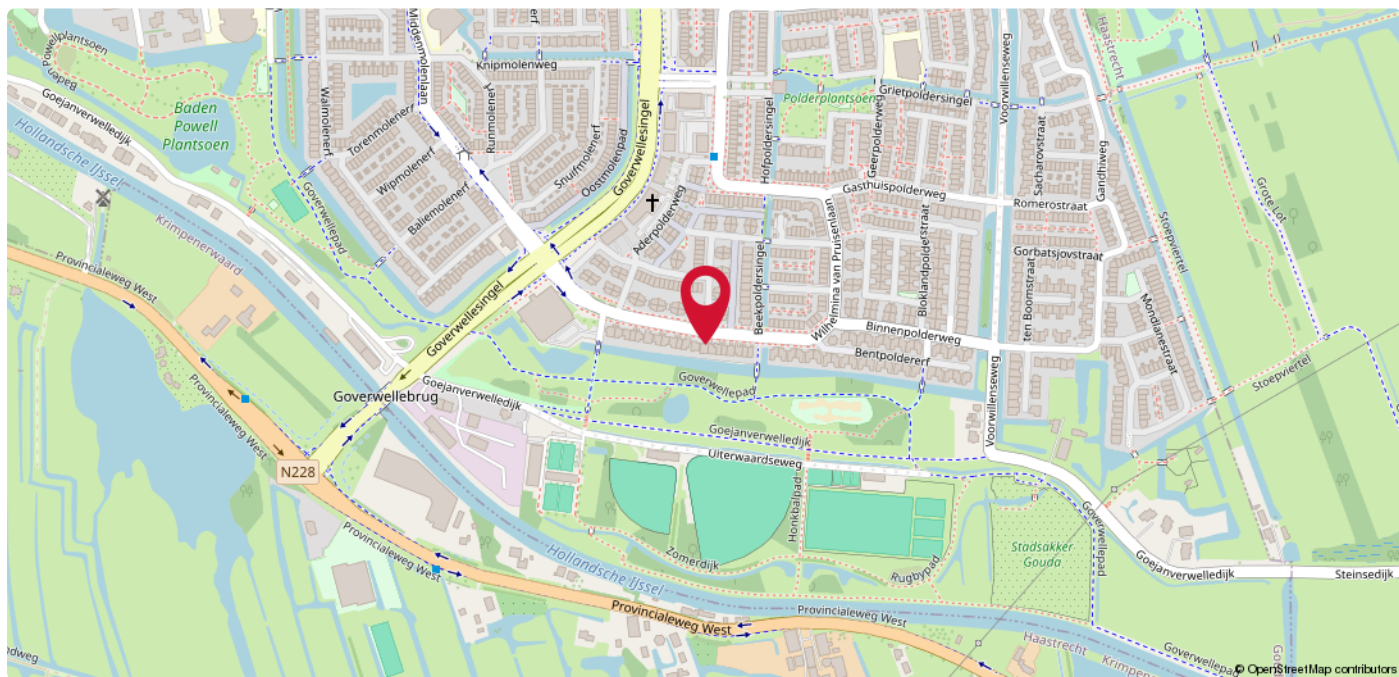
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

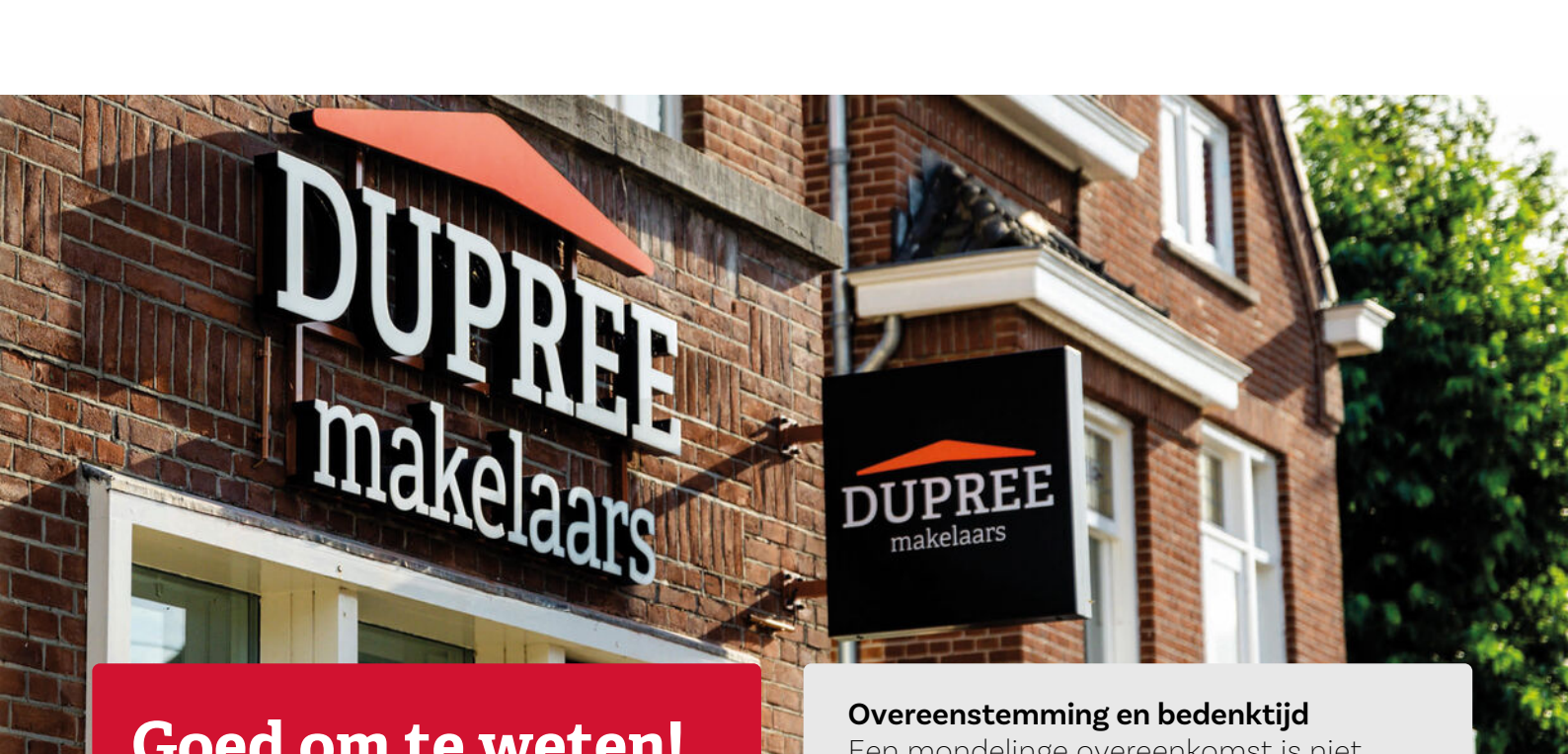
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Locatie



## Goverwelle

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 Muziekbuilt. 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.

The image shows the exterior of a brick building housing a real estate office. A large, white, three-dimensional sign on the wall reads 'DUPREE makelaars'. Above the sign is a small orange roof-like graphic. To the right, a black rectangular sign with a white border also features the 'DUPREE makelaars' logo and text, with the same orange roof graphic above it. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible on the right side of the frame.

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





Meer weten?

