



TE KOOP

Tollensstraat 18, Gouda

€ 225.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
44 m²



Perceeloppervlakte
57 m²



Inhoud
180 m³



Aantal kamers
3



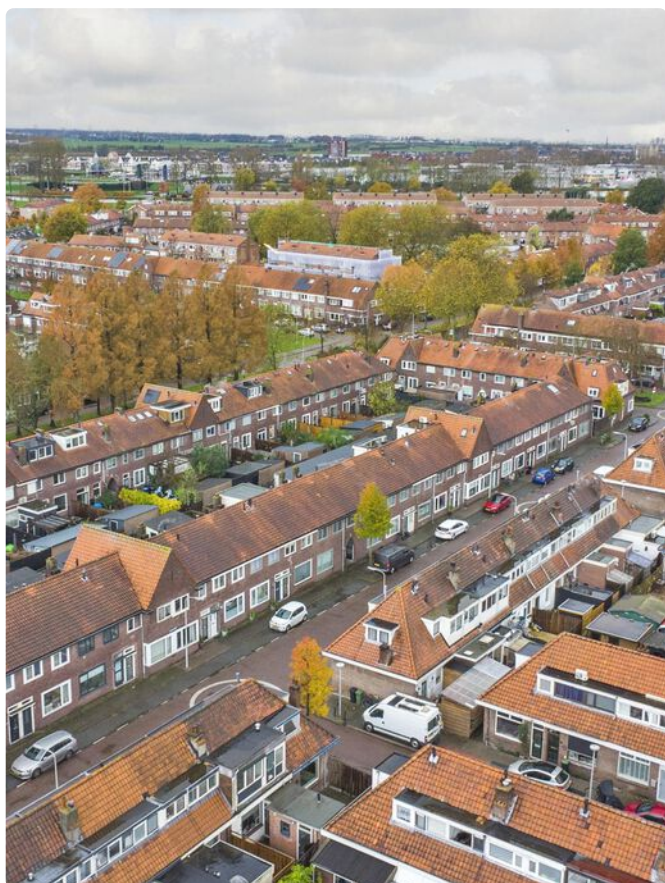
Energielabel
F



Omschrijving

Welkom in de geliefde woonwijk Korte Akkeren!. Aan de Tollensstraat 18 vindt u deze eindwoning met mogelijkheden om helemaal naar uw eigen smaak te transformeren. Dit klushuis biedt een royale woonoppervlakte van 44 m² en een praktische indeling, ideaal om uw creatieve woonwensen werkelijkheid te maken. Pak deze kans en ontdek hoe u van deze woning uw droomhuis kunt maken!

De woning heeft een centrale ligging met alle voorzieningen binnen handbereik. Binnen vijf minuten fietsen bent u in het bruisende centrum van Gouda. Diverse scholen, supermarkten, de huisartsenpraktijk, restaurants, buurtwinkels en sportverenigingen bevinden zich tevens op loopafstand. In de buurt bevindt zich een leuke speeltuin "De Sluis" waar de kinderen lekker buiten kunnen spelen. Ook het NS-station Gouda bereikt u fietsend met vijf minuten waardoor de grote steden Rotterdam, Den Haag en Utrecht goed bereikbaar zijn.



Begane grond:

Bij binnenkomst valt meteen op hoe licht deze woning is. De ruime hal met toilet en trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is ruim en beschikt over een laminaatvloer. Dankzij de grote ramen is er veel daglicht en uitzicht op de tuin.

Aan de achterzijde vindt u de open keuken, praktisch ingedeeld en voorzien van inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, combimagnetron en vaatwasser.

Vanuit de keuken is er toegang naar de achtertuin welke beschikt over een achterom.

Eerste verdieping:

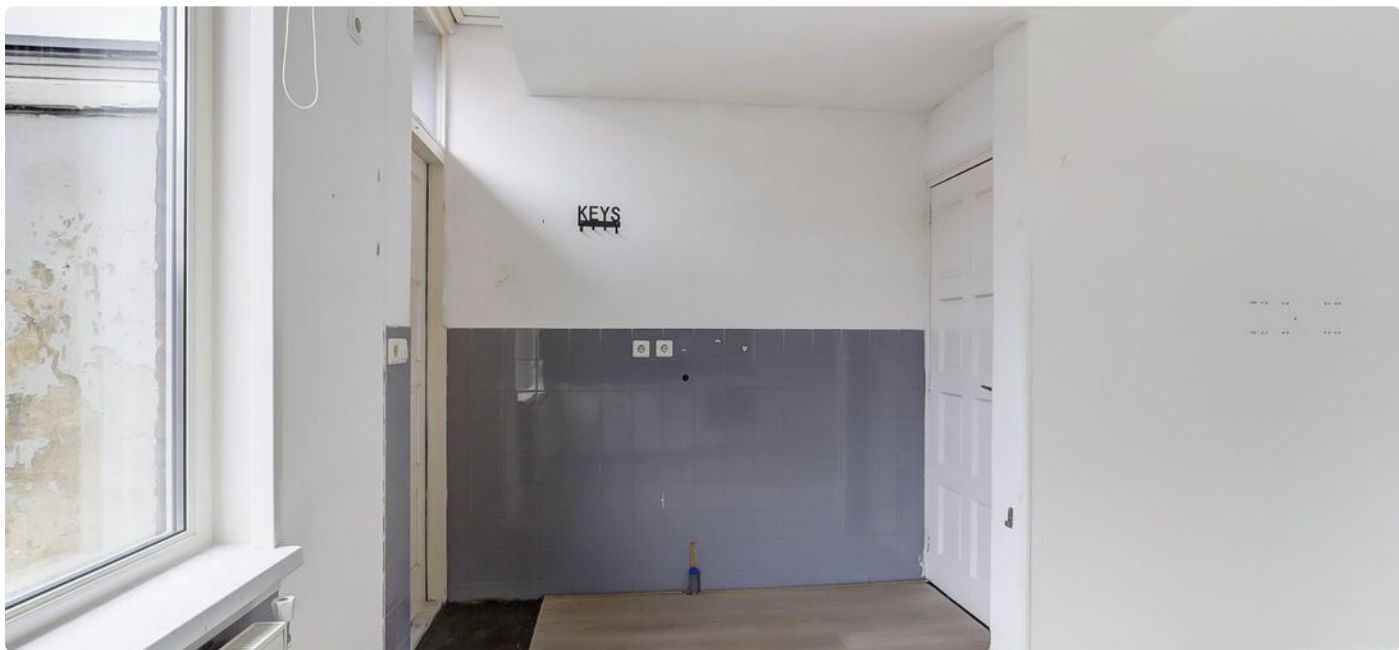
Vanuit de overloop is er toegang tot alle vertrekken, twee slaapkamer en de badkamer. De slaapkamers zijn gelegen aan de voor en achter zijde van de woning en beschikken beide over een dakkapel. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel, ook de badkamer beschikt over een dakkapel. Vanuit de overloop is er toegang middels een vlizotrap naar de zolder.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de ruime zolderverdieping. Deze veelzijdige ruimte biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Of u nu behoefte heeft aan extra opslagruimte, een werkplek of een hobbykamer, deze verdieping past zich moeiteloos aan uw wensen aan.

De aangeboden woning is in het verleden verhuurd geweest. De eigenaar heeft de woning niet zelf bewoond. Hierom worden de 'Niet-zelfbewoning', 'asbest' -en 'ouderdomsclausules' opgenomen in de koopovereenkomst.



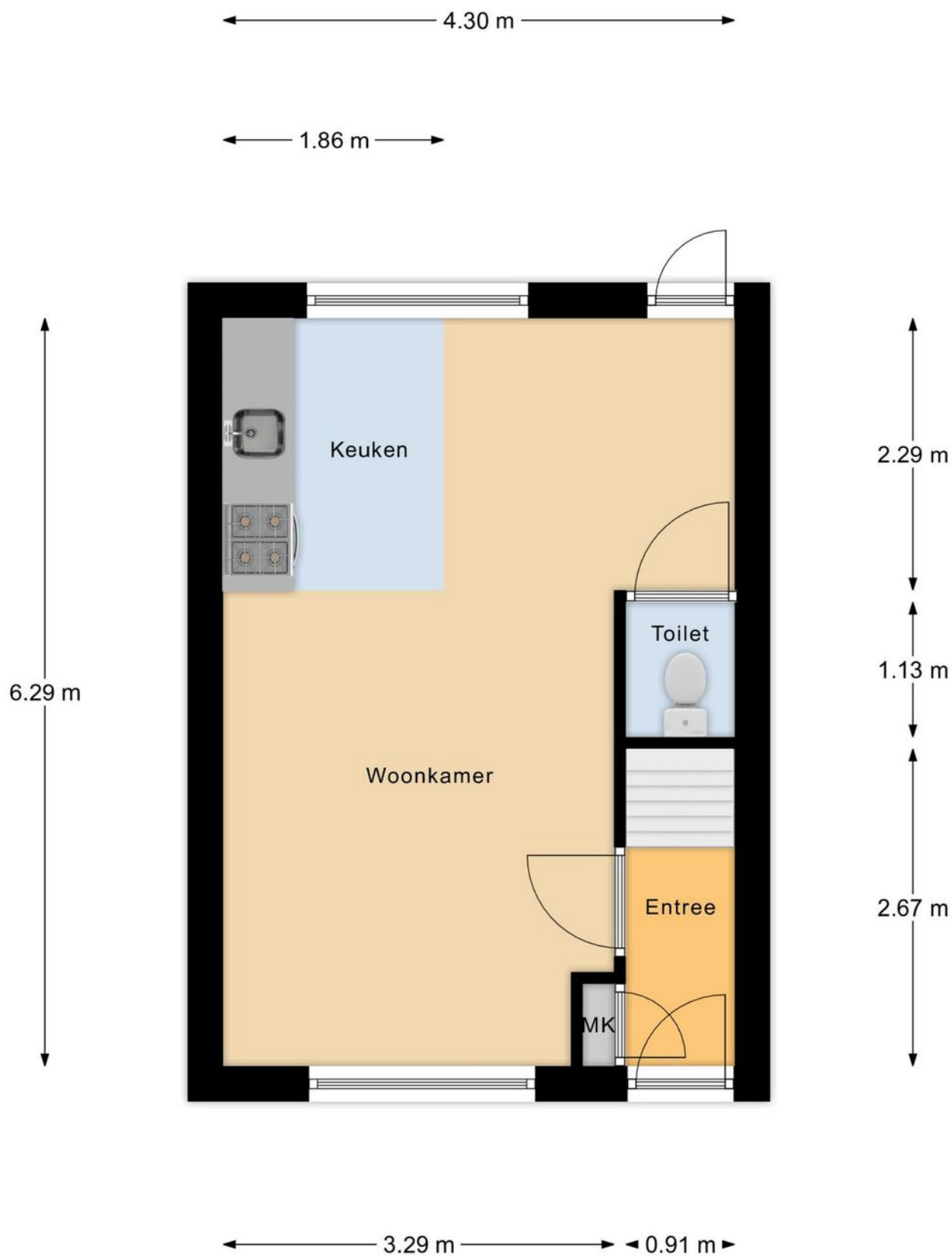






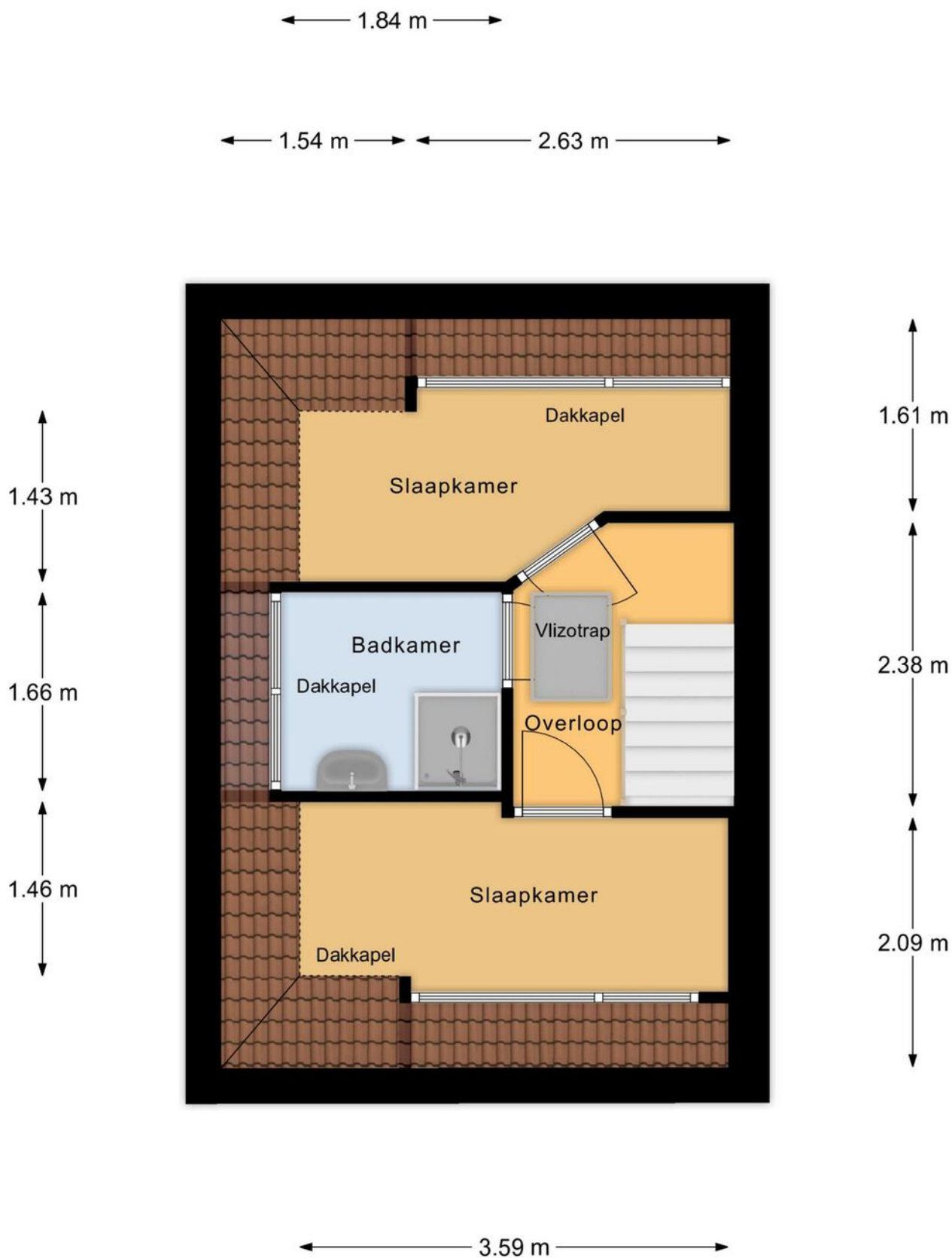


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

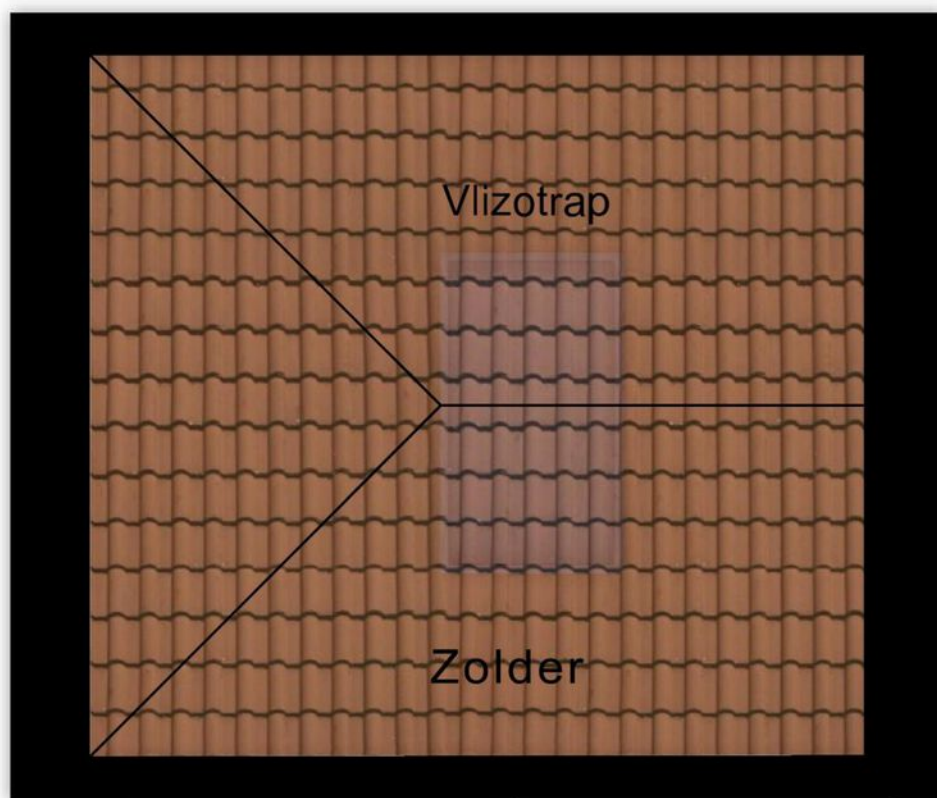


1e Verdieping

Plattegrond

← 2.90 m →

↑
2.62 m
↓



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: Cornelis Ketelstr 10



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Gouda

Sectie A

Perceel 3758

Schaal 1: 500

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

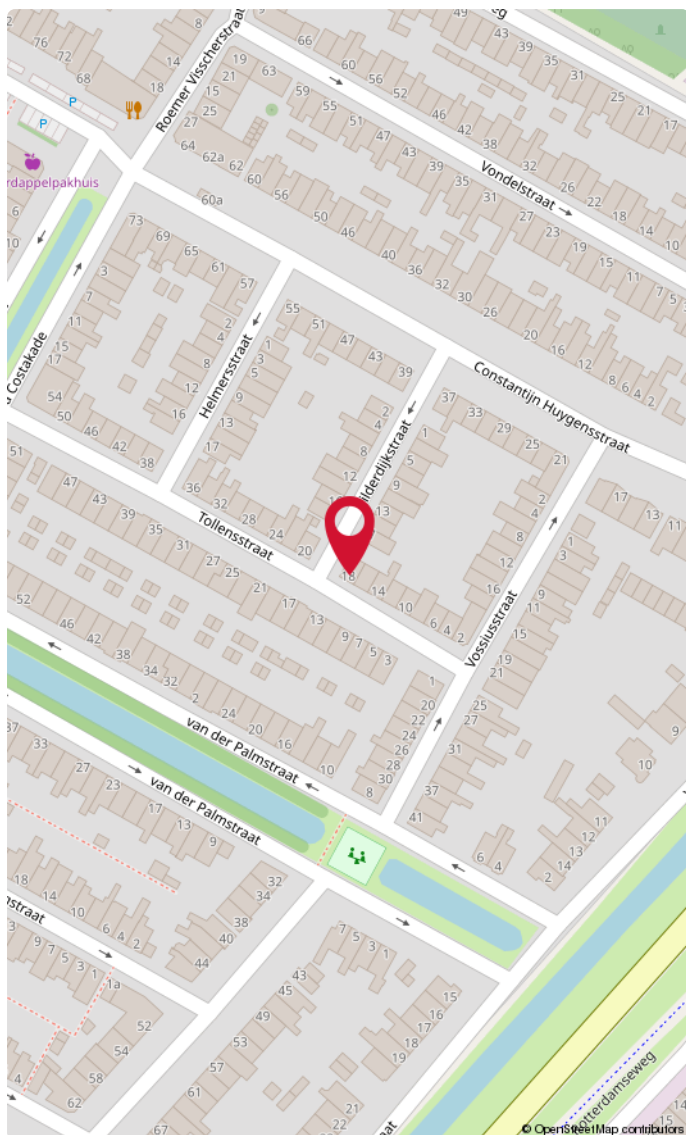
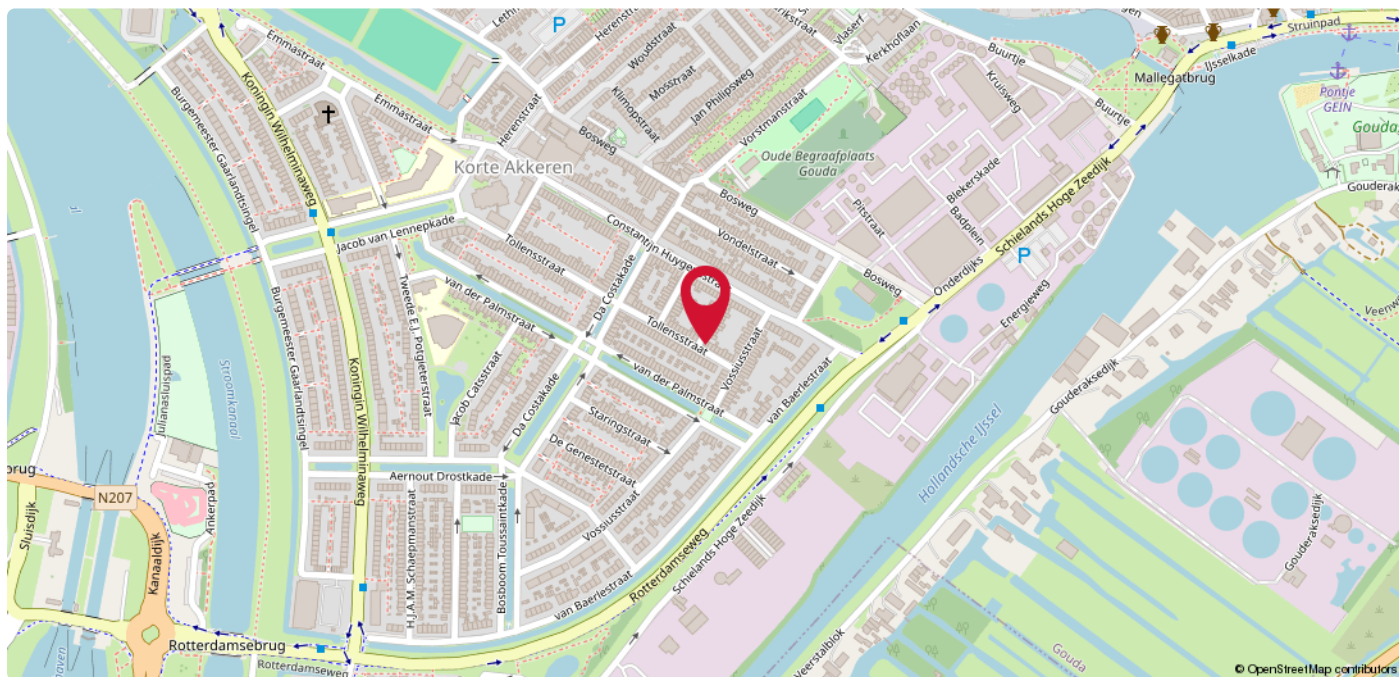
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 november 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Locatie



Korte Akkeren

In de 15e eeuw ontwikkelden zich buitenwijken buiten de stadsvesten. Een grote wijk en een paar molens lag buiten de Dijkspoort, aan weerszijden van de Schiedamsche Hoge Zeedijk, ongeveer ter plaatse van het Buurtje en Stearine Kaarsenfabriek (Gouda). Dit was vooral een buitenwijk voor kooplieden en schippers. Aan de westelijke rand van de stad, buiten de stadssingels ontstond bebouwing langs de IJssel, de Turfsingel en de Gouwe. Vanaf 1870 werd Gouda een fabrieksstad met een relatief grote arbeidersbevolking. Na de komst van de kaarsenfabriek (nu Cargill) in 1858 en de Koninklijke Goudsche Machinale Garenspinnerij N.V. in 1861, werd met de bouw van arbeiderswijk, de Korte Akkeren, begonnen. In de periode 2007-2016 heeft een aantal herstructureringsprojecten plaatsgevonden in de wijk, waardoor het aanzicht van de wijk is veranderd. Ook op de fiets of met het openbaar vervoer ben je binnen no time in de stad. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving zoals supermarkten, avondwinkels, bakkerijen en sportfaciliteiten. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A12) op korte afstand te bereiken. Zie jij jezelf hier al thuis komen?



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://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

