

**TE KOOP**

Veerstal 24, Gouda

€ 215.000 k.k.

## Kenmerken



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



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



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



Aantal kamers  
**2**



Energielabel  
**A**



## Omschrijving

Charmant en licht appartement van 46 m<sup>2</sup> op de begane grond van een karakteristiek pand, gelegen op één van de mooiste plekjes van het centrum van Gouda. Deze instapklare woning beschikt over een comfortabele woonkamer, moderne keuken, nette badkamer en een aparte slaapkamer. Dankzij de hoge ramen aan de voorzijde geniet u hier van veel lichtinval én een leuk uitzicht over een groenstrook. Een unieke kans voor wie graag wil wonen op een centrale locatie, met rust, comfort en sfeer binnen handbereik!



Bijzonderheden:

- Sfeervol appartement op de begane grond;
- 46m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Grote ramen met prachtig uitzicht op de gracht;
- Moderne keuken en nette badkamer;
- Eén slaapkamer aan de rustige achterzijde;
- Instapklaar en neutraal afgewerkt;
- Gelegen in het historische hart van Gouda;
- Op loopafstand van alle voorzieningen en het station;
- Een unieke combinatie van rust en levendigheid;
- Het betreft een appartement, de Vereniging van Eigenaren zal opgericht worden na de notariële splitsing (Bijdrage VvE nog niet bekend);
- De eigenaar heeft het appartement niet zelf bewoond. Hierom zijn er geen ingevulde vragenlijsten, geen energie-jaarafrekening en worden de 'niet-zelfbewoning' en de 'asbestclausule' en 'ouderdomsclausule' opgenomen in de koopovereenkomst;
- Schitterende ligging en midden in het historische centrum van Gouda met op loopafstand van diverse winkels, de Markt, supermarkten, stadhuis, restaurants, uitgaansgelegenheden en op korte afstand van Cinema Gouda, de schouwburg en het NS- station.



#### Begane grond:

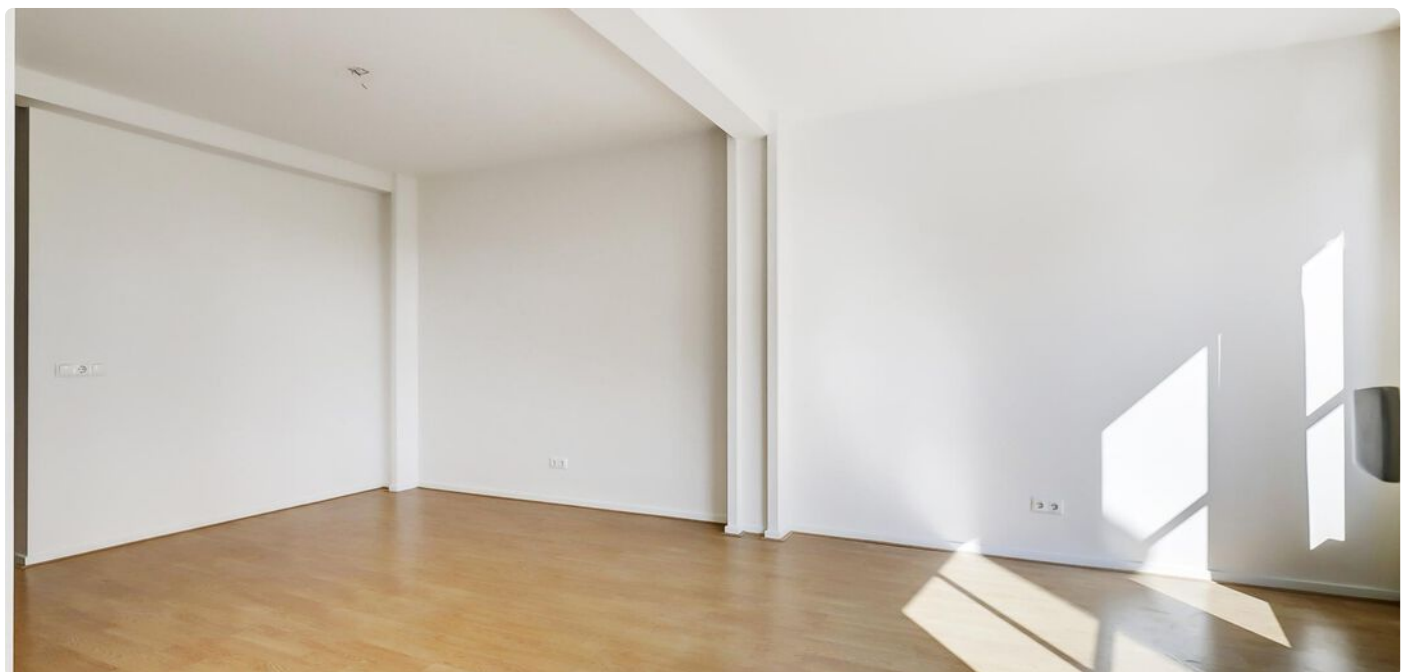
Via de eigen entree op de begane grond betreedt u dit charmante appartement. In de hal vindt u de meterkast, een praktische inbouwkast en toegang tot de woonkamer. Bij binnenkomst komt u in een lichte en strak afgewerkte woonruimte, waar grote ramen aan de voorzijde zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht.

De lichte laminaatvloer en witte wanden vormen een neutrale basis waar u direct mee uit de voeten kunt. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de open keuken, voorzien van een moderne keukenopstelling met inbouwapparatuur zoals een kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Er is voldoende werk- en kastruimte aanwezig en het geheel sluit naadloos aan op de rest van de woning.

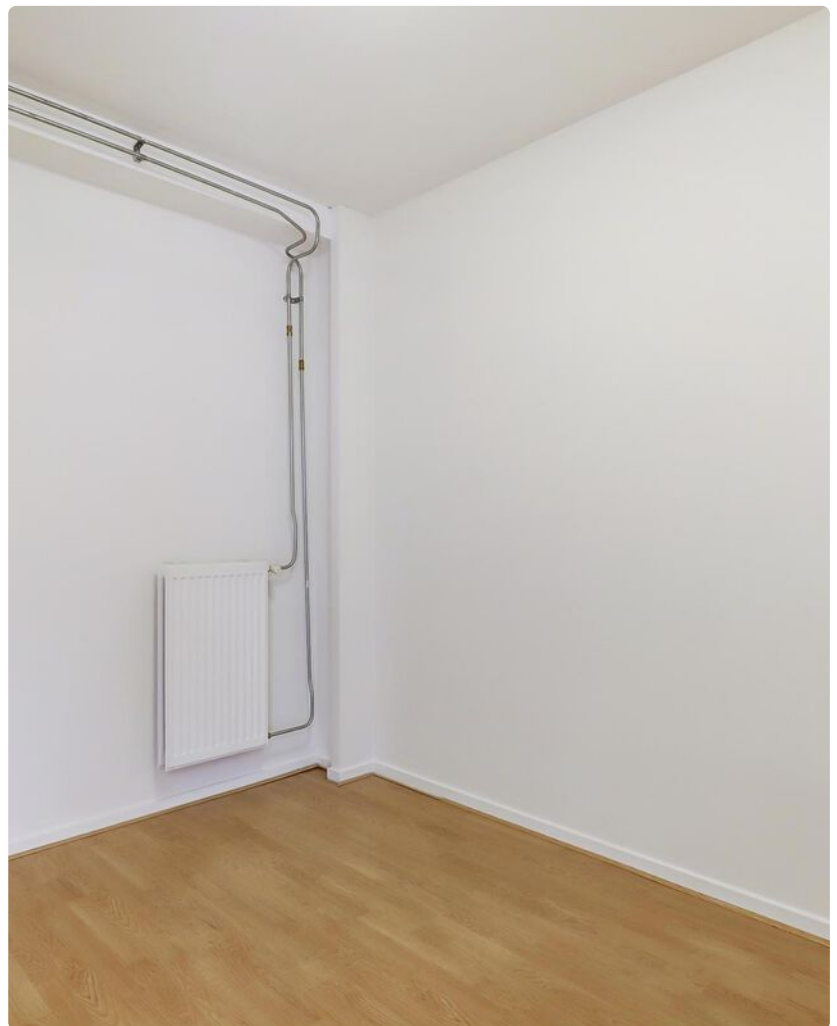
De slaapkamer is gelegen aan de rustige achterzijde van het appartement. Deze ruimte is compact maar praktisch ingedeeld, met plek voor een bed en kastruimte. De slaapkamer is bereikbaar via de keuken.

De badkamer is netjes en voorzien van een douche, wastafel en toilet. Dankzij de witte wandtegels en donkere vloertegels heeft deze ruimte een frisse, moderne uitstraling. De badkamer is bereikbaar via de woonkamer.









#### Buitenruimte:

Hoewel het appartement zelf geen buitenruimte heeft, woont u hier op een fantastische locatie in het hart van Gouda. Op loopafstand vindt u gezellige cafés, restaurants, winkels en het theater. Voor een moment van rust in het groen zijn het Houtmansplantsoen en de IJsselkade dichtbij. Ook het openbaar vervoer, waaronder het NS-station, is uitstekend bereikbaar.







# Plattegrond



Begane Grond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Veerstal 24

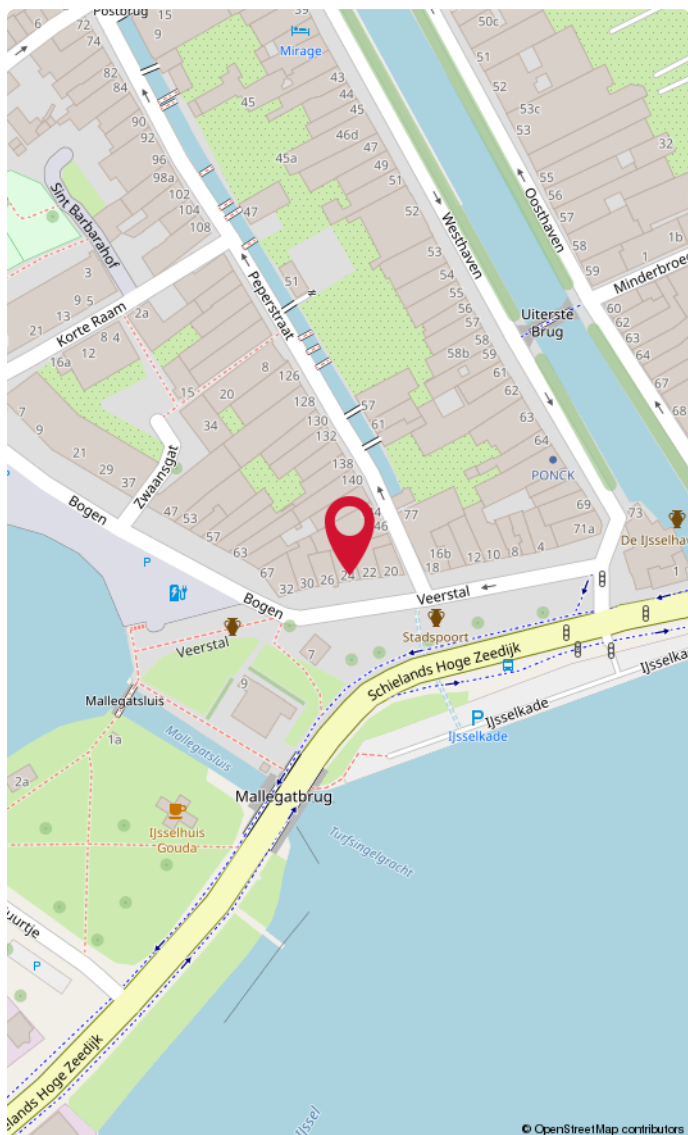
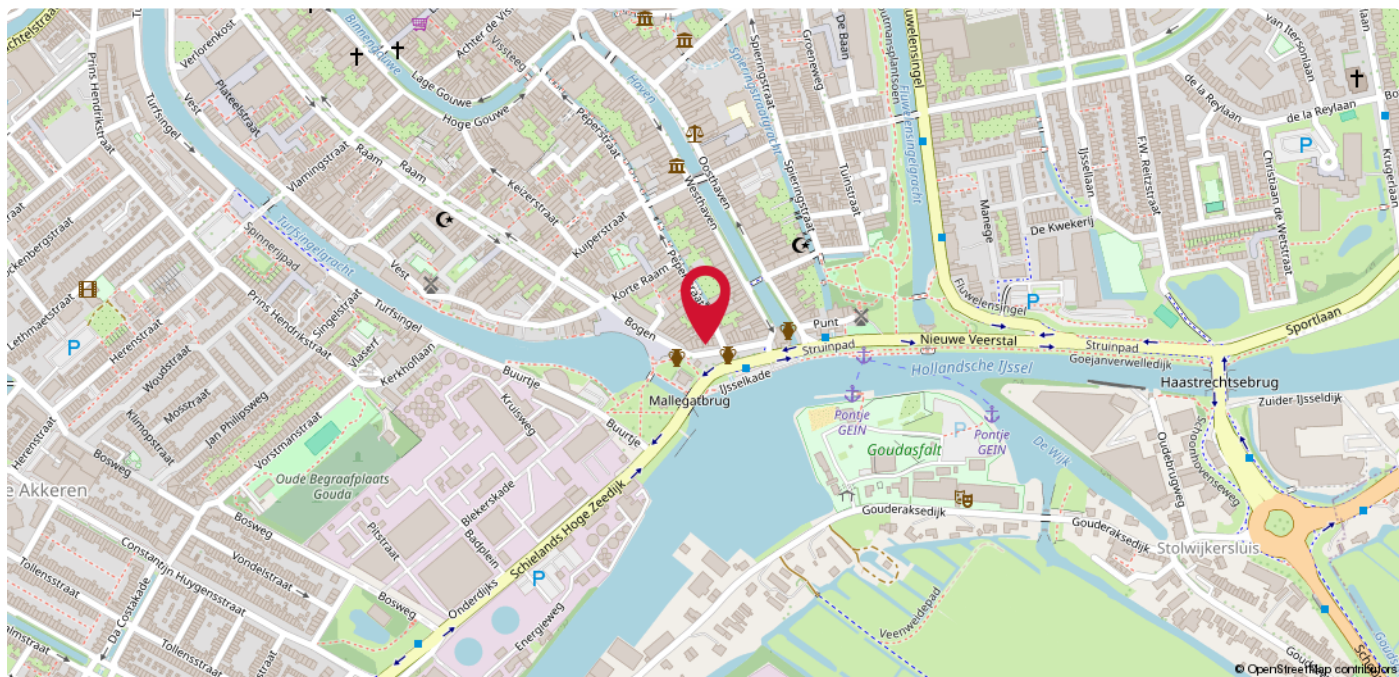


|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gouda</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3468</p> | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie



## Binnenstad

In de binnenstad is een groot aantal historische en monumentale gebouwen te vinden, waarvan het Stadhuis en de Sint-Janskerk waarschijnlijk de beroemdste zijn. De stad staat daarnaast bekend om zijn Goudse kaas, die in de zomer verhandeld wordt op de donderdagse toeristische kaasmarkt. Ten slotte geniet Gouda bekendheid door de fabricage van bier, kaarsen, pijpen, Gouds plateel, stroopwafels en het jaarlijkse lichtfeest Gouda bij Kaarslicht. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving zoals supermarkten, avondwinkels, bakkerijen, horecagelegenheden en sportfaciliteiten. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A12) op korte afstand te bereiken. Zie jij jezelf hier al thuis komen?

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 name, with the same orange roof graphic above the name. 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?

