

TE KOOP

Roompolderstraat 29, Gouda

€ 450.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
109 m²



Perceeloppervlakte
127 m²



Inhoud
363 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
C



Omschrijving

Bent u op zoek naar een instapklare en goed onderhouden kwadrantwoning met maar liefst vijf slaapkamers, een moderne afwerking én een prachtige ligging aan het water? Dan is Roompolderstraat 29 in Gouda zeker het bekijken waard.

Deze woning beschikt over een royale dakkapel op de tweede verdieping, een voor- en zijtuin met volop privacy én een houten vlonder direct aan het water – een heerlijke plek om tot rust te komen. De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk, nabij recreatie- en wandelgebied, op korte afstand van scholen, winkels en uitvalswegen. Kortom: een ideaal thuis voor gezinnen en werkenden die comfortabel en rustig willen wonen.



Begane grond:

Via de verzorgde tuin met een gezellige zithoek betreedt u de woning. In de hal bevinden zich de meterkast en de deur naar de woonkamer. De lichte, sfeervolle woonkamer is afgewerkt met een warme PVC vloer (2020) en voorzien van grote raampartij en schuifpui. Hierdoor lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de lichte keuken in een praktische U-opstelling. Deze is stijlvol uitgevoerd met een combinatie van houtkleurige en witte fronten en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, oven, afzuigkap, Quooker kraan en een ruime spoelbak. Dankzij de slimme indeling is er volop werk- én opbergruimte. Vanuit de keuken bereikt u een tweede hal met toegang tot het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vindt u drie ruime, keurig afgewerkte slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en een rustige uitstraling. De slaapkamers zijn aan de buitenzijde voorzien van rolluiken. De gemoderniseerde badkamer is stijlvol en luxe uitgevoerd, volledig betegeld en voorzien van een dubbele wastafel in een modern meubel, een ruime inloopdouche met glazen wand en een tweede toilet.



Tweede verdieping:

De tweede verdieping verrast met extra leefruimte en comfort. Hier bevinden zich twee volwaardige slaapkamers, beide voorzien van een brede dakkapel die zorgt voor veel natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel. Op de overloop is een afgesloten technische ruimte ingericht met aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-installatie en extra bergruimte – praktisch én netjes weggewerkt.

Tuin:

De fraai aangelegde voor- en zijtuin zijn echte blikvangers. Dankzij de gunstige ligging kunt u hier ieder moment van de dag genieten van de zon. De tuin biedt volop privacy en is daarmee een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig buiten te zitten. Aan het water bevindt zich een houten vlonder, perfect om tot rust te komen met uitzicht op het groen en de mooie ligging aan het water.









Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



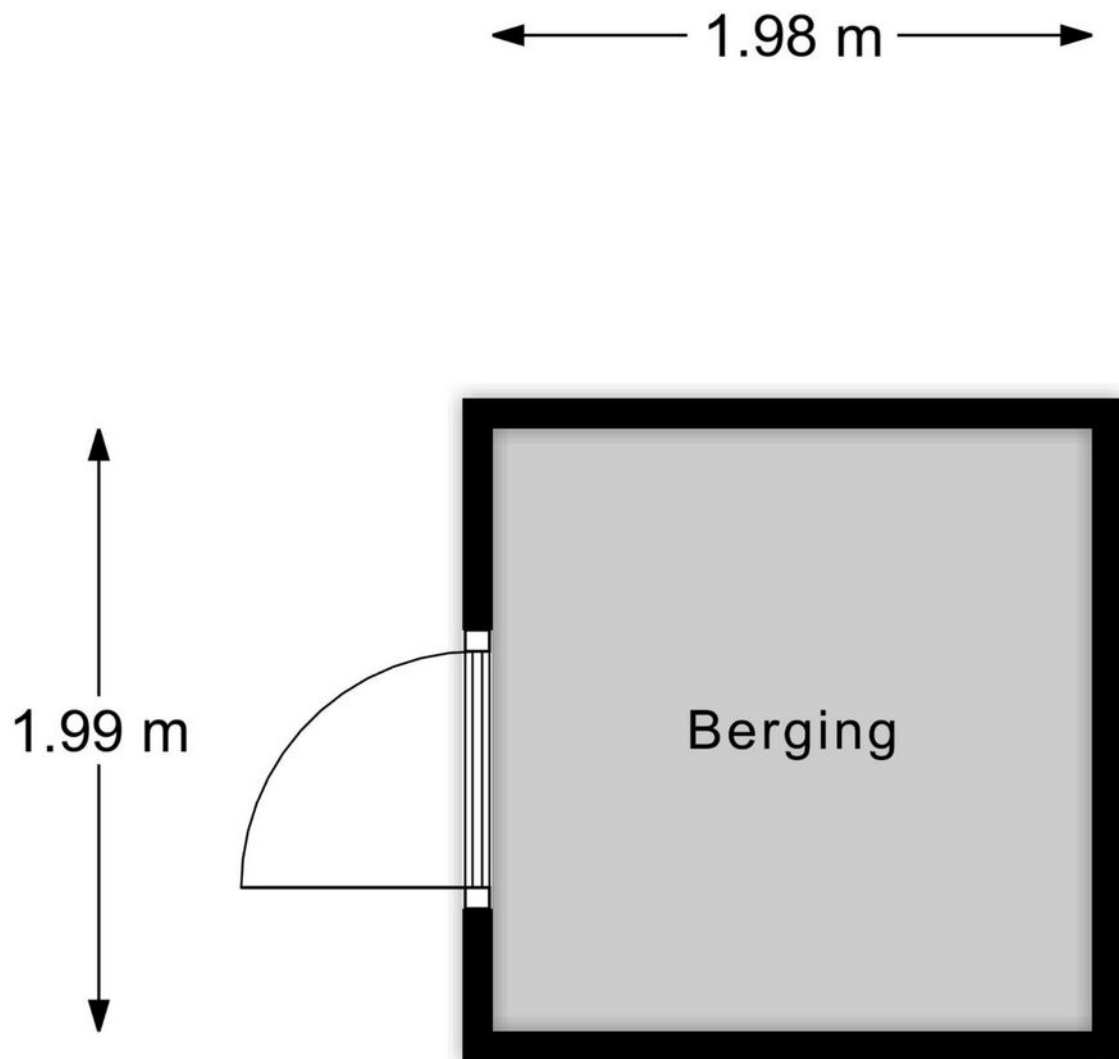
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

› Plattegrond



Berging

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roompolderstraat 29



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda

Sectie K

Perceel 6461

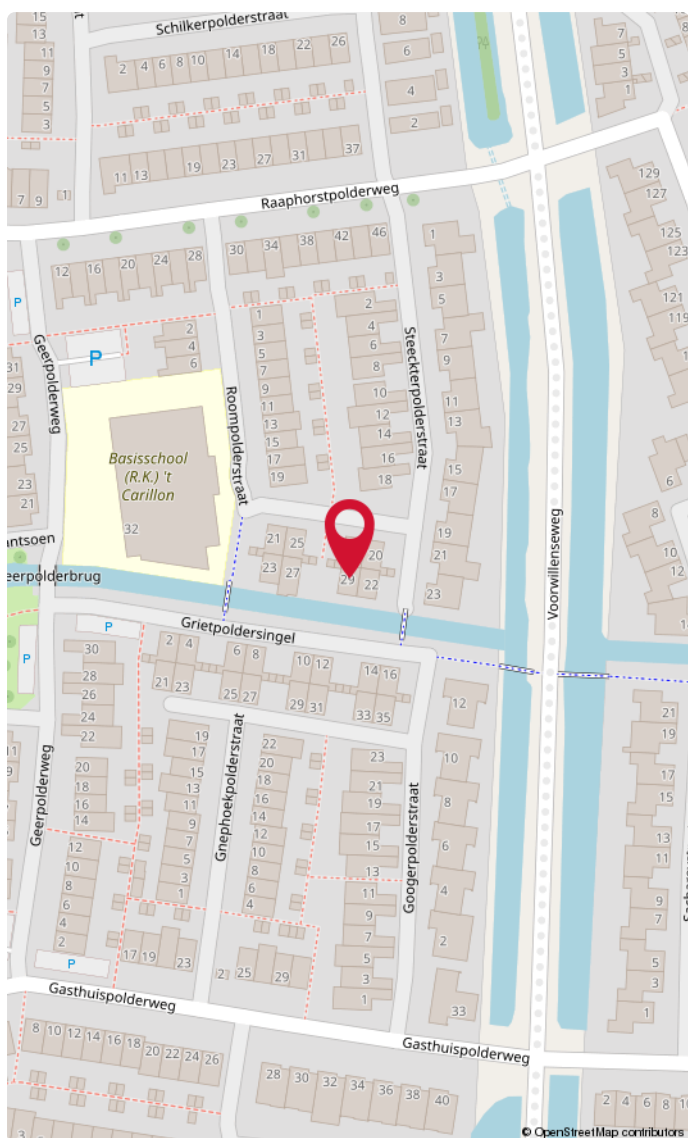
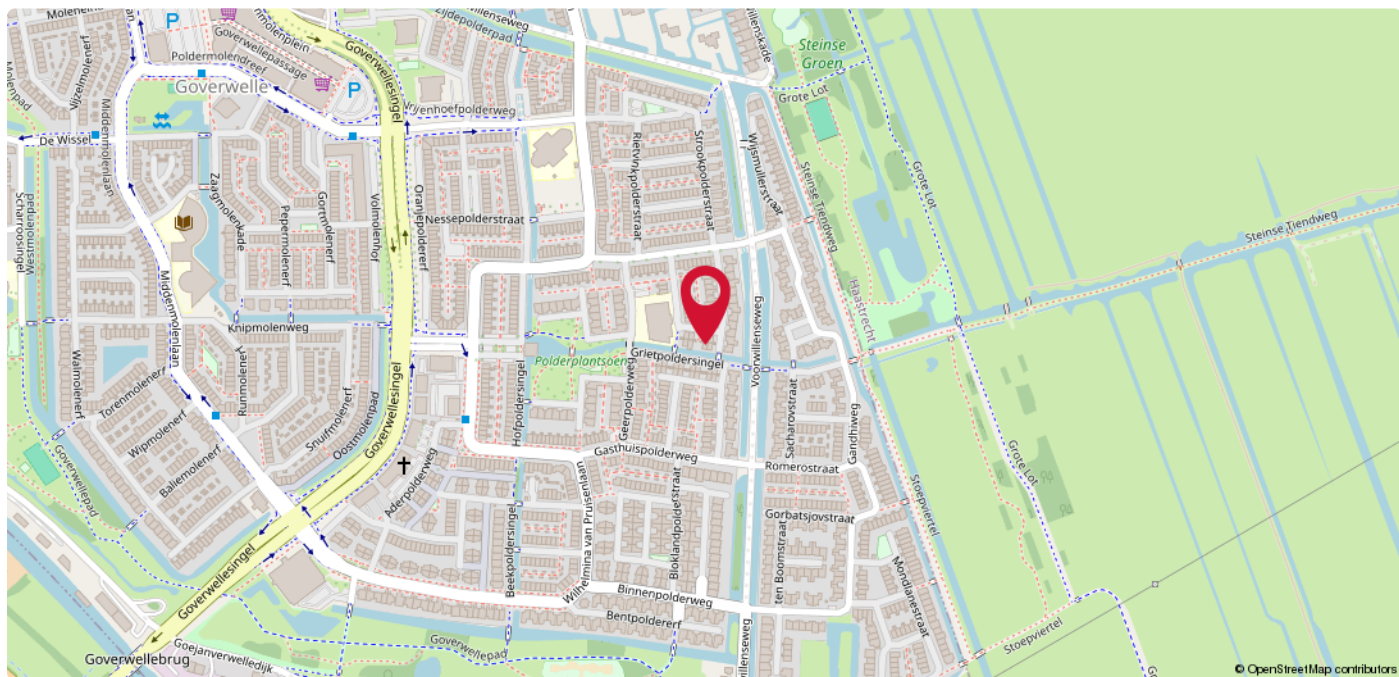
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2025
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.



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





Meer weten?

