

TE KOOP

Dorpsstraat 41, Gouderak

€ 375.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
96 m²



Perceeloppervlakte
99 m²



Inhoud
360 m³



Aantal kamers
3



Energielabel
C



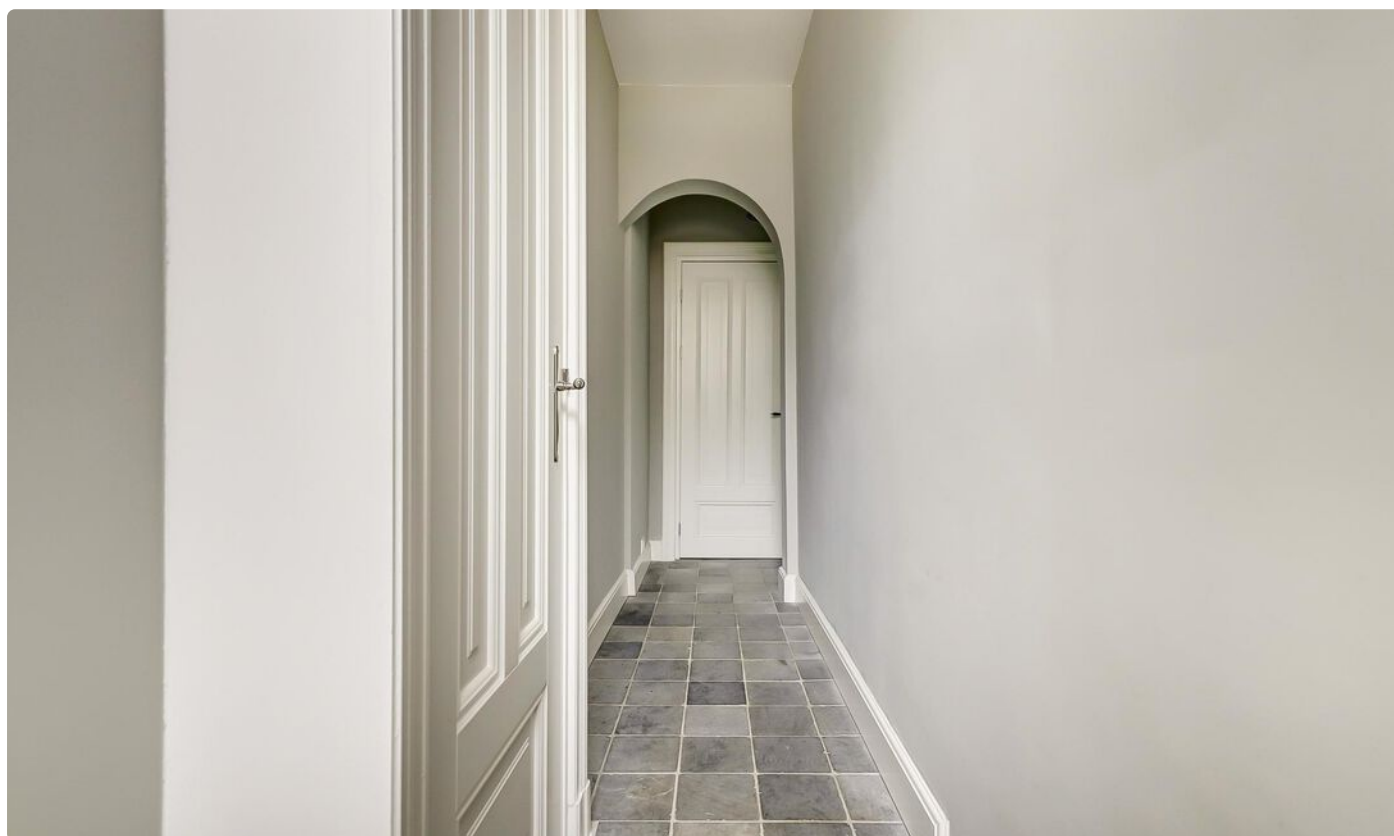
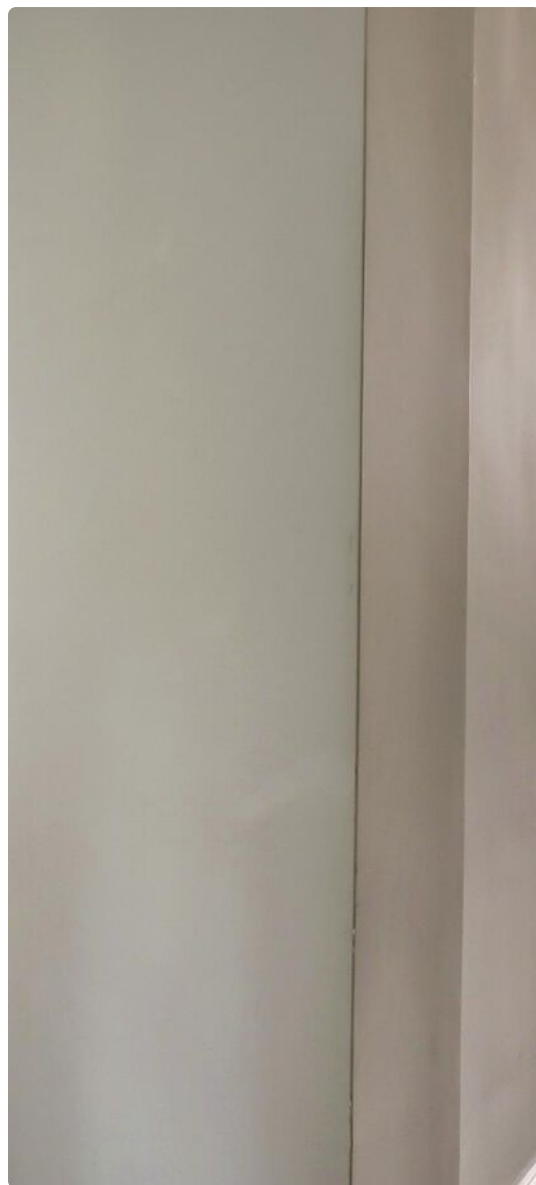
Omschrijving

Dorpsstraat 41 in Gouderak is een goed onderhouden en gemoderniseerde geschakelde woning met een woonoppervlakte van 96 m². De woning combineert de karakteristieke uitstraling van circa 1900 met hedendaags comfort. In 2022 zijn onder andere de voorgevel en de keuken vernieuwd, waarbij gekozen is voor een Belgisch hardstenen werkblad en moderne inbouwapparatuur. Verder beschikt de woning over houten kozijnen met dubbel glas, airco-units en een glasvezelaansluiting. De beschutte tuin perfect voor een loungeset of knusse borrelhoek. Instapklaar en centraal gelegen in het dorp.



Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 96 m²;
 - Twee slaapkamers en een balkon aan de voorzijde;
 - Keuken vernieuwd in 2022 met Belgisch hardstenen blad;
 - Badkamer en toilet vernieuwd in 2011;
 - Plavuizenvloer op de begane grond;
 - Houten kozijnen met dubbelglas;
 - Buitenverlichting aanwezig;
 - Aanbouw achterzijde geplaatst in 2022;
 - Airco's en glasvezelaansluiting;
 - Kelder voor opslagruimte;
 - Op slechts 5 minuten loopafstand bevindt zich het prachtige polderlandschap;
 - Gouderak is een gezellig dorp met voorzieningen als een supermarkt, kappers, bibliotheek, horeca, snackbar, twee scholen, een kerk, huisarts en een buitenzwembad.
- Daarnaast worden er regelmatig activiteiten georganiseerd.







Begane grond:

U komt binnen via de entree aan de voorzijde. Hier bevinden zich de hal, de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stapt u direct in de moderne keuken, uitgevoerd in zachte groentinten met een robuust Belgisch hardstenen werkblad. De keuken is in 2022 vernieuwd en voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een stijlvol SMEG fornuis met inductie en geïntegreerde ovens: een multifunctionele oven, een heteluchtoven en een opwarm-/grilllade. Ook een koelkast en afzuigkap maken deel uit van het geheel. Dankzij de erker aan de voorzijde valt het daglicht prachtig naar binnen! Via de keuken loopt u door naar de ruime woonkamer aan de achterzijde, voorzien van een gezellige plavuizenvloer met vloerverwarming. Hier heeft u voldoende ruimte voor een grote zithoek en eettafel. Dubbele openslaande deuren zorgen voor directe verbinding met de tuin.







Eerste verdieping

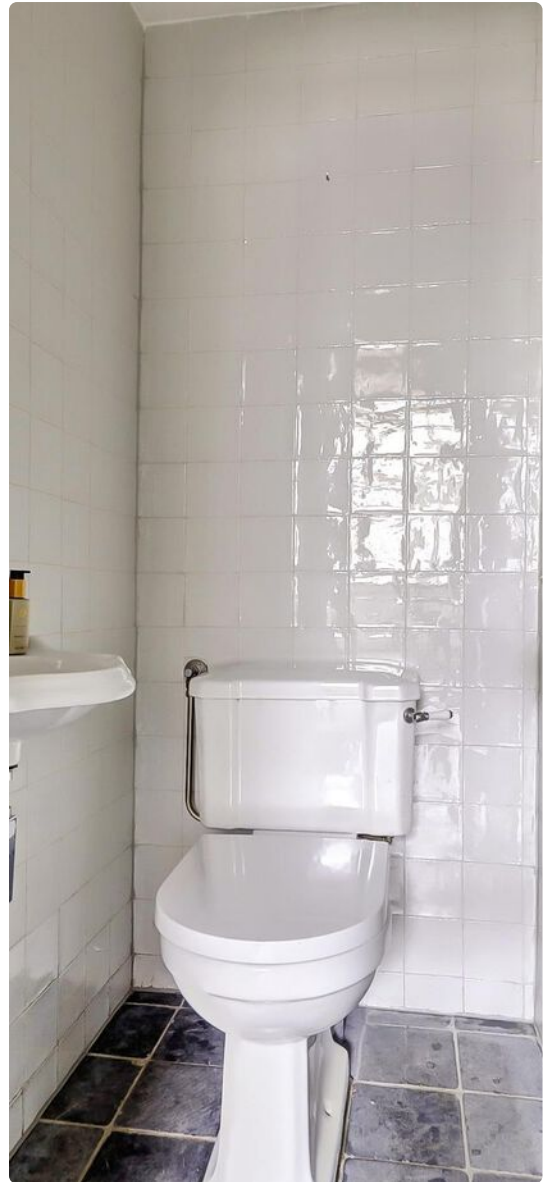
De overloop biedt toegang tot twee goed bemeten slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over openslaande deuren naar een balkon met uitzicht op de straat. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft eveneens prettig lichtinval. De badkamer (2011) is uitgevoerd in lichte tinten en voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel, handdoekradiator en extra bergruimte.

Kelder

Onder de woning bevindt zich een praktische kelder, geschikt als opslag- of provisieruimte.

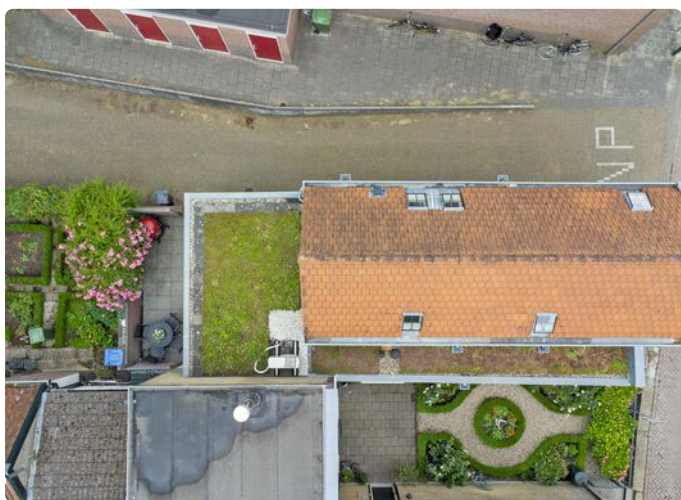
Tuin

De besloten compacte tuin is een fijne plek om buiten te zitten en biedt volop privacy. Dankzij de aanwezige buitenverlichting is het ook 's avonds aangenaam vertoeven. De tuin is bereikbaar via de woonkamer en beschikt over een achterom.







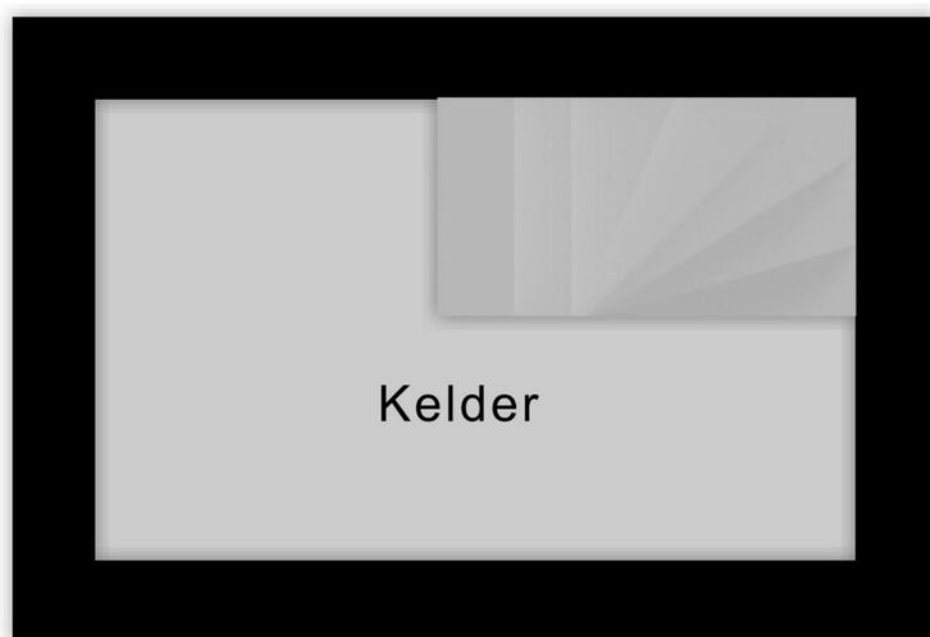




› Plattegrond

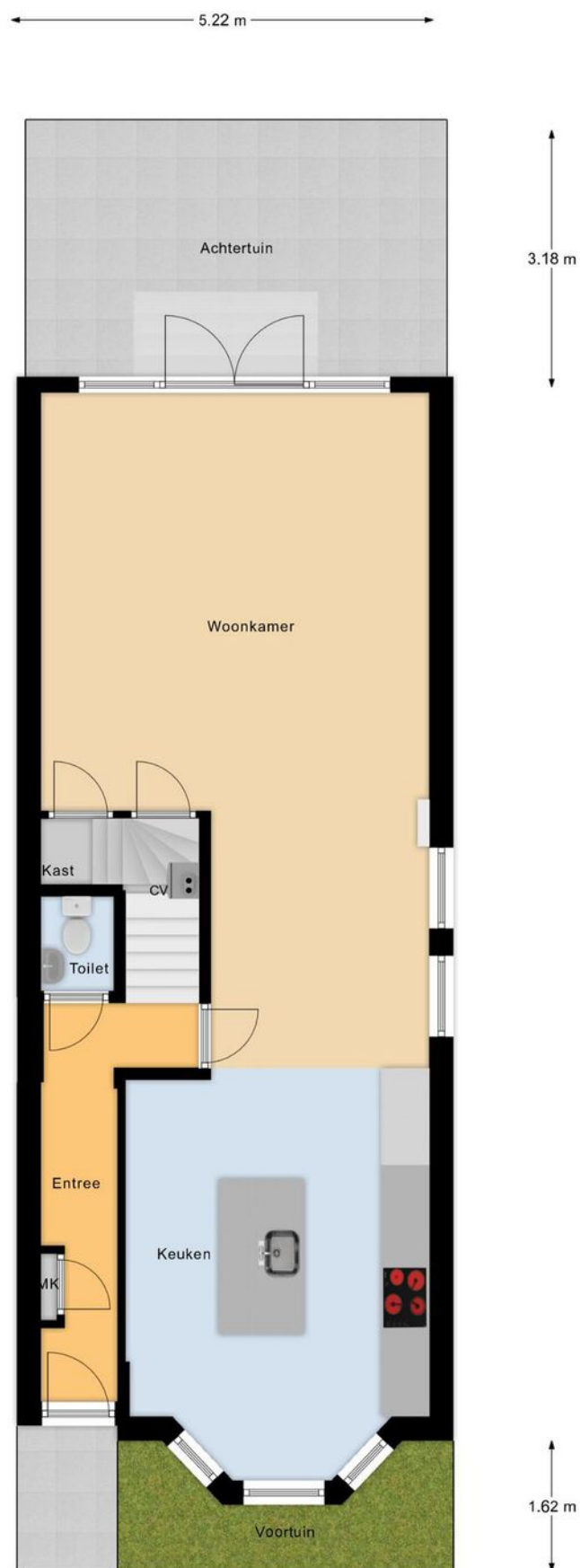
← 2.77 m →

↑
1.68 m
↓



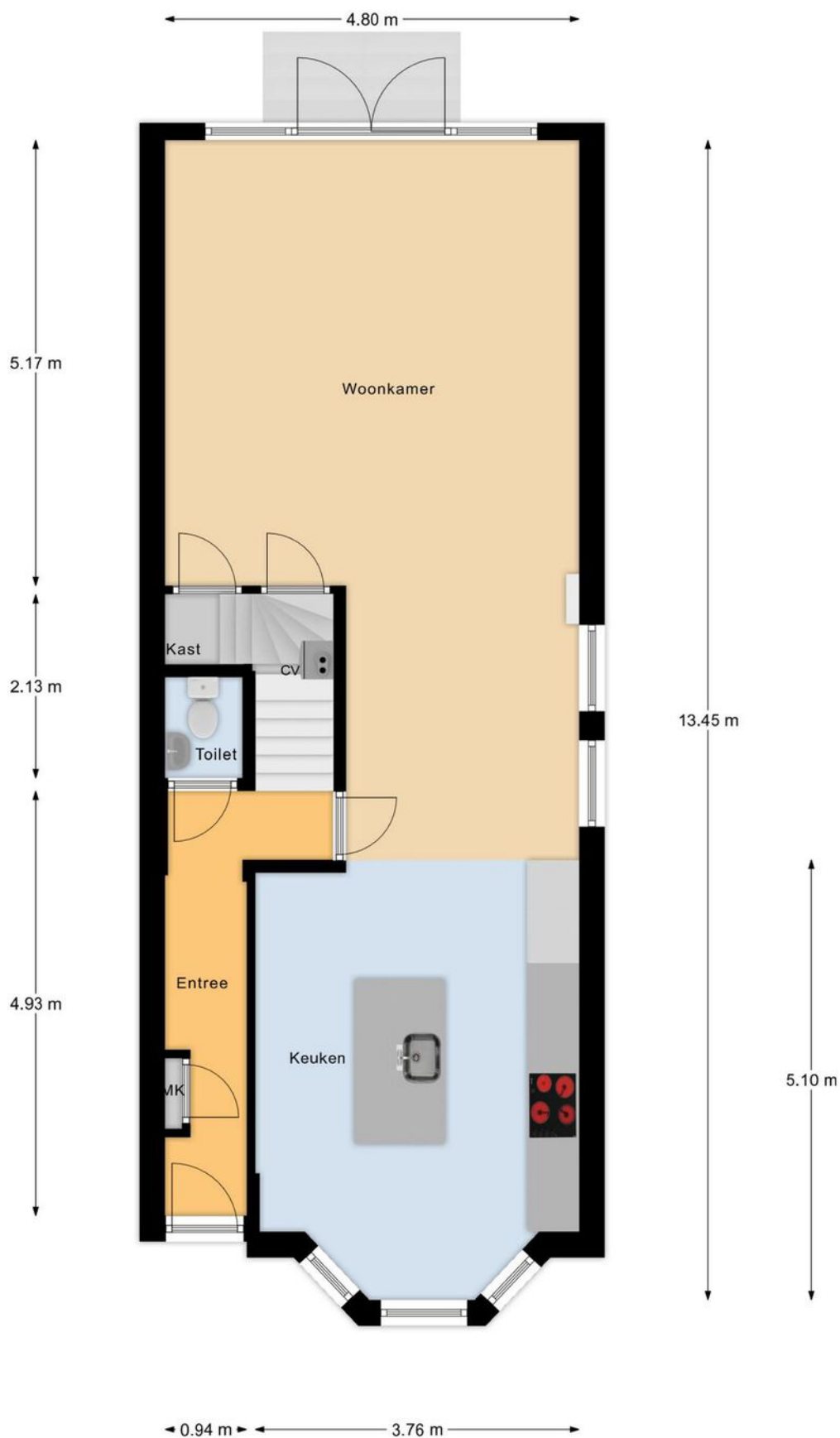
Kelder

Plattegrond



Begane Grond Tuin

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 41



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

Gouderak

B

2180

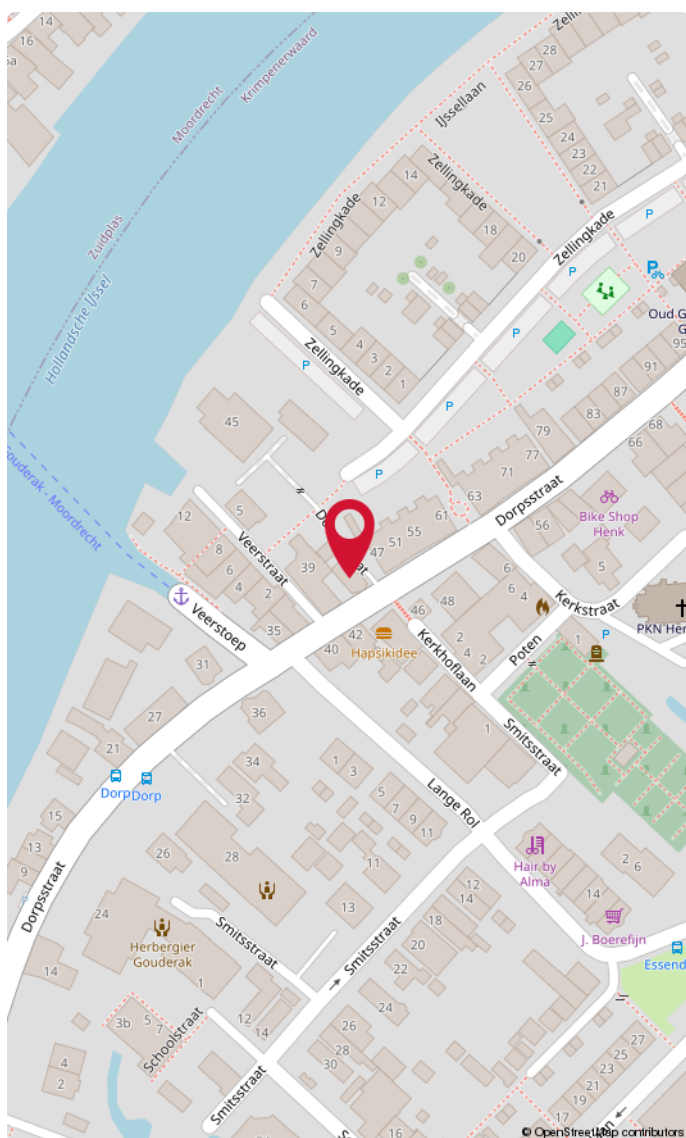
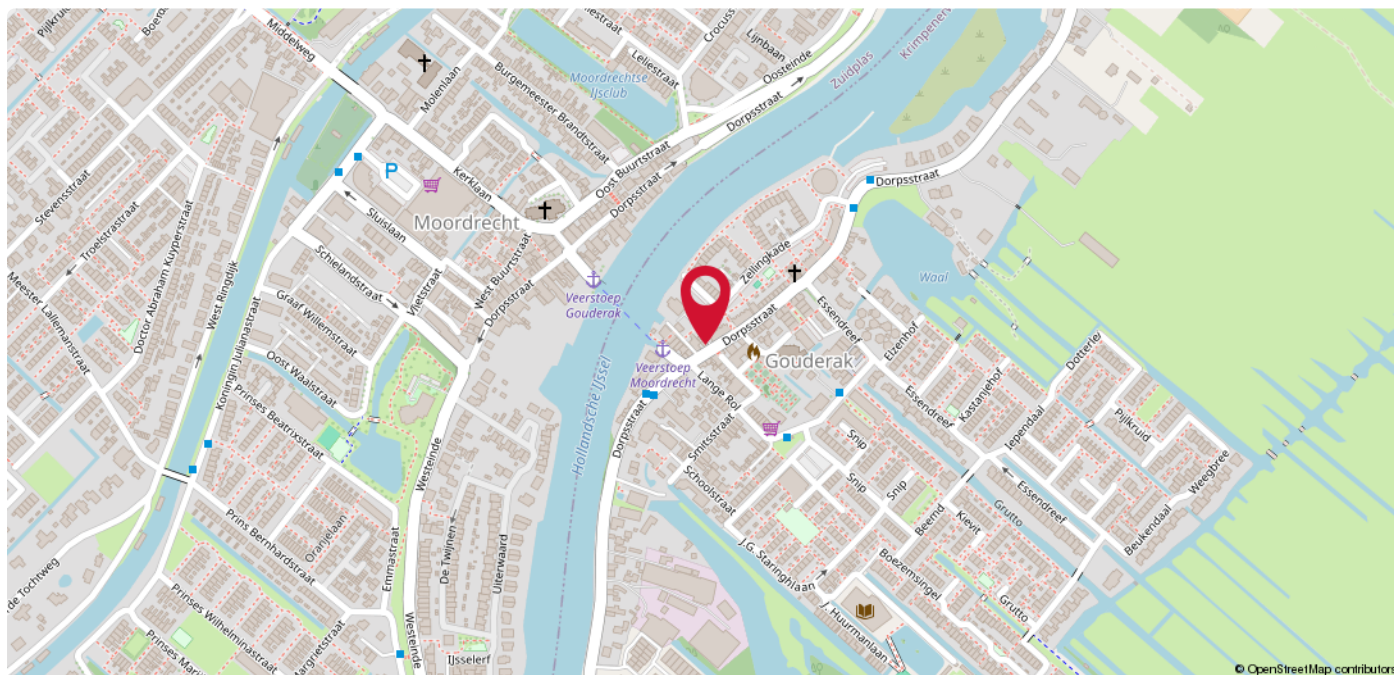
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Locatie



Gouderak

Gouderak is een aangenaam en goed voorzien dorp, gelegen in een landelijke omgeving. Op slechts vijf minuten loopafstand bevindt zich het uitgestrekte polderlandschap – een prachtige plek om te wandelen, fietsen of simpelweg van de rust en natuur te genieten.

Het dorp beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, kappers, bibliotheek, horeca, snackbar, twee basisscholen, een kerk, een huisarts en een buitenzwembad. Daarnaast worden er regelmatig activiteiten georganiseerd, wat bijdraagt aan een actieve en betrokken dorpsgemeenschap.

Gouderak combineert het beste van twee werelden: de rust van het buitenleven met de gemakken van goede voorzieningen binnen handbereik.



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?

