

TE KOOP

Vivaldistraat 9, Gouda

€ 615.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
156 m²



Perceeloppervlakte
261 m²



Inhoud
540 m³



Aantal kamers
3



Energie label
A



Omschrijving

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 156 m²;
- CV-ketel Nefit Topline Compact Combiketel Agpo Zen 2009;
- Twee slaapkamers e/o werkkamer en badkamer op de begane grond;
- Bijzonder ruime slaapkamer met tweede badkamer op de verdieping;
- Goed onderhouden woning, instapklaar;
- Zonnige en beschutte tuin op het zuiden;
- Grote vrijstaande berging met elektra;
- Voorzien van glasvezel, buitenverlichting, buitenkranen en zonwering;
- 10 zonnepanelen;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid;
- Rustige hoeklocatie in een groene en kindvriendelijke wijk.



Indeling

Entree, royale hal met (nieuwe)meterkast, een modern toilet, de trapopgang en de toegang tot meerdere vertrekken. Aan de voorzijde van de woning ligt een ruime en lichte slaapkamer die momenteel in gebruik is als logeer/opbergkamer. De aansluitingen voor een wastafel zijn aanwezig. Grote raampartijen zorgen hier voor aangenaam daglicht en maken deze ruimte zeer geschikt als thuishkantoor, logeerkamer of comfortabele (ouder)slaapkamer. Centraal in de woning bevindt zich een stijlvol afgewerkte badkamer met ligbad, een aparte glazen douchecabine en een dubbele wastafel. Een hooggeplaatst raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie. De badkamer heeft een verbinding met de ruime kamer aan de tuinzijde. Deze is momenteel in gebruik als kantoor maar ook geschikt als uitbreiding van de huiskamer of comfortabele slaapkamer. Door de combinatie van een volwaardige slaapkamer en een complete badkamer op de begane grond is deze woning ook bijzonder geschikt voor gelijkvloers wonen. Dat maakt het een uitstekende keuze voor senioren, jonge gezinnen, mensen met een verminderde mobiliteit of ieder die voorbereid wil zijn op de toekomst.





De royale woonkamer is gelegen aan de achterzijde is speels en sfeervol ingericht met een houtkachel, heeft twee openslaande deuren naar de zonnige tuin, en staat in open verbinding met de keuken aan de voorzijde van de woning. De moderne keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met een composieten werkblad, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur waaronder een (gaskookplaat en afzuigkap) afwasmachine en koellades. Vanuit de keuken kijk je uit op de groene voortuin en de rustige straat. Aansluitend ligt een praktische bijkeuken met aansluitingen voor een wasmachine en droger.









Eerste verdieping:

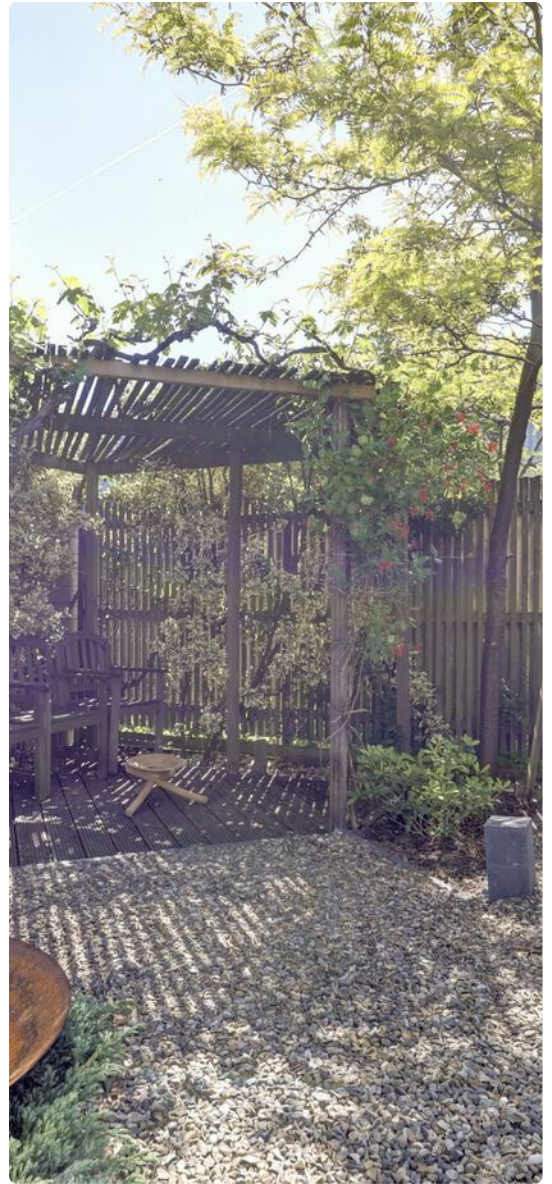
Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop die toegang biedt tot een bijzonder ruime slaapkamer met brede raampartijen. Deze kamer biedt veel privacy en is uitermate geschikt als master bedroom of gastenverblijf. Ook is deze kamer voldoende ruim (6x4) om een extra slaapkamer te kunnen realiseren. Daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een inloopdouche, wastafel en een toilet.





Tuin:

Via de keurig aangelegde voortuin, met een parkeerplaats op eigen terrein, bereik je de entree van de woning. De groene haag aan de voorkant zorgt voor de nodige privacy in de keuken en een nette en afgeschermdde plek voor de afvalcontainers, (wel zo praktisch én netjes uit het zicht). De achtertuin is sfeervol en onderhoudsvriendelijk aangelegd en is gelegen op het zonnige zuiden. Hier vind je meerdere zitplekken, groenborders en een houten pergola met begroeide klimplanten die zorgen voor een beschutte en intieme sfeer. De tuin beschikt over buitenverlichting, een buitenkraan, meerdere stopcontacten en zonwering, waardoor je optimaal van het buitenleven kunt genieten. Achter in de tuin staat een ruime houten berging met elektra, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of hobby's. Via de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.





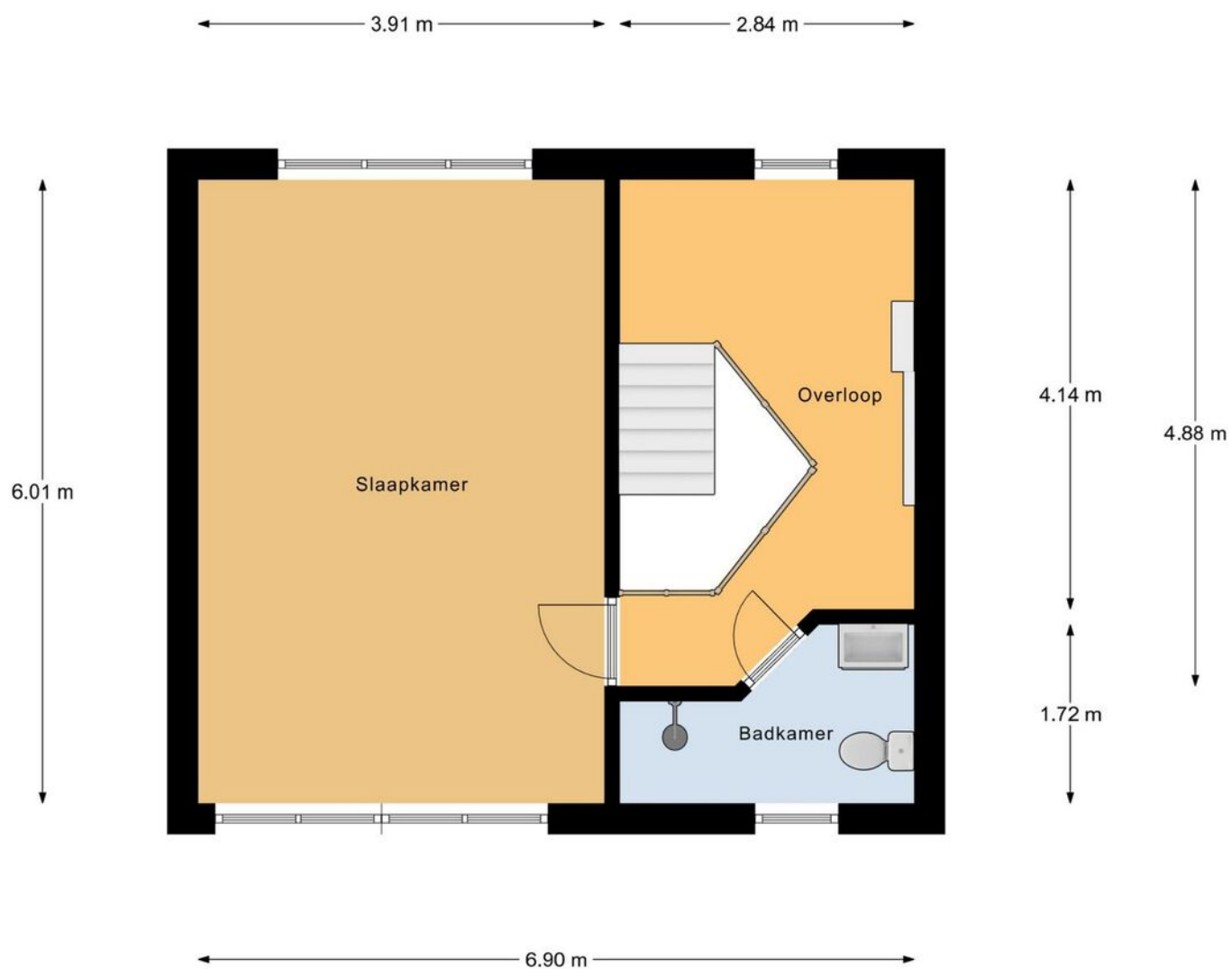


▶ Plattegrond



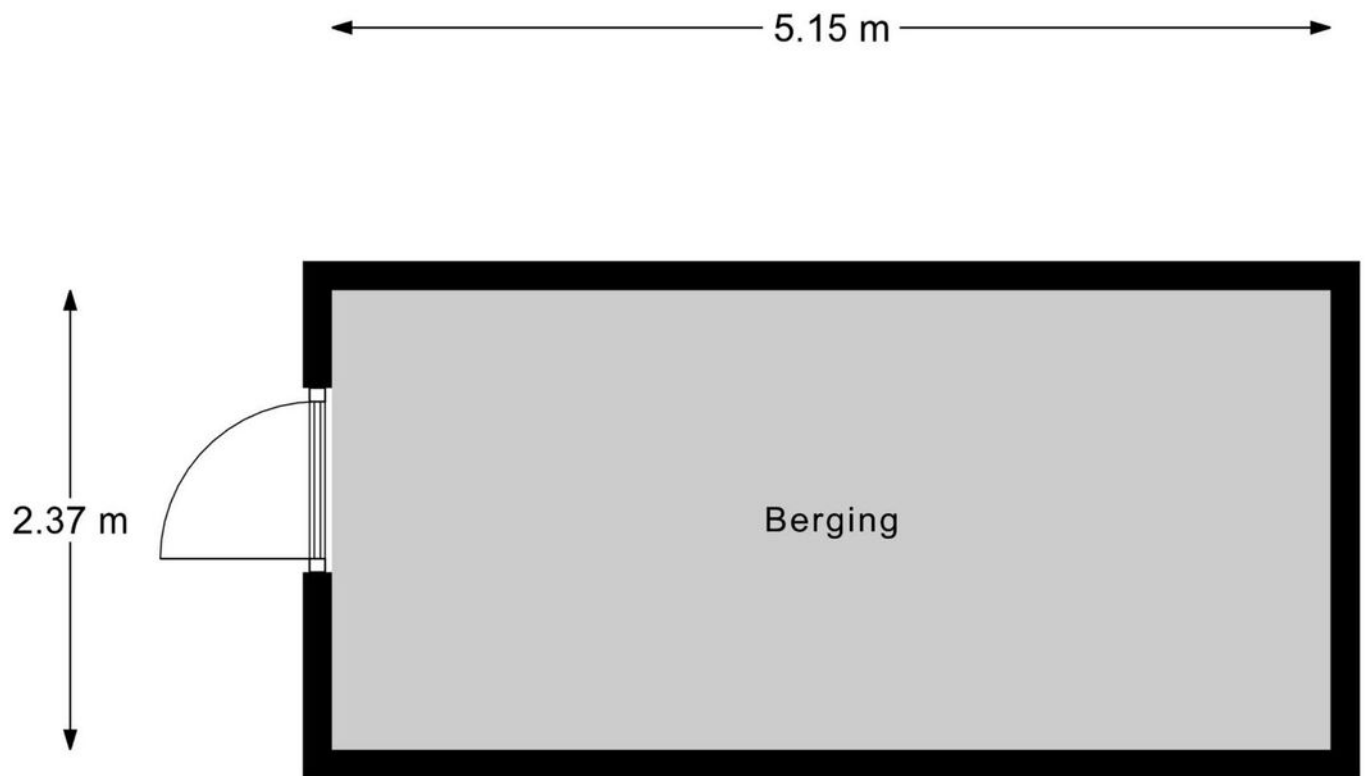
Begane Grond

Plattegrond



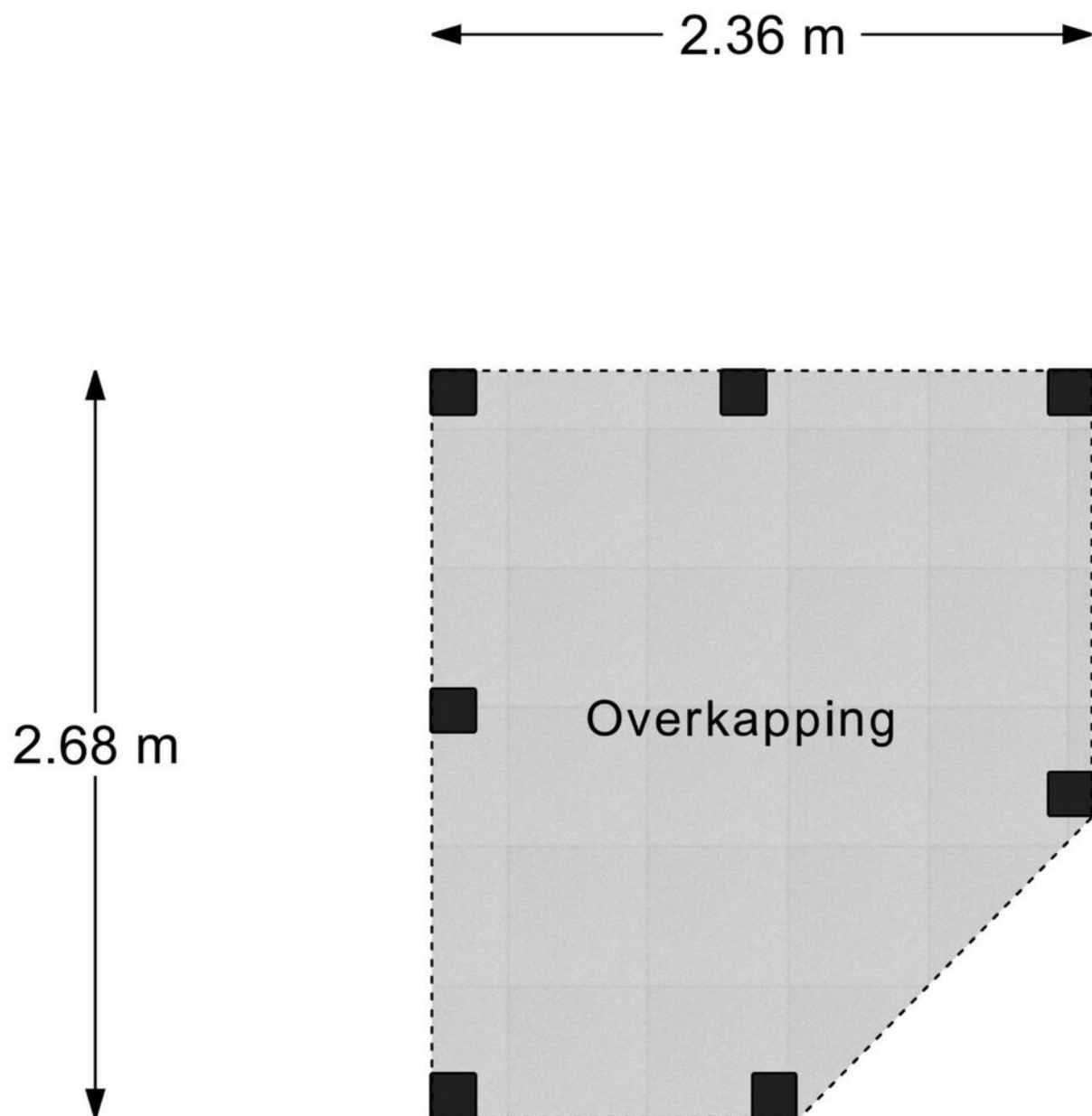
1e Verdieping

Plattegrond



Berging

Plattegrond



Overkapping



0 5 10 15 20 25m

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 7552

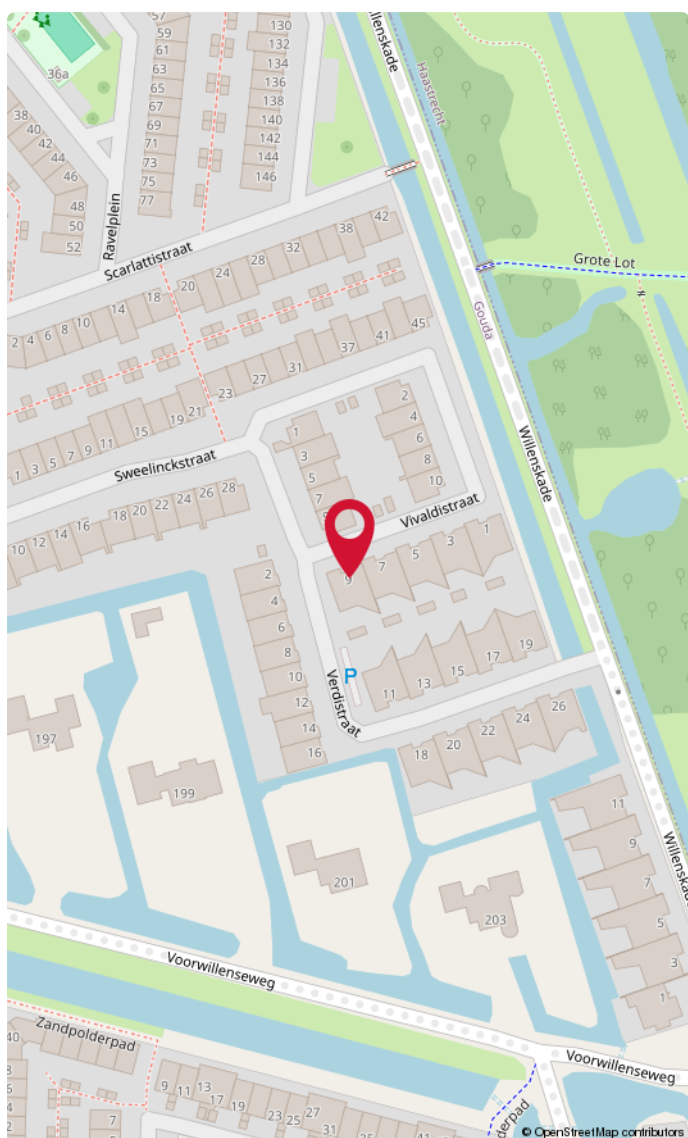
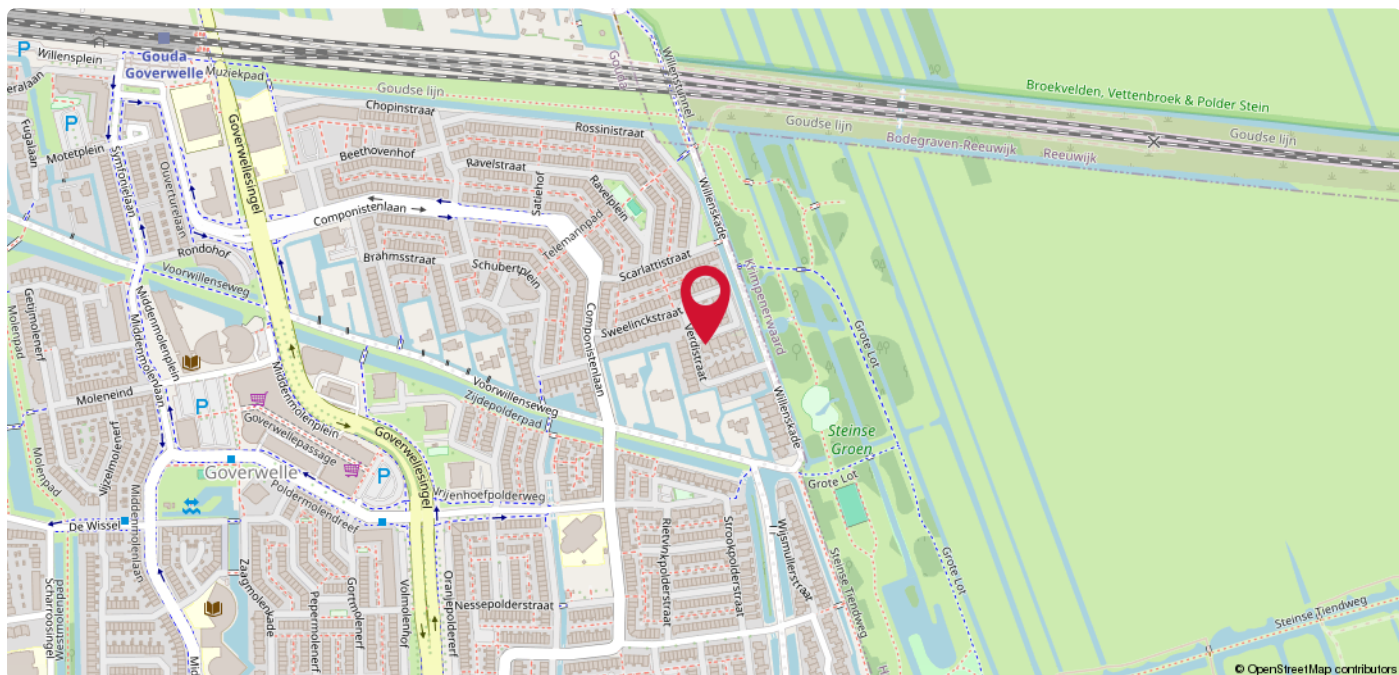
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

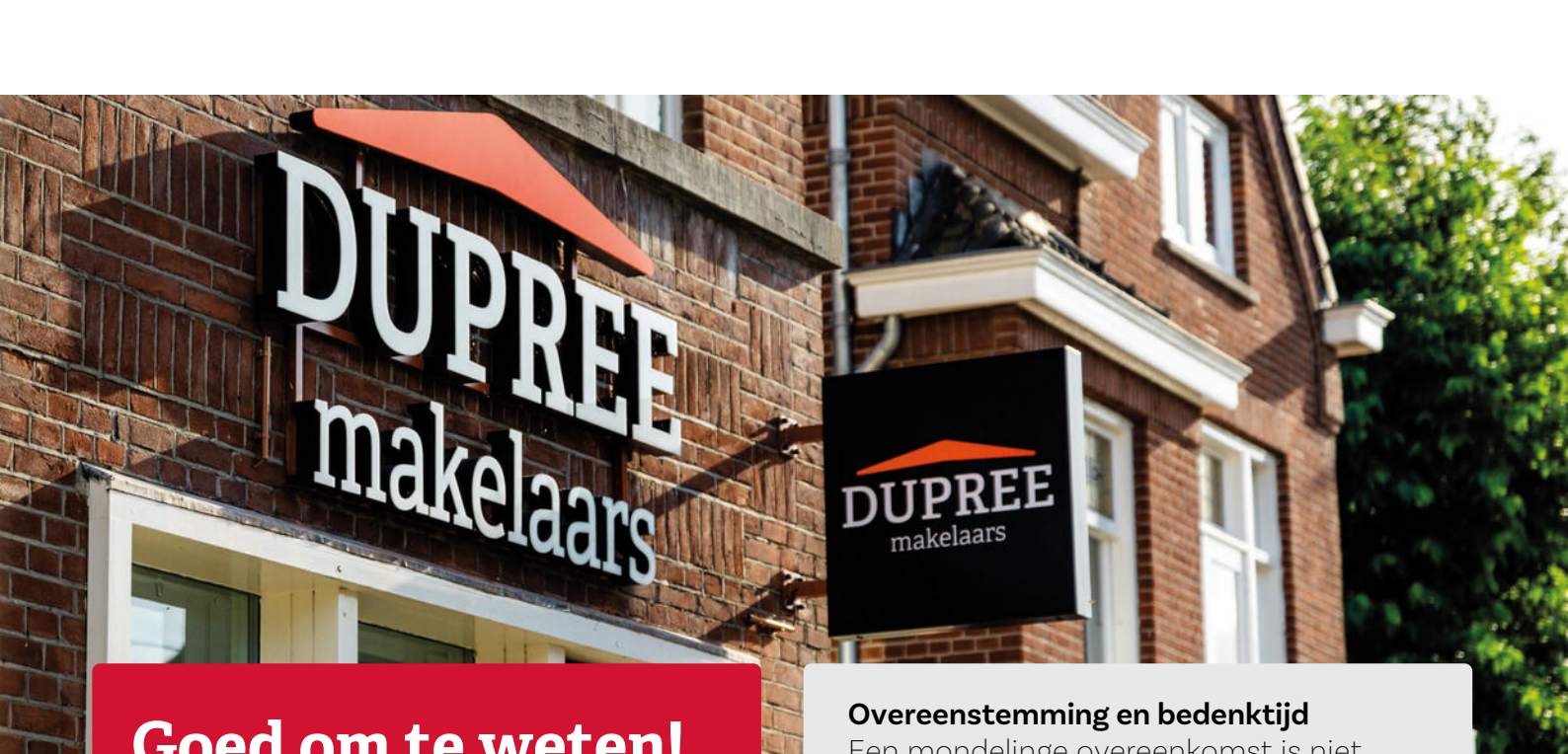
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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 Muziekbuit. 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
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?

