



DUPREE
makelaars

TE KOOP

Ridder van Catsweg 79, Gouda

€ 665.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
127 m²



Perceeloppervlakte
532 m²



Inhoud
465 m³



Aantal kamers
5



Energielabel
D



Omschrijving

Welkom aan de Ridder van Catsweg 79 in Gouda – een charmante en verrassend ruime karakteristieke jaren '30 hoekwoning op een royaal perceel van maar liefst 532 m². Deze unieke woning is gelegen aan een van de mooiste straten van Gouda: een sfeervolle straat met bruggetjes over het water, omgeven door groen en een prettige, rustige sfeer. Een groene oase van rust en ruimte – én dat midden in de stad. Met vier slaapkamers, twee badkamers en een heerlijke achtertuin is dit een ideaal familiehuis dat comfort, karakter en functionaliteit moeiteloos combineert. Verdeeld over drie verdiepingen biedt de woning volop ruimte voor gezinnen én thuiswerkers. Een zeldzame kans op een sfeervolle plek waar rust, ruimte, water en natuur samenkomen!



Begane grond:

Via een charmante loopbrug over het water bereikt u de entree van de woning. U komt eerst binnen in een tussenhal, waar een prachtige originele deur met glas-inloodramen direct de karakteristieke sfeer van de woning laat zien. Deze deur leidt u naar de ruime centrale hal met meterkast, trapopgang en toegang tot het moderne toilet met fonteintje.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, modern vormgegeven en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Dankzij de royale kastruimte is er voldoende plek voor al uw keukengerei. De open indeling zorgt voor een directe verbinding met de royale woonkamer aan de achterzijde.

De woonkamer is een fijne, lichte leefruimte met een grote glazen pui en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. Deze zorgen niet alleen voor een prettige lichtinval, maar ook voor een mooie verbinding met het groen buiten. Een sfeervolle houtkachel biedt warmte en karakter tijdens de koudere maanden. De ruimte is royaal opgezet en biedt voldoende plek voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel – ideaal voor ontspannen avonden of het ontvangen van gasten.



Eerste verdieping:

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en het balkon. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar een zonnig balkon – een heerlijke plek om in alle rust van de buitenlucht te genieten. Aan de voorzijde bevinden zich twee extra slaapkamers, ideaal in te richten als kinderkamer, werkkamer of logeerruimte. De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een ligbad met douche, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met een dakkapel aan de voorzijde, waardoor er veel licht en ruimte ontstaat. Achter de knieschotten is extra opbergruimte gecreëerd. Deze slaapkamer beschikt over een eigen badkamer ensuite, compleet met inloopdouche, toilet, wastafel en een dakraam voor daglicht en natuurlijke ventilatie. Op de overloop vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en droger, extra bergingruimte en een tweede dakraam dat zorgt voor extra lichtinval.



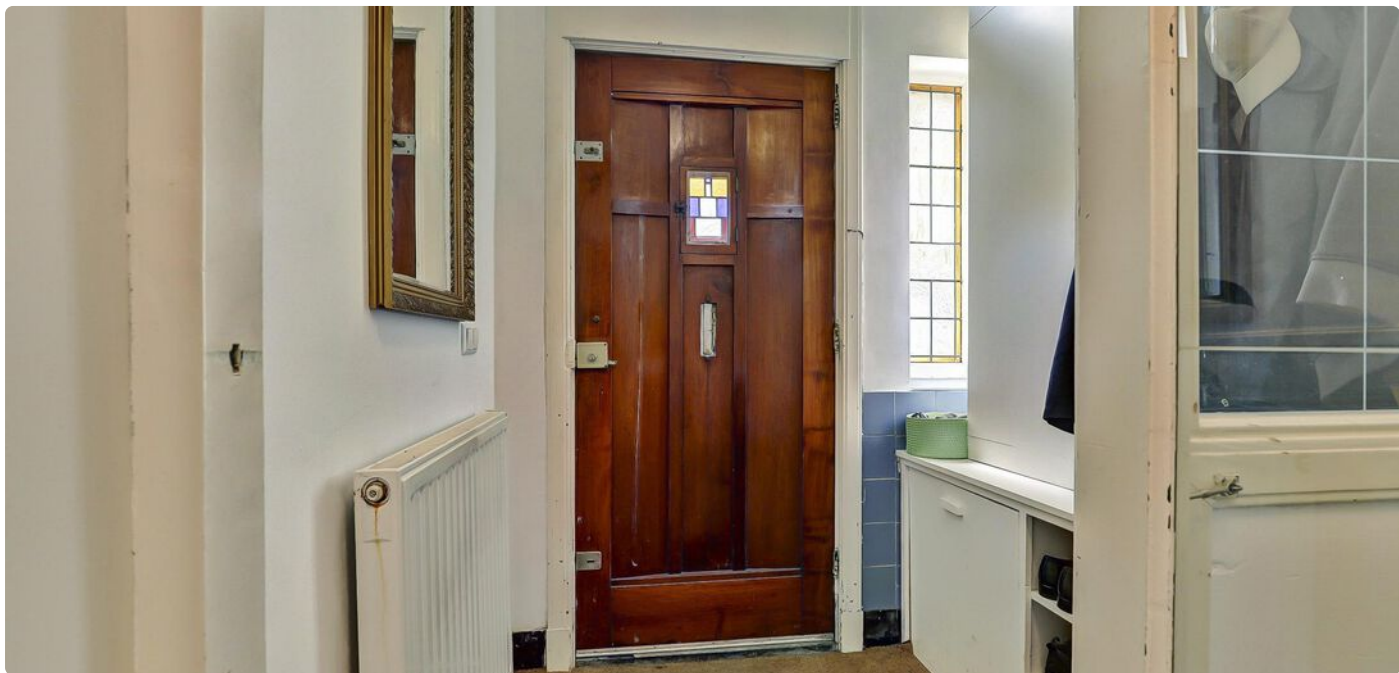
Tuin:

Deze woning staat op een uitzonderlijk ruim perceel van maar liefst 532 m² en beschikt over een royale voortuin, een brede zijtuin en een prachtig aangelegde, circa 27 meter diepe achtertuin. Dankzij de groene erfafscheiding en de ruime opzet geniet u hier van optimale privacy, rust en een natuurlijke sfeer – een groene oase midden in de stad.

De achtertuin is met veel zorg ingericht en biedt alle ruimte om te ontspannen, spelen of gezellig te tafelen. Of u nu geniet van de zon in alle stilte of vrienden uitnodigt voor een barbecue, deze tuin vormt het perfecte decor voor elk moment buiten. Vanuit de woonkamer stapt u via openslaande deuren direct de tuin in.

Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom én een houten berging aan de achterzijde – ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap of tuinmeubilair.

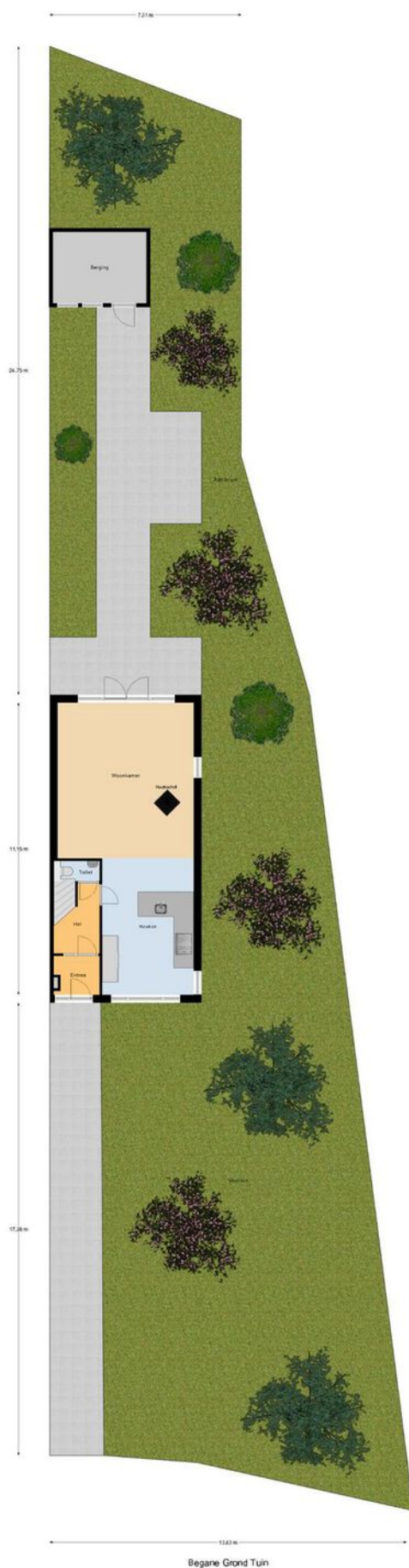




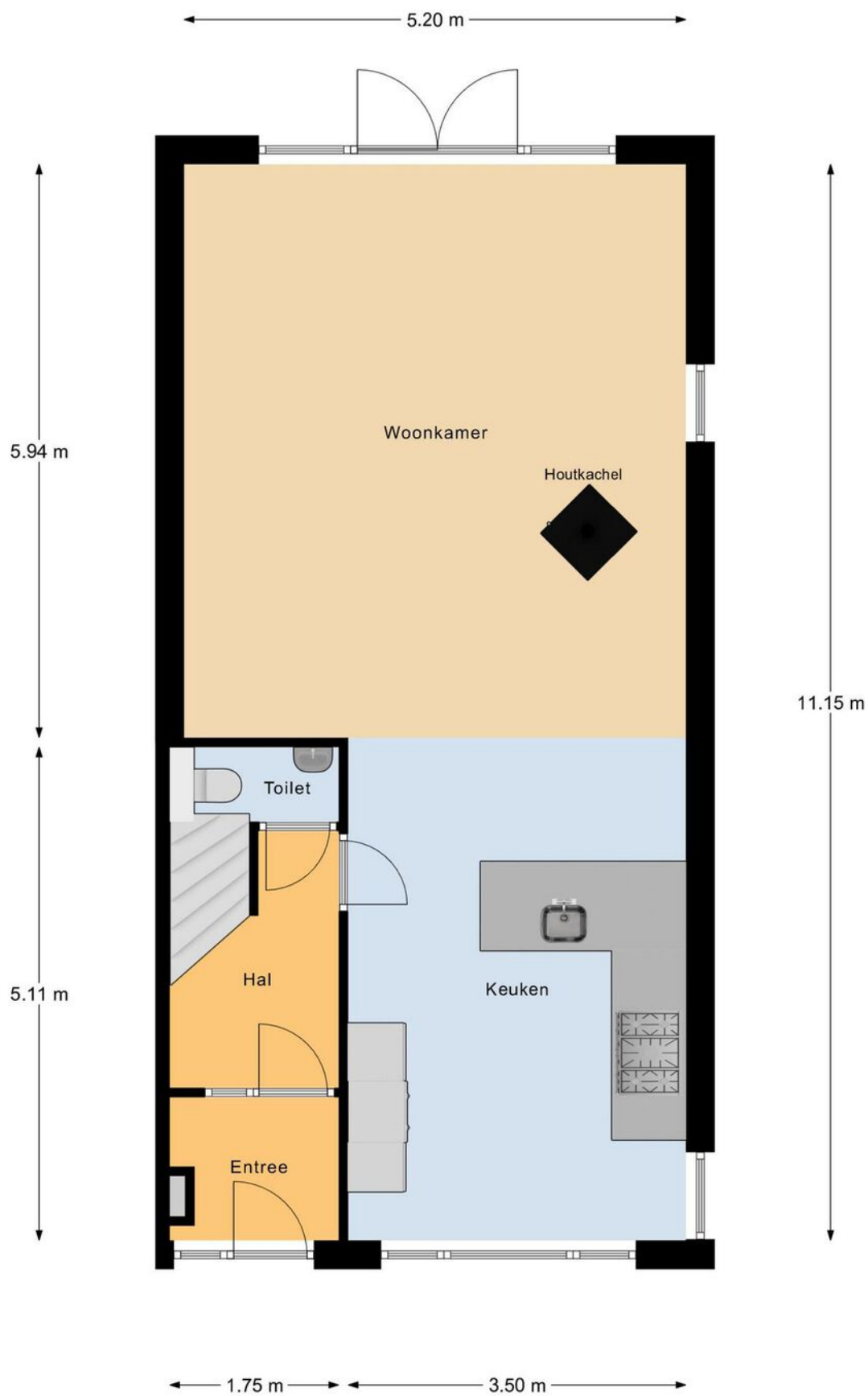




Plattegrond



Plattegrond

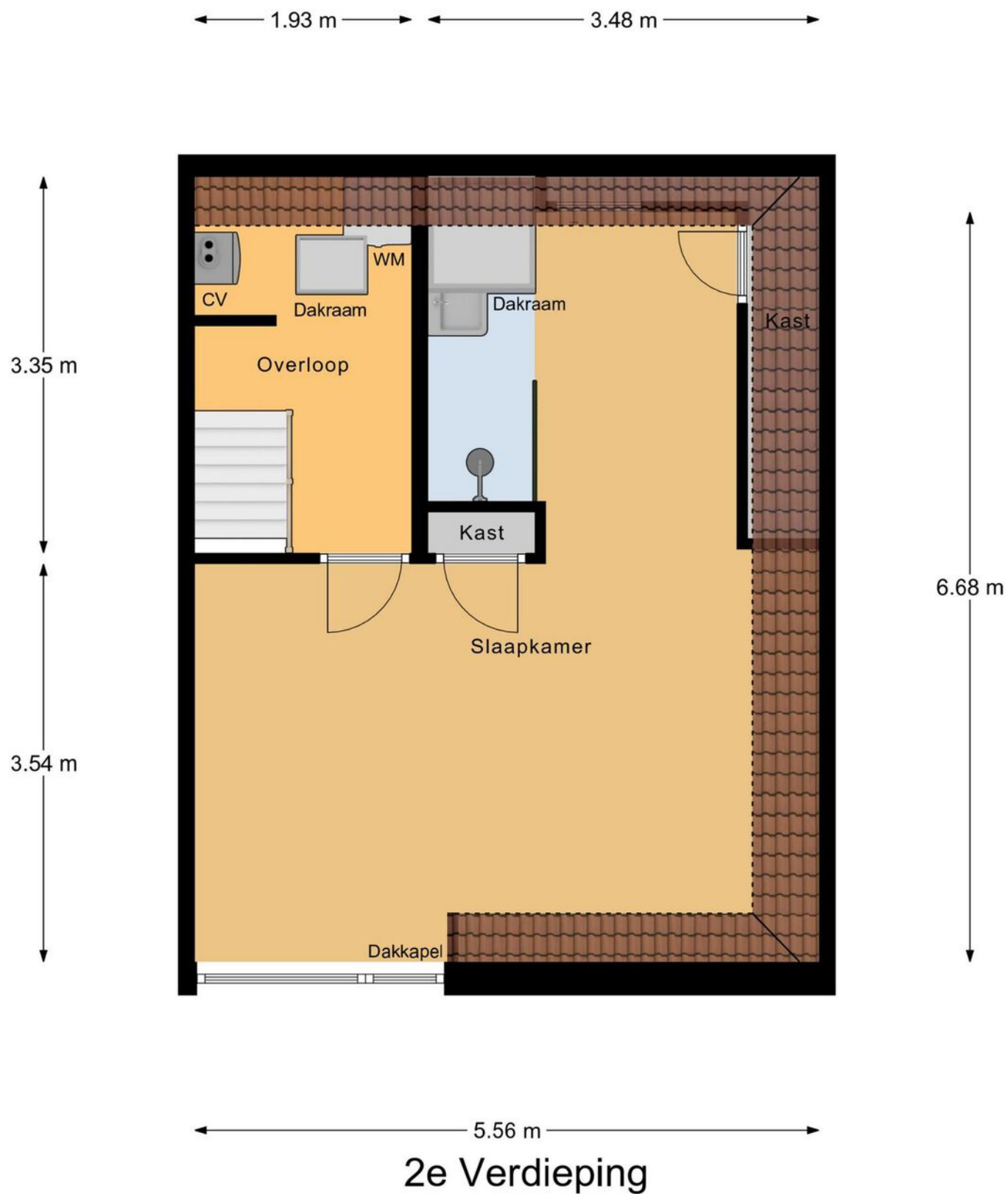


Begane Grond

Plattegrond

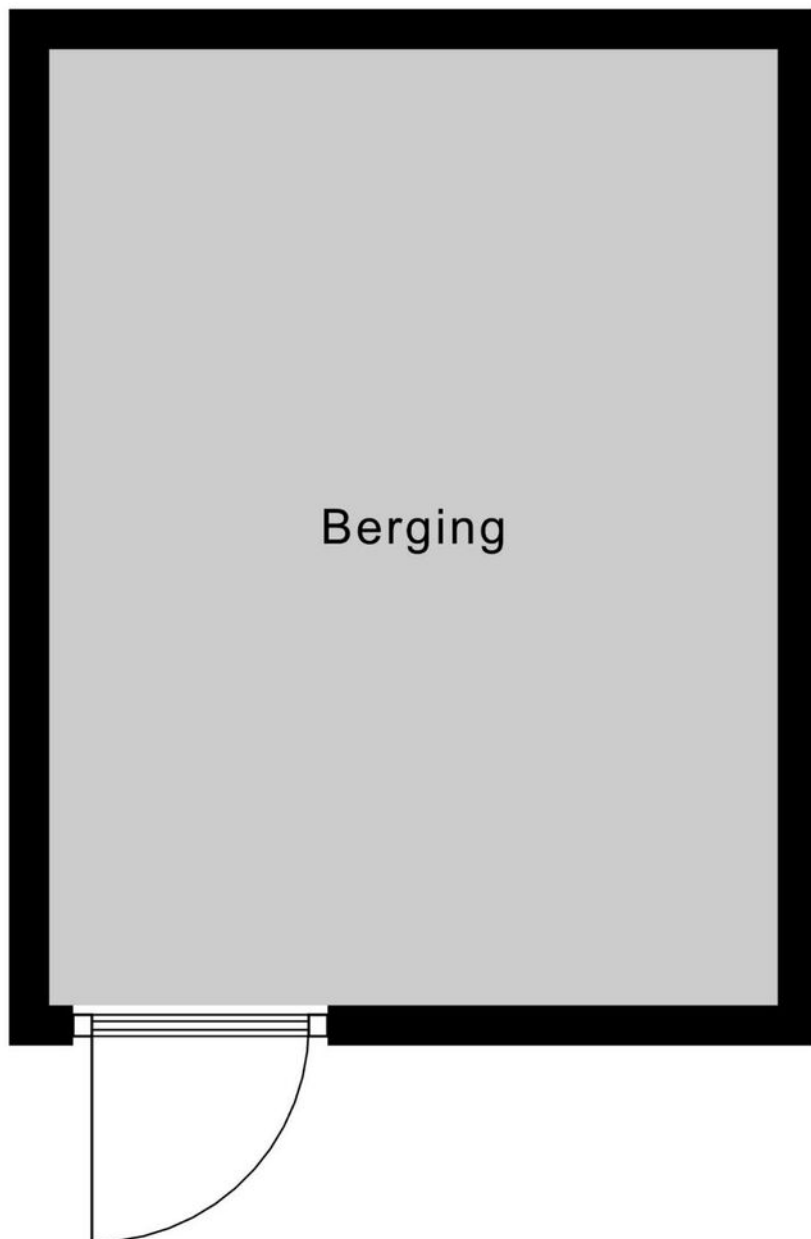


Plattegrond



› Plattegrond

← 2.72 m →



3.57 m

Berging

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ridder van Catsweg



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

Gouda

H

1397

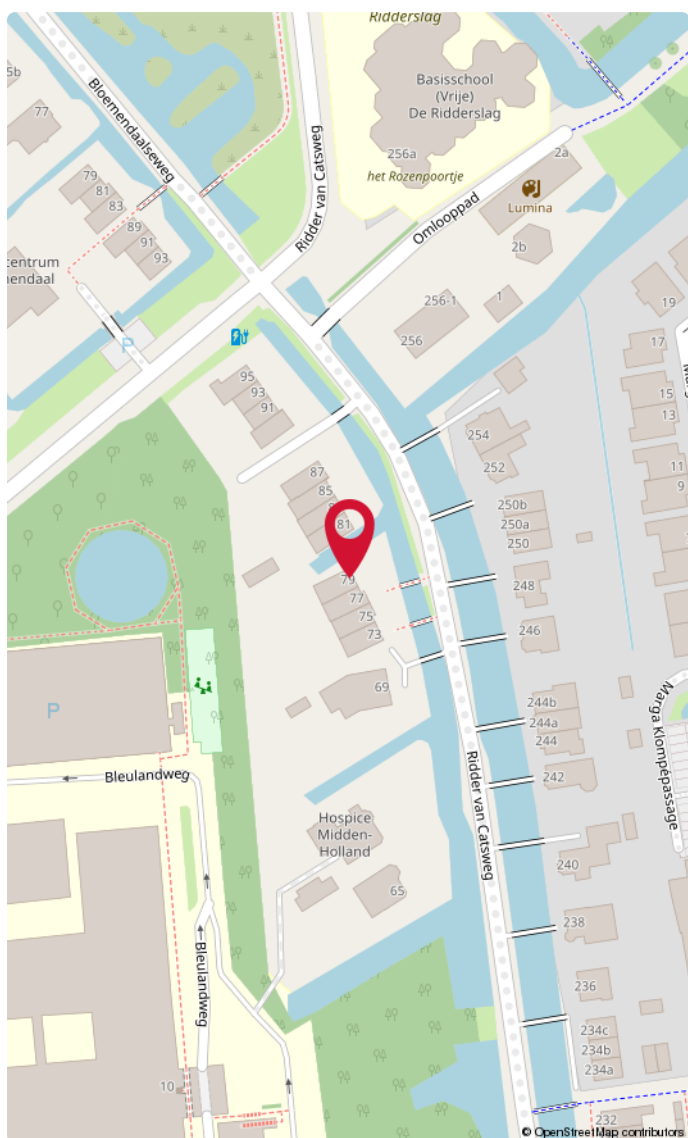
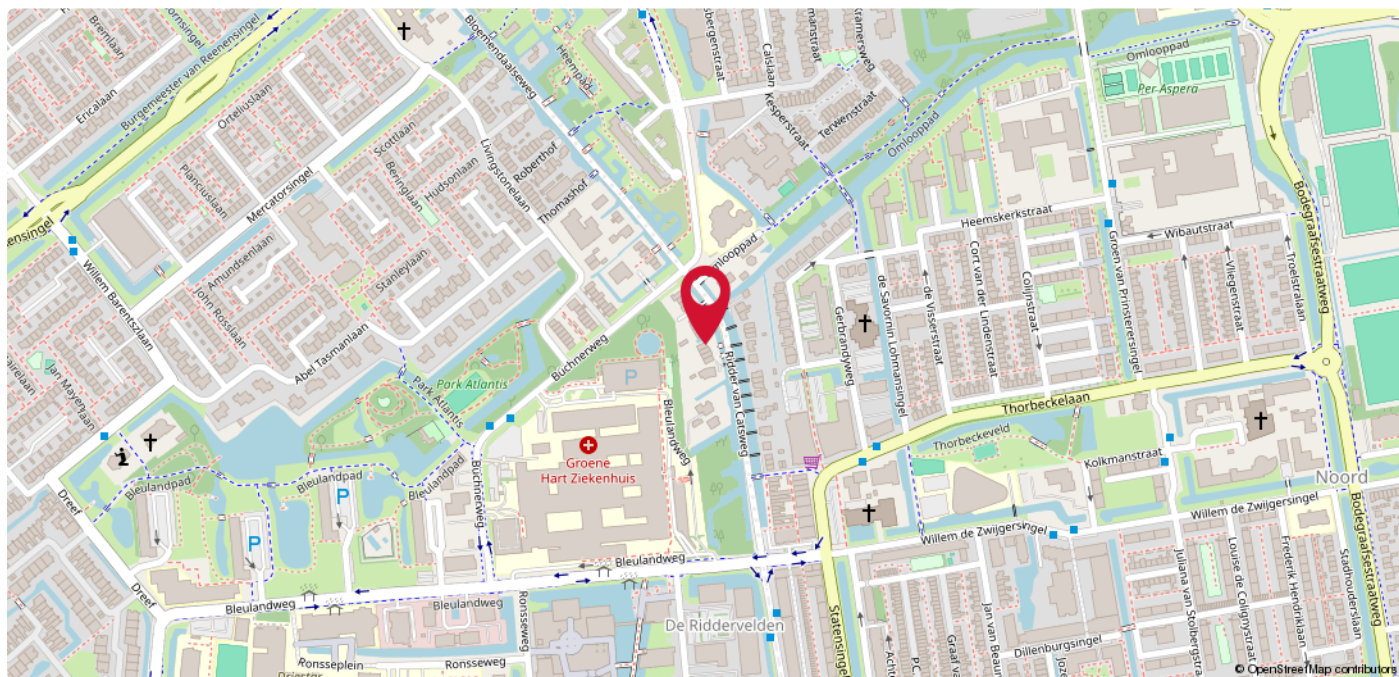
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

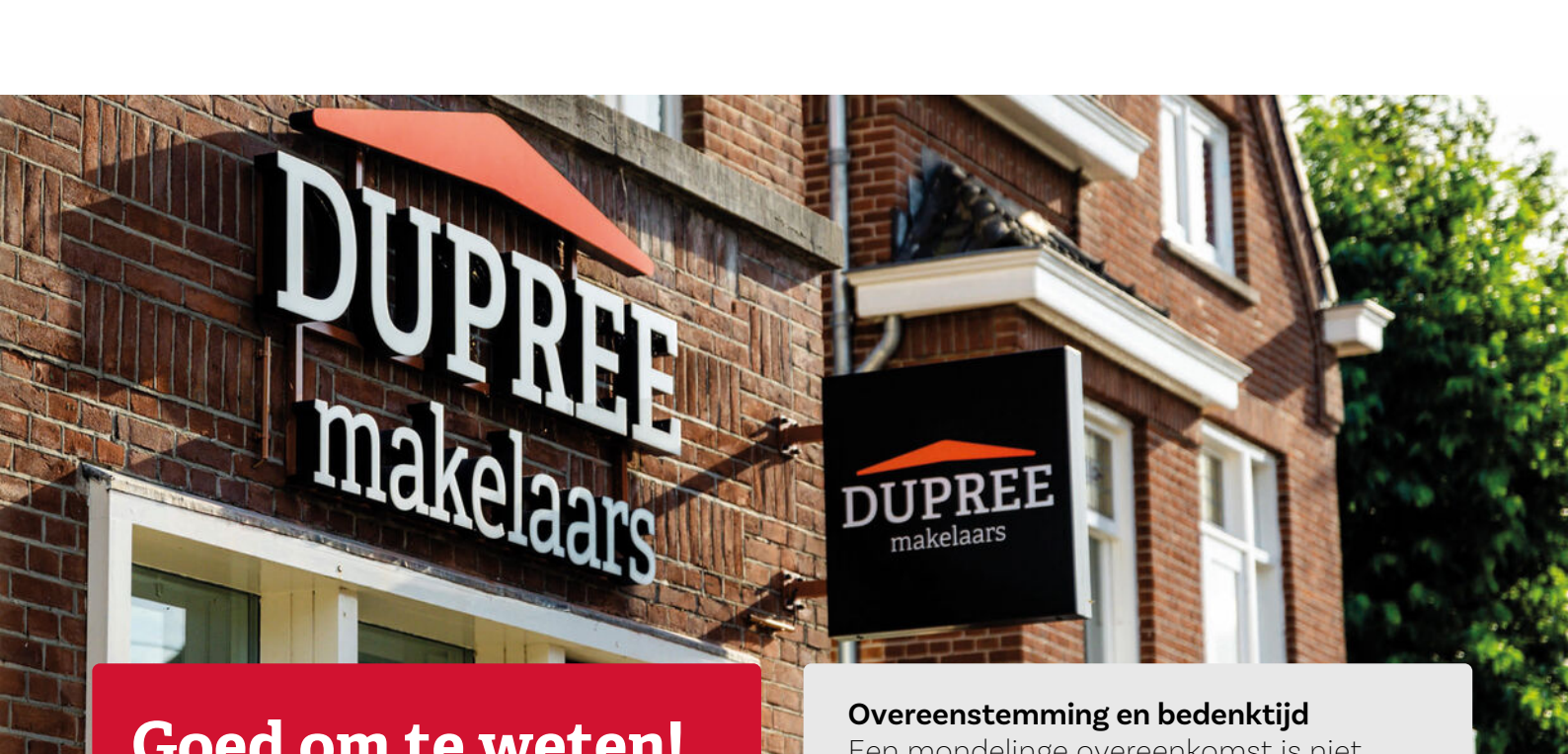


Locatie



Bloemendaal

In de jaren 70 van de twintigste eeuw werd in het gedeelte ten zuiden van de Rijksweg A12 een woonwijk van Gouda gebouwd, die genoemd werd naar de gelijknamige polder Bloemendaal. Tijdens de ontwikkeling van het centrumgebied van de wijk Bloemendaal in 1970 bestonden bij de gemeente grootse ideeën van gelaagde bebouwing met woningen boven het winkelcentrum en hoge flats rondom. De ontwerpers waren beïnvloed door ecologische ideeën en baseerden hun plan op de groenzones die de omliggende woonbuurten met het centrum zouden verbinden. Bloemendaal is op enkele punten kenmerkend voor de stedenbouwkundige denkbeelden uit de bouwperiode, die een overgang vormden tussen de nieuwe zakelijkheid en nieuwe woonvormen. Voorbeelden daarvan zijn de in zijn oorspronkelijke staat behouden, landelijk ogende Bloemendaalseweg; de inrichting van woonerven; de als belangrijke, maar goed oversteekbare ontsluitingsweg opgezette Burgemeester van Reenensingel; en de aandacht voor groen in de wijk. In deze woonwijk vindt u het Groene Hart Ziekenhuis, evenals het sportcomplex Groenhovenpark met het Groenhovenbad.

A photograph of a brick building housing a real estate office. The main sign on the wall reads 'DUPREE makelaars' in large, white, 3D letters. A smaller, black rectangular sign with the same logo is mounted on a pole in front of the building. The logo features a stylized orange roof icon above the text '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?

