

TE KOOP

Zoutmanstraat 35, Gouda

€ 569.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
146 m²



Perceeloppervlakte
138 m²



Inhoud
532 m³



Aantal kamers
6



Energie label
-



Omschrijving

Karaktervolle jaren '30 hoekwoning met veel ruimte, licht en potentie in Gouda

De ruime en karaktervolle jaren '30 hoekwoning aan de Zoutmanstraat 35, even buiten het historische centrum van Gouda, wordt te koop aangeboden. Het huis ligt in een rustige wijk waar mensen in verschillende levensfasen met plezier wonen. Kinderopvang, scholen, supermarkten en bibliotheek bevinden zich op enkele minuten loopafstand, het station op 6 minuten met de fiets. Het recreatiegebied De Reeuwijkse Plassen en de Krimpenerwaard liggen op 5 minuten fietsen. Er is parkeergelegenheid (met bewonersvergunning €45,-) voor de deur. Vanwege de originele en kenmerkende architectuur van het huis (en de drie buurhuizen) heeft de gemeente Gouda het de status van gemeentelijk monument verleend.



De woning heeft maar liefst ca. 146 m2 woonoppervlak, beschikt over een ruime doorzonkamer met sfeervolle haard met Noorse Lei, een gesloten keuken en toilet op de begane grond, vier volwaardige slaapkamers op de eerste en tweede etage, een badkamer, een balkon dat uitkijkt op de achtertuin met achterom en berging. Het huis, dat is opgetrokken uit rode baksteen met een schilddak van rode Tuile de Nord is in goede staat. De bewoners hebben er met veel plezier bijna 53 jaar gewoond. Het interieur is derhalve gedateerd.

Begane grond

Entree met hal, trapopgang, toilet onder de trap, meterkast en toegang tot zowel de woonkamer als de dichte keuken. De royale doorzonkamer ontvangt veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen op het noorden en zuiden en twee ramen aan de zijkant (westzijde) van het huis. Het plafond is bijna 3m hoog. Aan de voorzijde van de kamer is plek voor een ruime zithoek rondom de haard met natuurstenen schouw van Noorse Lei. Aan de tuinzijde van de kamer, die een trede hoger is gelegen, bevindt zich het eetgedeelte met uitzicht op de achtertuin.

De gesloten keuken aan de achterzijde van de woning is eenvoudig uitgevoerd, heeft vaste kasten, een natuurstenen vloer en een deur naar de tuin.









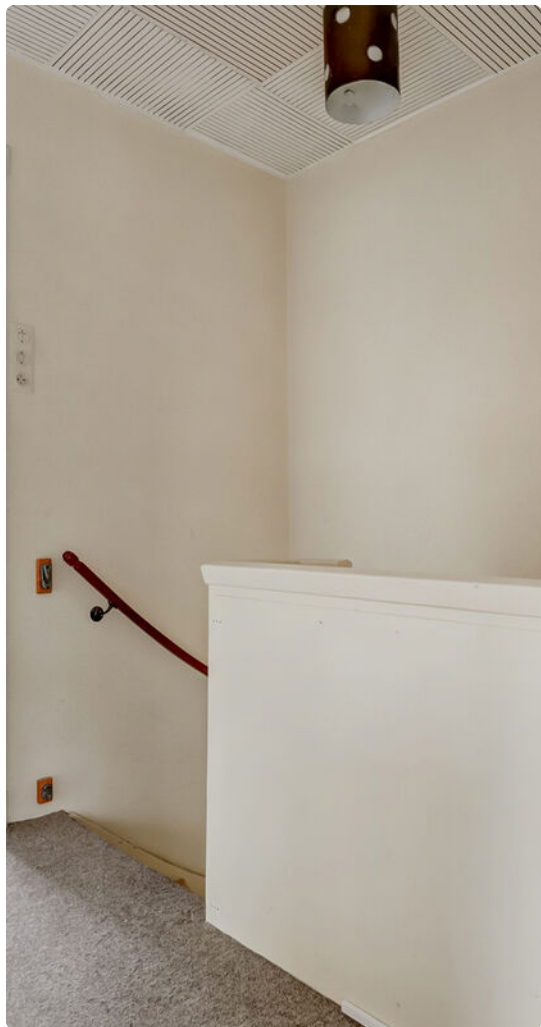
Eerste etage

Via de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en de afgesloten trapopgang naar de tweede etage bereikbaar. De grootste slaapkamer ligt aan de tuinzijde en beschikt over dubbele openslaande deuren naar een breed balkon over de volle achtergevel. Deze slaapkamer heeft twee inbouwkasten onder de zoldertrap. De badkamer is bijzonder ruim en voorzien van een betonnen vloer met natuurstenen tegels, inloofdouche, wastafelmeubel, een tweede toilet en wasmachineaansluiting. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning en bieden uitzicht op de straat.

Tweede etage

Een rechte vaste trap brengt je op de tweede etage. Hier bevinden zich een royale voorzolder/overloop met de originele balkenconstructie in het zicht (perfect als werk- of hobbyruimte) en de vierde slaapkamer met dakkapel. Achter de knieschotten is veel bergruimte aanwezig. Deze etage is door de plaatsing van scheidingsmuren vrij in te delen.







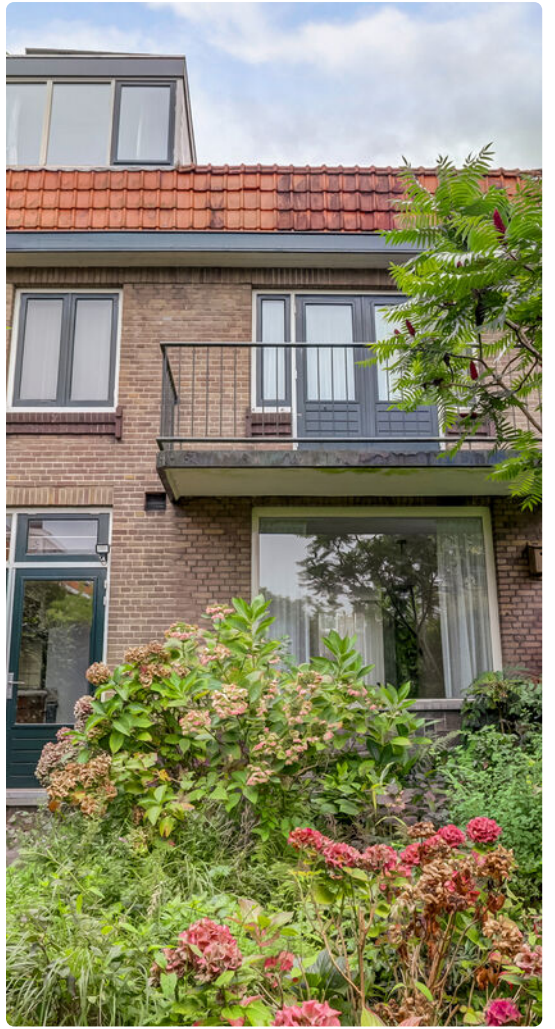
Bijzonderheden:

- Royale jaren 30 hoekwoning met veel karakter, licht en ruimte
- Gemeentelijk monument uit 1925
- Woonoppervlak circa 146 m² met vier slaapkamers
- Voorzien van karakteristieke bouwelementen, zoals Noorse Lei op de schoorsteen en natuurstenen vloeren in gang, keuken en badkamer.
- Balkon aan de achterzijde op de eerste verdieping
- Groene achtertuin met zon, schaduw en een berging en achterom
- Diverse authentieke details en hoge plafonds
- Rustige straat, op 4 minuten fietsen van de binnenstad
- Parkeergelegenheid voor de deur, laadpaal in de straat (bewonersparkeervergunning €45 per jaar)
- Unieke ligging
- Nabij voorzieningen – Centraal gelegen ten opzichte van het NS-station, de binnenstad van Gouda, sportclubs, bioscoop, ziekenhuizen en uitvalswegen.
- Tegelijkertijd fiets je ook in 4 minuten de dijk op en de natuur in, richting Haastrecht of juist naar de Reeuwijkse plassen en natuurgebied het Goudse Hout.
- Supermarkt, scholen en kinderopvang op wandelafstand.











Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

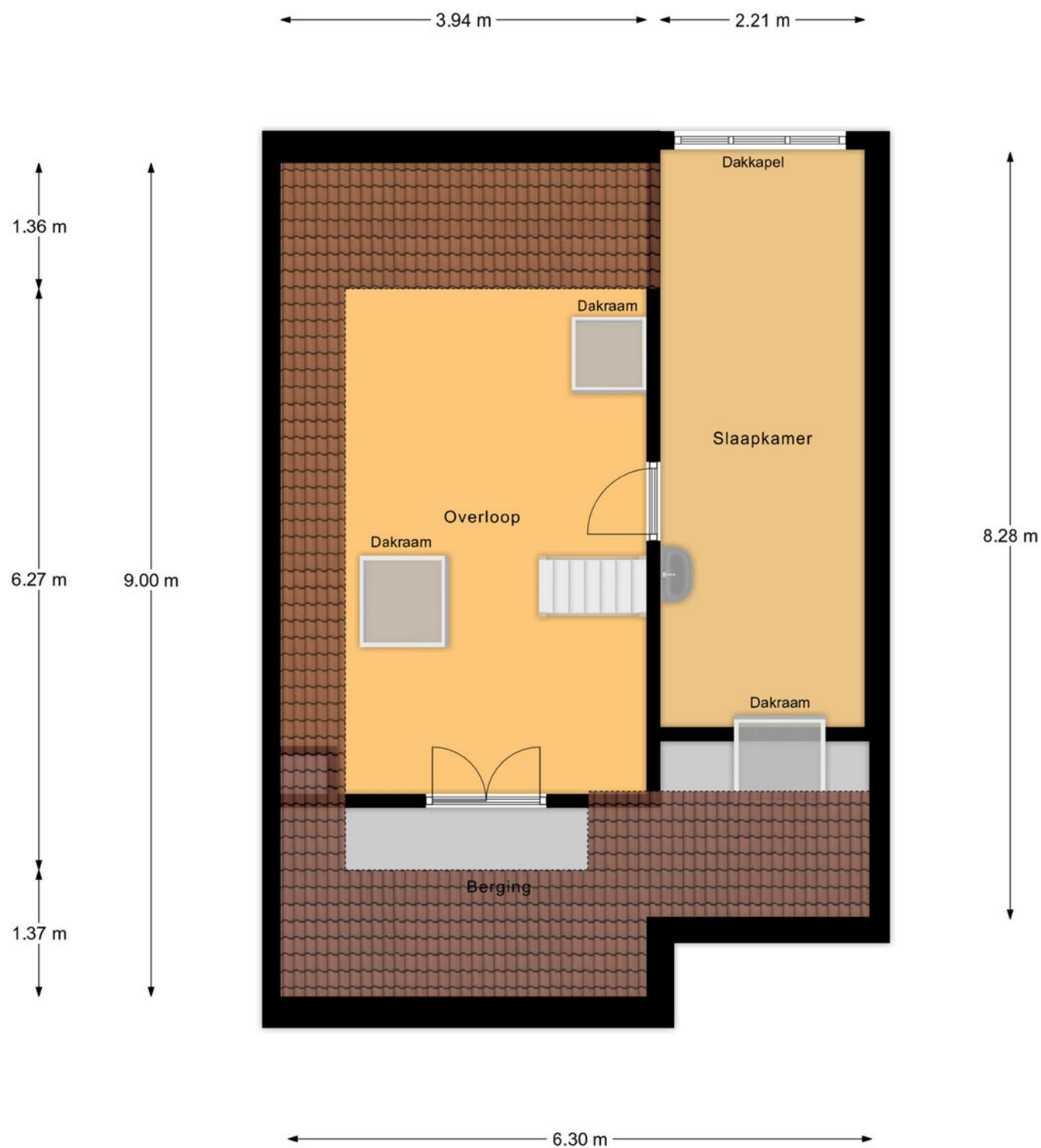


Begane Grond Tuin

Plattegrond

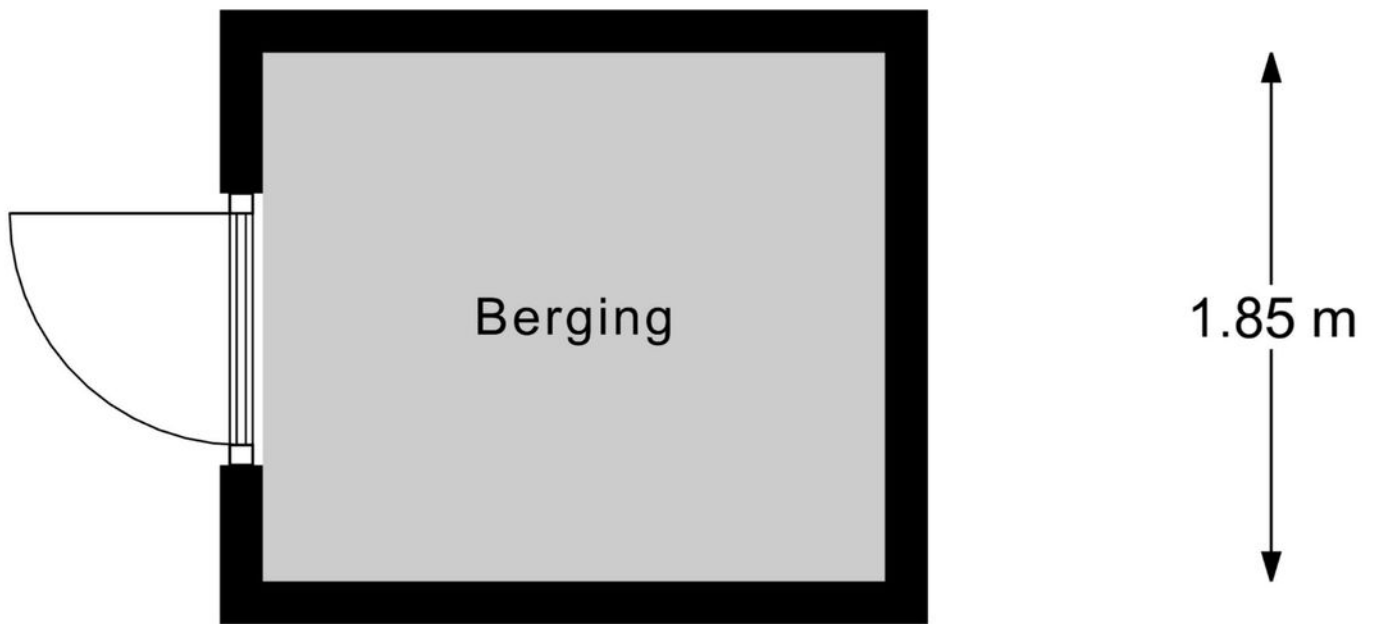


Plattegrond



2e Verdieping

› Plattegrond



← 2.18 m →

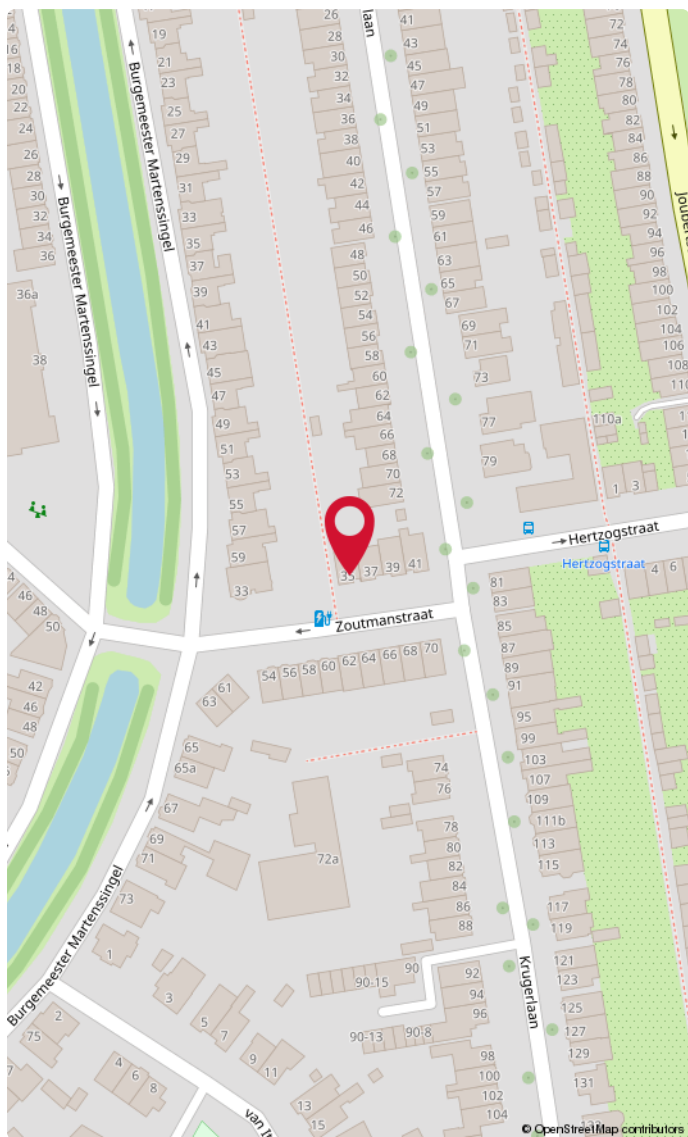
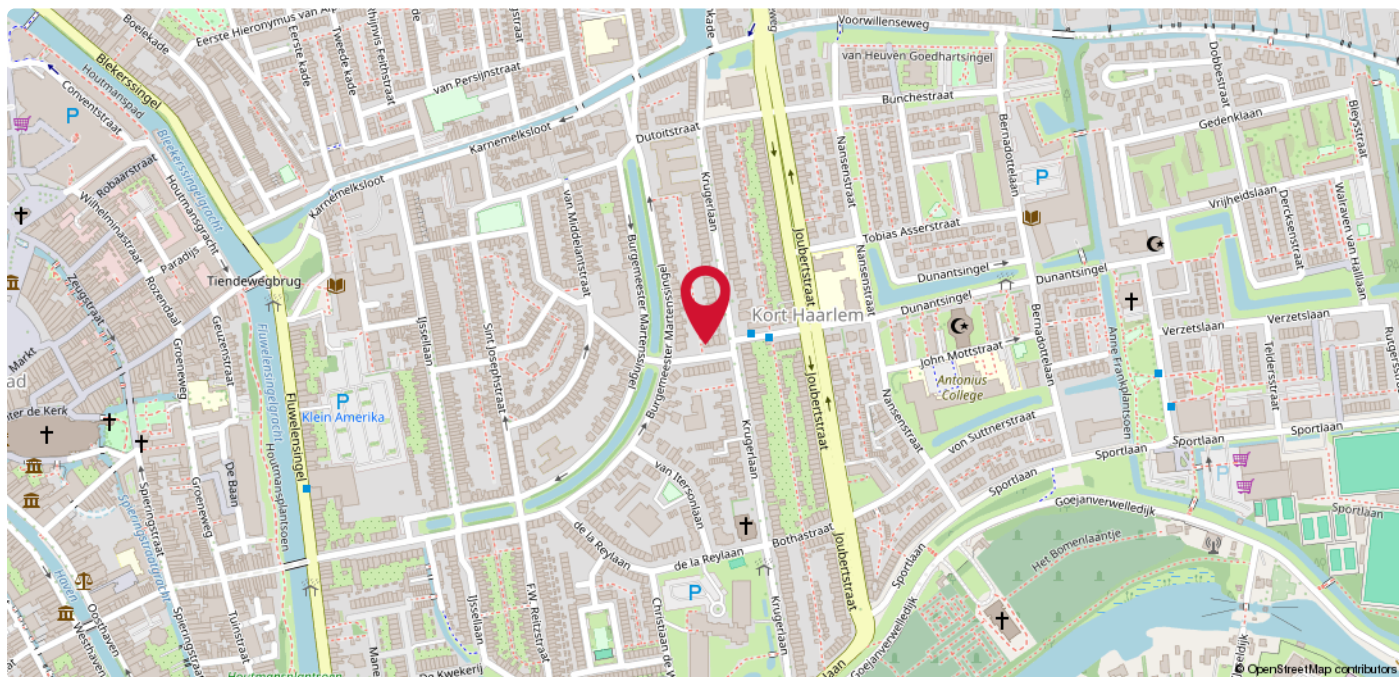
Berging

Kadastrale kaart

Uw referentie: NAMR



Locatie



Kort Haarlem

In een groene en waterrijke buurt ligt deze goed onderhouden eengezinswoning, met zowel een voor- als achtertuin, en een aantrekkelijk vrij uitzicht op groen en water aan de voorzijde. De achtertuin, die op het oosten ligt, is voorzien van een handige achterom en een vrijstaande stenen berging. De woonkamer baadt in natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Met in totaal vijf slaapkamers biedt deze woning voldoende ruimte voor een gezin of voor wie extra slaap- of werkkamers nodig heeft.



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?

