

TE KOOP

Peperstraat 130, Gouda

€ 850.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
161 m²



Perceeloppervlakte
114 m²



Inhoud
1038 m³



Aantal kamers
5



Energielabel
B



Omschrijving

Wonen in een nieuw huis met een historisch karakter?

Peperstraat 130, "Waterhont" — een pand met historie, volledig verbouwd tot woonhuis in de periode 2010–2012. Dit bijzondere object combineert het beste van twee werelden, een klassieke voorgevel met als tegenhanger een zeer moderne achtergevel van glas, stalen kozijnen en onderhoudsarme zinken gevelbekleding. Gelegen in een autoluwe en rustige straat, midden in het historische centrum, combineert deze prachtige woning charme met comfort. De woning beschikt over een royale garage met ruimte voor meerdere auto's, een ruime woon- en eetkamer, een sfeervolle stadstuin én op elke verdieping een balkon.

Dit prachtige pand ligt op een ideale plek, in een rustige, kindvriendelijke buurt en toch op loopafstand van het levendige centrum en de gezellige markt. In de directe omgeving vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, boetiekjes en sfeervolle restaurants om heerlijk te genieten.



Begane grond:

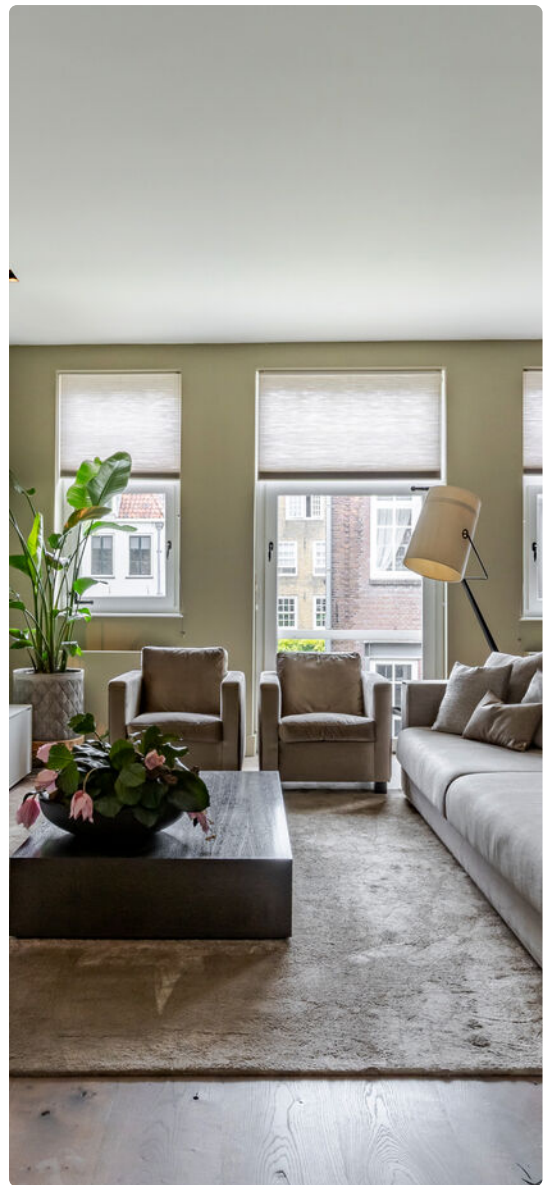
Via de entree betreedt u de ruime hal met trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en inbandige toegang tot de royale garage. In de hal is een bijzonder historisch detail zichtbaar gemaakt, een eiken ankerbalk uit circa 1350, fraai geïntegreerd in het stucwerk. De hal biedt tevens toegang tot de garage en secundaire groepenkast.

Garage:

De inbandige garage is werkelijk royaal te noemen! maar liefst ca. 20 meter diep (circa 80 m²) en geschikt voor het parkeren van meerdere auto's. De deuren kunnen eenvoudig worden aangepast naar automatische bediening, zodat deze op afstand te openen zijn. De garage herinnert op bijzondere wijze aan de geschiedenis van het pand, zo hangt er nog een origineel hijswiel aan de muur uit de tijd dat het pand als pakhuis fungeerde. Ook zijn er rechtsachter tegels in de muur ingemetseld die afkomstig zijn uit archeologische opgravingen in de achtertuin – unieke details die de historische sfeer versterken. Vanuit de garage leiden openslaande deuren naar de besloten stadstuin, gelegen op het zuidwesten.

Extra mogelijkheden garage:

Voor wie behoefte heeft aan meer woonruimte, biedt deze woning een unieke mogelijkheid. Er bestaat namelijk de mogelijkheid om een extra slaapkamer, werkkamer én eventueel een tweede badkamer te creëren. Ter inspiratie zijn er impressies gemaakt van de indelingsmogelijkheden; deze zijn terug te vinden aan het eind van de





Eerste verdieping:

Bij binnenkomst wordt u direct verwelkomd door de imposante vide, die het pand een uitzonderlijk ruimtelijk en licht karakter geeft en een loftachtige uitstraling creëert. De woonkamer aan de voorzijde is voorzien van een sfeervolle open haard en vormt een warme plek om te ontspannen. Door de grote ramen geniet u bovendien van een weids uitzicht op de prachtig onderhouden stadstuinen van de Westhaven, een groene oase van rust die zich uitstrekt achter de historische gevels. Dit bijzondere uitzicht, midden in het hart van de stad, geeft de ruimte niet alleen een gevoel van openheid en sereniteit, maar versterkt ook het unieke karakter van deze woning.



Via de openslaande deuren heeft u toegang tot het royale balkon van circa 12 m², gelegen op het zuidwesten. Hier geniet u van optimale privacy, rust en zonlicht, terwijl de aanwezige screens voor comfortabele zonwering zorgen, zodat u op elk moment van de dag van deze buitenruimte kunt genieten.



Ouderslaapkamer

De ouderslaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, is royaal van formaat en bijzonder hoog, met een indrukwekkende zichtbare kapconstructie die de ruimte karakter en sfeer geeft. Voor comfort is de kamer voorzien van airconditioning, terwijl een stijlvolle dakkapel en elektrisch bedienbare dakramen zorgen voor overvloedig daglicht. De ruimte beschikt daarnaast over een ruime inloopkast, ideaal voor een overzichtelijke en luxe opbergoplossing.

Tussenkamer

De middelste kamer is uitstekend te gebruiken als slaapkamer of werkkamer. Praktisch van opzet en sfeervol verlicht door een dakraam, biedt deze ruimte comfort en flexibiliteit.

Badkamer

De badkamer is licht en elegant afgewerkt, met een marmeren vloer en badombouw, gecombineerd met klassieke oud-Hollandse tegels. Hoogwaardige details zoals de inbouwkraan, douchewand en het op maat gemaakte wastafelmeubel maken de ruimte volledig af en benadrukken de luxe en kwaliteit van de woning.

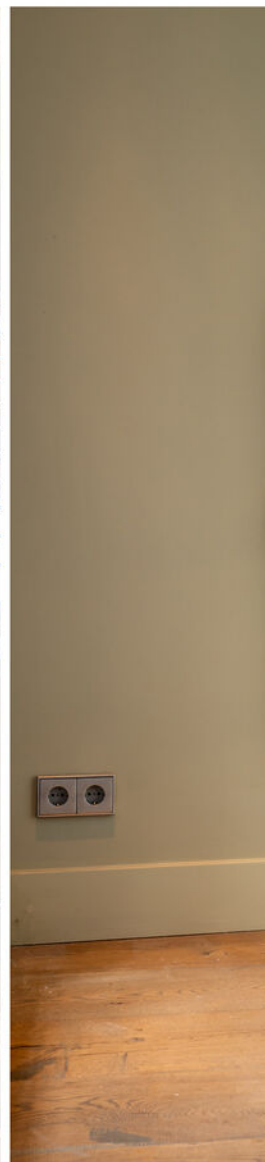
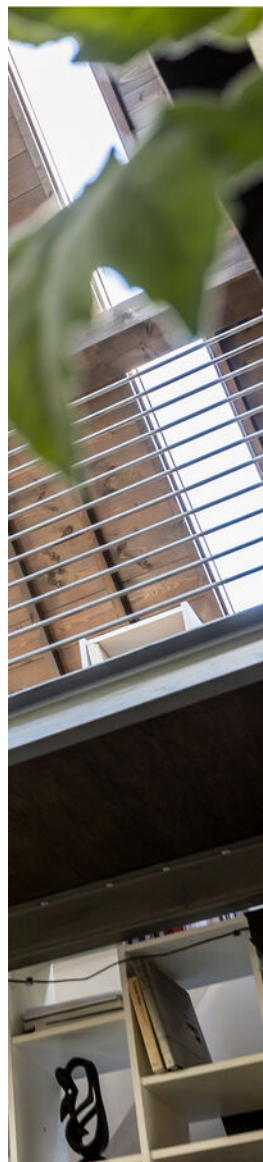


Achterslaapkamer

De achterslaapkamer is bijzonder ruim en licht dankzij een grote glaspui, die tevens toegang biedt tot het tweede balkon. Deze ruimte beschikt over een slaap- of berg-entresol en het balkon is deels uitgevoerd als loggia, waardoor u hier beschut kunt genieten van de zon tot laat in de avond. Het uitzicht reikt tot aan de masten van de schepen in de museumhaven. De glazen balkonhekken zorgen voor een vrij uitzicht, terwijl de roostervloer het ondergelegen balkon van extra daglicht voorziet.

Bijzonder detail

Een opvallend en karaktervol detail op deze verdieping is de fraaie houten kapconstructie, volledig zichtbaar, die de ruimte hoogte, sfeer en een authentiek historisch karakter geeft.



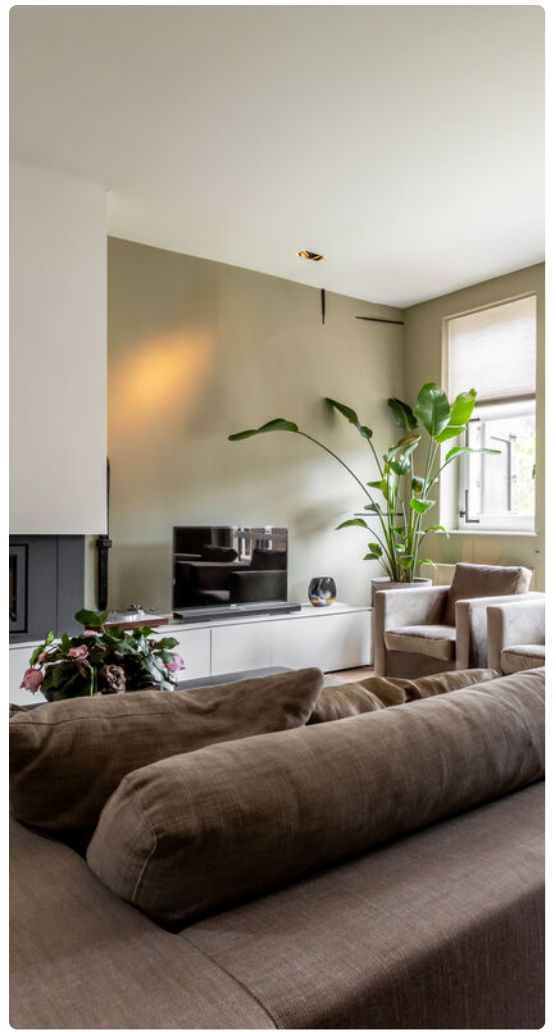
Geschiedenis, Peperstraat 130, De Waterhont:
Het pand, bekend onder de naam Waterhont, wordt voor het eerst vermeld in 1366 als woonhuis in de lijst van C.J. Matthijs. Volgens het boek van Wim Denslagen maakte het huidige gebouw destijds deel uit van een stadsboerderij. Een tastbare herinnering aan die periode is de ankerbalk in de hal, die rond 1350 werd geplaatst. Deze historische balk is door de huidige eigenaar zorgvuldig in ere hersteld en opnieuw zichtbaar gemaakt.

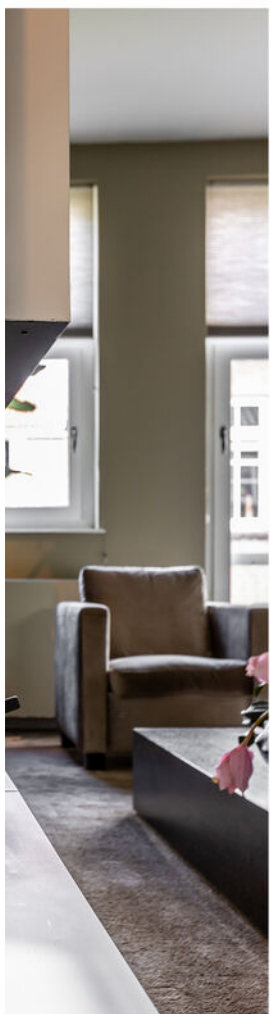
Tot aan 1580 vormde het pand één geheel met het naastgelegen Peperstraat 132. In de achterzijde van de huidige garage is daarvan nog een overblijfsel te zien: een gemetselde doorgang met een karakteristieke korfboog.

In het midden van de 18e eeuw kwam het pand in handen van welgestelde bewoners van de Haven. Zij gebruikten het als koetshuis, waarvan de terug liggende gevelbalk – waarin vroeger de deuren waren geplaatst – nog altijd zichtbaar is in de garage.

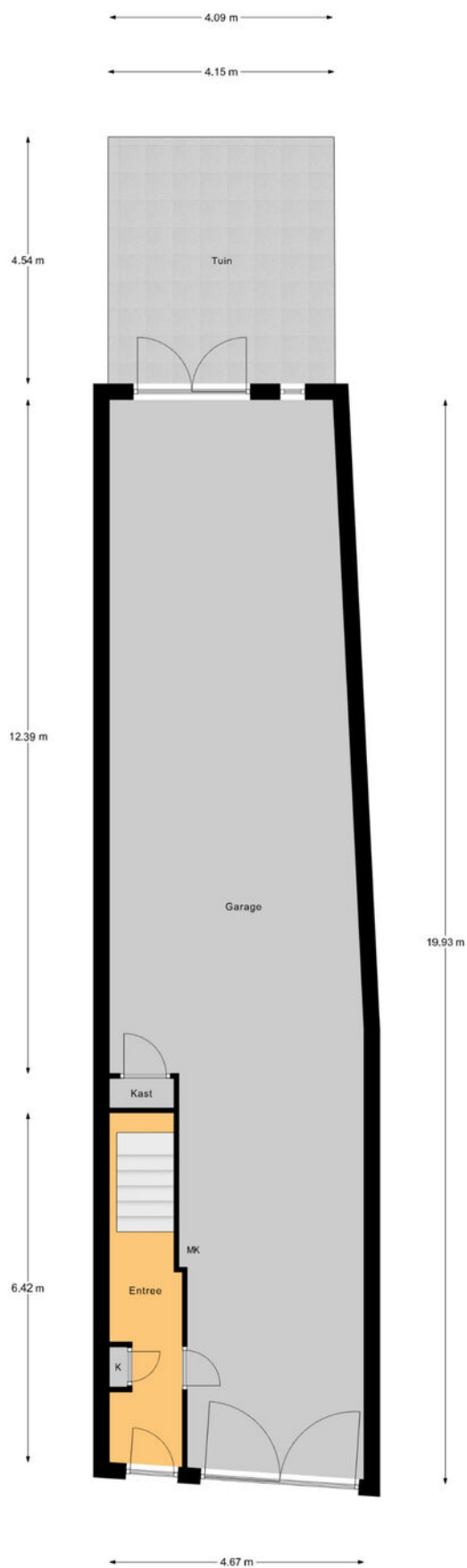
Tijdens de 19e eeuw onderging het pand opnieuw een transformatie. Het kreeg een kroonlijst en werd aangepast voor het binnendoor hijsen van goederen. Het originele hijswiel en de as zijn nog steeds aanwezig en dienen nu als decoratief element aan de muur in de garage. Ook het vloerluik, dat deel uitmaakte van dit hijsstelsel, is behouden gebleven en zichtbaar in zowel het plafond van de garage als in de vloer van de woonkamer erboven.





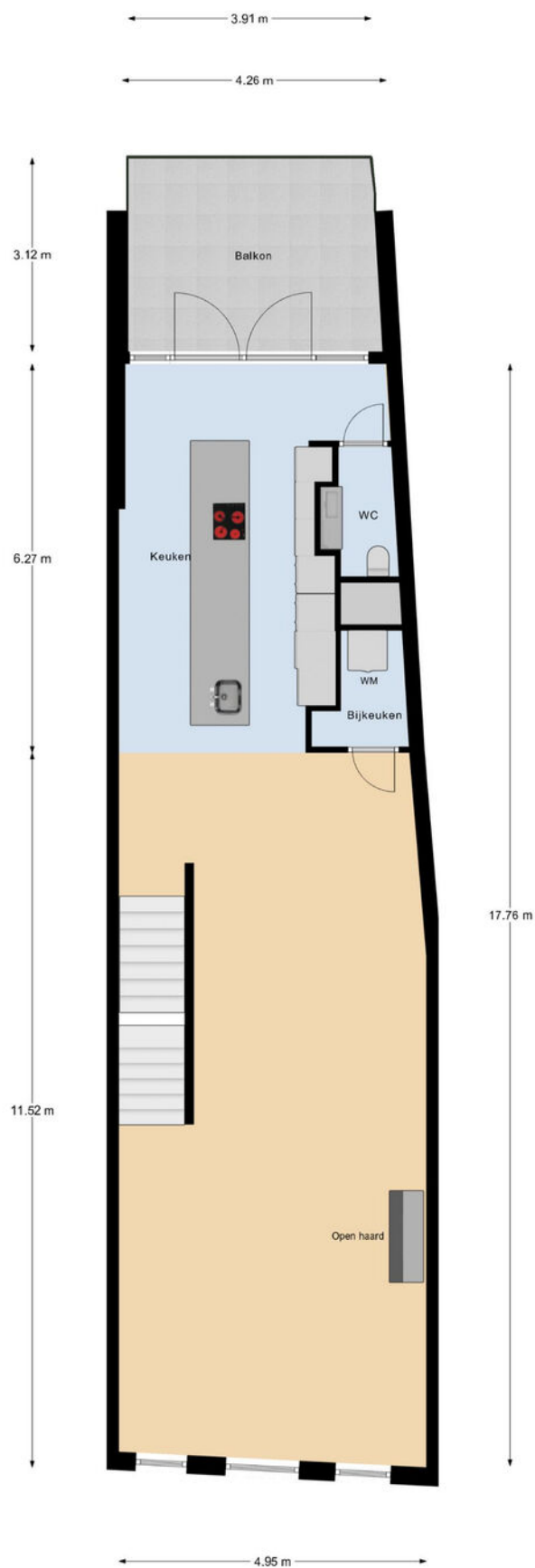


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



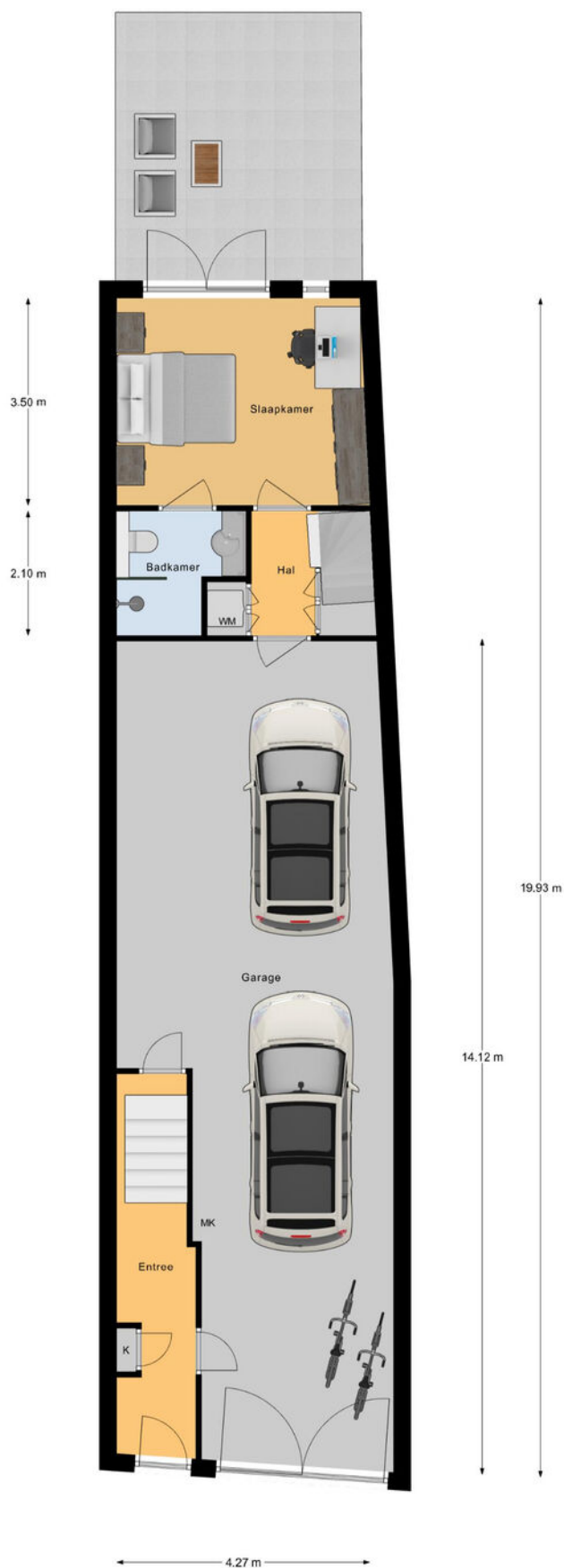
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



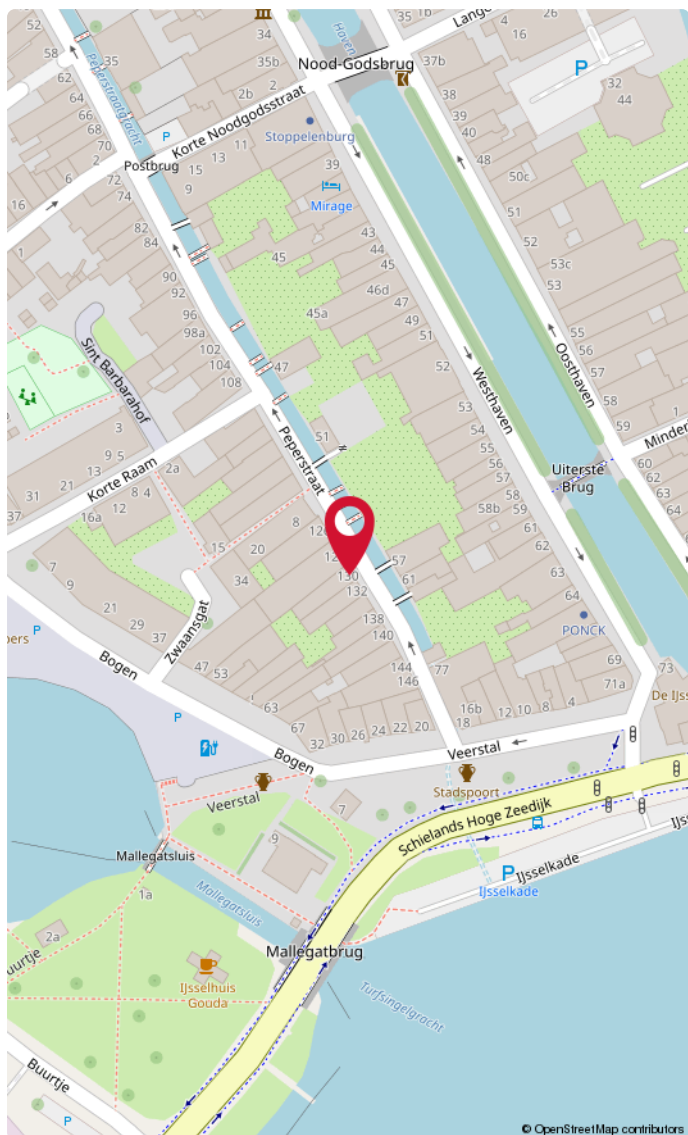
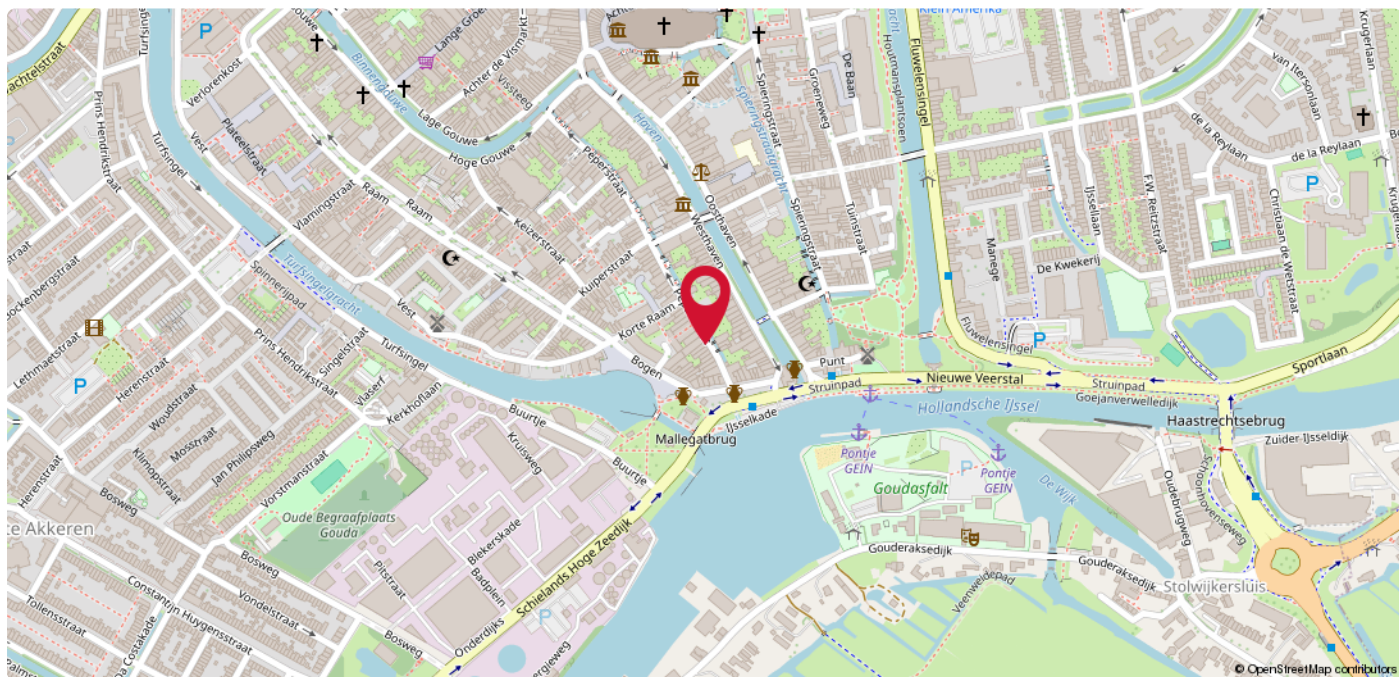
Voorbeeld Begane Grond

› Kadaster

Kadastrale kaart

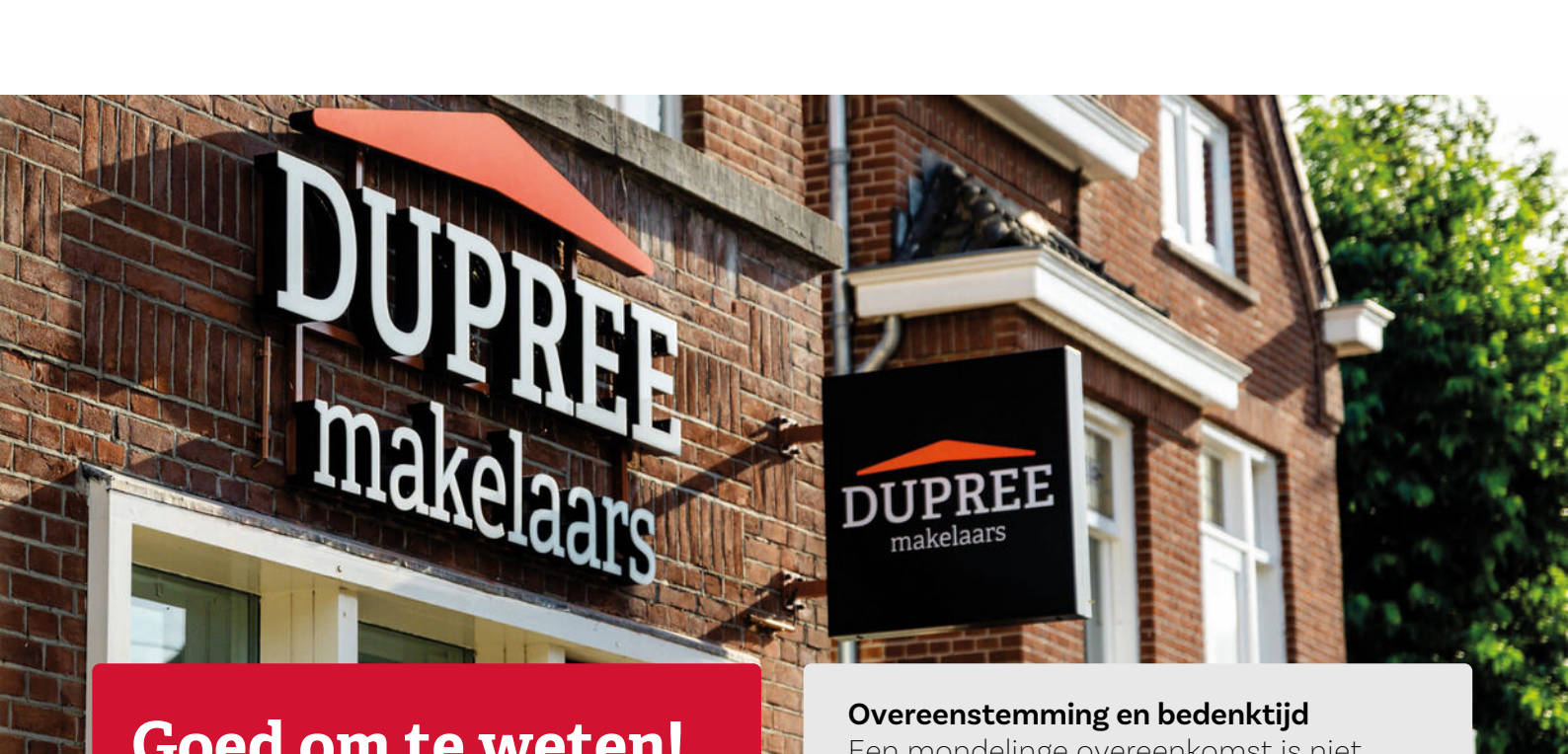


Locatie



Binnenstad

In de binnenstad is een groot aantal historische en monumentale gebouwen te vinden, waarvan het Stadhuis en de Sint-Janskerk waarschijnlijk de beroemdste zijn. De stad staat daarnaast bekend om zijn Goudse kaas, die in de zomer verhandeld wordt op de donderdagse toeristische kaasmarkt. Ten slotte geniet Gouda bekendheid door de fabricage van bier, kaarsen, pijpen, Gouds plateel, stroopwafels en het jaarlijkse lichtfeest Gouda bij Kaarslicht. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving zoals supermarkten, avondwinkels, bakkerijen, horecagelegenheden en sportfaciliteiten. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A12) op korte afstand te bereiken. Zie jij jezelf hier al thuis komen?



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?

