

TE KOOP

Ridder van Catsweg 228, Gouda

€ 500.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
100 m²



Perceeloppervlakte
225 m²



Inhoud
377 m³



Aantal kamers
0



Energie label
D



Omschrijving

Op zoek naar een woning die de charme van de jaren 30 ademt? Ridder van Catsweg 228 in Gouda biedt precies dat. Deze sfeervolle tussenwoning ligt aan een rustige weg met vrij uitzicht, terwijl u binnen 5 minuten in het bruisende centrum van Gouda bent. Geniet van de unieke combinatie van wonen in het groen en de nabijheid van de stad. Een zeldzame kans op een sfeervolle plek waar rust, ruimte, water en natuur samenkomen!



Bijzonderheden:

- Sfeervolle jaren 30 tussen woning;
- 9-zonnepanelen;
- Gang voorzien van een originele granito vloer en metro tegels;
- Wonen in het groen, maar binnen 5 minuten in het centrum van Gouda;
- Voor- en achterkamer met en suite deuren;
- Ruime eetkamer aan de voorzijde met vaste kast;
- Gehele woning beschikt over een strakke wand afwerking;
- Airco ouderslaapkamer eerste verdieping, en tweede verdieping;
- Lichte keuken;
- Klassieke badkamer met dubbele wastafel;
- Verzorgde achtertuin met vrijstaande berging;
- Parkeerplek op eigen terrein, jaarlijkse ontheffingskosten € 25,-
- Uitvalswegen, winkels, sportverenigingen en het centrum nabij gelegen



Begane grond:

De begane grond ademt karakter en authenticiteit, met behoud van prachtige oorspronkelijke details. Zo geeft de overdekte entree direct een warme en uitnodigende indruk. In de gang valt meteen de originele granito vloer en de klassieke witte metrotegels op, die samen zorgen voor een tijdloze en authentieke uitstraling. Vanuit de gang is er toegang tot alle vertrekken, toilet, trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de lichte woonkamer/eetkamer.

De woonkamer is sfeervol ingedeeld in een voor- en achterkamer, gescheiden door karakteristieke en-suite deuren met glas-in-lood accenten. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime eetkamer, voorzien van een schouw en een praktische vaste kast, ideaal voor extra opbergruimte.

Vanuit het zitgedeelte aan de achterzijde loop je direct door naar de keuken, die eveneens aan de achterzijde van de woning is gelegen. Deze aparte keuken is licht en functioneel ingedeeld, en beschikt over alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, oven, vaatwasser en een gaskookplaat. De keuken biedt veel bergruimte en is afgewerkt met een stijlvol granieten werkblad. Via de keuken is er directe toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen.

De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle eikenhouten vloer en beschikt over strakke wand- en plafondafwerking, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling.









Eerste verdieping:

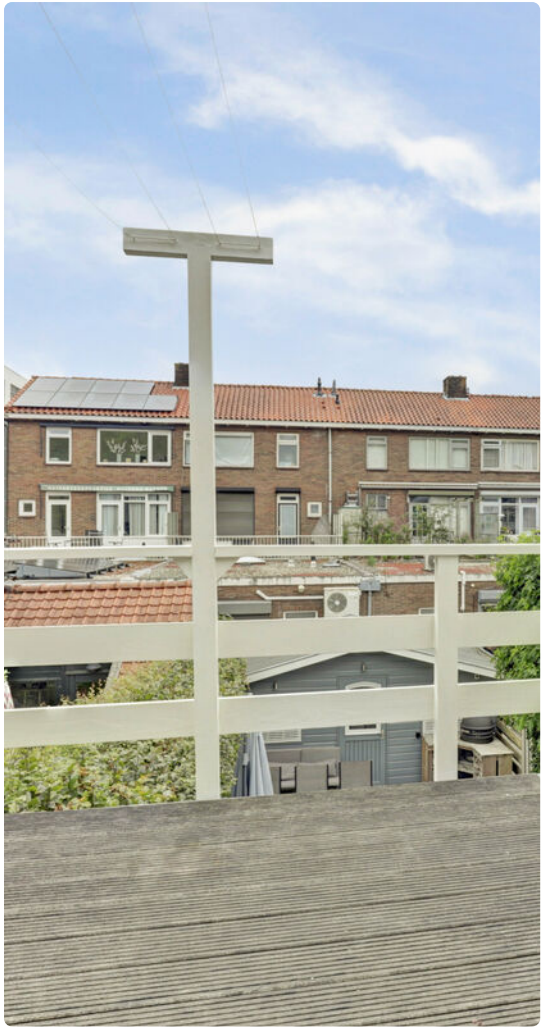
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime en lichte slaapkamers, een praktische kast met opstelplaats voor de wasapparatuur, een trapopgang naar de tweede verdieping, en een badkamer met klassieke details. De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een vaste kast en airconditioning. Vanuit deze kamer is er directe toegang tot het ruime balkon, waar je heerlijk van het buitenleven kunt genieten.

De badkamer is centraal gelegen op deze verdieping en beschikt over een dubbel wastafelmeubel, een inloopdouche en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

De zolder is een veelzijdige en lichte ruimte, die dankzij de twee dakkapellen verrassend veel extra leefruimte biedt. Deze verdieping is geheel naar eigen wens in te richten — of het nu gaat om een extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte, de mogelijkheden zijn eindeloos. Daarnaast zorgen de praktische bergruimtes onder het schuine dak voor extra opbergcomfort, waarmee deze verdieping zowel functioneel als flexibel inzetbaar is.







Buitenruimte:

De woning beschikt over zowel een voortuin als een verzorgde achtertuin. De achtertuin is strak betegeld en wordt omringd door weelderig groen, met borders vol planten en bomen die zorgen voor een natuurlijke uitstraling en veel privacy. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging over de volledige breedte van de woning, ideaal voor fietsen, tuinspullen of extra opslag. De berging is tevens bereikbaar via een achterom, wat het geheel extra praktisch maakt.

De voortuin biedt een uniek element, een steiger aan het water, perfect voor een ontspannen zitplek. Parkeren kan gemakkelijk op eigen terrein, direct achter de woning.







Plattegrond



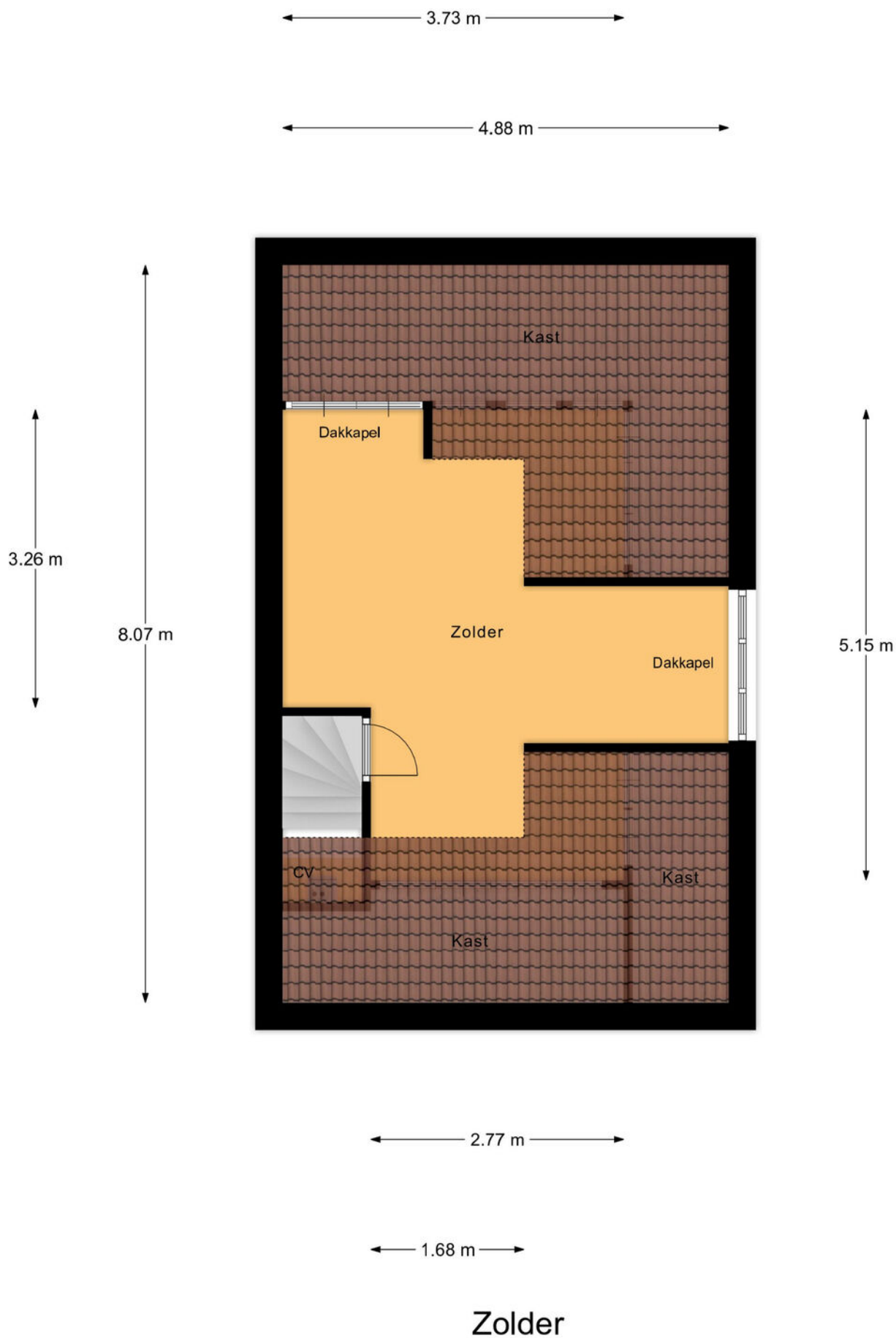
Begane Grond

Plattegrond

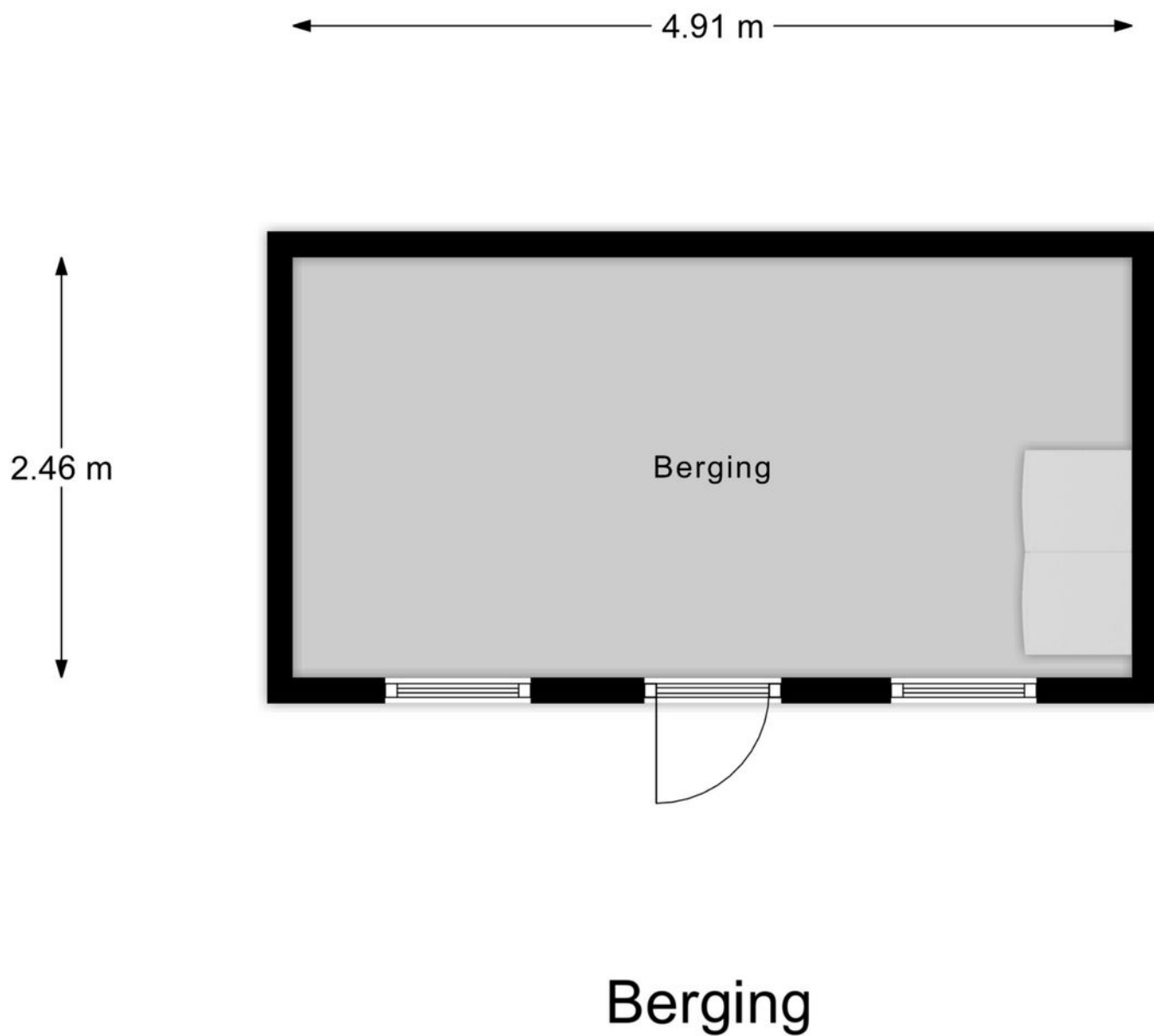


1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda

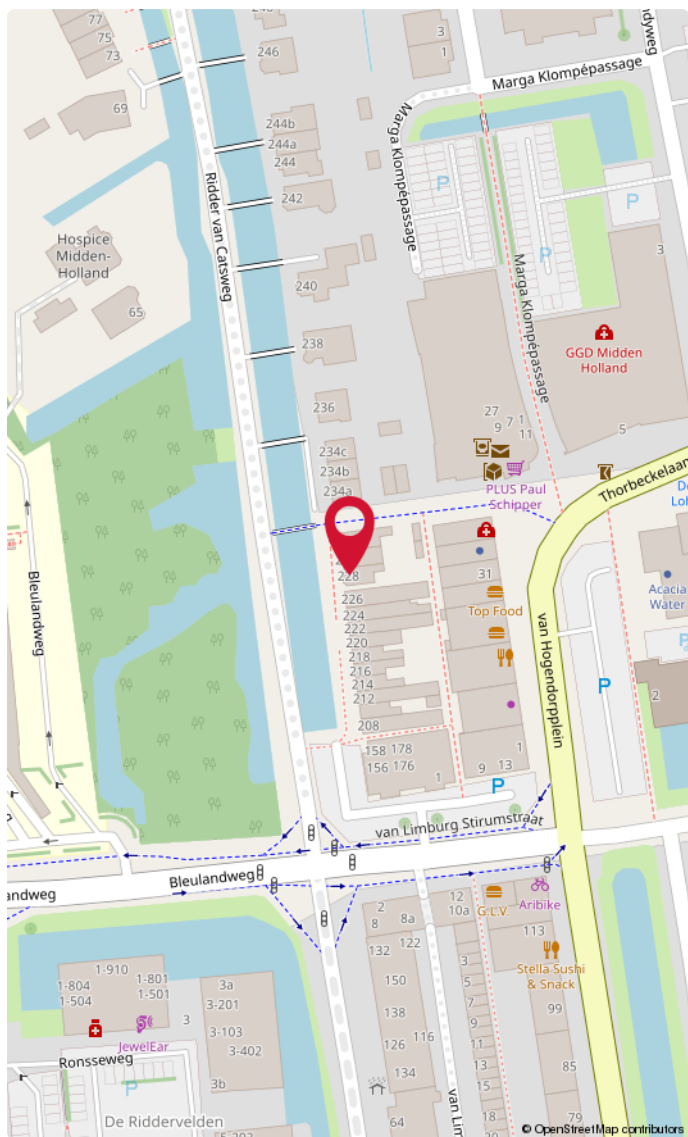
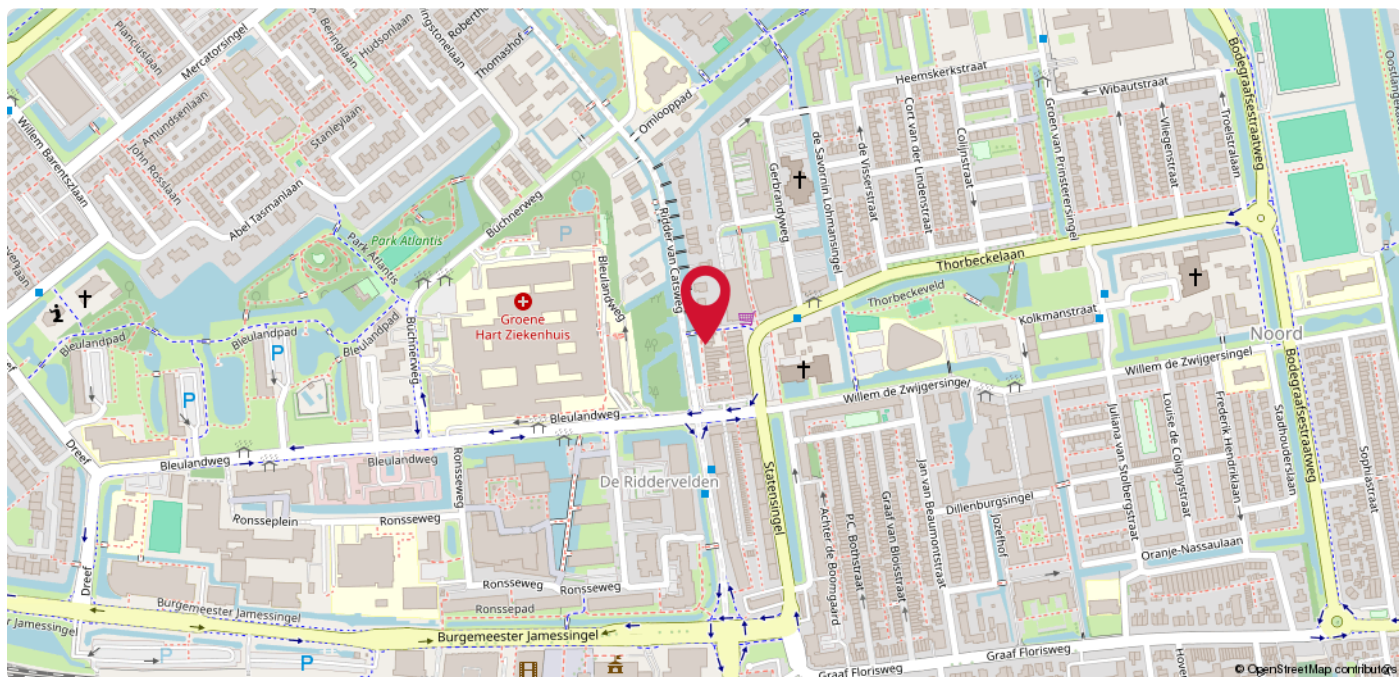
Sectie I

Perceel 2790

kadaster

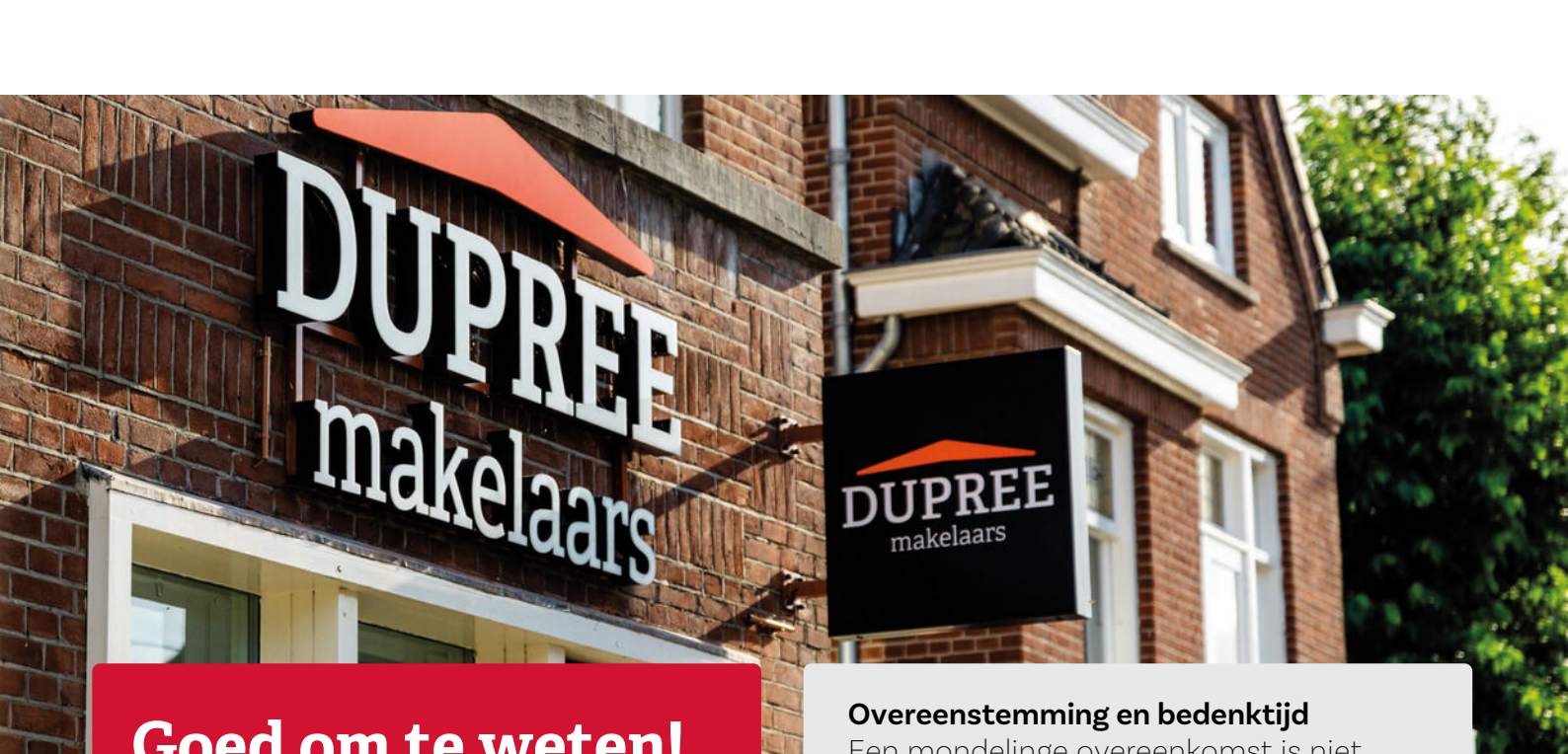


Locatie



Noord

Gouda Noord (in Gouda zelf meestal aangeduid als Noord) is een woonwijk in de stad en gemeente Gouda, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De helft van de woningen in de wijk dateert uit de wederopbouwperiode. Ten tijde van de bouw lag de wijk in het noorden van de stad Gouda, maar nu is dat niet meer zo. De in de jaren '70 gebouwde wijk Plaswijk ligt noordelijker. Achterwillens valt ook onder deze wijk, maar wordt soms ook als zelfstandige wijk gezien. Deze wijk ligt vlakbij de Reeuwijkse Plassen, het Goudse Hout en op 5 fietsminuten van het Centraal Station van Gouda en de historische binnenstad. Dwars door deze woonwijk ligt de prachtige Breevaart met vaarroute naar de Reeuwijkse Plassen.

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?

