

TE KOOP

Anna van Hensbeeksingel 277, Gouda

€ 410.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
105 m²



Buitenruimte
10 m²



Inhoud
357 m³



Aantal kamers
3



Energielabel
C



Omschrijving

Welkom aan de Anna van Hensbeeksingel 277 – waar ruimte, licht en een groene omgeving centraal staan.

Dit verzorgde 3-kamerappartement ligt in een ruim opgezette, groene wijk en biedt dagelijks een vrij en weids uitzicht over het omliggende landschap. De woning beschikt over een royale woonkamer, twee comfortabele slaapkamers (mogelijkheid tot een derde slaapkamer) en een zonnig balkon op het zuiden. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier van veel daglicht en een levendig uitzicht, terwijl de groene omgeving zorgt voor een fijne balans tussen rust en levendigheid.

De ligging combineert het beste van twee werelden: rustig wonen met alle voorzieningen dichtbij. De woning bevindt zich in een kindvriendelijke buurt, met basisscholen, middelbare scholen, een supermarkt, sport- en wandelpark en het NS-station op loopafstand. Binnen slechts 5 minuten fietsen sta je in het bruisende centrum van Gouda, waar je kunt genieten van winkels, horeca en cultuur. Dankzij de nabijheid van de A12 en A20 zijn omliggende steden bovendien snel en eenvoudig te bereiken.



Begane grond:

Afgesloten centrale entree met bellentableau, brievenbussen en trappenhuis. Toegang tot eigen berging in de onderbouw.

Je komt binnen op een ruime overloop met een nette toiletruimte voorzien van fonteintje en een inpandige berging met de opstelplaats voor de c.v.-combiketel en de wasmachineaansluiting.

Vanuit de hal heb je toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, open keuken en het woon-/eetgedeelte.

De woning beschikt over een aparte woonkamer en eetkamer, wat zorgt voor een prettige indeling en extra leefruimte.

De woonkamer is ruim opgezet, voorzien van een sfeervolle open haard en grote raampartijen met zonwering, waardoor er veel licht naar binnen valt en je geniet van een vrij uitzicht over de voorgelegen omgeving. De eetkamer grenst aan het balkon en biedt via openslaande deuren toegang tot deze zonnige buitenruimte – ideaal om lekker buiten te zitten of te eten op mooie dagen.

De open keuken staat in verbinding met de eetkamer en beschikt over een zijraam en een recht opgesteld keukenblok, uitgerust met een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron.



De twee ruime slaapkamers zijn naast elkaar gelegen en zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. De moderne badkamer is in 2018 vernieuwd, volledig betegeld en voorzien van een inloofdouche, een wastafel met meubel en een frisse, eigentijdse afwerking.

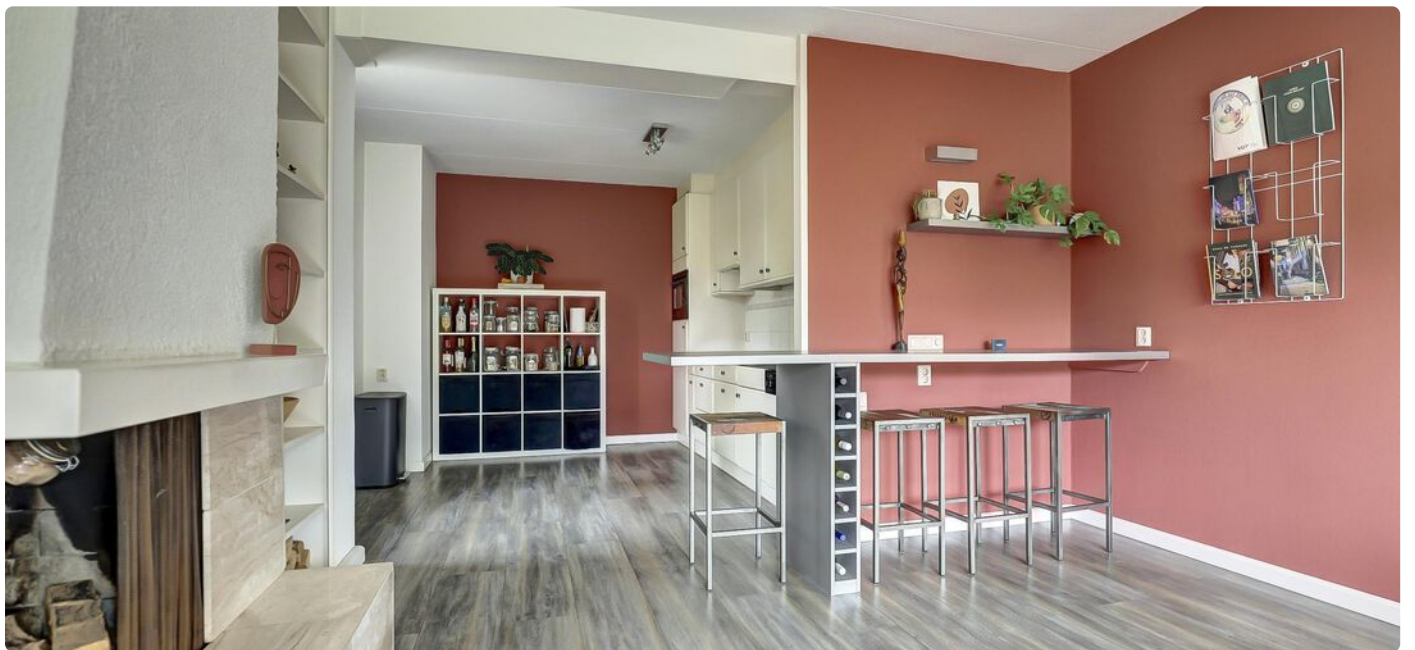
De hele verdieping is netjes afgewerkt met strakke wanden en een laminaatvloer, wat de woning een verzorgde en moderne uitstraling geeft.

Balkon:

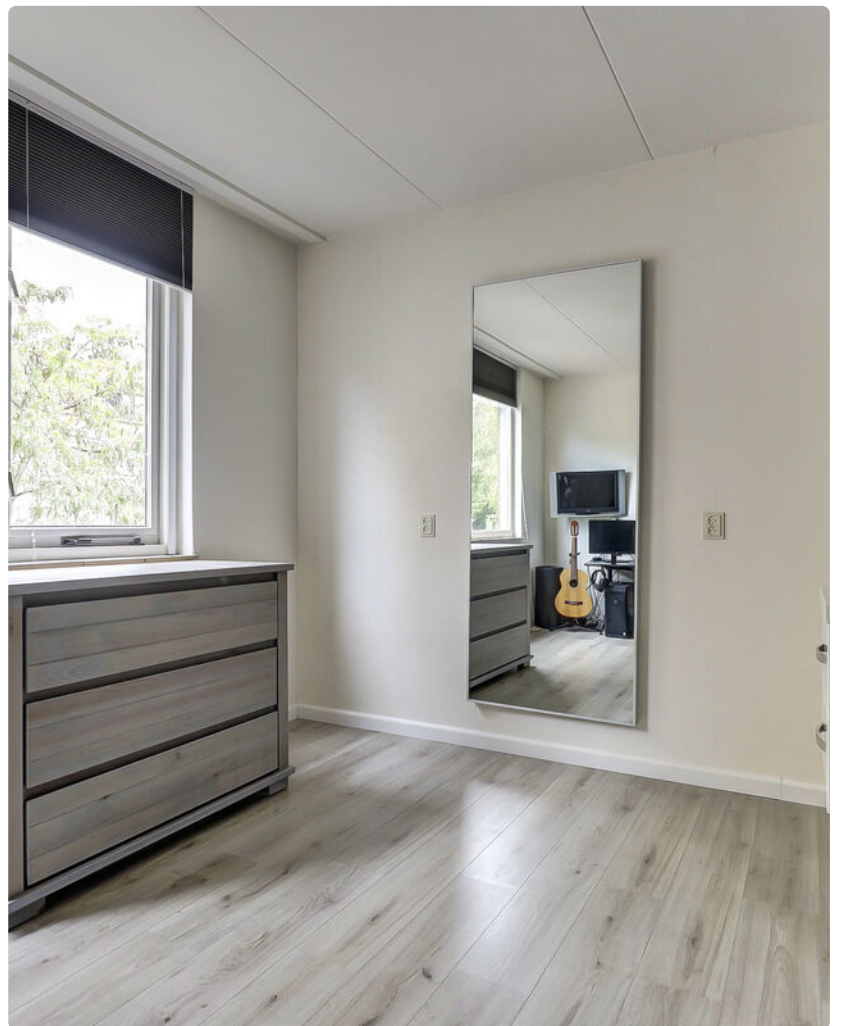
Royaal en zonnig balkon met uniek vrij uitzicht.

Op de tweede verdieping, direct grenzend aan de woonkamer, bevindt zich een royaal balkon op het zuiden. Dankzij de ligging geniet je hier volop van de zon, met als extra pluspunt het prachtige, vrije uitzicht over het omliggende groen en water. Een heerlijke plek om buiten te zitten, waar je het levendige karakter van de omgeving combineert met een natuurlijke, open setting – een fijn verlengstuk van de woonkamer.







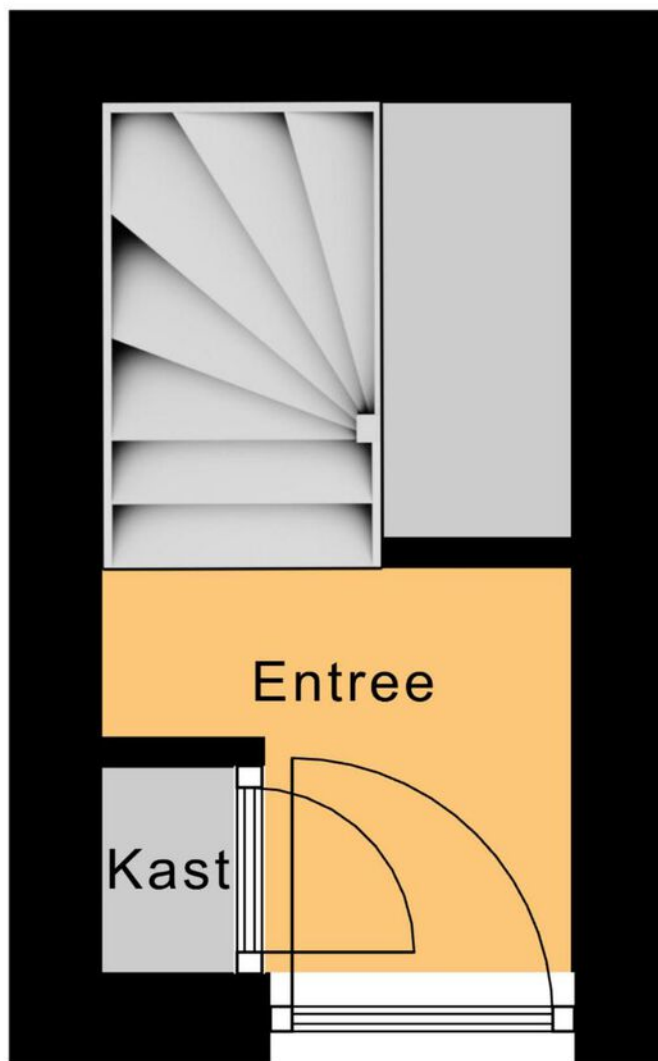






▶ Plattegrond

← 1.51 m →



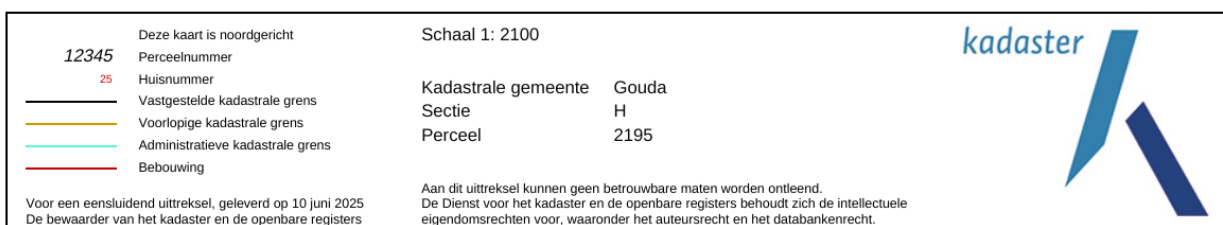
↑
2.80 m
↓

Begane Grond

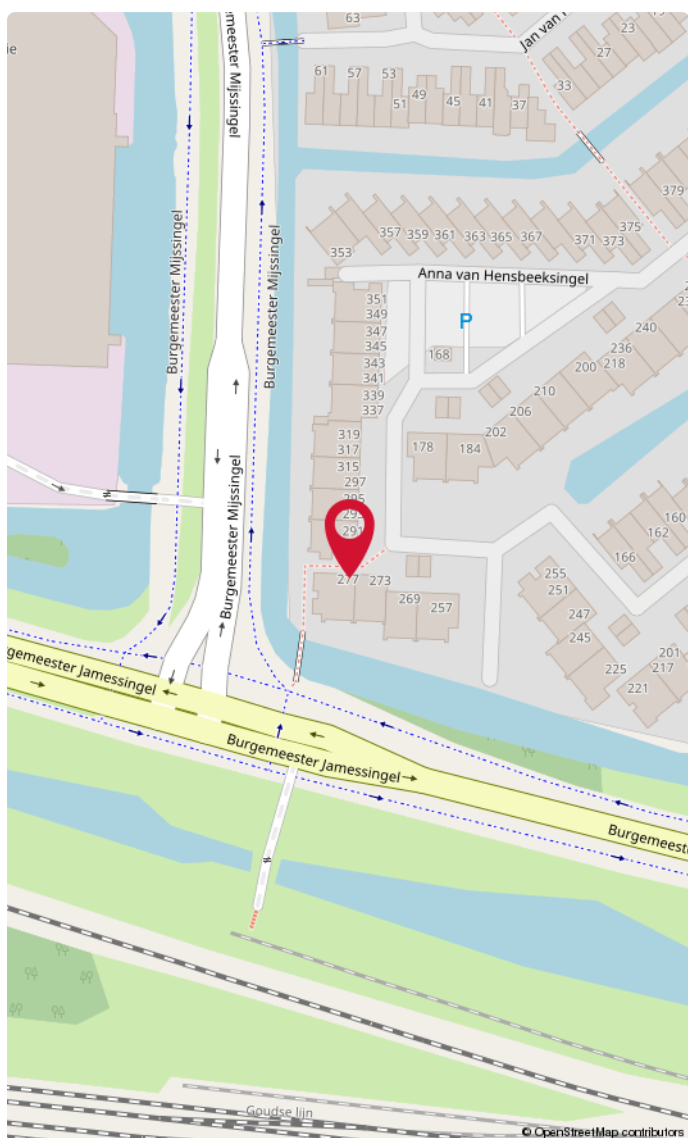
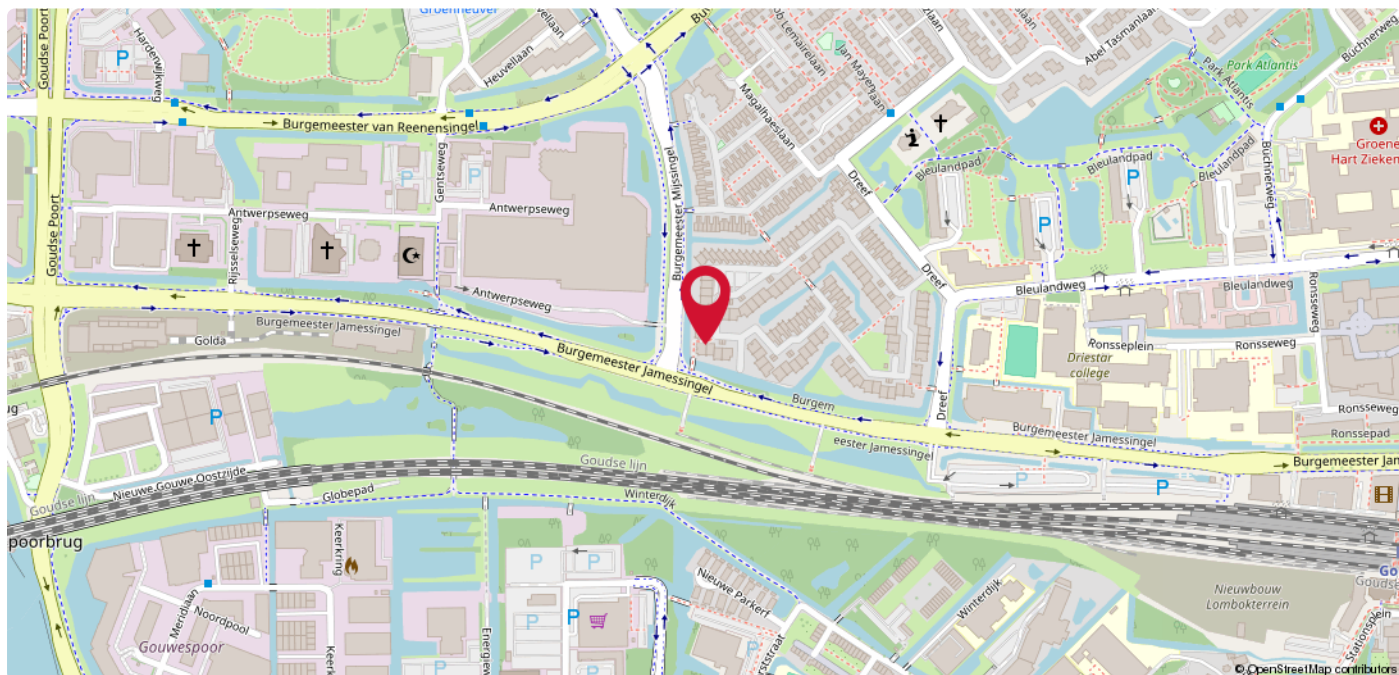
Plattegrond



Verdieping



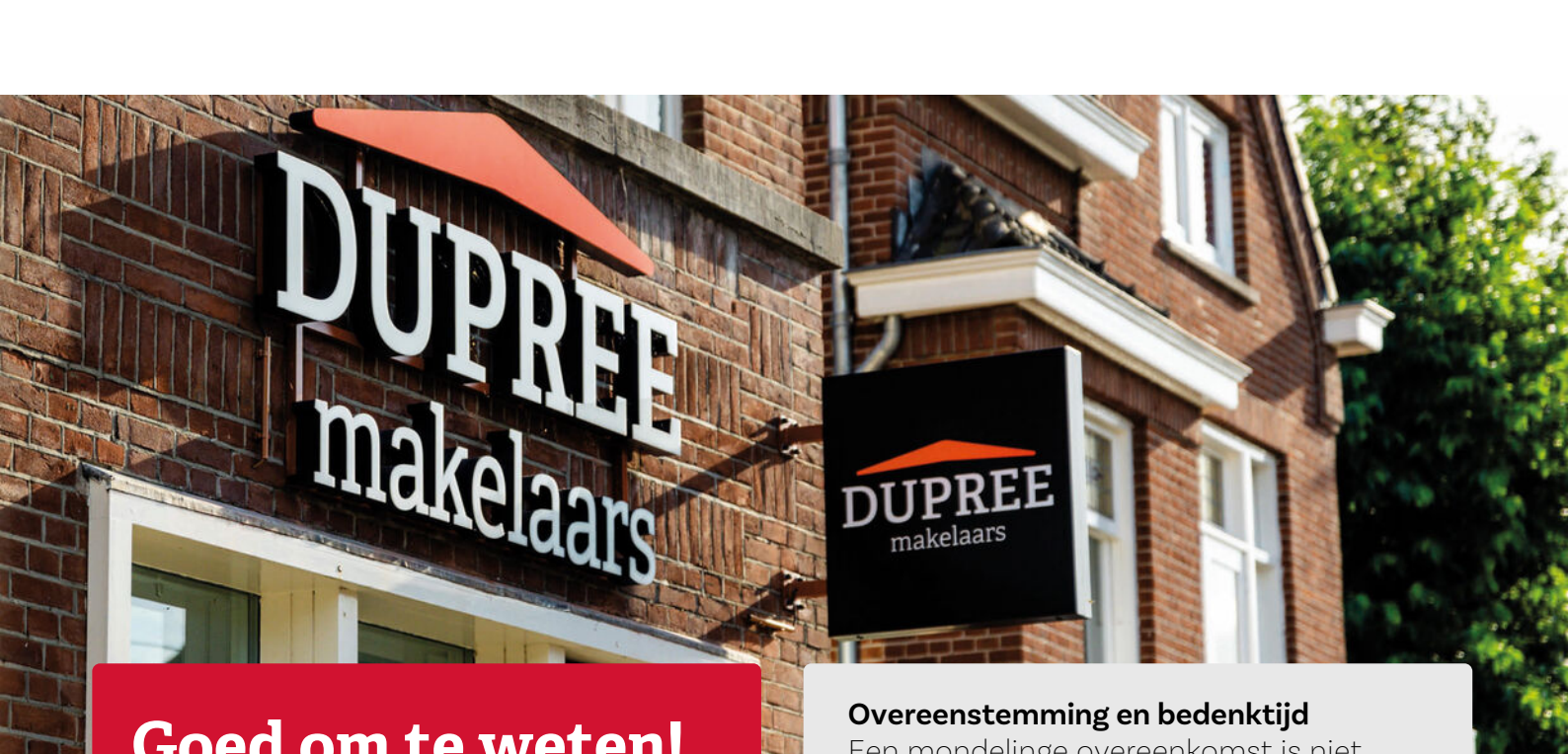
Locatie



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.

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?

