



TE KOOP

Ridder van Catsweg 224, Gouda

€ 500.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
108 m²



Perceeloppervlakte
164 m²



Inhoud
428 m³



Aantal kamers
4



Energie label
A



Omschrijving

Volledig vernieuwd, stijlvol afgewerkt en direct te betrekken — deze woning aan de Ridder van Catsweg 224 heeft het allemaal! De woning beschikt over een luxe keuken, drie slaapkamers, twee moderne badkamers en een fijne voortuin aan het water. Met de karakteristieke gevel aan de voorzijde en een eigentijds afgewerkte binnenzijde combineert dit huis sfeer met hedendaags wooncomfort. Een groot pluspunt is dat de woning een slaapkamer en badkamer op de begane grond heeft, wat zorgt voor extra gemak en toekomstbestendig wonen. In 2021 is de woning bovendien vrijwel volledig vernieuwd: er is een nieuwe aanbouw geplaatst, de keuken en badkamer zijn vernieuwd, er is funderingsherstel uitgevoerd en de begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Deze sfeervolle tussenwoning ligt aan een rustige weg met vrij uitzicht, terwijl u binnen vijf minuten in het bruisende centrum van Gouda bent.



Welkom in deze prachtige, lichte woning waar sfeer, comfort en modern woonplezier samenkomen! Via de entree stap je direct binnen in de royale woonkamer, die dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde baadt in natuurlijk daglicht. De stijlvolle open haard zorgt voor extra warmte en een gezellige sfeer. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een riante, lichte living is ontstaan met volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De woonkamer en keuken lopen naadloos in elkaar over en vormen samen het hart van het huis. Daarnaast bevindt zich in de woonkamer de trap naar de eerste verdieping, die op stijlvolle wijze in het geheel is geïntegreerd en bijdraagt aan de open, lichte uitstraling van de leefruimte.



De moderne open keuken (2021) is een echte eyecatcher! Het ruime kookeiland biedt veel werkruimte en is voorzien van alle hedendaagse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser, spoelbak, Triton heetwaterkraan en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. De lichte kleurstelling, het onderhoudsvriendelijke keramiek werkblad en de royale lichtkoepel maken dit een heerlijke plek om te koken, borrelen en samen te zijn.

Via een stalen taatsdeur in de keuken bereik je een ruime gang die toegang biedt tot het toilet, de badkamer en de slaapkamer. De ouderslaapkamer is fris en modern afgewerkt, beschikt over een vaste kast en een draaikiepraam, en vormt een rustige plek om te ontspannen. De volledig betegelde badkamer (2023) is uitgevoerd in eigentijdse kleuren en luxe materialen. Hier geniet je van een inloopdouche met nis, zwarte designkranen, een stijlvol wastafelmeubel met spiegelkast én comfortabele vloerverwarming een heerlijke ruimte om te ontspannen. Vanuit de gang stap je via een loopdeur zo de achtertuin in, waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

De gehele begane grond is afgewerkt met een prachtige PVC-visgraatvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een luxe, warme en comfortabele woonbeleving. De strakke wanden en plafonds dragen bij aan de moderne, verzorgde uitstraling van deze instapklare woning.



Eerste verdieping:

Vanaf de ruime overloop, met vaste kasten, een hoge nok en een dakraam, is er toegang tot alle vertrekken op deze lichte verdieping. De hoge plafonds geven een gevoel van ruimte en luchtigheid, terwijl het dakraam extra daglicht naar binnen laat stromen. Deze verdieping beschikt over twee slaapkamers en een tweede badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft twee grote ramen die zorgen voor veel natuurlijk licht, waardoor de kamer extra sfeervol en uitnodigend aanvoelt. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot het platte dak, ideaal voor een buitenzitje of om extra licht en lucht binnen te halen.

De tweede badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd in een moderne, stijlvolle afwerking. Hier vind je een tweede toilet, een inloofdouche, een designradiator en een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast, waardoor comfort en functionaliteit optimaal zijn gecombineerd.

De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer, strakke wanden en plafonds, wat bijdraagt aan de frisse, lichte en verzorgde uitstraling van deze ruimte.



Buitenruimte:

De woning beschikt over een voortuin aan het water, die als hoofdtuin fungeert en volledig omsloten is door een stijlvol hekwerk. Deze unieke ligging biedt een prachtige steiger, ideaal voor een ontspannen zitplek en genieten van het uitzicht over het water. De achtertuin is volledig betegeld en biedt via een achterom extra praktische toegang. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging over de volledige breedte van de woning, perfect voor fietsen, tuinspullen of extra opslag. Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein, direct achter de woning. Hiervoor geldt een jaarlijkse ontheffingsbijdrage van €25,-.

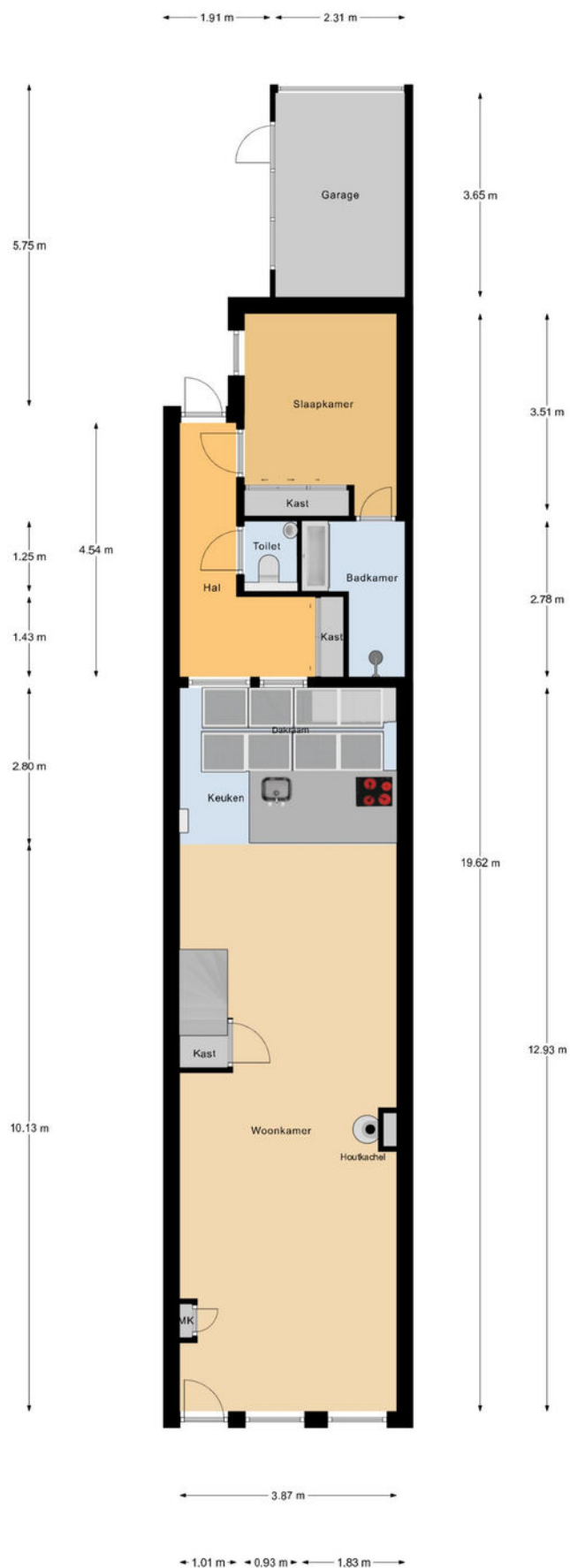






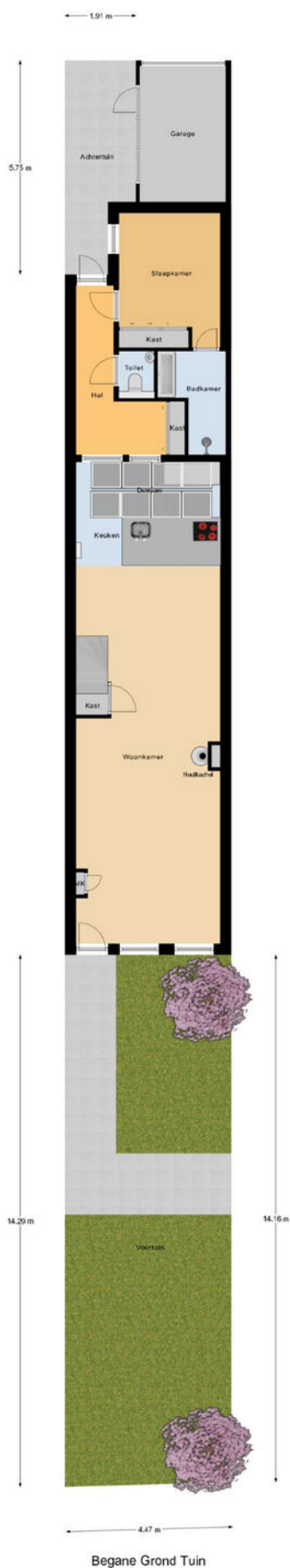


Plattegrond

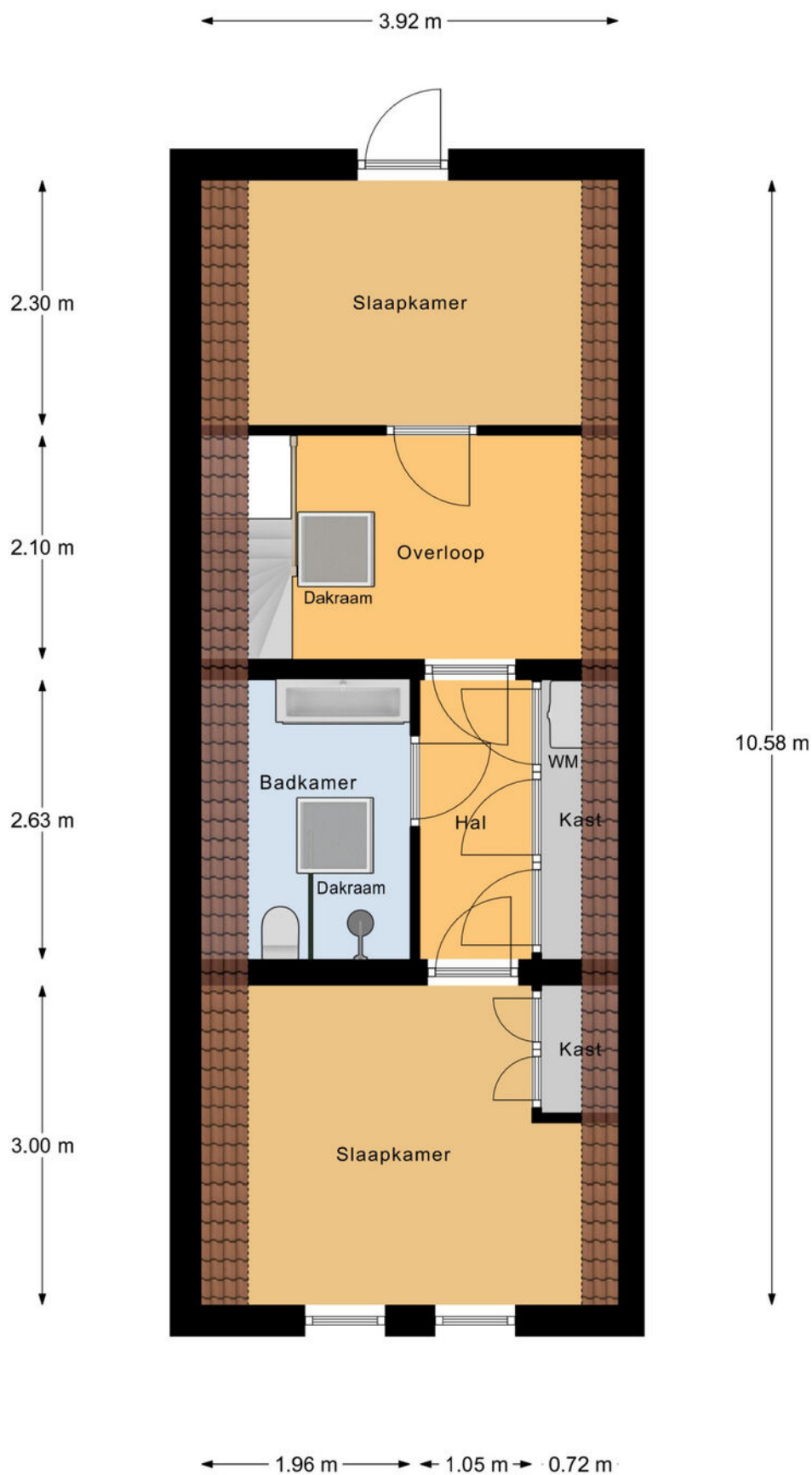


Begane Grond

Plattegrond



Plattegrond



1e Verdieping

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 Gouda

Sectie I

Perceel 951

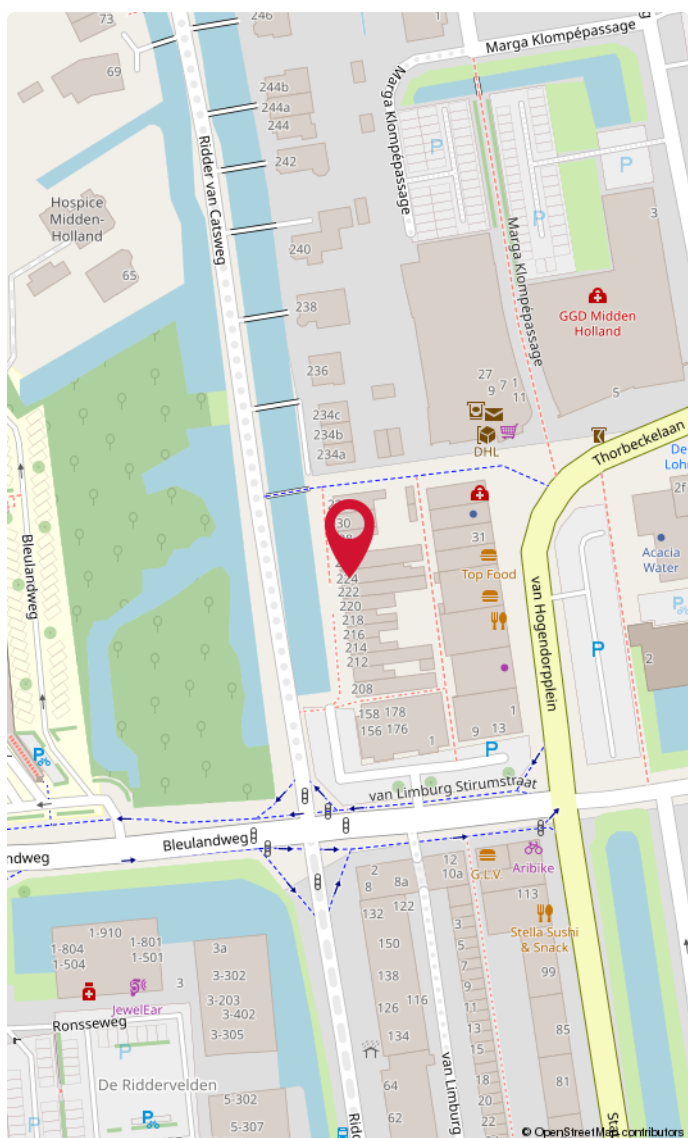
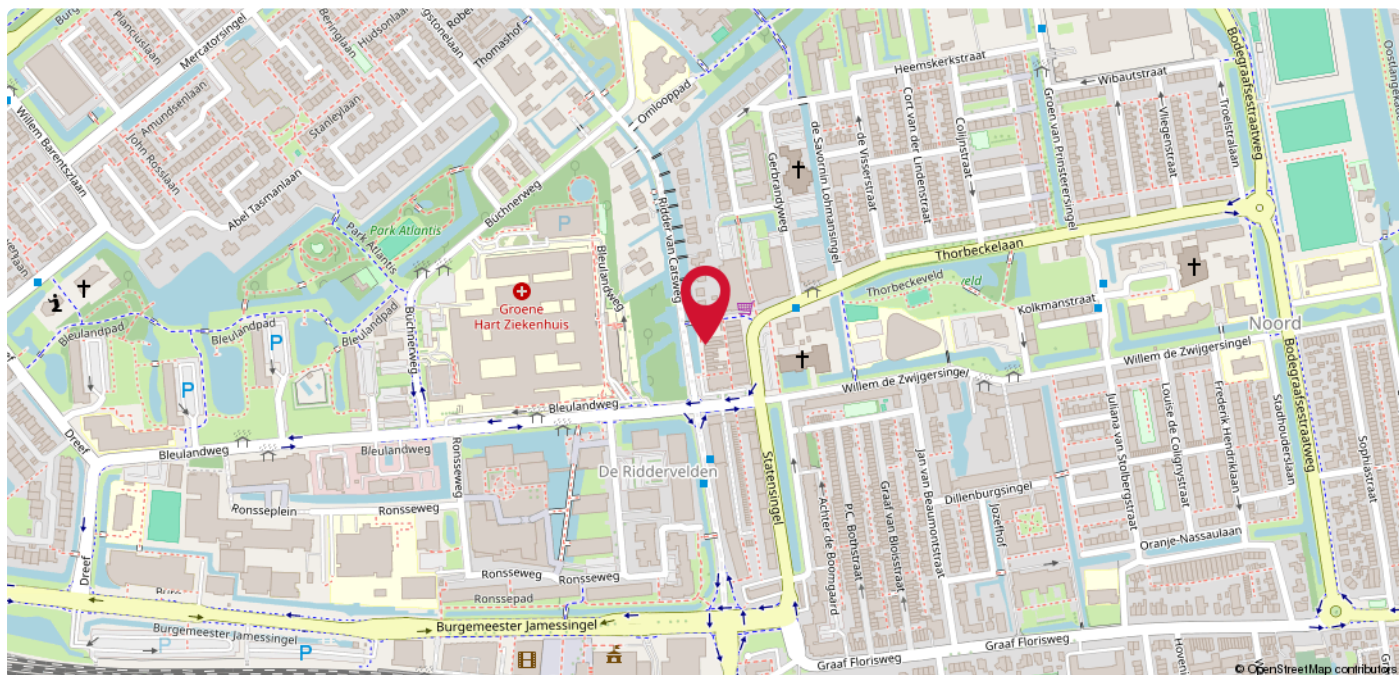
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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?

