



DUPREE
makelaars

TE KOOP

Sophiastraat 54, Gouda

€ 520.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
133 m²



Perceeloppervlakte
155 m²



Inhoud
329 m³



Aantal kamers
7

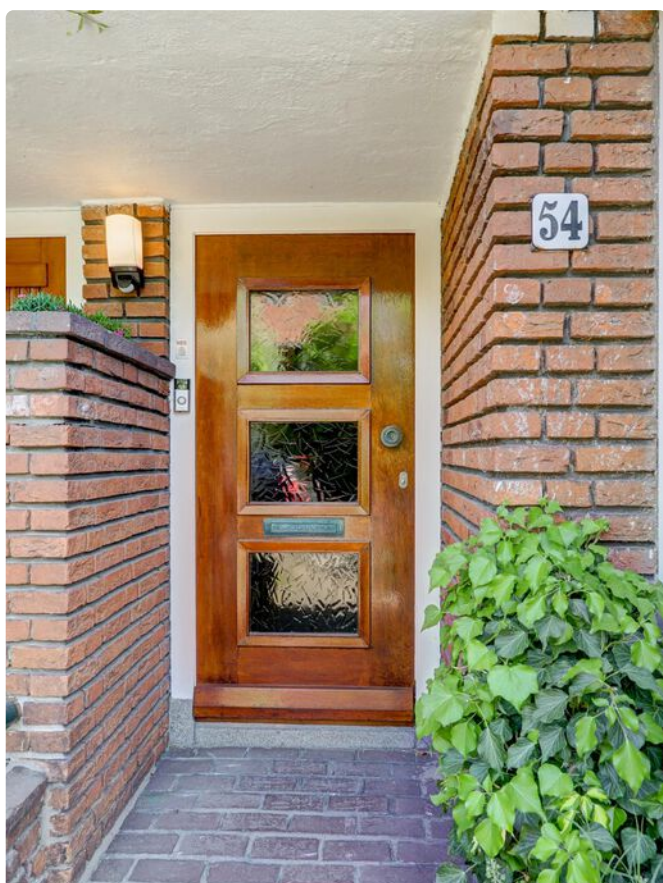


Energielabel
F



Omschrijving

Gelegen in de gewilde wijk 'Ouwe Gouwe' vind je deze karakteristieke, jaren '30 woning met achtertuin en achterom. De woning beschikt over maar liefst 5 slaapkamers en is rustig gelegen in een kindvriendelijke en zeer populaire buurt met speelgelegenheid, de nabijgelegen Breevaart, basisscholen, kinderopvang, de winkels aan de Willem en Marialaan en sportvoorzieningen op loopafstand. De recreatiegebieden 't Goudse Hout en de Reeuwijkse Plassen, het NS-intercitystation en het historische centrum van Gouda bevinden zich eveneens in de directe omgeving.



Begane grond:

Via de verzorgde voortuin en de karakteristieke entree betreedt u de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal komt u in de sfeervolle woonkamer, waar de open haard direct de aandacht trekt en zorgt voor een warme, huiselijke sfeer. De woonkamer loopt naadloos over in de eetkamer aan de tuinzijde, die in open verbinding staat met de keuken. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde baadt de ruimte in natuurlijk licht.

De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en is af te sluiten middels glazen schuifdeur. De keuken heeft een opstelling in een L-vorm en uitgerust met een kunststof werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, oven, magnetron, gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de achtertuin.



Eerste verdieping:

De ruime overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een aparte toiletruimte en de badkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de grootste slaapkamer, voorzien van een brede raampartij en twee vaste kasten. De twee overige slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning, waarvan één toegang biedt tot het balkon, en tevens beschikken beide slaapkamers over vaste kasten. De badkamer is ingericht met een ligbad met douche, een aparte douche, dubbele wastafel en aansluitingen voor zowel wasmachine als droger. Het aparte toilet op de overloop draagt bij aan het comfort.

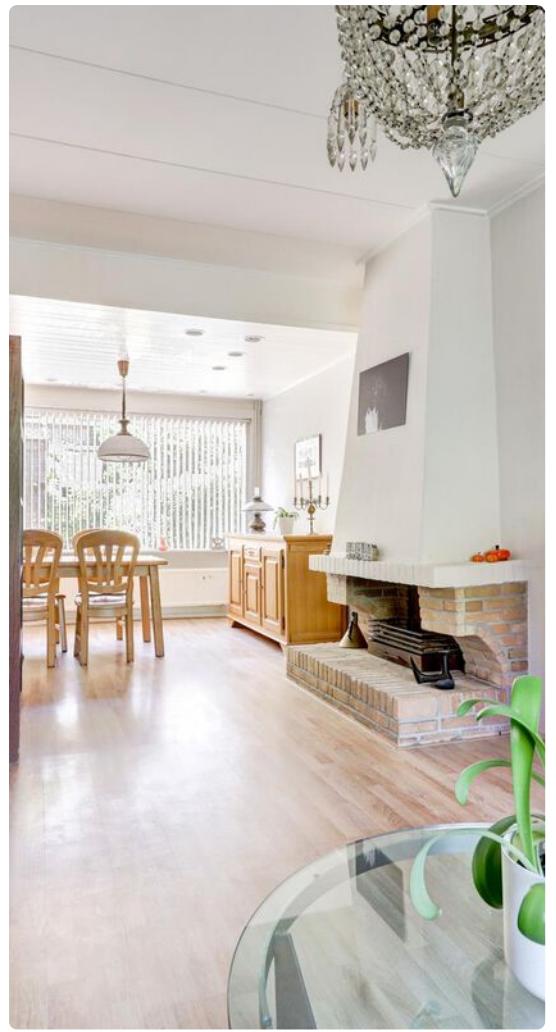
Tweede verdieping:

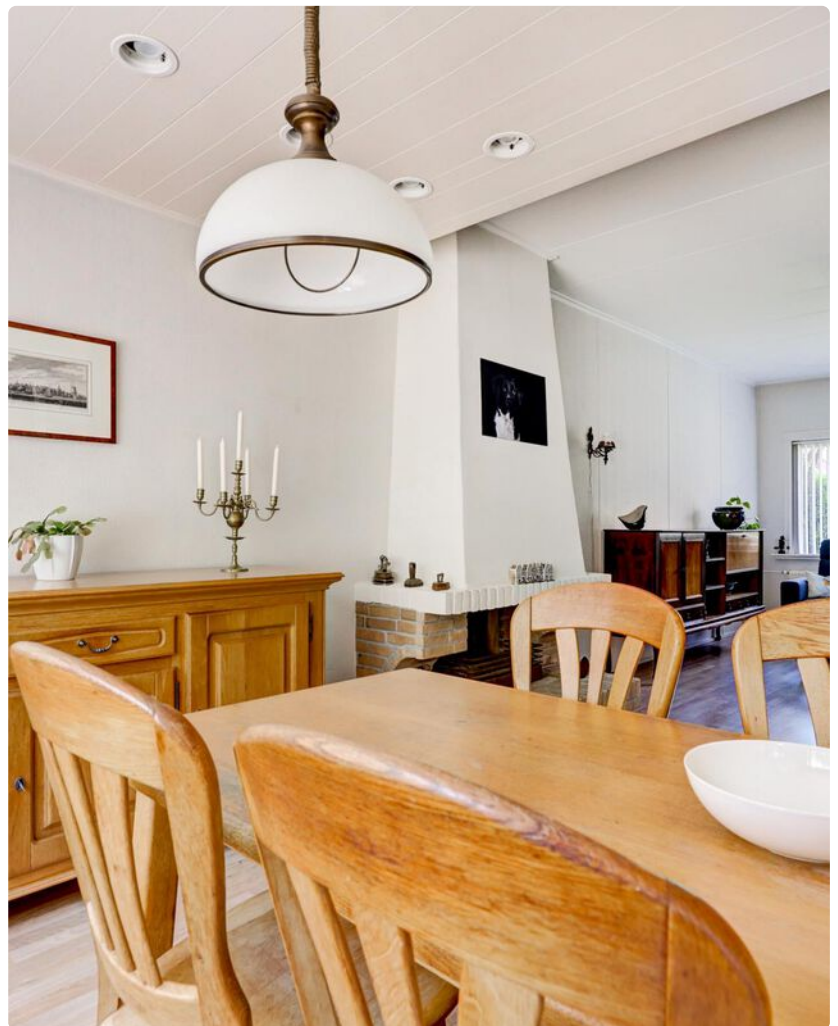
Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar zich twee volwaardige slaapkamers bevinden – ideaal voor een groter gezin, logees of een comfortabele thuiswerkplek. Beide kamers zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra lichtinval en een prettige stahoogte. Daarnaast is er een derde, compacte kamer aanwezig, die momenteel in gebruik is als afgesloten extra berging – praktisch voor het opbergen van spullen die u liever uit het zicht houdt. Op de overloop vindt u verder de CV-installatie en een extra kast voor aanvullende opslagruimte.



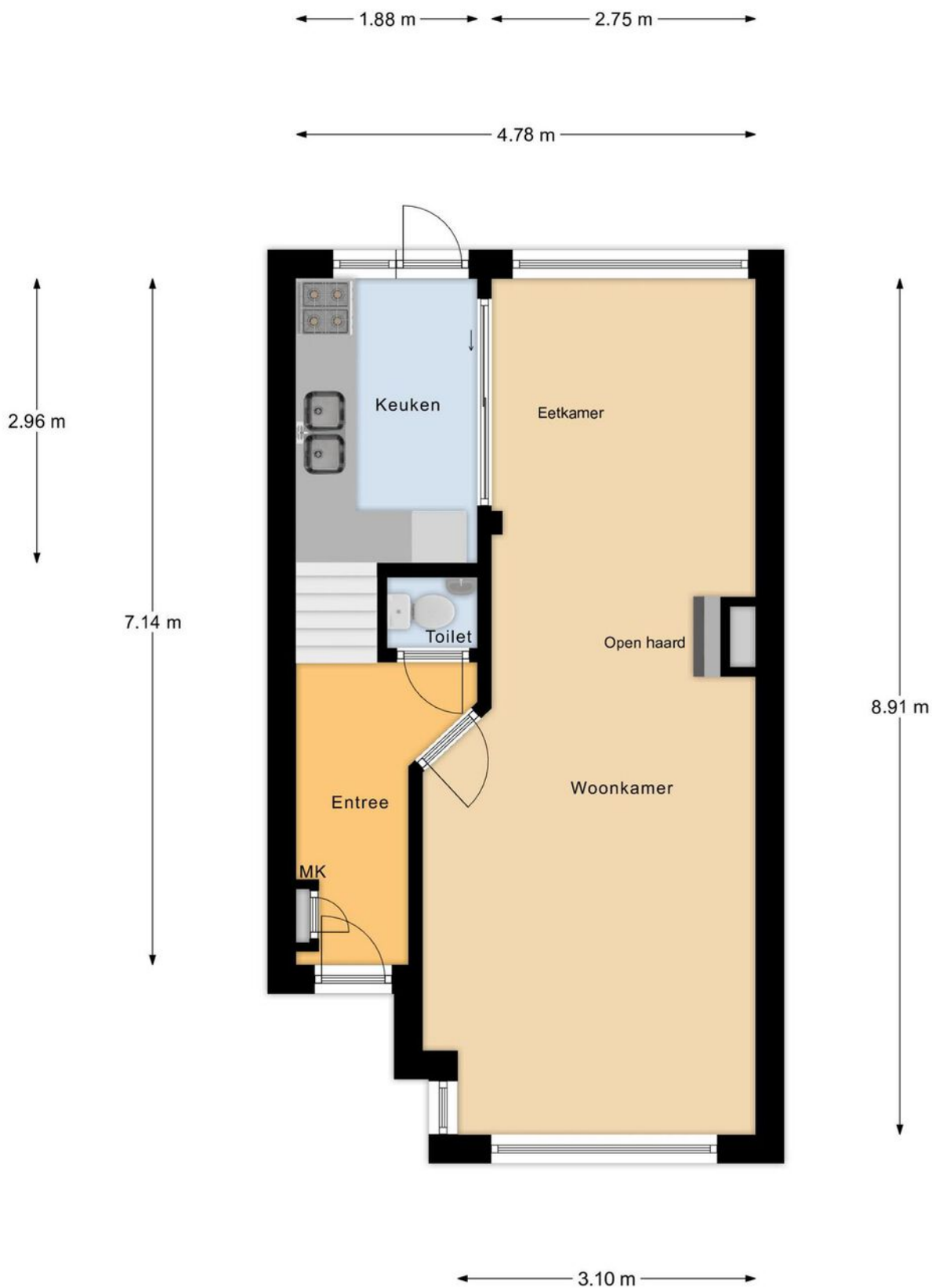
Sophiastraat 511







Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

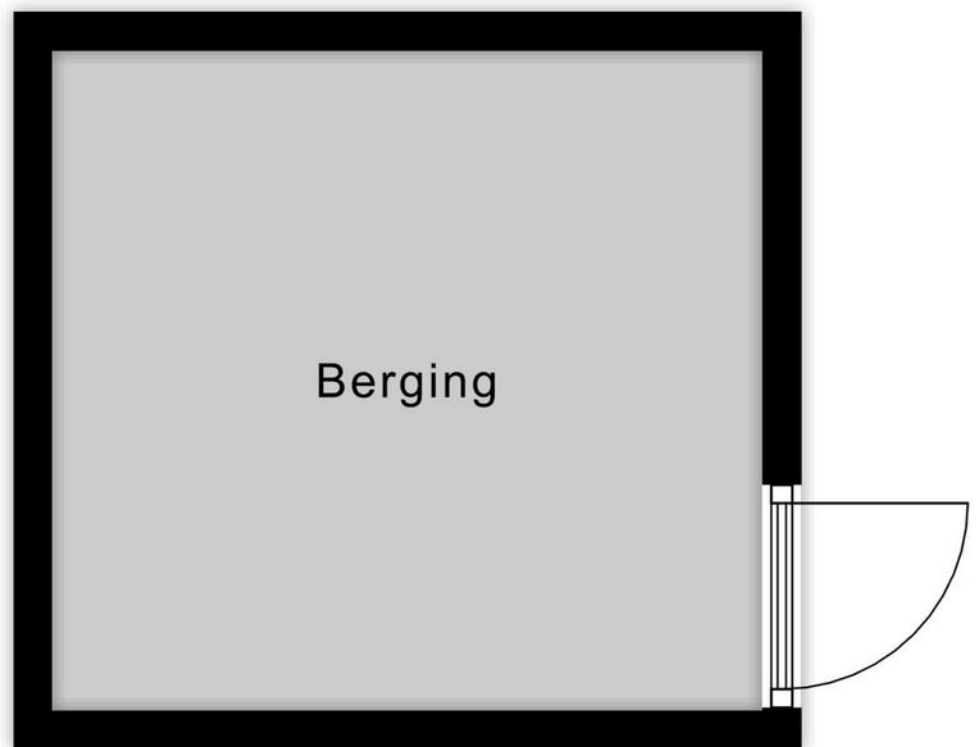


2e Verdieping

▶ Plattegrond

← 2.71 m →

2.52 m

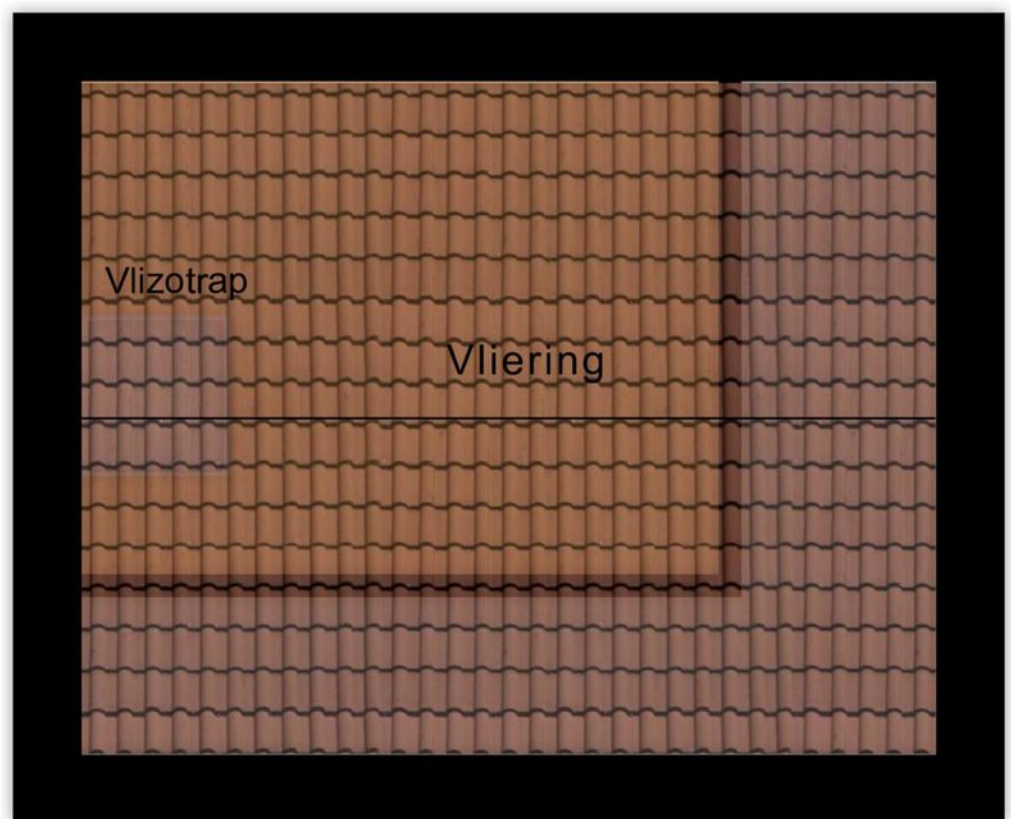


Berging

Plattegrond

← 2.78 m →

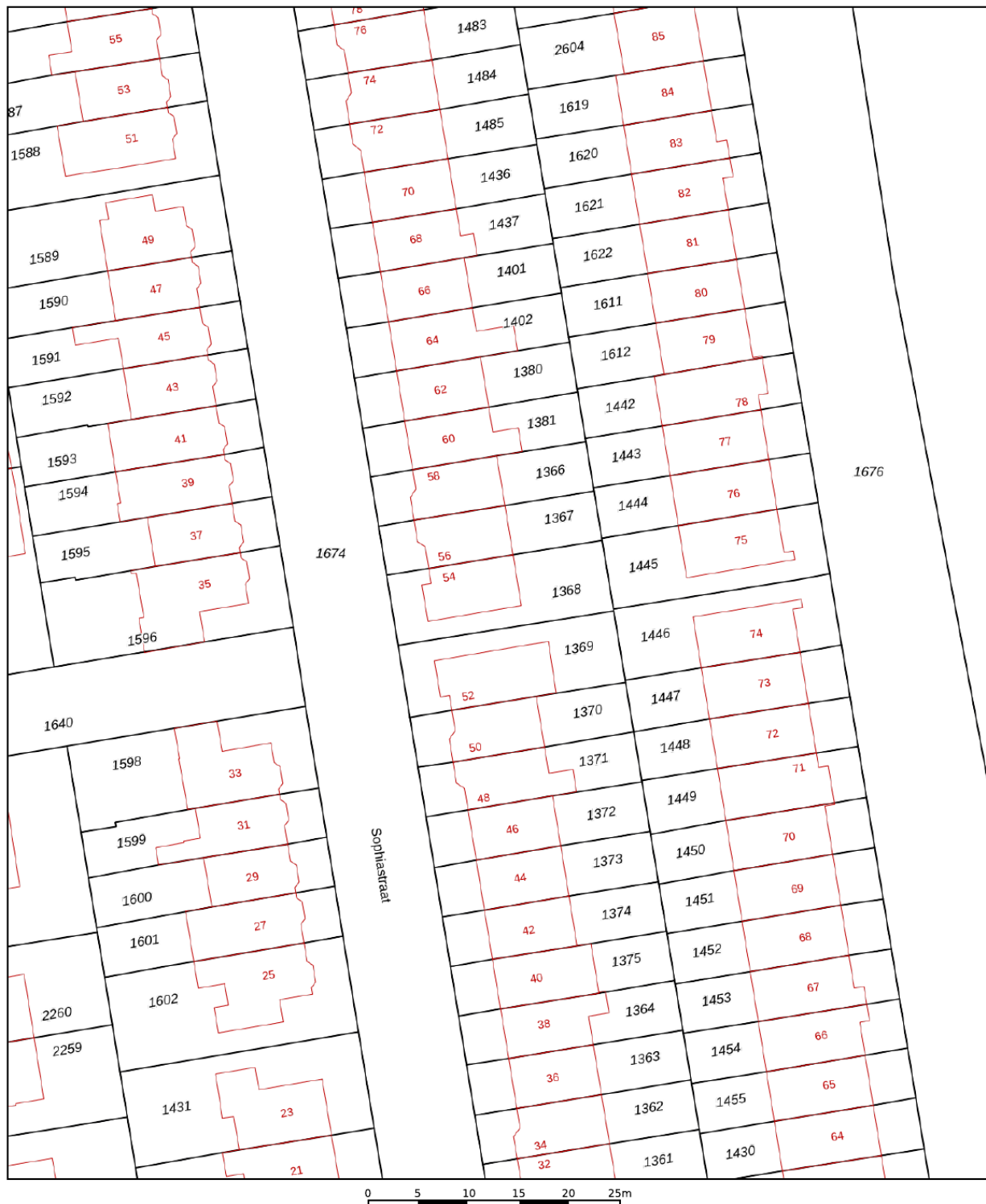
↑
2.15 m
↓



Vliering

Kadastrale kaart

Uw referentie: NAMR



12345

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 1368

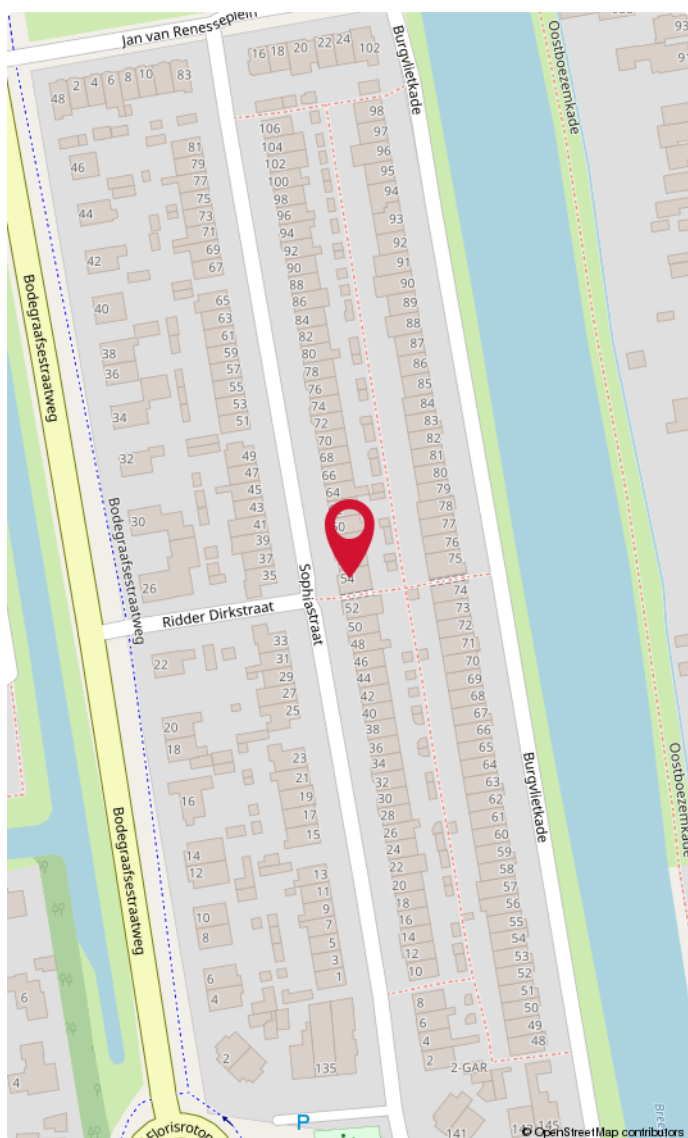
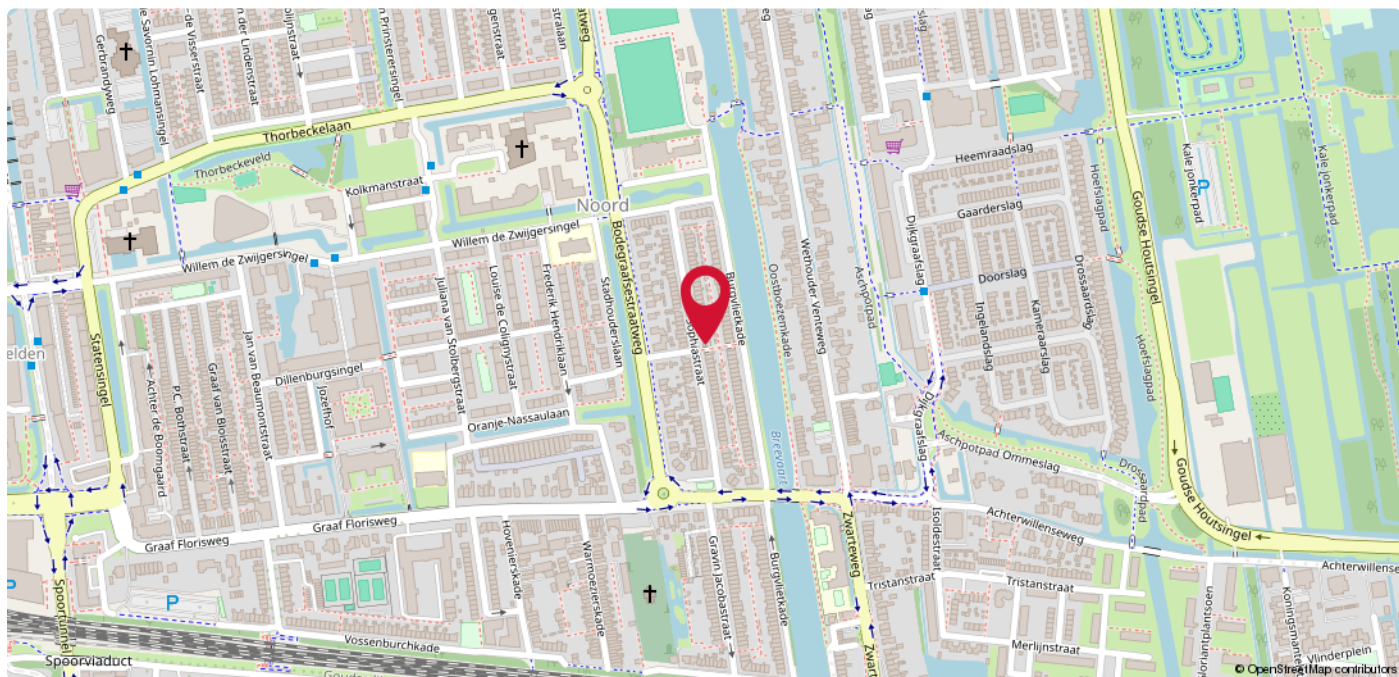
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 Plaswijck 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 name, with the same orange roof graphic above the name. 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?

