



**TE KOOP**

Kleiweg 54 A, Gouda

€ 320.000 k.k.

## Kenmerken



Woonoppervlakte  
**81 m<sup>2</sup>**



Perceeloppervlakte  
**Balkon**



Inhoud  
**278 m<sup>3</sup>**



Aantal kamers  
**3**



Energie label  
**D**



## Omschrijving

Driekamerappartement in het hart van Gouda  
Gelegen midden in het bruisende centrum van Gouda vindt u dit ruime driekamerappartement. Het appartement beschikt over een royale woonkamer met erker en zicht op de kleiweg, een open keuken en op de tweede verdieping twee slaapkamers en een moderne badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde biedt direct toegang tot het woningbrede balkon, ideaal om te genieten van de zon en het uitzicht over de omgeving. Dankzij de oostelijke ligging profiteert u hier in de zomer van de ochtend- en middagzon.

In de directe omgeving vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, boetiekjes en sfeervolle restaurants om heerlijk te genieten. Of u nu zin heeft in een ontspannen wandeling of een gezellige avond uit, alles is dichtbij. Ook het karakteristieke Zuid-Hollandse polderlandschap en de oevers van de Hollandse IJssel liggen op slechts enkele minuten lopen.



### Eerste verdieping:

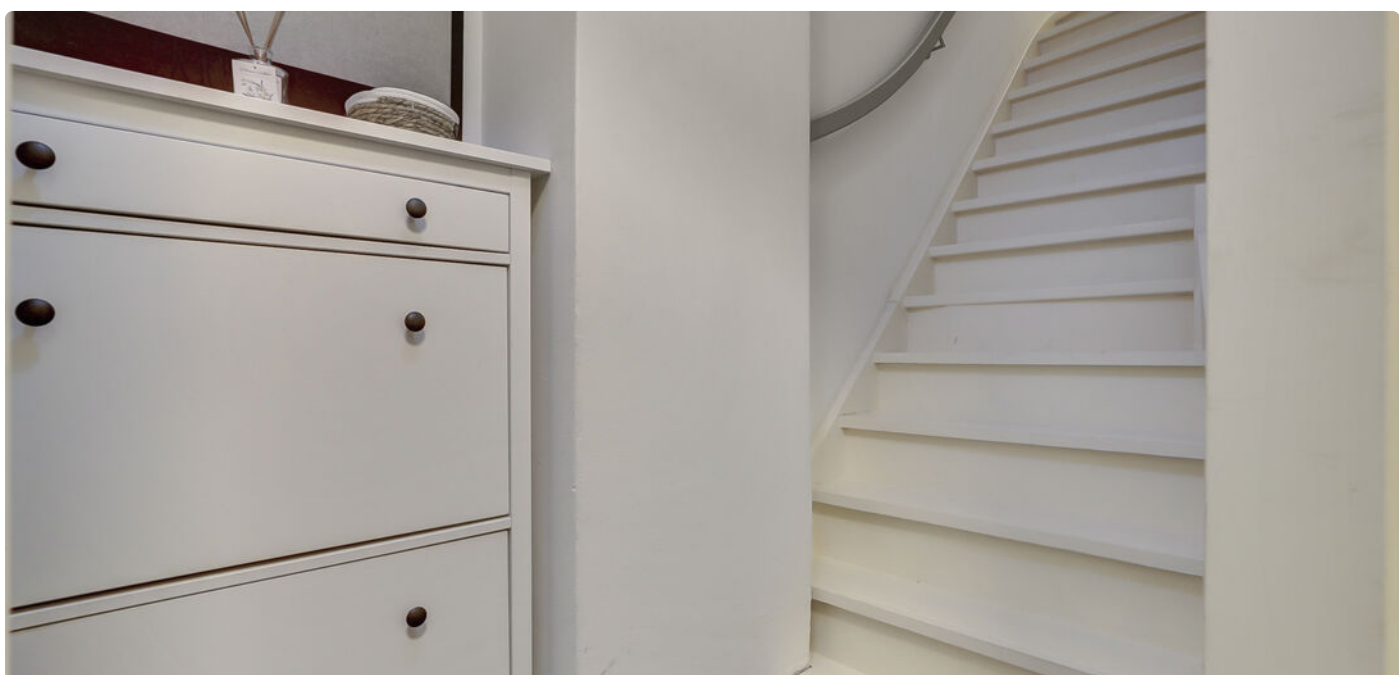
Via de trapopgang bereikt u de eerste verdieping, die in 2023 volledig is getransformeerd tot één grote, lichte leefruimte. De woonkamer aan de voorzijde beschikt over een karakteristieke erker en grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor de ruimte een fijne lichtinval en een open, luchtig karakter heeft. De strakke wandafwerking en lichte laminaatvloer zorgen samen voor een moderne, frisse uitstraling. De ruime open keuken (2023) met vrijstaande bar is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koel-vriescombinatie, oven, magnetron en wasbak. Het kunststof werkblad en de praktische opbergruimte maken de keuken zowel stijlvol als functioneel. Het toilet (2023) is vanuit de woonkamer bereikbaar, vergroot in oppervlakte en voorzien van een nieuwe vloer, wat bijdraagt aan het comfort en de verzorgde afwerking van deze verdieping. Vanuit de woonkamer kijkt u uit over de levendige winkelstraat De Kleiweg, wat perfect past bij de centrale en bruisende ligging van dit appartement. De CV-ketel bevindt zich in de gemeenschappelijke berging op de begane grond.



#### Tweede verdieping:

Op de overloop bevinden zich de opstelplaats voor de wasapparatuur. Vanaf de overloop is er toegang tot twee slaapkamers en de centraal gelegen badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een speelse schuine wand, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde toegang biedt tot het woningbrede balkon. Zowel de slaapkamers als de overloop zijn voorzien van een laminaatvloer, wat zorgt voor een nette en eigentijdse uitstraling. De badkamer is in 2023 gerenoveerd en modern afgewerkt. Hierbij zijn een nieuwe douche, douchewanden en een stijlvolle mozaïekvloer geplaatst en de kranen vernieuwd. Daarnaast beschikt de badkamer over een douche een dubbele wastafel met meubel en een verlichte spiegel. Dankzij de grote lichtkoepel is er veel natuurlijk licht en voldoende ventilatie. Het balkon, gelegen op het oosten, is de ideale plek om in de zomer te genieten van de ochtend- en middagzon.

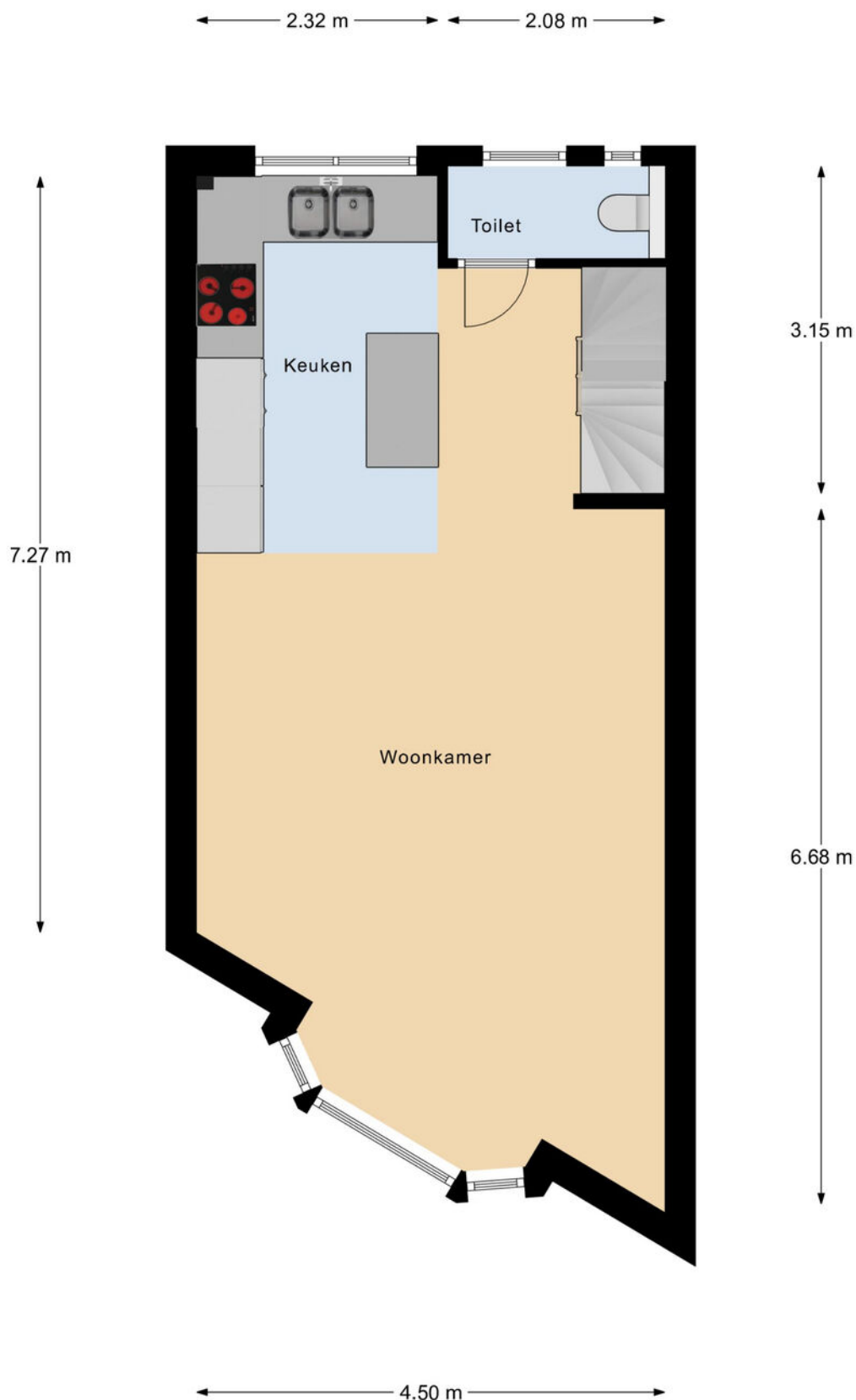








# Plattegrond



1e Verdieping

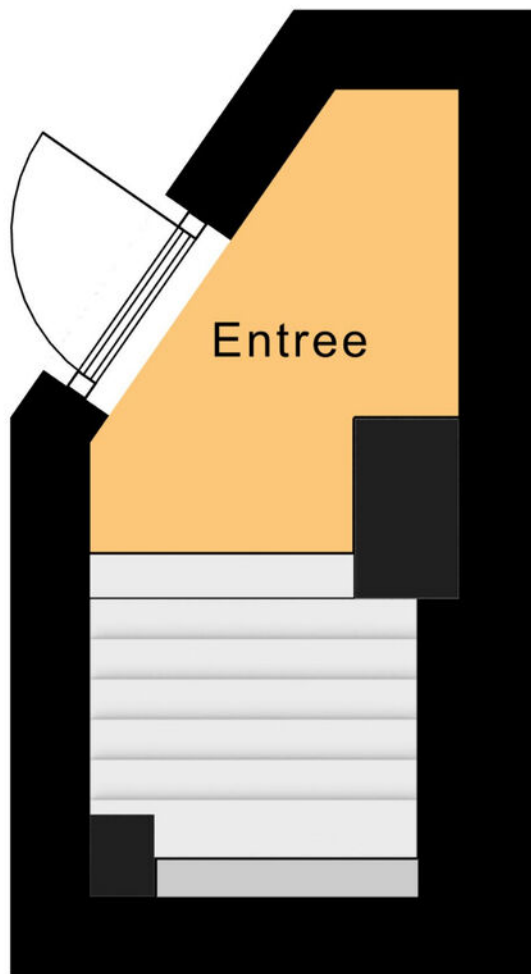
# Plattegrond



2e Verdieping

## ▶ Plattegrond

← 1.23 m →



3.03 m

Begane Grond

Kadastrale kaart

Uw referentie: bvd

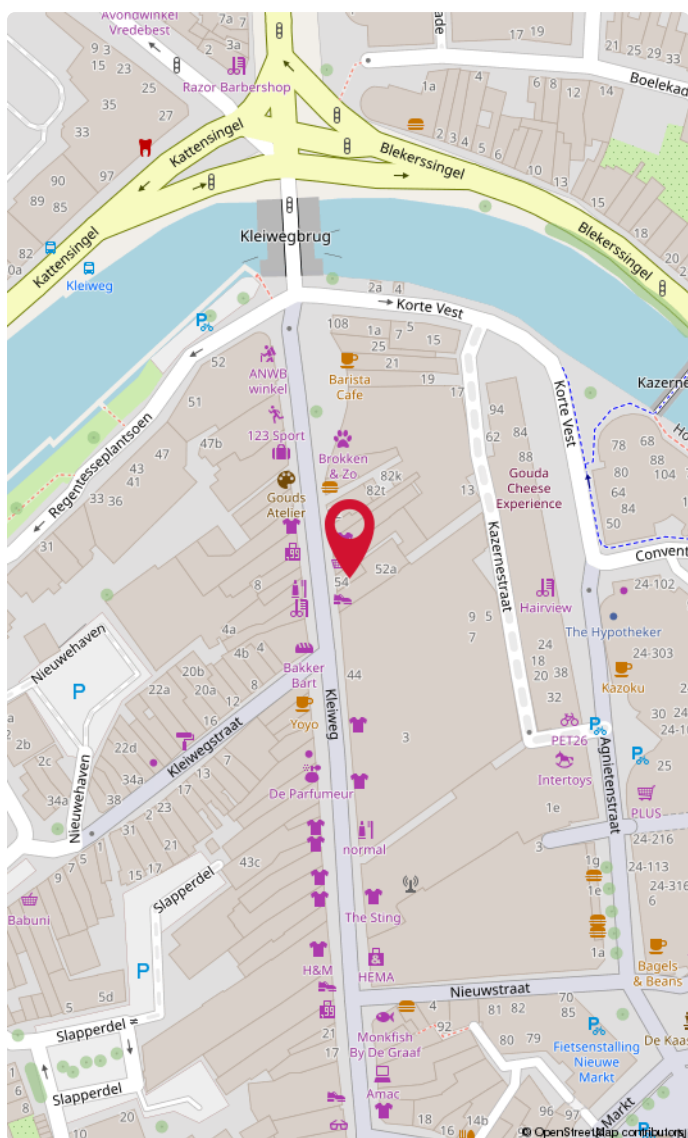
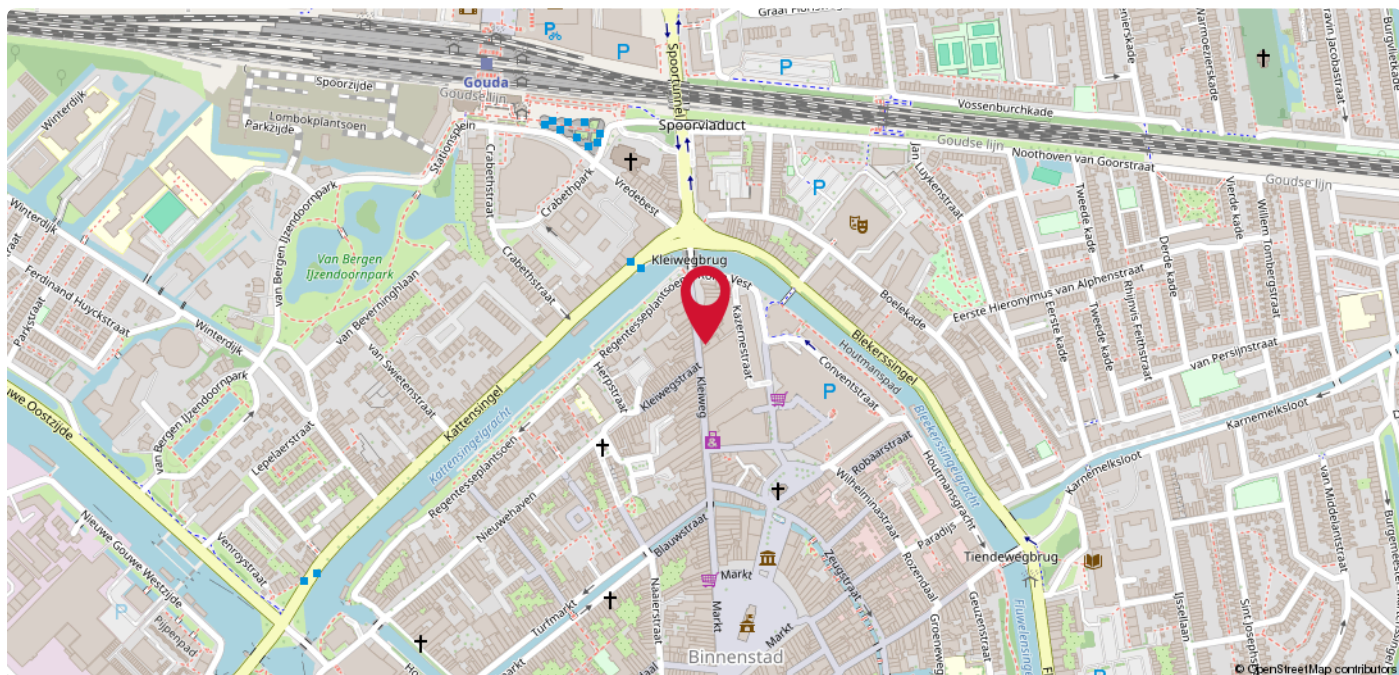


|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                          |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gouda</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 841</p> | <p>kadaster</p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 23 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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?

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 displays the 'DUPREE makelaars' logo, featuring the same orange roof graphic above the text. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible in the background on the right.

# 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](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/](http://www.energielabel.nl/woningen/)  
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)





Meer weten?

