

TE KOOP

Clementpolderstraat 1, Gouda

€ 375.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
94 m²



Perceeloppervlakte
149 m²



Inhoud
341 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
B



Omschrijving

Verrassend veel ruimte op een fijne plek, welkom aan de Clementpolderstraat 1! Ben je op zoek naar een woning waar je vrijwel meteen zo in kunt? Dan zit je hier goed! Deze leuke hoekwoning in Gouda heeft niet alleen lekker veel licht maar door de dakkapel boven ook verrassend veel ruimte met ca. 94 m² woonoppervlakte. De zonnige, ruime tuin en eigen parkeerplek maken het plaatje compleet. De ligging in de kindvriendelijke wijk Goverwelle is ideaal. Je loopt of fietst zo naar scholen, winkels, speeltuinen, het station én de natuur in. Denk aan het Steinse Groen, de Reeuwijkse Plassen of een mooie tocht richting de Krimpenerwaard. In een kwartier fiets je naar de historische binnenstad van Gouda om een terrasje te pakken. Kortom: een verrassend ruime, goed gelegen woning waar je je meteen thuis zult voelen!



Bijzonderheden:

- Hoekwoning;
- Bouwjaar: 1989;
- Bouwjaar CV-ketel 2021;
- 9 zonnepanelen;
- Energielabel B;
- Gehele woning voorzien van dubbel glas;
- Badkamer op de begane grond;
- Dakkapel in 2024 van nieuwe kunststof bekleding voorzien;
- De eigenaar heeft de woning niet zelf bewoond. Hierom zijn er geen ingevulde vragenlijsten, geen energiejaarafrekening en worden de 'Niet-zelfbewoning', 'asbest' -en 'ouderdomsclausules' opgenomen in de koopovereenkomst.





Begane grond:

Entree met hal, meterkast en toegang tot de ruime woonkamer. De woonkamer heeft een speelse indeling en valt op door de grote raampartijen en de openslaande deuren die toegang geven tot de tuin, dit zorgt voor veel natuurlijk daglicht in de woonkamer. Het vloeroppervlak van 36 m² biedt ruimschoots plaats voor een gezellige zit- en eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met kookeiland. De nette keuken is uitgevoerd met houtlook deurtjes en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Naast de keuken bevindt zich een handige berg-/provisiekast en de trapopgang naar de eerste verdieping. In de andere hoek van de woonkamer is de toegang tot de badkamer. Deze is voorzien van een douche, toilet en dubbele wastafel met meubel, en afgewerkt met een donkere tegel die de ruimte een warme uitstraling geeft.





Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, die alle drie zijn voorzien van een dakkapel. De ouderslaapkamer is ruim en geniet van veel daglicht dankzij raampartijen aan twee kanten. Daarnaast is er een slaapkamer in het midden, uitgerust met een ruime inbouwkast en zonder schuine kappen. De derde slaapkamer heeft een gezellige sfeer met zowel rechte als schuine kappen en beschikt over een grote inbouwkast waarin de cv-installatie is weggewerkt. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Vliering:

Vanuit de overloop op de eerste verdieping is via een vlizotrap de bergvliering bereikbaar. De bergvliering is ideaal voor extra opbergruimte.





Tuin:

De voortuin biedt toegang tot de stenen, aangebouwde berging naast de voordeur, ideaal voor het stallen van fietsen. De zonnige, op het noordwesten gelegen, achtertuin is omgeven door een hoge houten schutting, wat zorgt voor extra privacy. Direct aan de woonkamer ligt een terras, en tegen de schutting is nog een extra terras gesitueerd. Daarnaast zijn er diverse vaste planten en bloemen die in het voorjaar weer mooi tot hun recht komen. De zijtuin, met tweede uitgang, heeft een kleine overkapping en biedt ruimte voor het plaatsen van de vuilcontainers.



Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



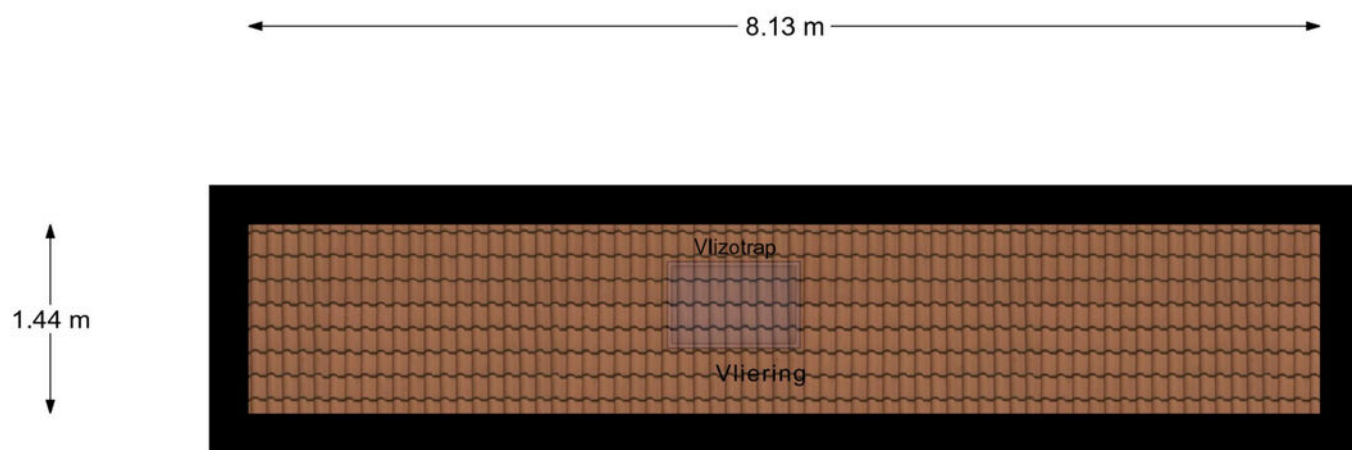
Begane Grond Tuin

Plattegrond



1e Verdieping

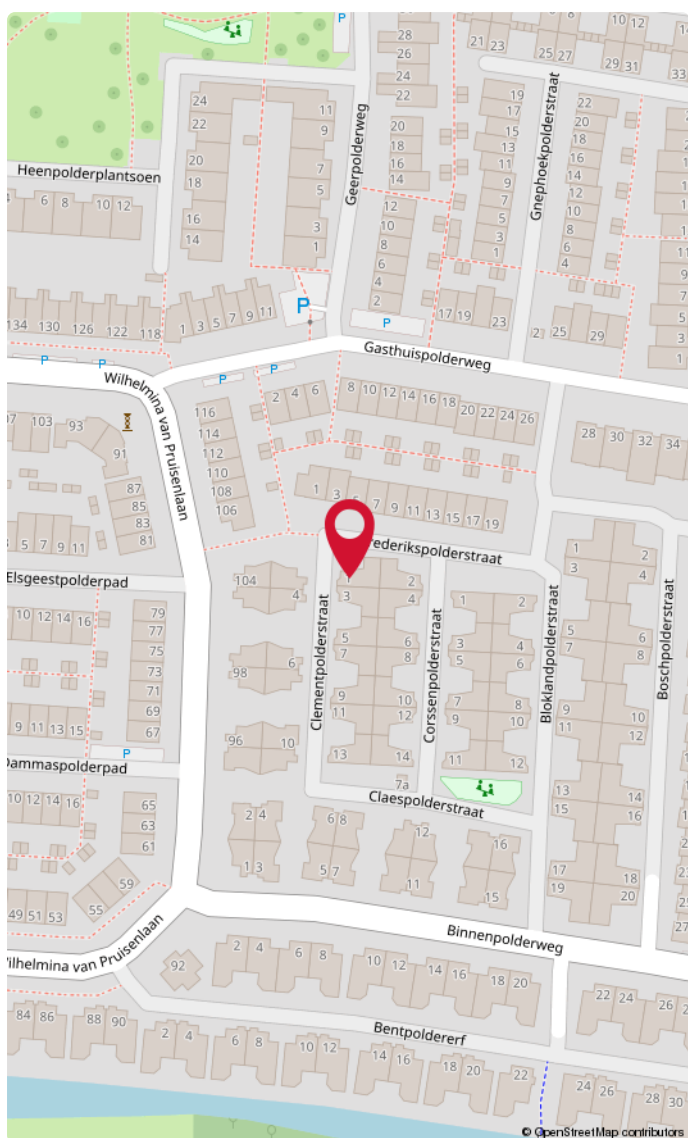
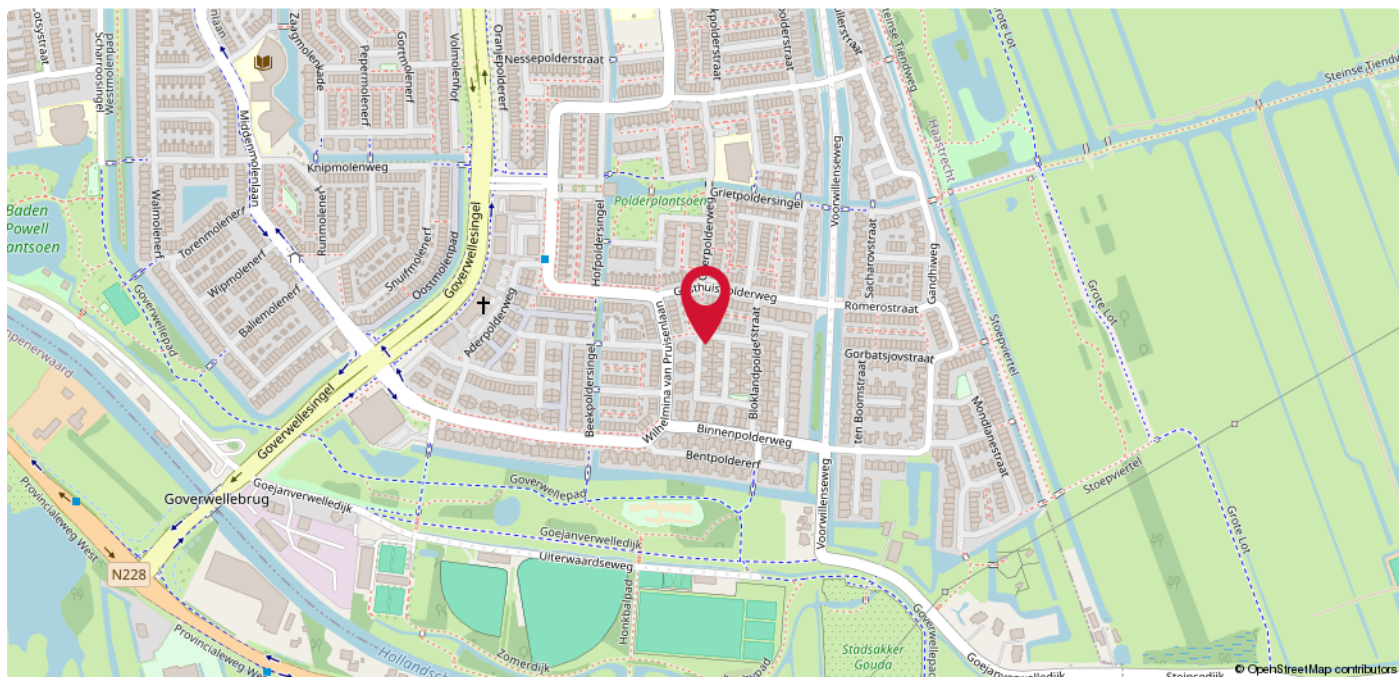
Plattegrond



Vliering

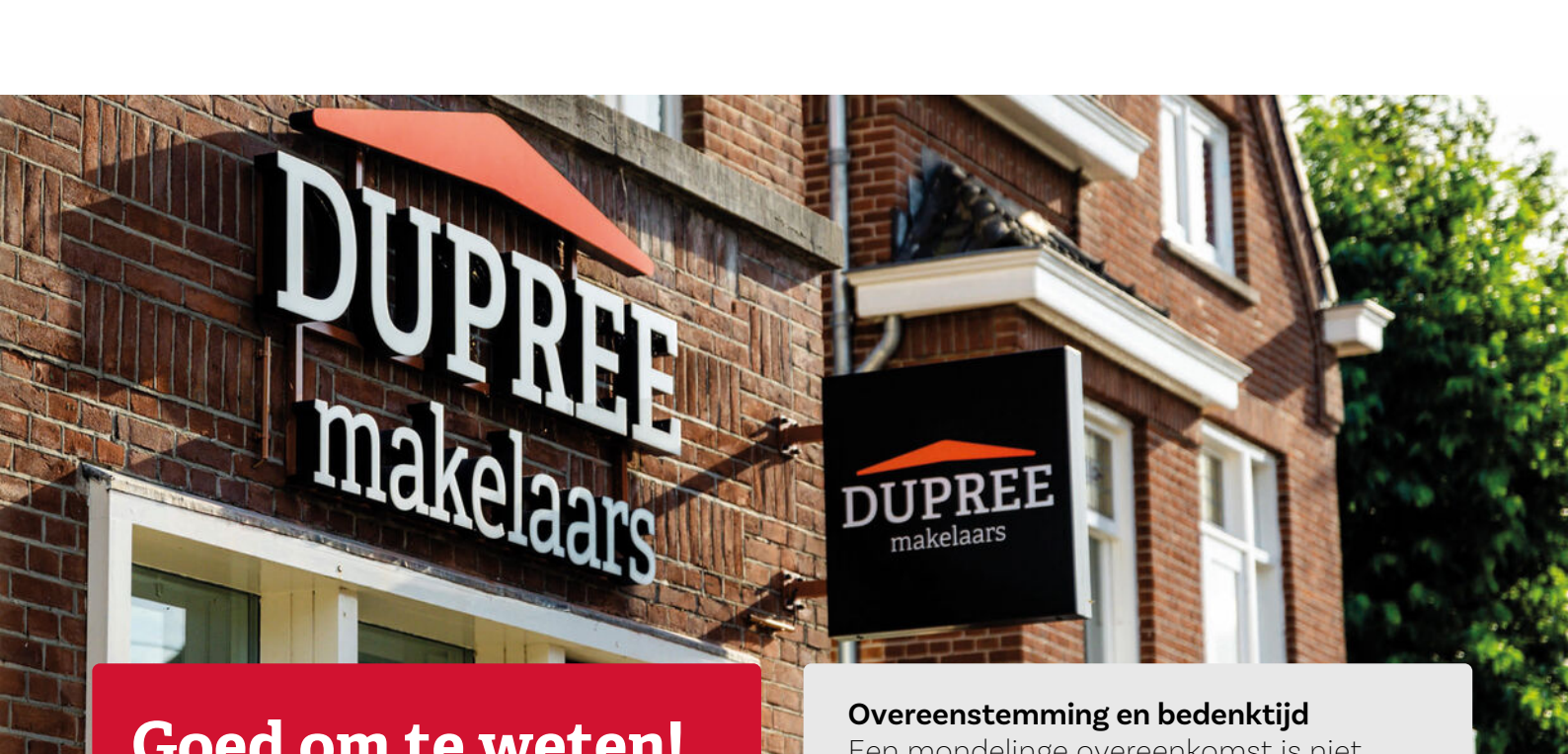
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Goverwelle

De wijk is in de jaren tachtig en negentig gebouwd. De naam Goverwelle is een afleiding van Goejanverwelle, genoemd naar de dijk aan de zuidzijde van de wijk, de Goejanverwelledijk langs de Hollandse IJssel. De wijk heeft zes buurten: Sportbuurt, Molenbuurt, Polderbuurt, Vrijheidsbuurt, Componistenbuurt en Muziekbuilt. Verrassende centrale ligging in het 'Groene hart' nabij diverse voorzieningen zoals het NS-station (Goverwelle), winkelcentrum, ontsluitingswegen recreatiegebieden zoals 'De Reeuwijkse plassen' en het 'Goudse Hout'. Het centrum van Gouda ligt op 5 minuten fietsafstand.

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?

