



## Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen.

Wat mogen wij voor jou betekenen?

## Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via [vanthof.nl/zoekservice](http://vanthof.nl/zoekservice).

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen  
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

121 m<sup>2</sup>

Inhoud

423 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

190 m<sup>2</sup>

Kamers

5

Slaapkamers

4



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwworm  
Bouwjaar  
Ligging  
Aantal verdiepingen  
Energieklasse

Eengezinswoning  
Bestaande bouw  
1920  
In centrum  
3  
G



### Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid  
Verwarming  
CV ketel bouwjaar  
Isolatievormen

Oost  
Achtertuin  
Openbaar parkeren  
c.v.-ketel  
2012  
Dakisolatie, dubbel glas

Vraagprijs

€ 400.000,- k.k.

Ontdek uw droomhuis met deze charmante twee-onder-een-kapwoning, idyllisch gelegen in een rustige zijstraat van de Graaf Florisweg. Deze prachtige woning beschikt over vier ruime kamers, ideaal voor comfortabel wonen.

Het echte juweel van deze woning is echter de grote achtertuin, die zich uitstrekt tot een verrassend ruim en veelzijdig houten bijgebouw. Dit pareltje van multifunctionaliteit dient momenteel als een elegant thuishkantoor, compleet met moderne voorzieningen zoals een toilet, douche en zelfs een luxe sauna. Daarnaast biedt een aparte berging extra opslagruimte, en is er een handige achterom naar de poort die een naadloze toegang tot deze unieke ruimte biedt.

Gelegen op een locatie waar gemak centraal staat, bent u slechts een korte wandeling verwijderd van het station, het bruisende stadscentrum, diverse winkelgelegenheden en uitstekende scholen.

Deze woning, die in topconditie is en uitgerust met zeven (7) zonnepanelen geïnstalleerd in 2023, staat garant voor een leven lang comfort. Laat deze kans niet liggen om een huis te bezitten dat niet alleen een plek biedt om te leven, maar een plek biedt om een gezin en eigen zaak uit te bouwen. Een bezichtiging zal u overtuigen van de unieke charme en de ongekennde mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

**INDELING** (zie ook plattegrondtekeningen):

**Begane grond:**

Via de entree komt u in de hal met meterkast met 6 groepen en aardlekschakelaar.

De ruime woonkamer is voorzien van een lamelparketvloer (licht eiken), fraaie glas-inlooddeur en aan de voorzijde hoge ramen met shutters (2018). Aan de achterzijde is een open keuken (2013) gesitueerd in een hoekopstelling met inbouwapparatuur: spoelbak, gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser (2023), koelkast en onder- en bovenkasten. Vanuit de keuken is de achtergelegen hal bereikbaar met toegang naar de vergrote badkamer.

Deze hal beschikt over een vaste kastenwand; ideaal voor veel bergruimte.

De badkamer is vergroot in 2018, volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douchecabine, wandcloset, wastafel, designradiator en aansluiting voor de wasmachine en eventueel een droger.

**1e verdieping:**

Via de overloop is er toegang naar de 3 slaapkamers en de separate toiletruimte.

Aan de voorzijde van de woning vindt u de grote slaapkamer met kastenwand voorzien van schuifdeuren.

De slaapkamer aan zuidzijde van de woning is voorzien van 2 dakramen en toegang naar de bergvliering.

De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van een vaste kastenwand en een deur naar het achtergelegen dakterras. Het dakterras heeft een oppervlakte van maar liefst 13 m<sup>2</sup> met een schitterend uitzicht over de eigen achtertuin en zicht naar de verder gelegen kapel.

De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een zwevend closet en een fonteintje.

#### Buiten:

Deze woning beschikt over een diepe, zonnige tuin van maar liefst 20 meter. De tuin is verzorgd en voorzien van ontsluiting via de achtergelegen poort. In de tuin is een vrijstaand bijgebouw gelegen, welke in gebruik is als thuishkantoor maar ook te gebruiken is als mantelzorgwoning, gastenverblijf etc.

#### Indeling bijgebouw:

Middels openslaande deuren is er toegang naar het thuishkantoor/gastenverblijf/mantelzorgwoning/ etc.

Deze ruimte is voorzien van elektrische vloerverwarming, aansluitingen voor een keukenopstelling, vloer- en dakisolatie. In deze ruimte is een slaapgelegenheid middels een hoogslaper. De separate badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en douchecabine. Eveneens is er een sauna aanwezig. Van hieruit is er een achterdeur naar de aangebouwde houten berging met een deur naar de achtergelegen poort.

#### Bijzonderheden:

- Goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning op een zeer centrale locatie t.o.v. de binnenstad en voorzieningen;
- Royale woonkamer met open keuken en badkamer met o.a. toilet op de begane grond;
- 3 slaapkamers, toiletruimte en dakterras (ca. 13 m<sup>2</sup>) op de 1e verdieping;
- Diepe, zonnige en verzorgde tuin met een vrijstaand houten en geïsoleerd bijgebouw, berging en een achterom;
- Bijgebouw geschikt voor thuishkantoor/mantelzorgwoning/gastenverblijf/ etc.;
- Moderne keuken in hoekopstelling met inbouwapparatuur (2012 en 2023);
- Sunscreens en shutters aan de voorzijde van de woning;
- Verwarming middels HR Combiketel (Intergas, 2012);
- Energielabel G, geldig tot 2028, naderhand zijn de zonnepanelen aangebracht;
- 7 zonnepanelen (2023).

Heeft u interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.































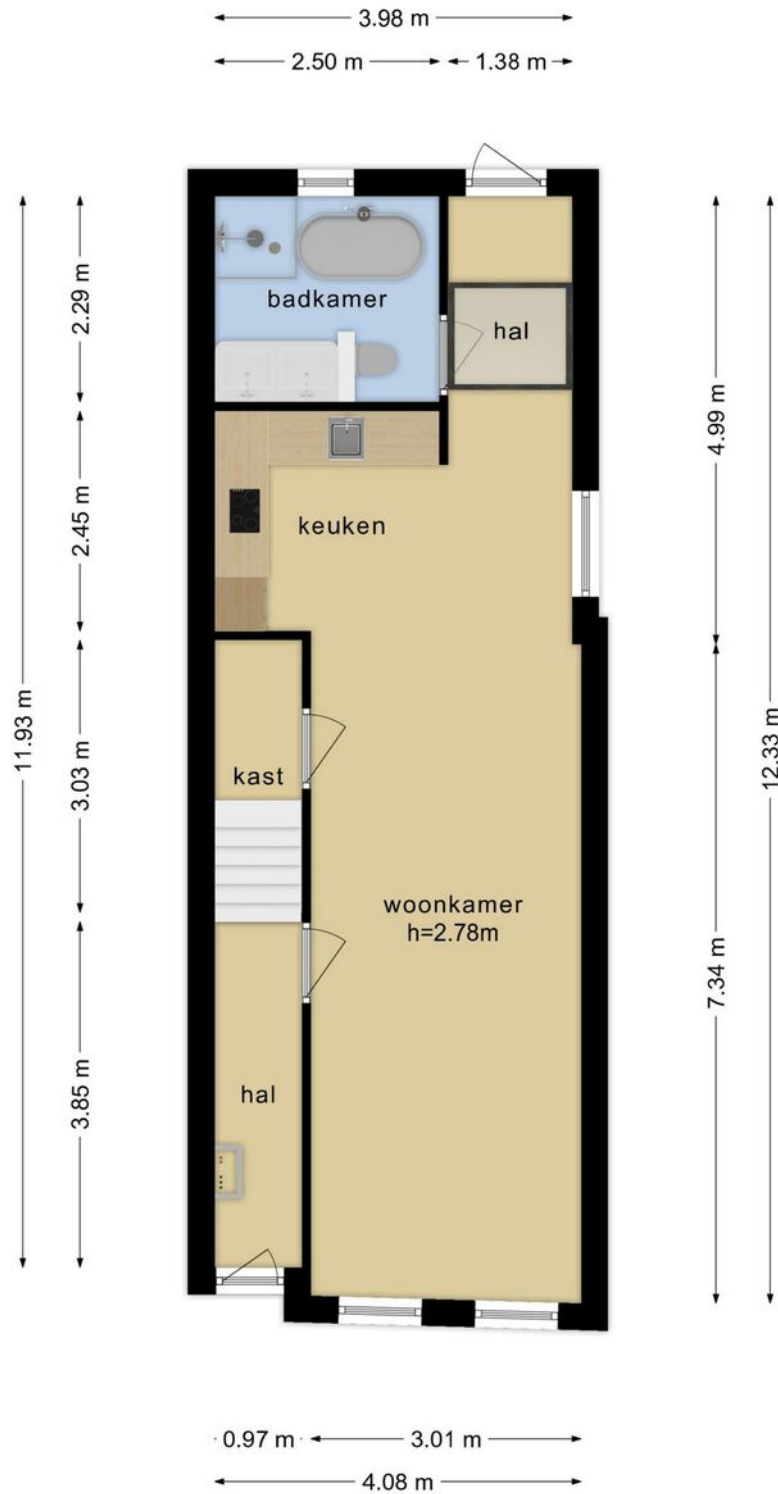








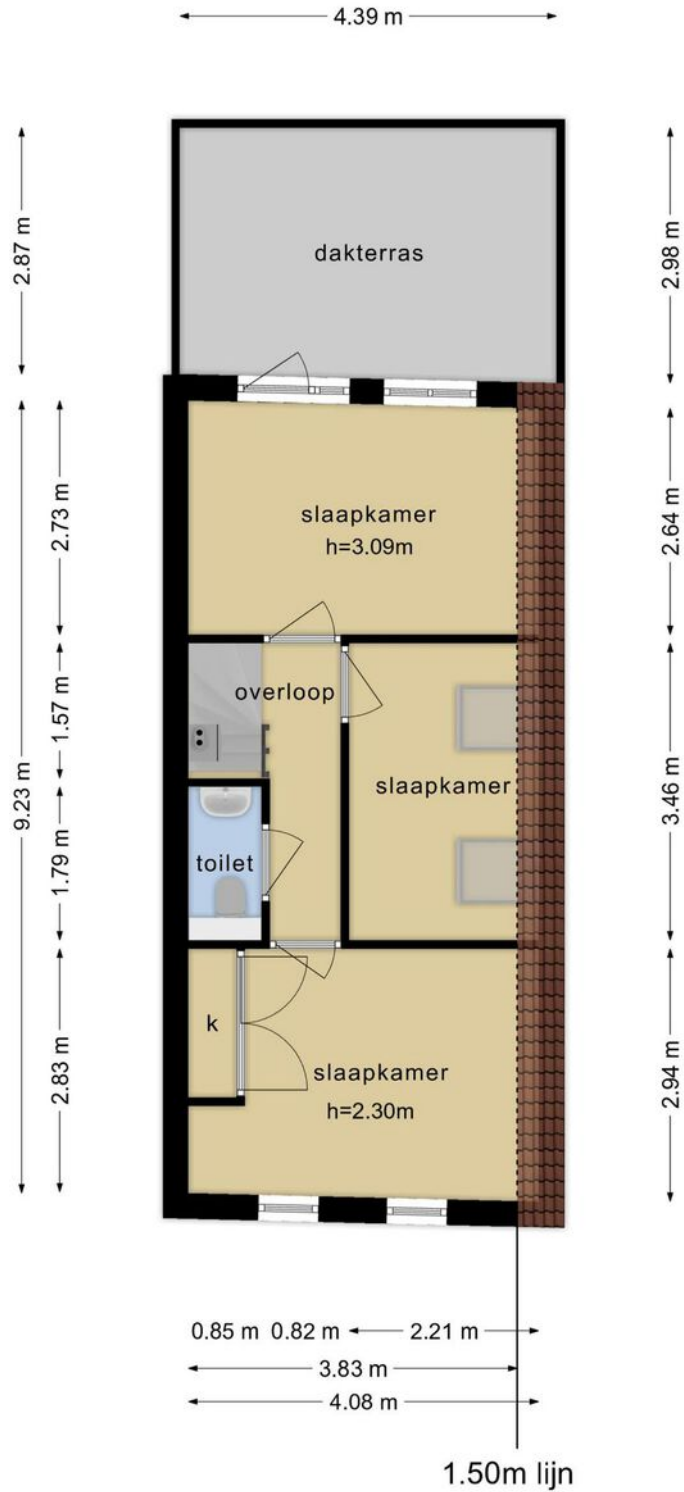
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



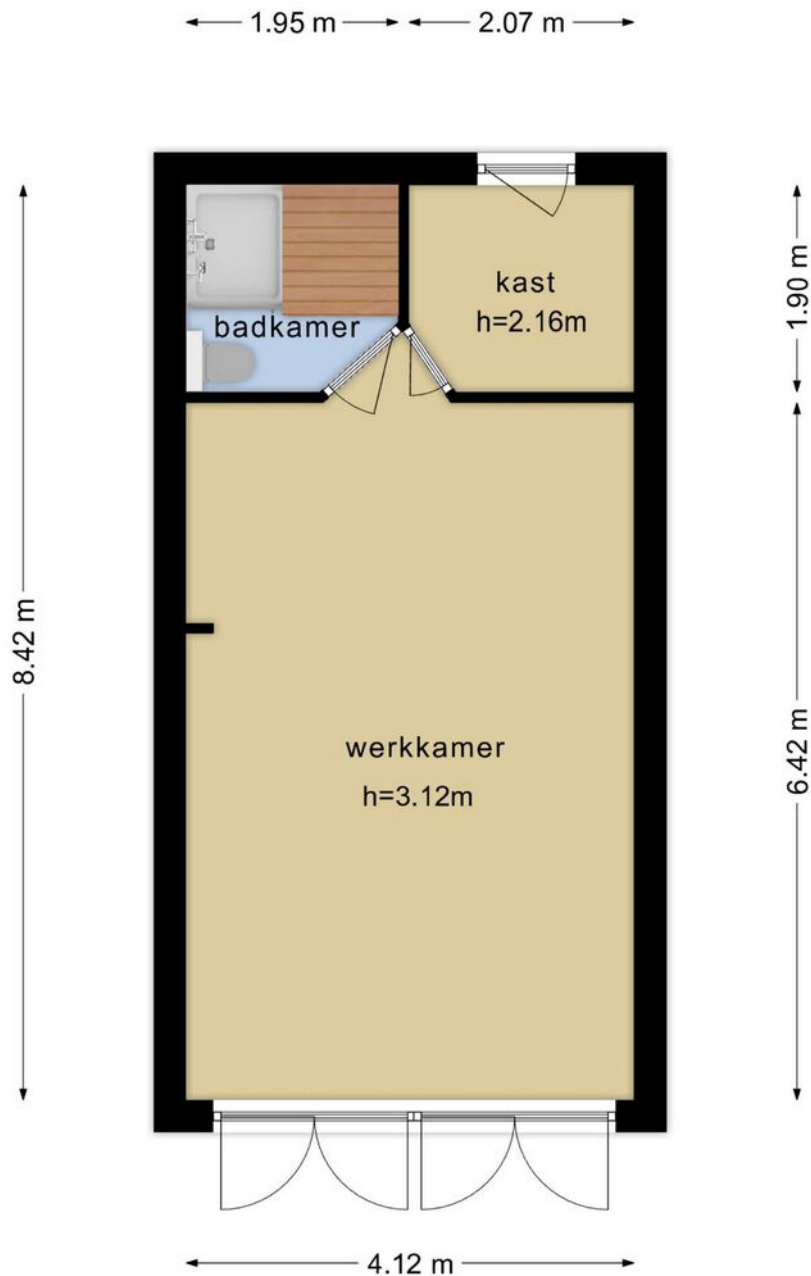
# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht  
12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
- - - Voorlopige kadastrale grens  
- - - Administratieve kadastrale grens  
- - - Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda  
Sectie I  
Perceel 1803



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 februari 2024  
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.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren	X			
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders			X	
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Parasol, tuinset en BBQ			X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Wereldkaart hout			X	
Slimme speaker			X	
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# En hoe nu verder?

## (Tweede) Bezichtiging inplannen?

Is dit jouw droomwoning? Wacht dan niet te lang met het inplannen van een (tweede) bezichtiging. Plan deze in via [vanthof.nl](http://vanthof.nl), bel naar ons kantoor of stuur een mailtje.

## Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

**Kijk op [vanthof.nl/hypotheken](http://vanthof.nl/hypotheken)** voor meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Wanneer je er voor kiest om energiebesparende wijzigingen door te voeren in jouw nieuwe woning dan kan je tot 106% van de koopprijs lenen als hypotheek. Daarnaast kan verduurzaming er ook voor zorgen dat de stookkosten flink dalen!



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je schriftelijk of telefonisch aan ons doorgeven. Vermeld tevens de gestelde voorwaarden.

## De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

## Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

## Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

**Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**

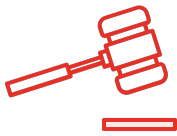




# Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

## Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

## Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen



Oversluiten

## Taxaties



NWWI - Taxatie





# Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

[vanthof.nl/hypotheken](https://vanthof.nl/hypotheken)