



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.

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

134 m²

Inhoud

475 m³

Perceeloppervlakte

181 m²

Kamers

6

Slaapkamers

5



Kenmerken

Soort woning
Bouwvorm
Bouwjaar
Ligging
Aantal verdiepingen
Energieklasse

eengezinswoning
Bestaande bouw
1977
in woonwijk
3
A



Voorzieningen

Tuinligging
Tuintype
Parkeergelegenheid
Verwarming
CV ketel bouwjaar
Isolatievormen

zuid
achtertuint, voortuin, zijtuint
openbaar parkeren
c.v.-ketel
2017
dakisolatie, muurisolatie,
dubbel glas

Vraagprijs

€ 450.000,- k.k.

In groene woonwijk gelegen 6-kamer hoekwoning voorzien van dakopbouw met balkon, voor- en achtertuin met een vrijstaande stenen garage. De zonnige achtertuin ligt op het zuiden en heeft een achterom. Deze woning beschikt over parkeergelegenheid op eigen terrein aan de voorzijde van de woning en bij de oprit van de garage. Deze woning is geheel gerenoveerd vanaf 2008, zeer goed onderhouden en geheel gemoderniseerd. De woning is energiezuinig door een gunstig energielabel, goede isolatievoorzieningen en zonnepanelen. Een perfecte woning om er fijn te kunnen wonen. In één van de mooiste wijken van Gouda gelegen in een rustige woonstraat met veel groen in de omgeving, in de nabijheid van uitvalswegen, scholen, winkelcentrum Bloemendaal en op korte afstand van de Reeuwijkse Plassen en recreatiemogelijkheden.

INDELING:

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met meterkast voorzien van 8 groepen, aardlekschakelaars, en krachtsstroom voor de sauna. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De woonkamer beschikt over openslaande deuren (2017) naar de achtergelegen zonnige tuin. Tevens beschikt de woonkamer over een extra zijraam. Achterzijde van de woning beschikt over een elektrisch bediend zonnescerm aan de woonkamer kant, welke een extra lange uitval heeft, je kunt hierdoor de warmte in de zomer lang uit je woonkamer houden.

Aan de voorzijde van de woning is de half open keuken gesitueerd. Deze is voorzien van een hoekopstelling met onder-, bovenkasten, spoelbak en diverse inbouwapparatuur: 4 pits gaskookplaat, oven, kokend-waterkraan (Grohe Red 3in1, mei 2022), vaatwasser en een vlakscherm afzuigkap. Er is separaat een koel-vries combinatie geplaatst.

1e Verdieping:

Via de trap begeeft u zich naar de overloop met toegang naar de drie slaapkamers en de badkamer. Er is 1 slaapkamer aan de voorzijde en 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning gelegen. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een laminaatvloer. De ramen zijn voorzien van horren. De 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn eveneens voorzien van een laminaatvloer. De achterzijde van de woning is voorzien van elektrische rolluiken. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloofdouche, 2e wandcloset, wastafelmeubel, badkamermeubel en designradiator.

2e verdieping:

Op de voorzolder is de opstelling van de c.v.-ketel (Intergas HRe combiketel 2017), mechanische ventilatiebox, en omvormer van de 9 zonnepanelen (2021) te vinden. Er is veel bergruimte achter de knieschotten. De slaapkamer aan voorzijde, in gebruik als thuishkantoor/werkplek, is voorzien van een laminaatvloer, wastafelmeubel en een dakkapel. De royale zolderruimte heeft een laminaatvloer en toegang naar het aangrenzende balkon op het zuiden. Deze ruimte is in te delen voor 1 of 2 extra slaapkamers. In deze kamer is ook de toegang door middel van een Vlizotrap naar de vliering (circa 4,62 breedte -2,35 lengte en 1,35 hoog). De huidige bewoners hebben hier een sauna gesitueerd, welke ter overname aangeboden wordt.

Buiten:

De voortuin is geheel bestraat en hierdoor is het ideaal parkeren op eigen terrein! De achtertuin is zonnig, gelegen op het zuiden en beschikt over een achterom. De tuin is grotendeels betegeld en voorzien van plantenbakken. Aan de zijkant van de woning is een aangebouwde houten berging, ideaal voor tuingereedschap en de fietsen. De garage beschikt over een zolder, een stalen kanteldeur en een eigen oprit/parkeergelegenheid.

Bijzonderheden:

- Geheel gemoderniseerde hoekwoning met 5 slaapkamers (extra slaapkamer mogelijk);
- Energielabel A, geldig tot 2034;
- Goed geïsoleerde woning, spouwmuurisolatie, dakisolatie, kruipruimte isolatie en dubbel glas;
- 9 zonnepanelen (2021);
- Schilderwerk buiten gedaan 2019;
- Leidingwerk (elektra en riolering) in 2008 vervangen;
- Zuinige c.v.-ketel (HRe combiketel 2017);
- Kunststof dakkapel aan de voorzijde (2008);
- Vrijstaande stenen garage met zolder en een aangebouwde houten berging;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig;
- Ca. 11 meter diepe achtertuin op het zuiden met een achterom;
- Zeer centraal gelegen, op korte afstand van winkelcentrum en nabijheid van station en centrum.

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.







































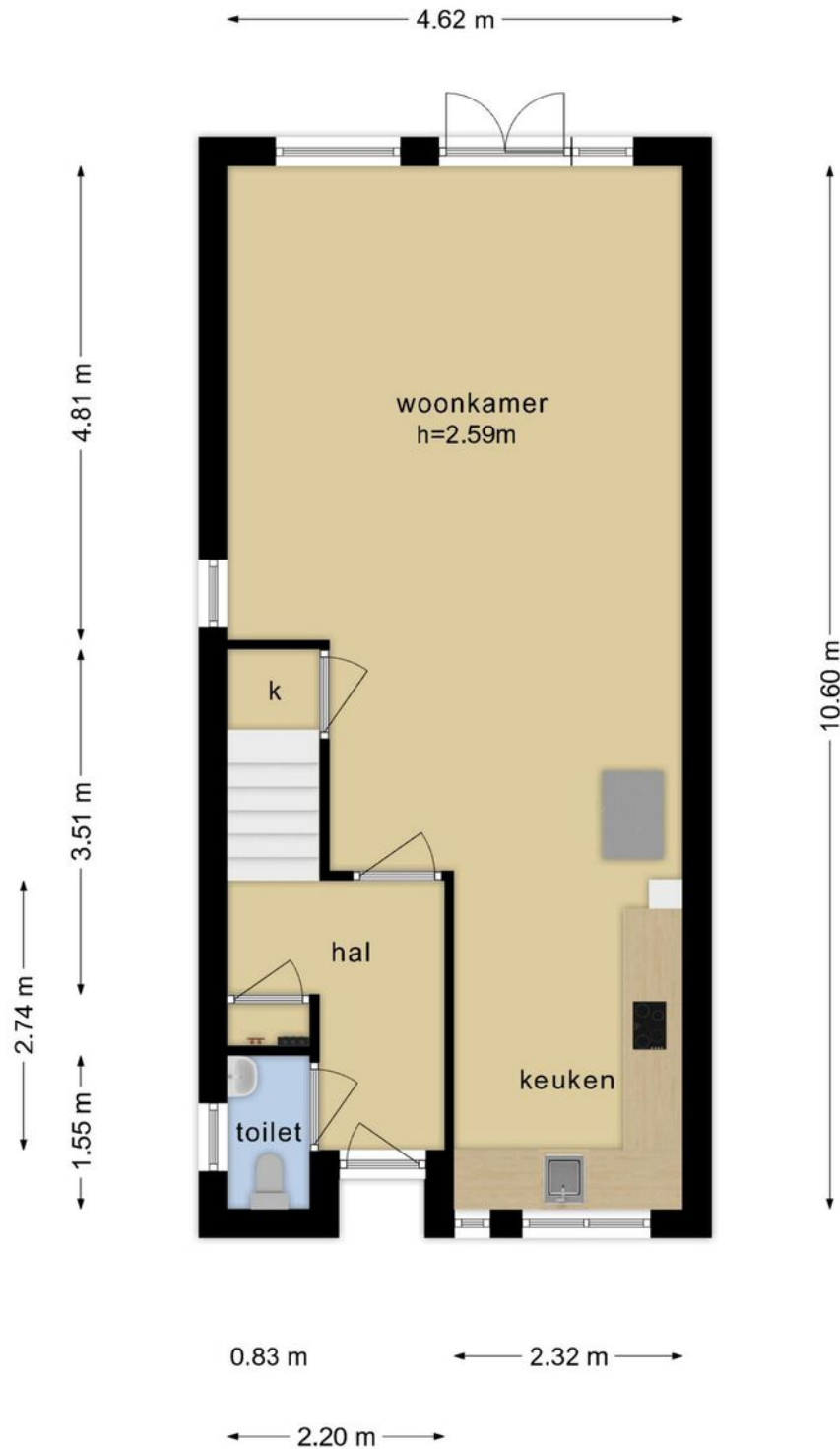








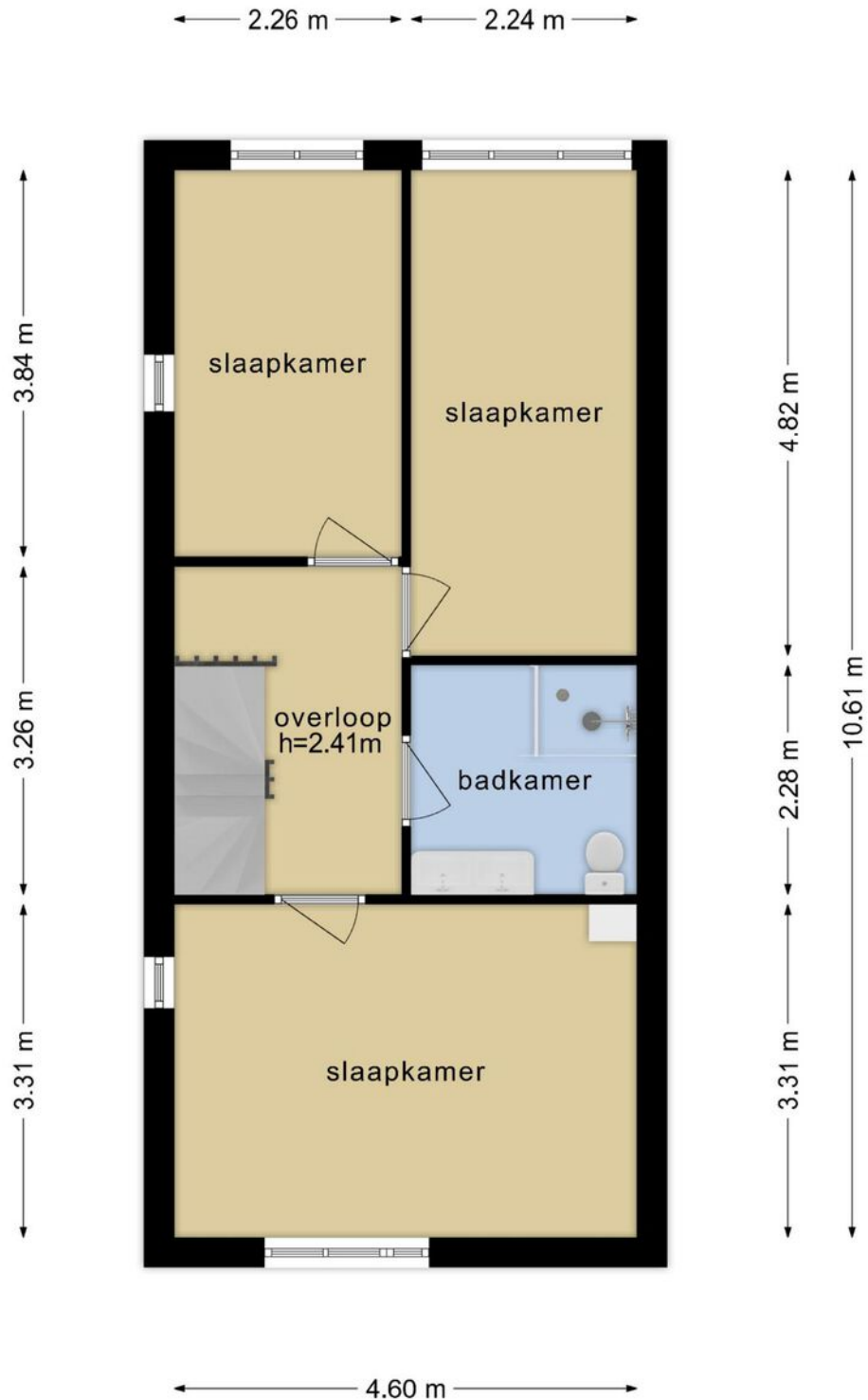
Plattegrond



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



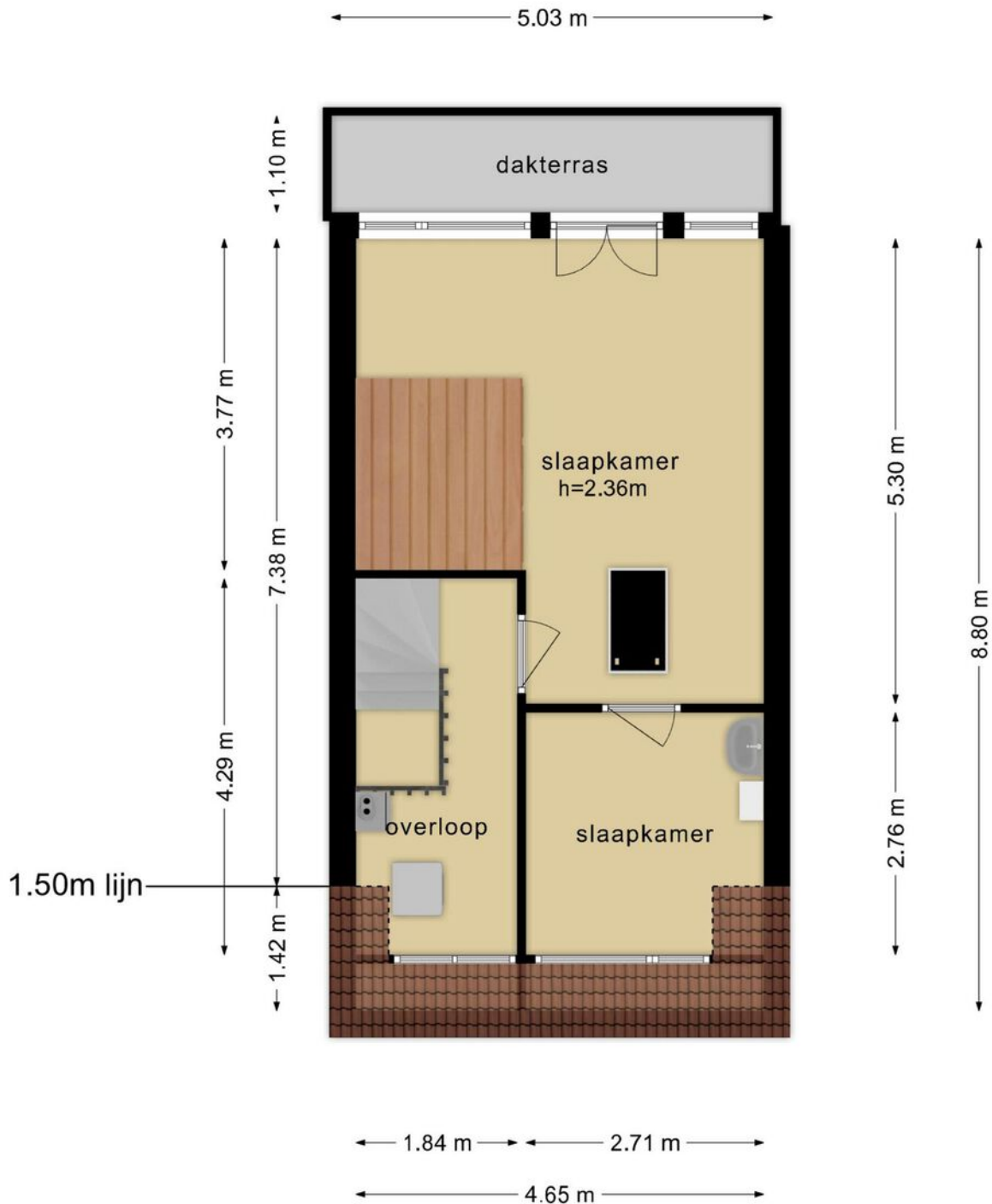
Plattegrond



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



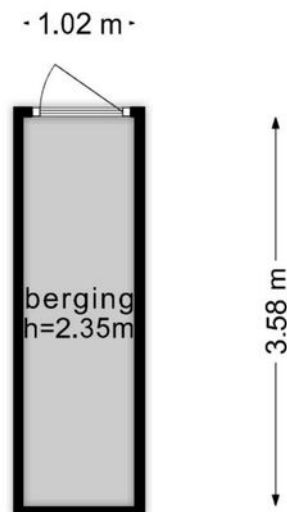
Plattegrond



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



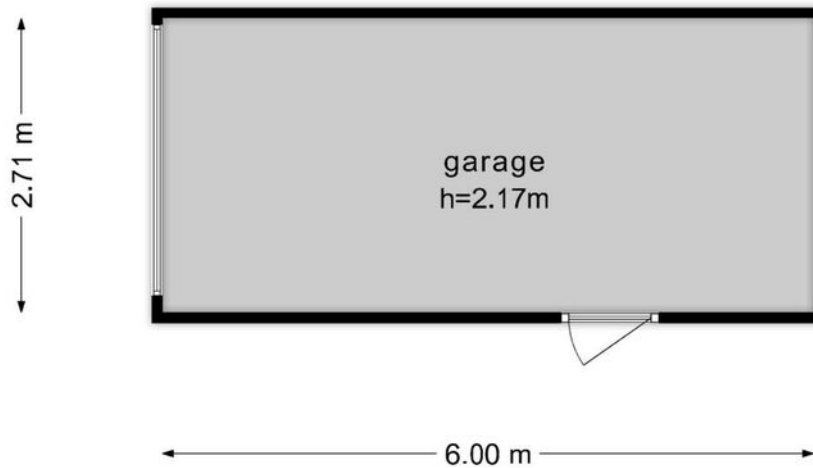
Plattegrond



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



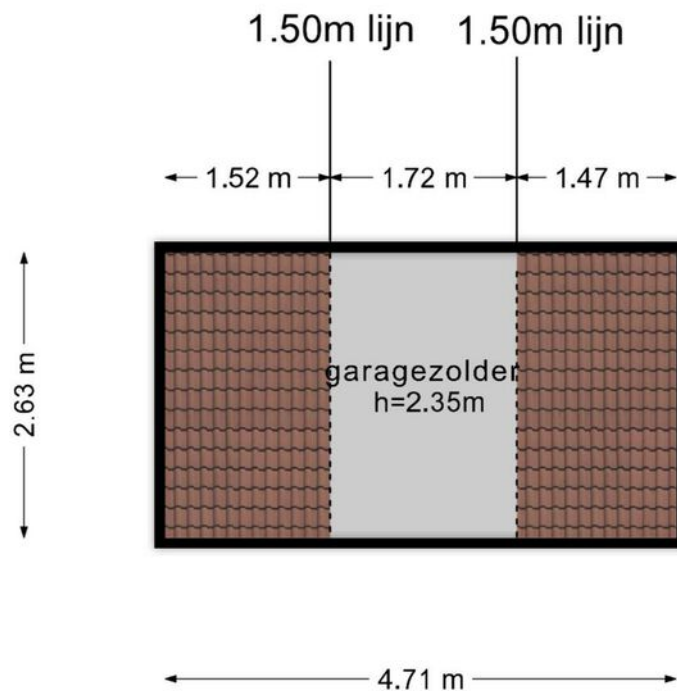
Plattegrond



**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.**



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Interieur				
(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				
- Klap bureau zolderkamer	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
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- 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
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren			X	
Wastafel en kastje zolder	X			
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- 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			
- toilettrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
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				
- radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
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, 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 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.

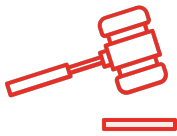
Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!



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