



# Kattensingel 44 B

2801 CB | Gouda



## 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

162 m<sup>2</sup>

Inhoud

591 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

145 m<sup>2</sup>

Kamers

5

Slaapkamers

4



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwvorm  
Bouwjaar  
Ligging  
Aantal verdiepingen  
Energieklasse

herenhuis  
bestaande bouw  
1924  
open ligging  
4  
D



### Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid

Verwarming  
CV ketel bouwjaar  
Isolatievormen

noordwest  
achtertuint  
betaald parkeren,  
parkeervergunningen  
c.v.-ketel  
2010  
dakisolatie, vloerisolatie,  
dubbel glas

Vraagprijs

€ 750.000,- k.k.

Ontdek uw droomhuis met dit karakteristiek herenhuis met zonnige achtertuin. Deze 5-kamer hoekwoning is prominent gelegen op de hoek Kattensingel -Van Swietenstraat. Schitterend uitzicht over de voorgelegen singel. De woning beschikt over originele bouwelementen zoals plafonds met ornamenten, marmeren schouwen op begane grond en 1e verdieping, vestibule, trapopgang, paneeldeuren en glas-in-loodraam. Beschut terras aan achterzijde met fraai aangelegde tuin. Gelegen op een locatie waar gemak centraal staat, bent u slechts een korte wandeling verwijderd van het station, het bruisende stadscentrum, overige voorzieningen en ontsluitingswegen. Een bezichtiging zal u overtuigen van de unieke charme die deze woning te bieden heeft.

#### INDELING (zie ook plattegrondtekeningen):

##### Begane grond:

Via de karakteristieke voordeur komt u in de vestibule voorzien van originele wandtegels, marmeren vloer en ornamentenplafond. De meterkast is voorzien van 13 groepen en aardlekschakelaars. Hal met trapopgang naar de bovengelegen verdieping. Onder de trap is een ruime bergkast met aansluiting voor de wasmachine. In de hal is een fraai fonteintje aanwezig. Toiletruimte is vergroot en voorzien van metro wandtegels en een closet.

De riante kamer-en-suite beschikt over veel lichtinval en schitterend uitzicht over de voorgelegen singel en achtergelegen zonnige tuin. Deze woonkamer beschikt over kasten met glas-in-lood schuifdeuren, eiken vloerdelen, marmeren schouwen, gestucte plafonds met ornamenten. De achterkamer biedt middels openslaande deuren toegang naar het gevelbrede terras.

De semi-open keuken met een hoekopstelling, in stijl van ontwerper Piet Zwart is voorzien van karakteristieke bovenkasten, composiet aanrechtblad, onderkasten, carrouselkast en spoelbak. Diverse inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, combi oven, circulatiekap en vaatwasser. De deur geeft toegang naar het achtergelegen terras. Vanuit de achterkamer krijgt u toegang naar de proviandruimte en het trapje naar de ondergelegen kelder. Ideaal voor uw wijnvoorraad!

##### 1e verdieping:

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

De overloop beschikt over een fraai glas-in-lood dakraam, waardoor veel licht binnenvalt. Een royale slaapkamer aan achterzijde met marmeren schouw, openslaande deuren naar het balkon en originele schuifdeur naar de voorgelegen slaapkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is tevens te bereiken vanuit de overloop, deze beschikt eveneens over een marmeren schouw en heeft een klein balkon aan de voorzijde. Vanaf het balkon uitzicht over de straat, singel en het stadscentrum. De 3e slaapkamer is in gebruik als kleedkamer is ideaal te gebruiken voor een thuiswerkplek. Separate toiletruimte, gedeeltelijk betegeld en voorzien van een closet.

De badkamer aan achterzijde is volledig betegeld, voorzien van een 2-persoons inlopdouche met infrarood en stoomfunctie en een wastafelmeubel.

## 2e verdieping:

Via vaste trap vanuit de overloop bereikt u de zolder. Deze zolder beschikt over een indeling met een slaapkamer aan voorzijde en een open zolderruimte. Deze open zolderruimte is in te delen met een overloop en 5e slaapkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van dakisolatie en een dakkapel aan voorzijde.

De zolderruimte beschikt over 2 dakkapellen, opstelling van c.v.-ketel (Remeha Avanta) en de omvormer van de 5 zonnepanelen.

## Buiten:

Deze woning beschikt over fraai aangelegde en zonnige tuin. De tuin is verzorgd en voorzien van ontsluiting via de naastgelegen poortdeur aan straat zijde. In de tuin is een vrijstaande houten berging gelegen en bergingsmogelijkheid onder het terras aan achterzijde van de woning.

## Bijzonderheden:

- Karakteristieke hoekwoning met maar liefst 4 slaapkamers en mogelijkheid tot 1 extra slaapkamer;
- Veel bouwelementen aanwezig zoals ornamenten plafonds, marmeren schouwen, paneeldeuren, etc.;
- Riante kamer -en-suite woonkamer met veel lichtinval, houten vloerdelen, marmeren schouwen en openslaande deuren;
- Terras aan achterzijde over vrijwel de gehele breedte van de woning en 2 balkons op de 1e verdieping;
- Semi open keuken in hoekopstelling (in de stijl van ontwerp Piet Zwart) met diverse inbouwapparatuur;
- Badkamer met 2 persoons inloopdouche met infrarood en stoomfunctie en wastafelmeubel;
- Kelder aanwezig;
- Zonnige en fraai aangelegde achtertuin met vrijstaande houten berging;
- Verwarming middels HR Combiketel (Remeha Avanta, 2010);
- Energielabel D geldig tot 26-03-2034;
- 5 zonnepanelen (2015);
- Tonzon vloerisolatie, dubbel glas, en dakisolatie.

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.















































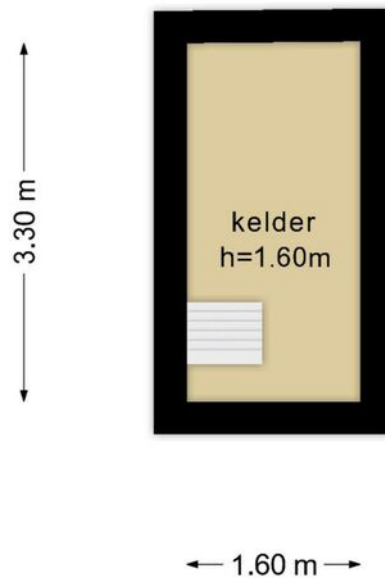




D



# 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.



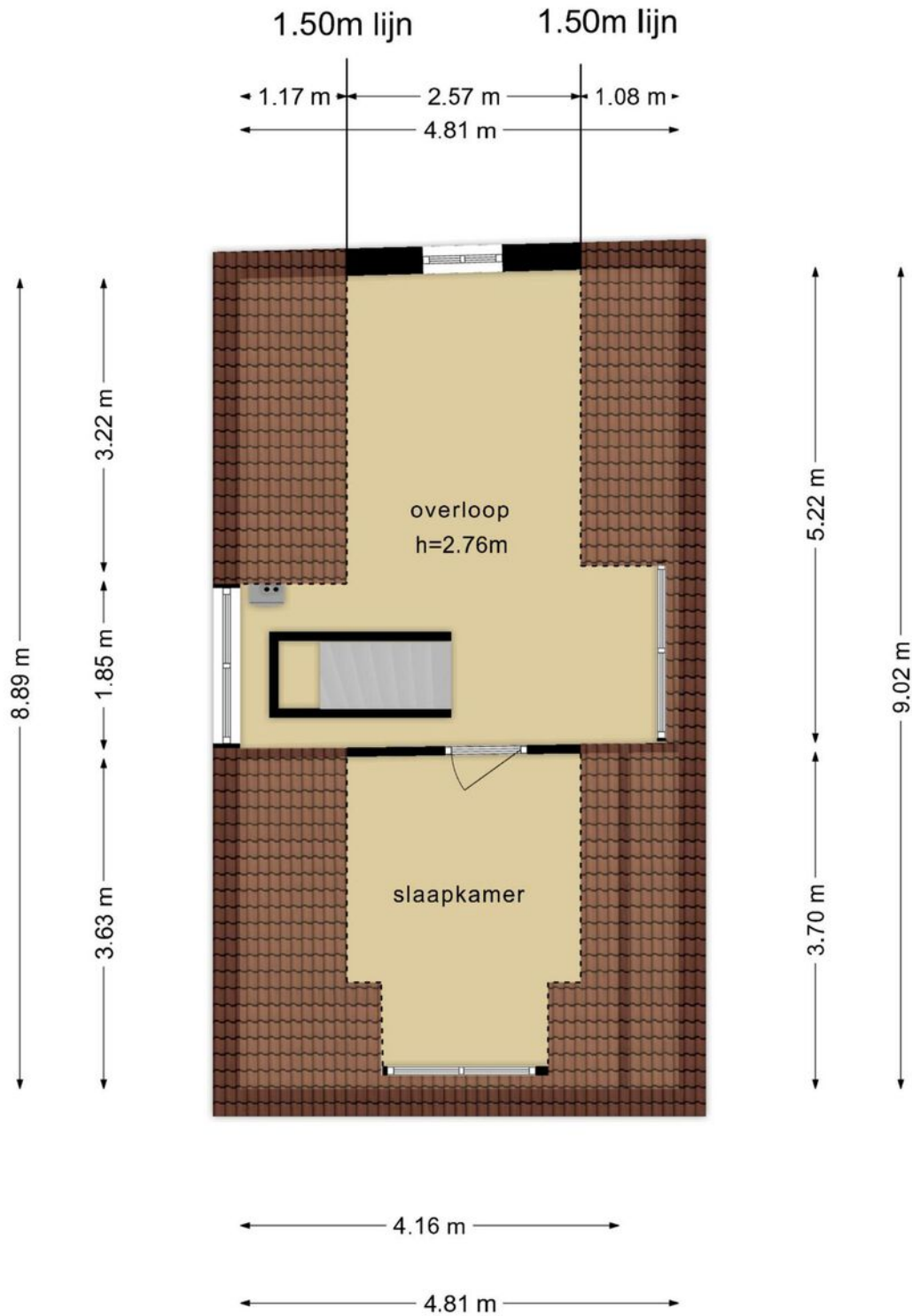
# Plattegrond



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



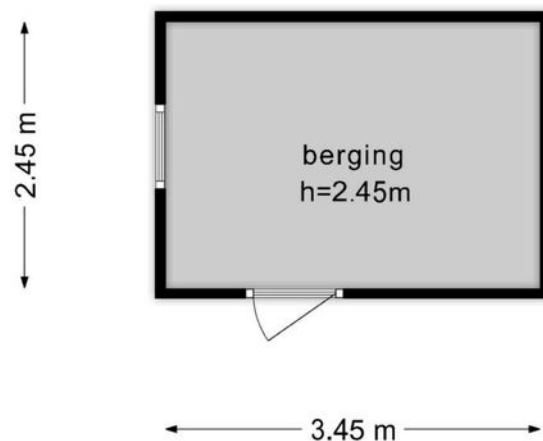
# Plattegrond



**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.**





# 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 H  
Perceel 1602



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 maart 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				
- Garderobekast		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		
- Spiegel badkamer	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
Keukenaccessoires, te weten				
- Inbouwboiler	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
Infrarood, douche, stoomcabine	X			
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Japanse toiletbri			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			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/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			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Één buitenlamp, bij de trap		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
				X
				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				
Waterontharder met contract				
	Moet worden overgenomen			



# 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!**

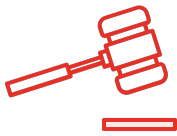




# Waar mogen wij je mee helpen?

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



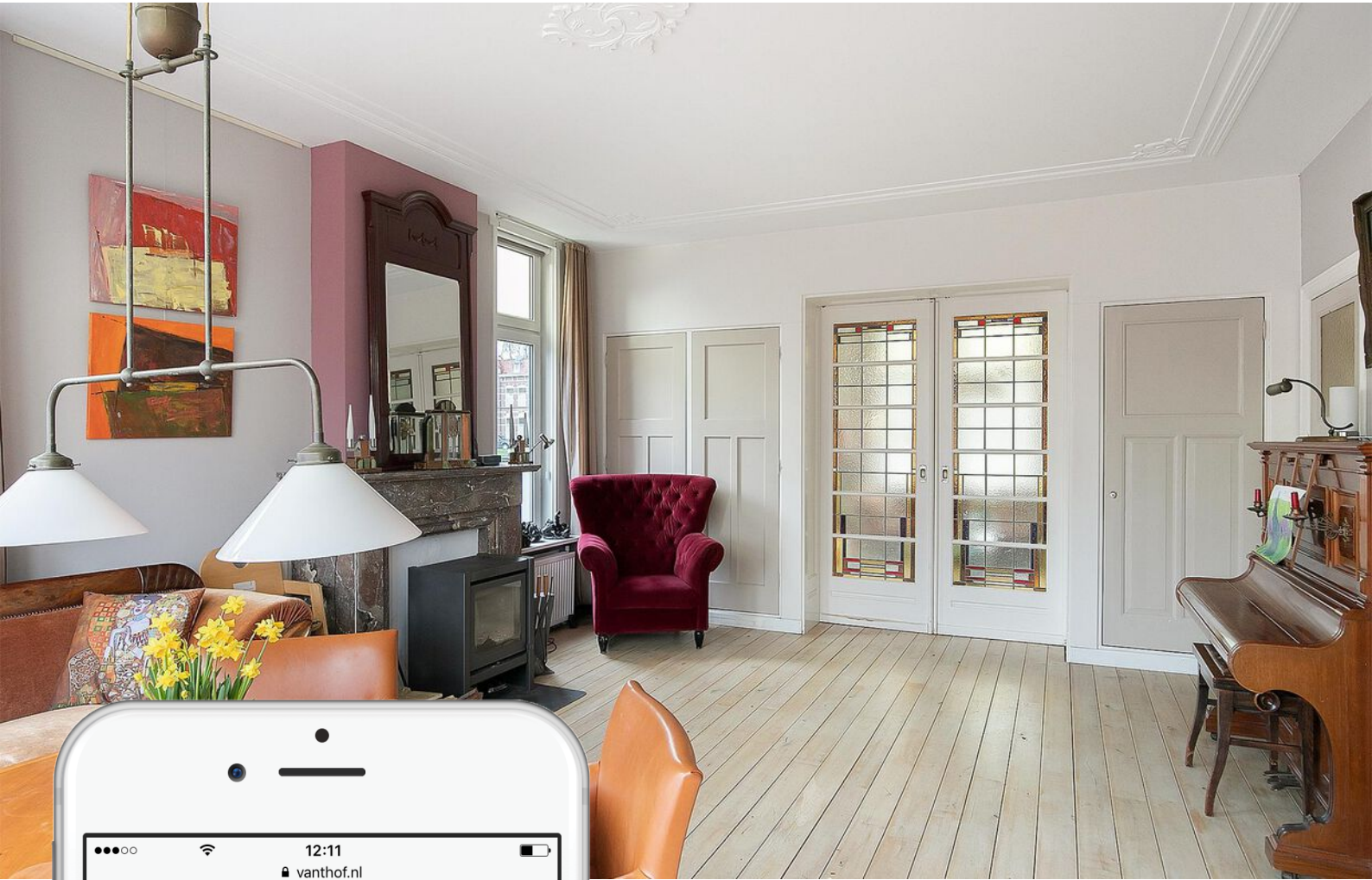
Oversluiten

## 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)