



Hovenierskade 5, 2805 PK Gouda

Vraagprijs € 175.000,- k.k.

Omschrijving

Op een centrale locatie nabij het historische centrum van Gouda en het NS-(intercity)station gelegen hoek-kluswoning met lichtvriendelijke living, moderne gesloten keuken, nette badkamer, 2 slaapkamers, dakterras en grote aangebouwde berging. Bouwjaar 1930. Inhoud ca. 180m³. Woonoppervlakte ca. 62m². Overige inpandige ruimte (berging) ca. 29m². Gebouwegebonden buitenruimte (dakterras) ca. 11m². Eigen grond ca. 91m².

Indeling begane grond:

Entree aan de zijzijde van de woning via de gesloten en moderne keukenruimte (2016) ca. 6m² voorzien van laminaatvloer afwerking, inbouwspots, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, spoelbak en diverse onder- en bovenkasten.

Lichtvriendelijke living ca. 30m² aan de voorzijde van de woning voorzien van laminaatvloer afwerking, meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en deur naar de nette badkamer ca. 5m² voorzien van toilet, douchegelegenheid, wastafelmeubel met spiegel, ligbad en handdoek radiator.

1e verdieping:

Ruime overloop met vaste kast.

Slaapkamer (1) ca. 6,5m² aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer (2) ca. 7m² aan de achterzijde van de woning met deur naar het ruime en beschutte dakterras van ca. 11m² gelegen op het oosten voorzien van terrastegels.

De gehele 1e verdieping is voorzien van laminaatvloer afwerking.

Buitenzijde:

Vanaf de zijzijde van de woning is de bijkeuken van ca. 4m² te bereiken voorzien van aansluiting wasapparatuur, opstelplaats c.v. combiketel en toegang tot de ruime berging (hobbyruimte) van ca. 25,5m² voorzien van elektra en vliering.

Afmetingen:

Woonkamer ca. 7.48x4.07m.

Keuken ca. 2.07x2.84m.

Badkamer ca. 3.09x1.94/1.09m.

Slaapkamer (1) ca. 2.32x2.72m.

Slaapkamer (2) ca. 2.65x2.72m.

Dakterras ca. 2.42x4.37m.

Bijkeuken ca. 1.80x2.05m.

Berging ca. 4.91x3.92m.

Algemeen:

- * bouwjaar 1930, inhoud ca. 180m³, woonoppervlakte ca. 62m², overige inpandige ruimte (berging) ca. 29m², gebouwgebonden buitenruimte (dakterras) ca. 11m², eigen grond ca. 91m²;
- * het betreft hier een kluswoning;
- * het woonhuis is in gebruik als huurwoning en is momenteel verhuurd met een huurprijs van € 856,- per maand en komt per 1 maart 2021 leeg;
- * de woning is voorzien van een moderne keukeninrichting (2016);
- * de woning is voorzien van een ruime berging (hobbyruimte) van ca. 25,5m² met vliering;
- * de grote inpandige ruimte biedt allerlei mogelijkheden en is bestemd als woonruimte;
- * beschut dakterras op het oosten;
- * het naastgelegen terrein behoort niet tot de woning en is enkel om te voet de woning te bereiken en te verlaten;
- * bouwkundige keuring is reeds uitgevoerd en op aanvraag beschikbaar;
- * opgenomen in de koopovereenkomst zal worden: asbestclausule, ouderdomsclausule en nimmer bewoond clausule (verkoper heeft geen vragenlijst ingevuld);
- * zeer centraal gelegen in Gouda nabij het historische centrum van Gouda, het NS-(intercity)station, Cinema Gouda, de schouwburg, winkels, scholen, restaurants, ziekenhuis, supermarkten, speelgelegenheden en uitvalswegen;
- * wij verwijzen u tot slot naar de "nadere informatie bij het kopen van een onroerende zaak" achter in deze brochure.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 175.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 180 m ³
Perceel oppervlakte	: 91 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 62 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Voorzieningen	TV kabel
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketeleigendom

Locatie

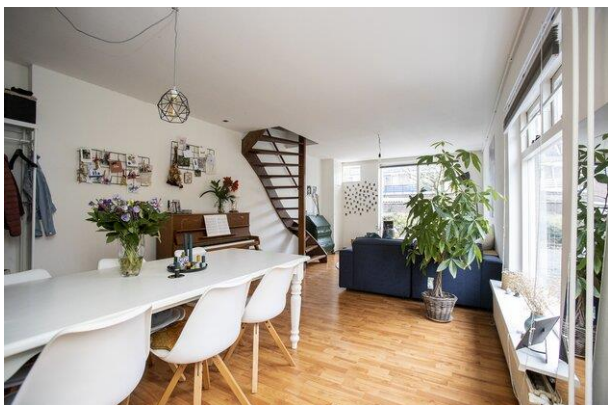
Hovenierskade 5
2805 PK GOUDA



Foto's



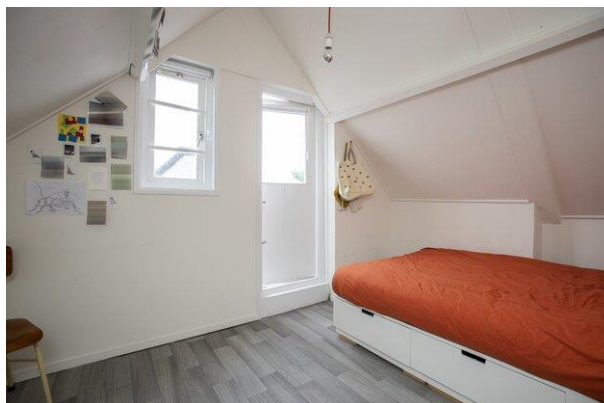
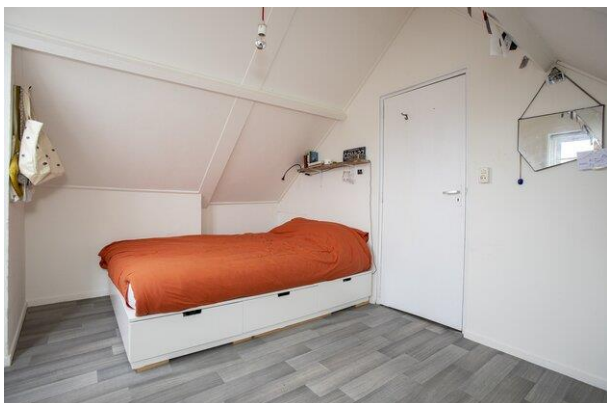
Foto's



Foto's



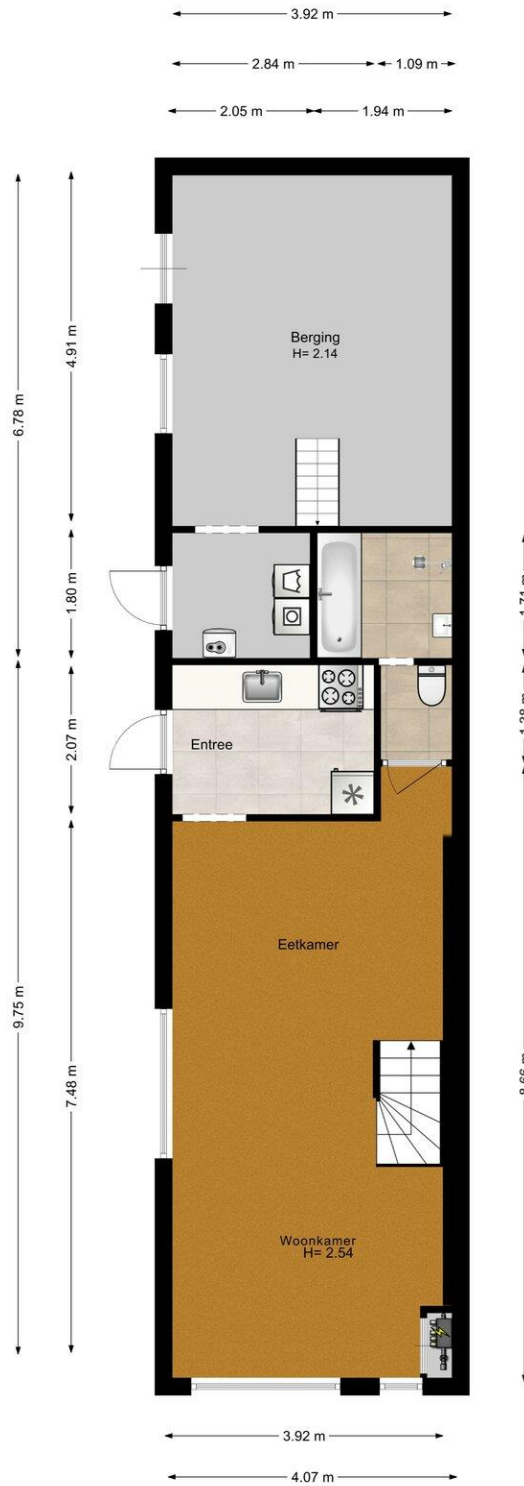
Foto's



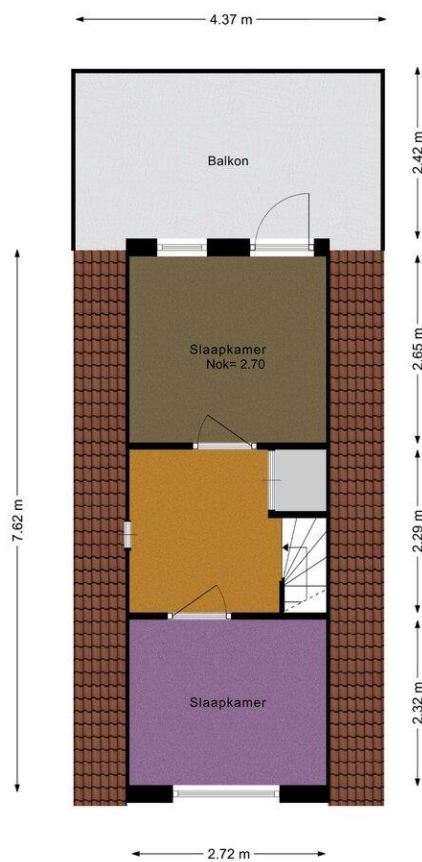
Foto's



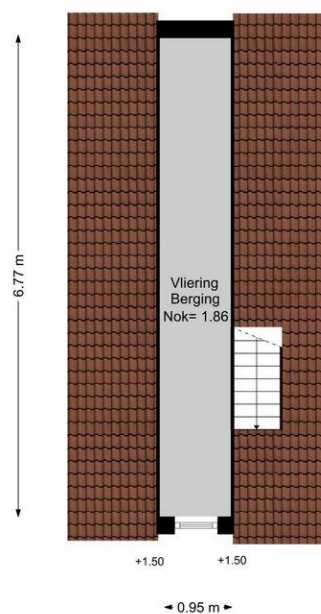
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

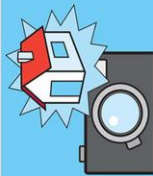


NEN 2580 MEETCERTIFICAAT


OBJECT: Hovenierskade 5 Gouda
OPNAME DATUM: 3 december 2020
OPNAME DOOR: De Huisfotograaf.com

		OPPERVLAKT	INHOUD	
GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD PER CATEGORIE	WONEN			
	begane grond	41,5		
	eerste etage	20,7		
			62,2	
	OVERIGE INPANDIGE RUIMTE			
	berging	22,9		
	vliering	6,4		
			29,3	
	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE			
	balkon	10,6		
		10,6		
EXTERNE BERGRUIMTE				
			0	
TOTALEN		102,1m²	m³	

Bovenstaande berekening is gemaakt conform de 'Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen' en 'Meetinstructie Bruto inhoud woningen' welke is opgesteld door VNG, Vastgoedpro, VBO Makelaars, NVM en Waardenburgskamer. De Meetinstructies zijn afgeleid van NEN 2580 Oppervlakten en Inhoud van Gebouwen. De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen zijn door De Huisfotograaf naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. De Huisfotograaf is evenwel niet aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van het gebruik van de rapportage. De Huisfotograaf aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de in deze rapportage gemaakte fouten. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. Elke en alle overige aansprakelijke aanspraken en/of schadeclaims worden door De Huisfotograaf nadrukkelijk van de hand gewezen.





<p>12345 25 Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Gouda Sectie I Perceel 3448</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 1 december 2020
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Nadere informatie bij het kopen van een onroerende zaak

Hieronder treft u belangrijke informatie aan bij het kopen van een onroerende zaak. Uiteraard is het niet mogelijk al uw vragen reeds te beantwoorden. Wij zijn graag bereid nadere informatie te verstrekken.

Presentatie

U ontvangt een vrijblijvende verkooppresentatie van de woningen welke wij te koop aanbieden. De roerende zakenlijst maakt onderdeel uit van de aanbieding. De presentatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. 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.

Toelichtingsclausule BBMI

De Branche Brede Meet Instructie (BBMI) is gebaseerd op de NEN2580. 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. U koopt een woning 'as it is'. De plattegronden in de brochure dienen enkel om een indruk te geven van het object.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Verkopend makelaar

Wij behartigen in deze potentiële transactie de belangen van de verkoper. Als u behoefte heeft aan advies bij de koop dan raden wij u aan een lokale NVM makelaar in te schakelen als aankopend makelaar.

Kosten koper

Dit zijn de kosten die de koper naast de koopsom tevens dient te betalen en bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kosten van de notaris en het kadaster. De verkoper betaalt de verkopend makelaar.

Mededelingsplicht

De verkoper is verplicht gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen etc. te melden aan de koper. Dit gebeurt veelal via de "vragenlijst bij verkoop". U kunt op verzoek hiervan een kopie ontvangen. De verkoper kan middels een aantal uitsluitingen zijn mededelingsplicht beperken (ouderdomsclausule, asbestclausule, nimmer bewoond clausule etc.).

Onderzoeksplicht

U heeft als koper ook een onderzoeksplicht, bijv. op het gebied van de bouwkundige staat en op het gebied van planologische omstandigheden (bestemmingsplan: zie www.ruimtelijkeplannen.nl).

Bouwkundige keuring

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat, mededelingen van de verkoper wenst te onderzoeken of gewoon een goede indicatie van de conditie van het object, aanwezige gebreken en toekomstig onderhoud etc. wenst, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaande aan de onderhandeling maar ook als ontbindende voorwaarde. Wij adviseren u altijd een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Na de koop kunt u

overeenkomstig artikel 6.1. van de NVM koopovereenkomst een verkoper niet meer aansprakelijk stellen voor gebreken.

Onderhandelingen

Indien u een bod wenst uit te brengen op de woning dan kunt u contact op te nemen met de verkopend makelaar van Boer Makelaardij. Het bod dient bij voorkeur persoonlijk of per telefoon te worden uitgebracht. Wij vragen u het bod altijd schriftelijk bevestigen. Een bod, enkel per e-mail wordt niet geaccepteerd. Eventuele voorwaarden zoals financiering, bouwkeuring, enzovoort moeten al tijdens de onderhandeling aan de makelaar worden medegedeeld. Een ontbindende voorwaarde van financiering loopt voor de periode van **4** weken nadat de onderhandeling is afgerond.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper zal 1 week na het einde van de ontbindende voorwaarde van financiering een 10% zekerheidsstelling dienen af te geven bij de notaris.

NVM koopakte

Als verkopend makelaar zullen wij na de onderhandelingen de koopakte (opgesteld door o.a. de NVM, de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis) opmaken. Het kan voorkomen dat bepaalde artikelen worden opgenomen zoals:

- Asbestclausule : bij woningen gebouwd voor 1993 zullen wij een artikel opnemen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.
- Ouderdomsclausule : bij oudere woningen (ouder dan 25 jaar) zullen wij een artikel opnemen waarin de koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning op een andere wijze is gebouwd dan nieuwe-recente woningen, dat de koper bekend is met de bouwkundige conditie van het pand en verkoper te vrijwaren voor aansprakelijkheid van gebreken.

Andere artikelen welke opgenomen kunnen worden zijn o.a. nimmer bewoond (in geval van verhuurders, erfgenamen etc), fundering etc.

Wij zijn graag bereid de inhoud en gevolgen van dergelijke artikelen nader toe te lichten.

Uiteraard kunnen ook andere aanvullende en ter zake doende artikelen worden opgenomen.

Bedenktijd

Na ontvangst door de koper van een door beide partijen ondertekende kopie van de koopakte heeft de koper nog 3 dagen bedenktijd.

Geen interesse?

Indien u geen interesse heeft in de bezichtigde woning dan vernemen wij dat graag. Wij kunnen dan de verkopende partij informeren over uw reactie. Tevens bestaat de mogelijkheid dat wij andere woningen te koop hebben die interessant voor u kunnen zijn.

Inschrijven

U kunt zich bij ons kosteloos inschrijven voor nieuw aanbod via www.boer-gouda.nl 'gratis zoekopdracht'.

Gratis waardebeoordeling

Om een juiste beslissing te nemen ten aanzien van een mogelijke aankoop kan het zijn dat u wilt weten wat uw huidige woning waard is. Wij kunnen voor u een gratis, deskundige en onafhankelijke waardebeoordeling verzorgen van uw woning door één van onze NVM makelaars/register taxateurs.

Lid NVM

Om onze klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn, zijn wij lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoed-deskundigen. Dit lidmaatschap is persoonlijk en garandeert een hoge mate van deskundigheid, integerheid en kwaliteit.

Wij hebben maar liefst 3 beëdigde NVM makelaars in dienst:

- Mevrouw Carla Goedhart 06-54626700
- De heer Robert Roos 06-51228341
- De heer Sebastiaan Lagendijk 06-22932376

Boer Makelaardij is lid NVM Wonen, NVM Bedrijfshuisvesting, NVM Woningmarktconsultants en NVM Nieuwbouwspecialist.

Dienstverlening Wonen en Bedrijven

Onze dienstverlening kenmerkt zich door een enthousiaste, actieve en deskundige werkwijze, gebruikmakend van de moderne technieken. Wij verwijzen u graag naar onze zeer complete internetsite www.boer-gouda.nl voor de 5 redenen om te kiezen voor Boer Makelaardij en het Stappenplan.

Wilt u eens praten over één van de onderstaande diensten dan vragen wij u contact met ons op te nemen. Wij komen graag bij u op bezoek.

- verkoopbegeleiding - aankoopbegeleiding - aan-/verhuurbegeleiding
- nieuwbouw - taxaties voor diverse doeleinden

Tevens zijn wij u graag van dienst voor bovenstaande diensten in het Midden en Kleinbedrijf (bedrijfshuisvesting) en op het gebied van Woningmarktconsultancy.

Hypotheek-financieel advies

Wij vragen u vriendelijk voorafgaand aan bezichtigingen u te laten informeren over uw leenmogelijkheden. Indien gewenst kunnen wij u in contact brengen met een deskundig adviseur voor een financieel/hypotheekgesprek.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Ongebruikelijke transacties zijn wij genoodzaakt te melden. Persoonsgegevens worden opgenomen in een register als bedoeld in de AVG. Voor onze Privacystatement verwijzen wij naar www.boer-gouda.nl.

Openingstijden kantoor Meridiaan 39 te Gouda

- maandag t/m donderdag 9.00-17.30 uur, vrijdag 9.00-17.00 uur , zaterdag 11.00-13.00 uur

Volg ons op Facebook, Instagram en Twitter: [@boermakelaardij](https://www.instagram.com/boermakelaardij)