



## **Raam 148 -150, 2801 VN Gouda**

**Vraagprijs € 415.000,- k.k.**

## Omschrijving

Het betreft een pand in volledig verhuurde staat, het betreft dus een beleggingsobject!!

Gelegen in het stadscentrum van Gouda, aan het Oranje Hofje, ligt dit bijzondere en ruime hoekpand aan de Raam. Het pand heeft een woonoppervlakte van ca. 157m<sup>2</sup> onderverdeeld in 4 verhuurde studio's, een pakhuis en separate berging aan de achterzijde op een perceel met een oppervlakte van 126m<sup>2</sup>. De woning is goed bereikbaar met veel voorzieningen in de buurt. Gesitueerd op loopafstand van het centrum van Gouda, loopafstand van een supermarkt en loopafstand van een treinstation. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 6 minuten rijden. Bouwjaar 1478. Inhoud ca. 675m<sup>3</sup>. Woonoppervlakte ca. 157m<sup>2</sup>. Overige inpandige ruimten ca. 27m<sup>2</sup> (pakhuis en berging). Gebouw gebonden buitenruimten ca. 3m<sup>2</sup> (patio). Eigen grond 126m<sup>2</sup>.

Indeling begane grond:

Entree aan de zijzijde, meterkast en toiletruimte voorzien van fonteintje. Toegang tot keuken, studio 1 en trapopgang naar de 1e verdieping.

Studio 1 is voorzien van een woonkamer ca. 19m<sup>2</sup> aan de voorzijde van het pand gelegen, slaapkamer ca. 9m<sup>2</sup> aan de achterzijde van het pand gelegen voorzien van patio ca. 3m<sup>2</sup>, eigen toilet, eigen dichte keuken ca. 6m<sup>2</sup> voorzien van koelkast, wasmachine aansluiting, gaskookplaat en wasbak.

Gemeenschappelijke berging ca. 8m<sup>2</sup>.

Pakhuis ca. 19m<sup>2</sup> aan de achterzijde van het pand gelegen voorzien van dubbele deur.

1e verdieping:

Ruime overloop voorzien van wasruimte, gemeenschappelijk tweede toilet, gemeenschappelijke badkamer ca. 1m<sup>2</sup> voorzien van fonteintje en douche, trapopgang naar de 2e verdieping.

Studio 2 ca. 19m<sup>2</sup> aan de voorzijde van het pand gelegen.

Studio 3 bestaande uit een slaapkamer van ca. 8m<sup>2</sup> en living van ca. 36m<sup>2</sup> (inclusief keuken) aan de achterzijde van het pand gelegen met eigen keuken voorzien van aansluiting wasmachine en wasbak.

2e verdieping:

Overloop met toegang tot de 4e studio en stookruimte met opstelplaats C.V.-ketel.

Studio 4 bestaande uit een slaapkamer ca. 18m<sup>2</sup> aan de voorzijde van het pand gelegen voorzien van twee dakramen en fonteintje, woonkamer ca. 13m<sup>2</sup> aan de achterzijde van het pand gelegen voorzien van vier dakramen en eigen keukenblokje.

**Afmetingen:**

Studio 1: woonkamer ca. 6.35/4.20x3.54m. en slaapkamer ca. 2.66x3.24m.

Keuken: ca. 1.85x3.40m.

Studio 2: ca. 6.50/4.20x3.53m.

Studio 3: slaapkamer ca. 2.55x3.22m. en living ca. 7.81x5.13/4.05m.

Badkamer: ca. 1.18x1.07m.

Studio 4: slaapkamer ca. 5.38/4.38x3.76m en woonkamer ca. 4.18/2.76x3.76m.

Gemeenschappelijke berging: ca. 2.32x3.40/3.28m.

Pakhuis: ca. 4.69x4.04/3.43m.

**Algemeen:**

\* bouwjaar 1478, inhoud ca. 675m<sup>3</sup>, woonoppervlakte ca. 157m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimten ca. 27m<sup>2</sup> (pakhuis en berging), gebouw gebonden buitenruimte ca. 4m<sup>2</sup> (patio), eigen grond 126m<sup>2</sup>;

\* er zijn 5 huurovereenkomsten, 4 voor de studio's en 1 voor het pakhuis;

\* huuropbrengsten zijn op aanvraag beschikbaar;

\* oplevering per direct;

Boer makelaardij kan jou in contact brengen met onze vaste partner Raymond Imbens van Avant Groep Gouda voor een professioneel, onafhankelijk hypotheekadvies, 085-8226222, raymond@avantgroep.nl.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 415.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 675 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 126 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 157 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1478
Ligging	: In centrum
Tuin	: Patio/atrium
Hoofdtuin	: Patio/atrium 3 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel eigendom

## Locatie

Raam 148 -150  
2801 VN GOUDA

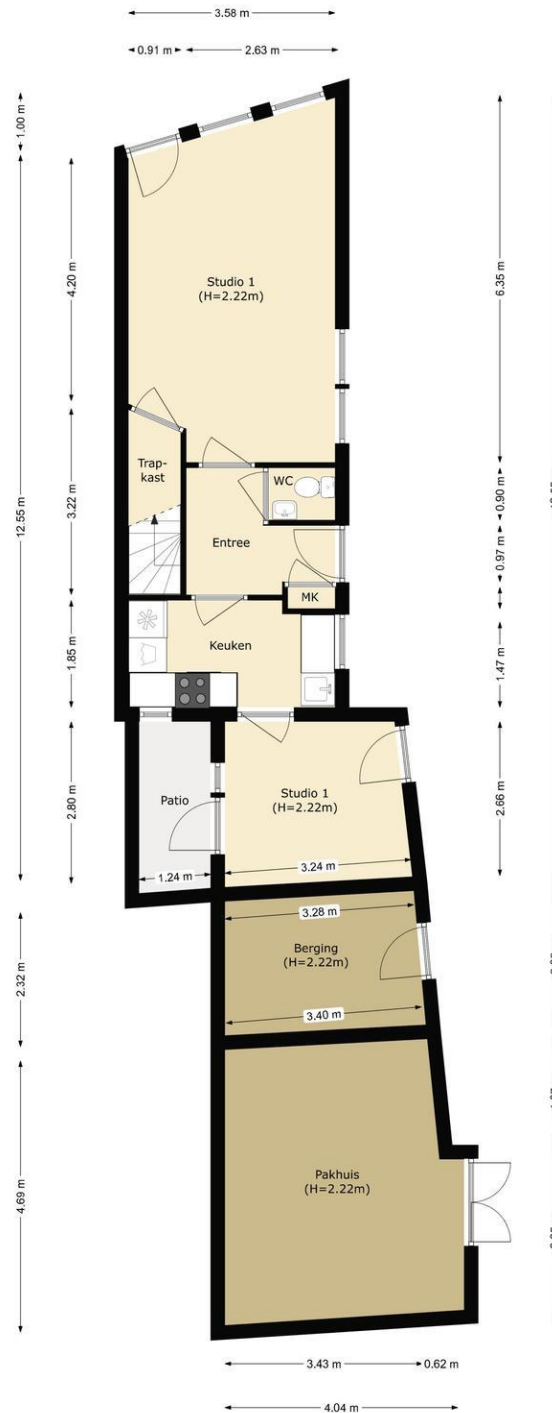




## Foto's

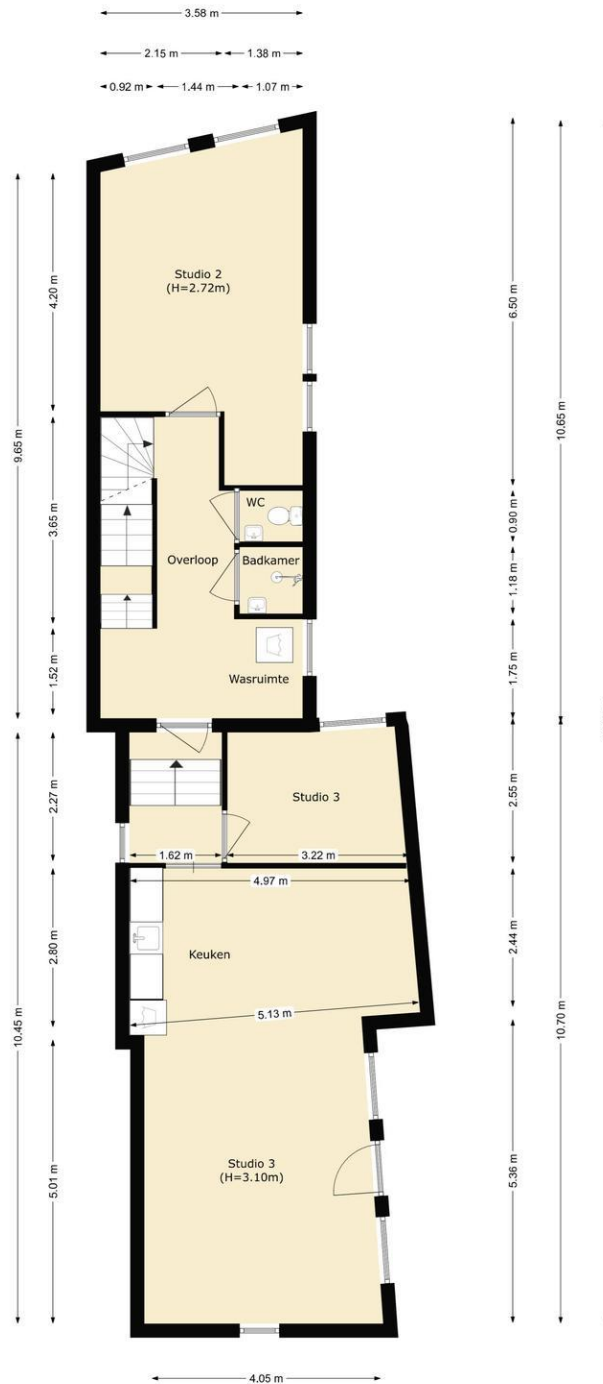


# Plattegrond



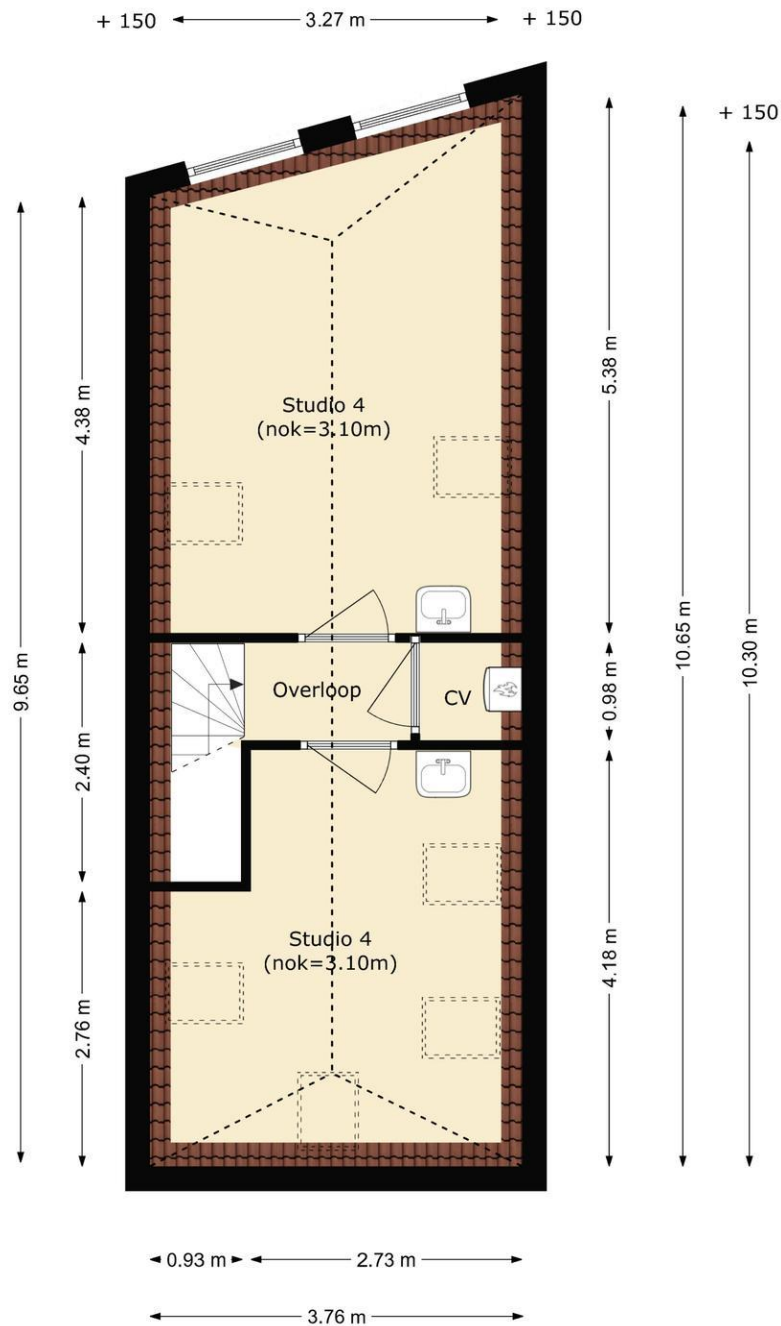
Niet alle ruimten waren toegankelijk tijdens het inmeten. Sommige afmetingen zijn derhalve indicatief. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Alle rechten voorbehouden.

## Plattegrond



Niet alle ruimten waren toegankelijk tijdens het inmeten. Sommige afmetingen zijn derhalve indicatief. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Alle rechten voorbehouden.

## Plattegrond



Niet alle ruimten waren toegankelijk tijdens het inmeten. Sommige afmetingen zijn derhalve indicatief. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Alle rechten voorbehouden.



**OBJEOT** **MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN** **OBJEOT VASTGOED VISUALISATIE**  
WEBSITE: WWW.OBJEOT.NL  
EMAIL: KANTOOR@OBJEOT.NL

ADRES: Raam 148-150  
2801 VN Gouda

MEETCERTIFICAAT: Type A - maatvoering en ruimtegebruik is op lokatie ingemeten en gecontroleerd.

OPDRACHTGEVER: Boer Makelaardij Midden-Holland B.V.

OPNAME DATUM: 15 juli 2021, Jeroen Vermeeren

OBJEOT: woning

OPMAAK MEETSTAAT: 15 juli 2021, Jeroen Vermeeren

TYPE: hoekwoning

STATUS, VERSIE: definitief, V1

TVO		AP	GO
totaal vloeroppervlakte	afrekposten (< 150, vides, etc.)		gebruiks oppervlakte
70.00	00.00		70.00
81.30	00.00		81.30
37.60	05.60		32.00
-	-		-
-	-		-
<b>188.90 m<sup>2</sup></b>	<b>05.60 m<sup>2</sup></b>		<b>183.30 m<sup>2</sup></b>

BOUWLAAG 1: begane grond  
BOUWLAAG 2: eerste verdieping  
BOUWLAAG 3: tweede verdieping  
BOUWLAAG 4:  
BOUWLAAG 5:  
TOTALEN:

OIR	GOW	GGB	EB	BI
GO overig inpandige ruimten	GO wonen	gebouw gebonden buitenruimten	externe berg ruimten	bruto inhoud
26.65	43.35	03.60	00.00	277.25
00.00	81.30	00.00	00.00	296.95
00.00	32.00	00.00	00.00	100.75
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
<b>26.65 m<sup>2</sup></b>	<b>156.65 m<sup>2</sup></b>	<b>03.60 m<sup>2</sup></b>	<b>00.00 m<sup>2</sup></b>	<b>674.95 m<sup>3</sup></b>

**OPMERKINGEN:** De voorkamer op de eerste verdieping was ten tijde van de inmeting niet toegankelijk. De in de plattegronden vermelde afmetingen van deze ruimte plus de hieruit voortvloeiende berekende metrages in deze meetstaat zijn derhalve deels bij benadering opgesteld.


**LEGENDA PLATTEGRONDEN:** OIR =  GOW =  GGB =  EB =

Op alle meetstaten zijn de Algemene Voorwaarden van Object Visualisatie van toepassing. Alle metingen zijn verricht conform de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woning en bruto inhoud woningen gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen in uitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij de uitvoering van de meting. De meetstaat dient te allen tijde door de afnemerte worden gecontroleerd voorafgaand aan publicatie.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boer



<p>12345  <small>25</small>  — Vastgestelde kadastrale grens  — Voorlopige kadastrale grens  — Administratieve kadastrale grens  — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht  Perceelnummer  Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gouda  Sectie D  Perceel 3167</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2021  
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 databankrecht.

**Boer Makelaardij Midden-Holland B.V.**  
**Meridiaan 39**  
**2801 DA, GOUDA**  
**Tel: 0182-538400**  
**Fax: 0182-538440**  
**E-mail: info@boer-gouda.nl**  
**www.boer-gouda.nl**



# 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](http://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](http://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](http://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](http://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

**Boer Makelaardij Midden-Holland B.V.**  
Meridiaan 39  
2801 DA, GOUDA  
Tel: 0182-538400  
Fax: 0182-538440  
E-mail: [info@boer-gouda.nl](mailto:info@boer-gouda.nl)  
[www.boer-gouda.nl](http://www.boer-gouda.nl)

