



## 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

**211 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**826 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**260 m<sup>2</sup>**

Kamers

**7**

Slaapkamers

**6**



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwvorm  
Bouwjaar  
Ligging  
Aantal verdiepingen  
Energieklasse

herenhuis  
bestaande bouw  
1938  
in centrum  
4  
E



### Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid  
Verwarming  
Isolatievormen

zuidoost  
achtertuin, voortuin, zijtuin  
eigen terrein  
c.v.-ketel  
dakisolatie, gedeeltelijk  
dubbel glas

Vraagprijs

**€ 875.000,- k.k.**

Zeer centraal gelegen schitterende 2-onder-1 kapwoning op loopafstand van het centrum en NS station gelegen. Deze woning beschikt over een aantal karakteristieke bouwelementen zoals een originele granitovloer, wandtegels in de hal, en glas in loodramen. Voorzien van een voor- en achtertuin op het Zuidoosten met een vrijstaande berging. Parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Deze woning beschikt over 7 kamers en biedt mogelijkheid voor extra kamer(s) te realiseren. Een unieke kans om royaal te wonen aan de rand van het centrum.

#### INDELING:

Begane grond: Entree, hal met meterkast. Deze hal is royaal en voorzien van een granitovloer en wandtegels. Vanuit deze hal toegang naar de vertrekken op deze begane grondvloer. Toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een wandcloset. Vanuit de hal is ook de ondergelegen kelder bereikbaar. Deze is droog, dus ideaal als proviandruimte te gebruiken en beschikt over een kluis. Dichte keuken met aangrenzende bijkeuken. De keuken is voorzien van een granitovloer en een rechter opstelling voorzien van spoelbak, gasstel, afzuigkap en vaatwasser.

De keuken is eenvoudig te vergroten of te wijzigen naar een open keuken. Aangrenzend aan de keuken is een bijkeuken gesitueerd. Deze is betegeld en voorzien van een vaste kast, aansluiting voor wasapparatuur en beschikt over buitendeuren naar de zijtuin en terras aan achterzijde van de woning.

Woonkamer is royaal, ca. 45 m2 en voorzien van een open haard en een parketvloer. Aan achterzijde zijn de openslaande deuren met toegang naar de achtertuin.

#### 1e Verdieping:

Trapopgang met glas in loodramen welke een schitterend kleurspel te zien geven. Via de trap begeeft u zich naar de overloop, deze beschikt over een vaste trap naar de 2e verdieping en een inbouwkast en separaat toilet. De separate toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een wandcloset.

Op deze verdieping zijn totaal 4 slaapkamers gelegen. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een inbouwkast, glas in loodraam en een laminaatvloer.

De 2e slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar het aangrenzend balkon. Vanuit de slaapkamer is de badkamer bereikbaar en tevens vanaf de overloop, deze is grotendeels betegeld voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel, en handdoekradiator. De 3e en 4e slaapkamer zijn aan de voorzijde gelegen. De slaapkamer is eveneens voorzien van glas in loodramen en een laminaatvloer. De 4e slaapkamer beschikt over een inbouwkast.

#### 2e verdieping:

Overloop met glas in loodraam en toegang naar de 2 slaapkamers en berg-/stookruimte. Op de voorzolder is een bergvliering gerealiseerd met opstelling van de c.v.-ketel (Nefit Combiketel). Slaapkamer aan de achterzijde gesitueerd is voorzien van een laminaatvloer, gedeeld dakkapel, een wastafel, en aansluiting voor de wasapparatuur.

De grote slaapkamer met het gedeelde (gevelbreed) dakkapel aan achterzijde en een dakkapel aan de voorzijde.

Mogelijkheid voor het realiseren van een extra slaapkamer.



**Buiten:**

De voortuin is fraai aangelegd, een oprit met een eigen parkeergelegenheid. De zonnige achtertuin beschikt over een terras achter de woning, vrijstaande houten berging en is afsluitbaar middels naastgelegen tuinmuur.

**Bijzonderheden:**

- Royale 2-onder-1 kapwoning aan de rand van het centrum;
- Voormalige en suite woonkamer met parketvloer en open haard, ca. 45 m<sup>2</sup>;
- Originele bouwelementen zoals glas in lood, granitovloer en wandtegels;
- Voor en zonnige achtertuin op het Zuidoosten;
- Energielabel E, geldig tot 2034;
- Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas;
- Verwarming middels c.v.-ketel (Nefit HR Combiketel);
- Ontwikkeling aan achterzijde voor nieuwbouw van 3 appartementengebouwen en parkeerplaatsen (2026-2028);
- Zeer centraal gelegen, op loopstand van centrum en station.

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.

















































































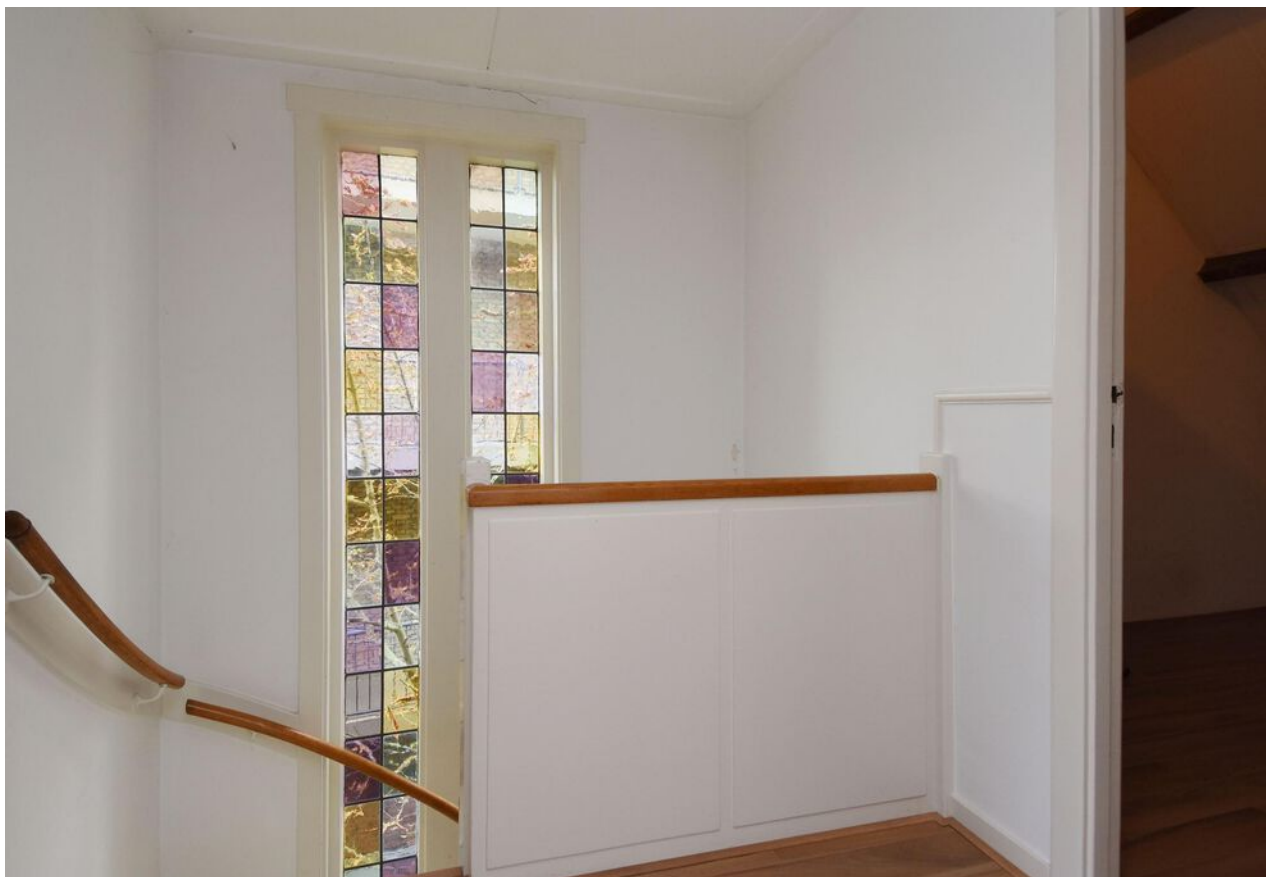














# Plattegrond





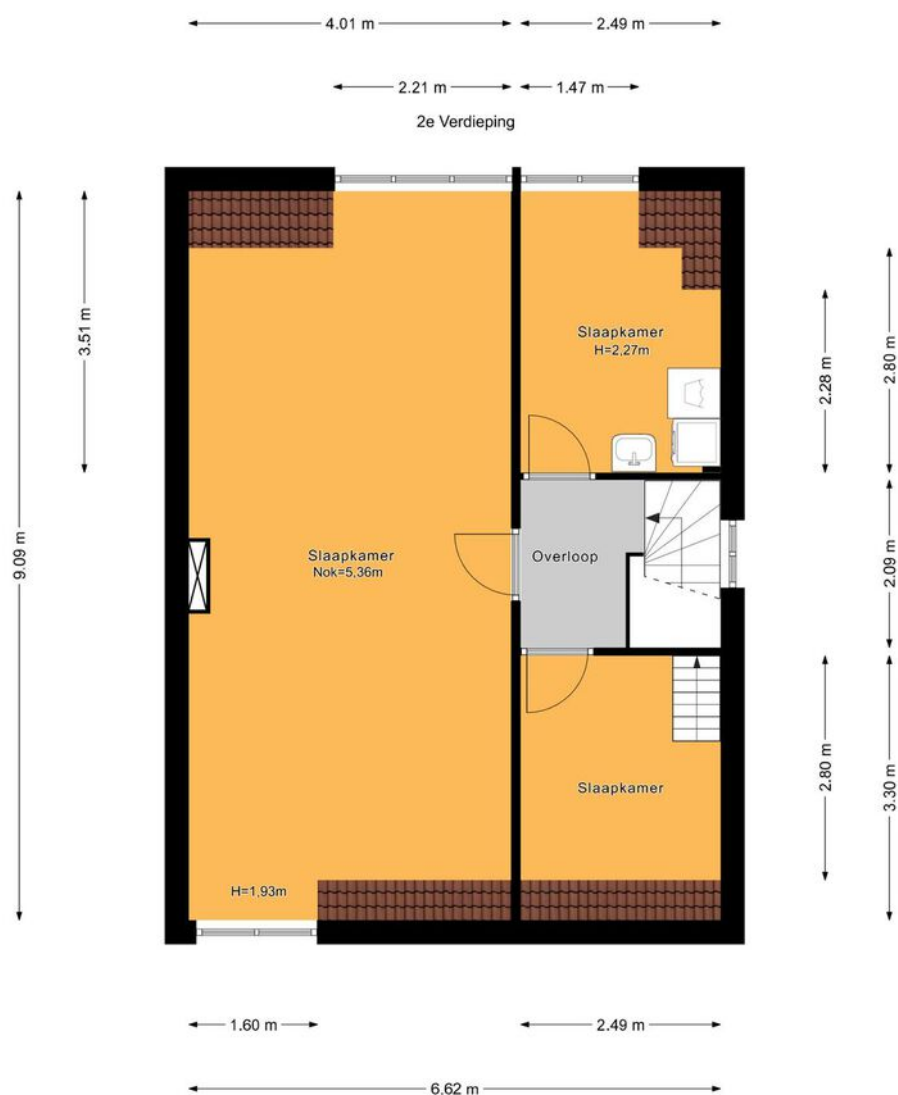


# Plattegrond





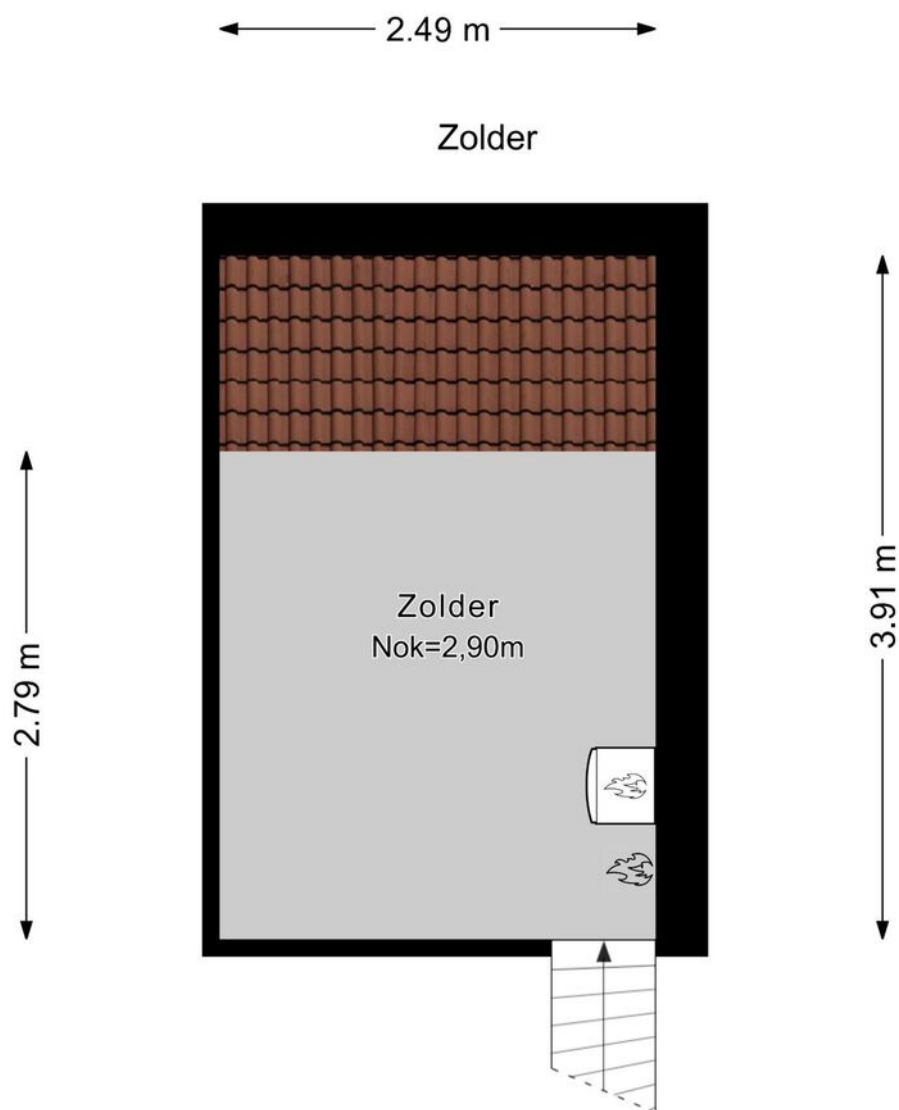
# Plattegrond







# Plattegrond

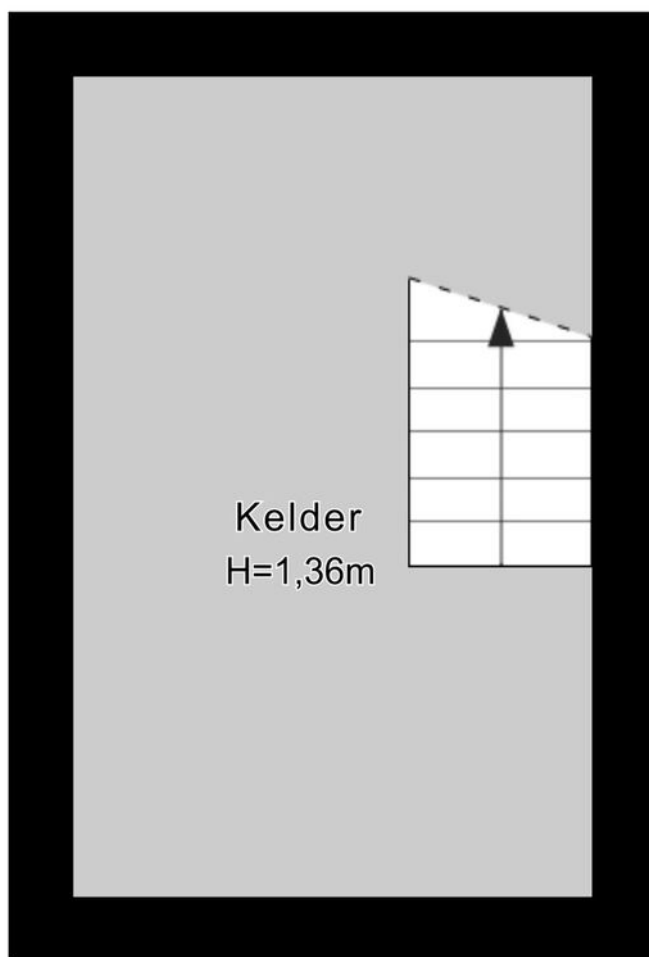




# Plattegrond

← 2.40 m →

Kelder

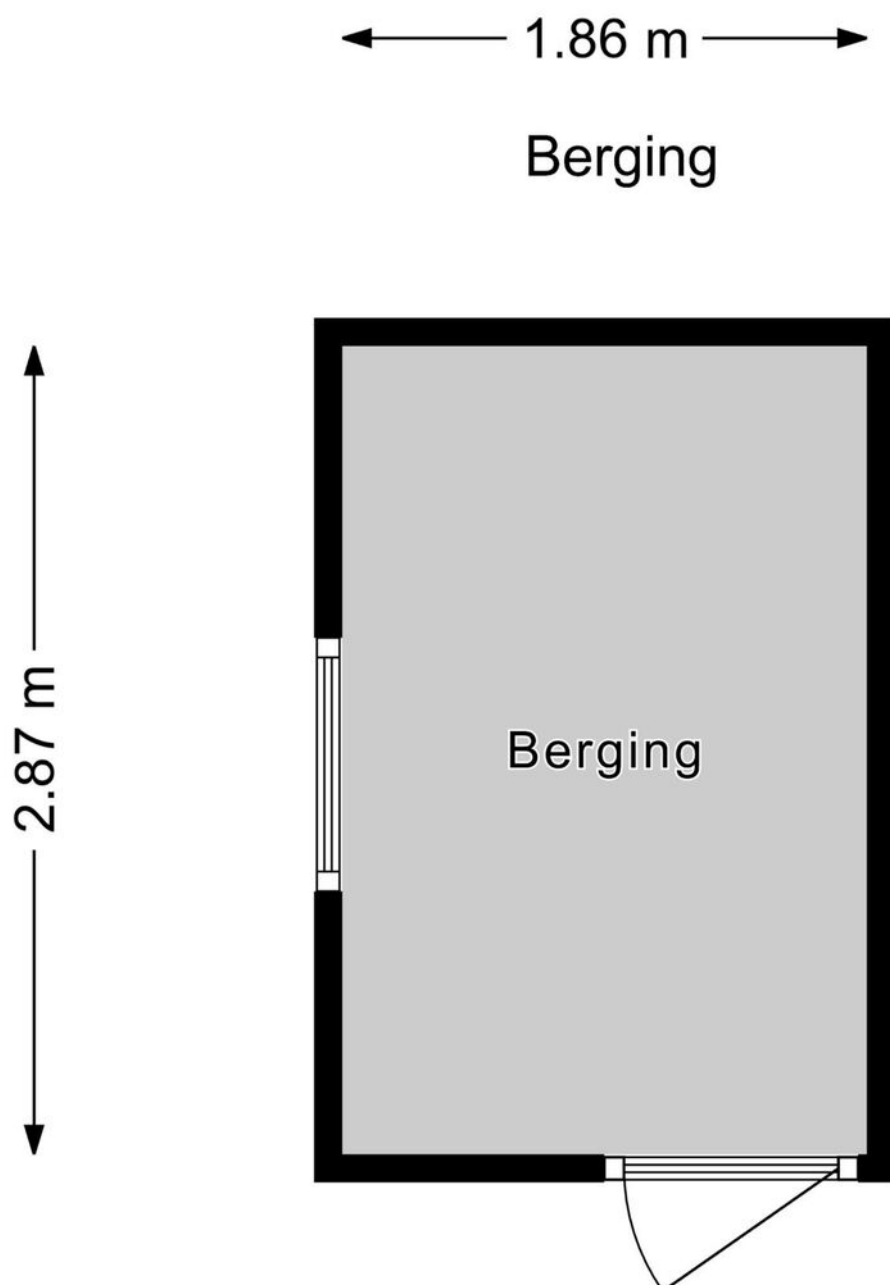


↑ 3.80 m ↓





# Plattegrond





# Plattegrond



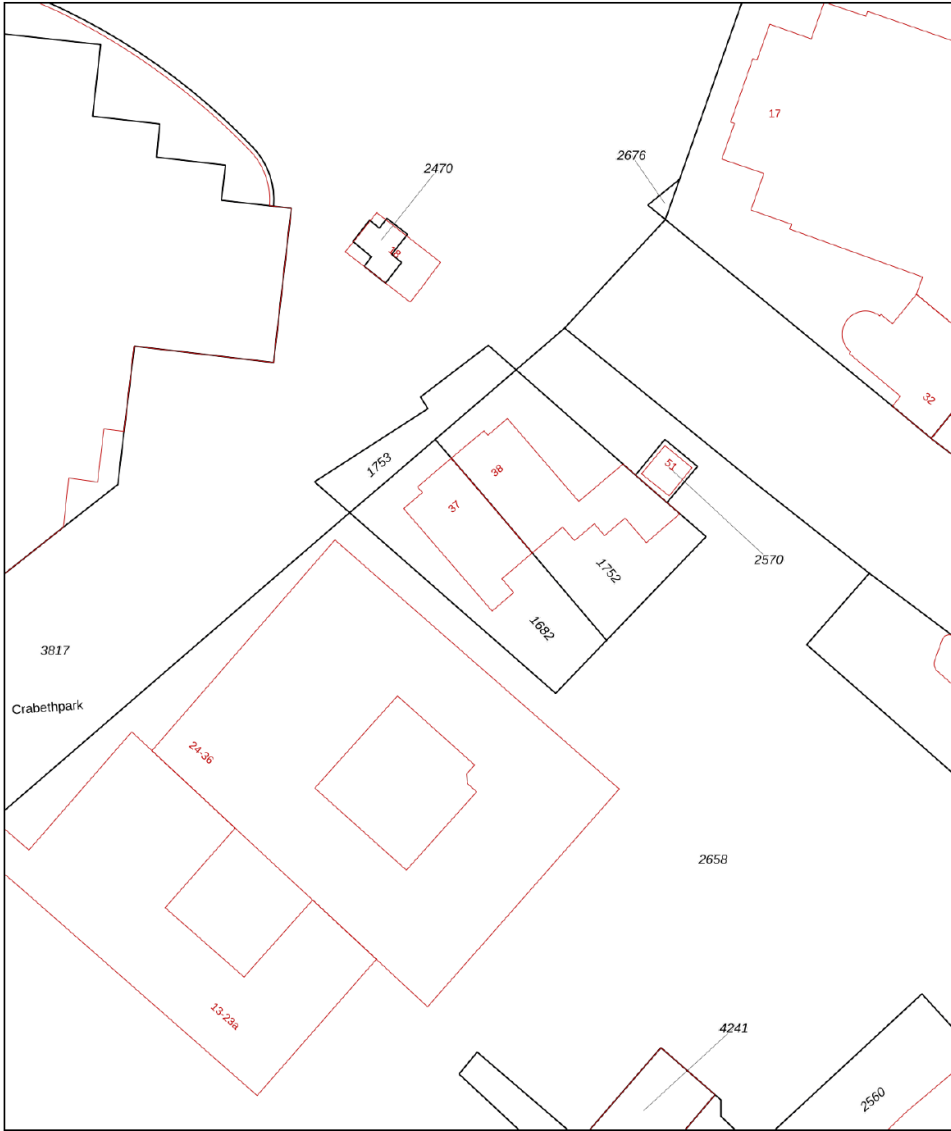





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500  Gouda H 1682	<b>kadaster</b> 
---	---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 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.



# 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](https://www.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](https://www.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.

**Gefelicteerd 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



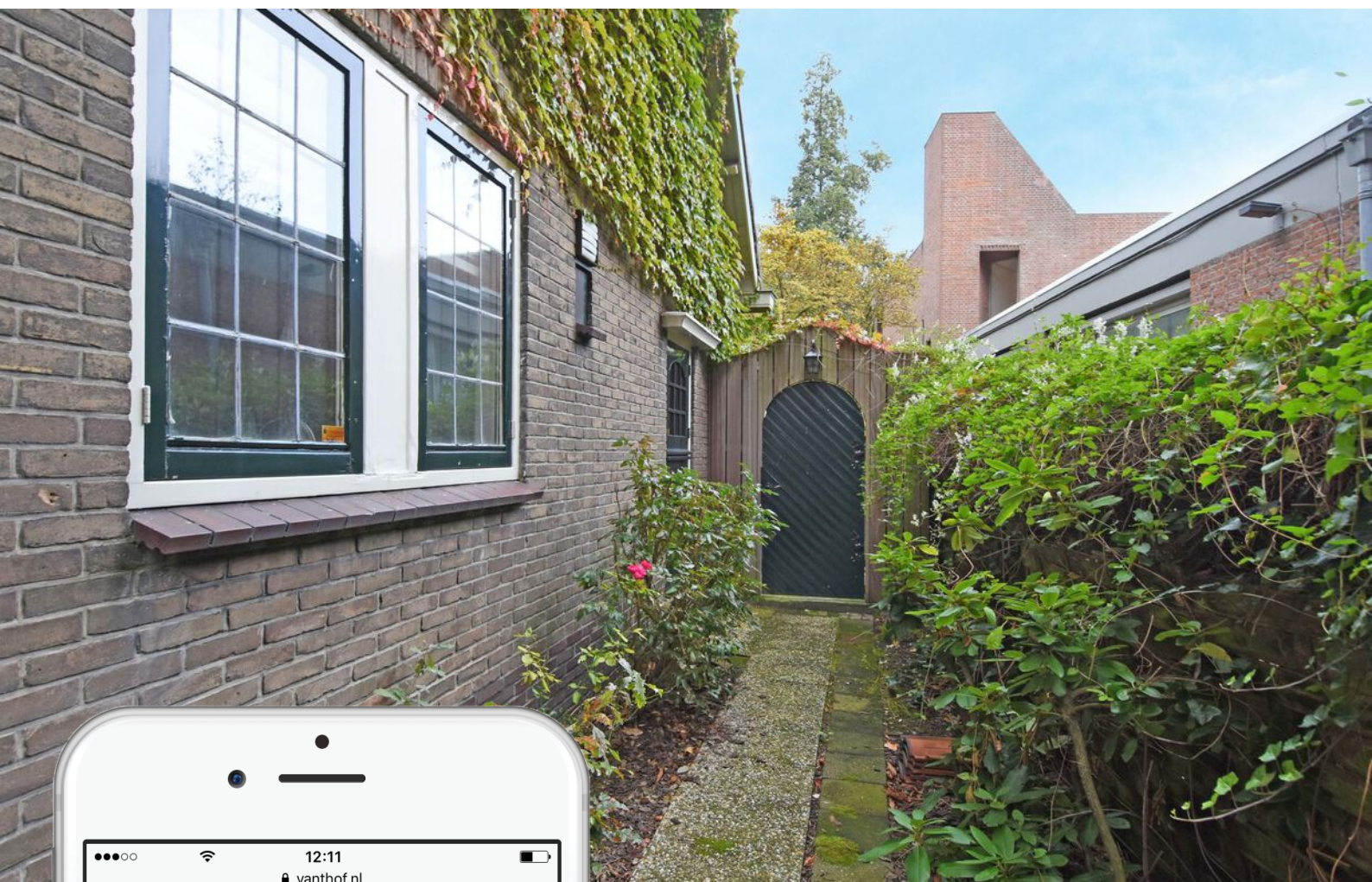
NWWI - Taxatie



"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."





# 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)