



Wethouder Venteweg 62

2805 JR | 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.

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

84 m²

Inhoud

306 m³

Perceeloppervlakte

545 m²

Kamers

5

Slaapkamers

4



Kenmerken

Soort woning

Bouwvorm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

eengezinswoning

bestaande bouw

1900

aan water, aan
rustige weg

2

D

Voorzieningen

Tuinligging

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

tuin rondom

openbaar parkeren

c.v.-ketel

2015

dakisolatie, dubbel glas



Vraagprijs

€ 500.000,- k.k.

In een zeer gewilde rustige wijk gelegen vrijstaande 5-kamer woning met vrijstaande garage en riante achtertuin.

Deze woning is vanaf 2017 gemoderniseerd en ziet er super leuk uit! Op begane grond en de 1e verdieping is de woning uitgebouwd en deze beschikt nu over een woonkeuken op de begane grond en een badkamer op de 1e verdieping. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en daarnaast is er een vrijstaande garage met een vliering voor stalling en/of berging. Achter de woning is een zonnige tuin gelegen waar u altijd een fijn plekje kunt vinden in de zon of schaduw. De woning is op korte afstand gelegen van vele voorzieningen zoals station, winkels, supermarkt, het oude centrum van Gouda en recreatiemogelijkheden zoals onder andere de Reeuwijkse Plassen. Maak een afspraak en laat u verrassen door deze fraaie woning!

Indeling:

Begane grond:

Via de entree aan de achterzijde van de woning komt u in de woonkeuken. Deze is in 2023 voorzien van een royale hoekopstelling met hardsteen aanrechtblad, laden, onder- en bovenkasten en voorzien van diverse inbouwapparatuur: 5-pits Smeg fornuis, afzuigschouw, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven.

Aangrenzend aan de keuken is de kamer-en-suite woonkamer met glas in lood schuifdeuren. Ideaal als u tv wilt kijken of een boek wilt lezen zonder gestoord te worden door huisgenoten.

De meterkast (2022) is in de op maat gemaakte kastenwand (2021) van de woonkamer gesitueerd (waar vroeger de hal was achter de voordeur). Deze is voorzien van 8 groepen, kookgroep, 3 aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, een zijraam voor extra lichtinval, een sfeervolle schouw met een houtkachel (gaat mee) en een vaste kastenwand. De begane grond is eveneens voorzien van fraaie paneeldeuren, geheel in stijl gerealiseerd. Aangrenzend is de hal met toiletruimte gelegen. Deze is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. Er is een vaste trap in 2021 geplaatst voor toegang naar de bovengelegen verdieping.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop is er toegang tot de 4 slaapkamers en de badkamer. Op de overloop is de opstelling van de c.v.-ketel (Nefit Combiketel, jaarlijks onderhouden). Er is een ruime slaapkamer aan de voorzijde gelegen welke is voorzien van een kastenwand. Daarnaast zijn er twee slaapkamers, welke voorzien zijn van een schuifdeur en een dakkapel met kunststof raamkozijnen en dubbel glas (2018). Deze 2 slaapkamers zijn, desgewenst samen te voegen. De 4e slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en ziet er keurig uit. In 2020 is de badkamer gerealiseerd, deze is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel.

Buiten:

Via de eigen brug is er toegang naar de oprit met parkeergelegenheid voor 1 auto en een vrijstaande garage met achtergelegen royale tuin.

De garage is voorzien van wateraansluiting, opstelling van wasapparatuur en een vlizotrap naar de bovengelegen vliering. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en stallings- en bergingsmogelijkheden in de garage.

De tuin is royaal en voorzien van een hoekoverkapping met een kampvuurkuil (2024) en een vrijstaande houten chalet/blokhut. Ideaal voor fijn vertoeven in eigen tuin met diverse mogelijkheden. De tuin is aan de achterzijde voorzien van een sloot. De beschoeiing is in 2019 en 2022 aangebracht.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande 5-kamer woning met garage en eigen parkeergelegenheid voor 1 auto;
- Woning in 2017/2018 uitgebouwd aan de achterzijde (1e verd.) en geheel gemoderniseerd;
- Keuken in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur (2023);
- Woonkamer met kamer en suite indeling en glas-in-lood schuifdeuren;
- Schouw met houtkachel;
- Moderne toiletruimte met wandcloset;
- Totaal 4 slaapkamer op de 1e verdieping;
- Energielabel D geldig tot 2034;
- Zuinige c.v.-ketel (Nefit Combiketel 2015, jaarlijks onderhouden);
- Dakrenovatie en isolatie woning, panlatten, isolatie en dakpannen (2023);
- Plat dak van de uitbouw in 2023 voorzien van EPDM;
- Funderingsrapport 2017 aanwezig, fundering vernieuwd, handhavingstermijn 25 jaar;
- Kunststof en houten ramen met dubbel glas (HR+ en HR);
- Vrijstaande garage met stalings- en bergingsmogelijkheden;
- Royale tuin met vrijstaande blokhut en veranda, beschoeiing 2019 en 2022;
- Oplevering in overleg.

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

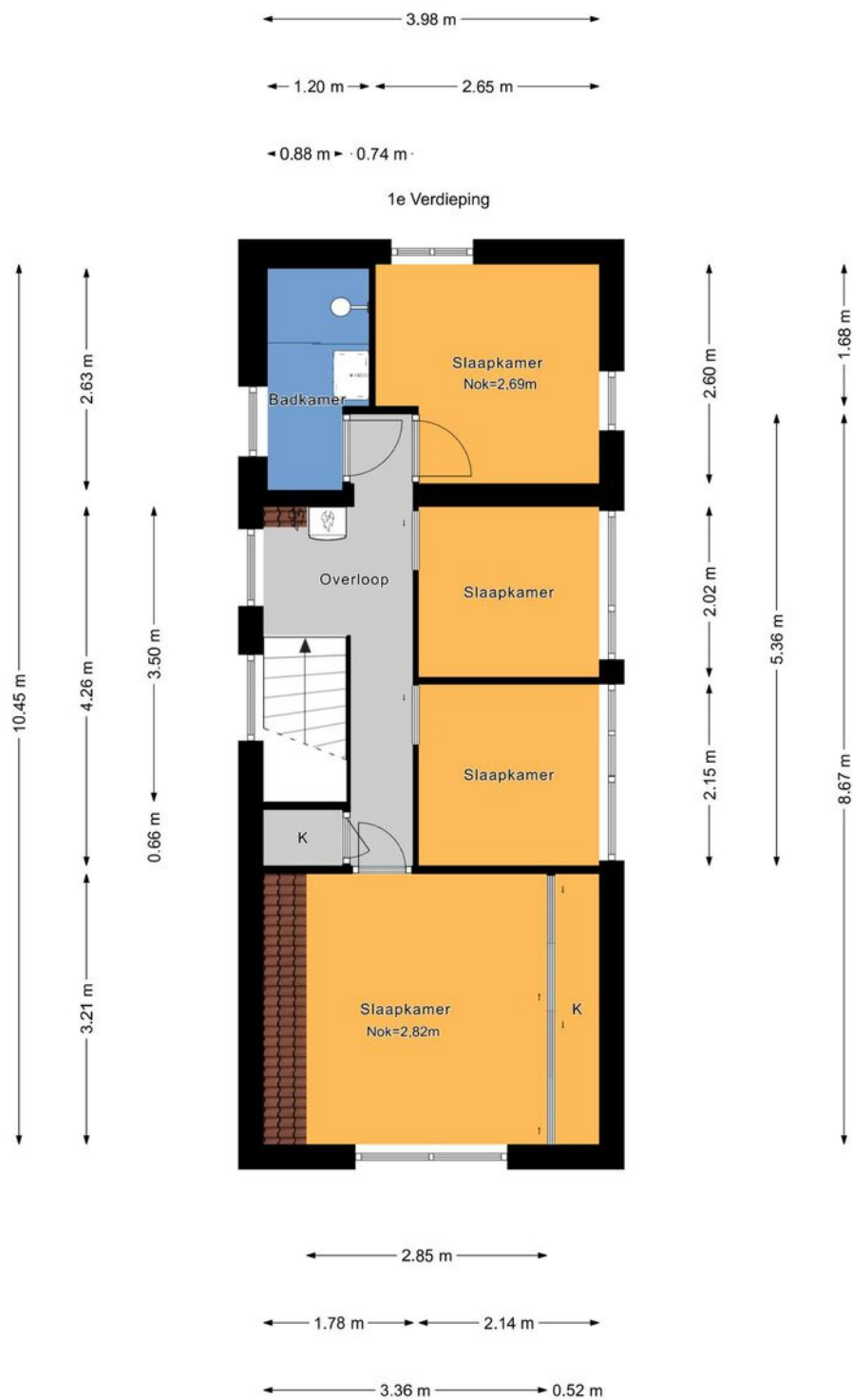


Plattegrond



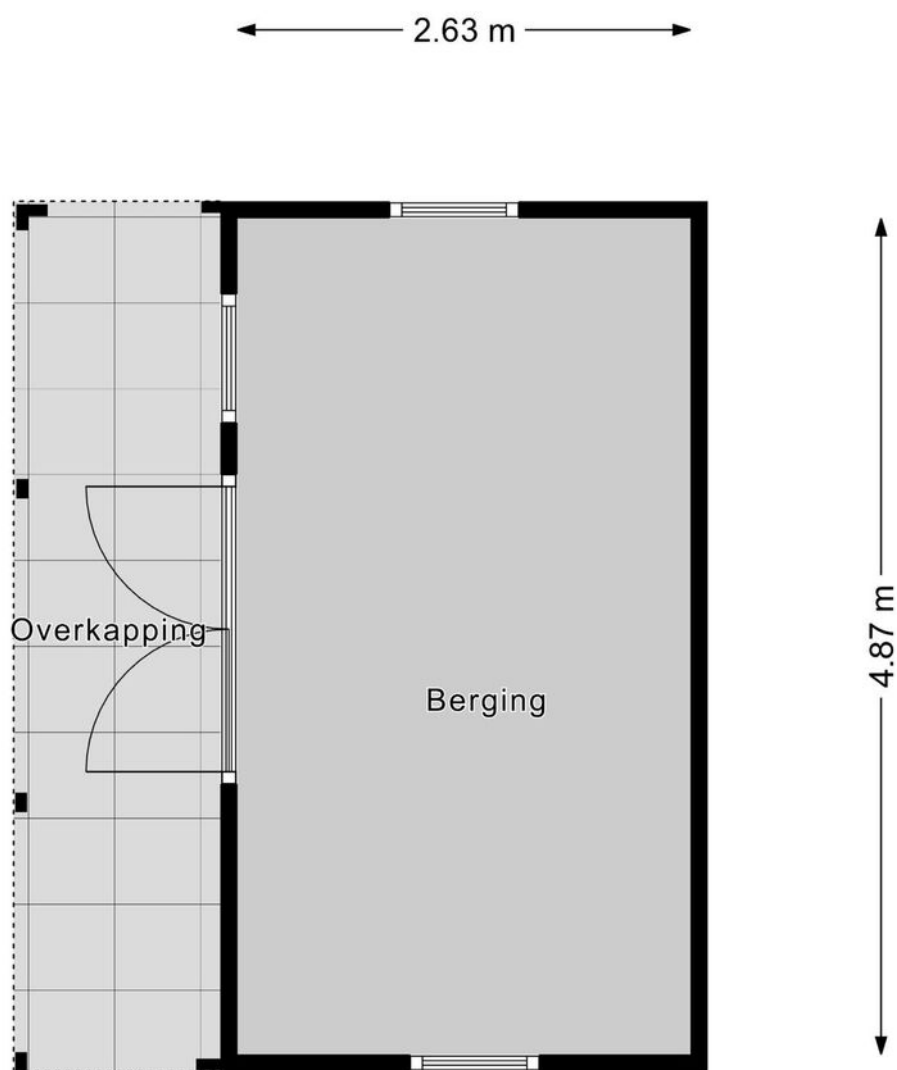


Plattegrond



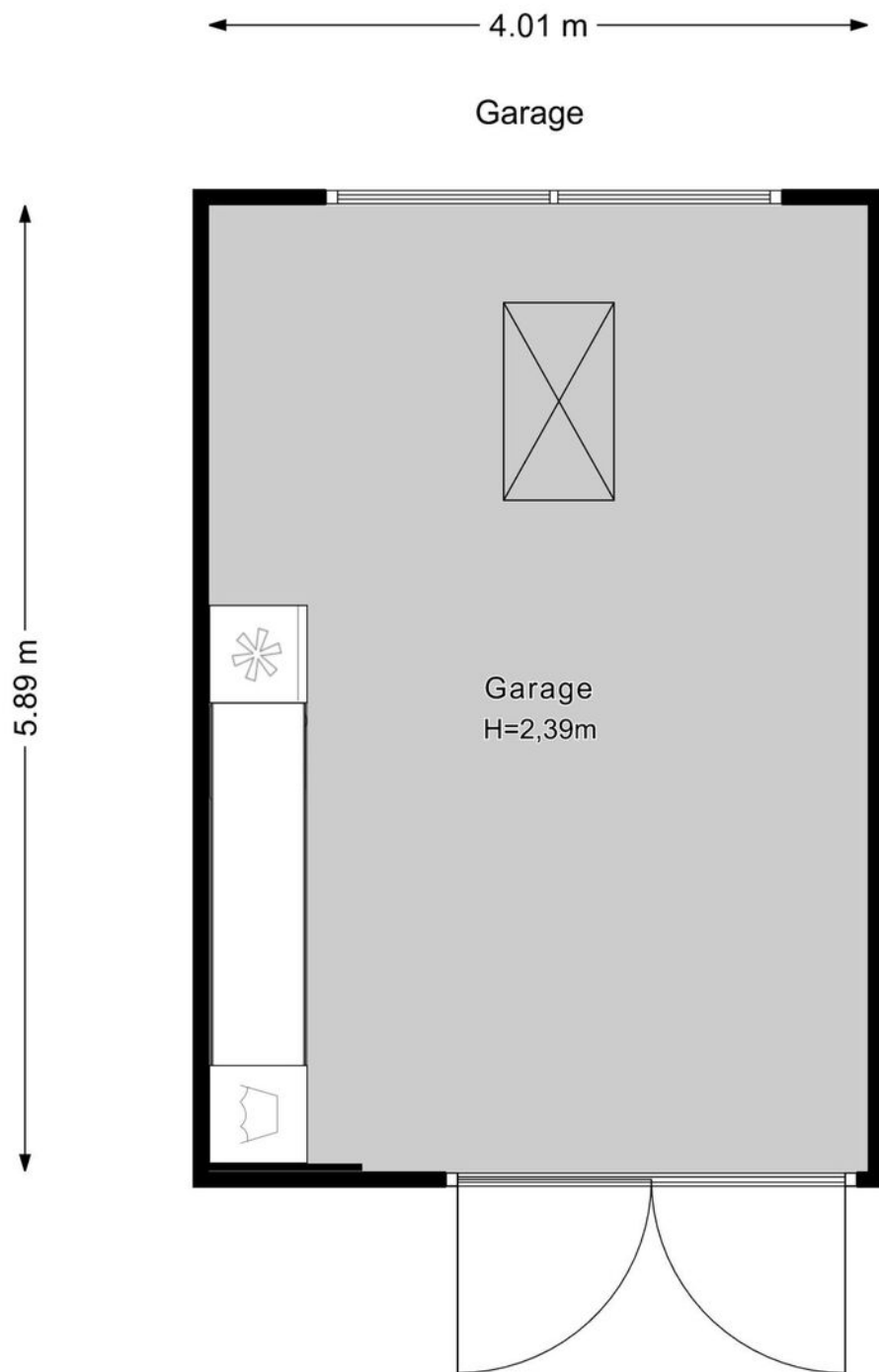


Plattegrond



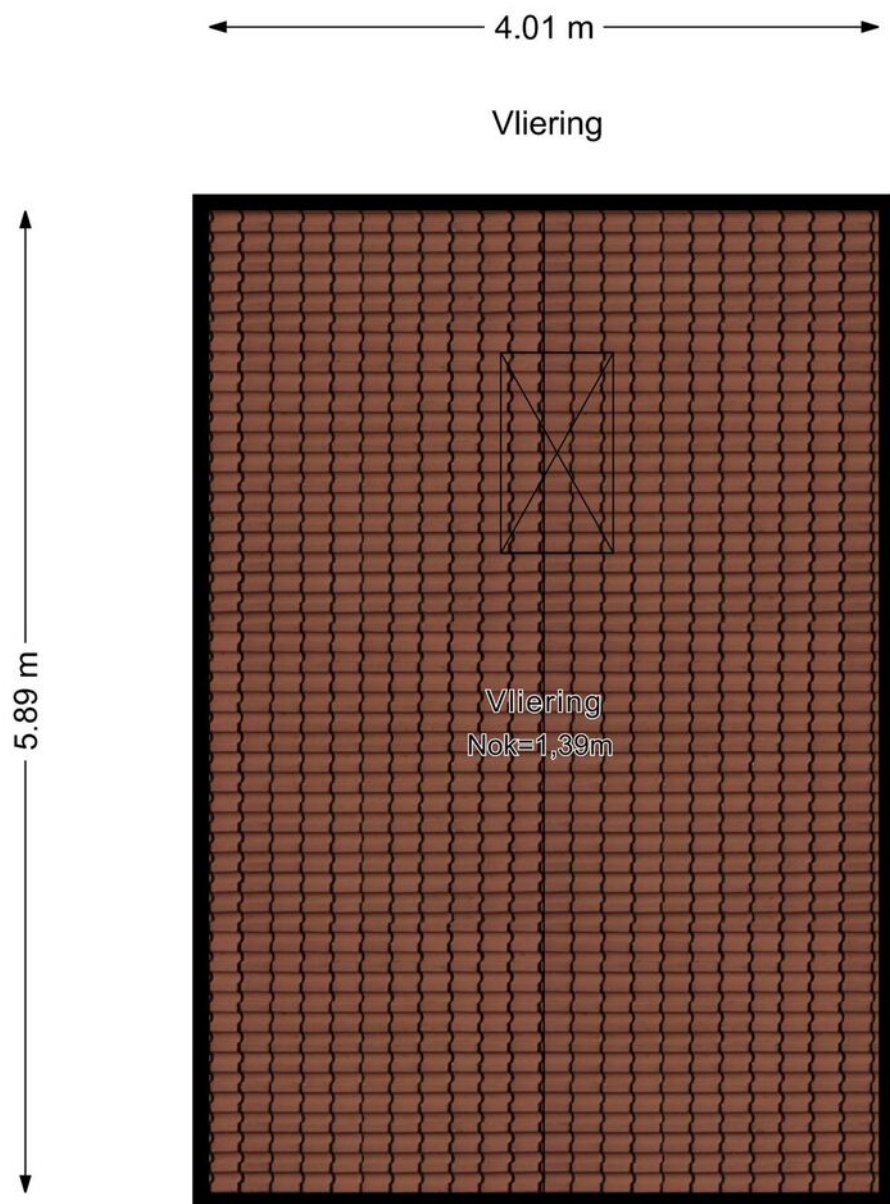


Plattegrond



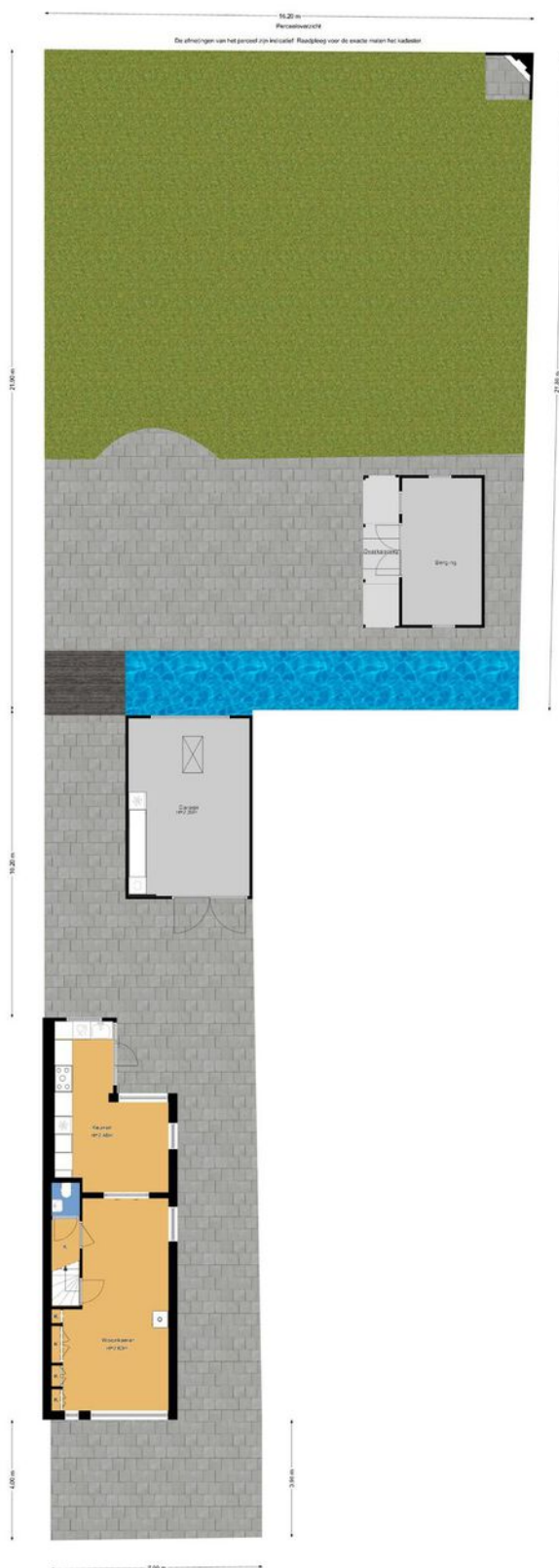


Plattegrond





Plattegrond

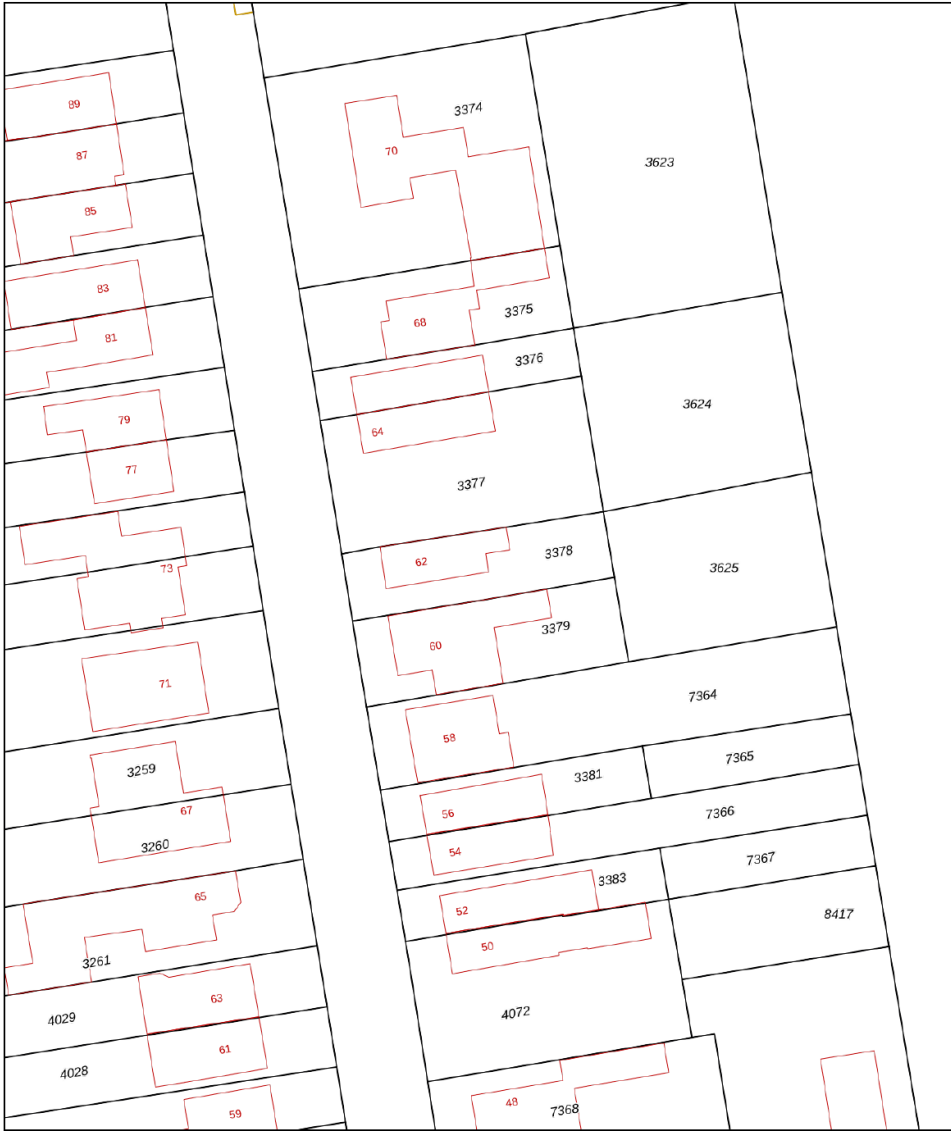





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gouda	
25 Huisnummer	Sectie K	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3378	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		
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 15 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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				
-				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
				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/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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				
-				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](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

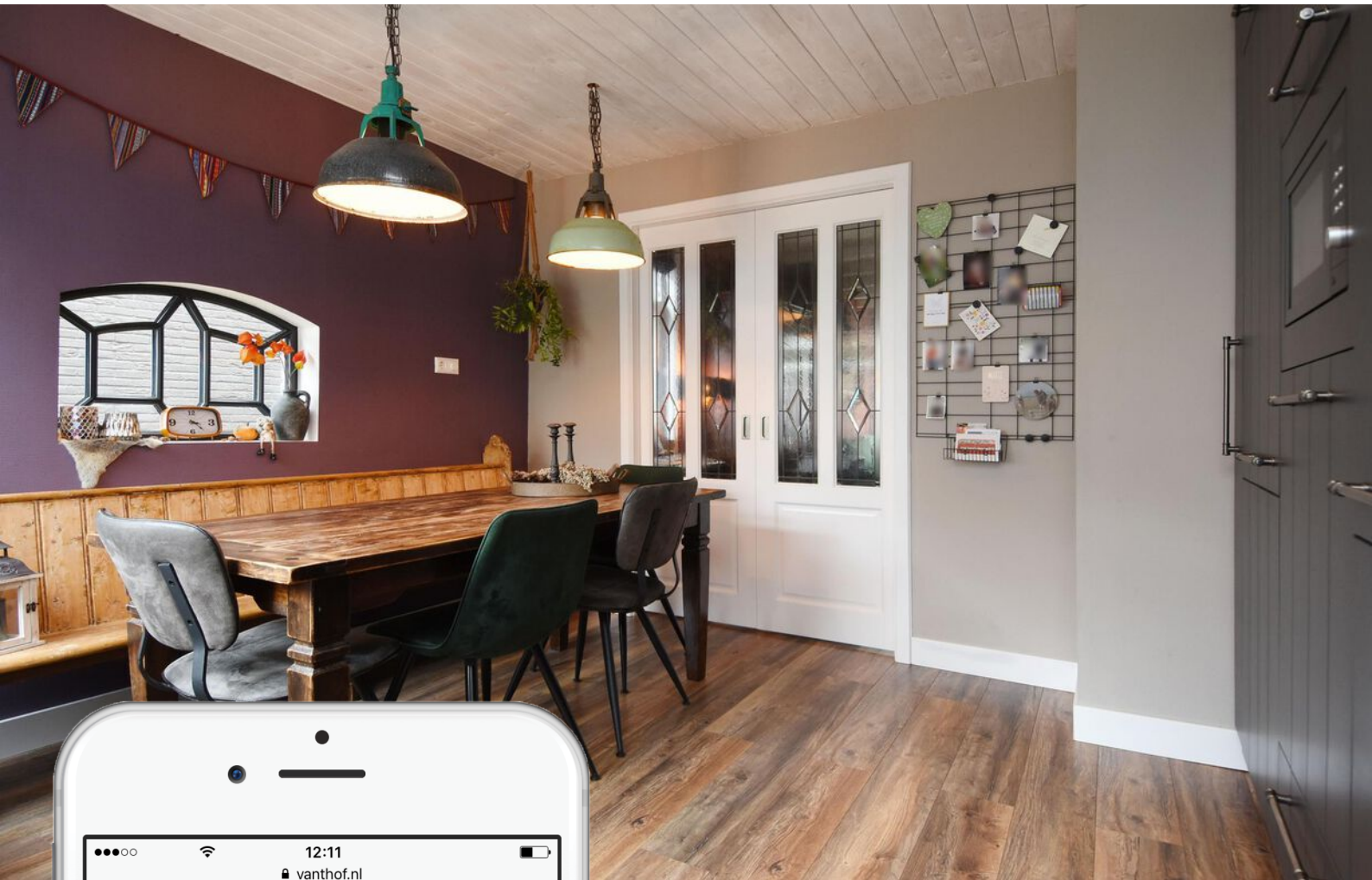


NWWI - Taxatie



"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

