



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

100 m²

Inhoud

341 m³

Perceeloppervlakte

120 m²

Kamers

6

Slaapkamers

5



Kenmerken

Soort woning

Bouwvorm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

eengezinswoning

bestaande bouw

1934

aan rustige weg, in
woonwijk

4

E



Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

west

achtertuint, voortuin

openbaar parkeren

c.v.-ketel

2009

dakisolatie, vloerisolatie,
gedeeltelijk dubbel glas

Vraagprijs

€ 445.000,- k.k.

In de straat die in 2022 uitgeroepen is tot "liefste straat van Gouda" komt een woning vrij!

Hierbij bieden wij deze prachtige jaren '30 woning aan, gelegen in de gewilde woonwijk "Ouwe Gouwe". Deze gedeeltelijk uitgebouwde eengezinswoning heeft maar liefst 5 slaapkamers en een zeer ruime (14m²) onderheide berging /werkplaats welke met de auto of motor te bereiken is. Tevens is de woning in 2020 grotendeels gerenoveerd en is de badkamer in 2024 vernieuwd. In de zonnige, op het westen gelegen achtertuin is een overdekte loungehoek met heater gerealiseerd tijdens het renoveren, zodat u elk seizoen van de tuin kunt genieten.

Kortom, een hele fijne woning die u niet mag missen!

Indeling:

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal welke is voorzien van een meterkast (5 groepen en aardlekschakelaar) en de volledig betegelde toiletruimte met hangend closet en fonteintje.

De woonkamer van circa 27m² is ruim en lichtvriendelijk en voorzien van een mooie donkere houten vloer, openslaande deuren naar de achtertuin (2020), een vaste kast en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Aan de achterzijde van de woning is de halfopen keukenruimte gelegen welke is vernieuwd in 2020 en beschikt over een L-vormige keukenopstelling met keukenkasten in een houtprint en een donker granieten aanrechtblad. De keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis met een oven van Smeg, afzuigkap, vaatwasser (2023), vrijstaande koel-/vriescombinatie en een RvS spoelbak met een Grohe Red kokend waterkraan. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van een opstelplaats voor de Intergas c.v. combiketel (2009), was- en droogcombinatie en vanuit hier is er een deur naar de zonnige achtertuin.

1e verdieping:

Ruime overloop voorzien van een separate toiletruimte ('20) en trapopgang naar de tweede verdieping, deze trap is in '23 gerenoveerd.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een PVC-laminaatvloer met geïntegreerde geluidsisolatie van kurk. De zeer ruime uitgebouwde slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van vaste kastruimte. Tevens vindt u aan de voorzijde van de woning twee slaapkamers, een zeer ruime en een wat kleinere kamer, die uitstekend is voor een thuiswerkplek of als kinderkamer.

De volledig betegelde badkamer aan de achterzijde van de woning is vernieuwd in 2024. De badkamer is uitgerust met een inloepdouche met regendouche en handdouche en een wastafelmeubel met daarboven een spiegel voorzien van verwarming, alle kranen zijn uitgevoerd in de kleur "gunmetal".

2e verdieping:

Overloop voorzien van een vaste kast, een luik naar de vliering, knieschotruimte en toegang tot de twee slaapkamers.

Ruime slaapkamer met aan beide zijden een dakkapel en voorzien van een fraaie laminaatvloer (2023). Tevens bevindt zich hier een luik naar de bergvliering en knieschotruimte.

Slaapkamer aan de achterzijde van de woning voorzien van laminaat en een vaste kast.

Buitenzijde:

Voortuin voorzien van bestrating, beplanting en siergrind. Zonnige achtertuin met achterom, gelegen op het westen voorzien van houten erfafscheiding, bestrating, beplanting en een praktische, ruime berging met daaraan vast een overkapping waar u gezellig en verwarmd kunt gaan zitten. De ruime berging is momenteel opgesplitst in twee ruimtes, een berging en een werkplaats. U kunt de ruimtes zeer goed gebruiken voor het stallen van bijvoorbeeld uw motor of het uitoefenen van uw hobby!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1934, inhoud circa 341m³, woonoppervlakte circa 100m², externe bergruimte circa 14m², perceel circa 120m²;
- Verrassend ruime eengezinswoning in een zeer kindvriendelijke woonwijk vlakbij diverse speelvoorzieningen;
- Uitgeroepen tot "liefste straat van Gouda" in 2022!
- De woning heeft maar liefst 5 slaapkamers en is voorzien van een ruime voortuin en een zonnige achtertuin op het westen;
- De keuken is vernieuwd in 2020 en de badkamer is gerenoveerd in 2024;
- Fijne openslaande deuren naar de achtertuin (2020);
- In 2023 is er bodemisolatie toegepast, EPS parels Hr++;
- Berging en werkplaats aanwezig in de achtertuin, ideaal voor het stallen van fietsen, motoren of het uitvoeren van een hobby;
- Rustig gelegen in een zeer gewilde buurt met speeltuin, de fraaie Breevaart, en dichtbij winkels (Willem & Marialaan), supermarkten, scholen, kinderopvang, het historische centrum van Gouda, NS-(intercity)station, Cinema Gouda, de schouwburg en de Reeuwijkse plassen.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de charme van deze leuke jaren '30 woning!

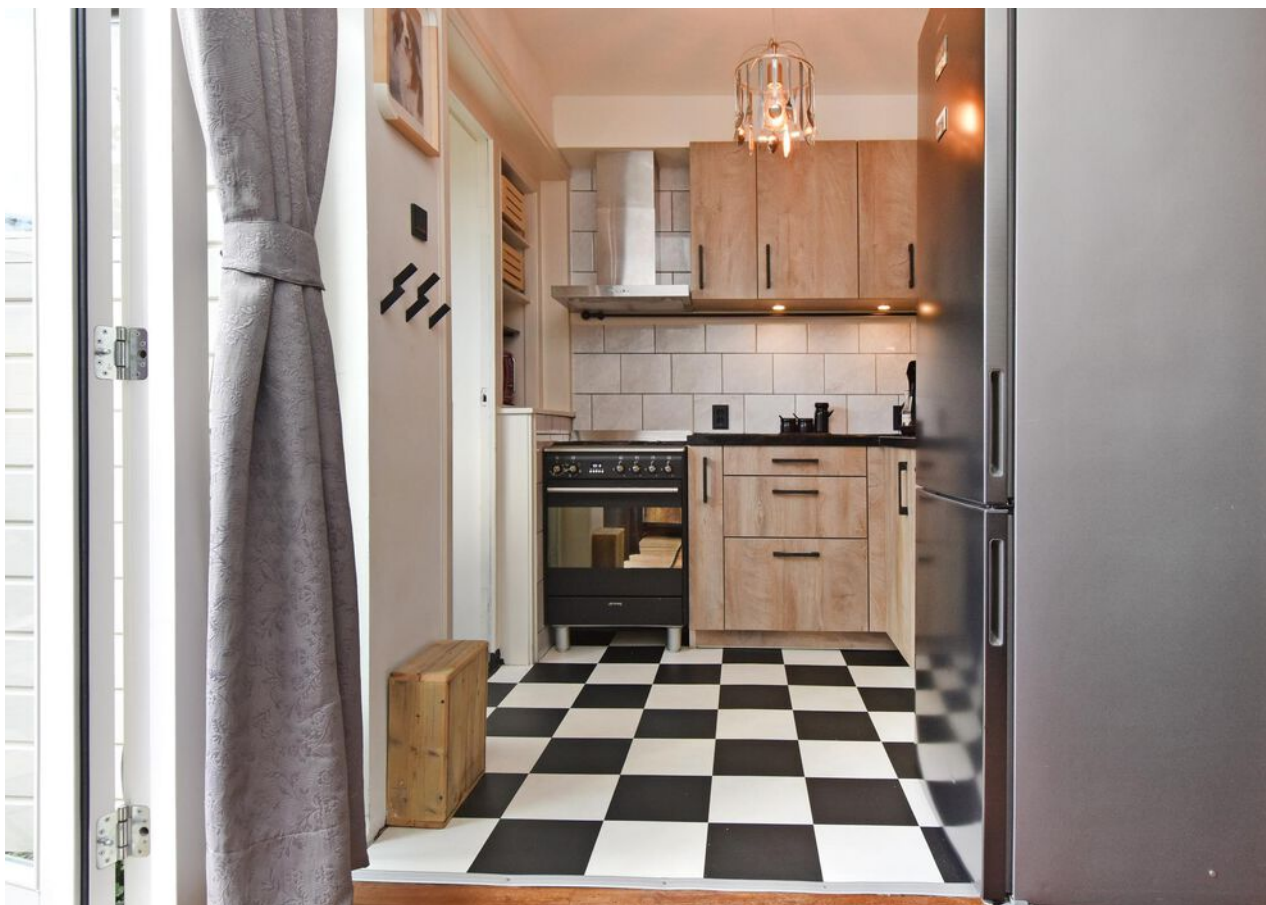
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

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.

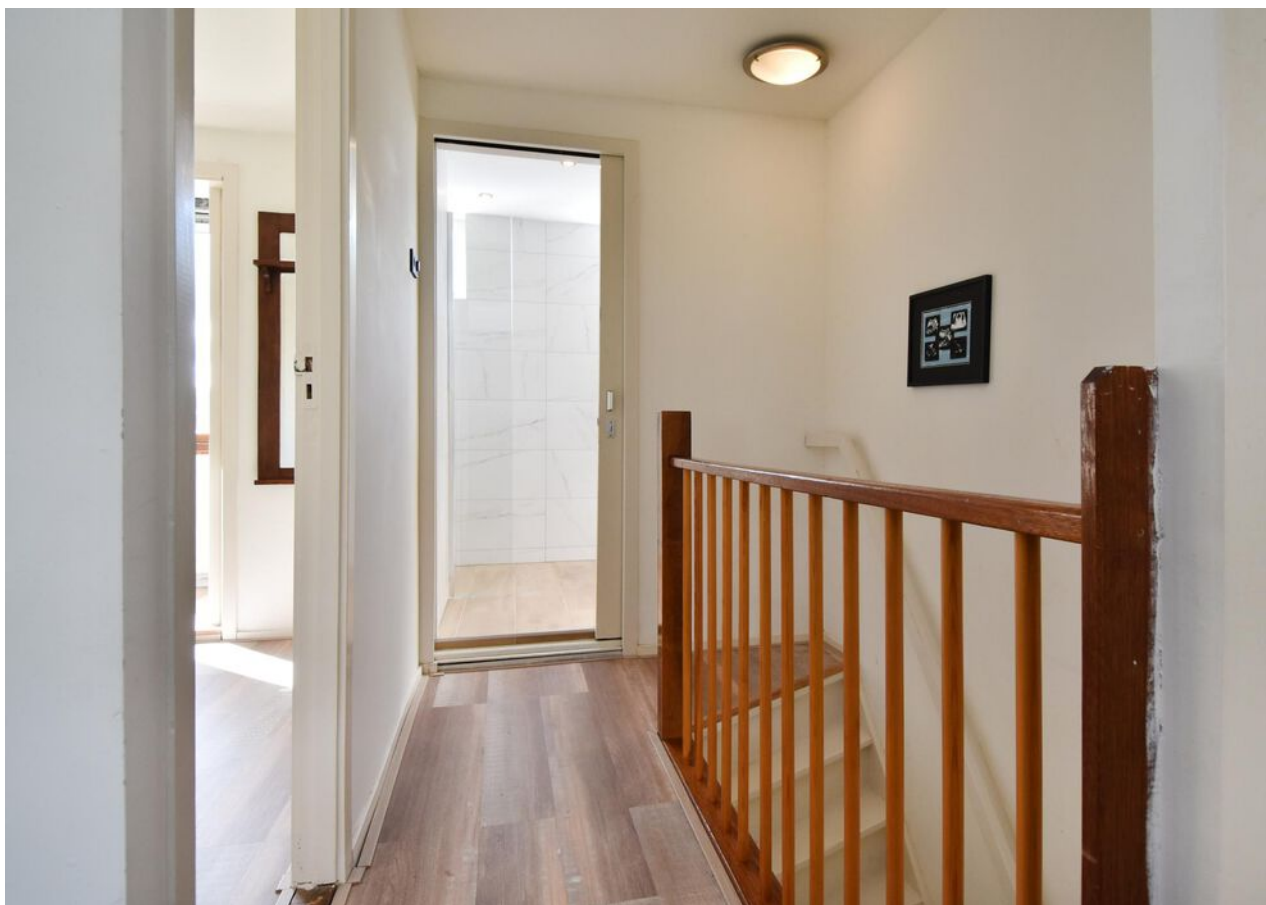








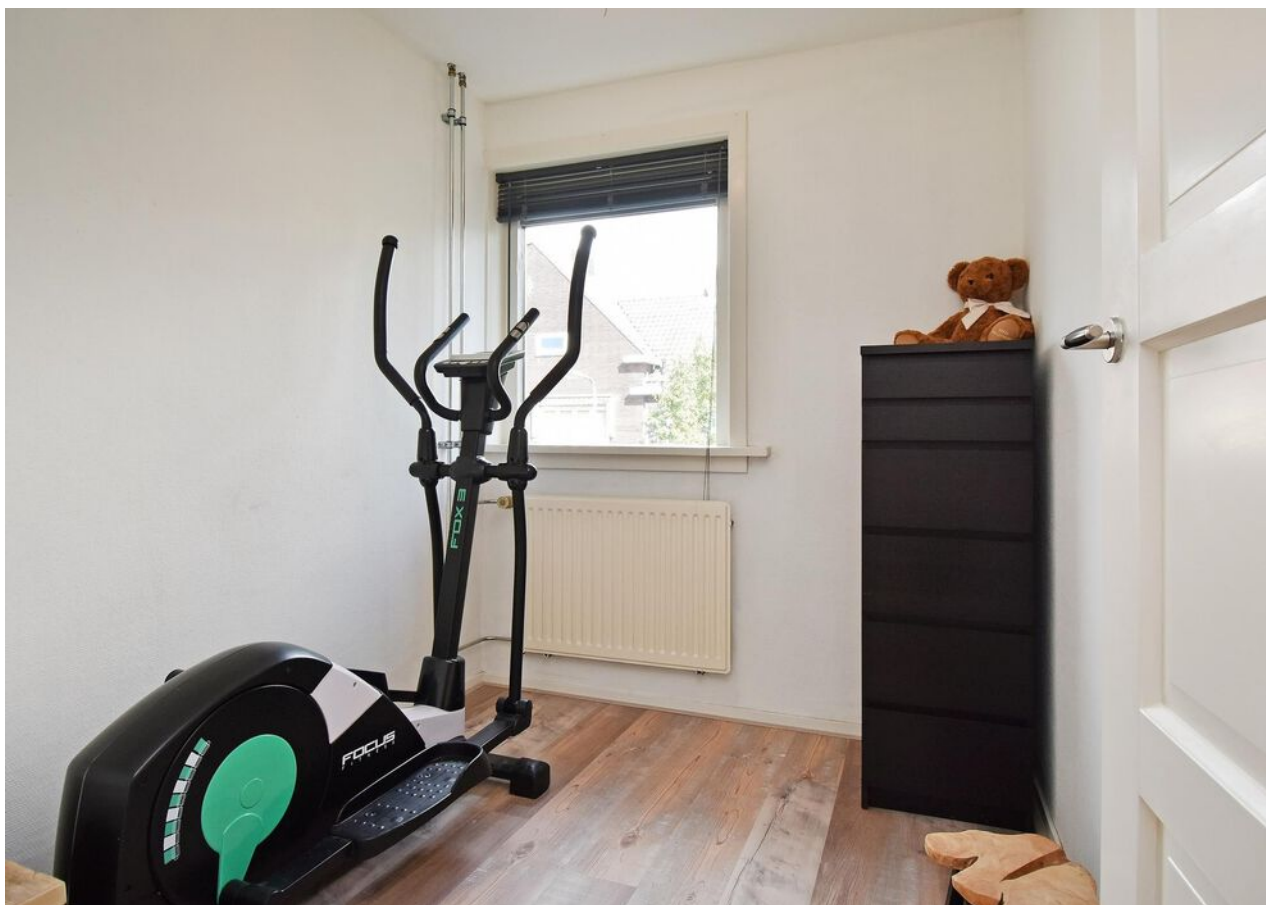


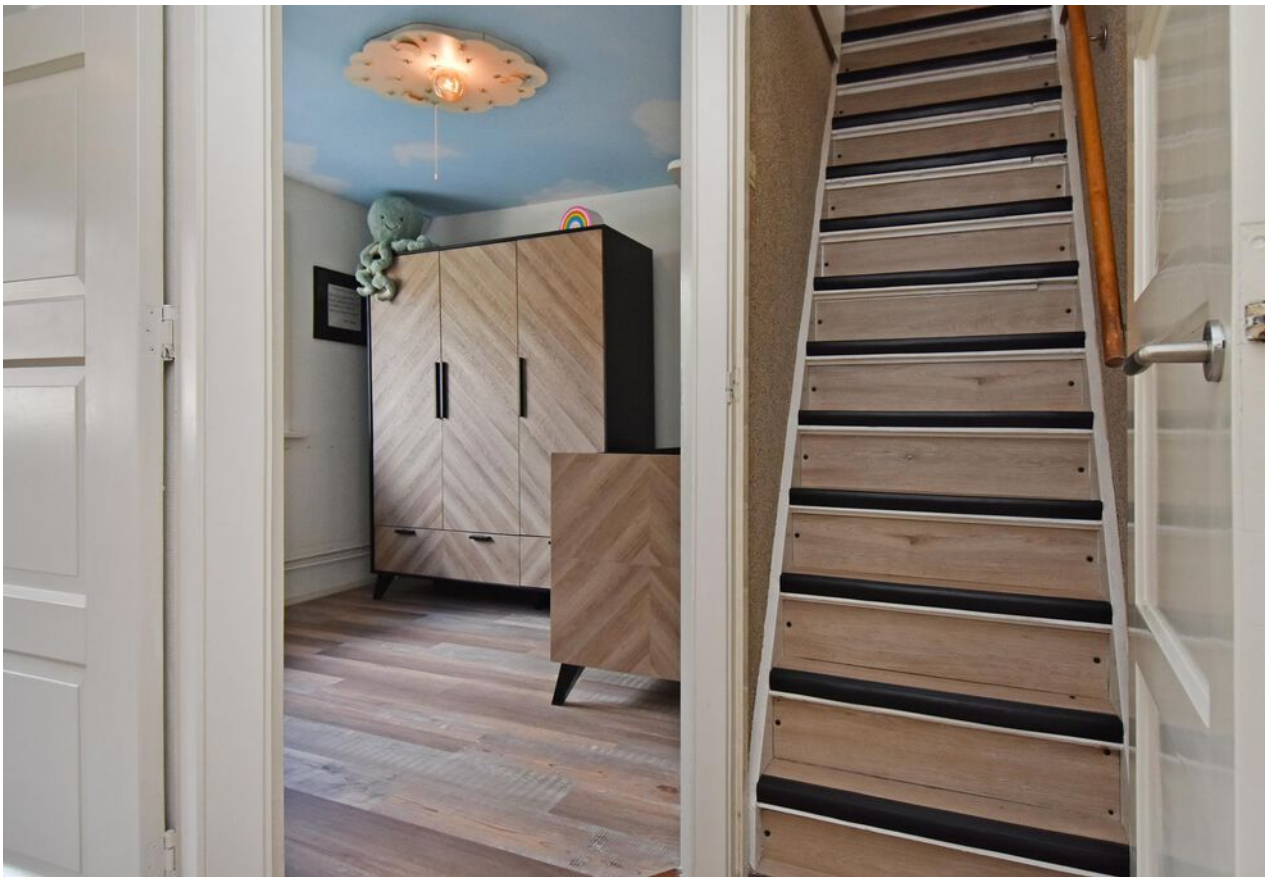
























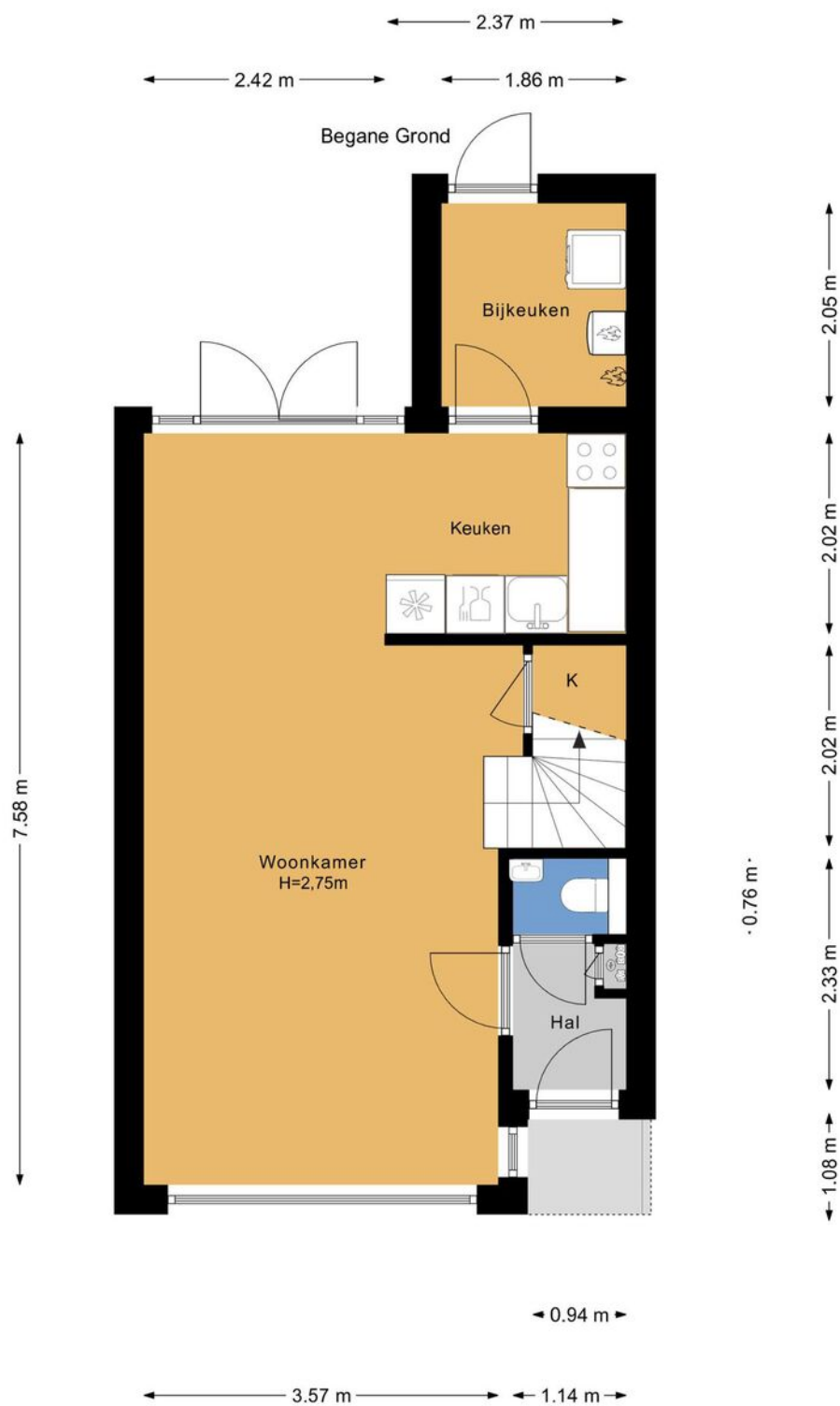




E



Plattegrond



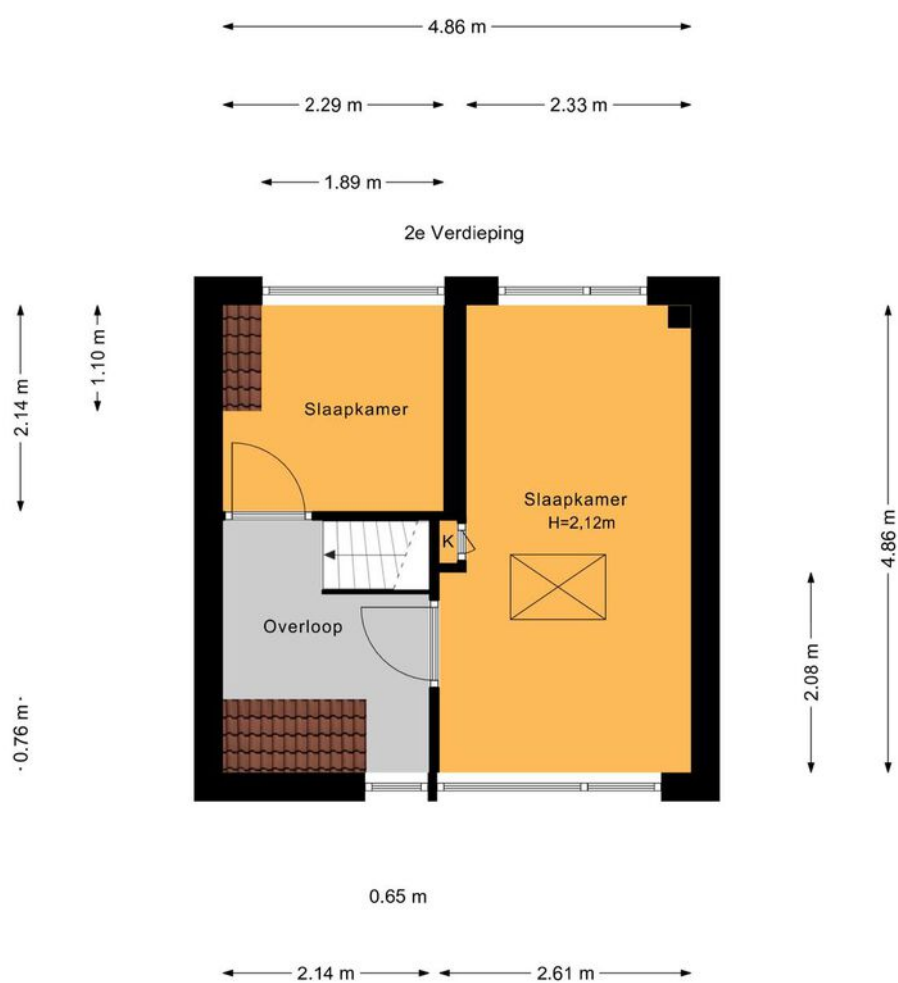


Plattegrond



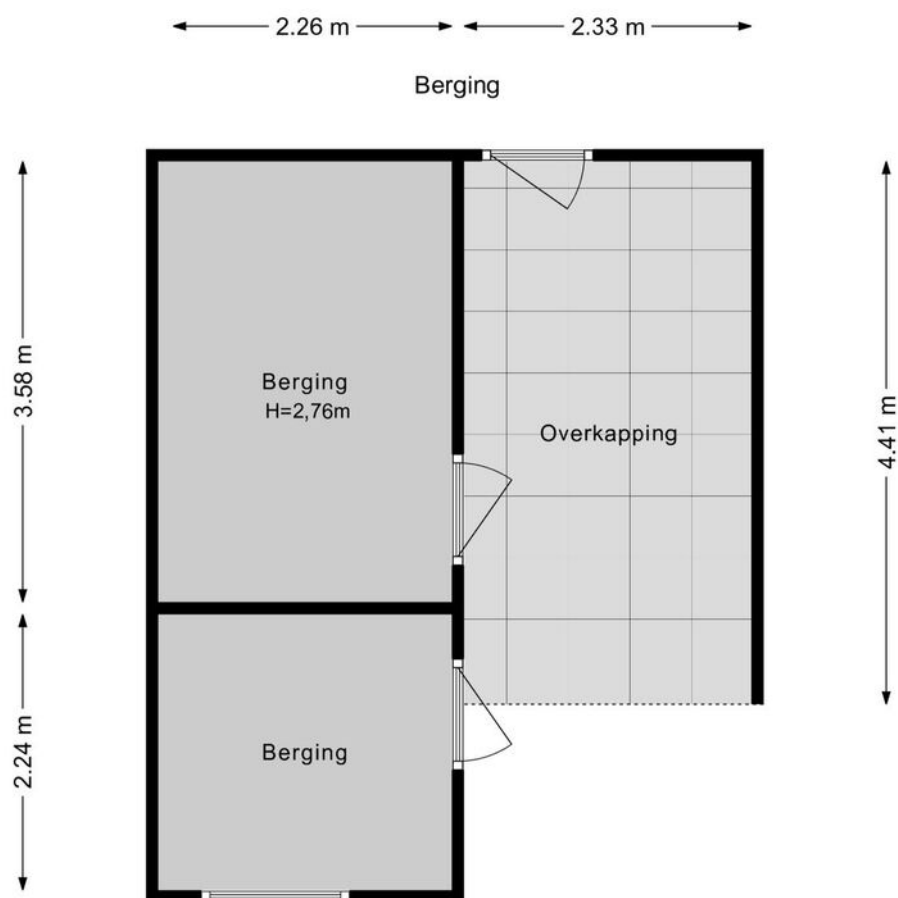


Plattegrond





Plattegrond





Plattegrond

Perceeloverzicht
De afmetingen van het perceel zijn indicatief. Raadpleeg voor de exacte maten het kadaster.





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gravin Jacobastraat



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda

Sectie I

Perceel 3032

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.

kadaster





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				
- Wandmeubels benedenverdieping			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
- Wandplanken zolder	X			
- Plankensysteem voorraadkast	X			
- Kapstokken			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				
- ophangstelsel onder de keukenkasten	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				



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- ligbad				X
- 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
- Handdoekenrek	X			
- Spiegel incl spiegelverwarming	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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Waterslot wasautomaat				X
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				
- Radiatorfolie	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			
- zithoek tuin incl tafel en heater	X			
- bankjes en kussens zithoek tuin			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/hypotheekenvoor](https://www.vanthof.nl/hypotheekenvoor) 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.

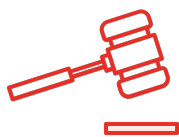
Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!



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

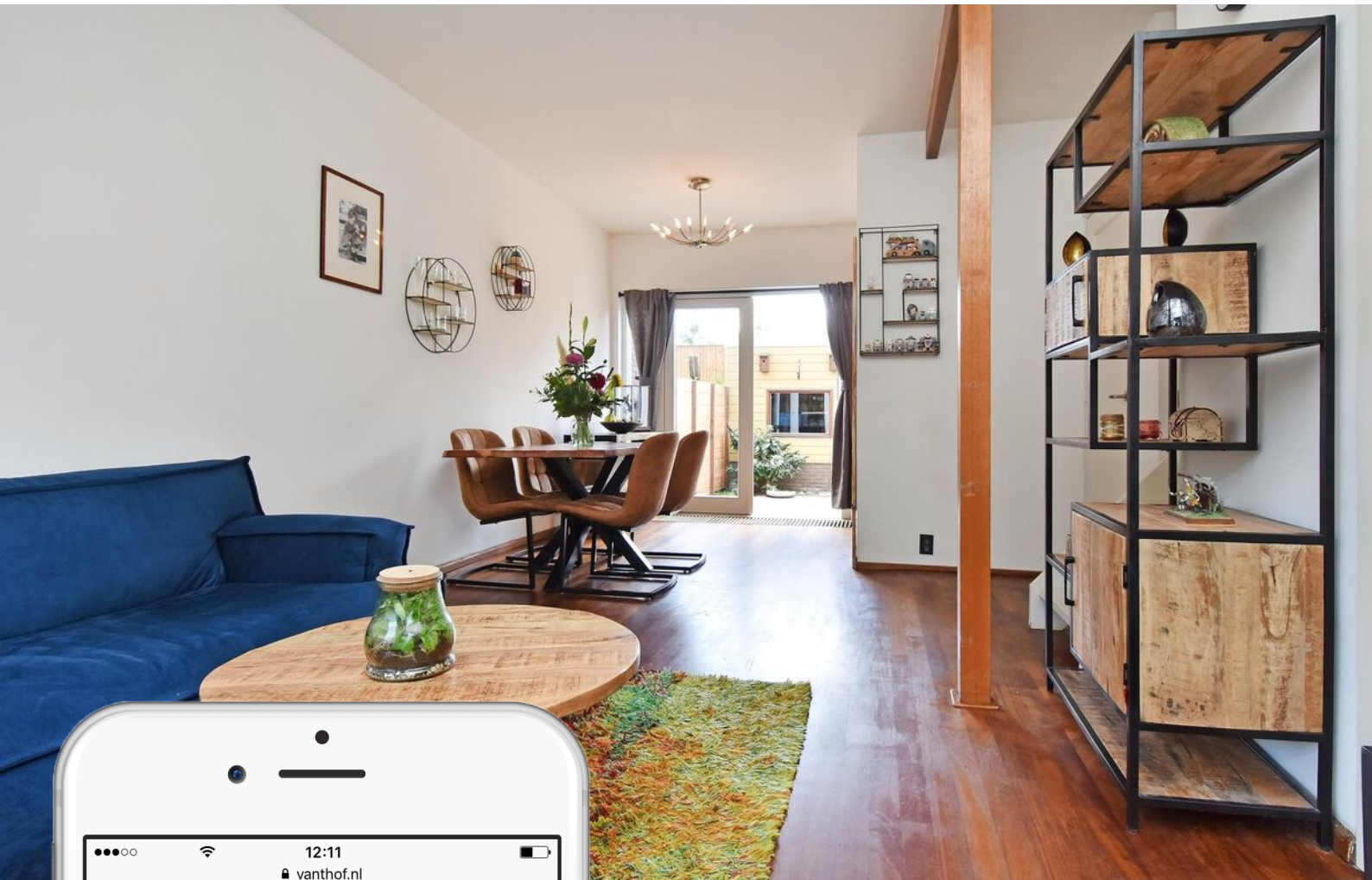


NWWI - Taxatie



"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