



**DUPREE**  
makelaars

**TE KOOP**

Heesterlaan 39, Gouda

€ 425.000 k.k.





## Kenmerken



Woonoppervlakte  
**118 m<sup>2</sup>**



Perceeloppervlakte  
**164 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**370 m<sup>3</sup>**



Aantal kamers  
**5**



Energielabel  
**C**



## Omschrijving

Deze ruim opgezette 5-kamer tussenwoning is gelegen in de gewilde woonwijk Bloemendaal. U woont hier in een kindvriendelijke woonomgeving met parkeergelegenheid en meerdere speeltuinen in de directe omgeving. Het betreft een instapklare eengezinswoning met op de begane grond een ruime doorzon woonkamer, een open keuken met inbouwapparatuur, een zonnige achtertuin en royale voortuin, op de eerste verdieping drie ruime slaapkamers en een nette badkamer met (lig)bad en op de tweede verdieping nog een vierde slaapkamer met dakkapel.

De woning is gelegen in de wijk Bloemendaal, een kindvriendelijke en groene wijk in Gouda. Alle voorzieningen liggen in de directe nabijheid. Zo liggen de supermarkt, een speeltuin, openbaar vervoer, zorgvoorzieningen, het ziekenhuis, sportfaciliteiten, zwembad en scholen op loopafstand. Tevens ligt er achter de woning een speeltuin. Uitvalswegen A12/A20 zijn snel bereikbaar. Verder liggen Park Atlantis en het Groenhovenpark op loopafstand, ideaal voor een wandeling. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid door de vele parkeerhofjes nabij de woning.





Begane grond: Entree, hal met meterkast (13 groepen), toiletruimte, trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Royale doorzon woonkamer met laminaatvloer en zitgedeelte aan de voorzijde van de woning. De keuken is gesitueerd aan de achterzijde en beschikt over een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, oven, magnetron, koel/vries combinatie, extra vriezer (in eiland), close in boiler, veel bergruimte en inbouwspots (dimbaar) Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin. De tuin ligt op het zuidoosten, ideaal voor de ochtend- en middagzon. Het elektrische zonnescherm zorgt voor een schaduwplekje op warme dagen. De tuin is deels getegeld en voorzien van een grasveldje en meerdere borders met vaste planten. Achterin bevindt zich een stenen berging (met elektra) en een achterom die tevens toegang geeft aan het speelveldje achter de woning.

Eerste verdieping: De overloop biedt toegang tot alle vertrekken en trap naar de tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich 3 fijne slaapkamers waarvan 2 aan de achterzijde gelegen. Een van de slaapkamers doet nu dienst als inloopkast/werkruimte.

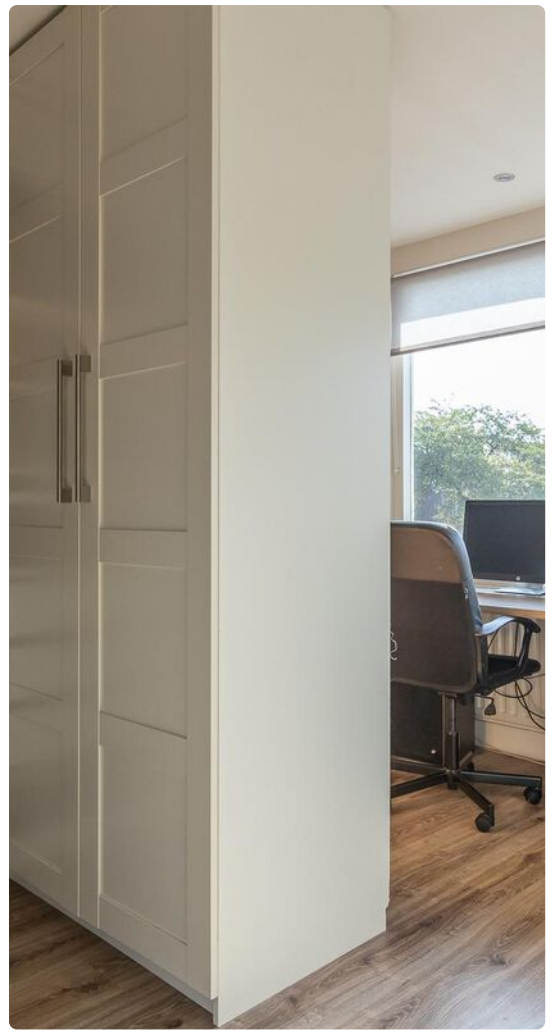
De andere slaapkamer ligt samen met de badkamer aan de voorzijde. Op de gehele verdieping (m.u.v. de badkamer) ligt een laminaatvloer. In de badkamer zijn een ligbad met douchefunctie, een dubbele wastafel met meubel, een handdoeken radiator en een tweede toilet (wandcloset) te vinden. Het plafond is afgewerkt met inbouwspots (dimbaar) en het raam zorgt voor natuurlijk daglicht en ventilatie.







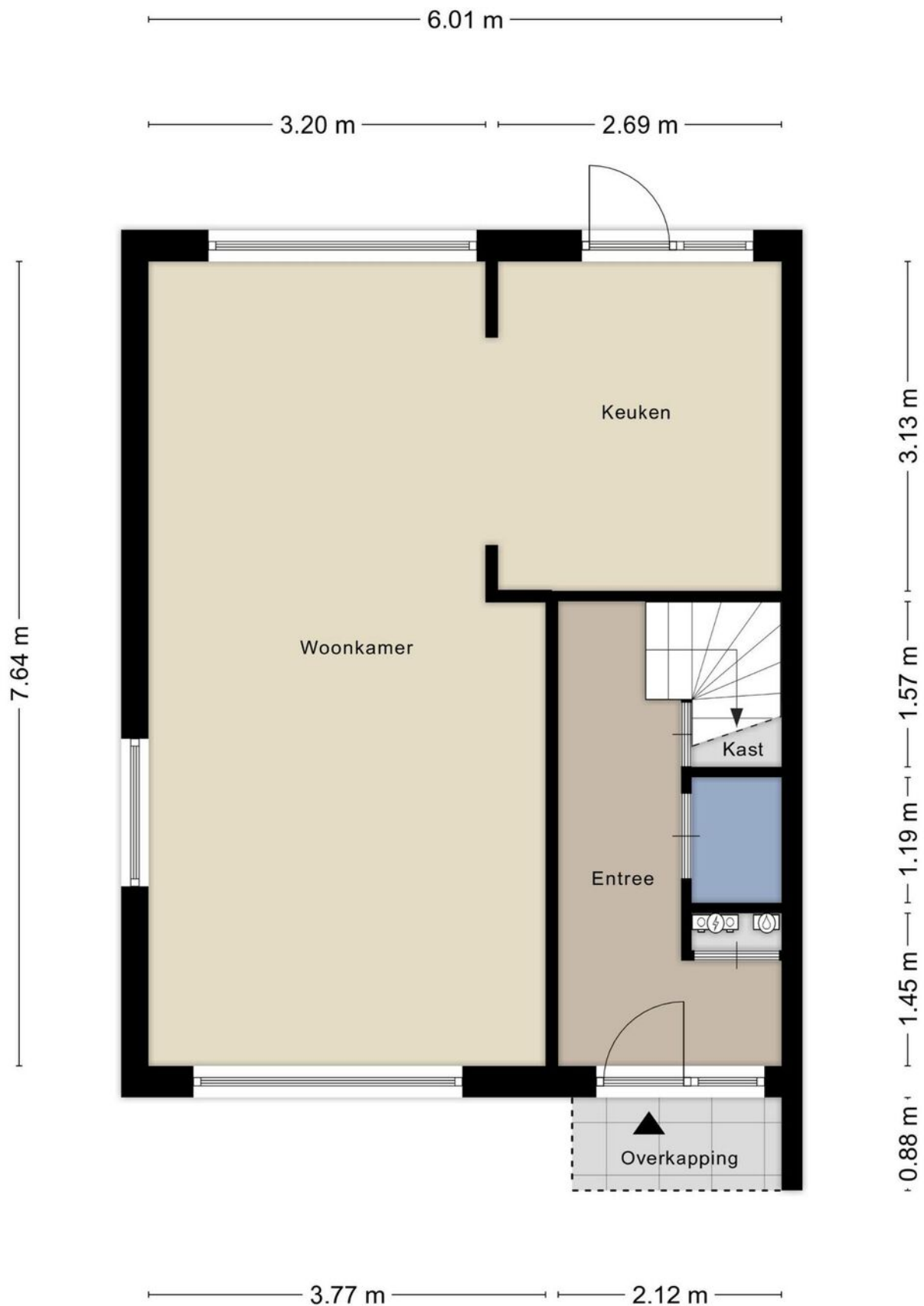




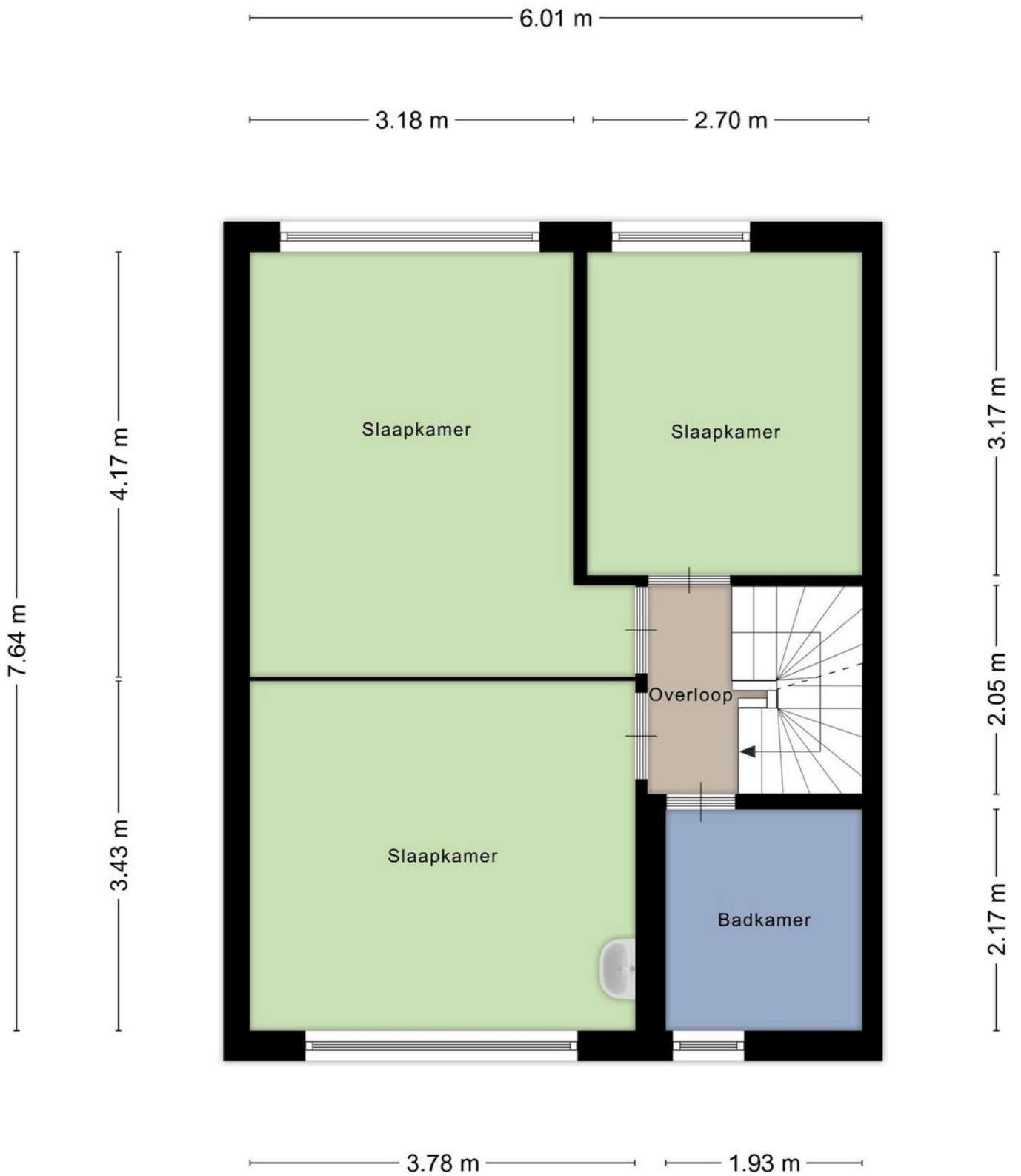




# Plattegrond

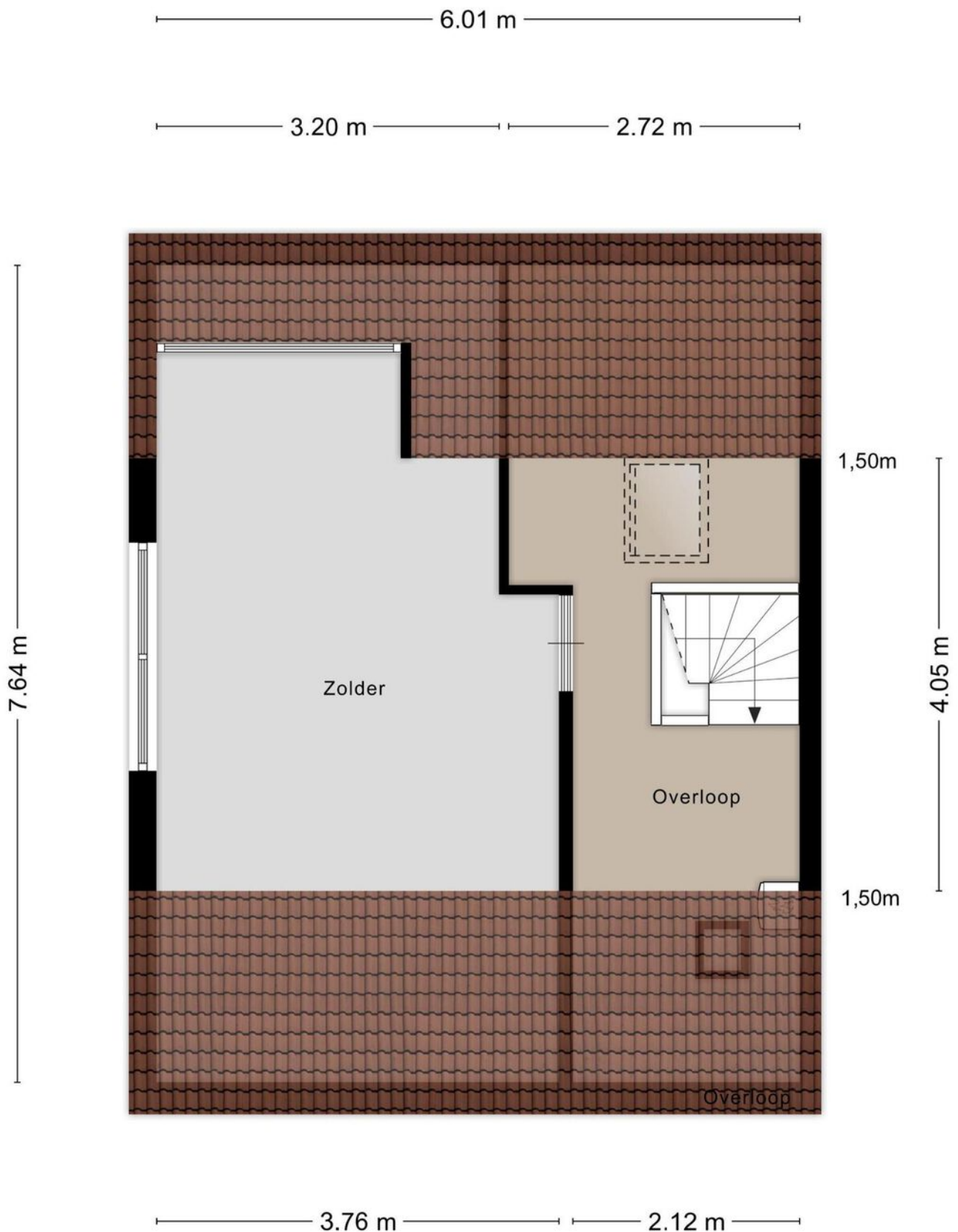


# Plattegrond





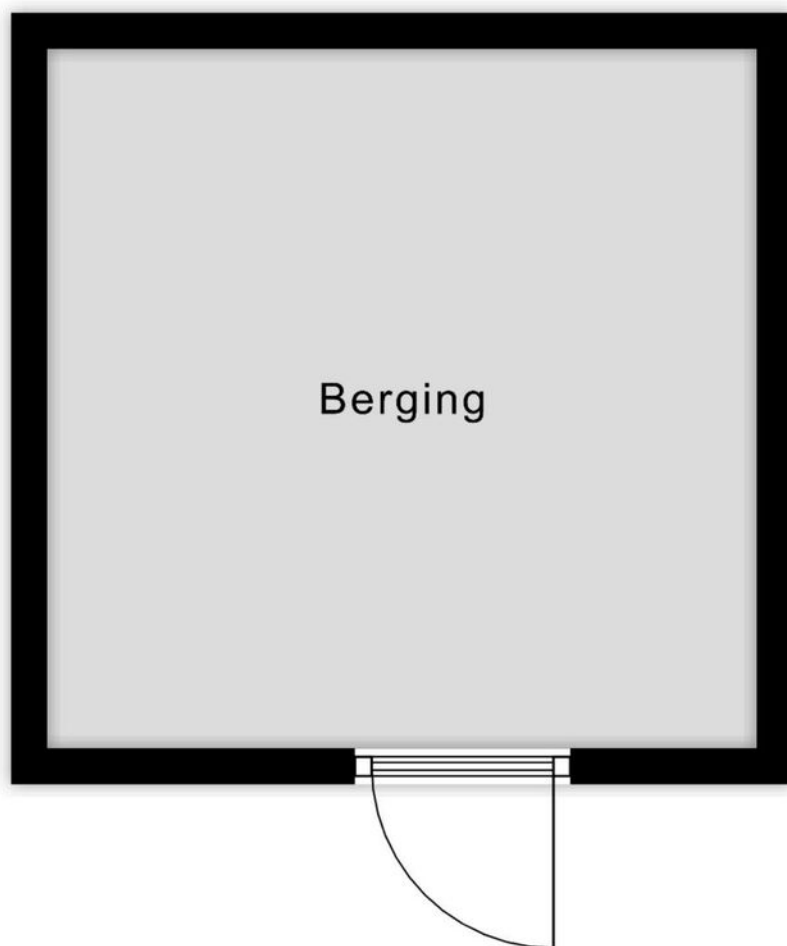
# Plattegrond



## ▶ Plattegrond

2.95 m

2.91 m




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Kadastrale kaart

Uw referentie: heesterlaan 39

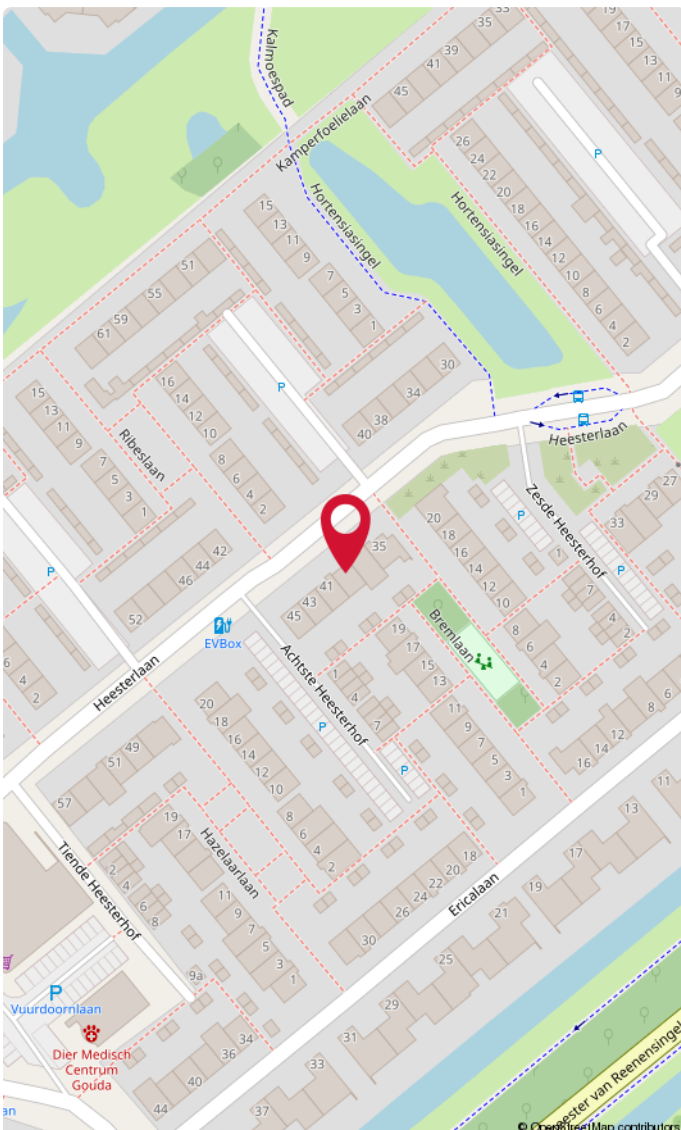
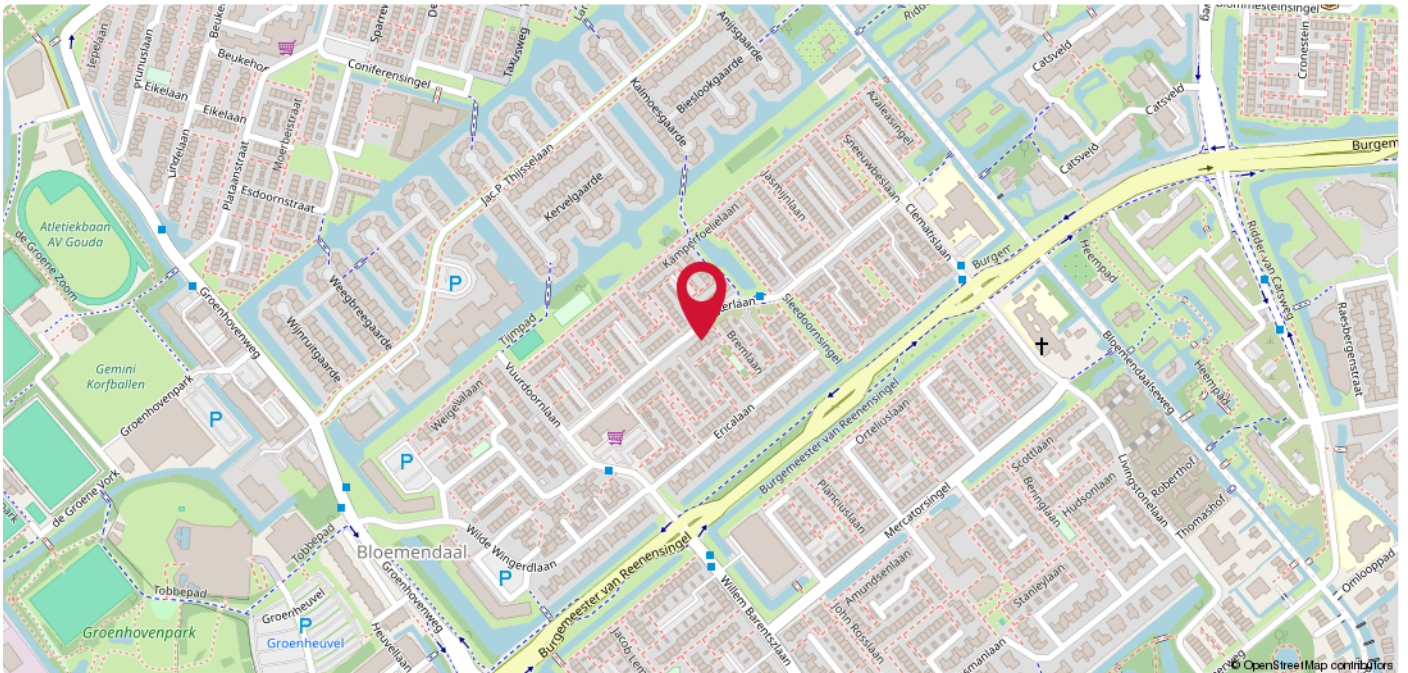


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gouda</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 3829</p>	
---	--	---	---

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 23 augustus 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie



## Bloemendaal

In de jaren 70 van de twintigste eeuw werd in het gedeelte ten zuiden van de Rijksweg A12 een woonwijk van Gouda gebouwd, die genoemd werd naar de gelijknamige polder Bloemendaal. Tijdens de ontwikkeling van het centrumgebied van de wijk Bloemendaal in 1970 bestonden bij de gemeente grootse ideeën van gelaagde bebouwing met woningen boven het winkelcentrum en hoge flats rondom. De ontwerpers waren beïnvloed door ecologische ideeën en baseerden hun plan op de groenzones die de omliggende woonbuurten met het centrum zouden verbinden. Bloemendaal is op enkele punten kenmerkend voor de stedenbouwkundige denkbeelden uit de bouwperiode, die een overgang vormden tussen de nieuwe zakelijkheid en nieuwe woonvormen. Voorbeelden daarvan zijn de in zijn oorspronkelijke staat behouden, landelijk ogende Bloemendaalseweg; de inrichting van woonerven; de als belangrijke, maar goed oversteekbare ontsluitingsweg opgezette Burgemeester van Reenensingel; en de aandacht voor groen in de wijk. In deze woonwijk vindt u het Groene Hart Ziekenhuis, evenals het sportcomplex Groenhovenpark met het Groenhovenbad.



A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign is mounted on the wall and has a red roof-like shape above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo is hanging from a pole.

DUPREE  
makelaars

DUPREE  
makelaars

## Goed om te weten!

### Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

### Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook via [Move.nl](https://www.move.nl)) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

### Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

### Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

## Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

### Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

### Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

### Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

## Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

### Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

### Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

### Handige websites

[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/  
zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)







**DUPREE**  
makelaars

Meer weten?

