



DUPREE
makelaars

TE KOOP

Gaffelaarwerf 9, Gouda

€ 385.000 k.k.





Kenmerken



Woonoppervlakte
100 m²



Perceeloppervlakte
264 m²



Inhoud
350 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
C

Omschrijving

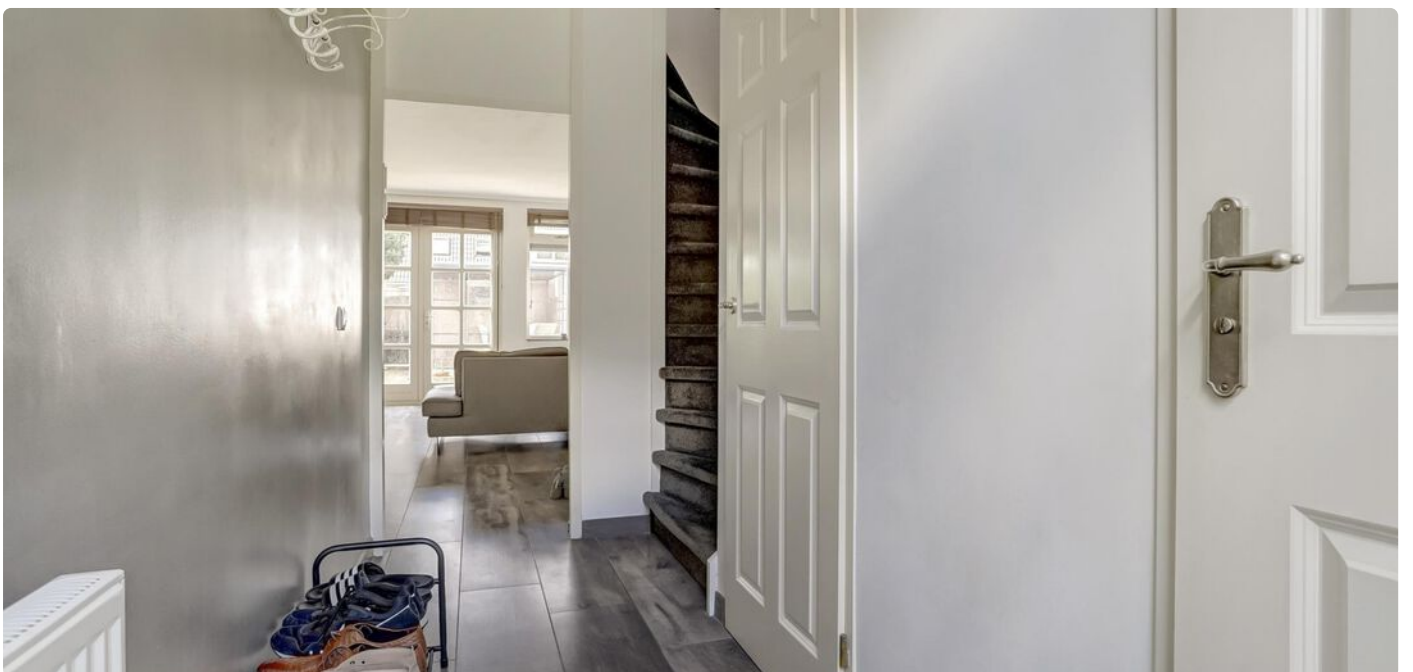
In de groene en kindvriendelijke "Wervenbuurt" ligt deze fijne eengezinswoning met zonnige, westelijk gelegen achtertuin, berging en achterom. De woning heeft drie royale slaapkamers, een sfeervolle landelijke keuken, moderne badkamer en een gezellige woonkamer. De ruime tuin biedt een heerlijke plek om te ontspannen, met een overdekt vlonder terras. Perfect om te genieten van de middagzon en prachtige zonsondergangen. Aan de overkant is een speeltuin. De woning is uitstekend onderhouden, goed geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. Gelegen nabij winkelcentrum Bloemendaal, scholen, uitvalswegen en recreatiegebieden zoals de Reeuwijkse Plassen.

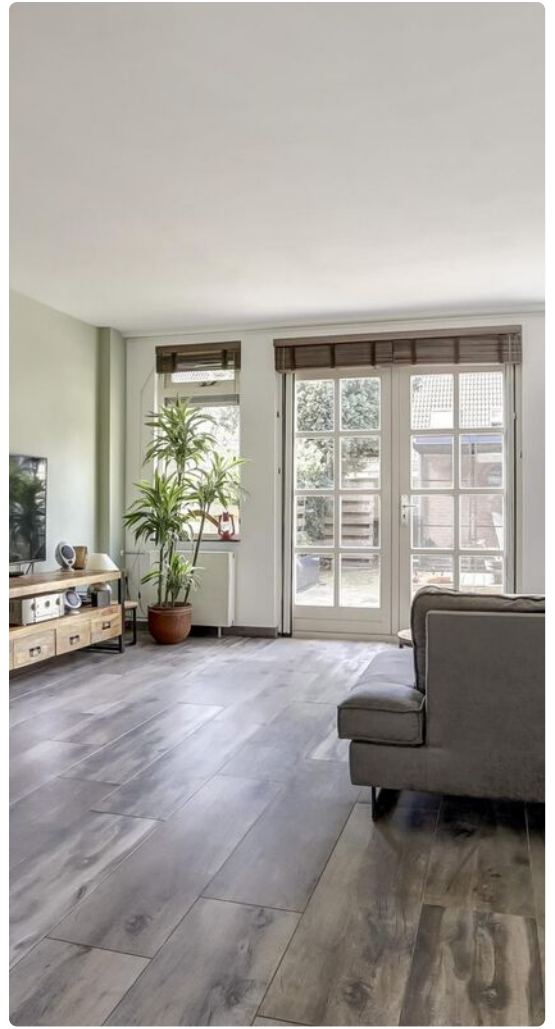


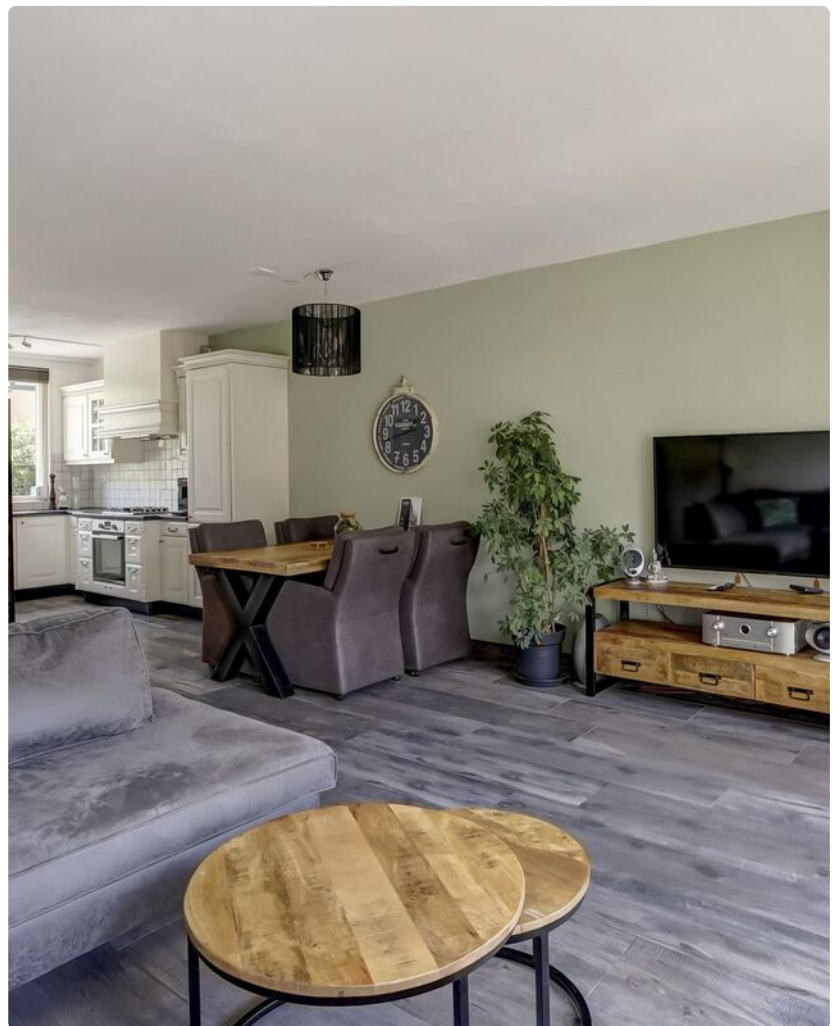
Bijzonderheden:

- Zeer centrale ligging nabij alle voorzieningen;
- Gelegen in een rustige kindvriendelijke en gewilde woonwijk;
- Moderne badkamer en toilet 2018;
- Buitenschilderwerk gedaan 2021;
- Zonnige achtertuin op het westen met berging en achterom;
- Houten vlonder geplaatst (2021) in de achtertuin met terras paviljoen;
- Dakkapel aan de achterzijde;
- Gehele woning voorzien van dubbele beglazing;
- Parkeergelegenheid in de directe omgeving;
- Energielabel C;
- 10 zonnepanelen;
- Cv-ketel (Intergas 2017);
- Airco begane grond en 2 slaapkamers (eerste verdieping);
- De woning is op steenworp afstand gelegen van winkelcentrum Bloemendaal, scholen, uitvalswegen en diverse recreatievoorzieningen.









Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de hal met toegang tot een apart toilet en de trap naar de eerste verdieping. De royale woonkamer biedt een mooie lichtinval door de grote raampartijen aan de achterzijde en een strakke stenen vloer. Er is volop ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een eetgedeelte, perfect om te ontspannen of om gasten te ontvangen. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime keuken, die is voorzien van alle benodigde apparatuur en veel kastruimte. De keuken heeft een landelijke uitstraling en is ideaal voor kookliefhebbers. De openslaande deuren in de woonkamer leiden naar de zonnige achtertuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn er twee royale slaapkamers, elk voorzien van voldoende ruimte en lichtinval. De grootste slaapkamer aan de achterzijde biedt een rustige plek om tot rust te komen, terwijl de andere kamer ideaal is als kinder- of werkkamer. De badkamer is modern en stijlvol afgewerkt met een inloopdouche, wastafel en tweede toilet.



Tweede verdieping:

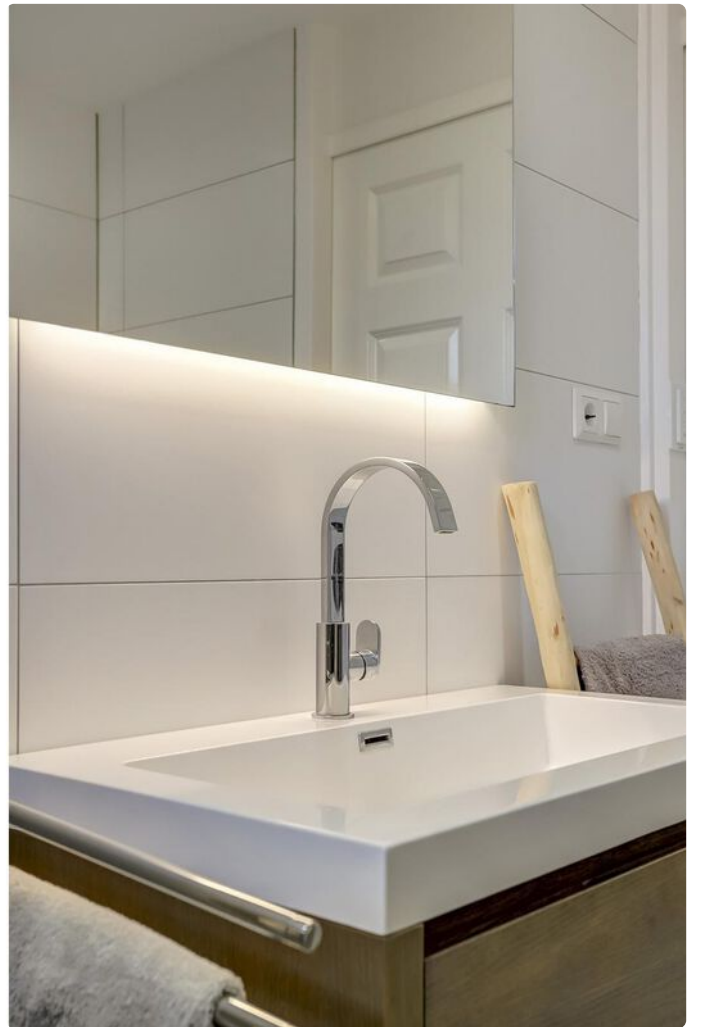
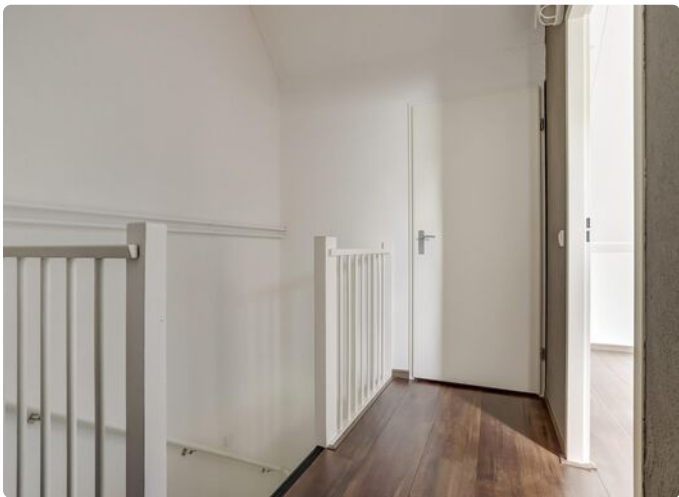
De tweede verdieping is te bereiken via een vaste trap en biedt een ruime extra slaapkamer, voorzien van een dakraam dat zorgt voor veel natuurlijk licht. Deze verdieping beschikt ook over voldoende opbergruimte, waardoor deze multifunctioneel gebruikt kan worden, bijvoorbeeld als logeerkamer, thuishkantoor of hobbyruimte. Daarnaast vind je hier ook de wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Tuin:

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is een heerlijke plek om van de zon te genieten. De tuin is deels betegeld en beschikt over een verhoogd terras, ideaal voor een gezellige tuinset. Hier kun je in alle rust ontspannen en genieten van het buitenleven. Door de goede ligging van de tuin heb je veel privacy en kun je van het buitenleven genieten zonder inkijk.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke buurt met aan de overzijde van de straat een speeltuintje voor de kinderen



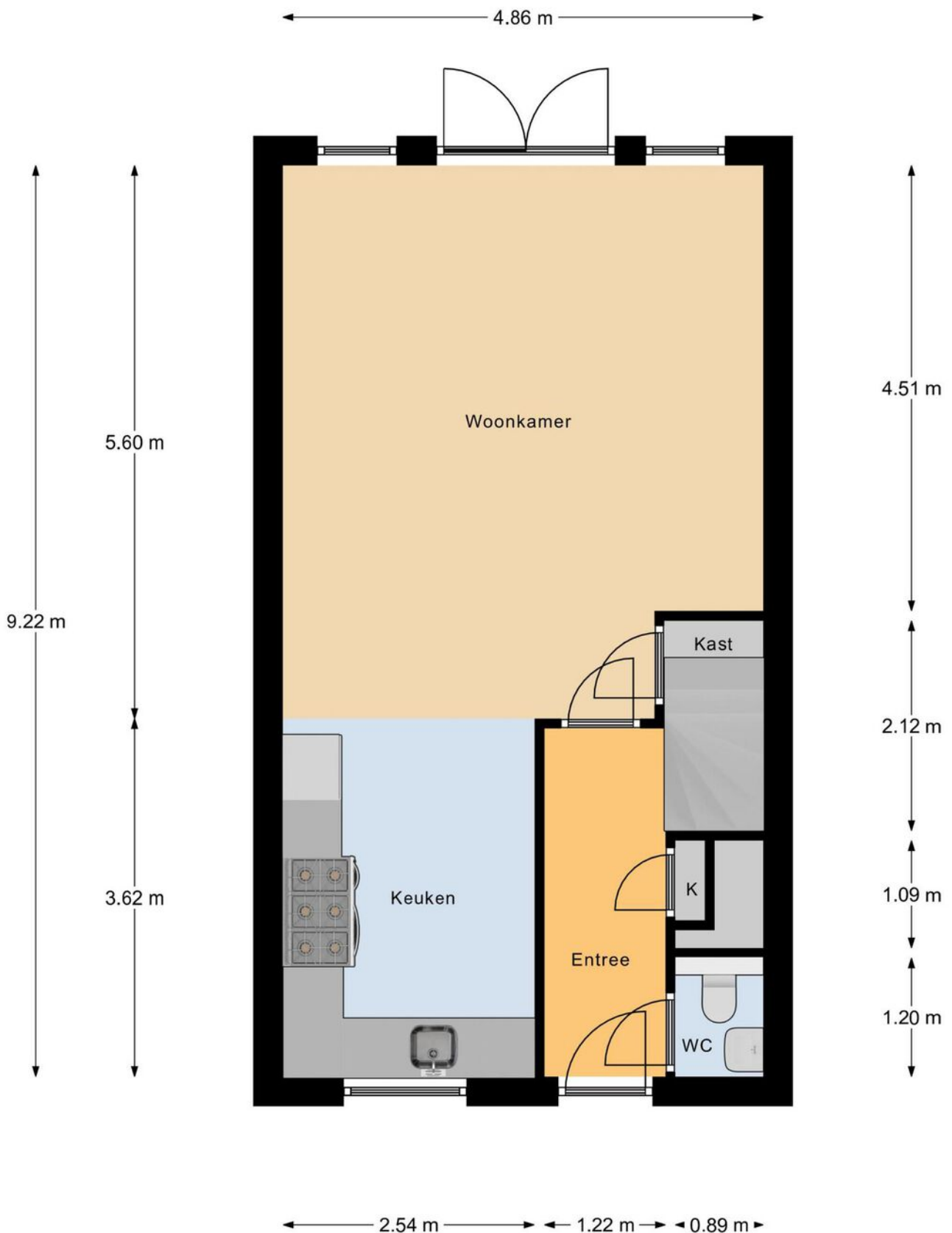






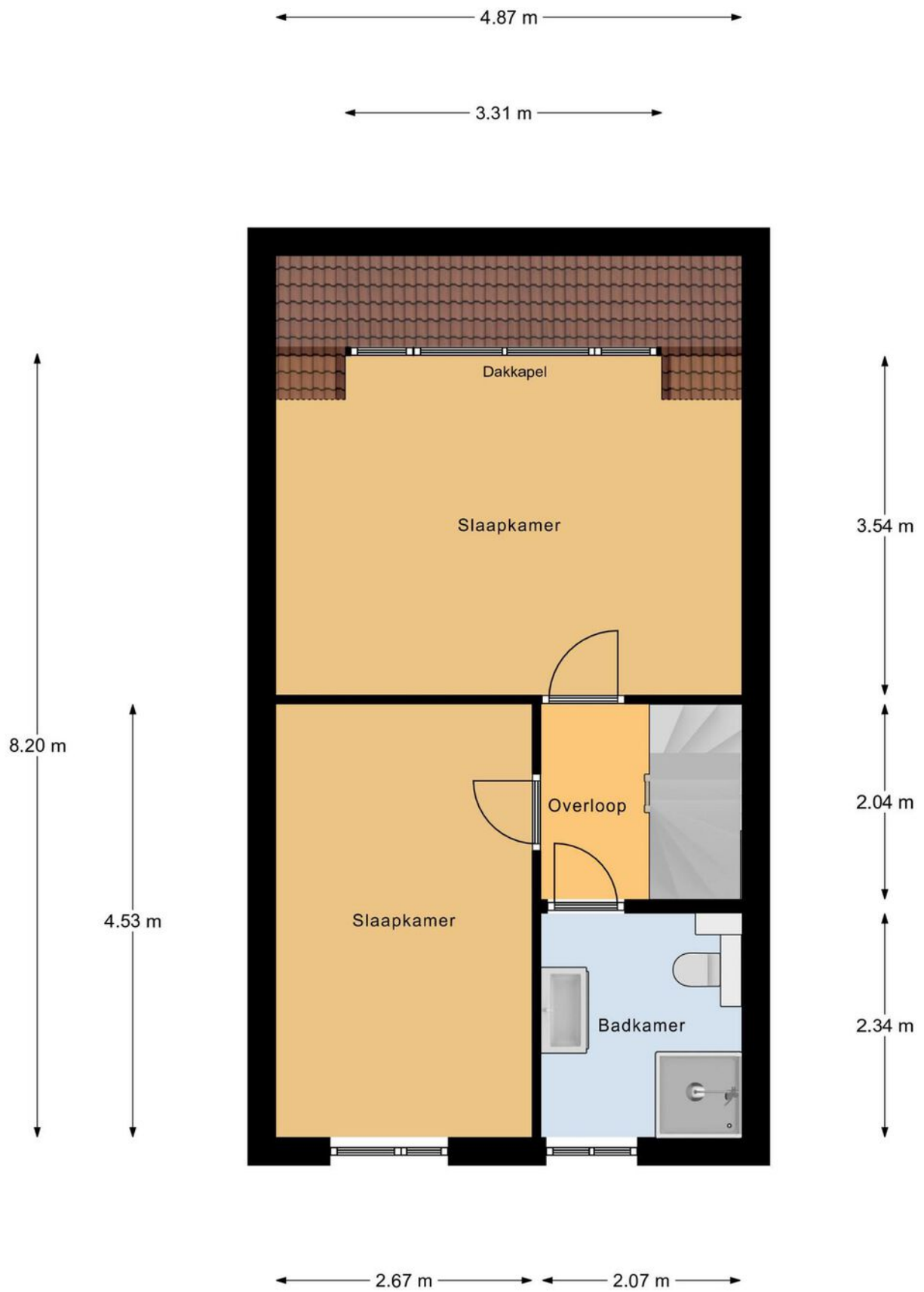


Plattegrond



Begane Grond

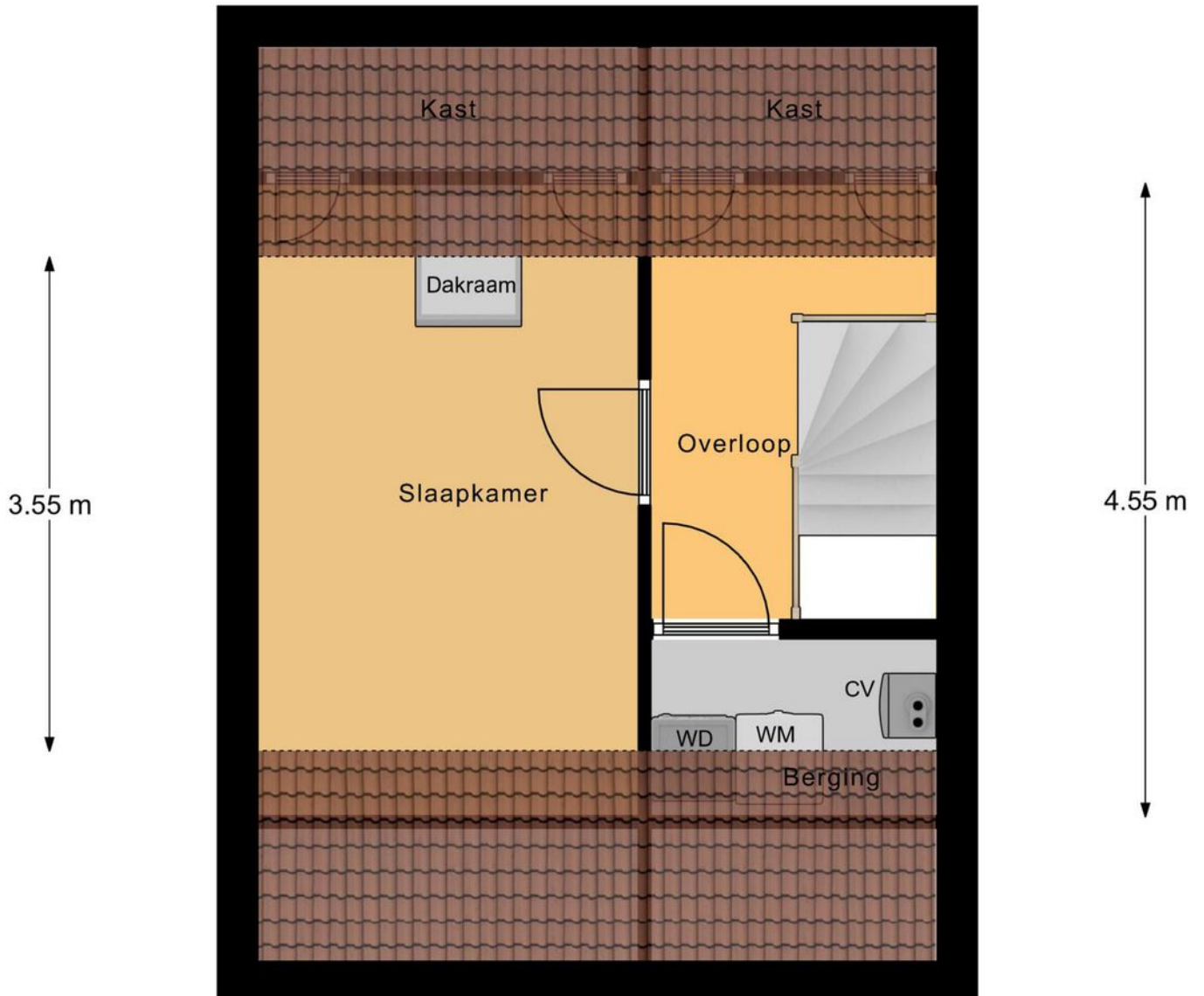
Plattegrond



Eerste Verdieping

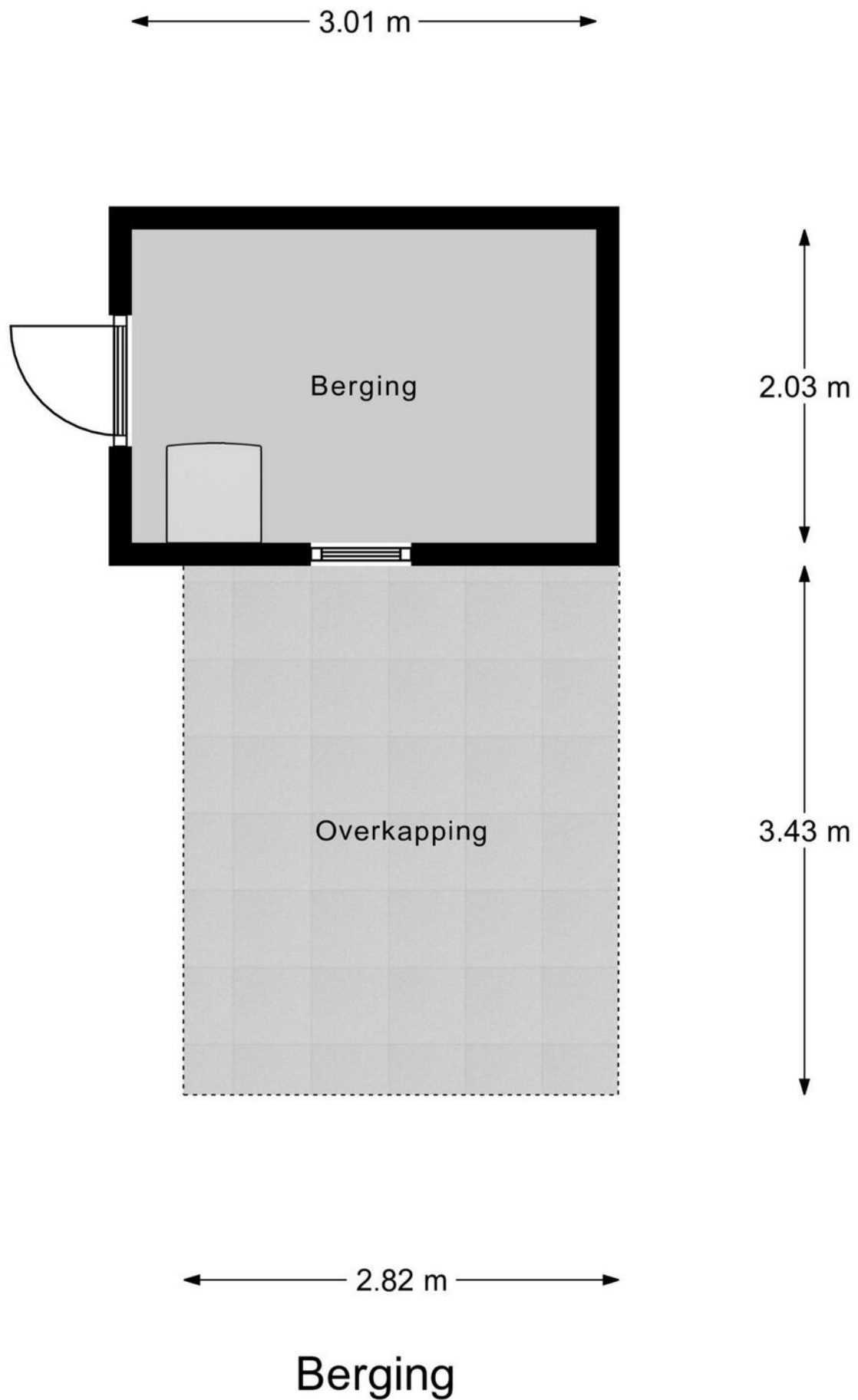
Plattegrond

← 2.72 m → ← 2.04 m →



Tweede Verdieping

Plattegrond



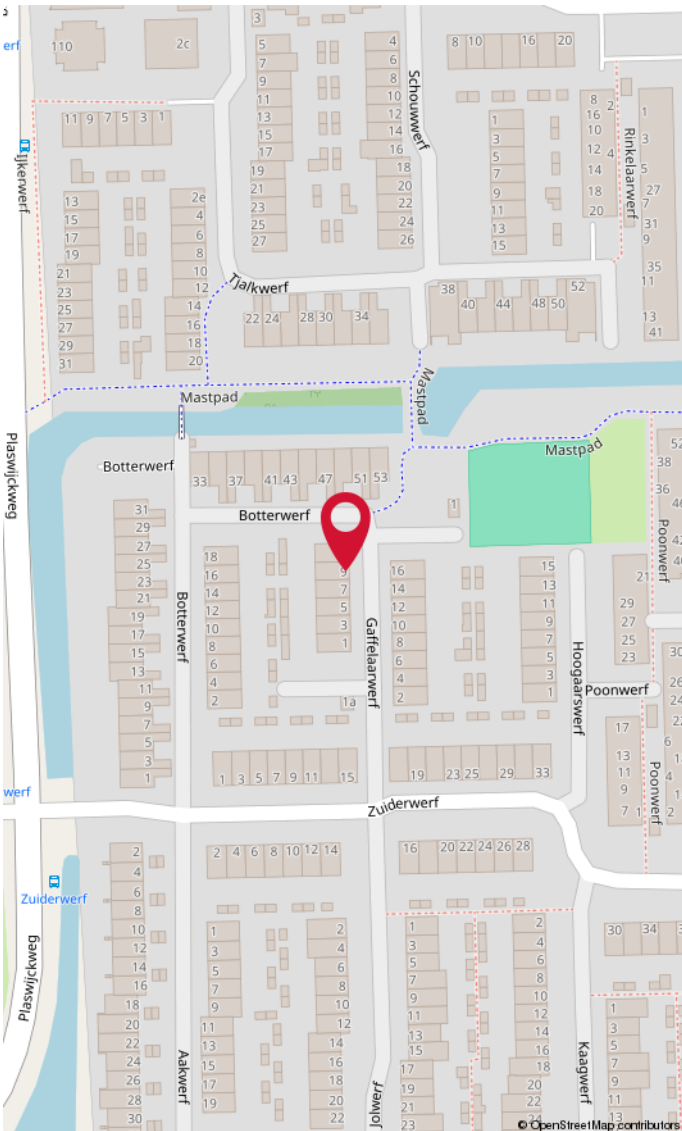
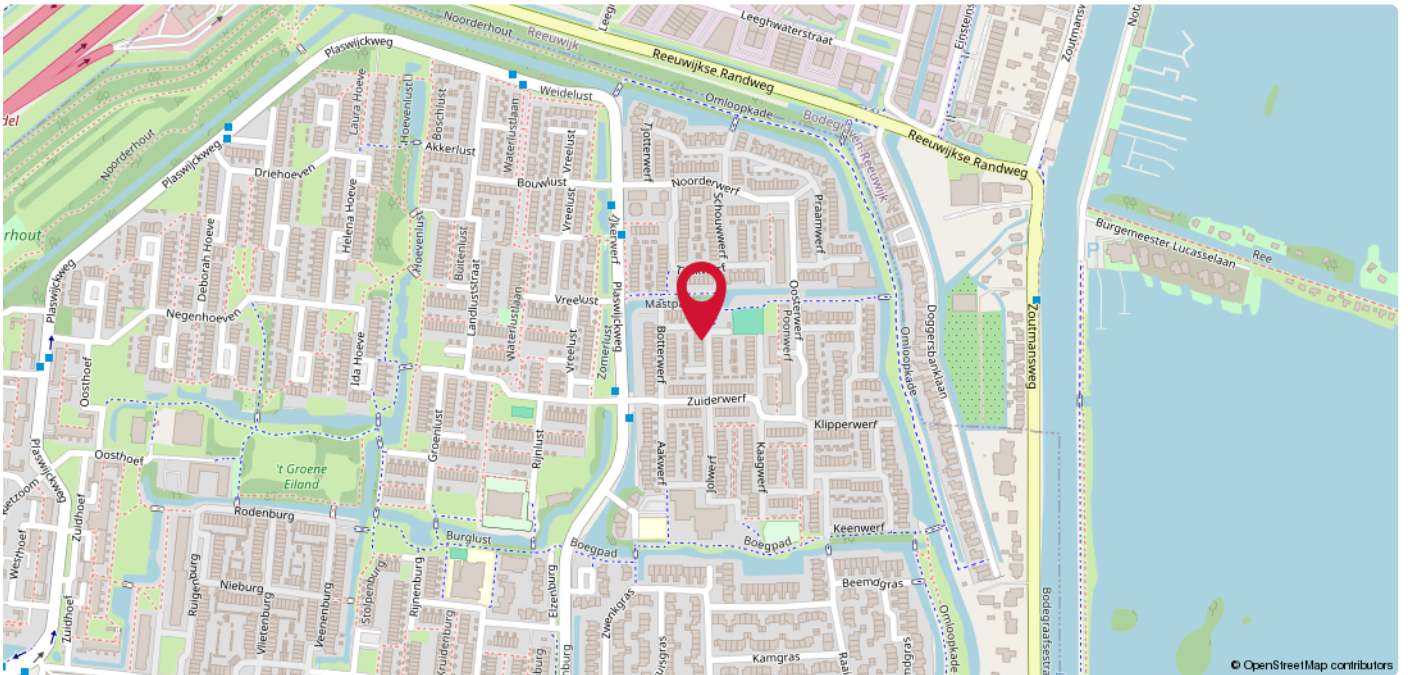


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gouda Sectie M Perceel 5357</p>	
---	--	---	--

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 13 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Plaswijck

Plaswijck is een woonwijk in het noorden van Gouda, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De wijk wordt begrensd door de A12 in het noordwesten, Reeuwijk en de Reeuwijkse plassen in het oosten en noorden, de wijk Bloemendaal in het zuidwesten en de Omloopkade in het zuiden. De wijk bestaat uit meerdere 'straatdelen'. Zo heb je de 'grassenbuurt', de 'steinenbuurt', de 'hoeves', de 'lusten', de 'werfen' de 'waterbuurt'. Zoals de Beemdgras, de Waterlelie, de Beatrix Hoeve, de Praamwerf en de Vreelust. De ligging is uniek ten opzichte van de uitvalswegen naar de grote steden, de Goudse binnenstad en 5 minuten van het centraal station met zeer frequente en snelle rechtstreekse treinverbindingen naar Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

A photograph of a brick building with a large sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign is white with black lettering and a red roof icon above the word 'DUPREE'. A smaller, black sign with white lettering and a red roof icon is also visible on the building.

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





DUPREE
makelaars

Meer weten?

