



DUPREE
makelaars



TE KOOP

Keizerstraat 78, Gouda

€ 495.000 k.k.





Kenmerken



Woonoppervlakte
109 m²



Perceeloppervlakte
92 m²



Inhoud
420 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
A+++

Omschrijving

Instapklare, energiezuinige woning. Uitpakken en heerlijk wonen!

Midden in het sfeervolle centrum van Gouda ligt deze prachtige instapklare en volledig duurzaam gerenoveerde woning.

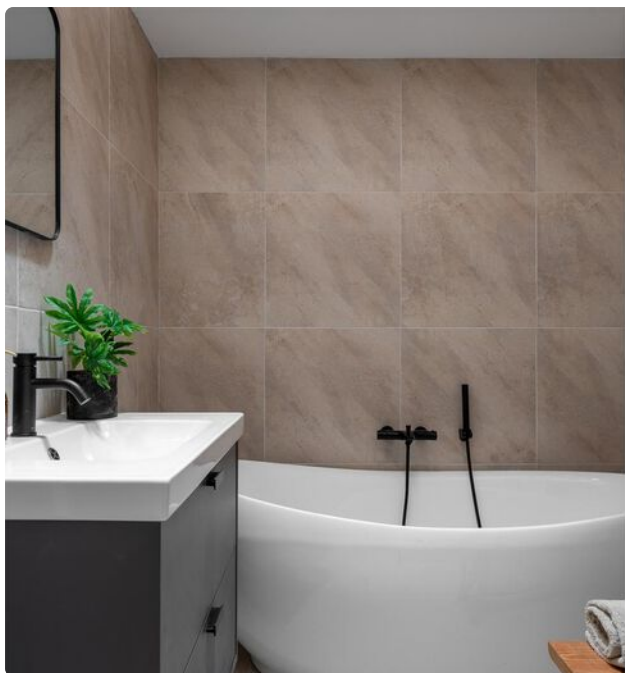
Met energielabel A+++ , optimale isolatie, een moderne warmtepomp en hoogwaardige afwerking biedt deze woning op Keizerstraat 78 niet alleen comfort, maar ook de charme van een historische locatie. Deze fijne ruime tussenwoning is gelegen in het hart van het historische centrum van Gouda met al zijn winkels, terrassen, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen aan de rand van het Groene Hart nabij De Museumhaven is dit met recht een prachtige plek.



Bijzonderheden:

- Energie label A+++ , lage energielasten;
- Woning volledige gerenoveerd (2024);
- Instapklare woning;
- Verkoper geeft 1 jaar garantie op de uitgevoerde werkzaamheden;
- Bouwjaar van de woning 1463;
- Zonnepanelen;
- Woning voorzien van dubbelglas;
- De woning is volledig geïsoleerd;
- Verwarming door middel van een warmtepomp;
- De gehele woning voorzien van vloerverwarming;
- Moderne keuken met alle hedendaagse inbouwapparatuur (2024);
- Moderne luxe badkamer (2024);
- Gehele woning voorzien van een prachtige houten vloer;
- Gehele woning voorzien van een strakke wand en plafondbewerking;
- Balkon op de eerste verdieping;
- Heerlijke stadstuin bereikbaar vanuit de woonkamer;
- Verkoper heeft zelf de woning niet bewoond; er geldt een garantietermijn voor de verbouwing van één jaar. Verder zal er een nimmer bewoondclausule en ouderdomsclausule worden opgenomen.









Begane grond:

De entree brengt u direct naar de open keuken aan de voorzijde van de woning, stijlvol uitgevoerd met een praktische plavuizen vloer, compleet met vloerverwarming voor optimaal comfort. De keuken beschikt over alle hedendaagse inbouwapparatuur; vaatwasser, koel/vries combinatie, combi-oven, inductie kookplaat en afzuigkap. Deze keuken beschikt over veel bergruimte en is afgewerkt met een composiet werkblad.

Bij binnenkomt treft u een elektrische meterkast, een separaat toilet en een vaste kast die perfect kan dienen als opstelplaats voor de wasapparatuur of als een handige provisiekast. Vanuit de keuken loopt u door naar de ruime woonkamer met vaste trap naar de eerste verdieping, waar de warme houten vloer, eveneens voorzien van vloerverwarming, direct een huiselijke sfeer creëert. De strak afgewerkte wanden en plafonds voorzien van inbouwspots geven de woonkamer een moderne en verzorgde uitstraling. Via de openslaande deuren betreedt u de charmante stadstuin, een heerlijke buitenruimte waar u in alle rust kunt genieten. Deze begane grond is met oog voor detail en kwaliteit afgewerkt en biedt het ultieme wooncomfort.



Tuin:

De heerlijke stadstuin is bereikbaar vanuit de woonkamer via de openslaande deuren. Deze buitenruimte is een ware oase van rust, waar u volop kunt genieten van de buitenlucht en het groen om u heen, en dat midden in het bruisende, historische centrum van Gouda. Een ideale plek om te ontspannen na een drukke dag of gezellig te borrelen met vrienden en familie, terwijl u geniet van de unieke combinatie van privacy en de charme van de binnenstad

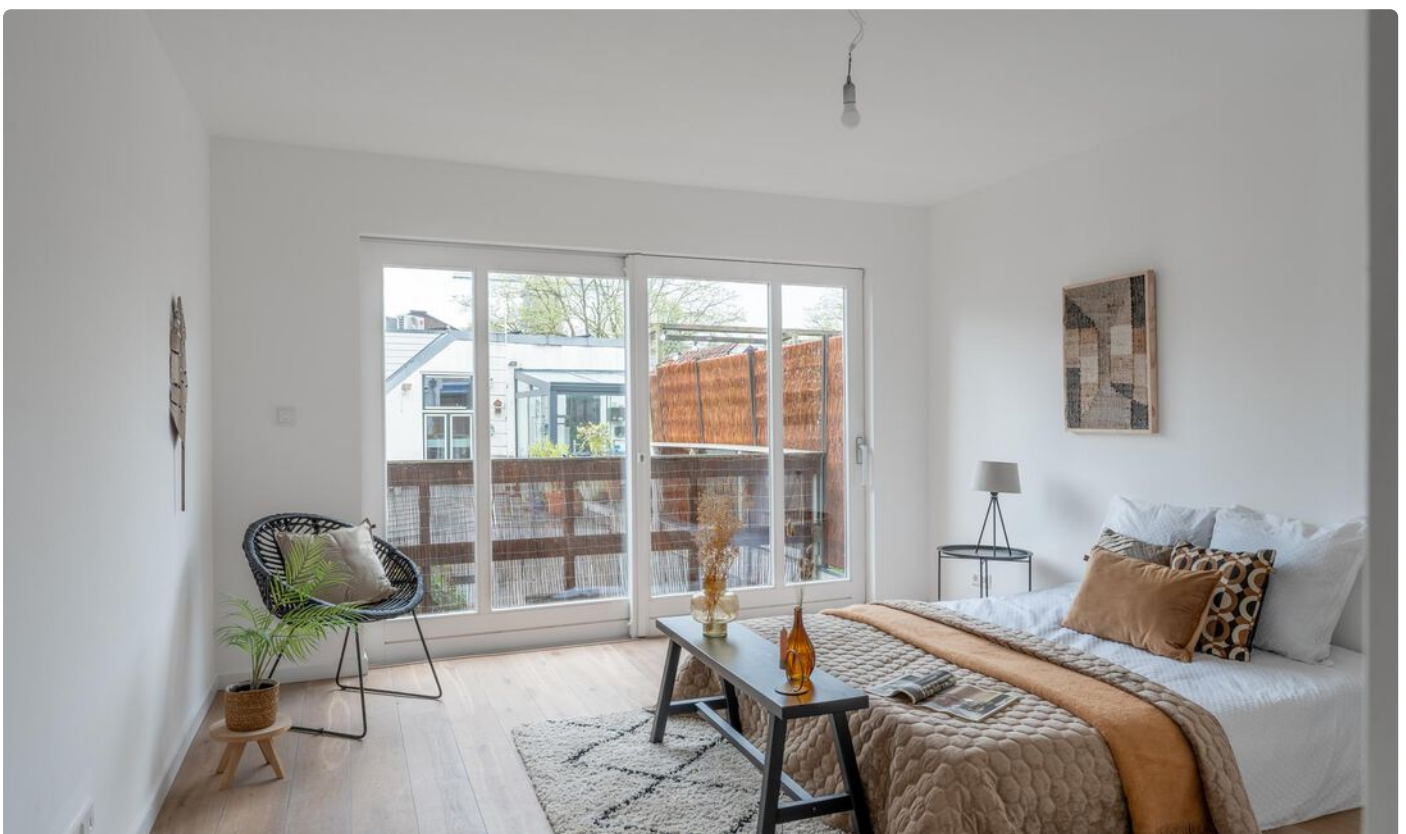


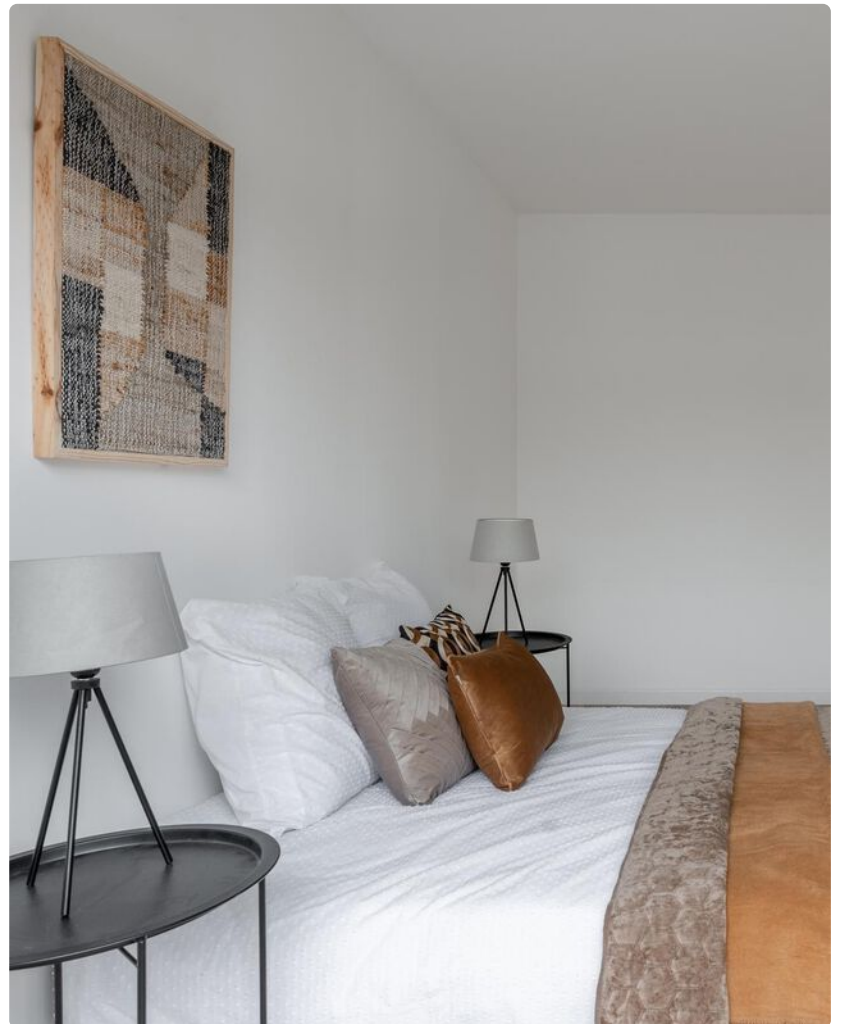
Eerste verdieping:

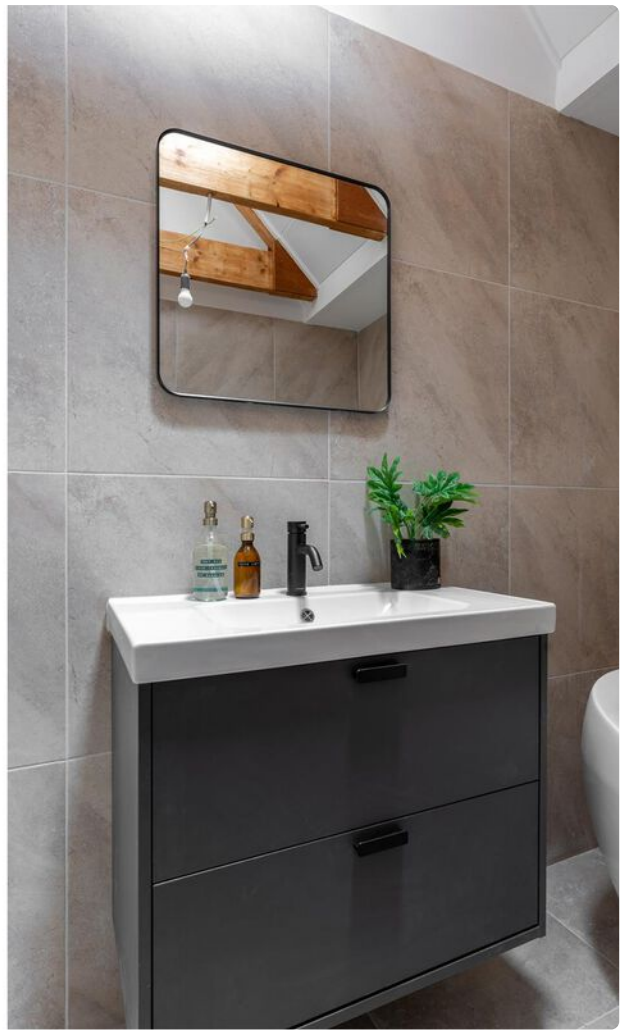
De eerste verdieping van deze woning biedt een combinatie van modern comfort en authentieke elementen. Vanuit de ruime gang voorzien van inbouwspots heeft u toegang tot alle vertrekken; badkamer, 3 slaapkamers, tweede toilet, vaste kast die ruimte biedt aan de warmtepompinstallatie en kan daarnaast worden gebruikt voor extra opbergruimte of het plaatsen van de wasapparatuur.

De moderne badkamer heeft een centrale ligging op de eerste verdieping en is hoogwaardig afgewerkt en in zijn geheel betegeld en voorzien van een; inloopdouche, vrijstaand ligbad met handdouche, wastafel met meubel, ook is de badkamer voorzien van vloerverwarming.

Iedere slaapkamer is hoogwaardig afgewerkt met strakke wanden en plafonds, voorzien van inbouwspots, en een prachtige houten vloer die de ruimte warmte en charme geeft. De originele balken zijn hier behouden en zichtbaar gebleven, wat de kamers een ruimtelijke en karaktervolle uitstraling geeft. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde loopt u via een schuifpui zo het balkon op, waar u heerlijk kunt genieten van de buitenlucht.

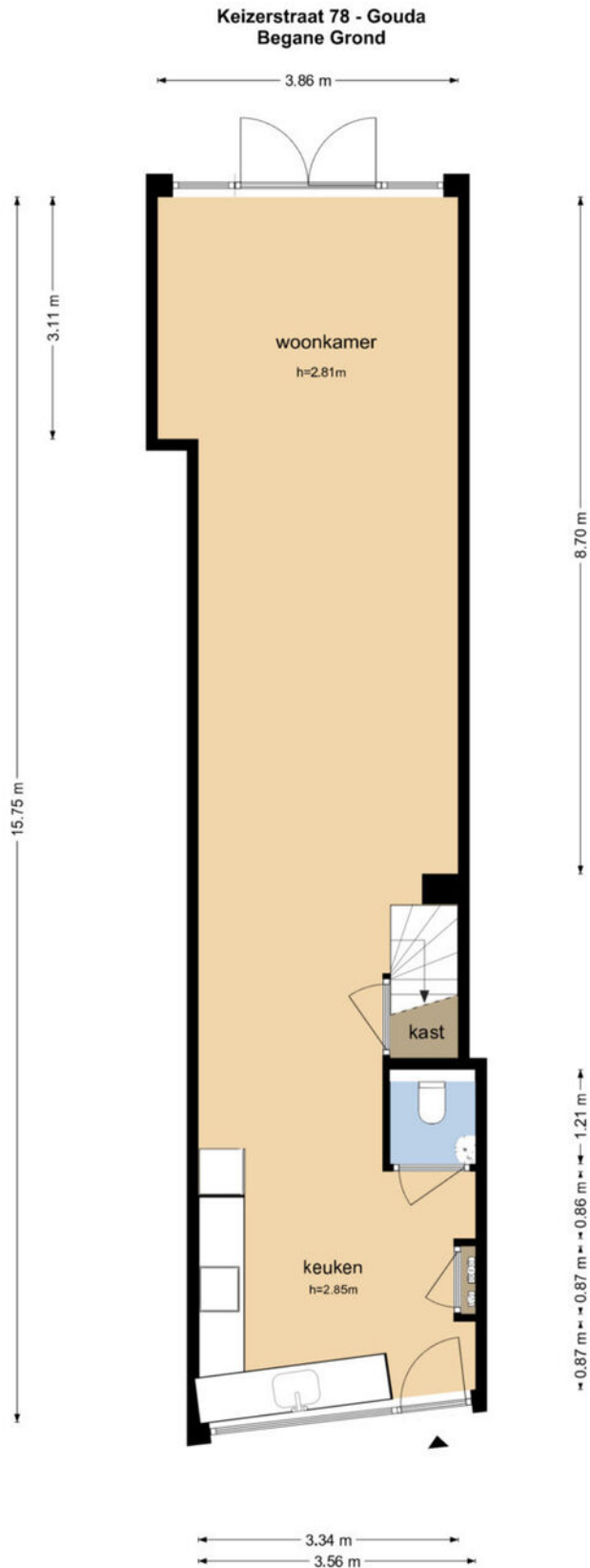








Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond

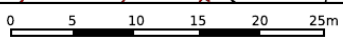
Keizerstraat 78 - Gouda Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: keizerstraat 78



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing

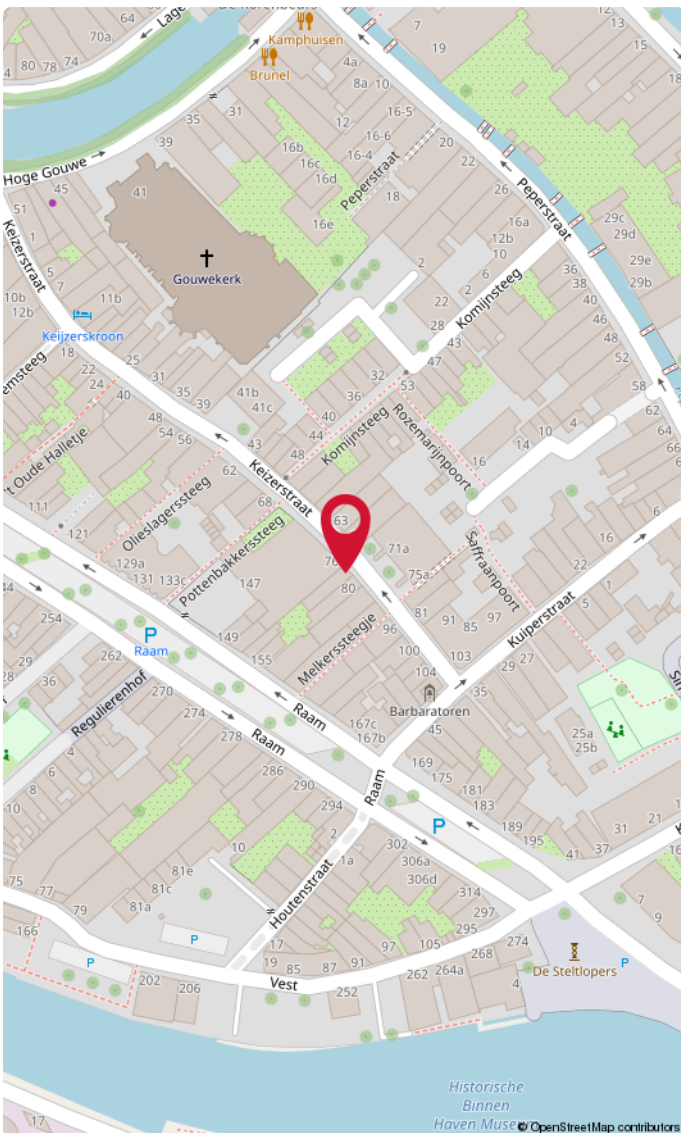
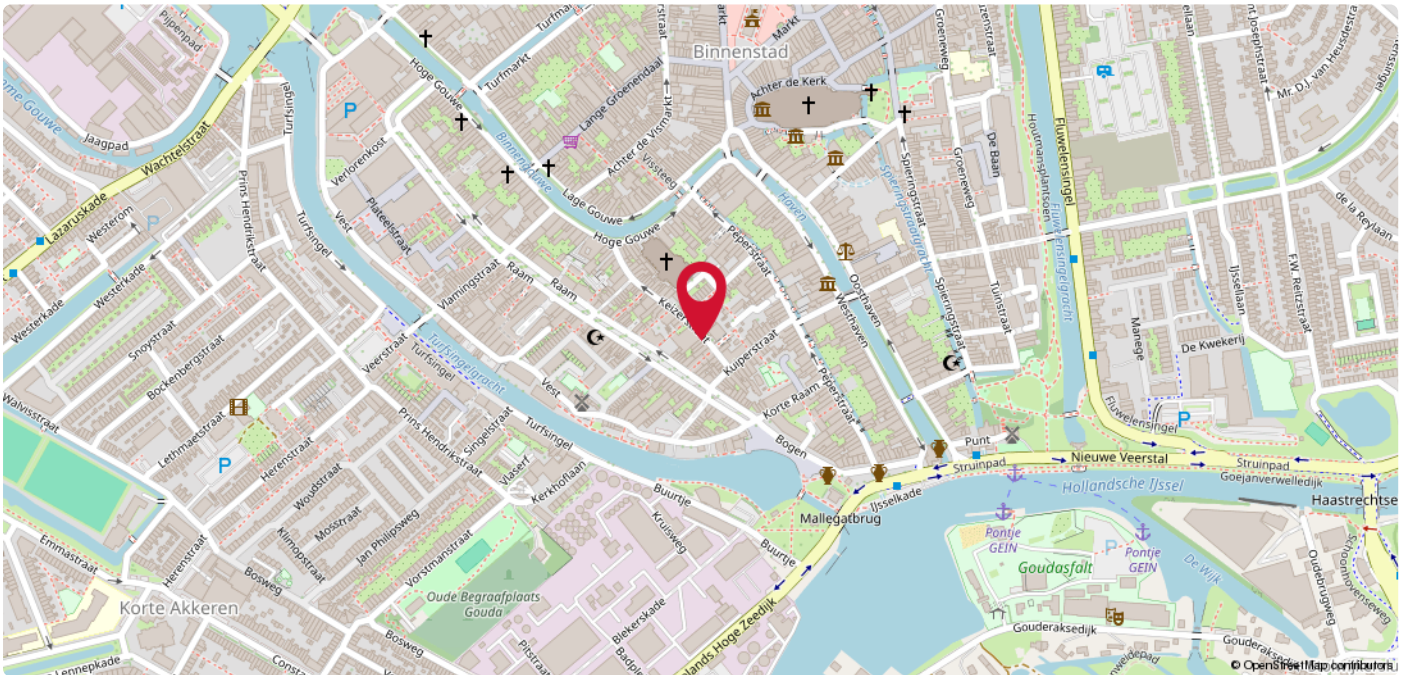
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 oktober 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Gouda
 Sectie D
 Perceel 4340



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.

Locatie



Binnenstad

In de binnenstad is een groot aantal historische en monumentale gebouwen te vinden, waarvan het Stadhuis en de Sint-Janskerk waarschijnlijk de beroemdste zijn. De stad staat daarnaast bekend om zijn Goudse kaas, die in de zomer verhandeld wordt op de donderdagse toeristische kaasmarkt. Ten slotte geniet Gouda bekendheid door de fabricage van bier, kaarsen, pijpen, Gouds plateel, stroopwafels en het jaarlijkse lichtfeest Gouda bij Kaarslicht. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving zoals supermarkten, avondwinkels, bakkerijen, horecagelegenheden en sportfaciliteiten. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A12) op korte afstand te bereiken. Zie jij jezelf hier al thuis komen?

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
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?

