



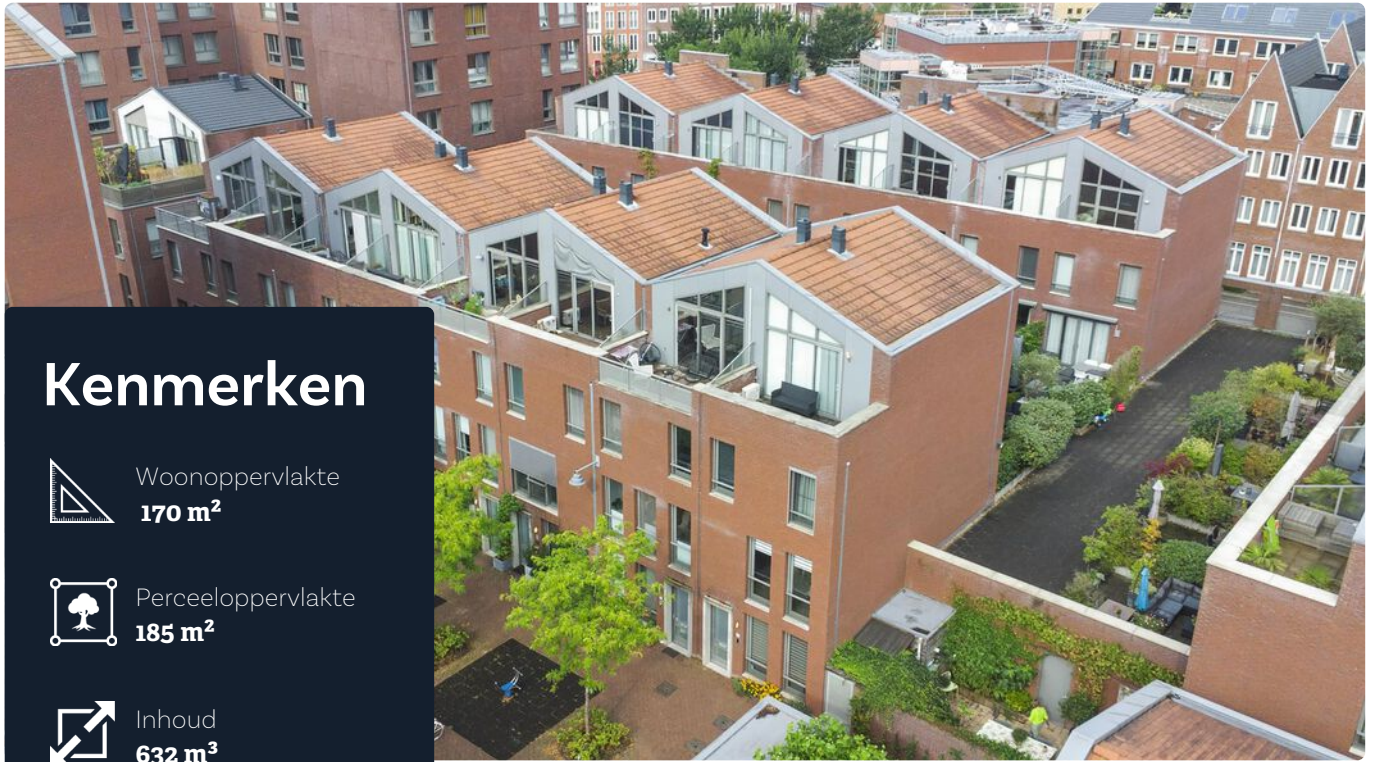
DUPREE
makelaars

TE KOOP

Kandeelstraat 4, Gouda

€ 695.000 k.k.

cb
NVM



Kenmerken



Woonoppervlakte
170 m²



Perceeloppervlakte
185 m²



Inhoud
632 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
A

Omschrijving

Wonen in het hart van de historische binnenstad van Gouda in een modern, volledig geïsoleerd herenhuis met energielabel A en een eigen parkeerplaats? Kandeelstraat 4 biedt het allemaal! Deze stadswoning onderscheidt zich door de royale indeling, verdeeld over maar liefst 6 kamers en 4 woonlagen, én de gunstige ligging binnen de singels van Gouda. Het bruisende stadscentrum ligt op slechts 5 minuten loopafstand en het NS-station is binnen een paar minuten fietsen bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een autovrij plein waar kinderen zorgeloos kunnen spelen. Aan de achterzijde, direct bereikbaar vanuit de keuken, vind je een ruim terras (privégedeelte), dat direct grenst aan de royale en zonnige gezamenlijke binnentuin. Daarnaast beschikt de woning over een tweede terras, gelegen op de bovenste verdieping. Zowel de voor- als achterzijde van de woning is autovrij, wat een luxe is in de binnenstad.



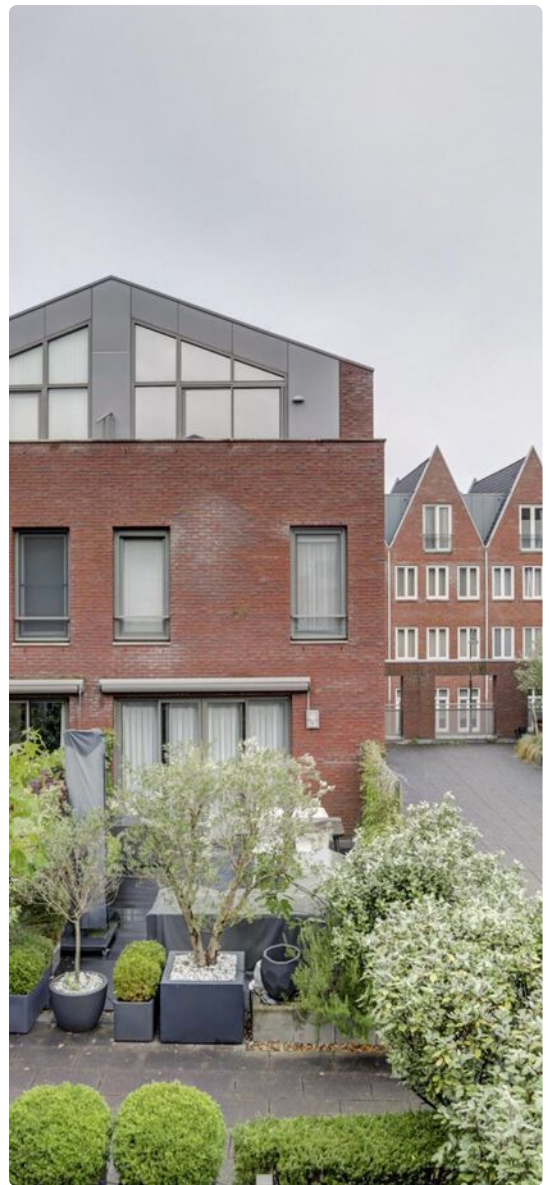
Begane grond:

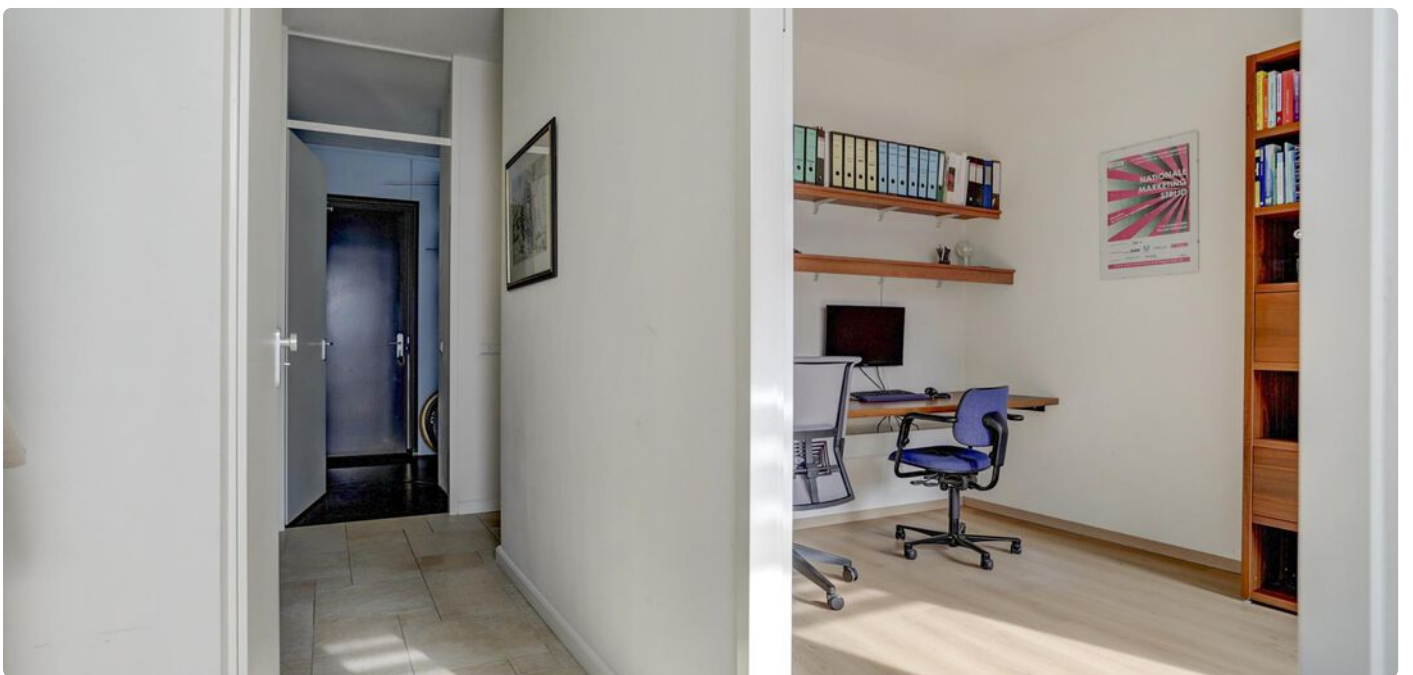
Entreehal met meterkast, zwevend toilet inclusief soft-close zitting, fonteintje en verlaagd plafond met inbouwspots.

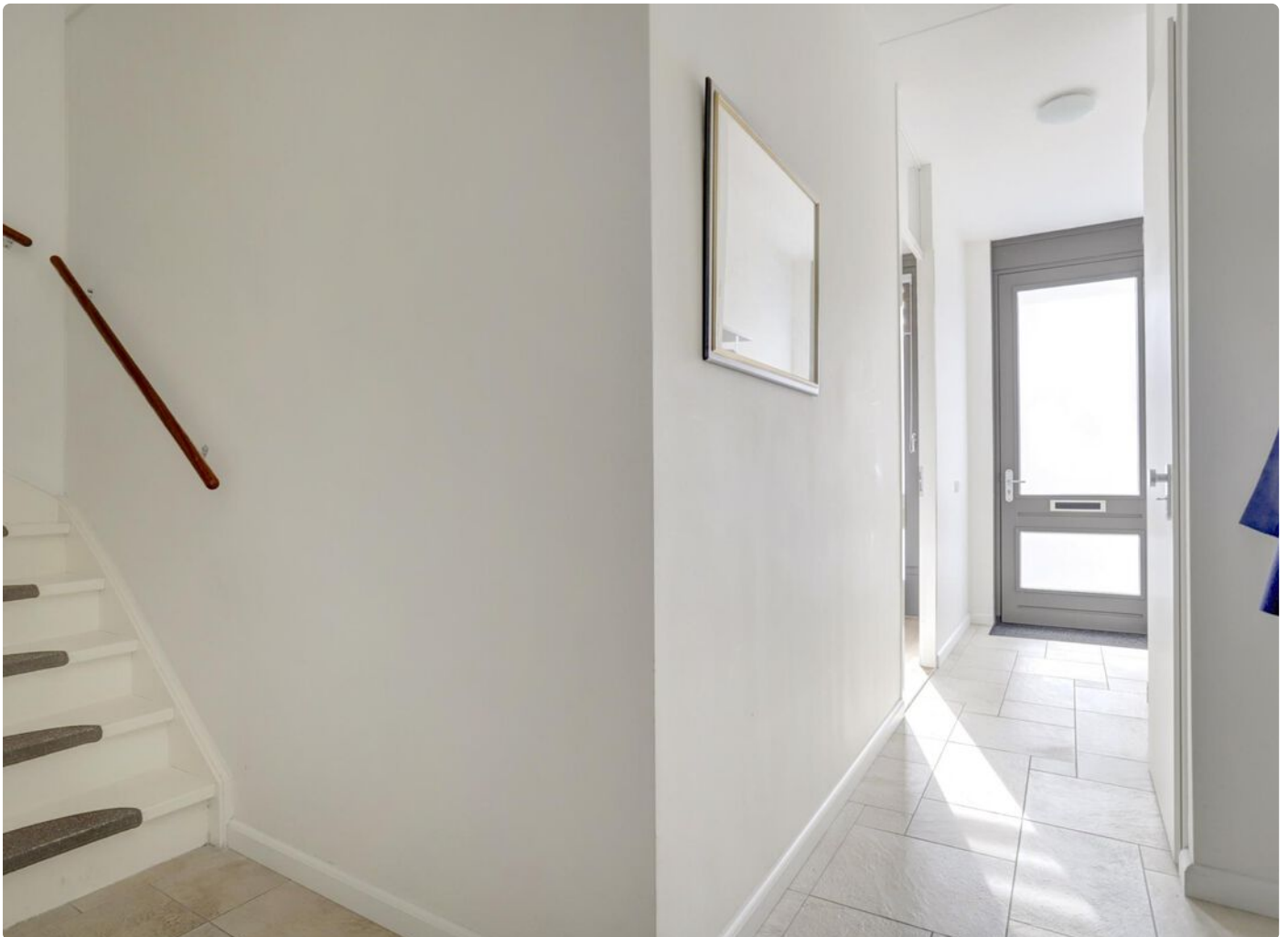
Vanuit de hal heeft u toegang tot de eerste slaapkamer en ruime inpandige berging. De slaapkamer, gesitueerd aan de voorzijde van de woning, doet momenteel dienst als kantoorruimte. De inpandige berging is zowel van binnen als vanaf buiten bereikbaar vanuit de garage. Onder de trap naar de eerste verdieping is nog een vaste kast voorzien van verlichting en stroompunt. De achterdeur vanuit de berging naar de garage geeft direct toegang tot de aangrenzende eigen parkeerplaats.

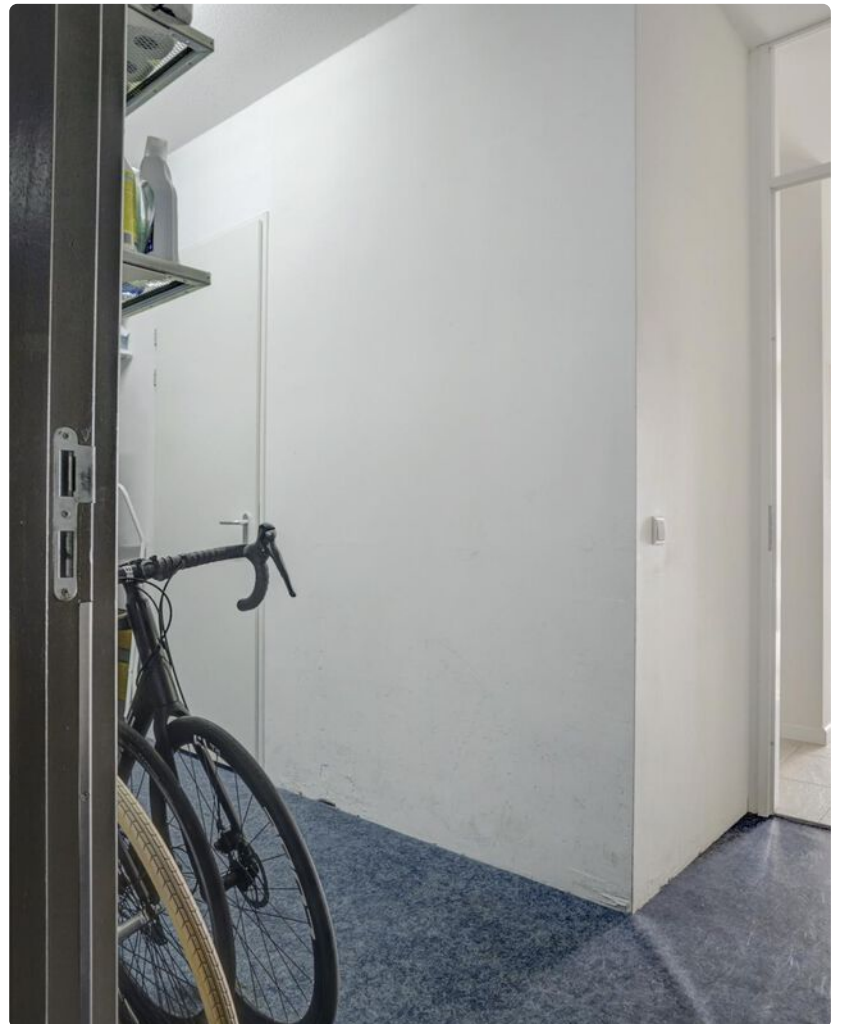
Eerste verdieping:

Ruime en lichte woonverdieping, afgewerkt met een lichte PVC vloer voorzien van vloerverwarming. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met uitzicht op het rustige binnenplein. De bekabeling voor televisie en home cinema set zijn volledig onzichtbaar weggewerkt in de muur. Aan de achterzijde is de royale open keuken met een kookeiland gesitueerd. De keuken is uitgevoerd in een L-vorm en uitgerust met moderne inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, keramische kookplaat (2017), RVS-afzuigkap (2018), koel-/vriescombinatie, oven en een anderhalve spoelbak met mengkraan. Daarnaast biedt de keuken veel opbergruimte en is afgewerkt met een gehard glazen achterwand en een luxe granieten werkblad. Zowel boven de keuken als boven het eiland is sprake van een verlaagd plafond met inbouwspots en in een van de kastjes van het werkeiland is een stroomvoorziening

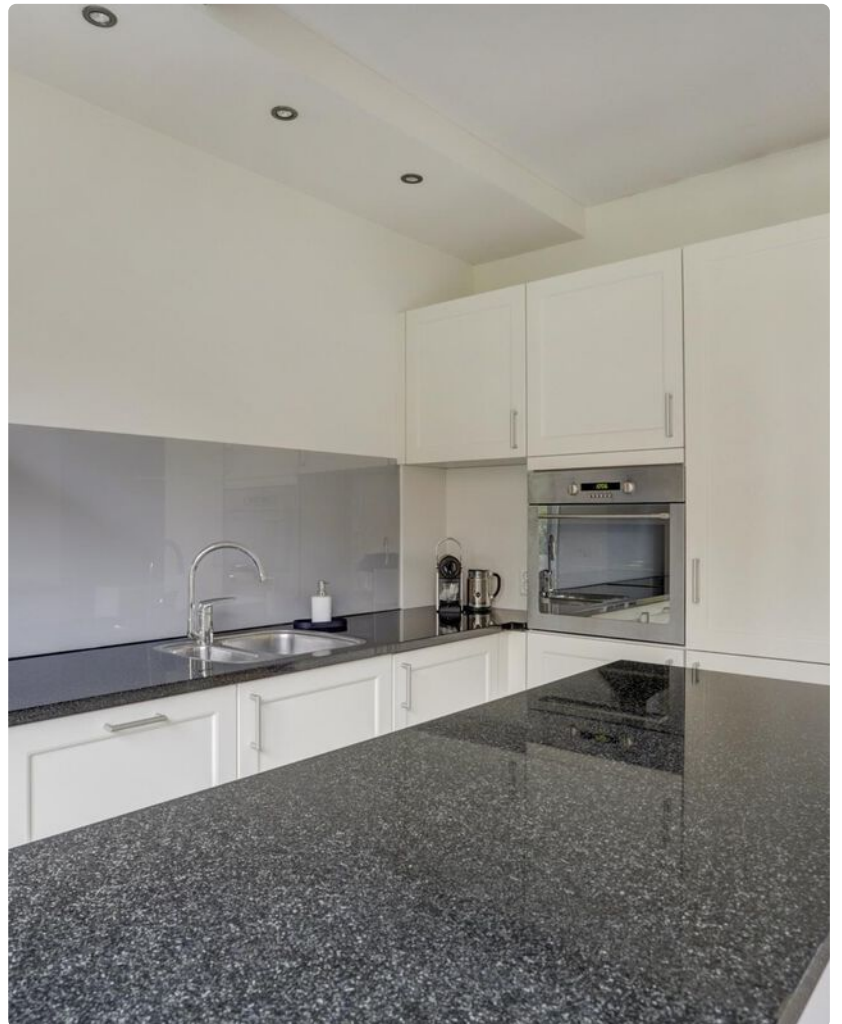


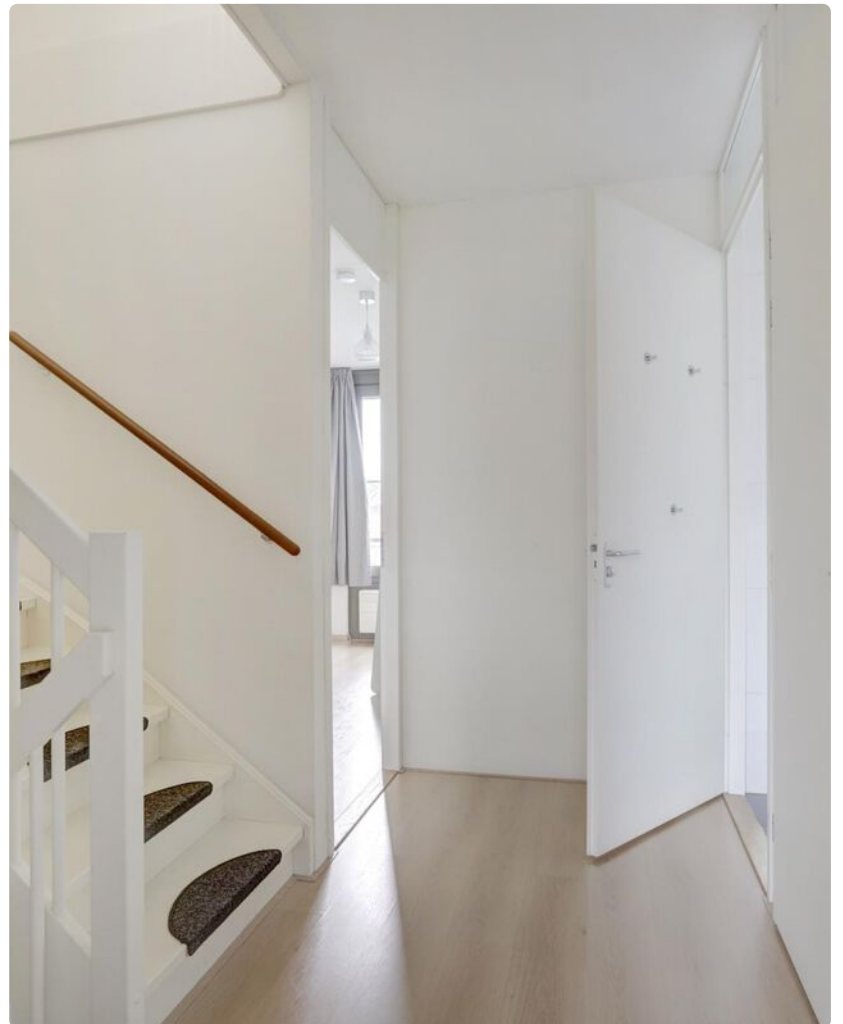












Tweede verdieping:

Overloop met toilet, vaste kast en toegang tot de badkamer, 2e en 3e slaapkamer.

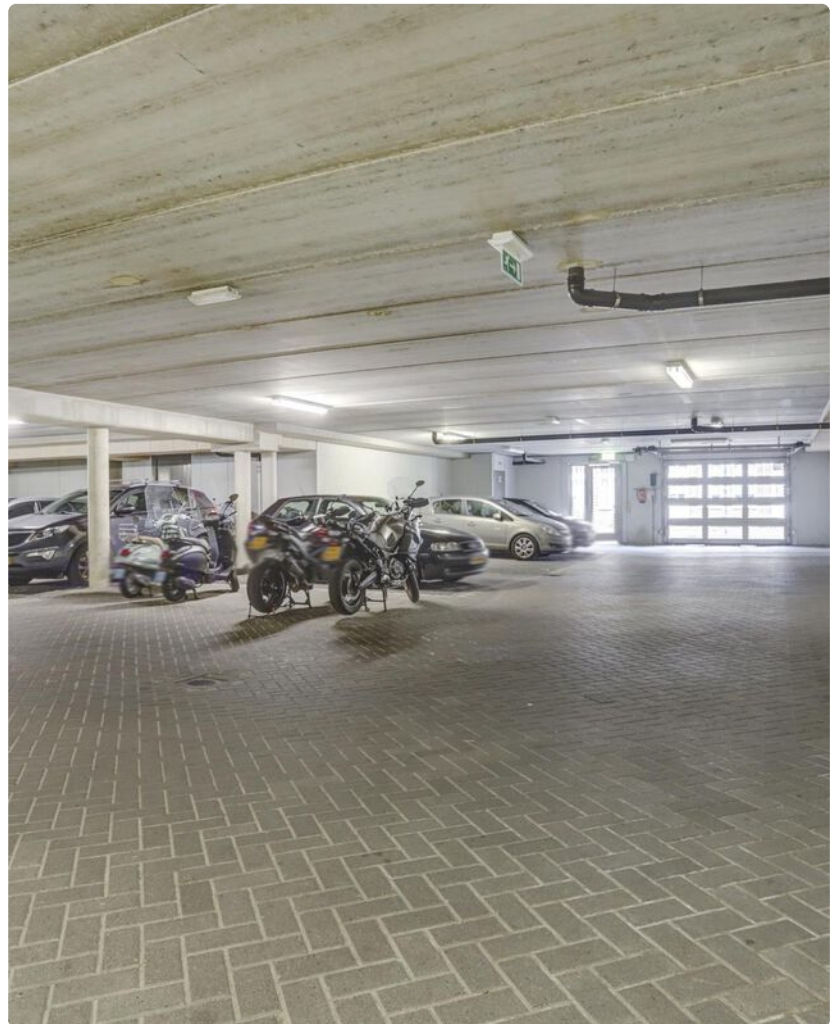
De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een airco en kijkt uit op het eigen terras en de gemeenschappelijke binnentuin, de slaapkamer is gelegen over de hele breedte van de woning en beschikt over grote kasten met roldeuren en verlaagde plafonds met inbouwspots. Aan de voorzijde is de 3e slaapkamer naast de badkamer gelegen, deze beschikt over een op afstand bedienbaar zonnescerm. De complete badkamer is volledig betegeld en voorzien van mechanische ventilatie, dubbele wastafel, spiegelkast, ligbad onder het raam, vloerverwarming, douchecabine en een handdoekradiator. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en strakke wandafwerking, wat zorgt voor een moderne uitstraling.



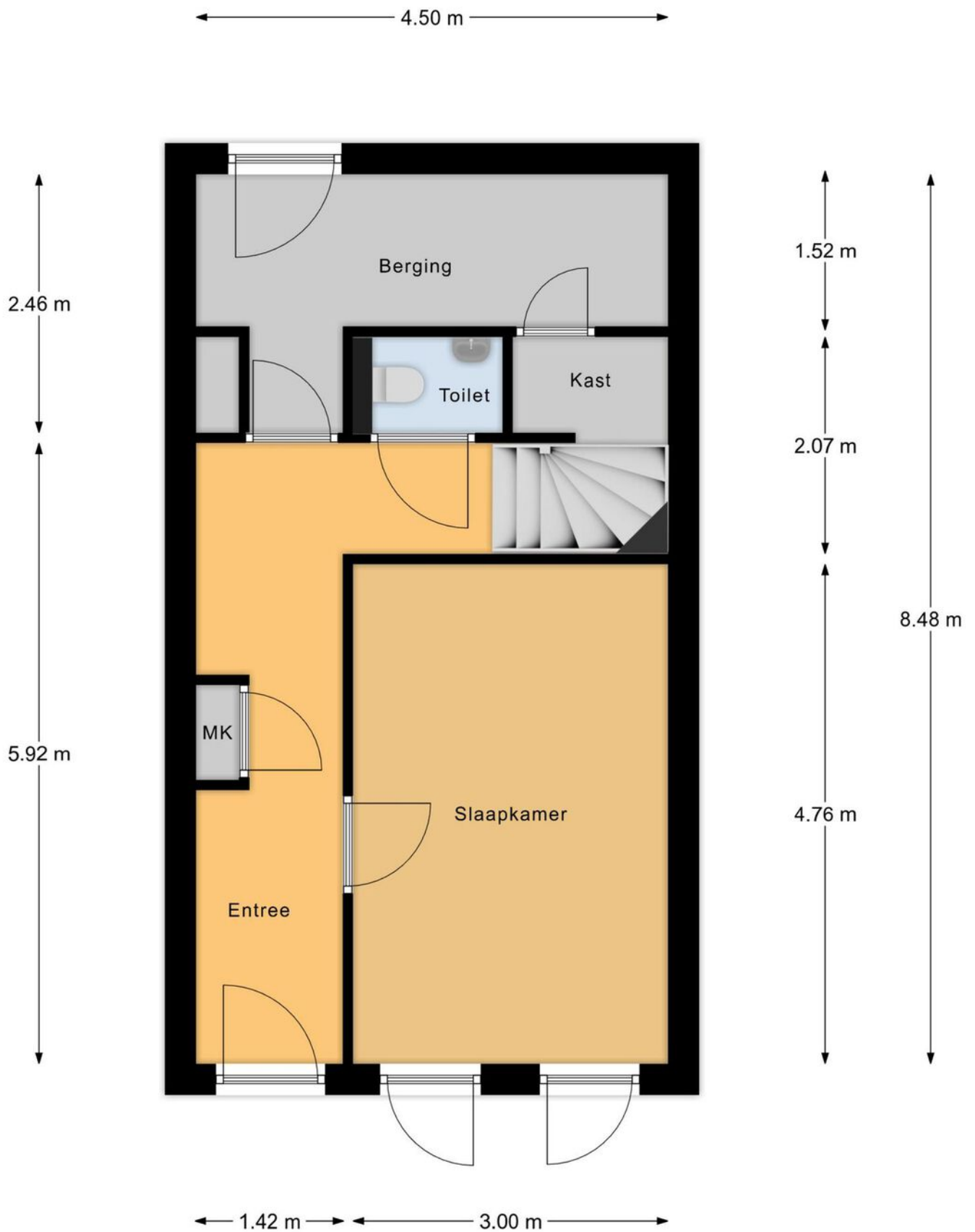
Derde verdieping:

Middels het vaste trappenhuis is de derde en tevens bovenste verdieping bereikbaar. Overloop met separate wasruimte, 2 slaapkamers met een plafondhoogte tot wel 4 meter en het tweede terras. De wasruimte biedt voldoende ruimte voor het opstellen van de wasapparatuur en de cv-ketel. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn twee ruime en lichte slaapkamers gelegen. De slaapkamer aan de voorzijde biedt toegang tot het tweede, zonnige, terras via de schuifpui. Het terras is gelegen op het zuidoosten en heeft de gehele ochtend en grootste deel van de middagzon. Daarnaast is dit terras voorzien van een separate af te sluiten buitenkraan. Het terras beschikt over een weids uitzicht over de historische binnenstad van Gouda. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en strakke wandafwerking, wat zorgt voor een moderne uitstraling.



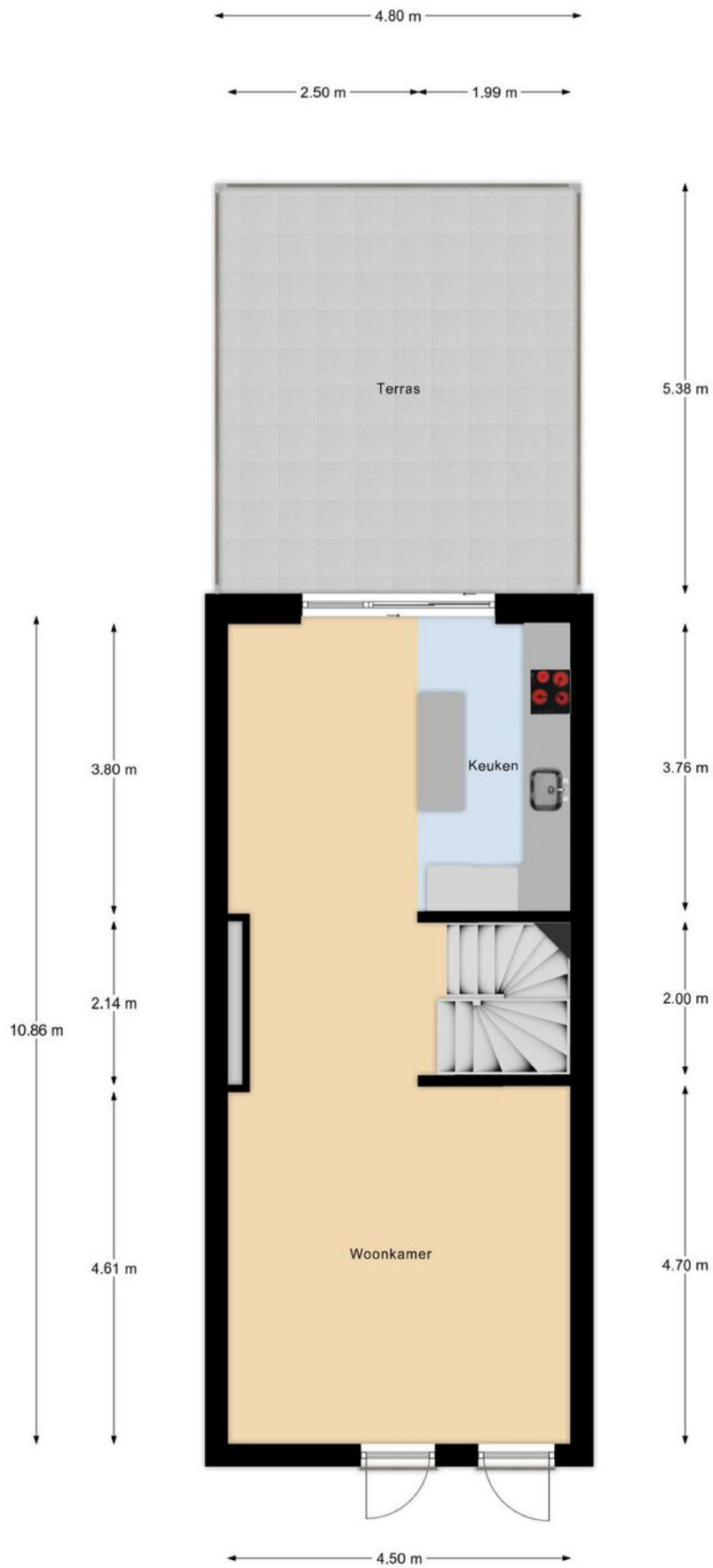


Plattegrond



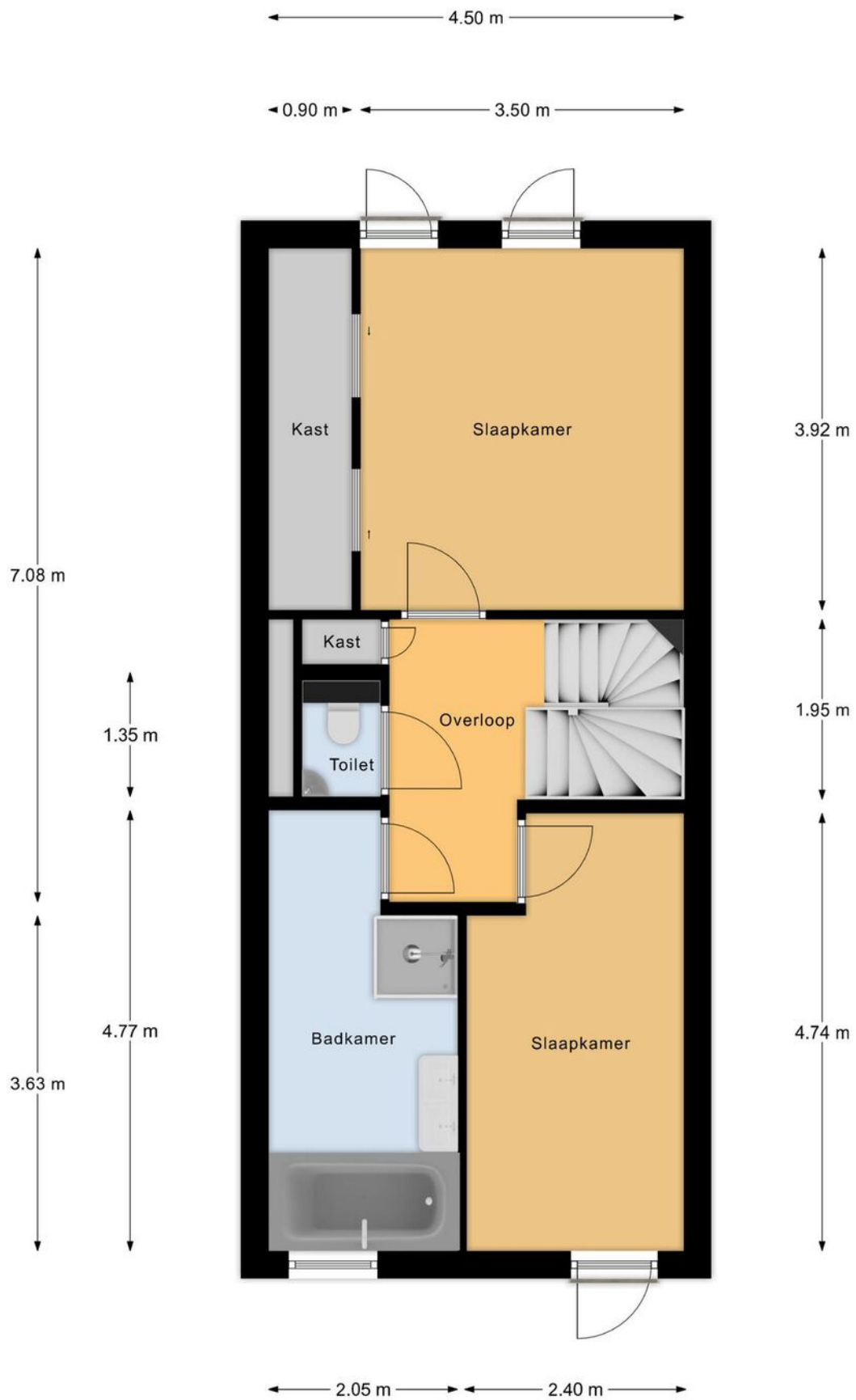
Begane Grond

Plattegrond



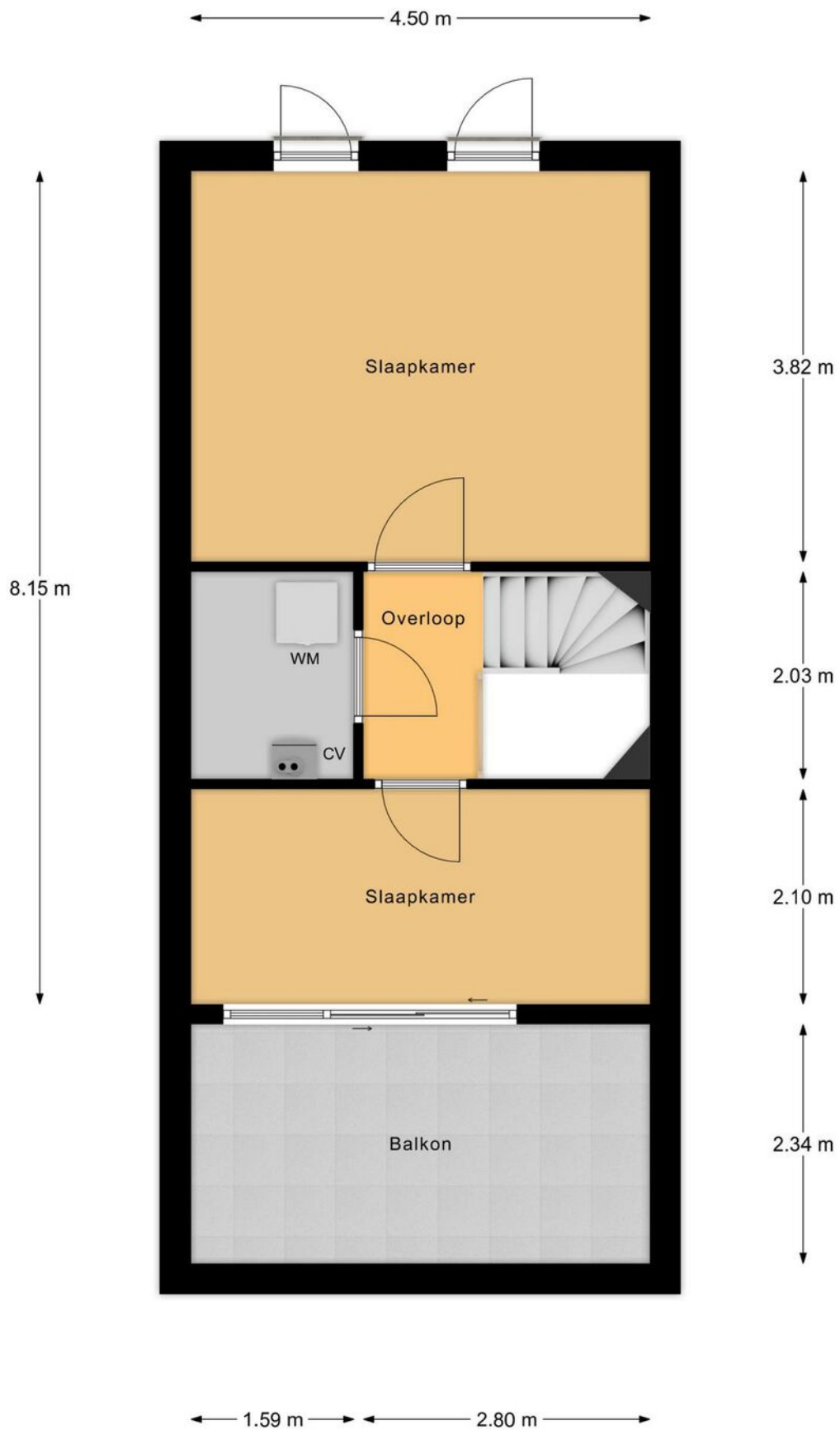
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



3e Verdieping

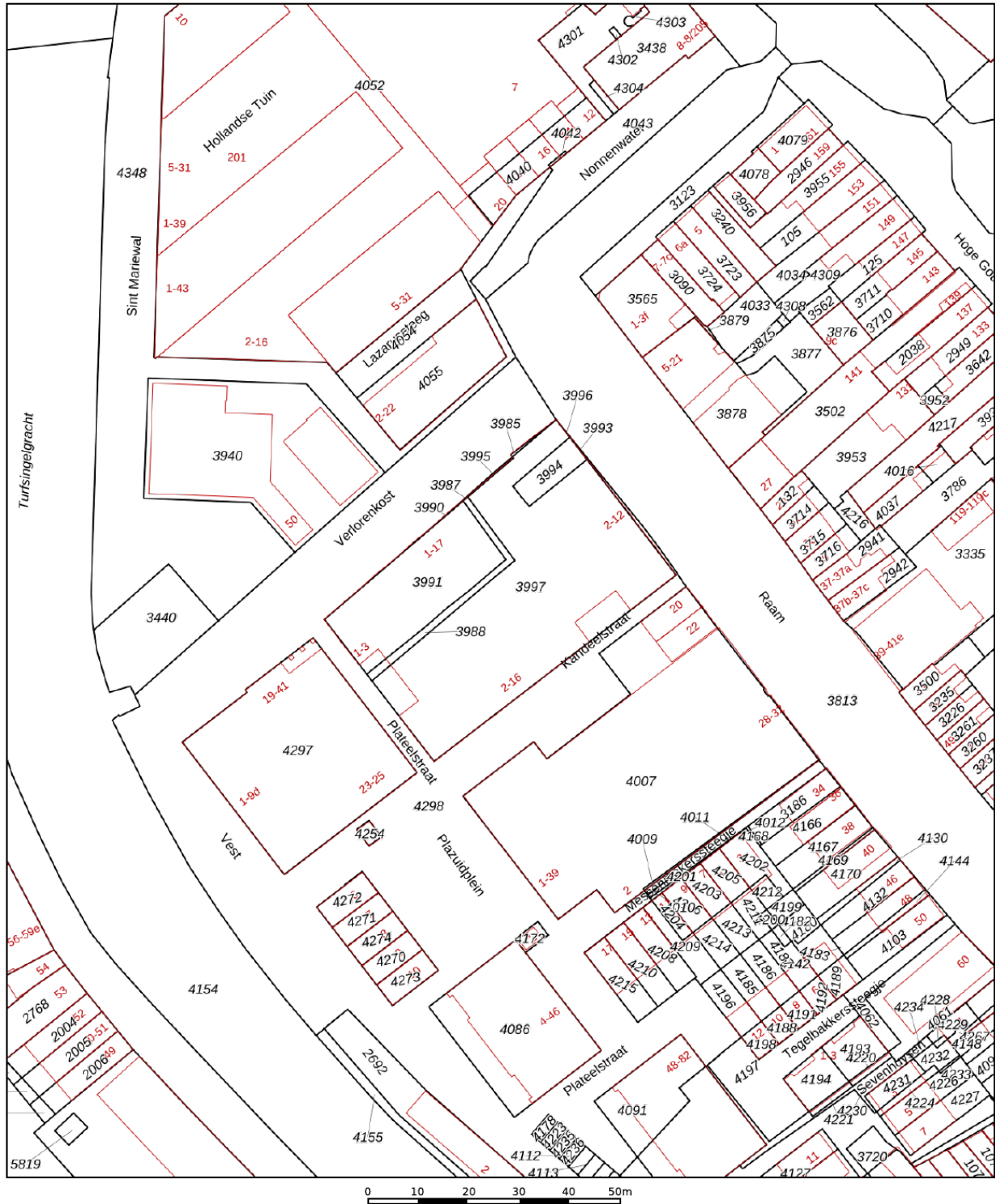
▶ Plattegrond

← 2.50 m →

↑
6.00 m
↓




Parkeerplaats

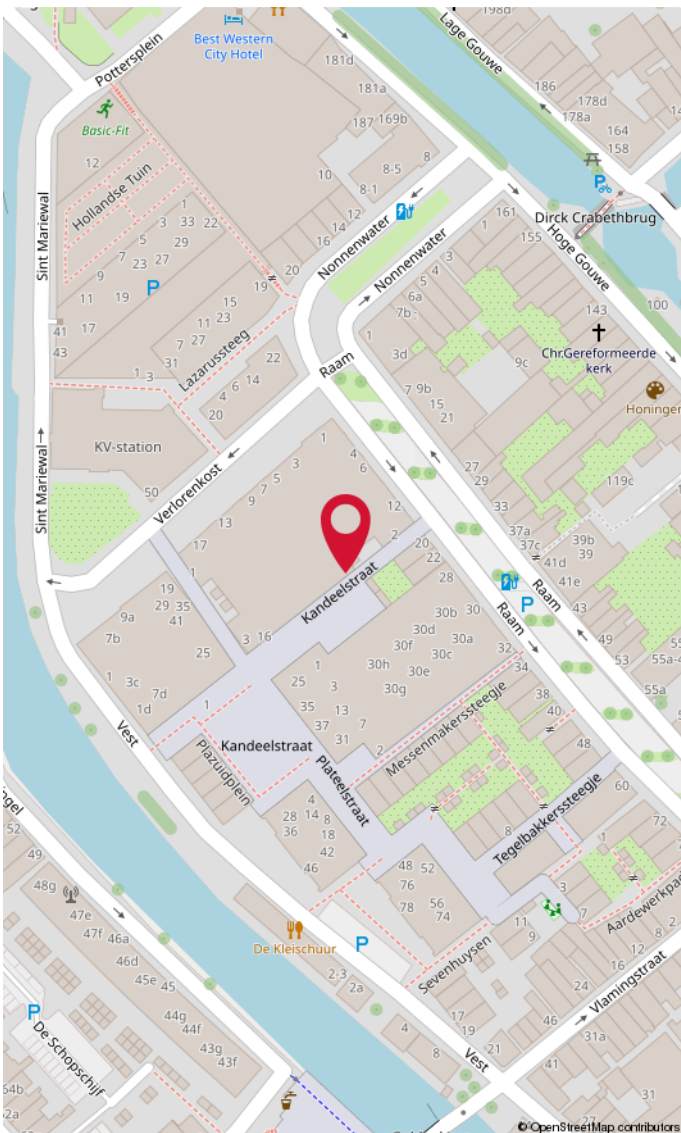
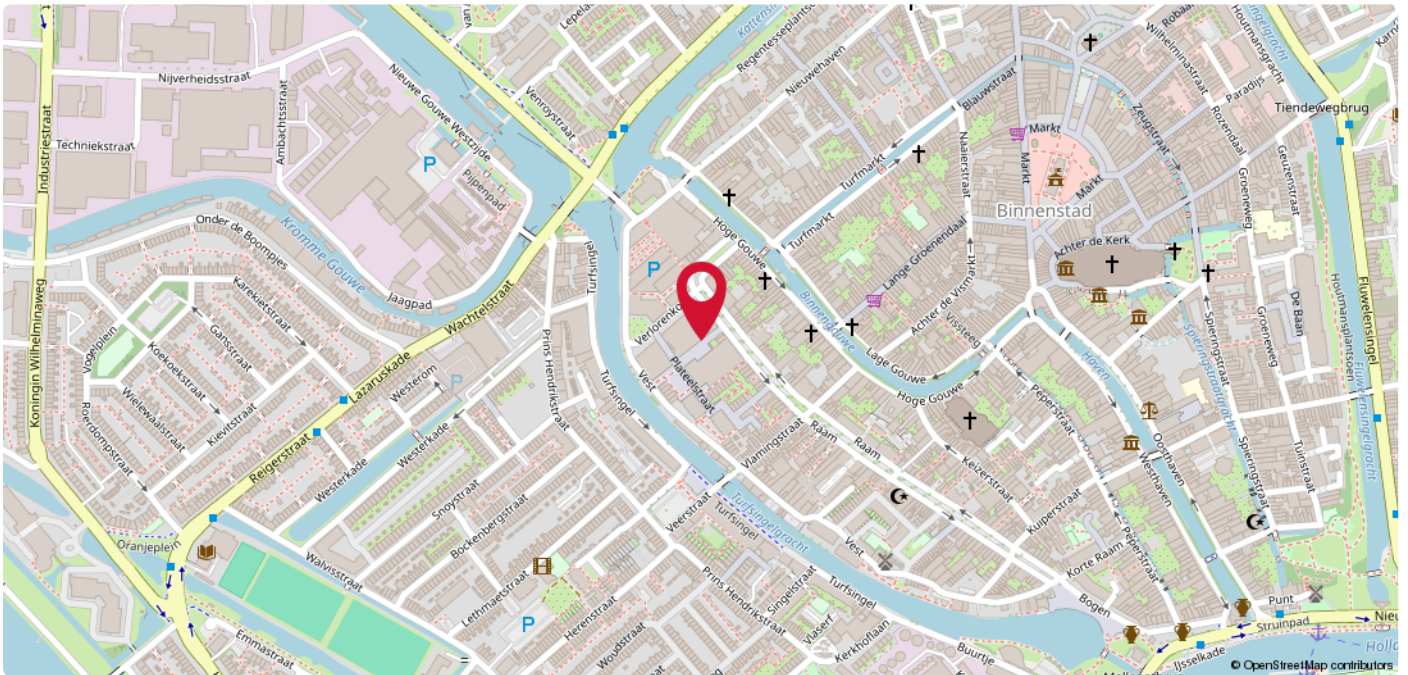


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Gouda
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3985
	Bebouwing		

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.



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 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?

