



TE KOOP

Dercksenstraat 4, Gouda

€ 350.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
110 m²



Perceeloppervlakte
152 m²



Inhoud
382 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
D



Omschrijving

Royale en comfortabele tussenwoning gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik. Deze fijne woning biedt maar liefst zes kamers inclusief een ruime zolder met diverse indelingsmogelijkheden. Onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin op het Westen met praktische vrijstaande stenen berging. Deze heerlijke woning is gelegen in een rustige straat, ideaal voor gezinnen, met scholen, winkels en openbaar vervoer op loopafstand.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1962;
- Royale eengezinswoning;
- Voor- en achtertuin;
- Vier slaapkamers en een ruime vrij in te delen zolder;
- Vrijstaande berging in de achtertuin met achterom;
- Zonnige achtertuin op het Westen;
- Gelegen in een kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen nabij.



Begane grond:

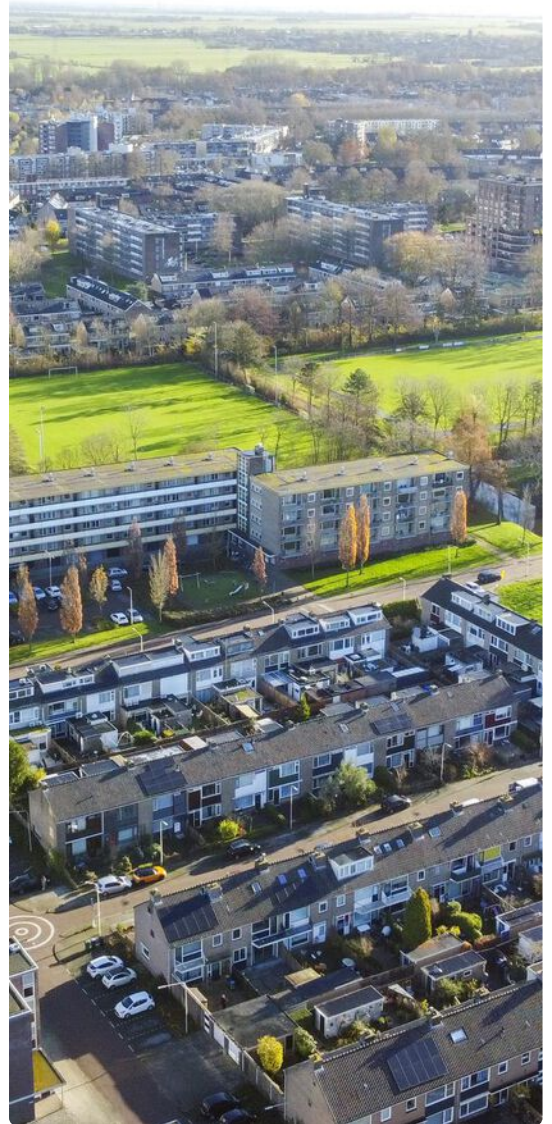
Entree, hal met meterkast, garderobe, nette toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping met daaronder een praktische trapkast. Vanuit de hal is de royale en lichte woonkamer bereikbaar.

De woonkamer beschikt aan de voorzijde over grote raampartijen, die zorgen voor veel natuurlijk licht. Hier is een gezellige zithoek gesitueerd met uitzicht op de woonstraat. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, centraal gelegen naast de keuken. De grote schuifpui aan de achterzijde zorgt voor een uitstekende lichtinval en directe toegang tot de tuin.

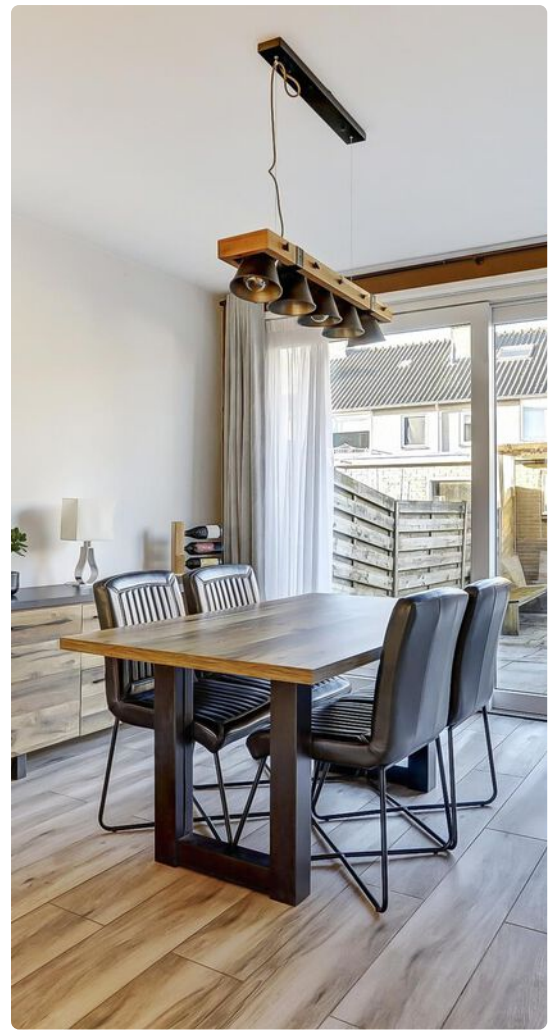
De open keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en kenmerkt zich door een fraaie afwerking in een blauwe kleur, welke is gecombineerd met een houtlook aanrechtblad.

Eerste verdieping:

Hal met toegang tot de badkamer, de trapopgang naar de tweede verdieping en vier slaapkamers in diverse groottes op deze verdieping. Twee van de slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning, terwijl de andere twee aan de achterzijde liggen. Een van de slaapkamers aan de achterzijde biedt toegang tot een balkon, een heerlijke plek om van de buitenlucht te genieten. De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, toilet en wastafel.









Tweede verdieping:

De open zolderruimte is uitgerust met diverse inbouwkasten onder de knieschotten. Daarnaast bevinden zich hier de opstelplaats van de cv-ketel en meerdere dakramen. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor vrije invulling en kan eenvoudig worden ingericht voor het creëren van extra kamers.

Perceel:

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een centraal geplaatste boom en een looppad naar de voordeur. De achtertuin is grotendeels bestraat, waardoor er ruimte is voor meerdere zithoekjes. Daarnaast beschikt de achtertuin over een vrijstaande stenen berging, ideaal voor het opbergen van fietsen of tuingereedschap. Een praktische achterom zorgt voor extra gebruiksgem









Plattegrond

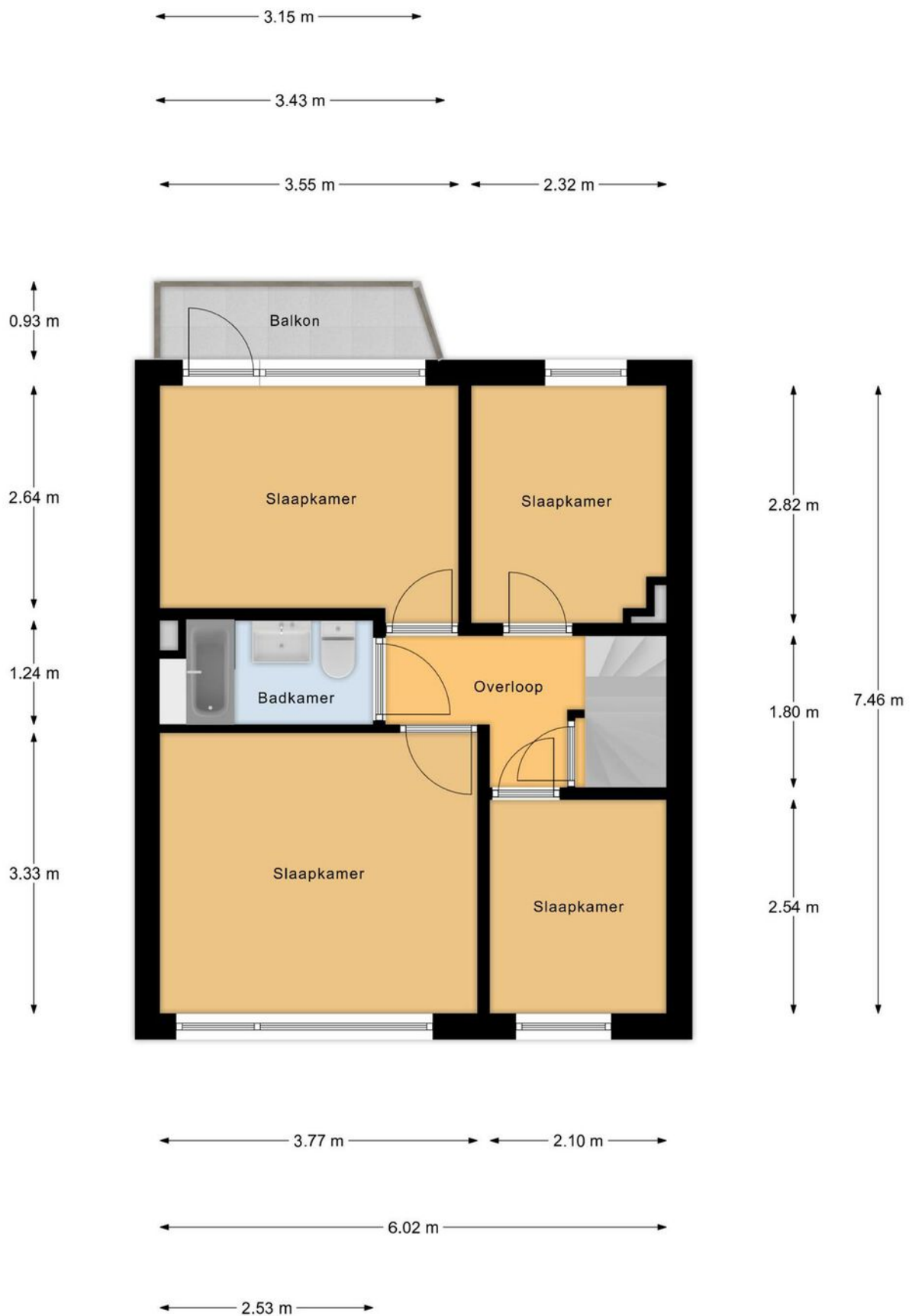
6.03 m

3.54 m 2.20 m



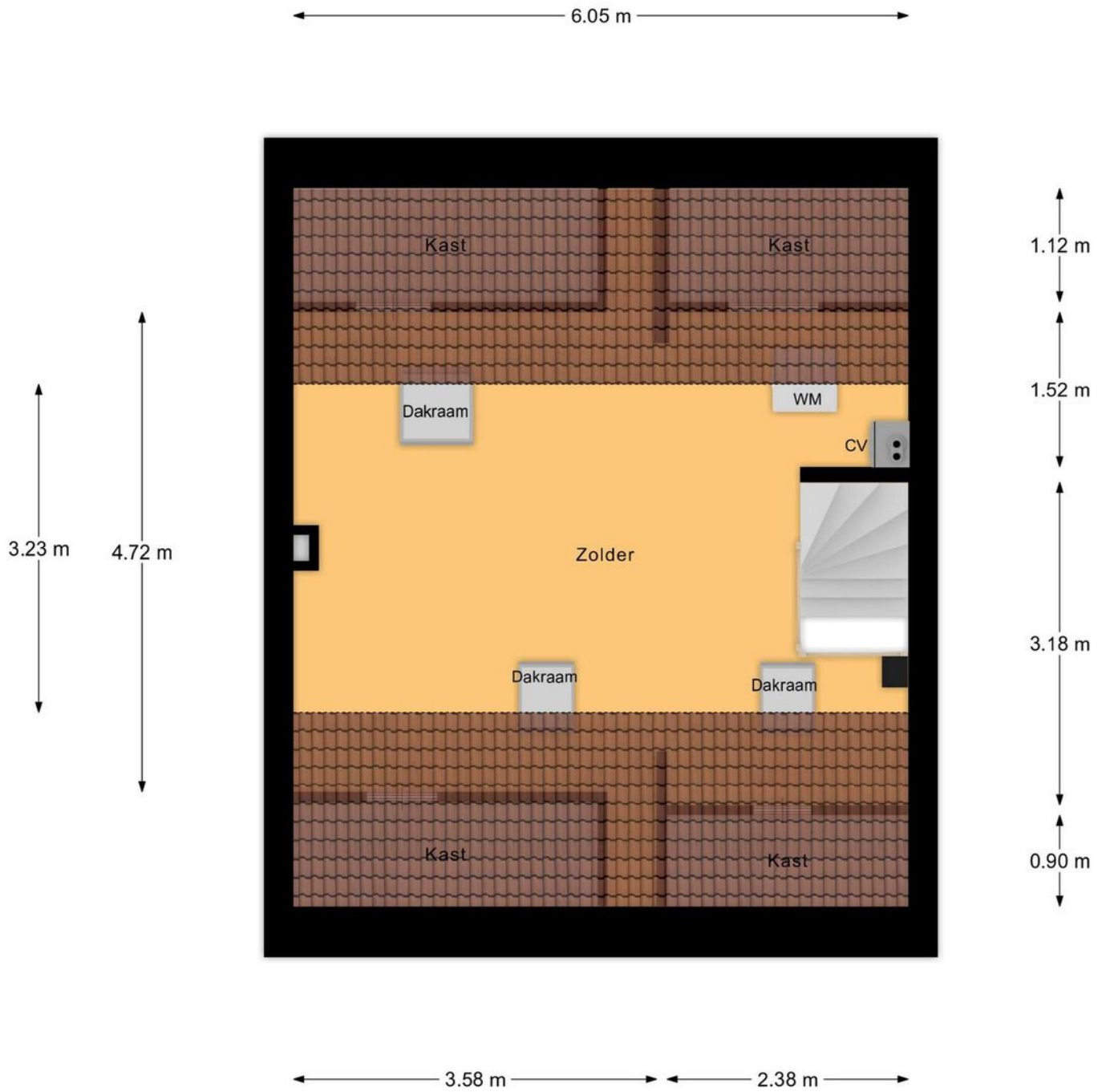
Begane Grond

Plattegrond



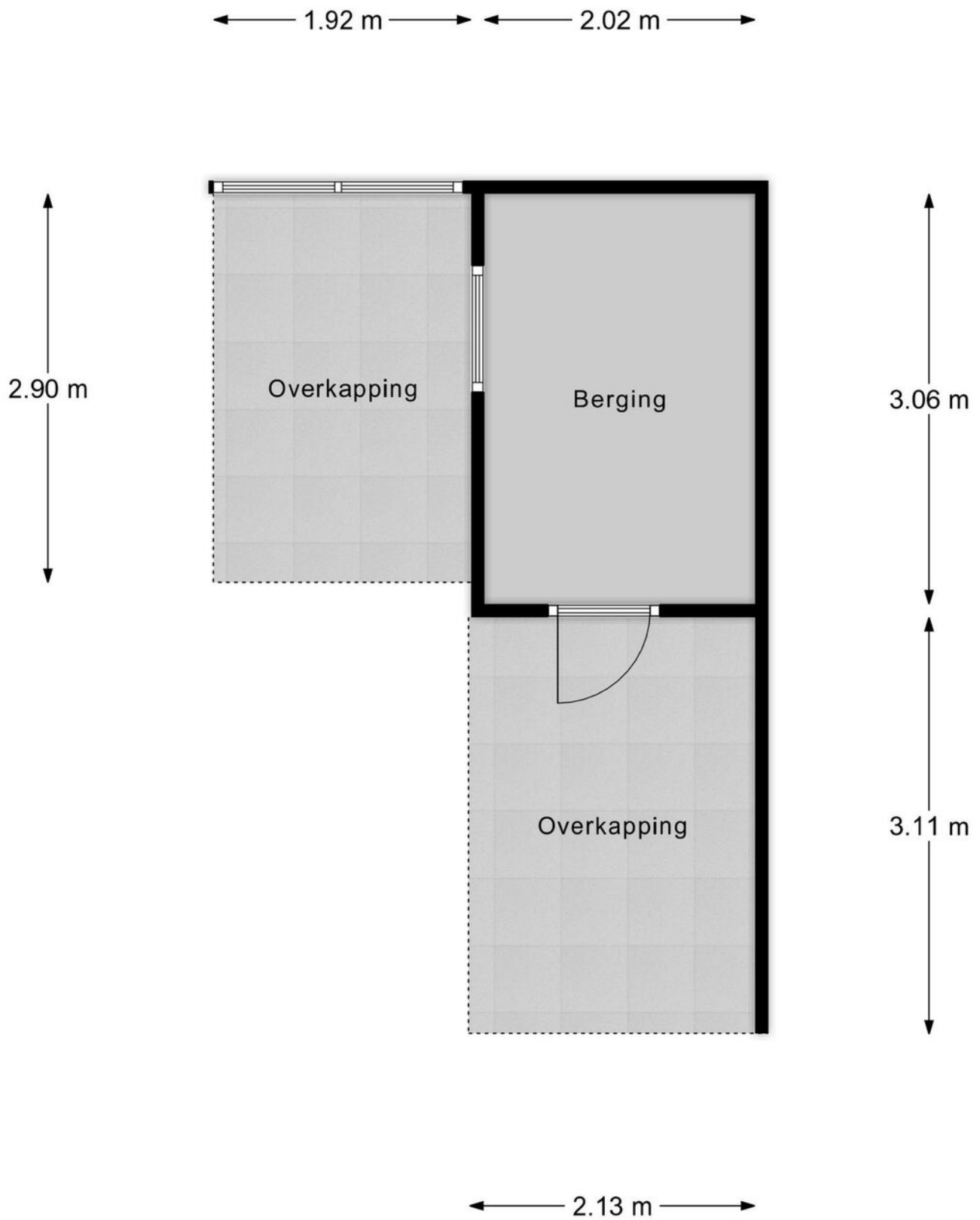
Eerste Verdieping

Plattegrond



Tweede Verdieping

Plattegrond



Berging



0 5 10 15 20 25m

12345

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

Schaal 1: 500

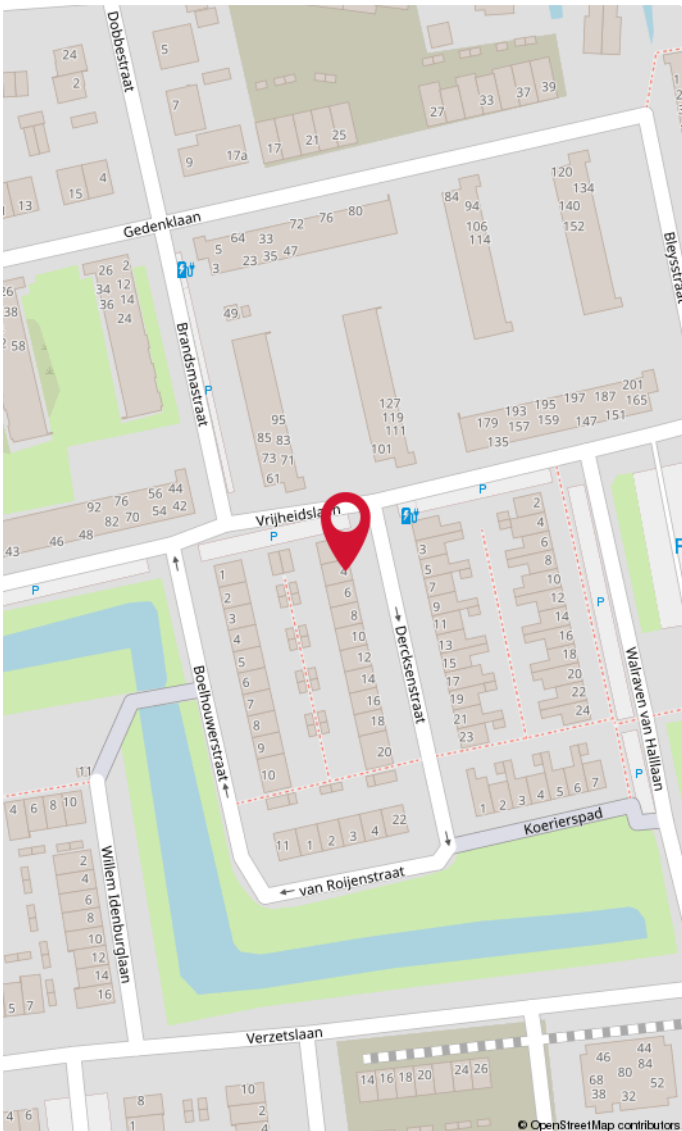
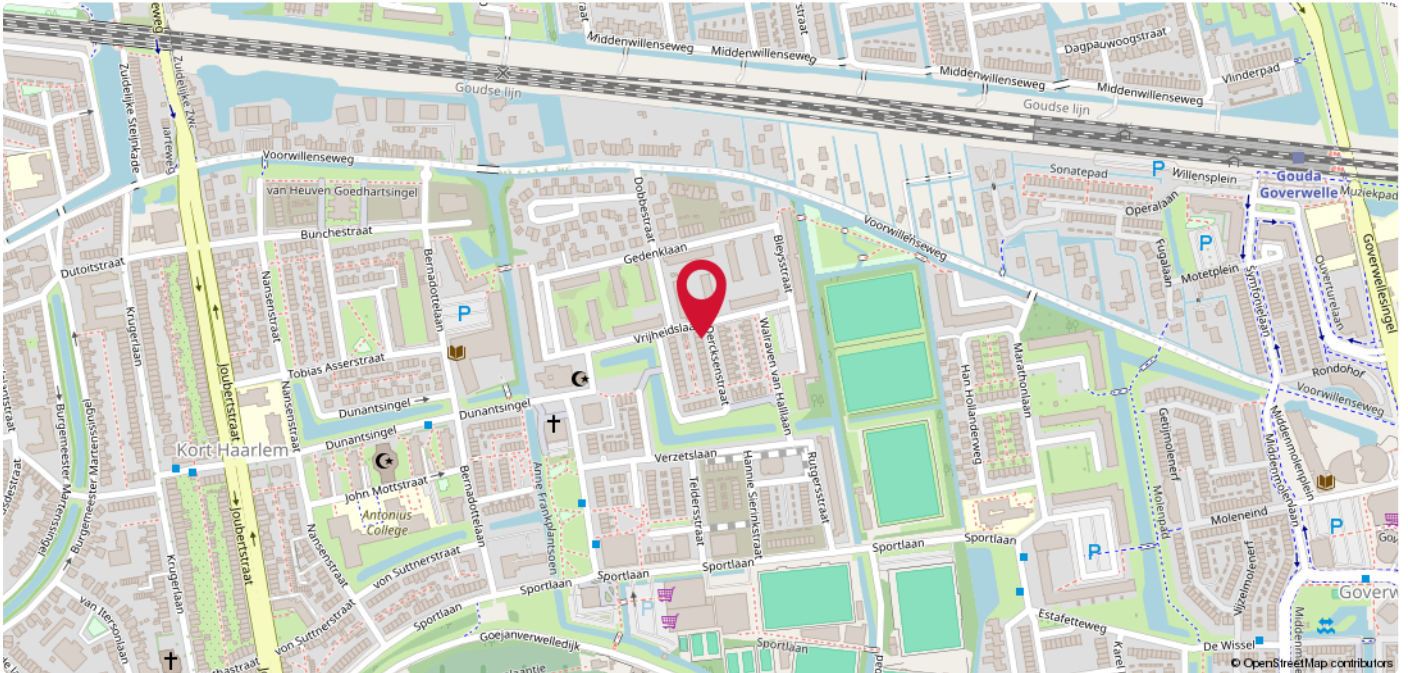
Kadastrale gemeente Gouda
 Sectie K
 Perceel 4324



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Kort Haarlem

In een groene en waterrijke buurt ligt deze goed onderhouden eengezinswoning, met zowel een voor- als achtertuin, en een aantrekkelijk vrij uitzicht op groen en water aan de voorzijde. De achtertuin, die op het oosten ligt, is voorzien van een handige achterom en een vrijstaande stenen berging. De woonkamer baadt in natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Met in totaal vijf slaapkamers biedt deze woning voldoende ruimte voor een gezin of voor wie extra slaap- of werkkamers nodig heeft.

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange roof icon above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo and text is mounted on a wall.

DUPREE
makelaars

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoekplicht

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 onderzoekplicht. 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?

