



DUPREE
makelaars

TE KOOP

Lange Groenendaal 47, Gouda

€ 725.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
208 m²



Perceeloppervlakte
124 m²



Inhoud
876 m³



Aantal kamers
8



Energielabel
C



Omschrijving

Licht, ruimte, historie – en dat uitzicht!

Wonen in het hart van Gouda, in een karakteristieke bovenwoning met panoramisch uitzicht over de stad. Vanaf je zonnige balkon kijk je uit op iconen als de Sint-Janskerk, het historische stadhuis en de molen – alsof je zelf een ansichtkaart bewoont. Met 208 m² woonoppervlak, hoge plafonds, ornamenten en een luxe afwerking is dit een woning die je niet vaak tegenkomt. Authentiek waar het kan, modern waar het moet.

Uniek wonen in een monumentaal pand

Deze royale bovenwoning is een gemeentelijk monument en maakt deel uit van een van de hoogste gebouwen van de binnenstad. Daardoor geniet je niet alleen van extra licht en ruimte, maar ook van een uitzicht dat elke dag weer indruk maakt. En dat allemaal op een paar stappen van de gezellige Markt, met z'n terrassen, winkels en cultuur.



Woonplezier met stijl én comfort.

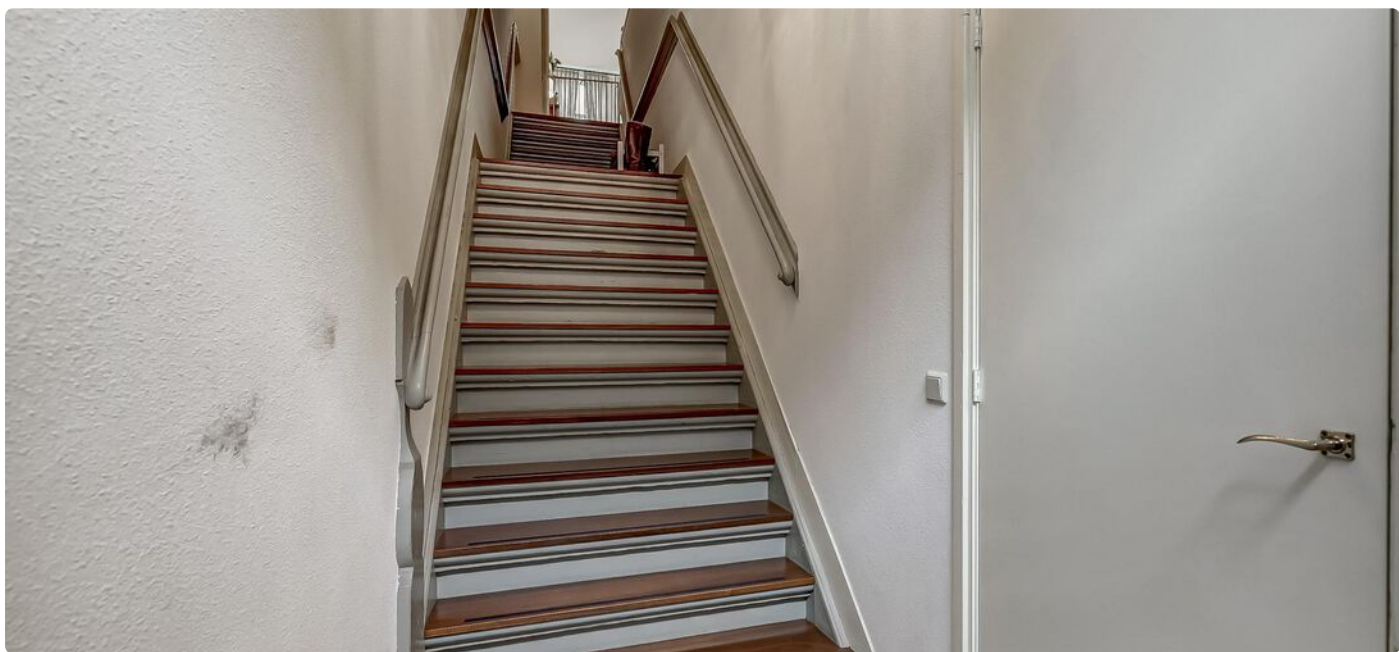
De woning is grotendeels gemoderniseerd en met zorg bewoond. In de riante woonkamer valt direct de eikenhouten vloer in Versailles-patroon op (2019), net als de sierlijke plafondornamenten en de openslaande deuren naar het zonnige balkon op het zuidoosten. Hier is het heerlijk toeven met een boek, een kop koffie of een glas wijn in de avondzon. De krachtige airco houdt het binnen aangenaam koel, ook op warme zomerdagen.

De luxe keuken (2019) is een droom voor kookliefhebbers: natuurstenen blad, hoogwaardige Neff-apparatuur (incl. stoomoven met Slide&Hide), en voldoende praktische werkruimte voor al je culinaire ideeën. Aangrenzend vind je de stijlvolle eetkamer – perfect voor heerlijke diners met vrienden of familie.

Ruimte om te leven, te werken en te ontspannen. Op de tweede verdieping vind je twee comfortabele slaapkamers, beide met een eigen badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is uitgerust met airco en een grote badkamer met ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en toilet. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een moderne en-suite met douche en toilet – ideaal als logeerkamer of thuishkantoor.

Er is ook een handige tussenverdieping die je flexibel kunt inrichten als werkkamer of lounge. De ruime vliering biedt volop opbergmogelijkheden en zelfs potentie voor een extra slaapkamer.









Slim en toekomstbestendig

Met glasvezelinternet en Cat-6 bekabeld netwerk voor snelheden tot 10 Gbps op iedere verdieping, is dit huis meer dan geschikt voor thuiswerken, gamen en streamen. De CV-ketel is van 2015, de airco van 2021. De technische voorzieningen zijn in orde, en de woning is op veel punten gemoderniseerd.

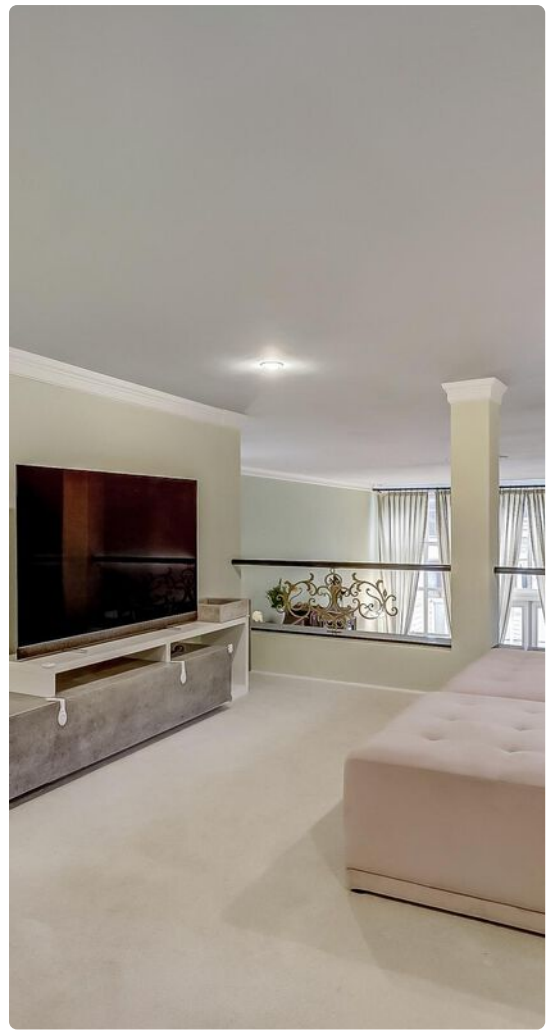
Bijzonderheden op een rij:

- Woonoppervlakte: 208 m²
- Gemeentelijk monument met authentieke details
- Zonnig balkon op het zuidoosten met prachtig uitzicht
- Versailles-eikenhouten vloer (2019) en plafondorn
- Luxe keuken (2019) met natuurstenen blad, een boiler voor warm water en Neff-apparatuur
- Twee slaapkamers met elk een eigen badkamer
- Airconditioning op eerste verdieping en achterste slaapkamer
- Glasvezel + razendsnel bekabeld netwerk (geschikt voor snelheden tot 10 Gbps)
- Ruime vliering met uitbreidingsmogelijkheden
- Centrale ligging in hartje Gouda, op steenworp van de Markt

Let op: de woning en de ondergelegen winkel moeten nog worden gesplitst; de VvE moet nog worden opgericht. De winkelruimte (verhuurd) is ook te koop. Informeer bij Dupree Makelaars.

















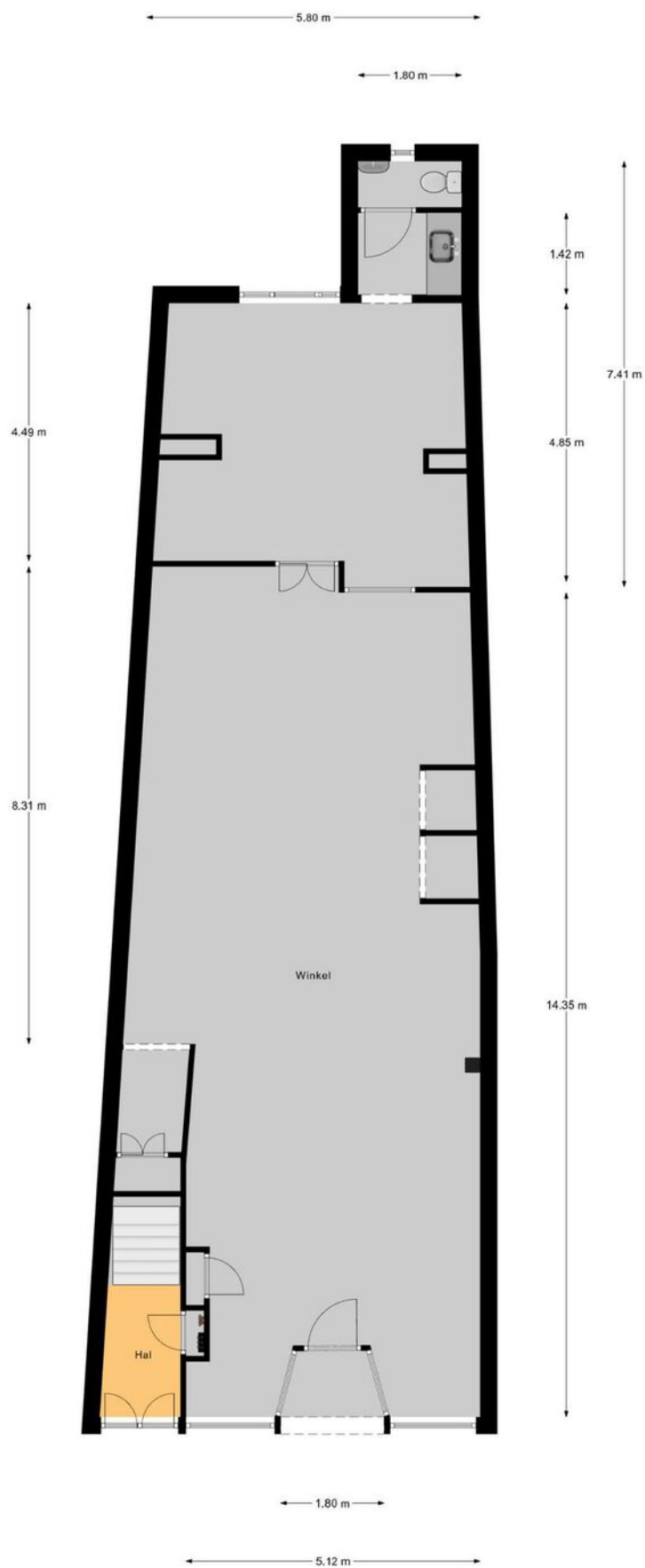






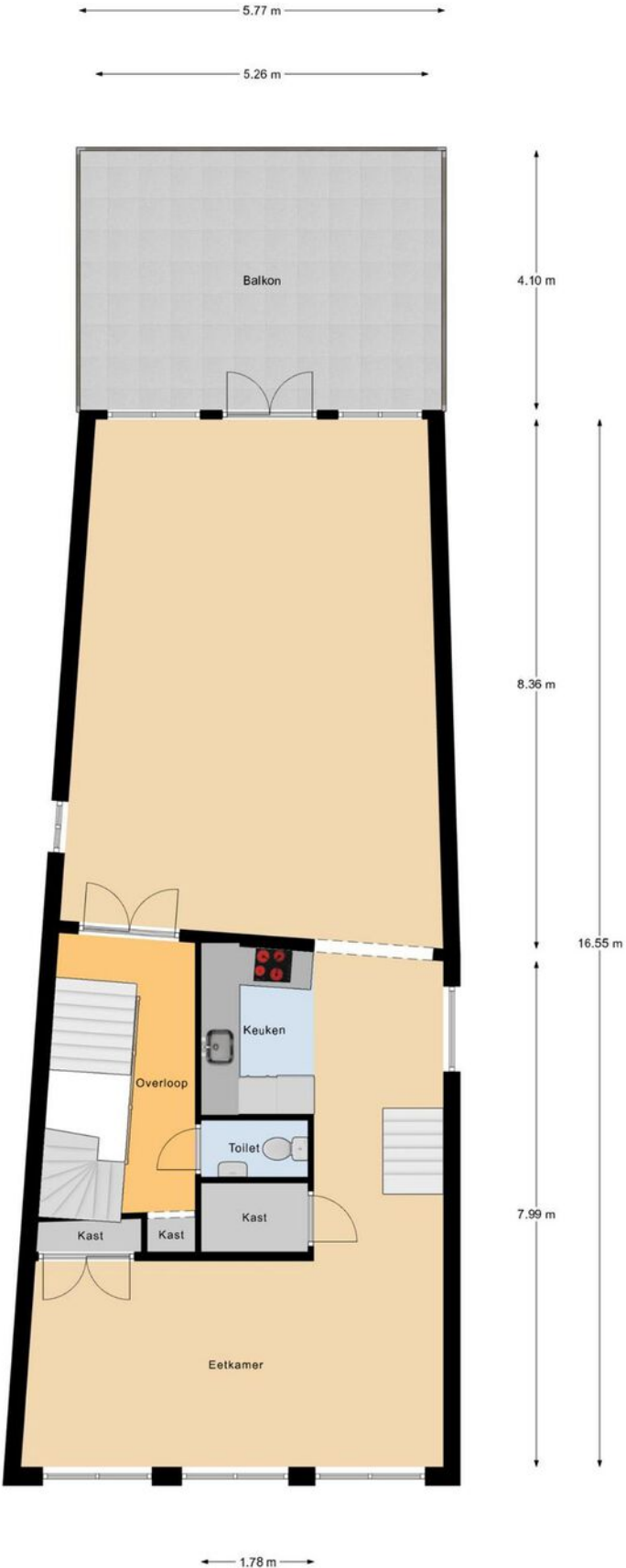


Plattegrond



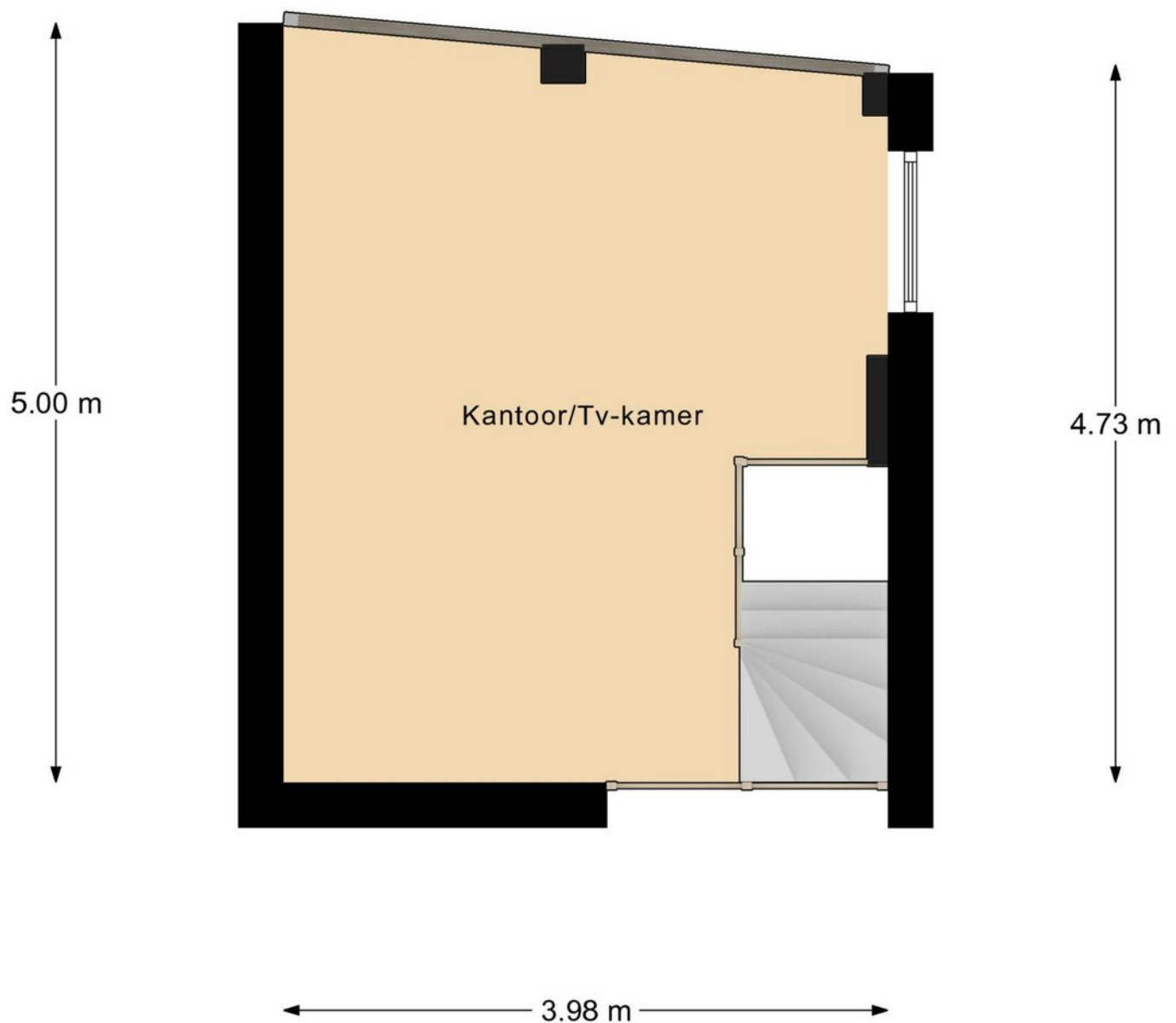
Begane Grond Hal

▶ Plattegrond



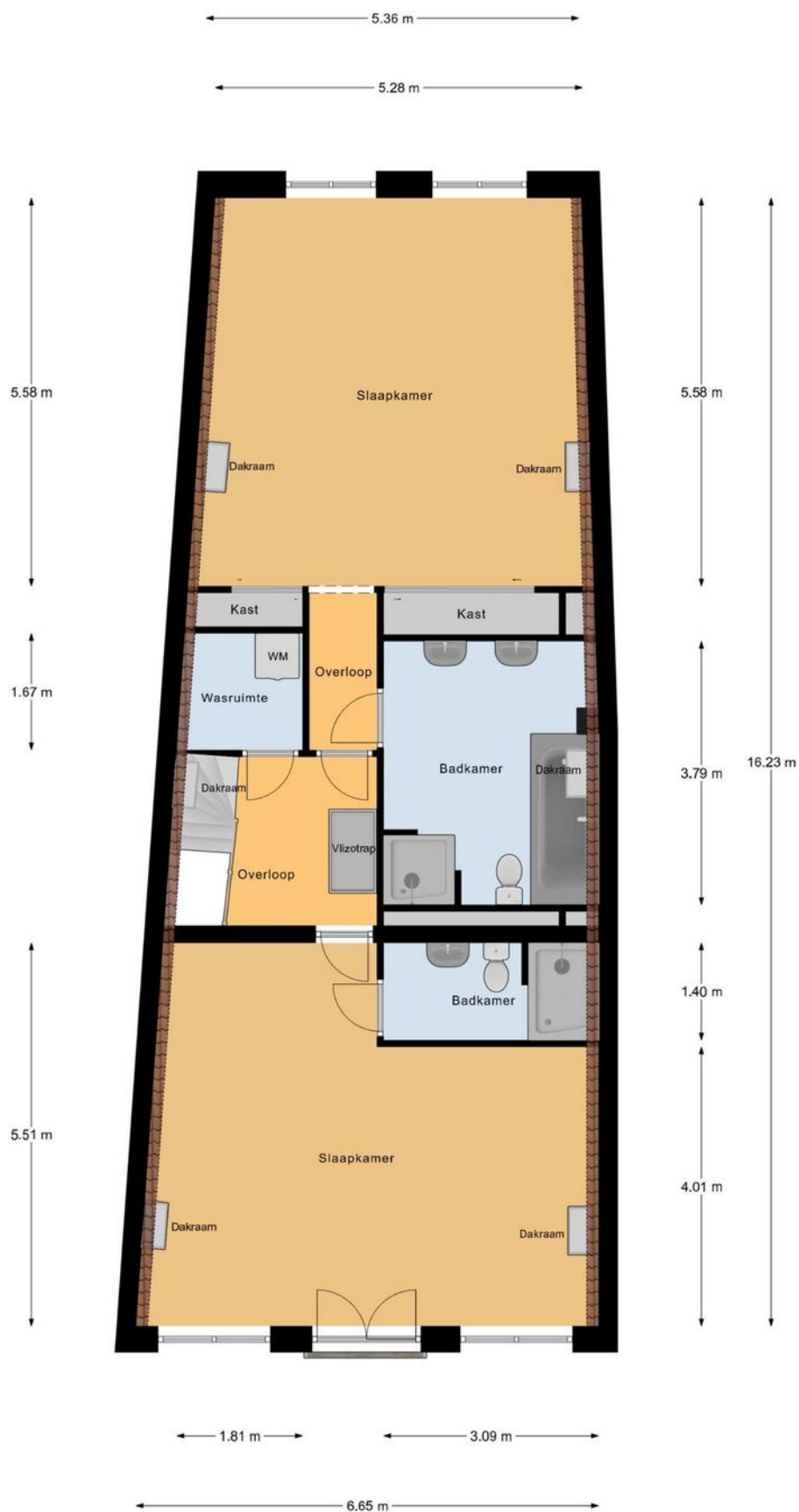
1e Verdieping

Plattegrond



Tussen Verdieping

Plattegrond

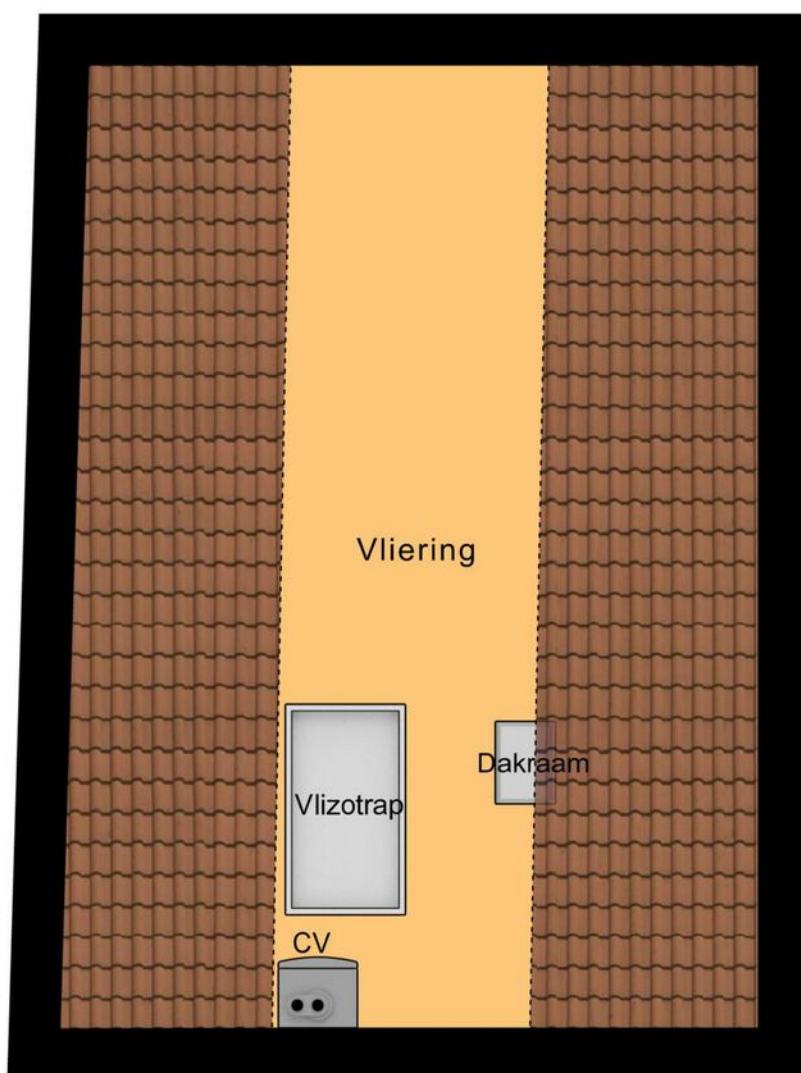


2e Verdieping

Plattegrond

3.86 m

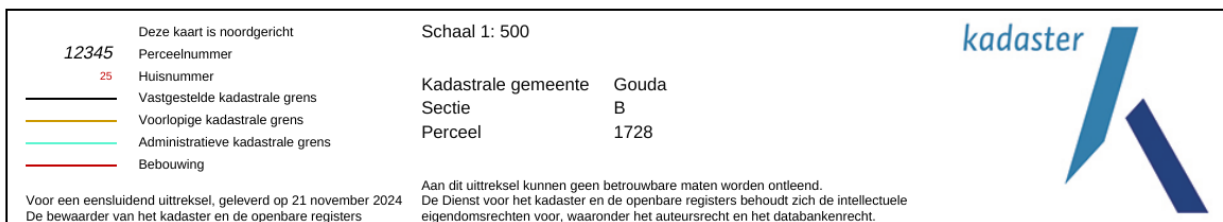
1.49 m



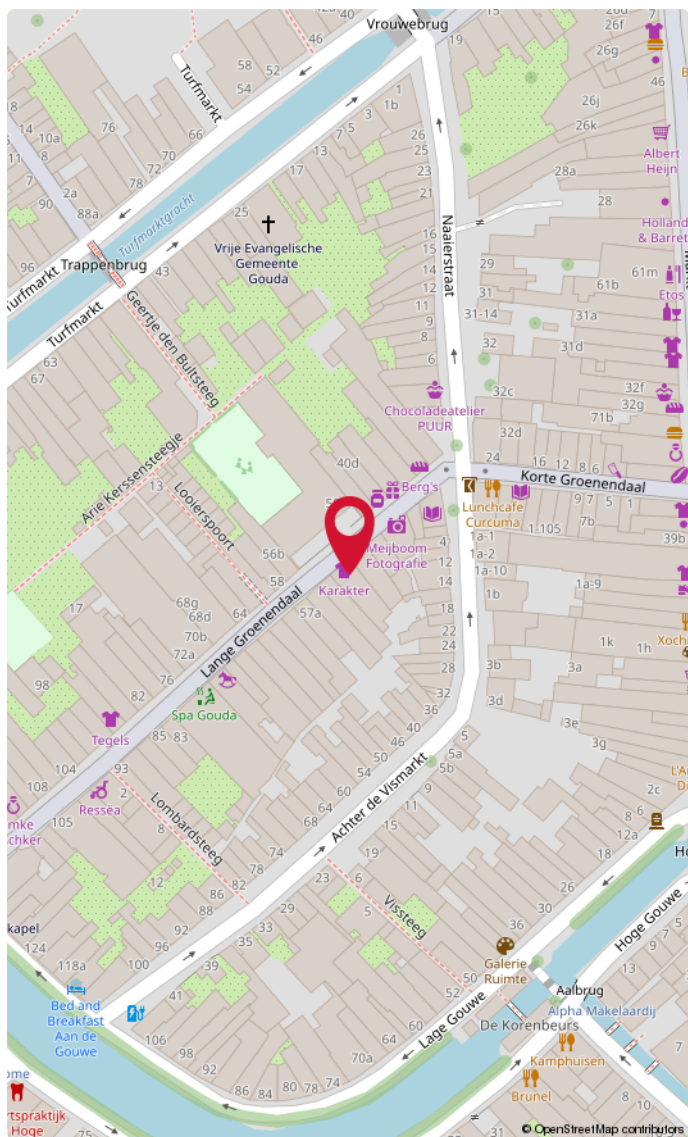
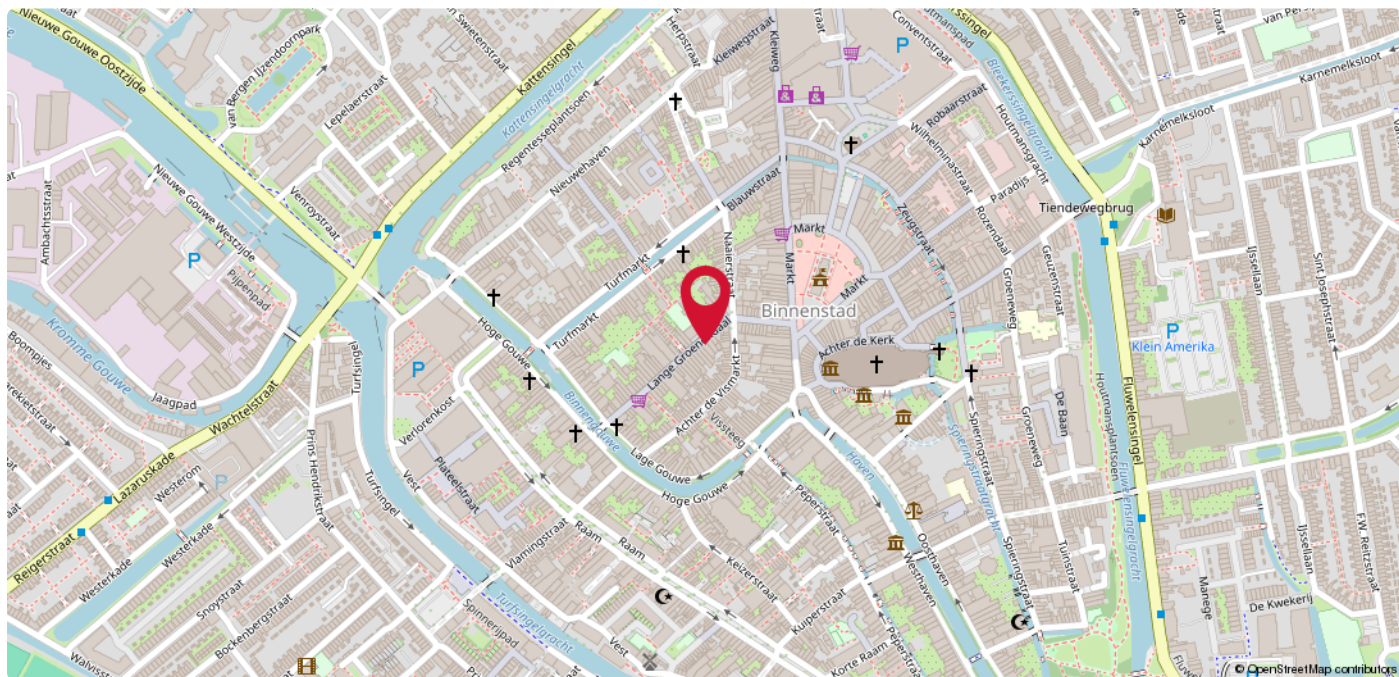
5.56 m

4.07 m

Vliering

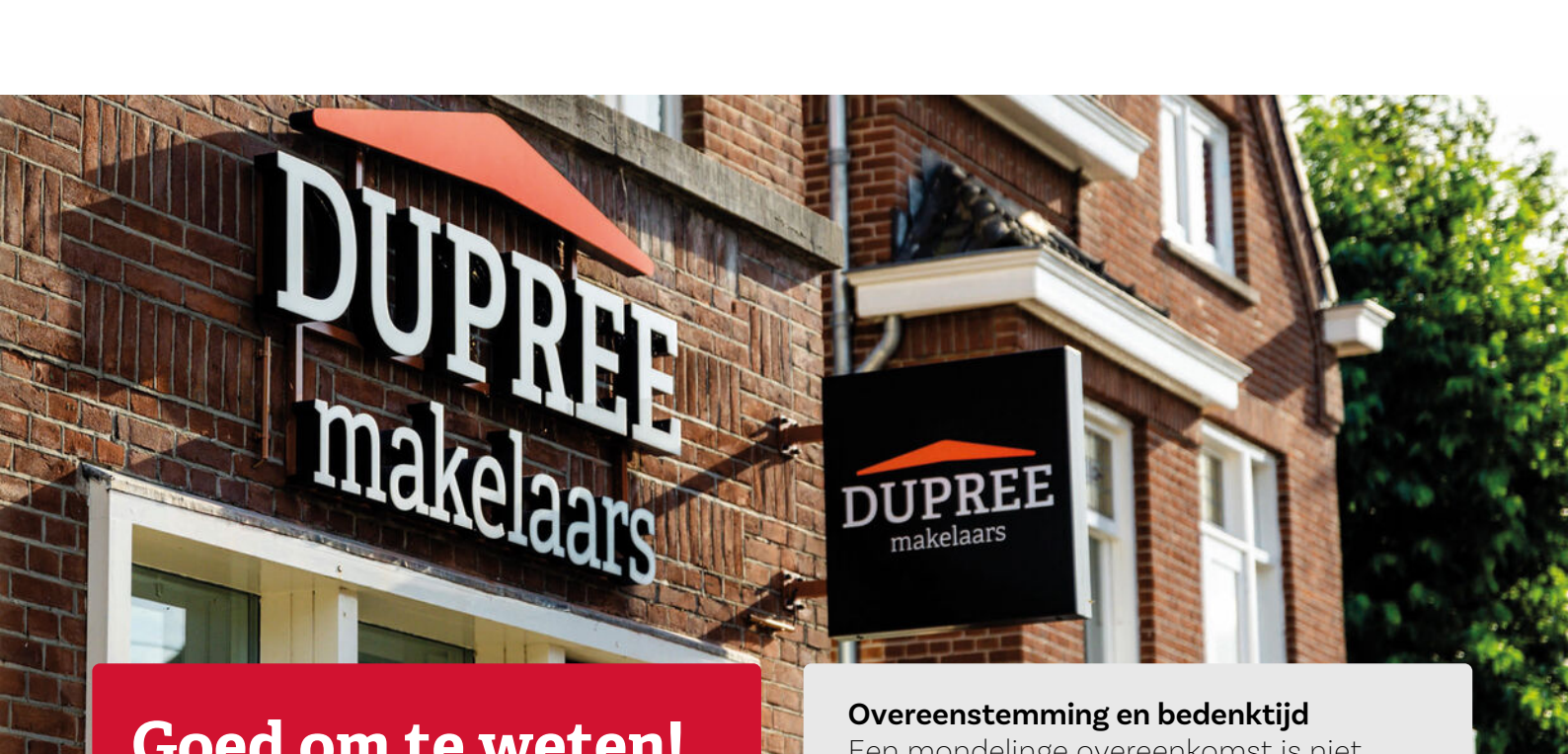


Locatie



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?



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://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

