



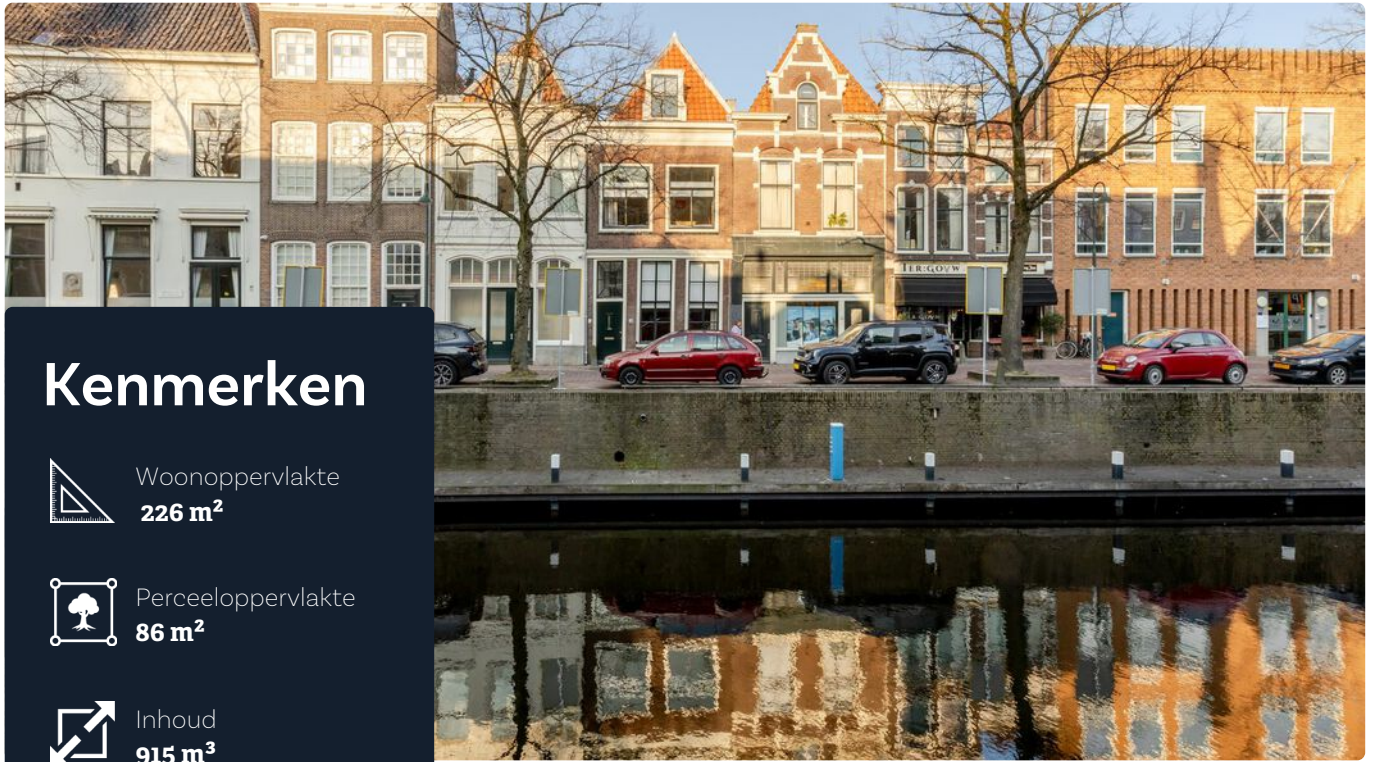
DUPREE
makelaars

TE KOOP

Oosthaven 20, Gouda

€ 835.000 k.k.





Kenmerken



Woonoppervlakte
226 m²



Perceeloppervlakte
86 m²



Inhoud
915 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
C



Omschrijving

Dit prachtige grachtenpand uit 1906, gelegen aan een van de mooiste grachten van Gouda, biedt een unieke kans voor liefhebbers van karakter en comfort. Dit rijksmonument combineert historische charme met moderne luxe en is midden in het centrum gelegen. Met vier ruime slaapkamers en twee badkamers, waaronder een ensuite badkamer grenzend aan de ouderslaapkamer, is er volop ruimte voor het hele gezin. Bovendien is de woning in 2018 volledig gerenoveerd en voorzien van duurzame verbeteringen, zoals acht zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energiekosten en een milieubewuste levensstijl.

Dit prachtige pand bevindt zich op een ideale locatie, op slechts een steenworp afstand van het bruisende centrum en de gezellige markt. Hier vindt u een breed scala aan winkels, boetiekjes en heerlijke restaurants waar u kunt genieten van culinaire hoogstandjes. Of u nu houdt van een rustige wandeling langs de grachten of een levendige avond uit, alles ligt binnen handbereik. Ook het Zuid-Hollandse polderlandschap en de Hollandse IJssel bevinden zich op loopafstand.



Begane grond:

Bij binnenkomst betreedt u een lichte en compacte hal/entree met een meterkast. Vanuit hier heeft u direct toegang tot zowel de voorkamer als de royale woonkeuken.

Aan de voorzijde geniet u van een prachtig uitzicht op de haven. De woonkamer is ruim en sfeervol, met een imposante schouw en een houten vloer. De hoge plafonds van maar liefst vier meter zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel. Een vaste trap in de woonkamer leidt naar de tussenverdieping.

Onder de tussenverdieping, met een lichte verlaagde sectie, bevindt zich de royale keuken met schiereiland en diverse inbouwapparatuur, inductiekookplaat (bora), vaatwasser, koel/vries combinatie, oven en Quooker. De keuken beschikt over veel bergruimte en is afgewerkt met een composiet werkblad. De ruimte is voorzien van een plavuizenvloer, terwijl strakke stucwanden afgewisseld worden met robuuste, karakteristieke stenen muren.

Aan de achterzijde is een doorloop met dakkoepel, die toegang biedt tot een separaat toilet en een wasruimte met opstelplaats voor de wasapparatuur. Onder de trap naar de tussenverdieping is een authentieke inbouwkluis aanwezig. Vanuit de keuken heb je directe toegang tot de wijn/voorraad kelder, ideaal voor liefhebbers van een goed glas wijn.



Tussenverdieping:

De overloop is stijlvol afgewerkt met een luxe eikenhouten wand met glas en biedt toegang tot zowel de trap naar de eerste verdieping als een van de vier ruime slaapkamers. Deze royale slaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, is voorzien van een prachtige houten vloer en beschikt over een luxe en-suite badkamer, exclusief toegankelijk vanuit de kamer. De volledig betegelde badkamer straalt pure luxe uit en is uitgerust met een zwevend toilet, een moderne wastafel, een ruime inloopdouche met een regendouche/handdouche. Tevens is de badkamer voorzien van een elektrische handdoekenradiator. Voor extra comfort is de badkamer voorzien van vloerverwarming en dubbelglas, waardoor het altijd aangenaam warm blijft.



Eerste verdieping:

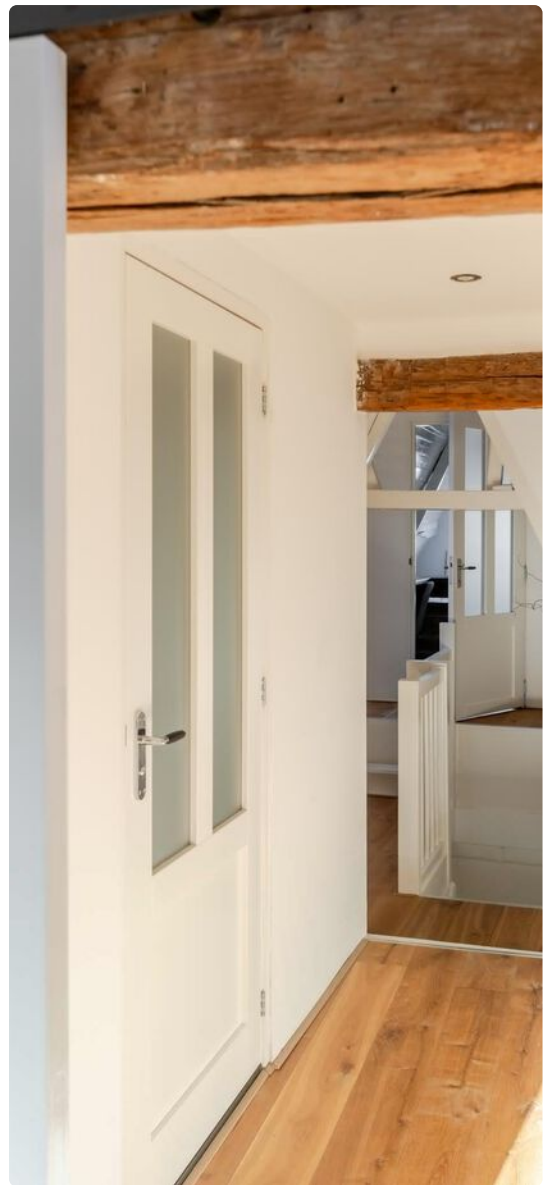
Vanaf de overloop, waar tevens de trap naar de tweede verdieping zich bevindt, heeft u toegang tot een royale ruimte aan de voorzijde. De iets lager gelegen vloer ten opzichte van de overloop en het hoge, sierlijk bewerkte plafond geven deze kamer een imposante uitstraling en prachtig zicht op de Oosthaven.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer (nu in gebruik als werkkamer), compleet met een praktische vaste kast. De gehele verdieping is met oog voor detail afgewerkt, met strakke wanden en elegante houten vloeren, wat zorgt voor een stijlvolle en harmonieuze sfeer.

Tweede verdieping:

De overloop biedt toegang tot een vaste kast, de tweede badkamer, twee sfeervolle slaapkamers en een extra studeerkamer. Wat deze verdieping bijzonder maakt, is de indrukwekkende hoogte van de nok, waarbij de authentieke houten balken prachtig in het zicht zijn gehouden, wat de ruimtes een karakteristieke en warme uitstraling geeft.

De royale slaapkamer aan de voorzijde is heerlijk licht dankzij een groot dakraam en heeft een open, ruimtelijk gevoel door de zichtbare dakconstructie. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, eveneens licht en sfeerol door de fraaie raampartij en de lichte afwerking. De centraal gelegen badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een toilet, een vaste wastafel met meubel, een dakraam en een ruime douchecabine.

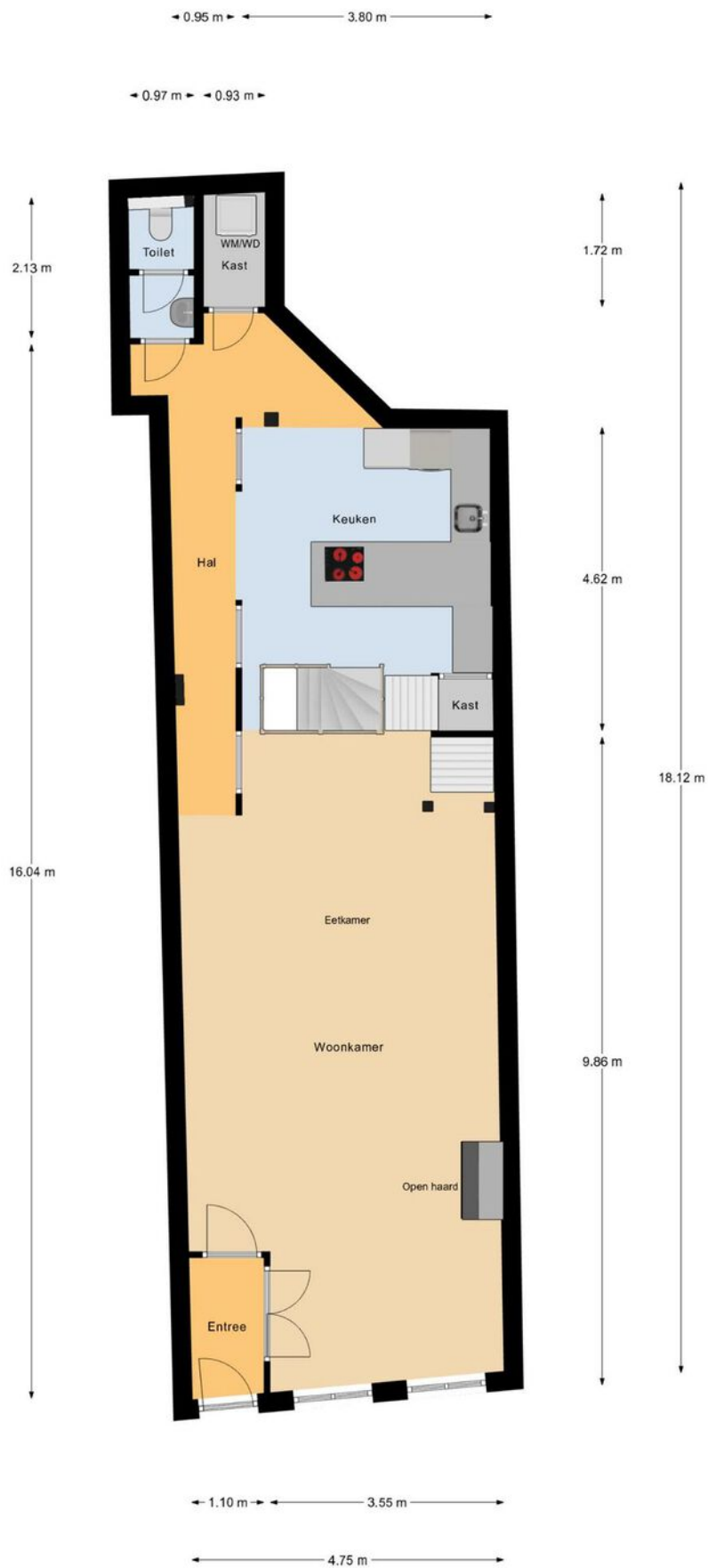






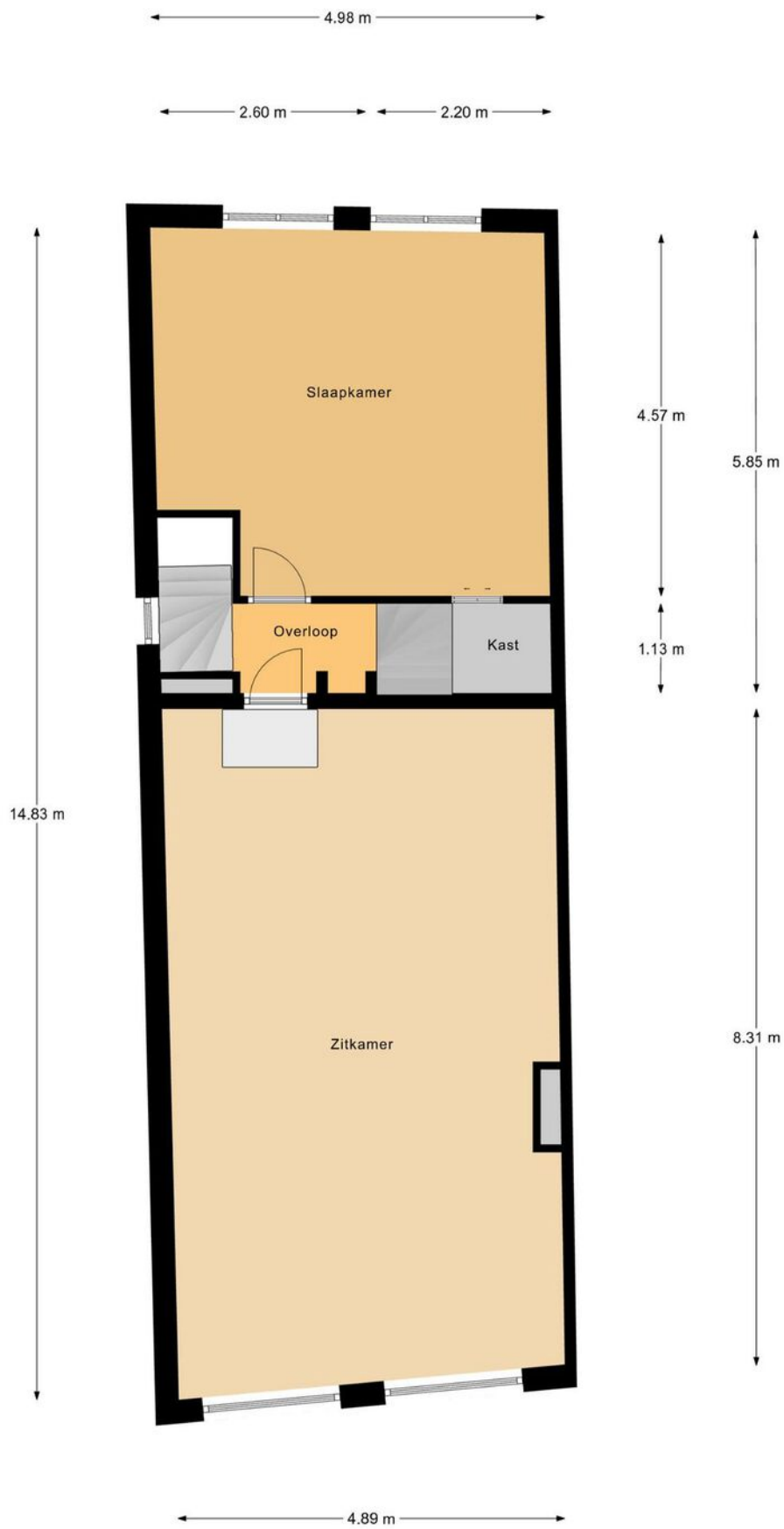


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



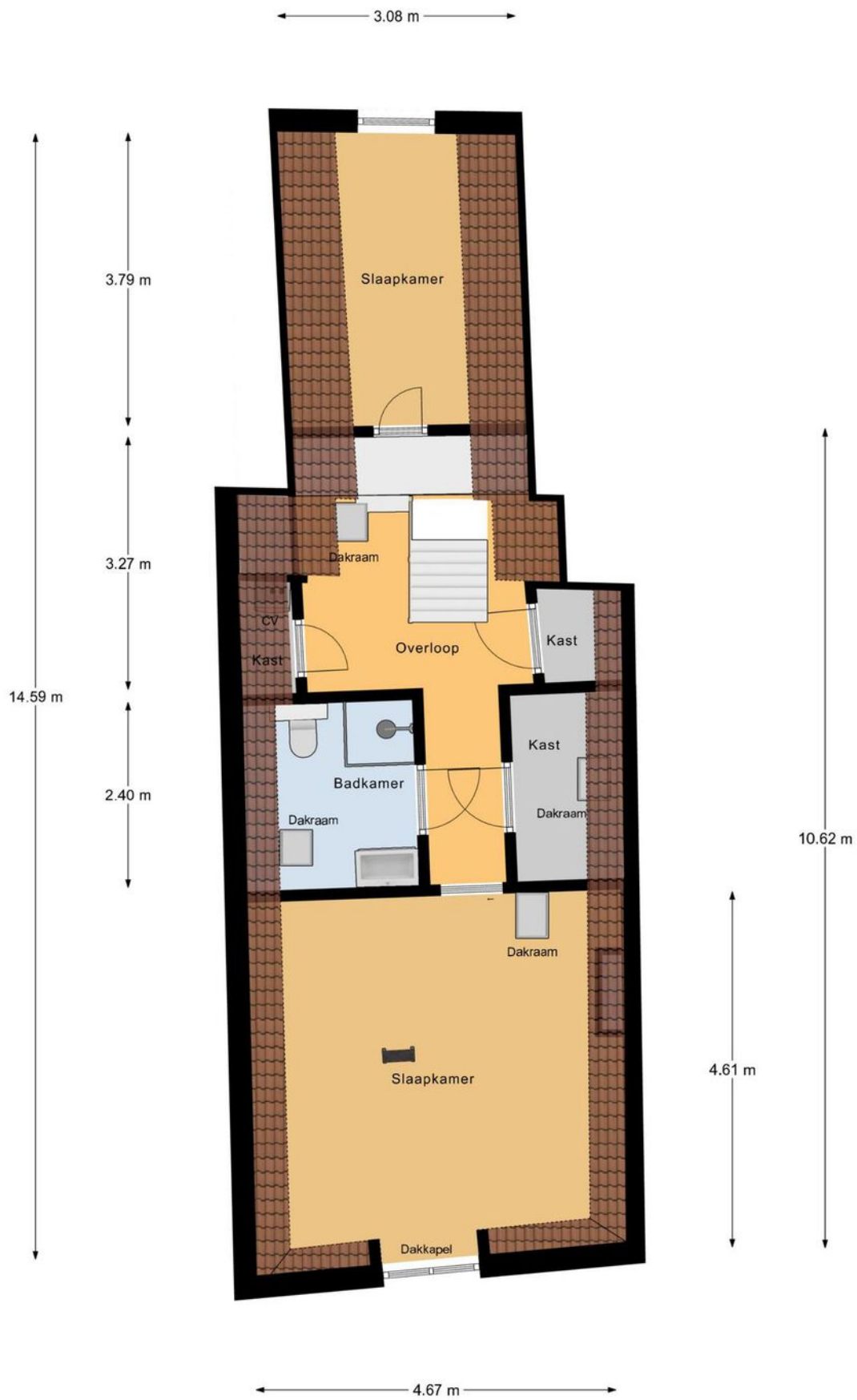
2e Verdieping

Plattegrond



1e Verdieping

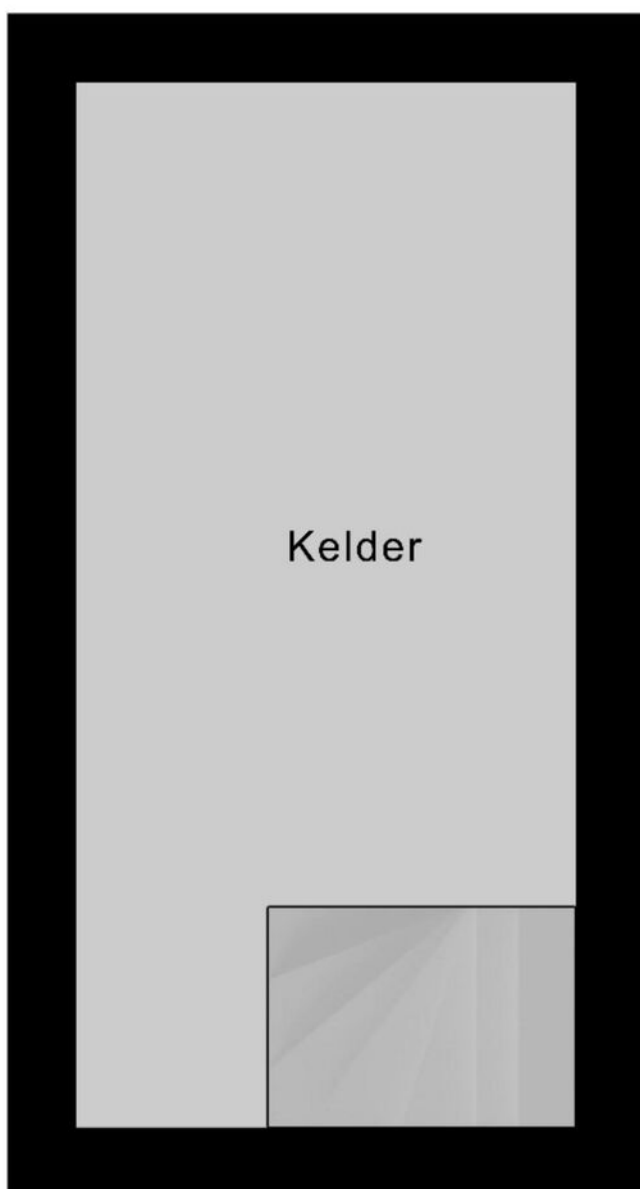
Plattegrond



3e Verdieping

Plattegrond

← 2.17 m →

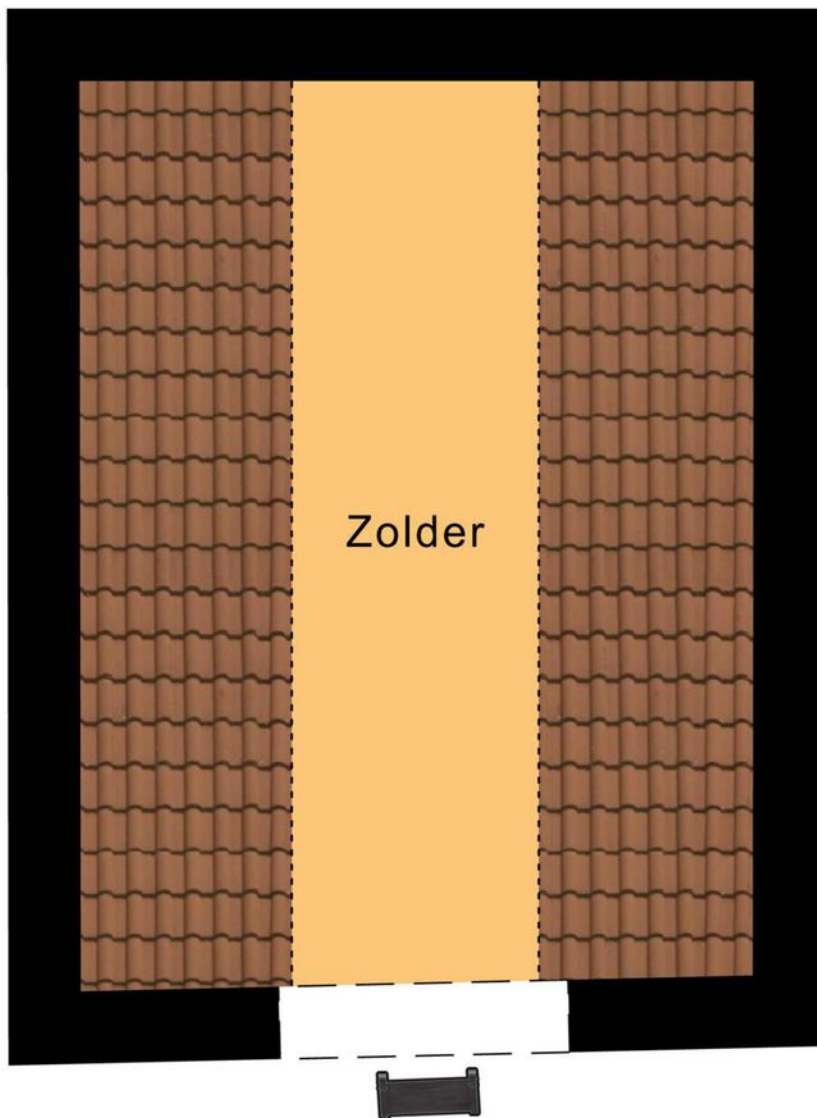


↑
4.54 m
↓

Kelder

Plattegrond

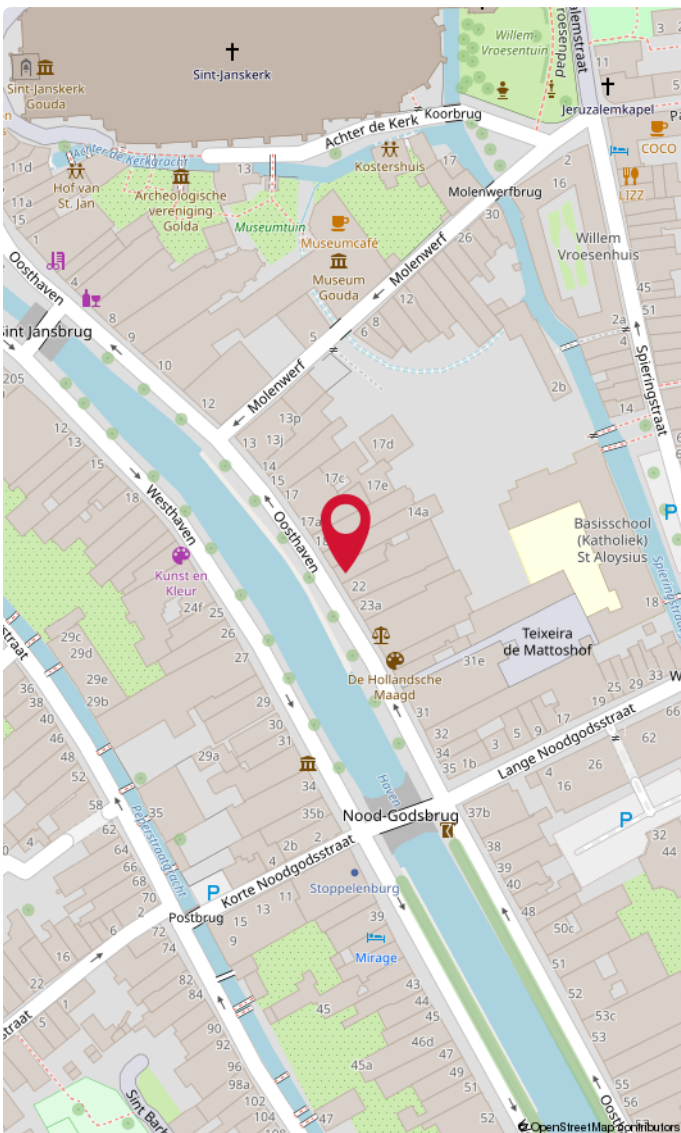
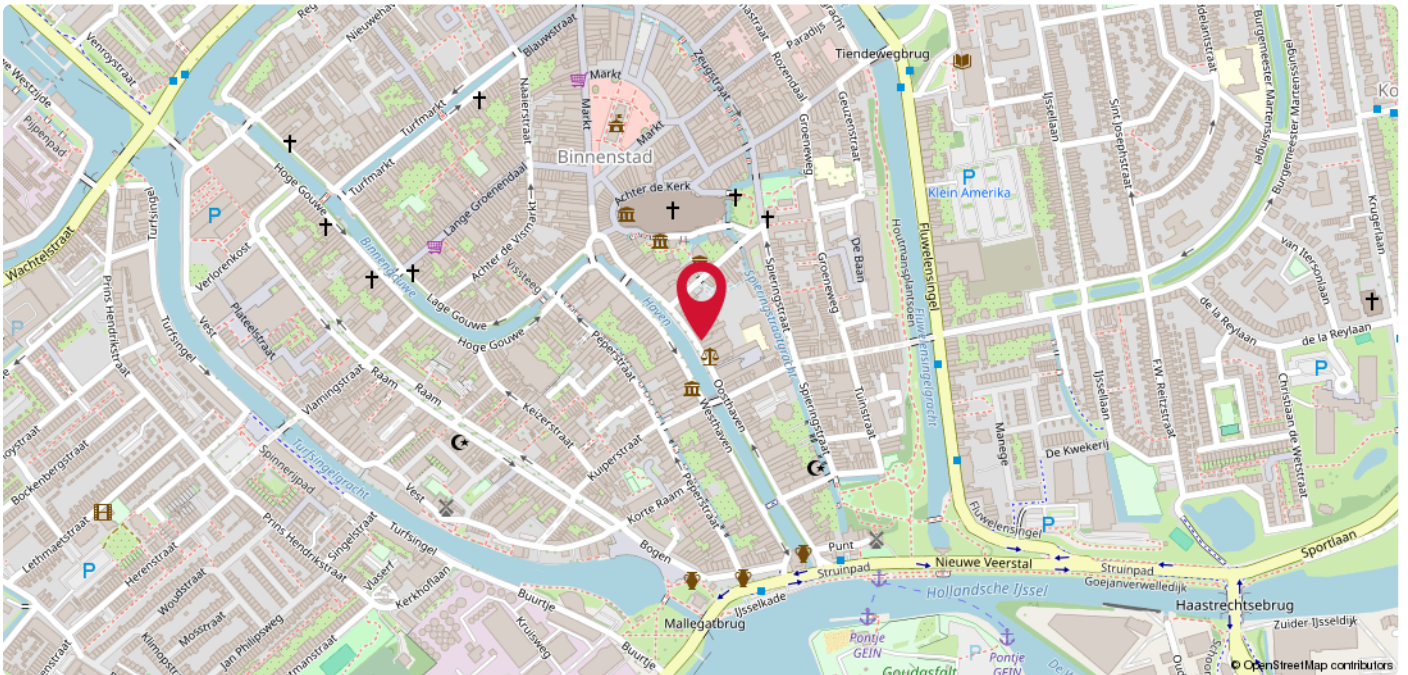
← 2.77 m →



3.77 m

Zolder

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, Goudse plaat, 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?

