

TE KOOP

Frederik Hendriklaan 34, Gouda

€ 275.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
76 m²



Perceeloppervlakte
Tuin: 79m²



Inhoud
275 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
D



Omschrijving

Verrassend ruim vier kamer appartement op de begane grond, met een riante achtertuin, een zijpoort en een vrijstaande stenen berging. De woning heeft een lichte woonkamer, een half open keuken met inbouwapparatuur, drie slaapkamers en een badkamer. Vanuit de woning is er aan de voorzijde vrij uitzicht over een groenstrook. Met 76 m² woonoppervlakte biedt deze gelijkvloerse woning een prettige leefruimte met volop mogelijkheden. Gelegen in een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid en nabij voorzieningen zoals winkels, scholen, sportvoorzieningen, de binnenstad, het NS-station en uitvalswegen, is dit een ideale plek voor starters, kleine gezinnen of senioren die gelijkvloers willen wonen met de voordelen van een tuin!



Bijzonderheden:

- Appartement op de begane grond met tuin en vrijstaande stenen berging;
- Bouwjaar: ca. 1953;
- Woonoppervlakte: 76m²;
- Gelijkvloerse woning, ideaal voor wie comfort en gemak zoekt;
- Lichte woonkamer met grote ramen;
- Actieve VvE bijdrage per maand ca. € 175,-;
- Voorzien van vloerisolatie;
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing;
- Royale tuin;
- Verwarming middels CV-Combiketel (Intergas HRE Kompakt 2011);
- Diverse mogelijkheden om de woning naar eigen wens te moderniseren;
- Fijne ligging in een rustige en kindvriendelijke buurt;
- Centrale ligging nabij het gezellige centrum van Gouda;
- De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Hierom zijn er geen ingevulde vragenlijsten, geen energiejaarafrekening en worden de 'Niet-zelfbewoning', 'asbest' -en 'ouderdomsclausules' opgenomen in de koopovereenkomst.









Indeling

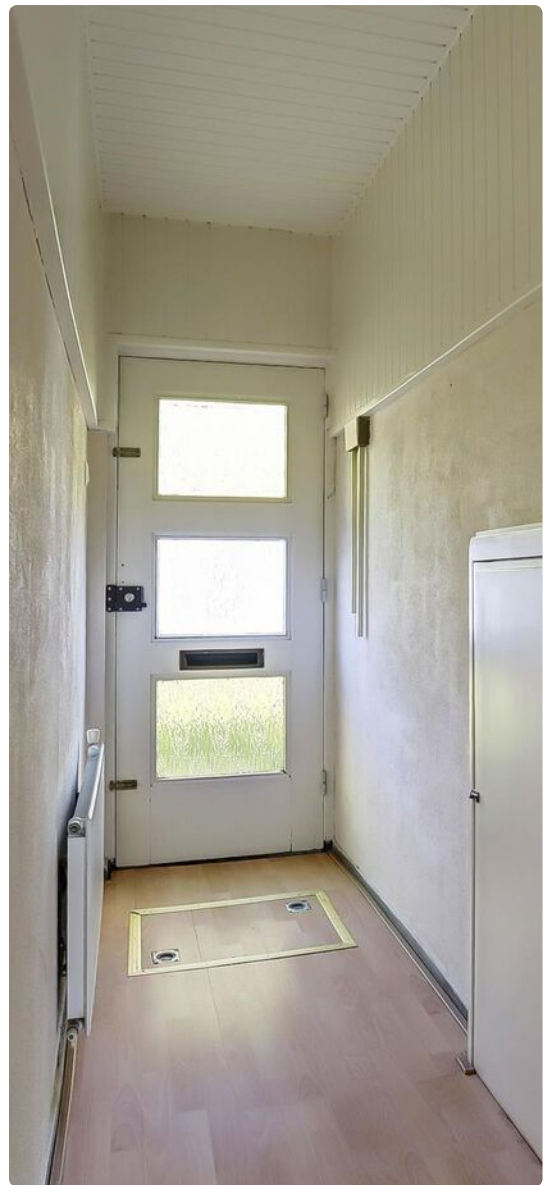
Begane grond:

Bij binnenkomst betreedt u de ruime hal, die toegang biedt tot verschillende vertrekken in de woning. De lichte woonkamer is royaal opgezet en heeft een grote raampartij aan de voorzijde, waar een fijne plek is voor een zithoek met uitzicht op een groenstrook. Dankzij de praktische indeling is er volop ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een eethoek, waar u met familie en vrienden kunt genieten van een heerlijk diner.

De keuken, gelegen aan de achterzijde van de woning, is functioneel ingericht en beschikt over diverse opbergkasten, een gasfornuis met afzuigkap en een ingebouwde oven. Een groot pluspunt is de directe toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Ideaal voor wie in de zomermaanden graag buiten dineert of snel de tuin in wil stappen.

De woning beschikt over drie slaapkamers, waarvan er twee aan de achterzijde liggen. De derde kamer is gelegen aan de voorzijde en is perfect in te richten als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, een wastafelmeubel en een apart toilet. Een groot voordeel is de directe doorgang naar de tuin, wat zorgt voor uitstekende ventilatie.

Een prachtige kans om deze woning om te toveren tot een eigentijdse en warme thuisbasis!





Tuin:

De ruime achtertuin is een van de grote pluspunten van deze woning! Dankzij de diepe ligging biedt de tuin veel privacy en volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak in te richten. De tuin is grotendeels betegeld en voorzien van een groene erfafscheiding, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke en fijne buitenruimte. Hier kunt u heerlijk genieten van de zon, een gezellige barbecue organiseren of gewoon ontspannen na een lange dag. Achterin de tuin bevindt zich bovendien een praktische berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen of andere spullen. Met deze extra opslagruimte blijft uw tuin netjes en georganiseerd, terwijl u optimaal kunt genieten van het buitenleven!

Bent u enthousiast? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!





Plattegrond

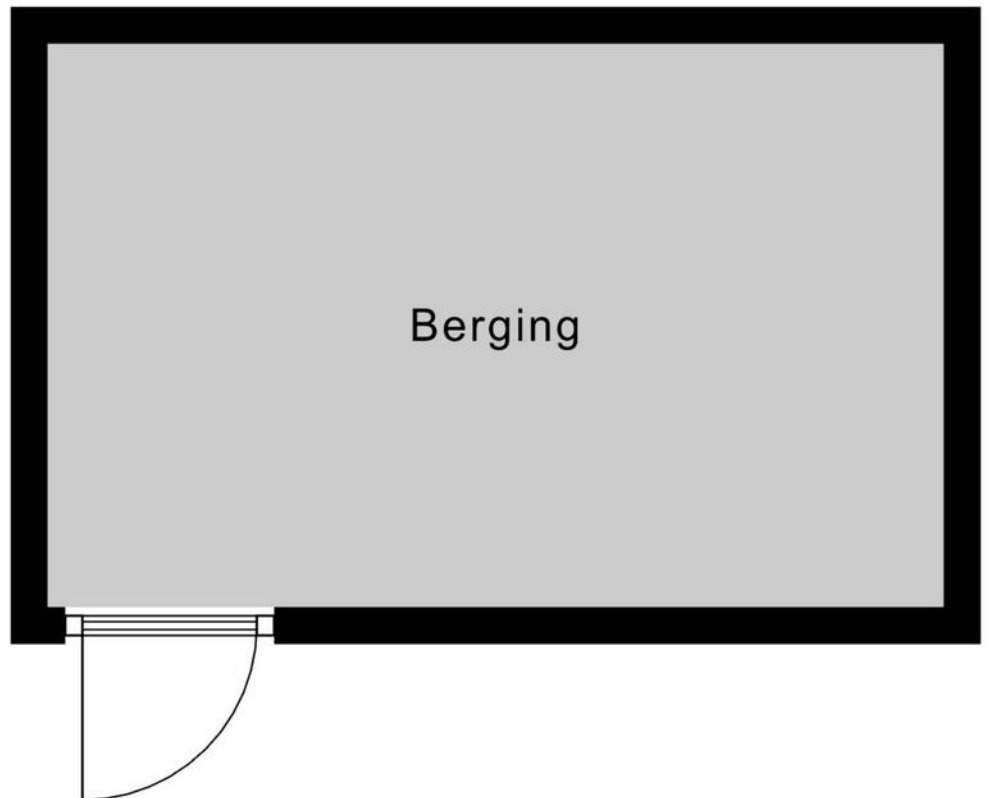


Begane Grond

› Plattegrond

← 3.65 m →

2.29 m



Berging

Kadastrale kaart

Uw referentie: NAMR

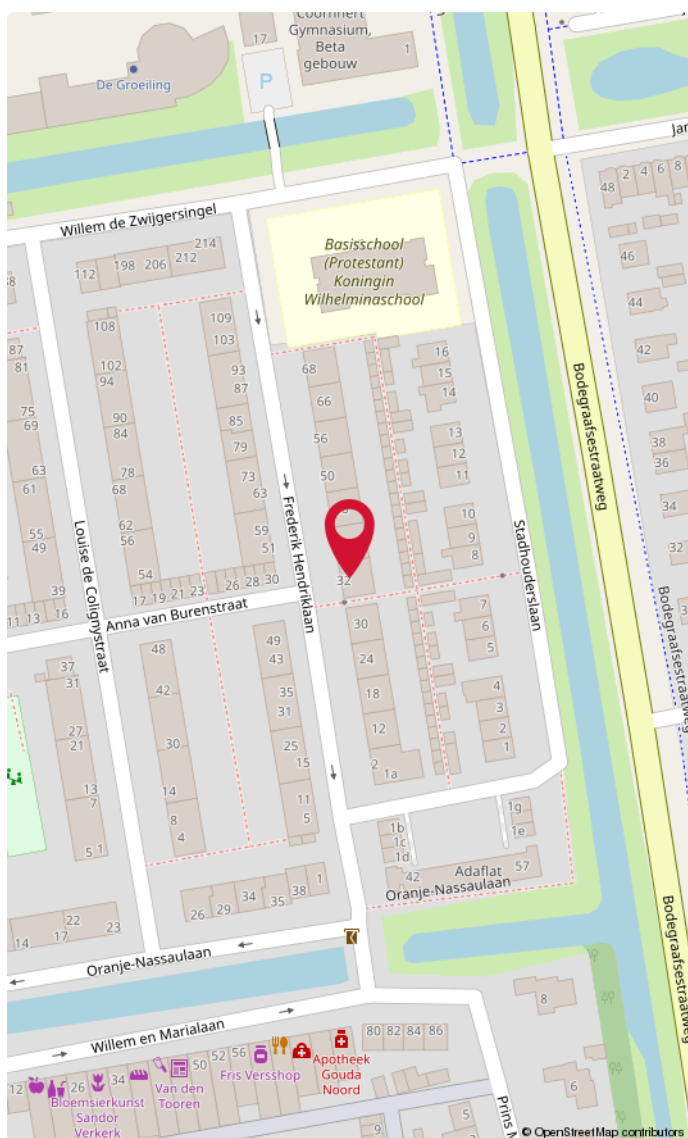
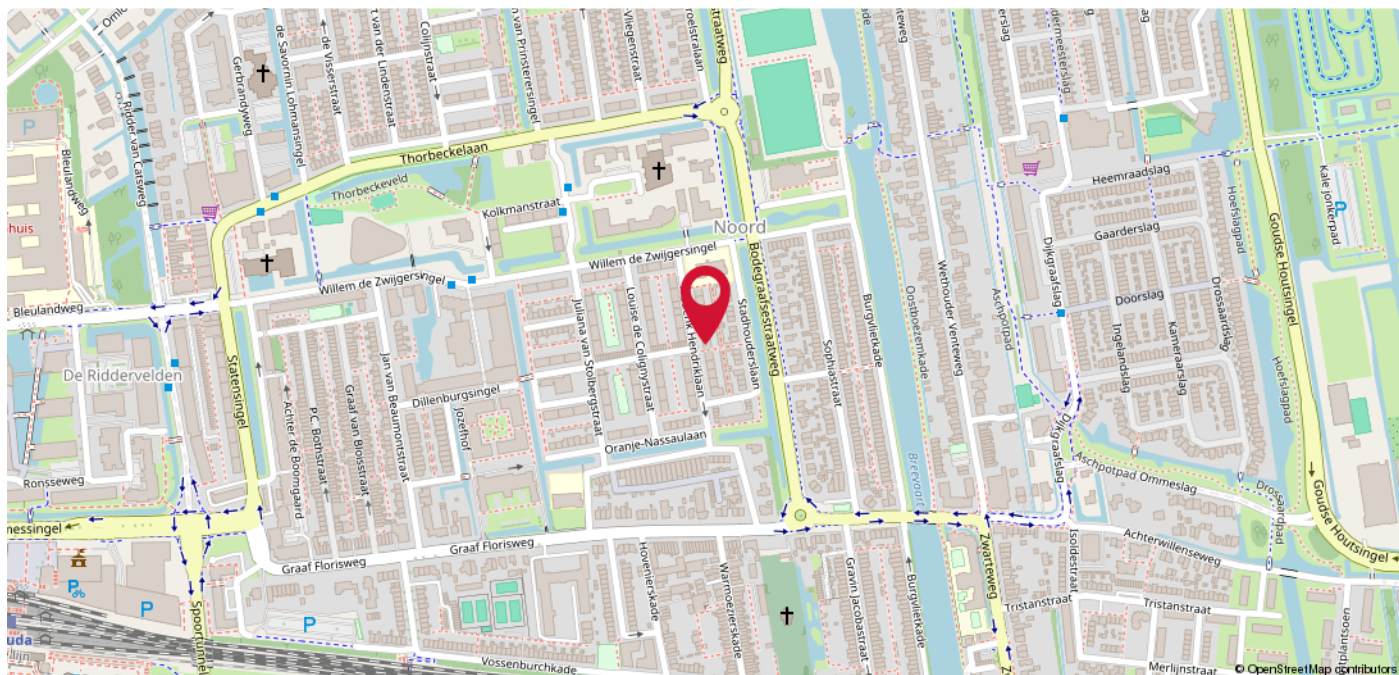


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Gouda Sectie I Perceel 2066	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2025
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



Noord

Gouda Noord (in Gouda zelf meestal aangeduid als Noord) is een woonwijk in de stad en gemeente Gouda, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De helft van de woningen in de wijk dateert uit de wederopbouwperiode. Ten tijde van de bouw lag de wijk in het noorden van de stad Gouda, maar nu is dat niet meer zo. De in de jaren '70 gebouwde wijk Plaswijck ligt noordelijker. Achterwillens valt ook onder deze wijk, maar wordt soms ook als zelfstandige wijk gezien. Deze wijk ligt vlakbij de Reeuwijkse Plassen, het Goudse Hout en op 5 fietsminuten van het Centraal Station van Gouda en de historische binnenstad. Dwars door deze woonwijk ligt de prachtige Breevaart met vaarroute naar de Reeuwijkse Plassen.

The image shows the exterior of a brick building housing a real estate office. A large, white, three-dimensional sign on the wall reads 'DUPREE makelaars'. Above the sign is a small orange roof-like graphic. To the right, a black rectangular sign with a white border also displays the 'DUPREE makelaars' logo, featuring the same orange roof graphic. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible in the background on the right.

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?

