

## Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen. Wat mogen wij voor jou betekenen?

## Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via [vanthof.nl/zoekservice](http://vanthof.nl/zoekservice).

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen  
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

111 m<sup>2</sup>

Inhoud

381 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

123 m<sup>2</sup>

Kamers

5

Slaapkamers

4



## Kenmerken

Soort woning  
Bouwvorm  
Bouwjaar  
Ligging  
Aantal verdiepingen  
Energieklasse

eengezinswoning  
bestaande bouw  
1974  
in woonwijk  
3  
B



## Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid  
Verwarming  
CV ketel bouwjaar  
Isolatievormen

west  
achtertuint, voortuin  
openbaar parkeren  
c.v.-ketel  
2020  
dubbel glas

Vraagprijs

€ 425.000,- k.k.



Zeer fraaie, goed onderhouden tussenwoning met 4 slaapkamers, ruime dakkapel aan de achterzijde, 12 zonnepanelen aan de voorzijde, keurige voor- en achtertuin en een ruime berging. De woning is rustig gelegen aan een autovrij pad, in de ruim opgezette wijk de "Lustenbuurt". De gehele begane grond en eerste verdieping zijn gestuukt. Daarnaast zijn op de begane grond twee nieuwe vensterbanken geplaatst en is er op beide verdiepingen nieuwe vloerbekleding gelegd. Het toilet op de begane grond is opnieuw betegeld en op de begane grond zijn ook nieuwe designradiatoren geplaatst. Het schilderwerk is zowel op de begane grond als op de eerste verdieping volledig vernieuwd, waarbij eerst glasvliesbehang is aangebracht voor een strakke afwerking. Kortom, deze strakke en in 2021 gerenoveerde woning is werkelijk de perfecte woning voor u!

#### Indeling: Begane grond:

Via de strakke en in 2020 aangelegde voortuin komt u binnen in de hal. In de hal bevinden zich een meterkast (voorzien van 5 groepen en 2 aardlekschakelaars) direct rechts bij binnenkomst, de trapopgang naar de eerste verdieping met daaronder een voorraadkast en de in 2021 opnieuw betegelde toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een hangend toilet en een natuurstenen fonteintje. Links in de hal komt u via een deur in de moderne, zeer lichte doorzon-woonkamer met glad gestuukte wanden en plafond en een fraaie houtlook pvc-vloer. Vanuit de woonkamer komt u in de aangrenzende open keuken aan de achterzijde. De tijdloze hoekkeuken heeft witte onder- en bovenkasten, een eiland met daaraan een barretje en een grijs aanrechtblad. De keuken is onder andere voorzien van een rvs spoelbak met mengkraan, een gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en een vrijstaande koel-/vriescombinatie. Hier ligt een grijze plavuizen vloer. Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken komt u in de achtertuin, via de schuifpui in de woonkamer en via de loopdeur in de keuken.

#### Eerste verdieping:

Via de trap komt u op de eerste verdieping. De overloop geeft u toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. De badkamer is uitgerust met een ruime douchecabine met glazen deur, een wastafelmeubel met brede spoelbak, een houtlook onderkast met erboven een spiegelkast, een designradiator en een tweede hangend toilet. De badkamer is voorzien van een raam wat u de mogelijkheid geeft om de badkamer natuurlijk te ventileren, naast de aanwezige mechanische ventilatie. De royale ouderslaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een vaste kastenwand. Daarnaast zijn er twee ruime slaapkamers aan de achterzijde. Eén wordt momenteel gebruikt als werkkamer, maar is zeker te gebruiken als slaapkamer. Ook deze kamer heeft een vaste kastenwand. De derde slaapkamer aan de achterzijde van de woning is met circa 2,85 meter x 2,95 meter ook ruim. De gehele verdieping is afgewerkt met glad gestuukte wanden en plafonds, en de strakke laminaatvloer maakt het geheel compleet. Een perfect voorbeeld van hedendaags wooncomfort!

#### **Tweede verdieping:**

Via de trap komt u op de royale voorzolder met de opstelplaats van de cv-ketel, netjes weggewerkt in een kast. Op de voorzolder bevindt zich ook de aansluiting van de wasmachine en droger en het luik naar de vliering. Aan de gehele achterzijde is een grote dakkapel aanwezig, dit maakt deze (voor)zolder een fijne lichte ruimte. De laatste kamer, slaapkamer vier, is een grote en lichte slaapkamer. Deze gehele verdieping is uitgevoerd met een houten vloer en bevat aan beide zijden knieschotten die veel opbergruimte bieden. De verdieping biedt de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te creëren.

#### **Buitenruimte:**

De achtertuin is grotendeels betegeld en via een achterom bereikbaar. Naast tegels is er ook veel groen aanwezig. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging. Aan de gevel is een elektrisch zonnescherm bevestigd, ideaal voor de warme zomerdagen. Ook zijn er twee buitenstopcontacten en een buitenkraan aanwezig.

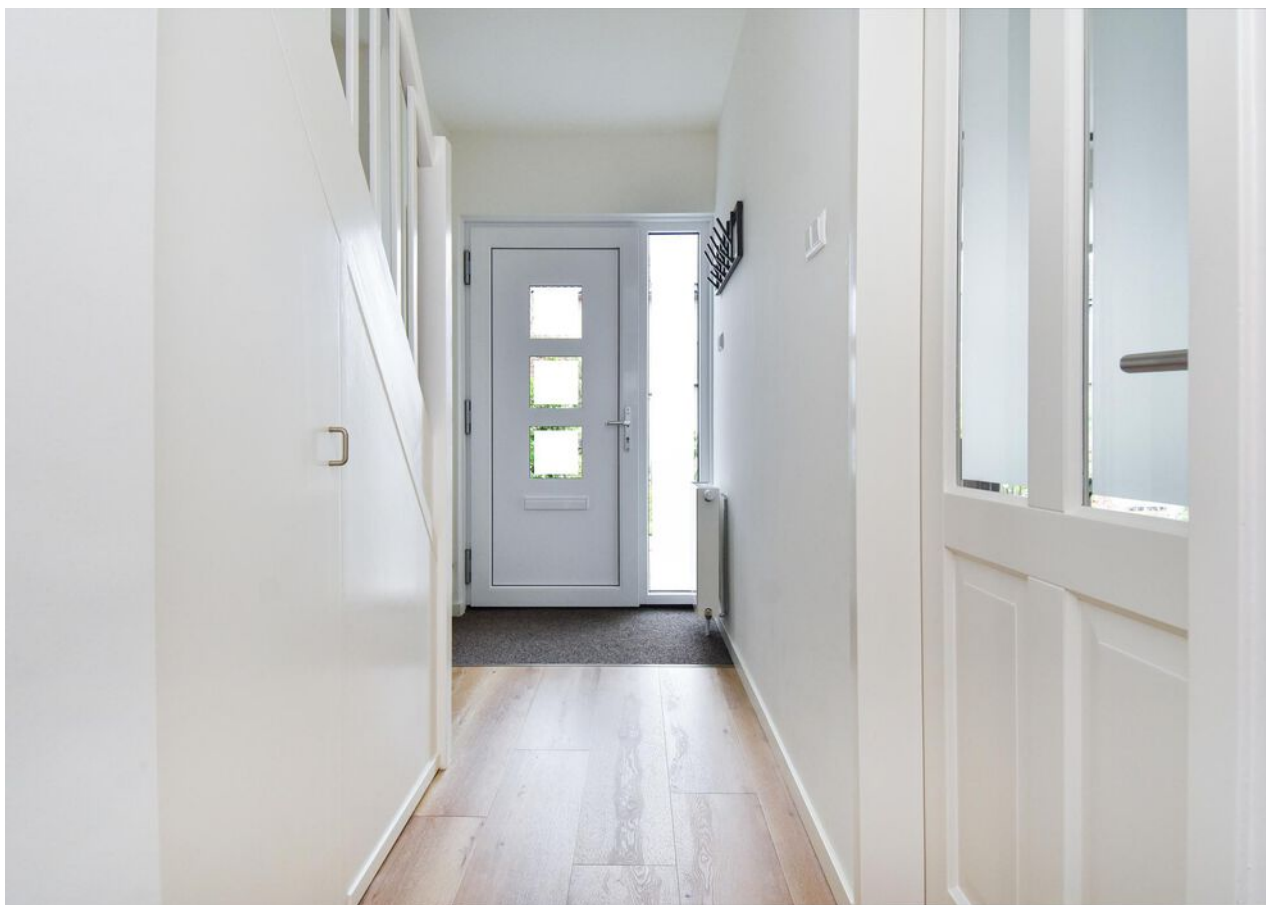
#### **Hoogtepunten:**

- Energielabel B, geldig tot mei 2029;
- 12 zonnepanelen in eigendom, geplaatst in 2018;
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing;
- Dakkapel achterzijde, geplaatst in 2006;
- Alle wanden en plafonds op de begane grond en op de eerste verdieping zijn in 2021 gestuukt, voorzien van glasvliesbehang en geschilderd;
- Alle vloeren op de begane grond en op de eerste verdieping (m.u.v. de vloeren van de keuken, het toilet en de badkamer) zijn gelegd in 2021;
- De op maat gemaakte horren en duette aan de voorzijde van de woonkamer zullen achterblijven;
- Nefit Proline CW4 cv-ketel, geplaatst in 2020;
- In 2021 zijn in de woonkamer en de hal de bedrading, het schakelmateriaal en de stopcontacten vernieuwd;
- Toiletruimte begane grond gerenoveerd in 2011 en in 2021 voorzien van nieuwe wandtegels;
- Fraai aangelegde voor- (2020) en achtertuin.

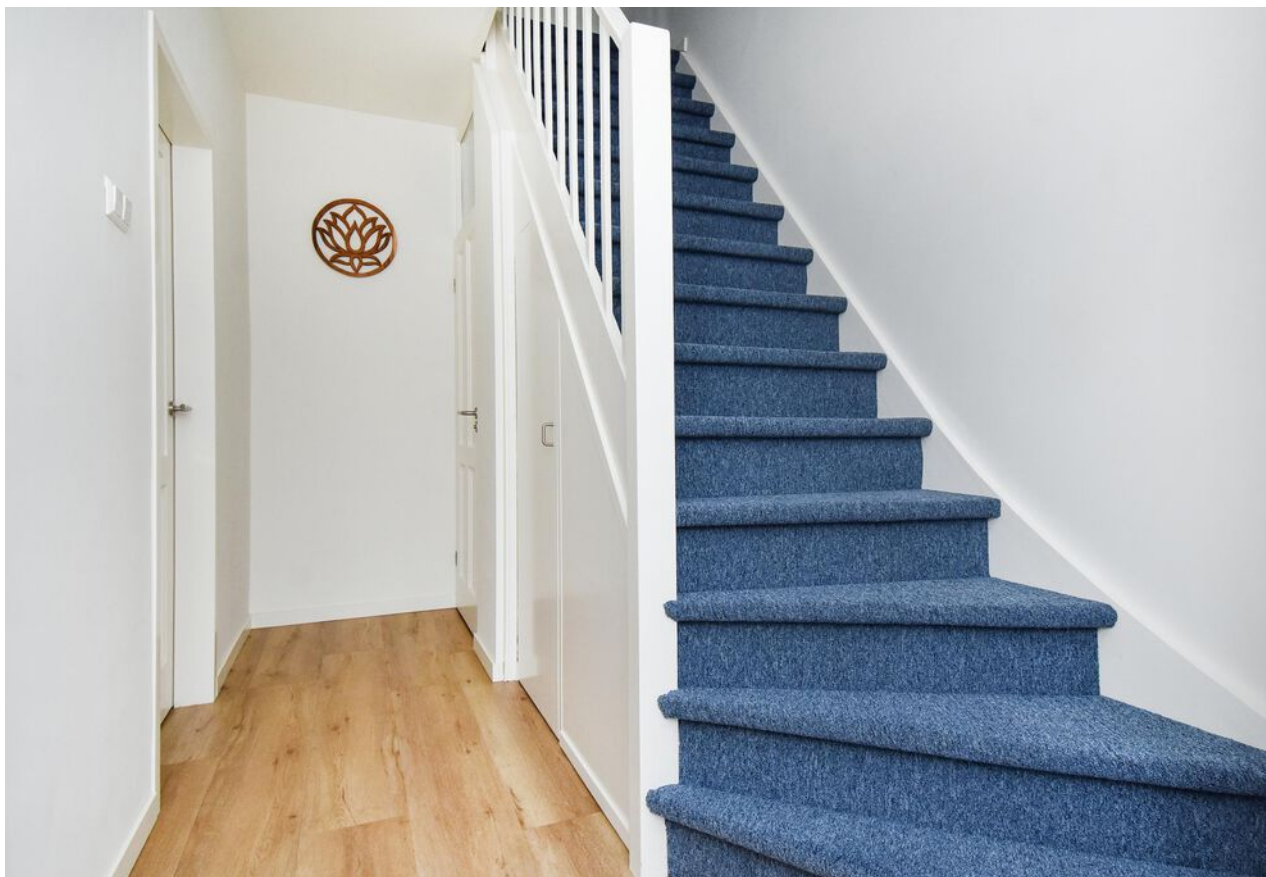
Heeft u interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

**Toelichtingsclausule BBMI:** de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.























































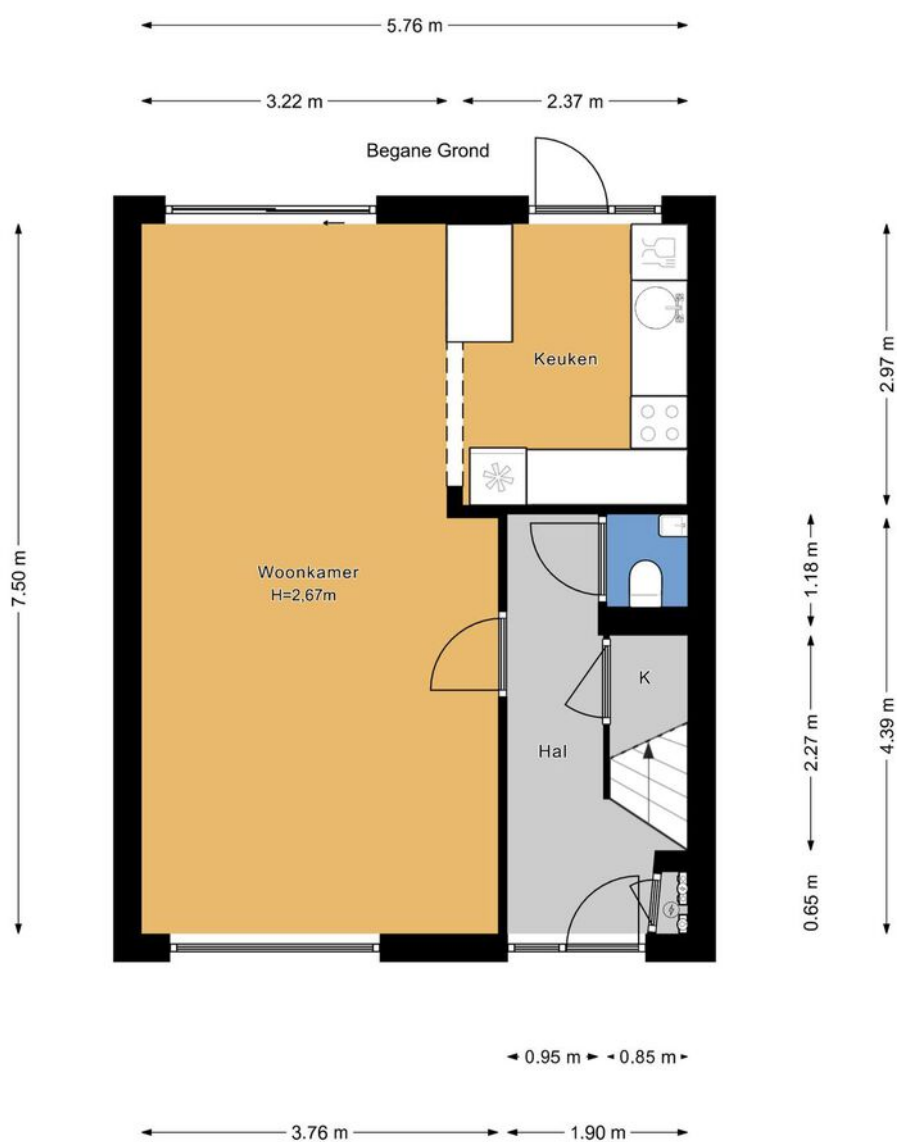




B



# Plattegrond





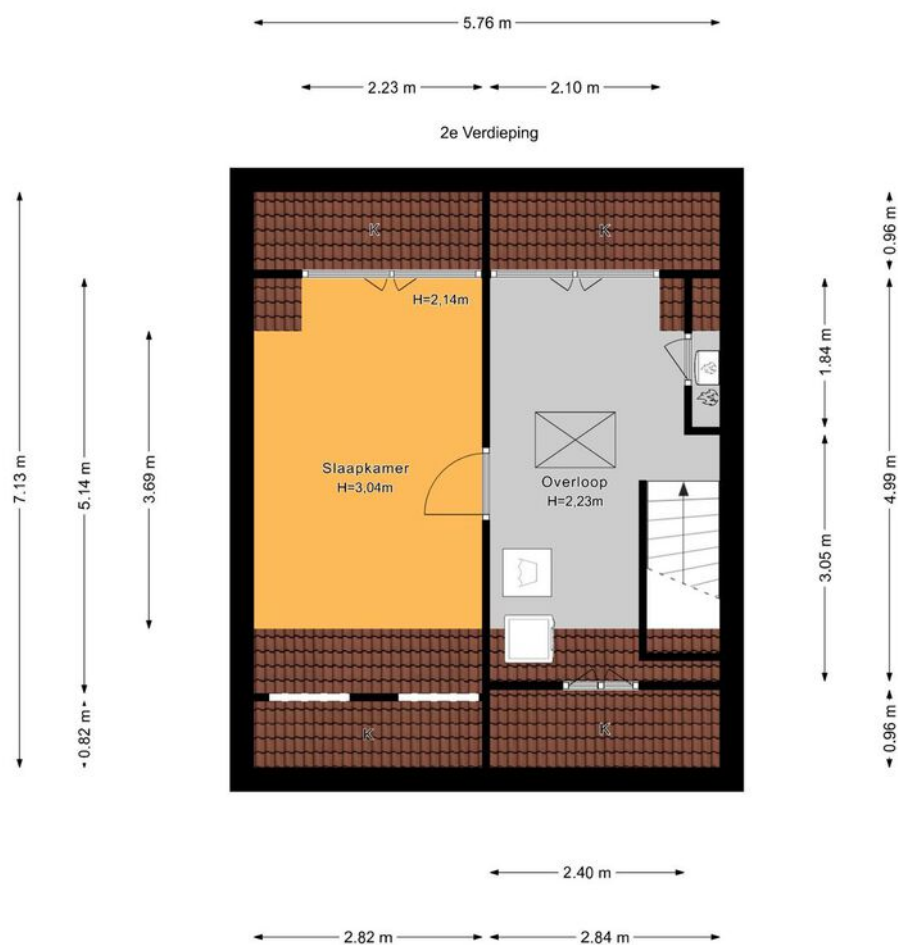


# Plattegrond





# Plattegrond



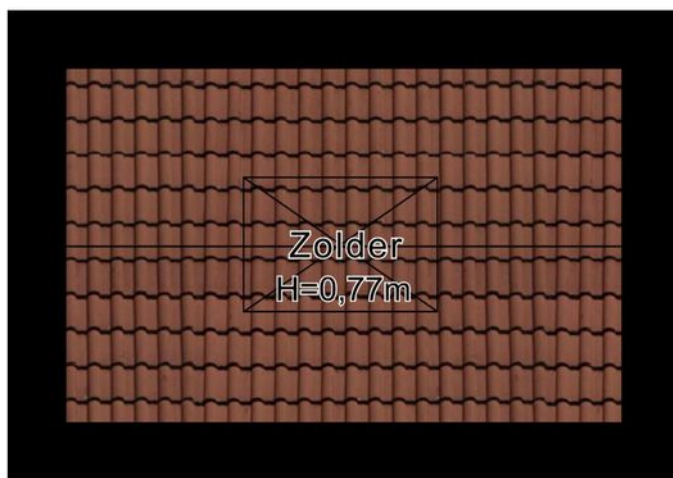




# Plattegrond

← 2.84 m →

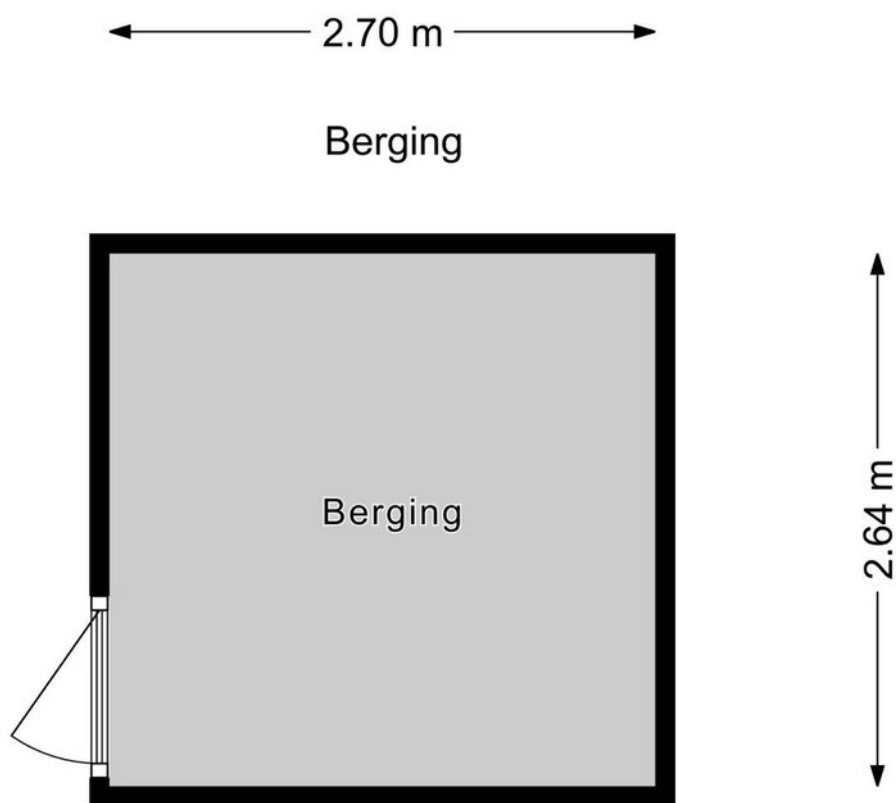
3e Verdieping



↑ 1.81 m ↓



# Plattegrond







# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Gouda	
25	Huisnummer	Sectie	M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1850	
— Voorlopige kadastrale grens				
— Administratieve kadastrale grens				
— Bebouwing				

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 september 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.





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Eén boekenkast op zolder	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Duette raam voorkant woonkamer	X			
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- PVC-vloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder		X		
				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				





# En hoe nu verder?

## (Tweede) Bezichtiging inplannen?

Is dit jouw droomwoning? Wacht dan niet te lang met het inplannen van een (tweede) bezichtiging. Plan deze in via [vanthof.nl](https://www.vanthof.nl), bel naar ons kantoor of stuur een mailtje.

## Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

**Kijk op [vanthof.nl/hypotheekenvoor](https://www.vanthof.nl/hypotheekenvoor)** meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Wanneer je er voor kiest om energiebesparende wijzigingen door te voeren in jouw nieuwe woning dan kan je tot 106% van de koopprijs lenen als hypotheek. Daarnaast kan verduurzaming er ook voor zorgen dat de stookkosten flink dalen!



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je schriftelijk of telefonisch aan ons doorgeven. Vermeld tevens de gestelde voorwaarden.

## De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

## Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

## Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

**Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**



# Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

## Makelaardij



Verkoopkans  
berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

## Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek  
berekenen



Oversluiten

## Taxaties



NWWI - Taxatie



"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

**Toelichtingsclausule BBMI:** de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting."





# Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

[vanthof.nl/hypotheken](https://vanthof.nl/hypotheken)

