



Zwenkgras 53

2804 NH | Gouda



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.

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

127 m²

Inhoud

494 m³

Perceeloppervlakte

209 m²

Kamers

5

Slaapkamers

4



Kenmerken

Soort woning
Bouwvorm
Bouwjaar
Ligging
Aantal verdiepingen
Energieklasse

Eengezinswoning
Bestaande bouw
1976
In woonwijk
3
C



Voorzieningen

Tuinligging
Tuintype
Parkeergelegenheid
Verwarming
CV ketel bouwjaar
Isolatievormen

Noord
Achtertuin, voortuin
Openbaar parkeren
c.v.-ketel
2014
Muurisolatie, gedeeltelijk
dubbel glas

Vraagprijs

€ 550.000,- k.k.

In de zeer gewilde Water- en Grassenbuurt ligt deze goed onderhouden tussenwoning met voor- en achtertuin en een aangebouwde stenen garage met een bovenverdieping met dakkapel. Deze woning beschikt over 4 slaapkamers en een badkamer. Ruime voortuin en achtertuin aan het water gelegen. De garage is ideaal voor stalling van een auto of motorfiets of gebruik als berging. Boven de garage bevindt zich een extra slaap/werkkamer met dakkapel. De woning bevindt zich in een rustige woonwijk, dichtbij diverse wandel- en fietsroutes en op loopafstand van de Reeuwijkse Plassen. Op fietsafstand van centrum en NS-station. Het nabijgelegen uitgebreide winkelcentrum Bloemendaal, basisscholen, kinderopvang en andere voorzieningen maken het een ideale locatie.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal, meterkast (8 groepen, aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting). De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal toegang naar de aangrenzende garage, welke aan de voorzijde gelegen is. Deze is voorzien van een aansluiting voor de wasapparatuur, uitstortgootsteen en een loopdeur aan zijkant en een sectionale deur aan de voorzijde. Vanuit de hal een vaste trap naar de extra gerealiseerde kamer met dakkapel.

Vanuit de hal eveneens toegang middels originele trap naar de bovengelegen verdiepingen. De royale woonkamer is ruim en voorzien van een fraaie parketvloer en radiatoren voorzien van een ombouw. Vanuit de achterzijde van de woonkamer toegang middels schuifpui naar de achtergelegen tuin. De eetkamer aan de voorzijde van de woning grenst aan de centraal opgestelde keuken. Deze is voorzien van een U-opstelling voorzien van onder- en bovenkasten, spoelbak en diverse inbouwapparatuur zoals vaatwasser, 4 pits gasstel, circulatiekap en een koel-/vriescombinatie.

Eerste verdieping:

Middels vaste trap bereikbare overloop met toegang naar de drie slaapkamers en de badkamer. Alle kamers hebben grote ramen, wat zorgt voor veel natuurlijk licht en een open gevoel. De slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, is voorzien van een laminaatvloer en een kastenwand met schuifdeuren.

De overige 2 slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Eén slaapkamer beschikt over een opstelling van een split airco. Deze kan zowel koelen als verwarmen! Kast met opstelling van c.v.-ketel (Nefit Combiketel 2014)). De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, ligbad, wastafel, een 2e toilet en een handdoekradiator. De badkamer is eveneens aangesloten op de centrale mechanische ventilatiebox (Itho, 2022).

Boven de garage is een extra kamer gerealiseerd, welke via een eigen vaste trap bereikbaar is. Deze kamer is voorzien van een dakkapel met HR++ glas, een screen (2016) en een split airco. Deze kamer is ideaal om als kantoor, werk- of slaapkamer te gebruiken.

Vliering:

Toegang naar de steekvliering (berging) middels een vlizotrap. Deze vliering is voorzien van dakisolatie en ideaal voor berging. Ideaal voor de kerst en vakantiespullen.

Buiten:

De voor en achtertuin zijn fraai aangelegd en bieden veel rust en privacy. Vanuit de woonkamer stapt u via de schuifpui direct de achtertuin in. Deze is fraai aangelegd en aan het water gelegen.

De voortuin is eveneens fraai aangelegd en voorzien van eigen parkeergelegenheid, geschikt voor 2 auto's.

Kenmerken:

- Tussenwoning met ruime voor- en achtertuin aan het water gelegen;
- Woning met royale garage, voorzien van een sectionale garagedeur en een separate loopdeur;
- Op de garage is een extra kamer gerealiseerd met een dakkapel, ideaal als kantoor of thuis werken.
- Energielabel C, geldig tot 2030;
- Grotendeels voorzien van dubbel glas, dakisolatie aanwezig;
- Voorzien van 8 zonnepanelen, 390Wp, 2019);
- Lichte royale woonkamer met een zitgedeelte aan tuinzijde en eetgedeelte aan voorzijde;
- Centraal gesitueerde keuken in U opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Eigen parkeergelegenheid aanwezig voor 2 auto's;
- Rustige ligging in een groene, kindvriendelijke wijk in Gouda;
- De Reeuwijkse plassen bevinden zich in de directe omgeving.

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.















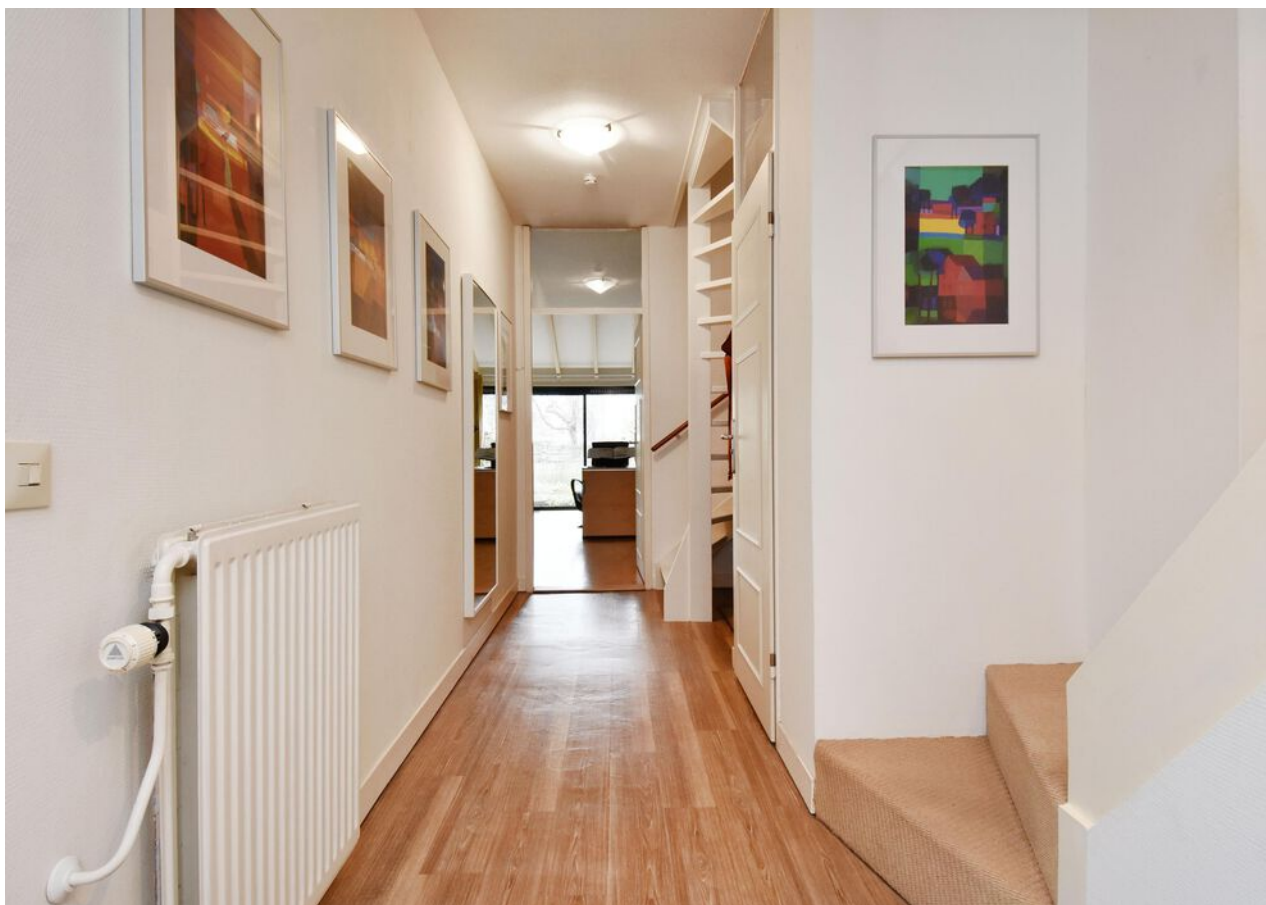


























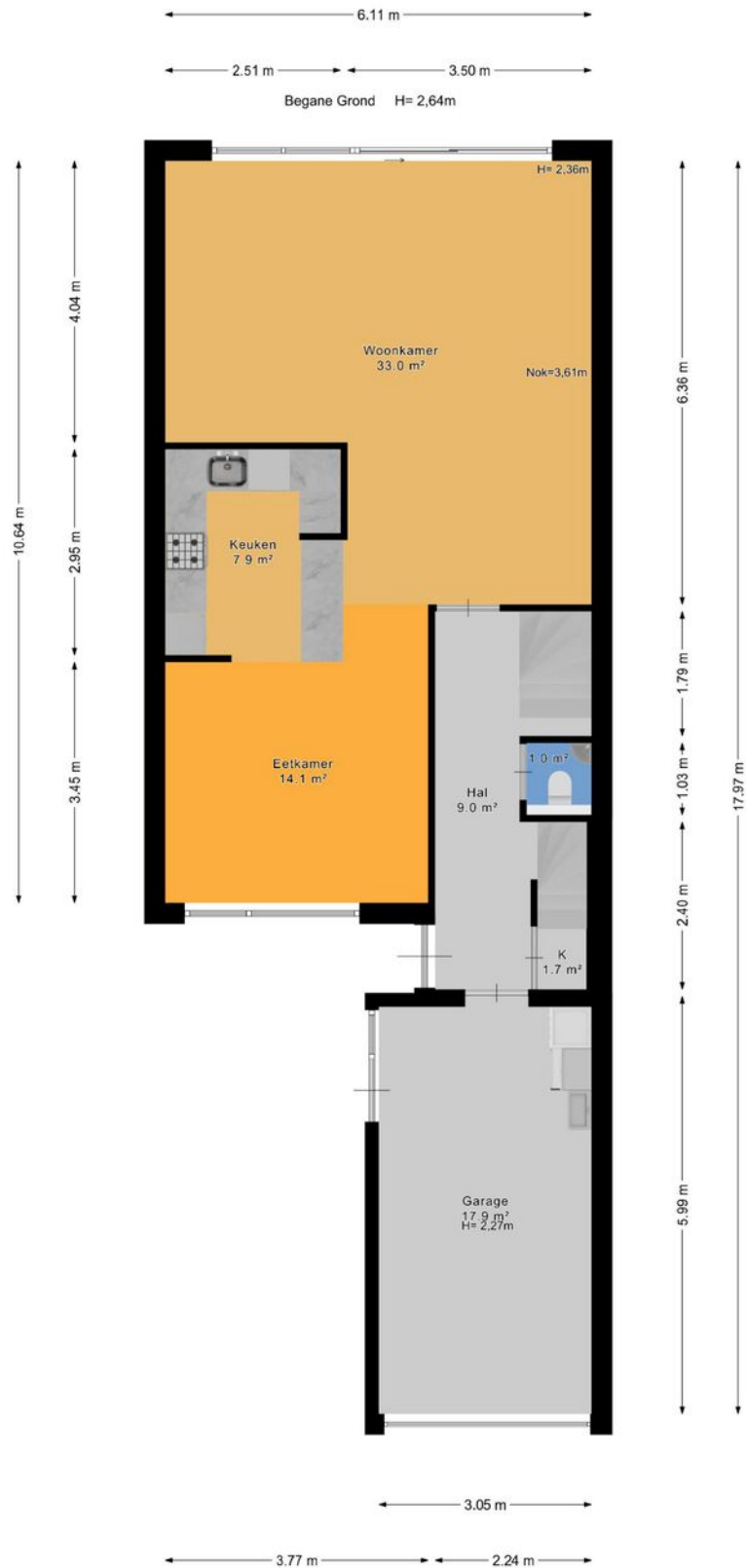




C

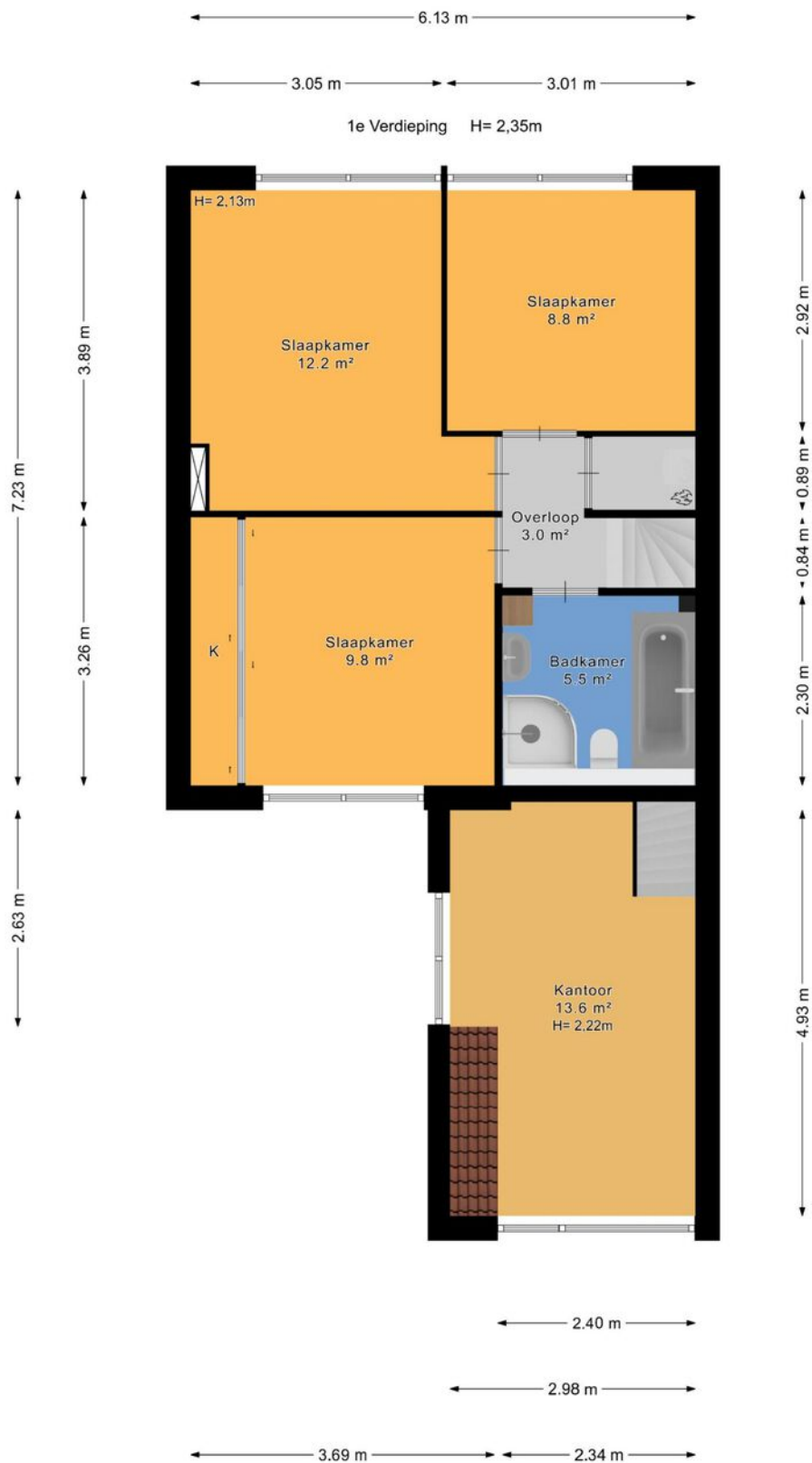


Plattegrond





Plattegrond





Plattegrond



Kadastrale kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Interieur				
(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				
- Schuifdeurkast op slaapkamer blijft. Boekenkast en bureau op werkkamer blijven. Kledingkasten kunnen worden overgenomen.			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			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- 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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
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			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				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
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			



Lijst van zaken

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



En hoe nu verder?

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 meer informatie.

Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

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