



## 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

**79 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**327 m<sup>3</sup>**

Kamers

**3**

Slaapkamers

**2**



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwworm  
Bouwjaar  
Ligging  
Aantal verdiepingen  
Energieklasse

bovenwoning  
bestaande bouw  
1977  
in woonwijk  
3  
B



### Voorzieningen

Balkonligging  
Parkeergelegenheid  
Verwarming  
CV ketel bouwjaar  
Isolatievormen

westen  
openbaar parkeren  
c.v.-ketel  
2011  
gedeeltelijk dubbel glas

Vraagprijs

**€ 299.500,- k.k.**

In rustige woonwijk gelegen 3-kamer maisonnette op de tweede en derde verdieping met een zeer royale bergvliering, een heerlijk zonnig balkon gesitueerd op het westen en een eigen berging in de onderbouw. Dit goed onderhouden appartementencomplex beschikt over een afgesloten entree en is gelegen in de directe nabijheid van het centrum, winkels, NS-station, scholen, sportaccommodaties, uitvalswegen en diverse recreatiemogelijkheden.

**Indeling: begane grond:**

Afgesloten entree met bellentableau, brievenbussen en trapopgang/trappenhuis.

De externe berging bevindt zich ook op de begane grond en is voorzien van elektra.

**Tweede verdieping:**

Via de entree is de hal met meterkast (voorzien van 3 groepen en een aardlekschakelaars), trapkast, trapopgang naar de derde verdieping en de toiletruimte bereikbaar. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en heeft een staand toilet en een fonteintje. De woonkamer heeft een vaste kast en biedt toegang tot het ruime zonnige balkon met uitzicht over de Burgemeester Meijssingel. De semi open keuken heeft een nette rechte witte opstelling met onder-/bovenkasten, een aanrechtblad, een rvs spoelbak, circulatiekap en een aansluiting voor een wasmachine.

**Derde verdieping:**

Vanaf de overloop zijn de slaapkamers, badkamer, vaste kast met c.v.-ketel en de bergvliering bereikbaar.

Slaapkamer één bevindt zich aan de voorzijde van het appartement en heeft een dakkapel met kunststof kozijnen en dubbel glas. Slaapkamer twee bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt eveneens over een dakkapel met kunststof kozijnen en dubbel glas. De in het midden gelegen badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchegelegenheid, wastafel en aansluiting voor een wasmachine.

**Vierde verdieping:**

Middels een vlizotrap bereikbare grote bergvliering waar u voldoende ruimte heeft voor bijvoorbeeld het creëren van een werkruimte of een ideale bergruimte. Op de vliering staat de mechanische ventilatiebox van de VvE.

**Bijzonderheden:**

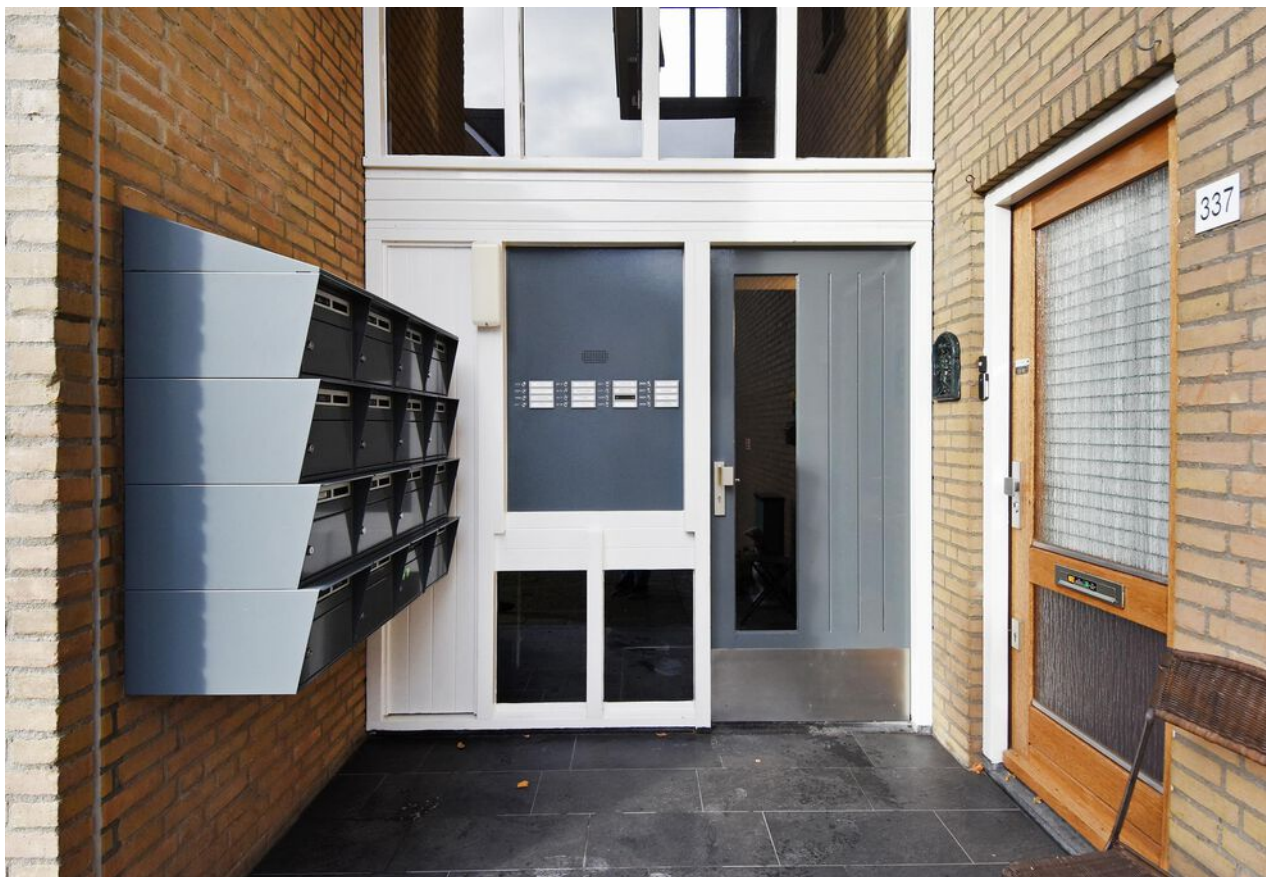
- 3 kamer-maisonnette (2, 3 en 4e verdieping);
- Zonnig balkon op het westen gelegen;
- Energielabel B, geldig tot 2025;
- De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas;
- Verwarming middels een eigen Intergas HR c.v.-combiketel uit 2011;
- Actieve Vereniging van Eigenaren; servicekosten circa € 112,64 per maand;
- De dakkapellen op de derde verdieping zijn uitgevoerd in kunststof voorzien van dubbel glas;
- Leuk (starters) appartement op zeer centrale locatie;
- Zelfbewoningsplicht: de koper is verplicht het gekochte zelf als woonhuis voor hem en leden van zijn huishouden te bewonen en er zijn hoofdverblijf te hebben voor de duur van minimaal 1 jaar;
- Voorrang eigen huurder bij verkoop lege woning: Je komt hiervoor in aanmerking als je een huurwoning achterlaat van de woningcorporatie Mozaiek Wonen of Woonpartners Midden Holland in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Er moet sprake zijn van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, de huurovereenkomst moet minimaal 12 maanden geleden in zijn gegaan ten opzichte van het moment van aanmelden en de huurder mag geen andere woning(en) in eigendom hebben. Daarnaast mag er geen sprake zijn van een huurachterstand, lopende betalingsregeling of lopend overlastdossier;
- Asbestinventarisatierapport (september 2024): geen asbesthoudende materialen aangetroffen;
- Taxatiewaarde woning € 292.000,-- (oktober 2024).

Heeft u interesse in dit appartement? 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.





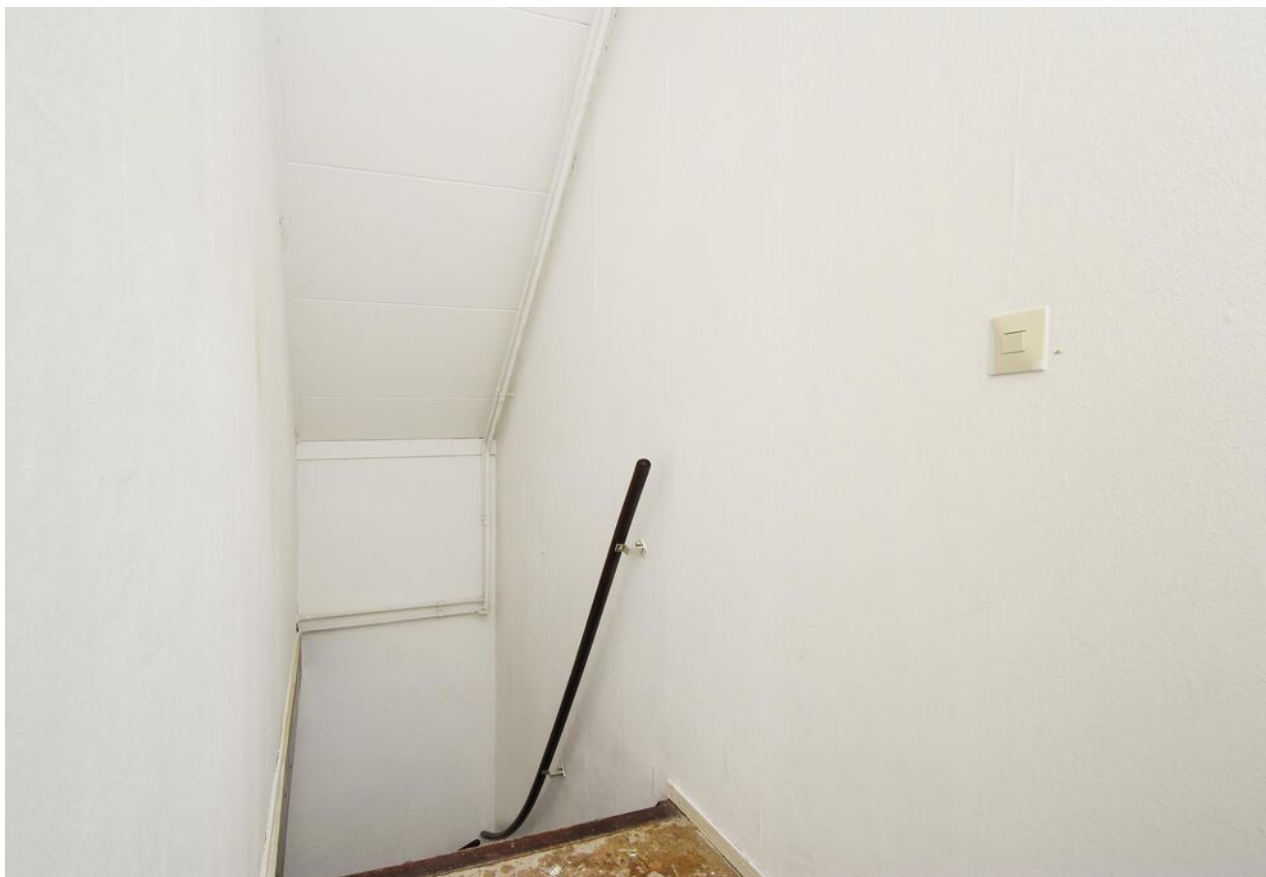






































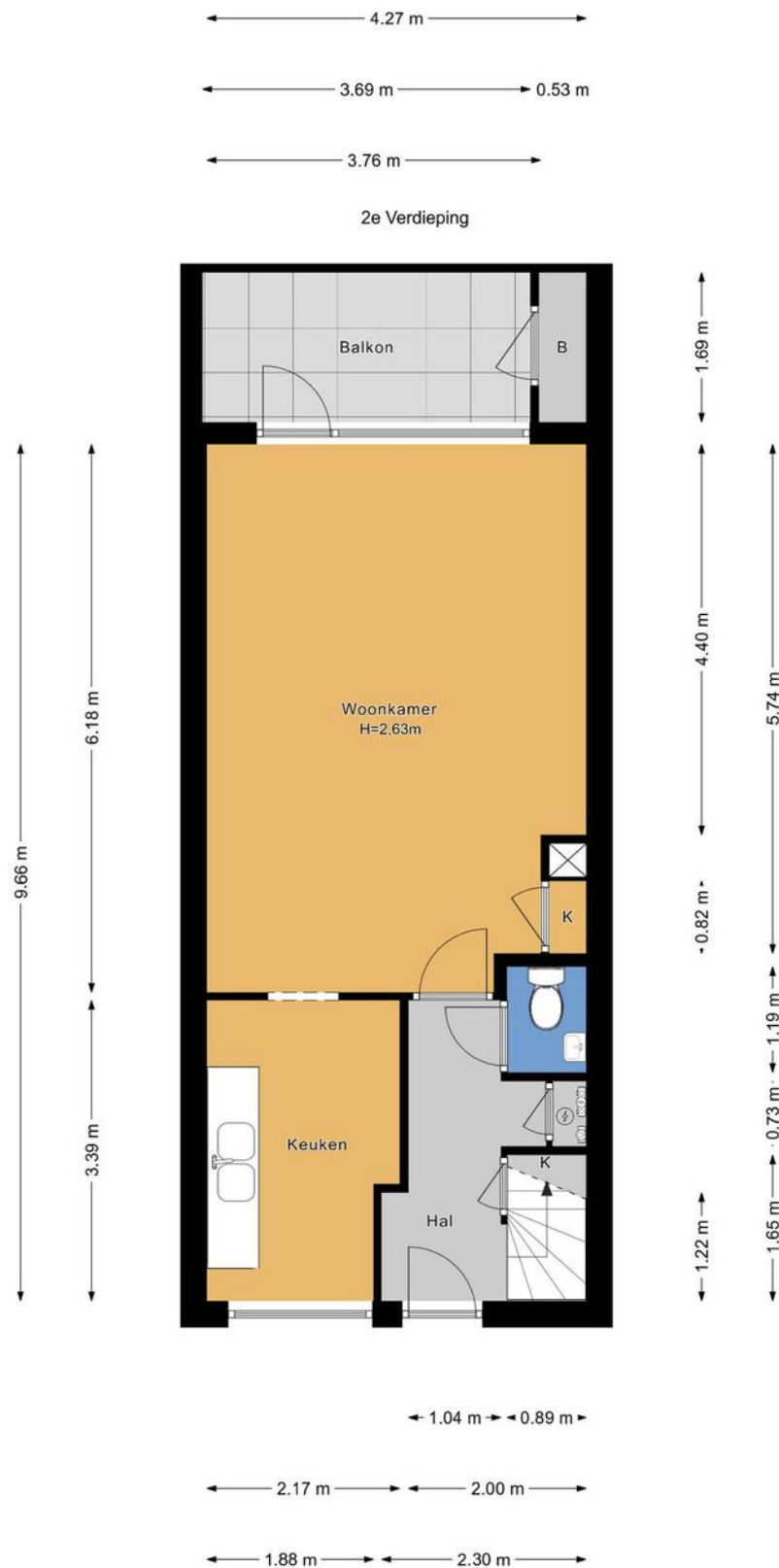




B



# Plattegrond





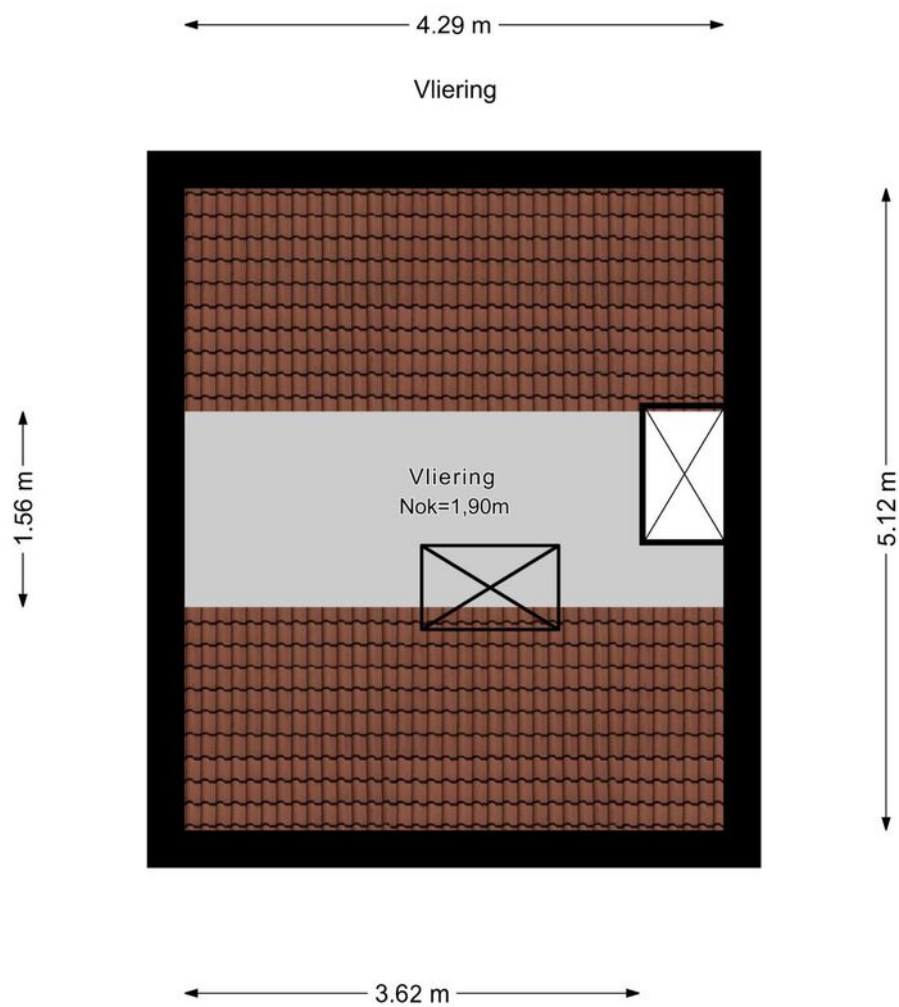


# Plattegrond





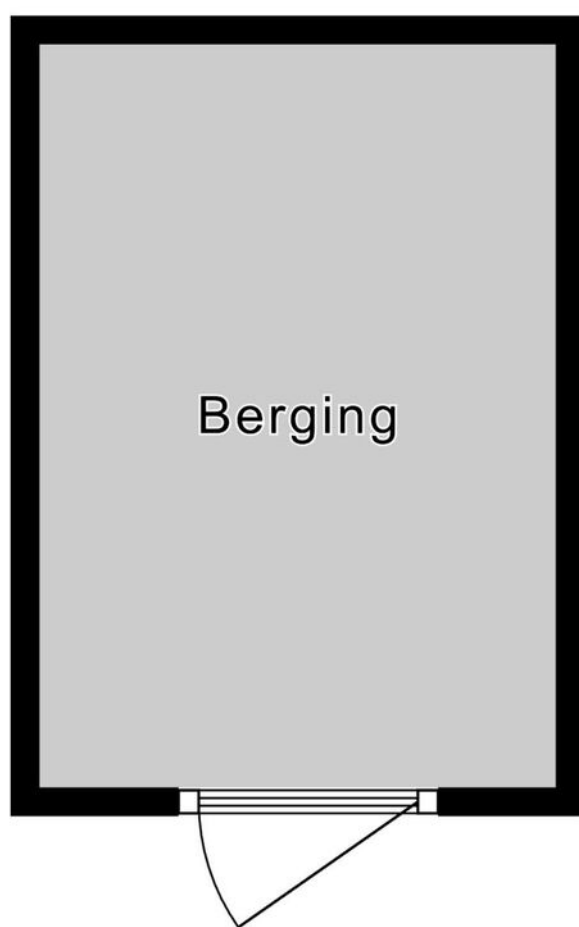
# Plattegrond





# Plattegrond

Berging



2.58 m

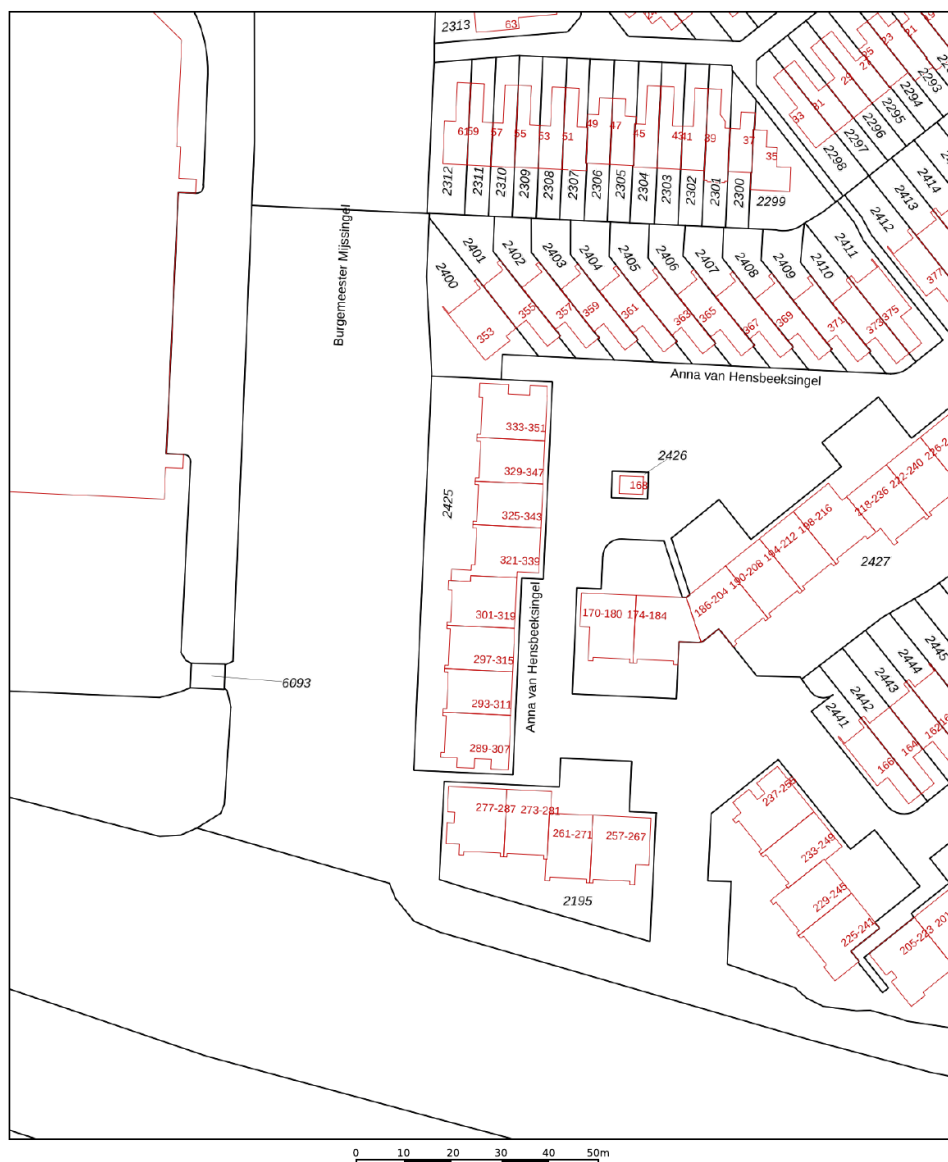
1.79 m



## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Gouda

Sectie H

Perceel

*kadaster*



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 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.



# 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/hypotheken](https://www.vanthof.nl/hypotheken)** voor 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.

**Gefelicteerd 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



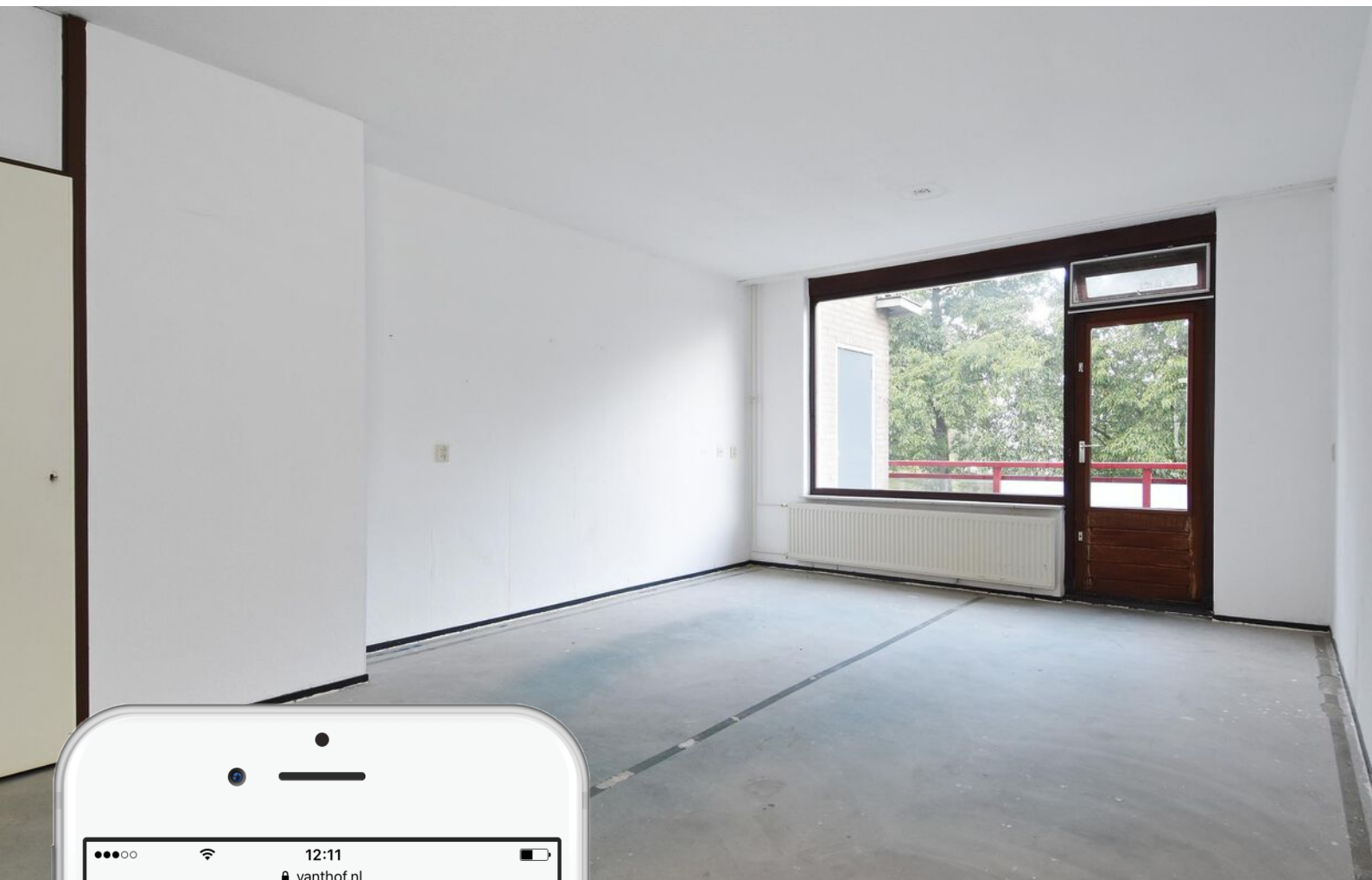
NWWI - Taxatie



"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)