



Hoge Gouwe 115, 2801 LD Gouda

Vraagprijs € 1.650.000,00 kosten koper



Hoge Gouwe 115, 2801 LD Gouda

Uniek grachtenpand mét tuin! Een prachtig Rijksmonument met een mooi gedecoreerde gevel met een breedte van maar liefst 8 meter. Het pand heeft vele gebruiksmogelijkheden. Zowel wonen als een combinatie met werken past binnen de bestemming. Circa 10 jaar geleden is aan de achterzijde een geweldige uitbouw van glas met zinken elementen gerealiseerd. Kom kijken en geniet van de fijne ruimte en de mooie lichtinval in het pand.

Bouwjaar 1861. Het woonoppervlak bedraagt 554 m², de inhoud 2.056 m³. Gelegen op 270 m² eigen grond.

De indeling is als volgt:

begane grond: entree, portaal met tussendeur naar de lange gang (voormalige steeg) met luxe toilet en het trappenhuis. Onder de trap bevindt zich een kast met toegang tot de kelder. Werkkamer aan de voorzijde. Rechts van de gang een grote multifunctionele ruimte, van elkaar te scheiden door openslaande deuren. Aan de achterzijde zijn antracietkleurige plavuizen met vloerverwarming aangebracht. Openslaande deuren naar de tuin. De multifunctionele ruimte aan de linkerzijde kan via 5 x openslaande deuren in verbinding met de rechterraimte worden gesteld. De ruimte in het midden is voorheen in gebruik geweest als keuken.

Via de fraaie, authentieke trap met daklicht naar de...

1e verdieping: overloop met luxe toilet, openslaande deuren naar de gezellige, heerlijk ruime woonkamer met grote ramen met zicht op de gracht, bibliotheek, strakke/industriële keuken met Solitaire apparatuur. Doorgang naar serre. Schuifpaneel met toegang tot het achterhuis. Riante eetkamer met glazen achterpui. doorgang naar de kamers aan de linker zijde. Beide kamers staan met elkaar in verbinding, hebben een pantry, cv-ruimte en Velux dakramen.

2e verdieping: de bovenverdieping van de orangerie is bereikbaar via de eetkamer. Echt een prachtige serre, geheel van glas. Door het dak zie je 's nachts zelfs de sterren. In het voorhuis bevinden zich 3 grote slaapkamers, waarvan één met dakkapel, Velux dakraam en mooi boogspant. Ruime badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, brede wastafel met meubel, hangend toilet, wasmachineaansluiting en Velux dakraam.

3e verdieping: zolder met cv-ketel, groot glaspaneel en veel bergruimte. Stahoogte.

Bijzonderheden:

*dit pand is bijna niet te beschrijven, je moet het ervaren en voelen! Geniet van de ruimte, het licht en de zonnige tuin.

*Het pand is zeer zorgvuldig verbouwd en goed onderhouden. Mooie vloeren, onder andere massief Amerikaans eiken vloerdelen op de 1e en 2e verdieping.

*Dak en diverse wanden zijn geïsoleerd, voorzetramen zijn aangebracht, alsmede dubbele en zelfs triple beglazing aanwezig.

*Door het gehele pand zijn mooie paneeldeuren aanwezig.

*Diepe achtertuin, gesitueerd op het westen, met (oude) houten schuur en een achterom naar de Raam.

*De bestemming is "Gemengd" met "Tuin/Erf".

*Fraaie ligging aan de gracht in Goudse binnenstad. De binnenstad is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht.

EEN GRACHTENPAND KOPEN? NEEM JE EIGEN NVM-AANKOOPMAKELAAR MEE!

Alpha

MAKELAARDIJ

Afmetingen:

Kelder:

opslagruimte: 10 m²

Begane grond:

Entree met gang

Voorkamer 1: 4.95 x 3.65 m.

Voorkamer 2: 5.16 x 3.65 m

Werkkamer voorzijde: 4.02 x 2.59 m.

Bijkeuken: 2.74 x 2.59 m.

Tussenkamer: 2.67 x 4.23 m.

Achterkamer: 12 x 4.23/3.23 m.

Orangerie: 15.94 x 3.97 m.

Berging: 2.25 x 0.95 m.

1e verdieping:

Woonkamer: 10.29 x 3.62 m.

Bibliotheek: 4.09 x 3.62 m.

Keuken: 2.80 x 3.62/3.72 m.

Serre: 2.52/2.84 x 8.40 m.

Orangerie: 15.88 x 3.76 m.

Atelier: 7.33 x 3.72/3.97 m.

Achterkamer: 4.40 x 3.97 m.

Orangerie: 12.95 x 3.79 m.

2e verdieping:

Slaapkamer 1: 4.17/3.88 x 3.71/3.62 m.

Slaapkamer 2: 4.17/3.88 x 3.78/3.62 m.

Slaapkamer 3: 2.77 x 5.27 m. + 1.03 x 3.78 m.

Badkamer: 2.77 x 2.43 m. + 1.03 x 3.71 m.

Zolder: 7.50 x 2.50 m.

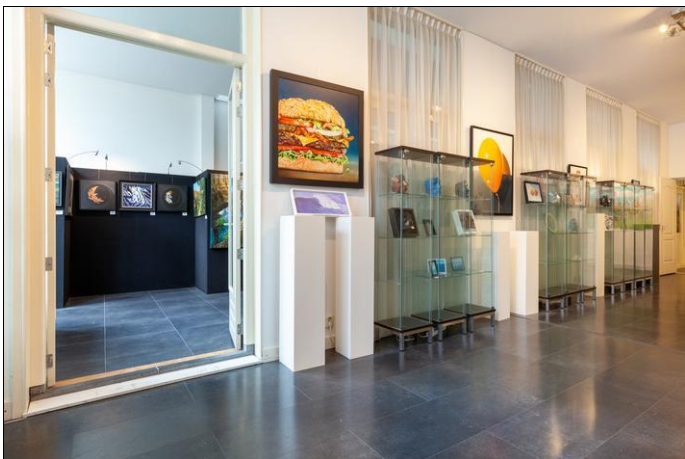
Alpha

MAKELAARDIJ



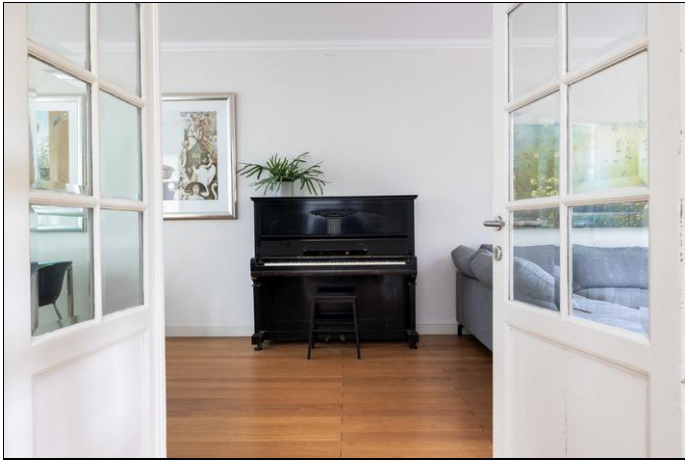
Alpha

MAKELAARDIJ



Alpha

MAKELAARDIJ



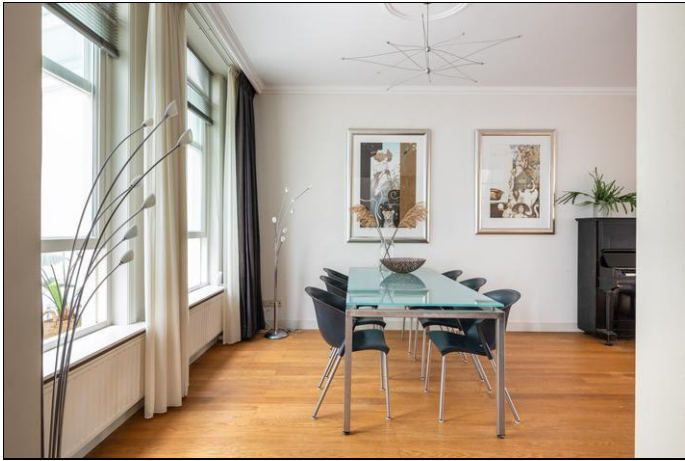
Alpha

MAKELAARDIJ



Alpha

MAKELAARDIJ



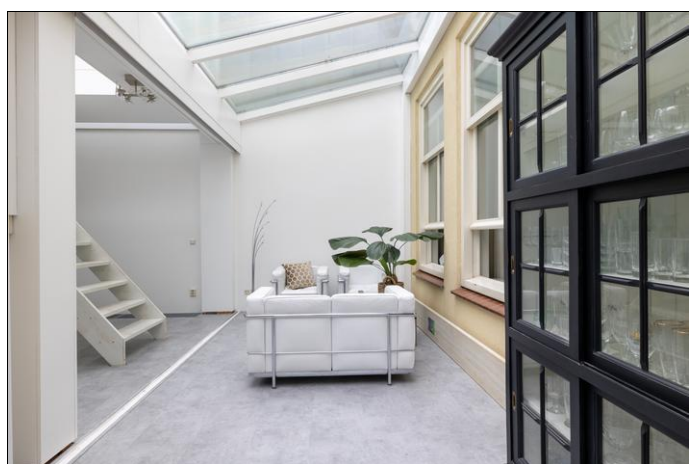
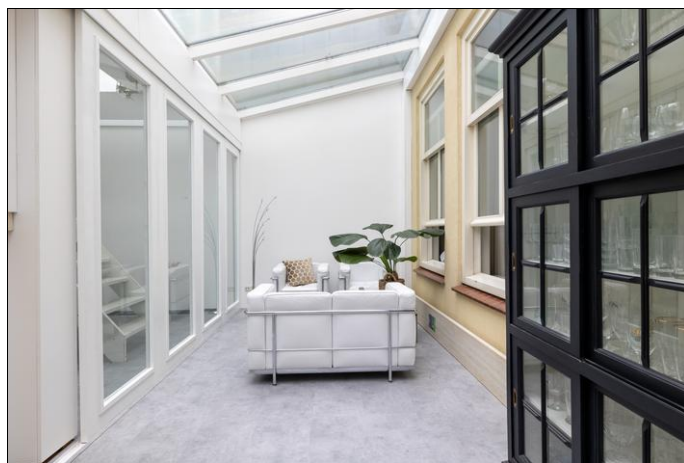
Alpha

MAKELAARDIJ



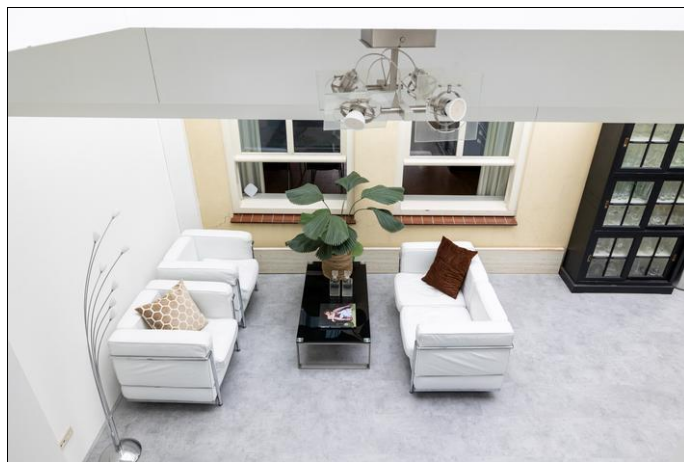
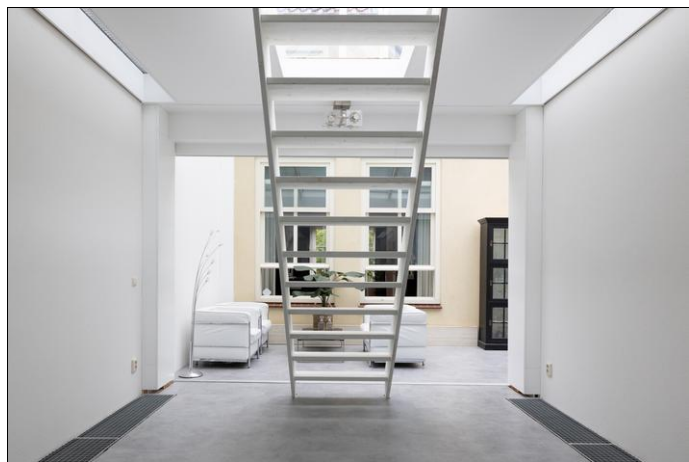
Alpha

MAKELAARDIJ



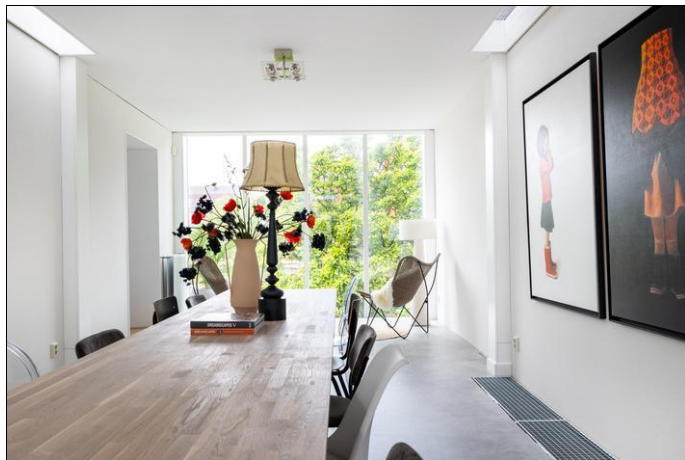
Alpha

MAKELAARDIJ



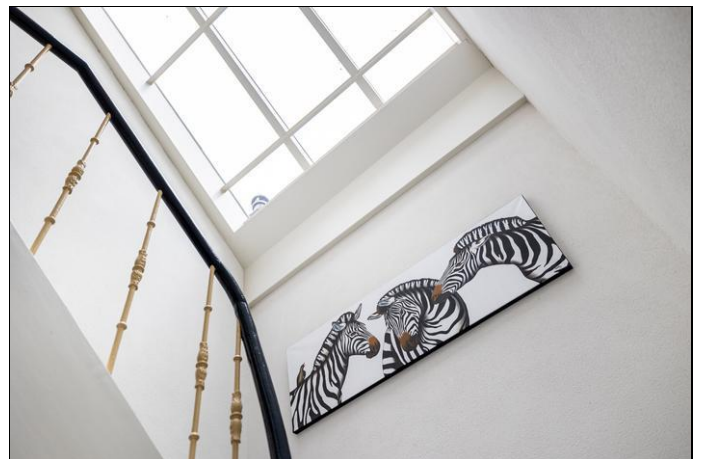
Alpha

MAKELAARDIJ



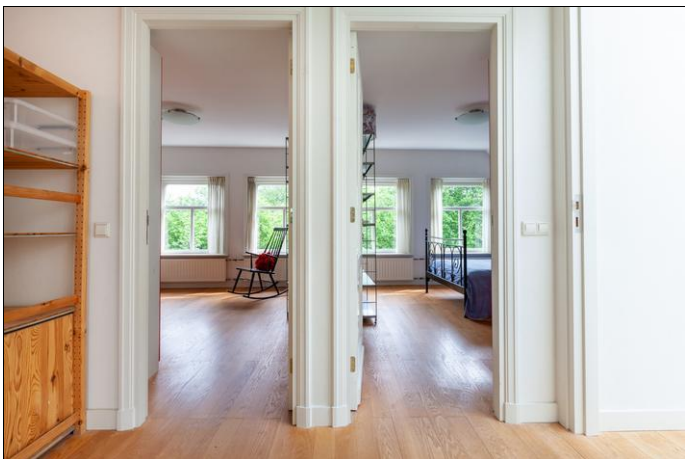
Alpha

MAKELAARDIJ



Alpha

MAKELAARDIJ



Alpha

MAKELAARDIJ

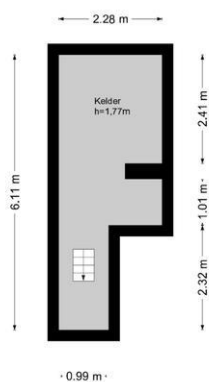


Alpha

MAKELAARDIJ



Kelder



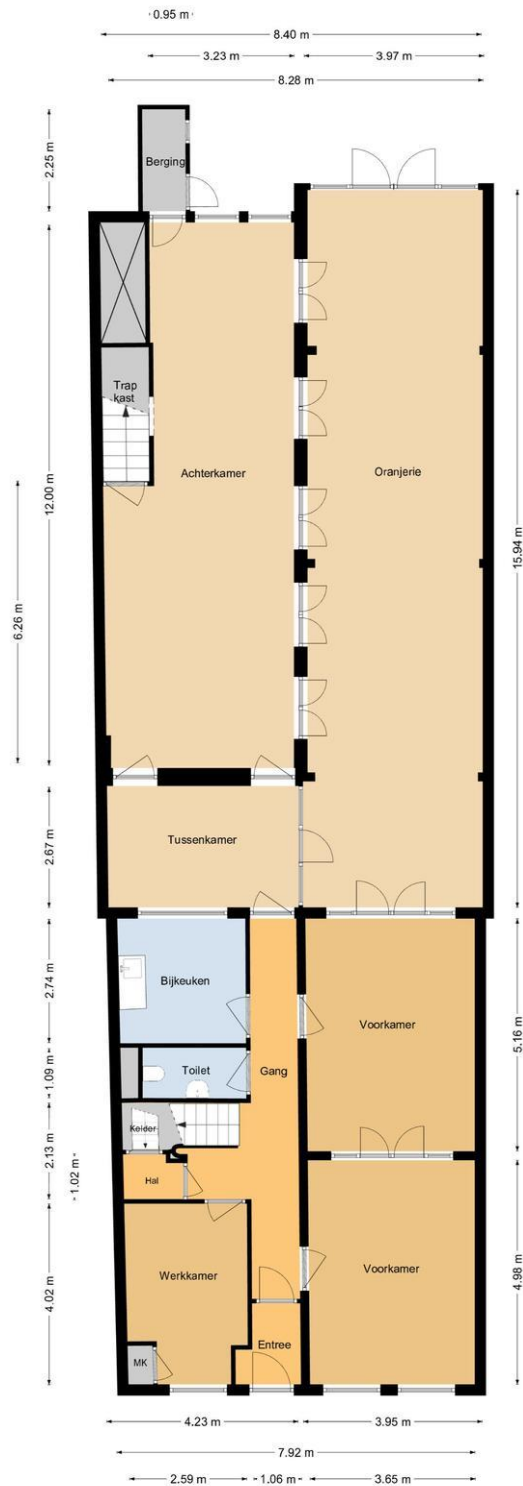
Alpha

MAKELAARDIJ

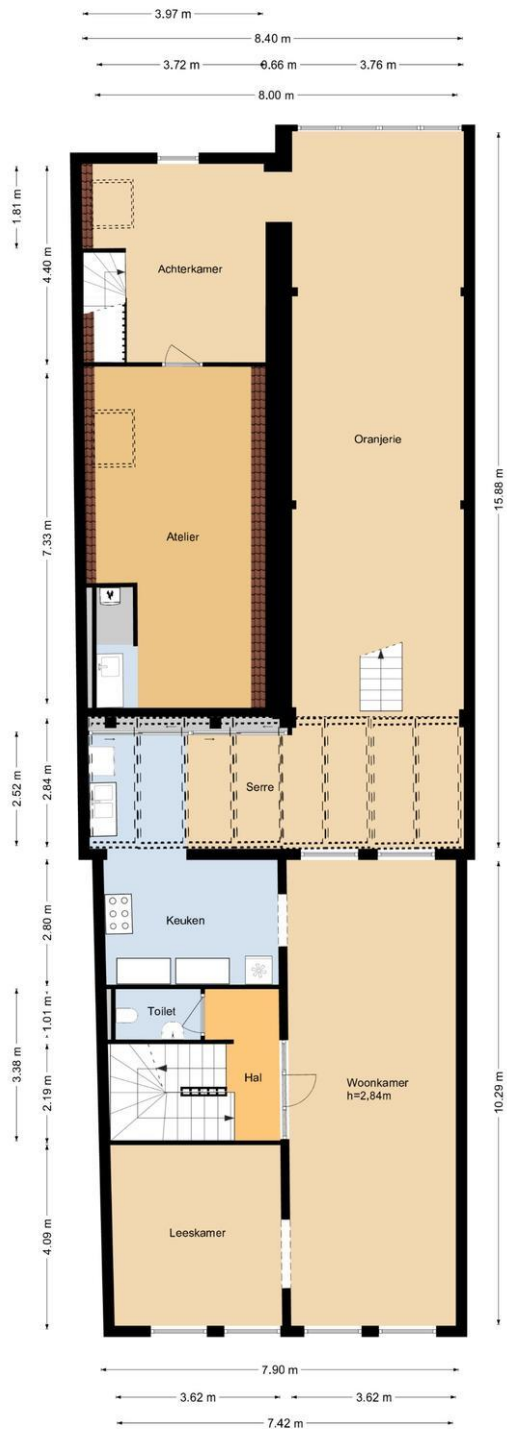
Begane grond + tuin



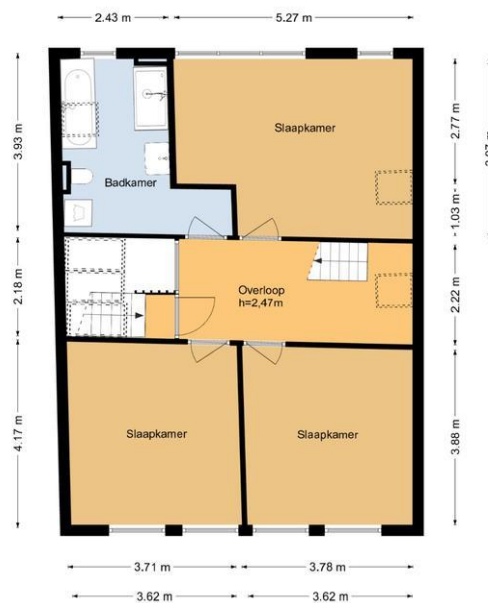
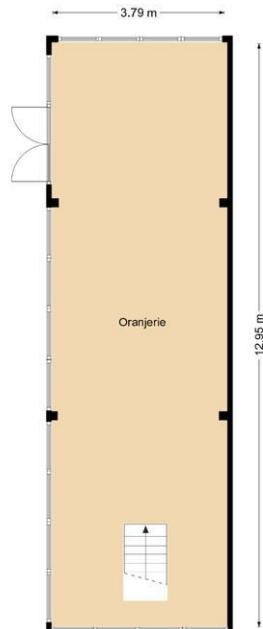
Begane grond



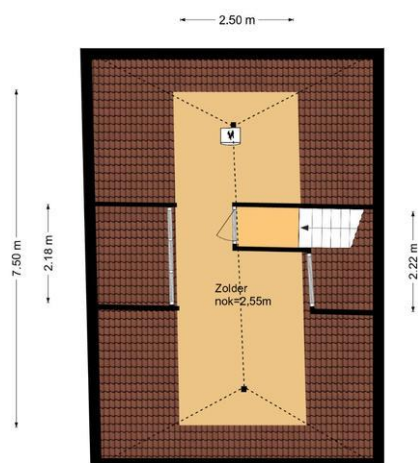
1e verdieping



2e verdieping



Zolder



Aanvullende informatie en voorwaarden Alpha Makelaardij BV

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en/of tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.

Na de bezichtiging:

Wilt u na de bezichtiging laten weten of u wel of geen belangstelling voor de woning heeft. Als u geen belangstelling heeft, vernemen wij graag de reden. Bent u geïnteresseerd en wenst u nadere informatie of een tweede afspraak voor bezichtiging, dan kunt u natuurlijk bij ons terecht.

Aankopend makelaar:

U heeft de mogelijkheid bij bezichtiging een **NVM-aankoopmakelaar** mee te nemen. Heeft u een woning op het oog, die te koop staat bij een andere makelaar, dan begeleiden wij u graag bij de aankoop. Voor meer informatie kunt u vrijblijvend contact met ons opnemen.

Een bod uitbrengen:

Als u een bod wilt uitbrengen, dan verzoeken wij u, nadat u of uw **NVM-aankoopmakelaar** contact met ons heeft opgenomen, uw voorstel per e-mail te bevestigen, inclusief eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van een financiering of het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring. Als beide partijen overeenstemming bereiken over de prijs en de voorwaarden, zal Alpha Makelaardij de koopakte opmaken.

Koopakte:

In de koopakte (modelovereenkomst opgesteld door de NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis), is onder meer een waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen, alsmede een boeteclausule van 10% van de koopsom, in geval van onterechte ontbinding van een gesloten koopovereenkomst. Pas na ondertekening door partijen is een overeenkomst bindend.

Bij verkoop van oudere woningen, worden de navolgende artikelen opgenomen in de koopakte: Ouderdomsclausule: bij oudere en/of te renoveren woningen kunnen de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij een nieuwe woning, waarbij bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven (woon)gebruik en een asbestclausule: bij woningen gebouwd voor 1993, bestaat de kans op de aanwezigheid van enige asbesthoudende materialen, waarbij koper verkoper vrijwaart voor de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen. Bij te renoveren woningen, kunnen deze artikelen worden uitgebreid. Andere op te nemen artikelen kunnen betrekking hebben op de fundering of op het nimmer bewoond hebben van een pand door verkopende partij. Verder wordt vermeld dat eventueel door koper uit te voeren verbouwingen/aanpassingen en de eventueel hiervoor benodigde omgevingsvergunning voor rekening en risico van koper zijn.

Doorgaans kiest de koper een notaris. Om de verkoper van een object niet onevenredig te benadelen bij de te maken notariële kosten voor het royement (=doorhalen) van de hypotheeken mogen de royementskosten (doorhalingskosten) die aan verkoper in rekening worden gebracht niet meer bedragen dan de gebruikelijke € 200,- inclusief BTW (per hypotheecaire inschrijving). Eventuele meerkosten zijn voor rekening van koper.

Hypotheeken:

Wilt u weten of aankoop van deze woning financieel gezien mogelijk is? Neemt u dan contact met ons op voor het maken van een vrijblijvende afspraak met onze hypotheekadviseurs van Van der Sprong Assurantiën, Regentesseplantsoen 47 te Gouda. Zij geven u onafhankelijk advies en hebben contact met diverse bankinstellingen. Ook met vragen over woonverzekeringen kunt u bij de adviseurs van Van der Sprong terecht. Zij zijn bereikbaar op telefoonnummer 0182-587070 of via info@vdsprong.nl.

Gratis waardebepaling eigen woning:

Alpha Makelaardij komt graag bij u langs voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling van uw eigen woning. Uiteraard kunt u dan ook al uw vragen stellen over mogelijke verkoop én aankoop van een woning, zoals hoe de opleveringen op elkaar af te stemmen zijn, of hoe één en ander financieel te overbruggen is.



MAKELAARDIJ

Woonwensen:

Is de woning, die u zojuist heeft bezichtigd toch niet uw droomhuis, dan helpen wij u graag verder met uw zoektocht. Geef ons uw woonwensen door en wij houden u kosteloos en vrijblijvend op de hoogte van nieuw woningaanbod.

Mocht u uw droomwoning tegenkomen, dan begeleidt Alpha Makelaardij BV u graag bij de aankoop ervan!

Als **NVM-aankoopmakelaar** behartigen wij uw belangen als koper en dragen o.a. zorg voor:

- begeleiding bij bezichtiging.
- Advies met betrekking tot de prijs, oplevering, ontbindende voorwaarden, bouwkundige staat, juridische aspecten etc.
- Onderhandelen namens u en in overleg met u.
- Beoordeling en doorspreken van de koopovereenkomst.
- Begeleiding bij de inspectie en notaris.
- Eventuele afwikkeling.

Het kopen van een woning is een belangrijke stap. Met de deskundige en objectieve begeleiding door de makelaars van Alpha Makelaardij bent u verzekerd van een juiste aankoop.

Toelichtingsclausule NEN2580

Wij verzorgen een professionele opmeting van de woning, gebaseerd op de Branche-brede meetinstructie NVM (waarbij de bouwnorm NEN2580 als uitgangspunt dient), en de plattegronden op Funda. 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.

Alpha Makelaardij BV is al sinds 1975 jaar actief op de huizenmarkt.

Wij bemiddelen bij aan- en verkoop, alsmede huur- en verhuur van woningen en bedrijfspanden. Voor een (NWWI-)taxatie kunt u eveneens bij ons terecht. Graag zijn wij bereid één en ander in een vrijblijvend, persoonlijk gesprek nader toe te lichten. Ook kunnen wij u dan informeren over ons complete servicepakket bij verkoop en/of aankoop van een woning.

Kijk op onze website www.alphamakelaardij.nl of bel **0182 - 511 424** voor meer informatie of een afspraak met één van de enthousiaste en deskundige adviseurs van Alpha Makelaardij.

Energielabel verplicht:

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van elke woning. Het label is een letter van A tot en met G, waarvan A de zuinigste en G de minst zuinige klasse voorstelt. Elke woning beschikt minimaal over een voorlopig energielabel. Het voorlopig energielabel is een indicatie van de energieprestatie van een woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar.

Met alleen dit voorlopige energielabel mag een woning niet worden verkocht. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig aan te vragen door de verkoper van de woning. Bij monumenten hoeft er geen label te worden geleverd. De verkoper moet het label uiterlijk op de datum van eigendomsoverdracht bij de notaris aan de koper ter hand stellen.