



Nieuwe Markt 79, 2801 GR Gouda

Vraagprijs € 275.000,00 kosten koper

## Nieuwe Markt 79, 2801 GR Gouda

Wonen in hartje centrum op loopafstand van de gezellige Markt met alle terrassen en het prachtige stadhuis! De grote appartementen hebben een separate grote woonkeuken en een grote woonkamer met aangrenzend dakterras. Het kleinere appartement is comfortabel ingericht met een wat kleiner balkon.

Deze leuke maisonnette met twee woonlagen is gelegen in hartje centrum, bij de Nieuwe Markt Passage. Alle winkels en voorzieningen zijn binnen handbereik en het station bevindt zich op loopafstand.

Bouwjaar 1979, het woonoppervlak bedraagt 74 m<sup>2</sup>, de inhoud 230 m<sup>3</sup>.

De indeling is als volgt:

begane grond: centrale hal met afgesloten entree, trappenhuis en lift.

1e verdieping: privé-entree, hal met toilet en meterkast. Woonkamer met balkon met zicht op binnenplaats. Semi-open keuken met recht keukenblok voorzien van een rvs spoelbak en een circulatiekap.

2e verdieping: overloop met grote was-/cv-ruimte, grote slaapkamer en een kleinere slaapkamer aan de achterzijde. Badkamer voorzien van ligbad en wastafel (wit sanitair en wit betegeld).

Bijzonderheden:

- \* Appartement met leuk balkon grenzend aan woonkamer en met zicht op binnenplaats.

- \* In de onderbouw bevindt zich de grote eigen fietsenberging.

- \* De dakbedekking van het complex is recent vernieuwd (2025).

- \* De Vereniging van Eigenaren is actief. Er is een inschrijving bij de Kamer van Koophandel en er wordt gespaard.

De servicekosten bedragen € 154,94 per maand.

- \* De woning wordt zonder vloerafwerking of stoffering opgeleverd.

- \* Energielabel G.

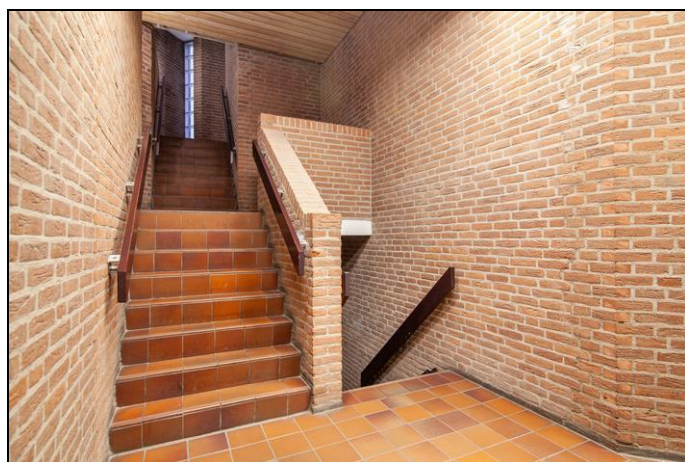
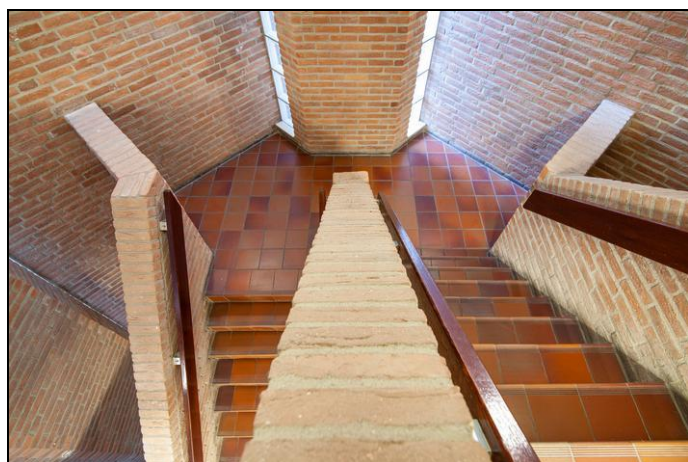
- \* Centrale ligging nabij alle voorzieningen. De historische Markt met het prachtige stadhuis en alle gezellige terrassen ligt om de hoek. Het NS station is op loopafstand.

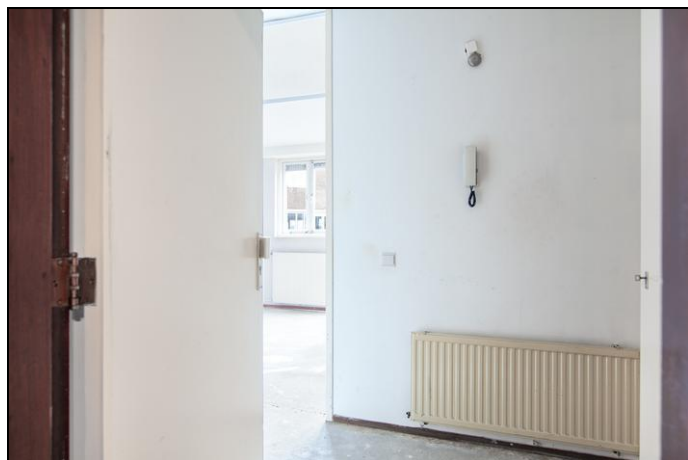
- \* Op de begane grond van het complex bevindt zich de representatieve stadparking voor fietsen. Aan de overzijde parkeergarage Nieuwe Markt.

- \* In het complex zijn momenteel meerdere appartementen beschikbaar. Informeer hiernaar bij de makelaar. Bij een bezichtiging kunnen desgewenst de andere woningen eveneens worden bekeken. In de koopakte wordt een ouderdomsclausule opgenomen alsmede een artikel "nimmer bewoond". De appartementen zijn verhuurd geweest.

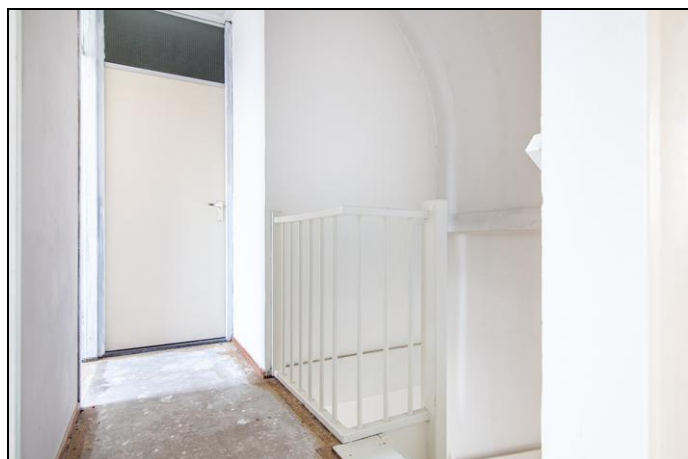
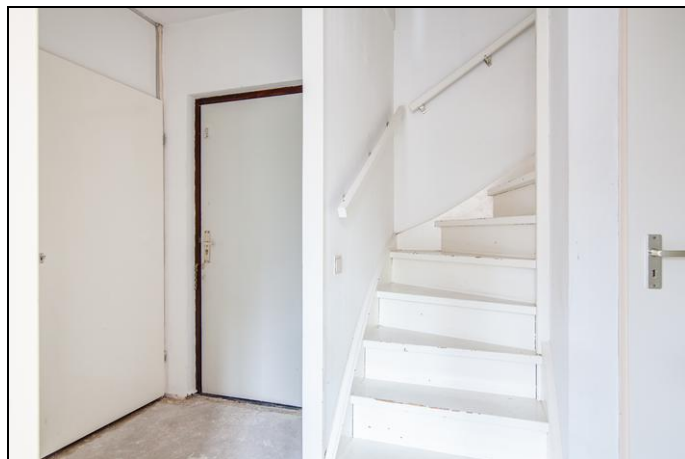
- \* De artist impressions geven een idee van de inrichting van de woning. Het uitzicht is per woning verschillend.

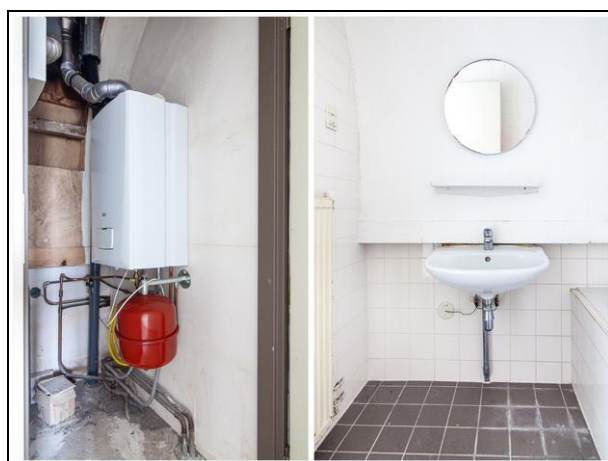
EEN HUIS KOPEN? NEEM JE EIGEN NVM MAKELAAR MEE!







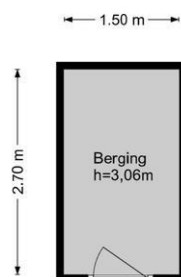


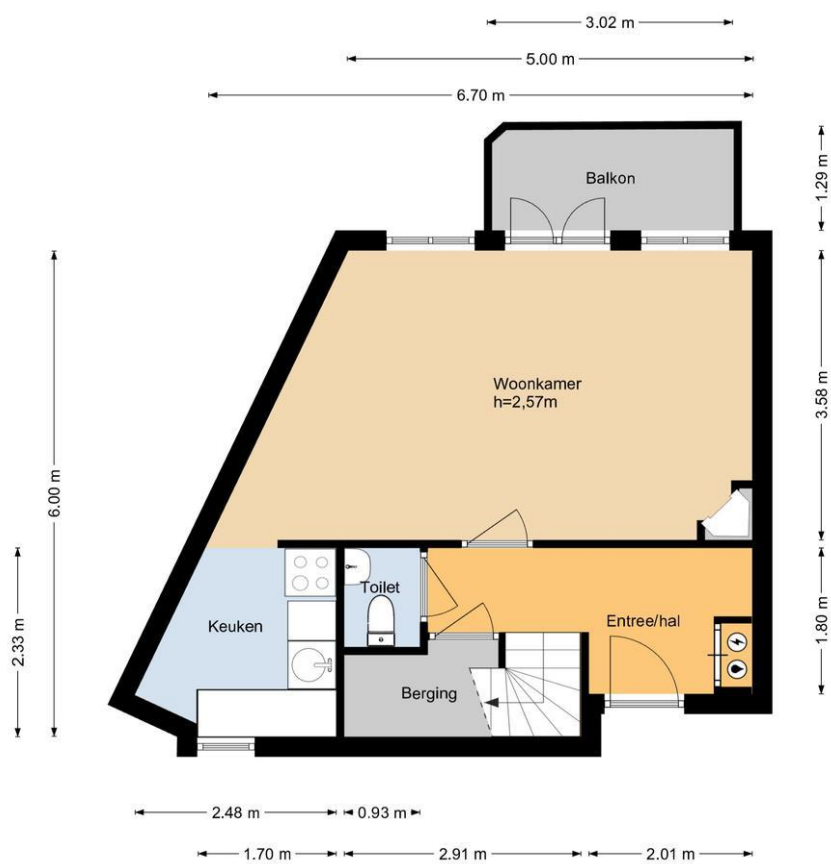






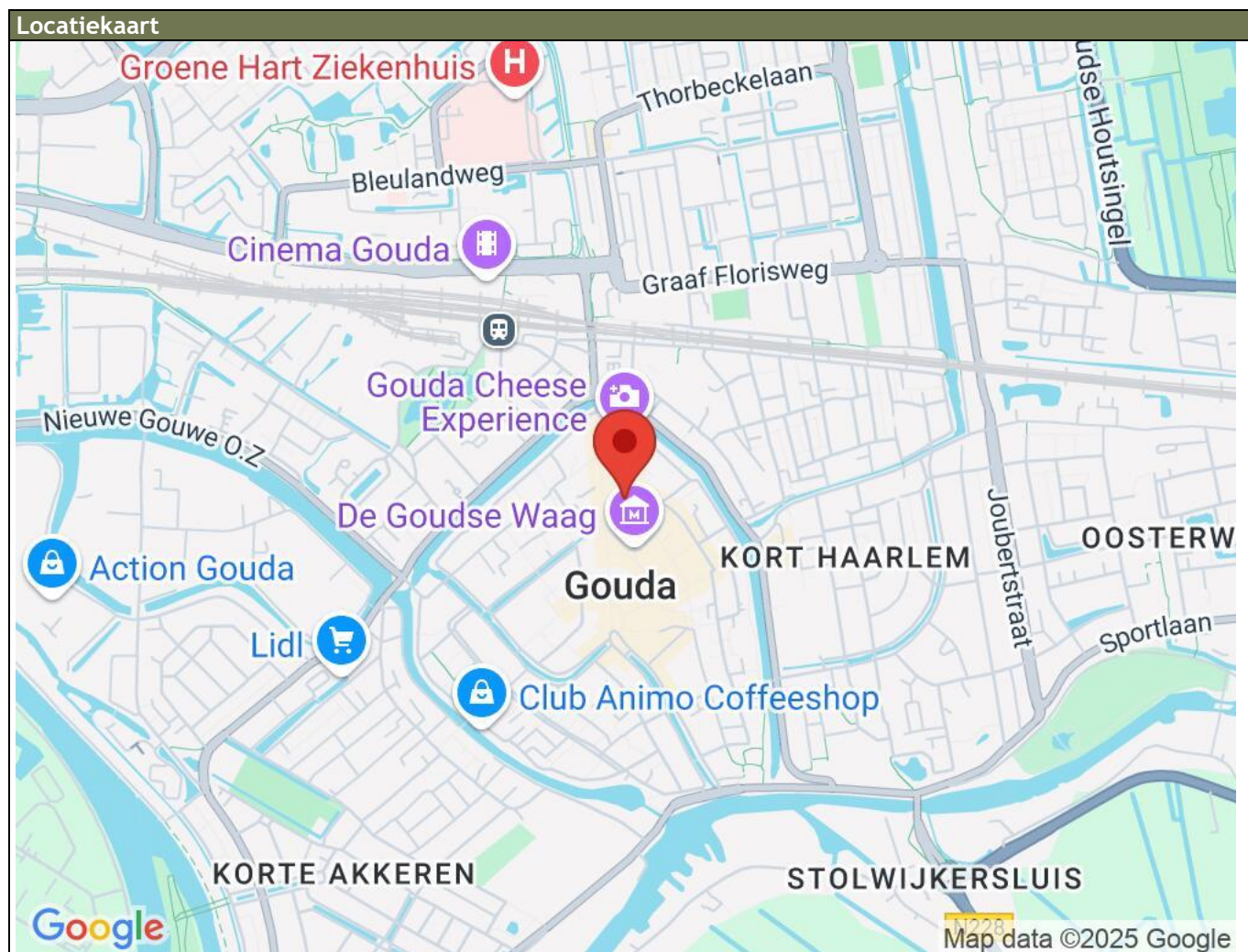






## Locatie

| Adres gegevens    |                 |
|-------------------|-----------------|
| Adres             | Nieuwe Markt 79 |
| Postcode / plaats | 2801 GR Gouda   |
| Provincie         | Zuid-Holland    |



## 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 via Move uit te brengen, 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 ontbrekende 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 bouwkwaliteit 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 hypotheekleningen mogen de royementskosten (doorhalingskosten) die aan verkoper in rekening worden gebracht niet meer bedragen dan de gebruikelijke € 200,- inclusief BTW (per hypotheeklening inschrijving). Eventuele meerkosten zijn voor rekening van koper.

### Hypotheekleningen:

U wilt uw huis goed en veilig financieren. Ook wij willen dat u zorgeloos kunt wonen. Daarom werken we samen met Triple A Hypotheekleningen / Avantgroep, een financieel advieskantoor in Gouda dat onafhankelijk werkt. Het kantoor is niet verbonden aan een bank of verzekeraar en geeft u daardoor een objectief en betrouwbaar advies. Neem contact op voor een vrijblijvende afspraak met John Olsthoorn op 085-8226222 / 06-17343823 of via [john@avantgroep.nl](mailto:john@avantgroep.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.

**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](http://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.