







Amelandstraat 9, 2809 SC Gouda

Vraagprijs € 660.000,00 kosten koper

Klein Makelaardij B.V.
Lange Tiendeweg 72
2801 KK, GOUDA
Tel: 0182-503091
E-mail: info@kleinmakelaardij.nl
www.kleinmakelaardij.nl

Omschrijving

Ruime, moderne eindwoning met 5 slaapkamers en vrij uitzicht over het water!

Op zoek naar een ruime, moderne woning op een mooie locatie?
Deze goed onderhouden eindwoning uit 2017 combineert volop leefruimte met een fijne ligging aan het water. Vanuit de voortuin en de keuken kan er genoten worden van een vrij en weids uitzicht. Binnen beschikt de woning over een uitgebouwde en lichte woonkamer, moderne keuken, maar liefst 5 slaapkamers en een complete badkamer. Ook buiten is het genieten met een zonnige en groene achtertuin op het zuidoosten.
Dankzij de goede isolatie, vloerverwarming en zonnepanelen is bovendien veel aandacht besteed aan comfortabel en energiezuinig wonen.

Wat maakt deze woning zo bijzonder / wat kan je verwachten:
- Moderne eindwoning uit 2017
- Uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Ruime U-vormige keuken
- Maar liefst 5 ruime slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Moderne, compleet uitgeruste badkamer
- Vrij en weids uitzicht over het water aan de voorzijde van de woning
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten, voorzien van berging en achterom

Extra's:
- Energielabel A+, volledig geïsoleerd, HR++ beglazing, wamteterugwinning uit het douchewater en 7 zonnepanelen.
- De gehele woning beschikt over comfortabele vloerverwarming
- De woning is vanuit de bouw voorzien van een domotica-systeem
- Er is reeds een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een dakopbouw ter grootte van ca. 45m2. Constructieberekeningen en tekeningen zijn ter overname beschikbaar.

Bouwjaar 2017, woonoppervlakte ca. 151 m², inhoud ca. 533 m³ en perceeloppervlakte 137 m².

Indeling:
Begane grond
Vanaf de voortuin is er een vrij uitzicht op water en is er voldoende parkeergelegenheid. Via de entree komt de hal in beeld. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de keuken. De uitgebouwde woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Dankzij de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin en valt er prettig veel daglicht naar binnen.
Aan de voorzijde bevindt zich de ruime keuken in een praktische U-opstelling. De witte keuken met zwart werkblad biedt veel werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Tijdens het koken kan er genoten worden van het vrije uitzicht over het water.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer is voorzien van een grote, op maat gemaakte inbouwkast. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt eveneens een mooi uitzicht over het water. De derde slaapkamer is uitstekend te gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer.
De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, toilet en een wastafelmeubel met twee kranen. De combinatie van antracietkleurige vloertegels en witte wandtegels geeft de ruimte een verzorgde en tijdloze uitstraling.

Tweede verdieping
Ook de tweede verdieping biedt volop ruimte. Hier bevinden zich nog eens 2 zeer ruime kamers, die uitstekend geschikt zijn als extra slaapkamers, thuiswerkplek of hobbyruimte. Dankzij de royale afmetingen zijn er verschillende indelingen mogelijk.
Daarnaast is er een separate berging met de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tuin
De achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt volop mogelijkheden om van de zon te genieten. De tuin is groen aangelegd en beschikt over een praktische berging voor bijvoorbeeld fietsen en tuingereedschap. Zowel de voor- als de achtertuin zijn voorzien van water en elektra.

Afmetingen:
Begane Grond
Woonkamer: ca. 7.51/5.64 x 5.15
Keuken: ca. 3.70 x 2.70

Eerste verdieping
Badkamer: ca. 2.58 x 2.50
Slaapkamer 1: ca. 3.87 x 2.94/2.55
Slaapkamer 2: ca. 4.93 x 2.94
Slaapkamer 3: ca. 3.02 x 2.10

Tweede verdieping
Slaapkamer 4: ca. 3.86 x 2.95
Slaapkamer 5: ca. 4.95/3.01 x 5.15/2.95
Berging: ca. 2.59 x 2.10

Berging (achtertuin): ca. 3.01 x 1.94

De woonomgeving:
De woning ligt op Eiland 1 in Westergouwe, de nieuwste woonwijk aan de westzijde van Gouda. Westergouwe kenmerkt zich door de combinatie van water, groen en moderne architectuur. De wijk is rustig en kindvriendelijk en biedt volop mogelijkheden om buiten te zijn. De historische binnenstad van Gouda ligt op circa 10 minuten fietsen.

Voorzieningen in de buurt:
In de wijk vind je diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, tandartspraktijk, basisschool, kinderopvang en speelgelegenheden. Een goed uitgeruste speeltuin ligt praktisch om de hoek. Ook de GroenBlauwe Zone ligt vlakbij, een fijne plek om te wandelen en te recreëren.

KLEIN
Makelaardij

Omgeving en bereikbaarheid:
De stations Gouda en Waddinxveen Triangel zijn binnen circa 15 minuten fietsen bereikbaar. Bushaltes liggen op loopafstand. Dankzij de nabijgelegen A12 en A20 zijn steden als Rotterdam, Utrecht en Den Haag bovendien uitstekend bereikbaar.

"Dit huis kopen? Neem uw eigen NVM makelaar mee!"

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.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Klein Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

KLEIN
Makelaardij

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	2017

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	533 m^3
Perceel oppervlakte	134 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	151 m^2
Woonkamer	39 m^2

Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Domotica, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Keurmerken	SWK Garantiecertificaat
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel, Warmte terugwin installatie
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	825
Tuin breedte (cm)	563
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Foto's













Foto's





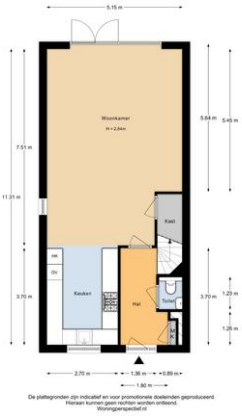








Foto's


5.15 m
Woonkamer
m = 2,6m
5.64 m
5.45 m
7.51 m
11.31 m
Keuken
Hal
Toilet
3.70 m
3.70 m
1.23 m
1.26 m
2.70 m
1.30 m
0.89 m
1.80 m
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningopnamespecialist.nl









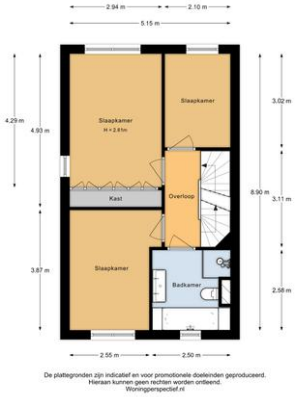


Foto's









De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

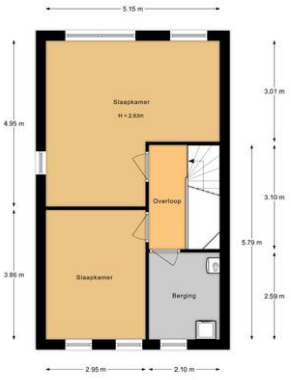




Foto's







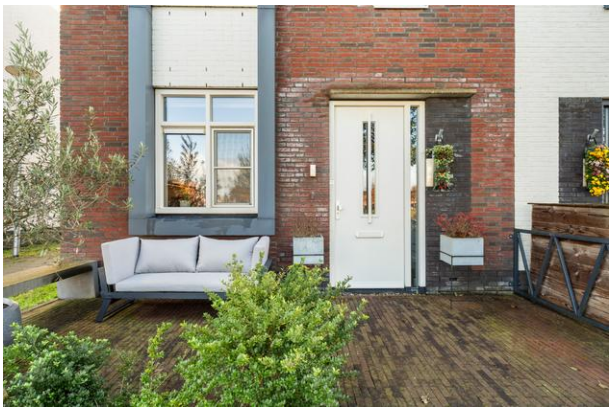
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl







Foto's





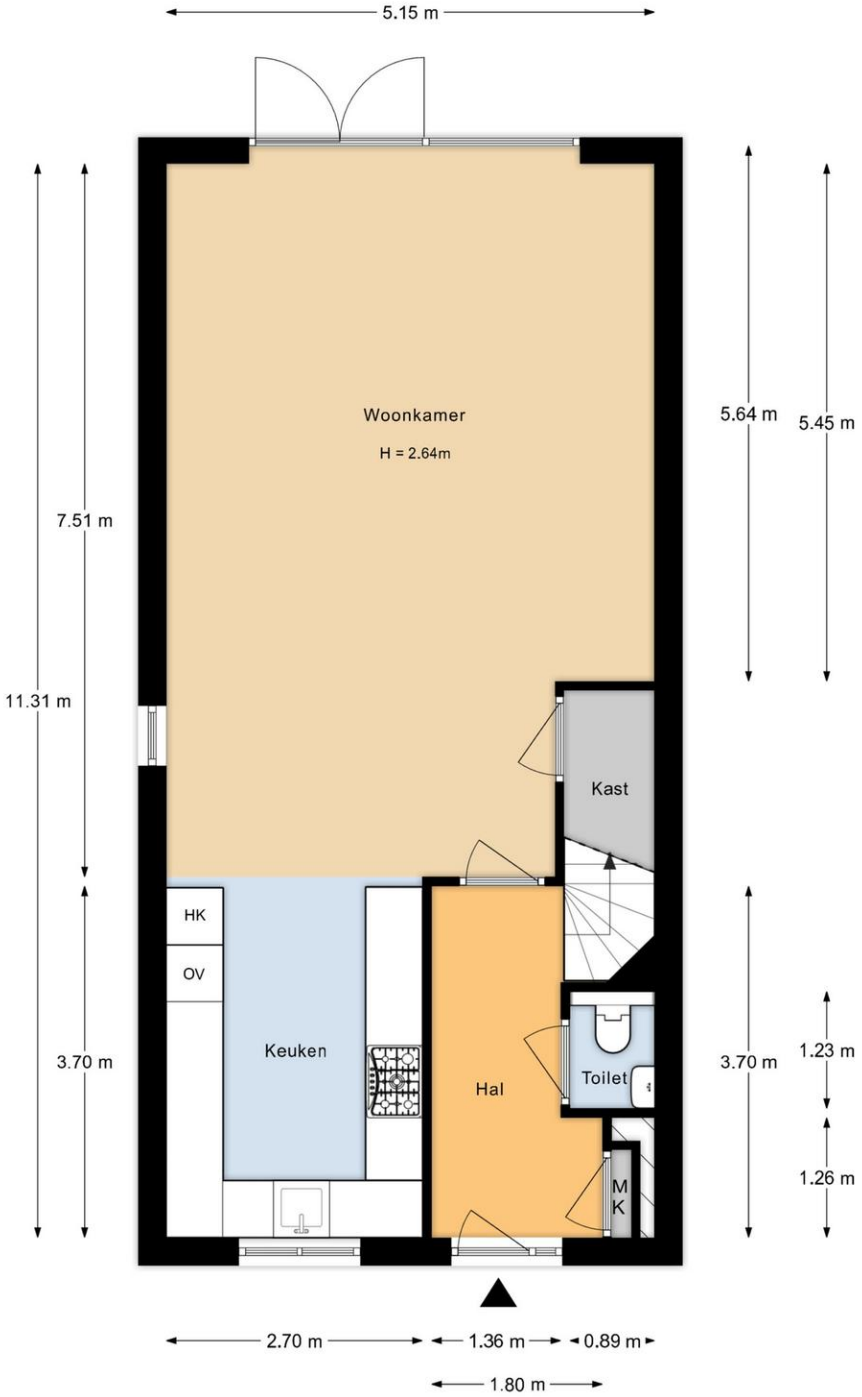






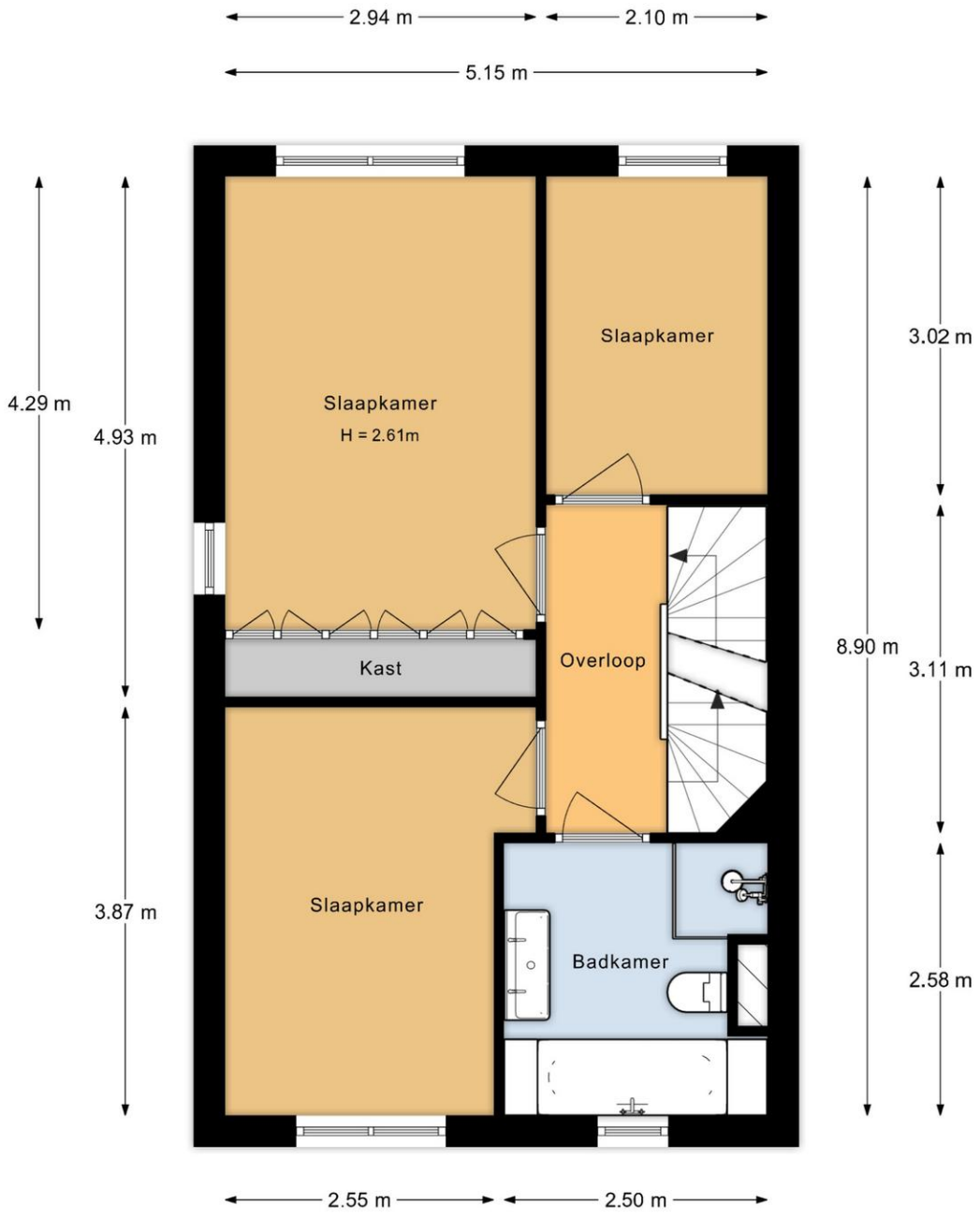


Begane grond



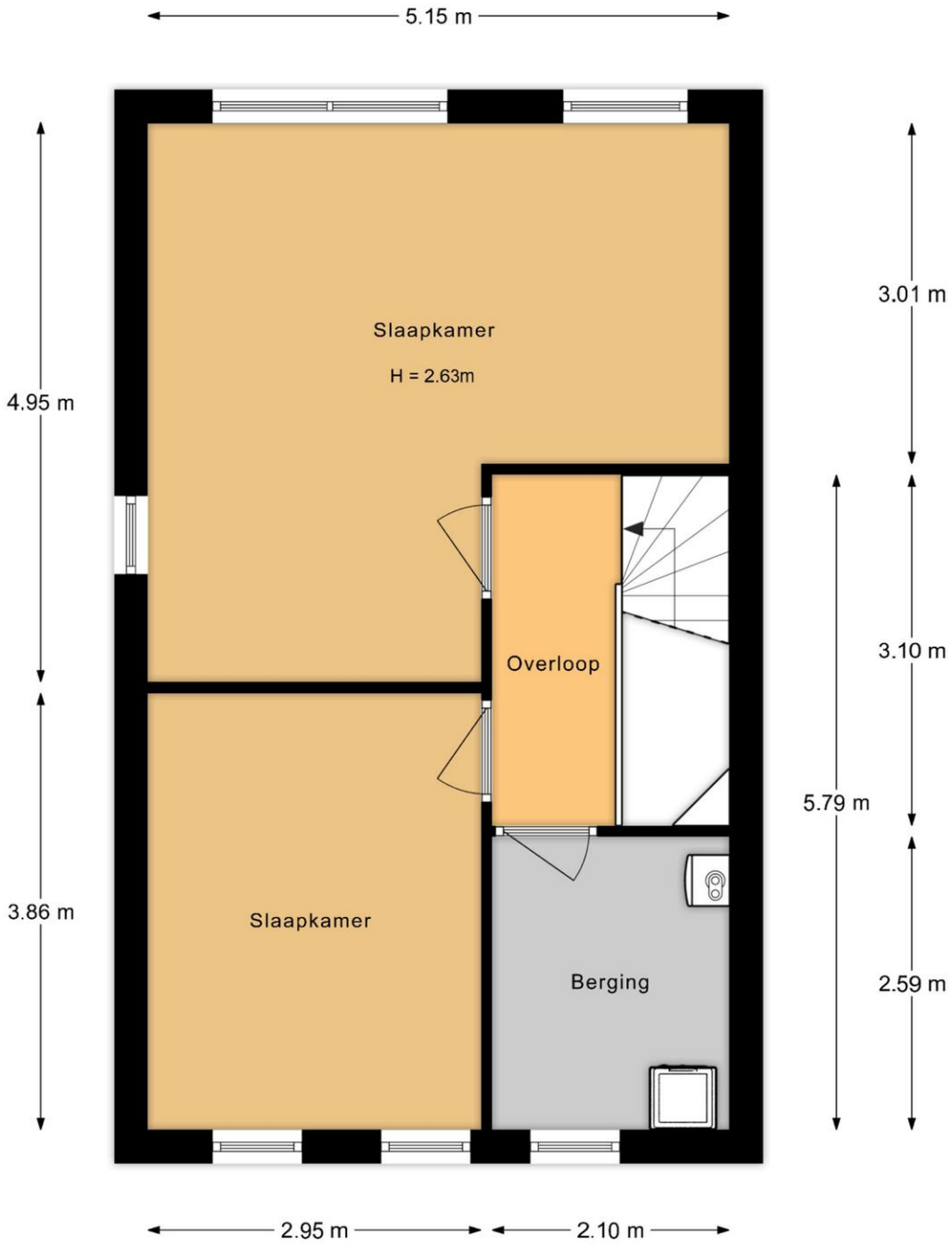
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Eerste verdieping



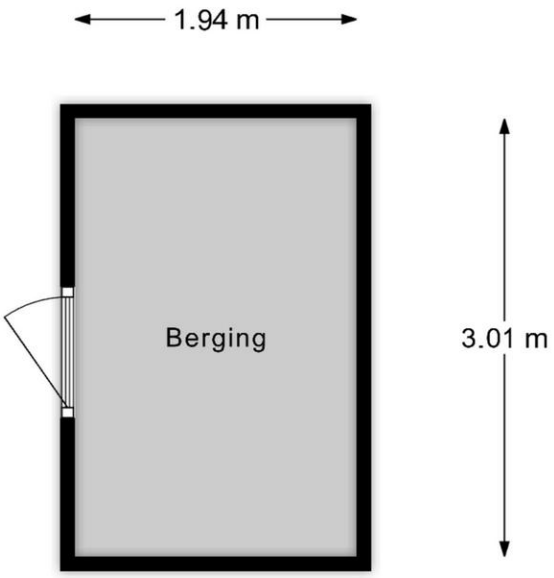
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Tweede verdieping



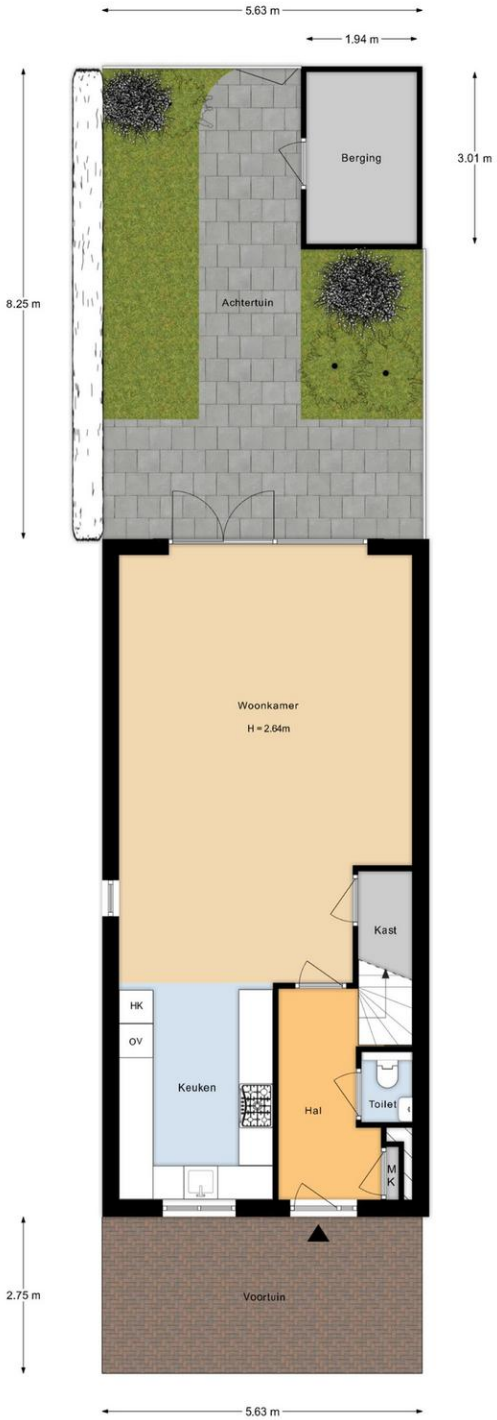
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Berging



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Situatie tekening



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

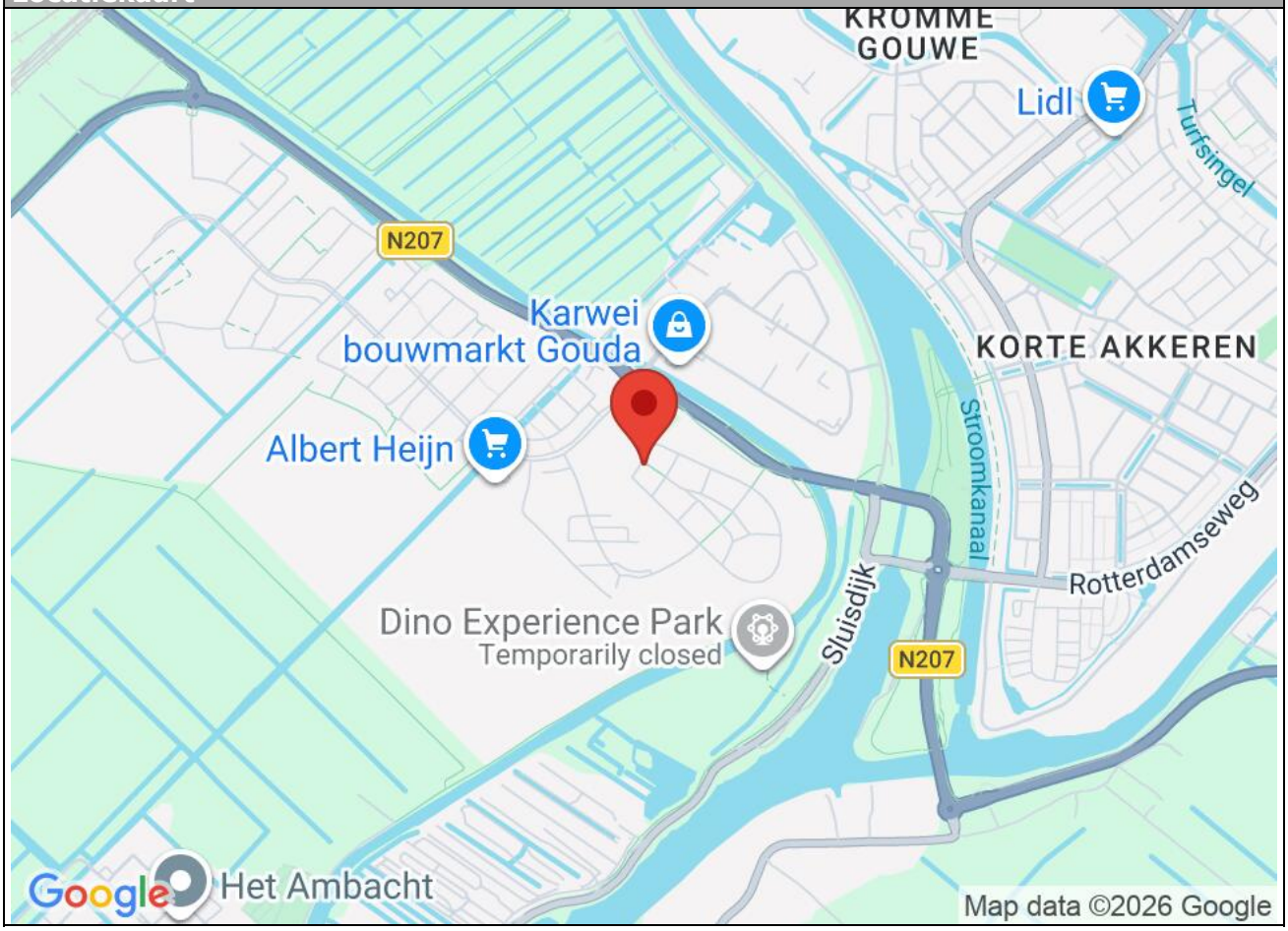
Kadastrale gegevens

Adres	Amelandstraat 9
Postcode / Plaats	2809 SC GOUDA
Gemeente	Gouda
Sectie / Perceel	N / 394
Oppervlakte	134 m^2
Soort	Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Amelandstraat 9
Postcode / plaats	2809 SC GOUDA
Provincie	Zuid-Holland

Locatiekaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
– Maatwerkkast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
– Stellingkast technische ruimte en stellingkast grote slaapkamer 2e etage (tegen aangrenzende slaapkamer)	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– PVC vloer begane grond	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

KLEIN Makelaardij

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☒	☐	☐
– Schilderij ophangsysteem boven bank	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Japanse esdoorn achterste bak bij poort en olijfboom voortuin	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Nadere informatie bij het kopen van een onroerende zaak

Hieronder treft u belangrijke informatie aan bij het kopen van een onroerende zaak. Uiteraard is het niet mogelijk al uw vragen te beantwoorden. Wij zijn graag bereid om nadere informatie te verstrekken.

Presentatie
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.

Meetinstructie
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Klein Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Funderingsrisico
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

NVM koopovereenkomst
Als verkopend makelaar zullen wij na de onderhandelingen de koopovereenkomst (opgesteld door o.a. de NVM) opmaken. Het kan voorkomen dat bepaalde artikelen worden opgenomen, zoals:
Asbestclausule: bij woningen gebouwd voor 1993 zullen wij een artikel opnemen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.
Ouderdomsclausule: bij oudere woningen (ouder dan 25 jaar) zullen wij een artikel opnemen waarin de koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning op een andere wijze is

gebouwd dan nieuwe-recente woningen, dat de koper bekend is met de bouwkundige conditie van het pand en verkoper te vrijwaren voor aansprakelijkheid van gebreken.
Andere artikelen welke opgenomen kunnen worden zijn o.a. nimmer bewoond (in geval van verhuurders, erfgenamen etc), fundering etc.
Wij zijn graag bereid de inhoud en gevolgen van dergelijke artikelen nader toe te lichten.
Uiteraard kunnen ook andere aanvullende en ter zake doende artikelen worden opgenomen.

AVG/WWFT
Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Ongebruikelijke transacties zijn wij genoodzaakt te melden. Persoonsgegeven worden opgenomen in een register als bedoeld in de AVG. Voor onze privacy statement verwijzen wij u naar: www.kleinmakelaardij.nl

Lid NVM
Om onze klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn, zijn wij lid van de Nederlandse Vereniging van makelaars en Vastgoed-deskundigen. Dit lidmaatschap is persoonlijk en garandeert een hoge mate van deskundigheid, integerheid en kwaliteit. Wij verwijzen u voor meer informatie naar de website van de NVM.

Gratis waardebepaling
Om een juiste beslissing te nemen ten aanzien van een mogelijke aankoop kan het zijn dat u wilt weten wat uw huidige woning waard is. Wij kunnen voor u een gratis, deskundige en onafhankelijke waardebepaling verzorgen van uw woning door onze NVM makelaar.
Ook kunt u via onze website een waarderapport opstellen van uw woning.

Aankoopbegeleiding
Het kan zijn dat u tot de conclusie bent gekomen dat de door u bezochte woning niet is wat u zoekt. Wij helpen u graag met het vinden van uw nieuwe woning. Tijdens een gesprek bij ons op kantoor leggen wij u graag uit wat wij allemaal voor u kunnen betekenen.

Sneak Preview
Ontdek jouw droomhuis nog voor de rest van de wereld het ziet! Sluit je vandaag nog aan bij ons gratis preview membership en geniet van de exclusieve voordelen. Als lid ontvang je als eerste sneak previews van het nieuwste woningaanbod, direct op je telefoon via WhatsApp.
U kunt zich inschrijven via onze website: https://kleinmakelaardij.nl/sneak-preview-diensten/