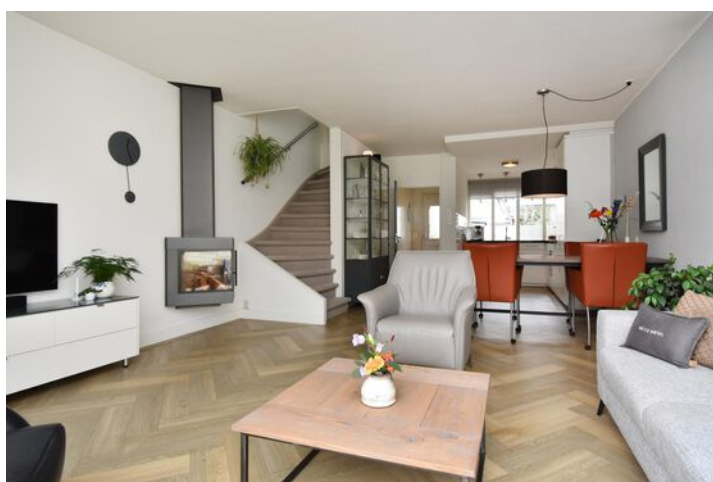




# Rietzoom 60

2804 CT | 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](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

**94 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**341 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**122 m<sup>2</sup>**

Kamers

**4**

Slaapkamers

**3**



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwvorm  
Bouwjaar  
Ligging  
Aantal verdiepingen  
Energieklasse

eengezinswoning  
Bestaande bouw  
1972  
in woonwijk  
3  
A



### Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid  
Verwarming  
CV ketel bouwjaar  
Isolatievormen

oost  
achtertuint, voortuin  
openbaar parkeren  
c.v.-ketel  
2014  
vloerisolatie, dubbel glas

Vraagprijs

**€ 365.000,- k.k.**



Perfect onderhouden, energiezuinige en instapklare woning. Deze 4-kamer tussenwoning is in een gewilde woonwijk gelegen en beschikt over een voor- en achtertuin, aangebouwde berging en een achterom. De woning is gesitueerd in een groen- en ruim opgezette woonwijk en in de directe nabijheid van voorzieningen als het winkelcentrum Bloemendaal, scholen en recreatiemogelijkheden. Op korte fietsafstand van het NS-station en het centrum van Gouda. Diverse recreatiemogelijkheden zijn er in de omgeving aanwezig zoals de Reeuwijkse Plassen.

**Indeling: begane grond:**

Via de entree komt u in de hal met groepenkast met 10 groepen, 2 aardlekschakelaars en 2 glasvezelaansluitingen (KPN en Delta). Toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een closet en fonteintje. De woonkamer is voorzien van een pvc vloer (2019) en een sfeervolle houtkachel. De beganegrondvloer is geïsoleerd ca 2011 en voorzien van vloerverwarming (2002). Ruime berg-/proviandkast vanuit de woonkamer bereikbaar. Trap naar de bovengelegen verdieping. De keuken is voorzien van een hoekopstelling (Bribus) en voorzien van een natuursteen aanrechtblad, spoelbak en diverse inbouwapparatuur zoals Scholtes inductiekookplaat, afzuigkap, Siemens vaatwasser, oven, koel-vriescombinatie, tevens aan buitenzijde voorzien van screen.

**Eerste verdieping:**

Vanaf de overloop is er toegang tot de 2 volwaardige slaapkamers en de complete badkamer. Op deze verdieping zijn de binnendeuren vernieuwd. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een plafond met inbouwspots en een inloopkast. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van plafond met spots, spachtelputz wandafwerking, fraaie hoge plinten en een split airco. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset, douchecabine, wastafelmeubel, handdoekradiator en mechanische ventilatie.

**Tweede verdieping:**

3e slaapkamer voorzien van laminaatvloer.

Overloop met ruimte alwaar opstelling van C.V.-Ketel (Intergas Combiketel 2014, aansluitingen voor wasmachine en-droger en omvormer van de 14 zonnepanelen (2018, eigendom, opbrengst 4200 kWh).

**Tuin:**

De riante voor- en achtertuin zijn verzorgd en hier is volop zon aanwezig en zijn beide voorzien van een betonvloer. Hele achtertuin is voorzien van keramische tegels 60 x 60 cm. De voortuin biedt toegang naar de woning en is voorzien van tegels van chinees hardsteen. Glazen luifel boven de voordeur. Stenen berging met dubbele / extra brede deuren. De achtertuin is ruim en beschikt over een aangebouwde stenen berging met elektra. Eveneens in de tuin een sfeervolle overkapping en een extra houten berging. Ontsluiting via de achtergelegen poort.

**Bijzonderheden:**

- Fijne 4 kamer tussenwoning met voor- en achtertuin;
- Energielabel A, geldig tot 2033;
- Maar liefst 14 zonnepanelen (eigendom, 2018 geplaatst, opbrengst 4200 kWh)
- Zuinige C.V.-Ketel HR Combiketel 2014;

I

- Vloerverwarming begane grond 2002 met pvc vloer 2019;
- Vloerisolatie begane grond 2011;
- Schilderwerk buiten 2023;
- Achterzijde woning is voorzien van een elektrisch zonneschermbalk, uitval van 3 meter;
- Vaste parasolvoet in achtertuin met parasol;
- Riante achtertuin met aangebouwde berging en sfeervolle overkapping;
- Zowel in voor- / als achtertuin afsluitbare tuinkraan;
- Voor en achterzijde voorzien van automatische verlichting;
- Voldoende parkeergelegenheid in directe omgeving;
- Winkels, scholen en voorzieningen op korte afstand;
- Oplevering in overleg.

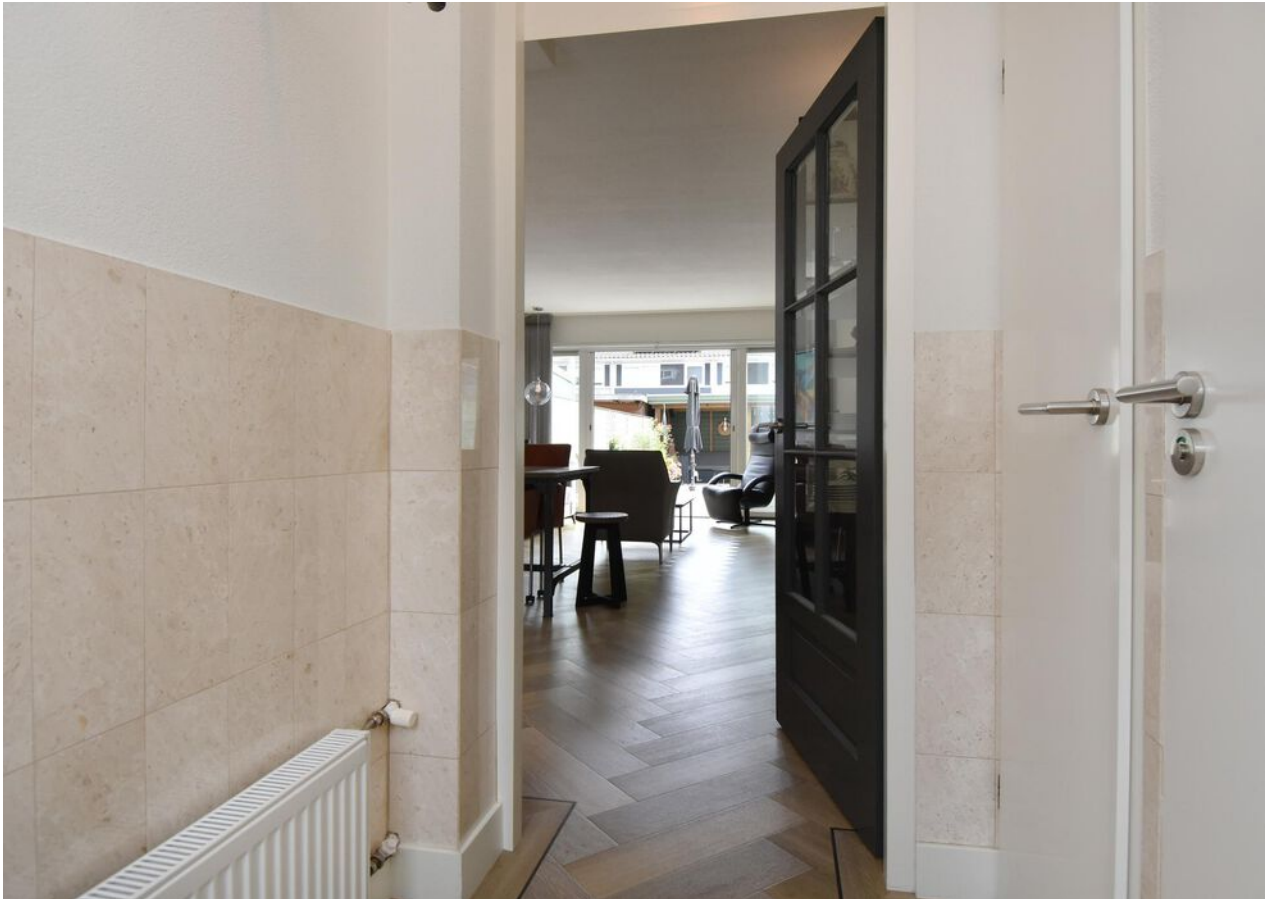
Heeft u interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

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.





































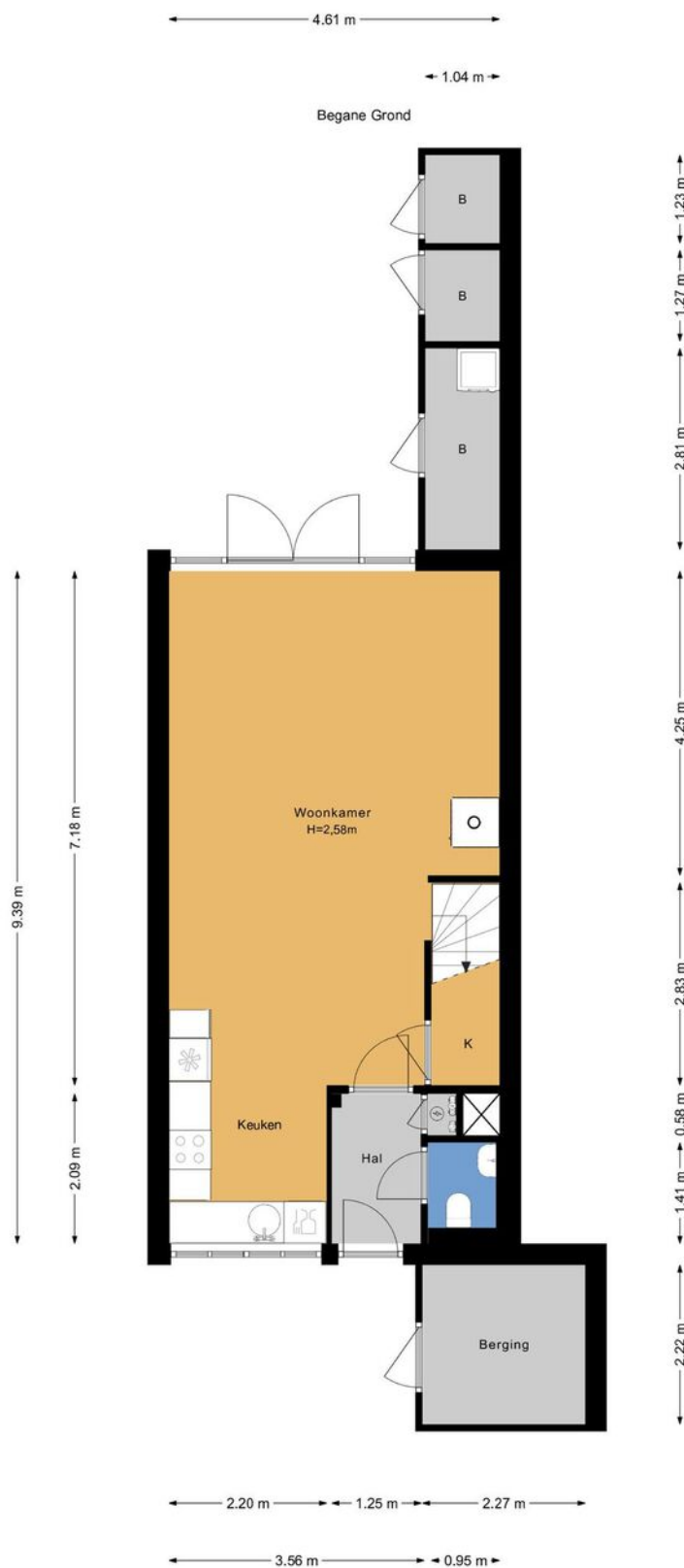






A

# Plattegrond





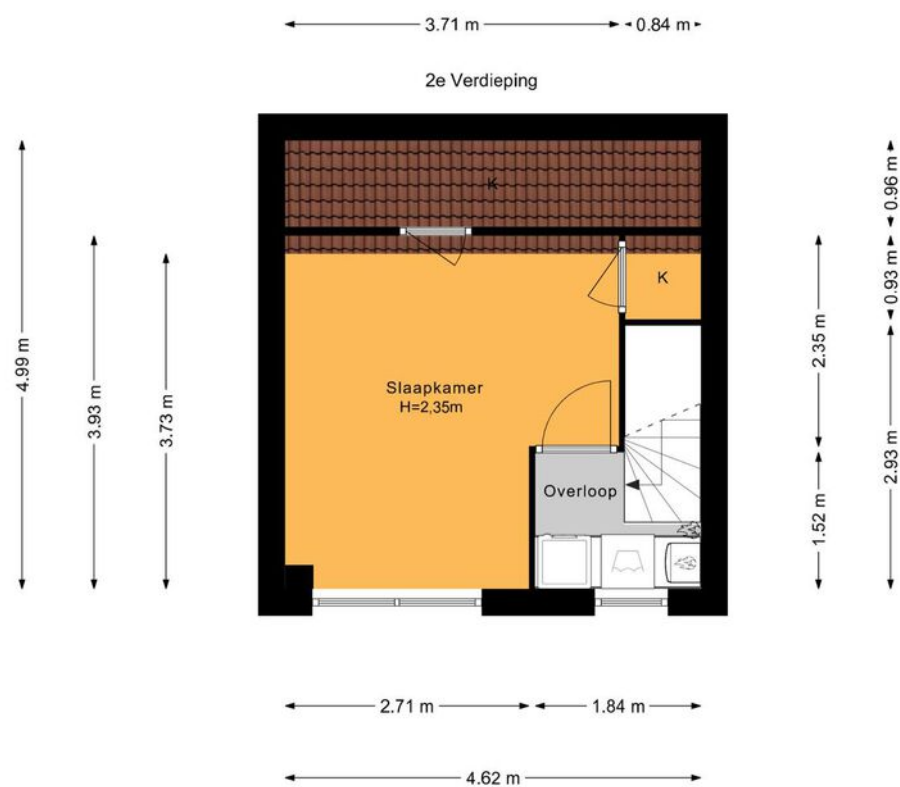
# Plattegrond







# Plattegrond





# Plattegrond







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda

Sectie M

Perceel 6528

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.

kadaster



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Woning - Interieur</b>				
(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		
- Dimmers	X			
- Buitenbeveiligings lampen voor en achter	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Maatwerk kledingkast slaapkamer	X			
- Kastplanken in schuur	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren			X	
- Rolgordijn in de keuken			X	





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- Rolgordijnen overige	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- PVC visgraat vloer	X			
- Schoonlooppatten	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
- Trapbekleding 2 trappen	X			
- Wasmachine en droger aansluiting op zolder	X			
- Gehele woonkamer voorzien van loze leidingen van hoek naar hoek in de vloer t.b.v. kabels	X			
- Alle binnendeuren voorzien van luxe RVS deurgrepen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- Waterkoker en thermoskan		X		
- Pendaalemmer		X		
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
Thermostaat kraan douche	X			
Handdoeken radiator(gegalviceerd) wit	X			
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Afzuiging	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				X
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			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Douche kabine	X			
- Spiegel met verlichting	X			
<b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Veiligheids buitenverlichting	X			
Grote parasol met ingestorte voet	X			
TV aansluiting in de slaapkamer	X			
KPN en Delta glasveselaansluiting	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Airco slaapkamer	X			
- Toon thermostaat	X			
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-	X			
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuinpotten	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Houtberging en overkappings verlichting	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Overkapping zitbank met bergings mogelijkheid maatwerk kussen,	X			
Houthok	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Afsluitbare buitenkraan voor en achtertuin	X			
- Gietijzeren tuinhaard	X			
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



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

**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



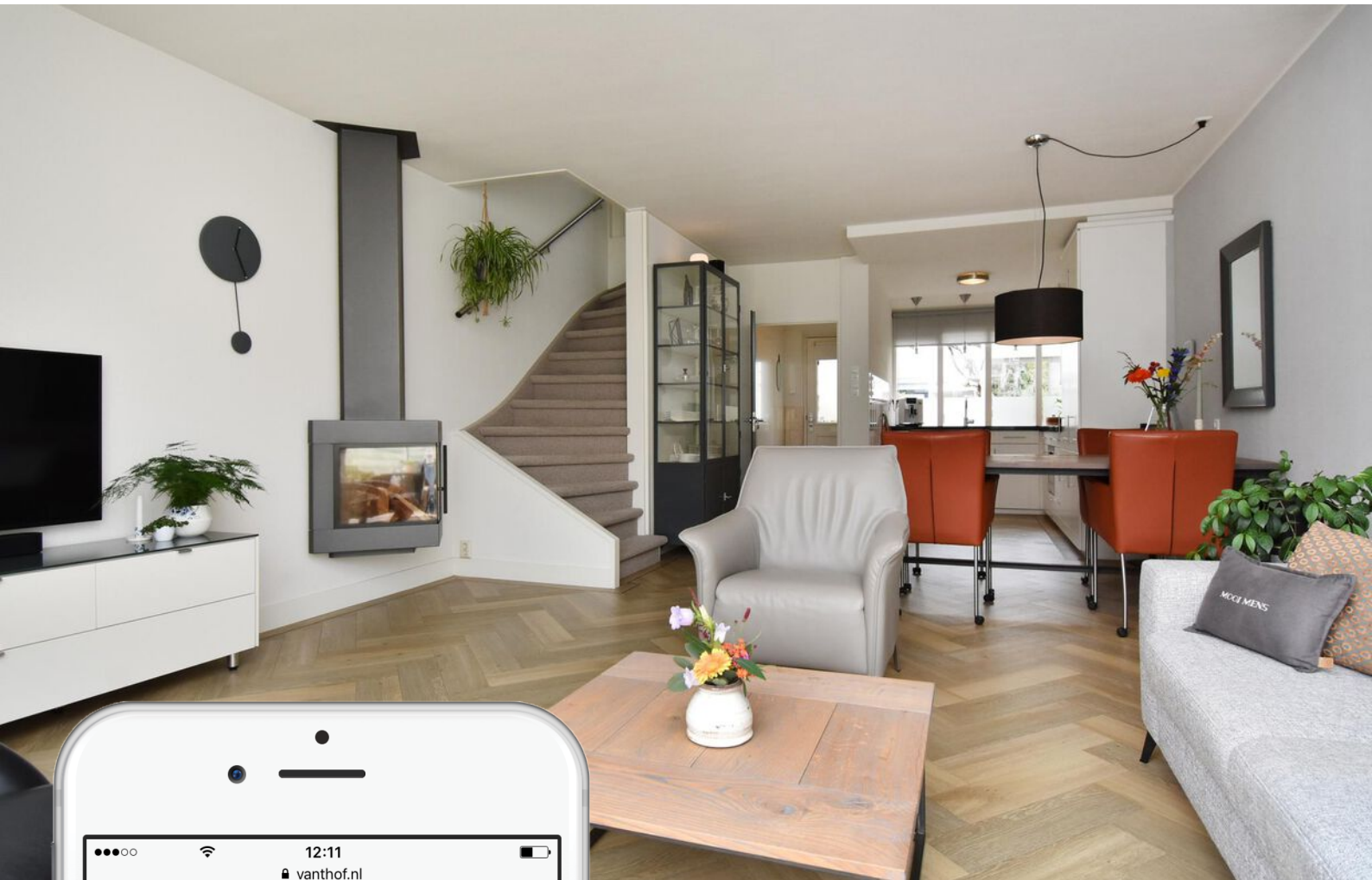
NWWI - Taxatie





"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](https://vanthof.nl/hypotheken)