



Bloemendaalseweg 48, 2804 AB Gouda

Vraagprijs € 975.000,00 kosten koper



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

Omschrijving

Een unieke kans: deze gemeentelijke monumentale boerderijwoning combineert historische charme, authentieke details en een bijzondere ligging.

Deze karakteristieke gemeentelijke monumentale, geschakelde boerderijwoning uit circa 1880 maakt deel uit van een historisch boerderijcomplex aan de geliefde Bloemendaalseweg. De woning combineert authentieke details, zoals rietenkap, glas-in-loodramen en zichtbare balkconstructies, met een verrassend ruime en lichte indeling. Met circa 234 m² woonoppervlakte, 4 slaapkamers en royale leefruimtes biedt de woning volop mogelijkheden voor comfortabel wonen. De ligging aan het water, omringd door groen en historische bebouwing, creëert een landelijke en rustige woonomgeving op korte afstand van het centrum van Gouda. De rondom gelegen tuin biedt daarbij genoeg privacy en tegelijkertijd volop gelegenheid om te ontspannen en te genieten van de natuur. Een bijzonder thuis voor liefhebbers van historie, ruimte en karakter.

Wat maakt deze woning zo bijzonder / wat kan je verwachten:

- Gemeentelijk monument met rijke cultuurhistorische waarde
- Circa 234 m² woonoppervlakte en vier ruime slaapkamers
- Royale leefruimtes met een speelse en karaktervolle indeling
- 2015 is er bij het voorhuis (1880) een geheel nieuwe fundering gestort
- Meerdere ruimtes dienen naar eigen smaak en stijl afgewerkt te worden
- Sfeervolle ligging in de oudste polder van het Hoogheemraadschap van Rijnland
- Authentieke details zoals glas-in-loodramen, zichtbare balkconstructies en een rieten kap

Extra's:

- Sfeervolle houtkachel als centraal element in de woonkamer
- Het erf is bereikbaar via een brug met afsluitbaar hek
- Fraaie voor- en zijtuinen van in totaal circa 175 m²
- Perfecte combinatie van landelijk wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik
- De bestemming is maatschappelijk. Er is een omgevingsvergunning verleend waardoor het gebruik voor wonen is toegestaan. Indien het pand verkocht wordt en de nieuwe eigenaar gebruik wil blijven maken van deze vergunning dient de omgevingsvergunning te worden overgedragen.
- Energielabel: C
- Funderingsrisico: Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

Bouwjaar ca. 1880, woonoppervlakte ca. 234 m², inhoud ca. 904 m³ en perceeloppervlak ca. 595 m².



Indeling:

Begane grond:

Via de brug met afsluitbaar toegangshek wordt het erf en de entree van deze bijzondere monumentale boerderijwoning bereikt. De begane grond bestaat uit een royale en lichte leefruimte waarin wonen, koken en eten op natuurlijke wijze samenkomen. De combinatie van zichtbare balkconstructies, industriële accenten, originele bouwdetails en grote raampartijen zorgt voor een unieke sfeer.

De keuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok met losse apparatuur en staat in open verbinding met de eetkamer en de woonkamer, waar de houtkachel zorgt voor een sfeervol middelpunt. Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot de buitenruimte aan het water. Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische bijkeuken, een doucheruimte, een toiletruimte en twee bergingen. Onder een deel van de woning bevindt zich bovendien een voormalige melk-/koelkelder, een bijzonder historisch element dat verwijst naar het agrarische verleden van het pand.

Verdieping:

De verdieping biedt een ruime open overloop met een vide met zicht op de leefruimte beneden. Dankzij de dakramen en grote vensters is ook hier veel daglicht aanwezig. De verdieping beschikt over vier ruime kamers die flexibel kunnen worden gebruikt als slaapkamer, badkamer, werkkamer of hobbyruimte. Tevens bevinden zich hier een berging met aansluiting voor wasapparatuur en de cv-opstelling.

Tuin:

De tuin sluit perfect aan bij het landelijke karakter van de woning. Rondom het huis zorgen water, volwassen bomen en groen voor een beschutte en sfeervolle omgeving. Dankzij meerdere terrassen is er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden. De ligging aan het water, gecombineerd met de rust en privacy van het perceel, maakt dit een bijzondere plek om te wonen en te genieten van het buitenleven.

Een woning als deze komt zelden beschikbaar: een monumentale boerderijwoning met geschiedenis, karakter en ruimte, op een unieke locatie tussen stad en polder.

Afmetingen:

Begane Grond:

Woonkamer:	ca. 14.92 x 8.59 / 5.43
Keuken:	ca. 3.41 x 3.06
Bijkeuken:	ca. 2.66 x 2.36
Berging 1:	ca. 2.27 x 2.04
Berging 2:	ca. 2.42 x 2.04

Eerste verdieping

Slaapkamer 1:	ca. 4.56/3.80 x 8.42
Slaapkamer 2:	ca. 3.16 x 4.03
Slaapkamer 3:	ca. 4.11 x 4.03
Slaapkamer 4:	ca. 3.29 x 8.42
Berging:	ca. 2.51 x 3.13

Kelder:	ca. 3.86 x 3.05
---------	-----------------



De woonomgeving:

De woning is gelegen in de geliefde wijk Bloemendaal in Gouda. Deze ruim opgezette en groene woonwijk staat bekend om haar rustige karakter en kindvriendelijke sfeer. Dankzij de brede straten, vele groenvoorzieningen en speelgelegenheden is het een ideale omgeving voor gezinnen. Bovendien woont u hier in een prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Voorzieningen in de buurt:

Op korte afstand ligt winkelcentrum Bloemendaal (ca. 2 minuten rijden of 9 minuten lopen) met een breed aanbod aan winkels, waaronder supermarkten, drogisterijen, speciaalzaken, horeca en diverse dagelijkse voorzieningen. Voor kinderen zijn er meerdere scholen en kinderopvanglocaties in de directe omgeving, waaronder basisscholen en speciaal onderwijs. Ook kinderboerderij De Goudse Hofsteden ligt op slechts enkele minuten lopen. Daarnaast is er volop aanbod op sport- en recreatiegebied met onder meer het Groenhovenpark, Groenhovenbad, sportverenigingen en diverse middelbare scholen en onderwijsinstellingen op fietsafstand.

Omgeving/bereikbaarheid:

De woning ligt gunstig ten opzichte van uitvalswegen en voorzieningen. Via De Goudse Poort is de A12 binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor steden als Utrecht, Rotterdam en Den Haag goed te bereiken zijn (oprit A12 ca. 6 minuten rijden). Het historische centrum van Gouda ligt op circa 10 minuten fietsen en biedt een breed aanbod aan winkels, horeca en cultuur. Ook station Gouda Centraal is binnen 10 minuten fietsen bereikbaar, met directe verbindingen naar onder andere Utrecht, Rotterdam en Den Haag.

“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.

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.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1880

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	904 m ³
Perceel oppervlakte	595 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	234 m ²
Woonkamer	106 m ²

Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Bijzonderheden	Monument
Voorzieningen	Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Schuur / berging	R - inpandig in de woning
Garage	Geen garage
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	C.V.-Ketel, Houtkachel
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.500
Tuin breedte (cm)	500
Hoofdtuin	Zijtuin
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Verzorgd



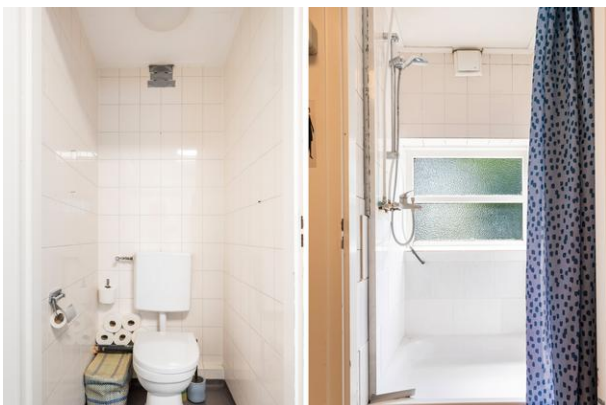
Foto's



Foto's



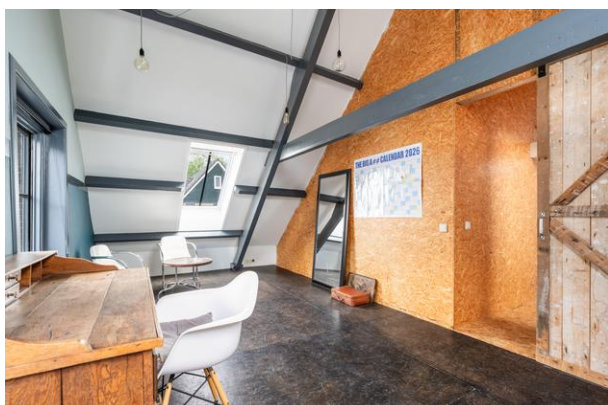
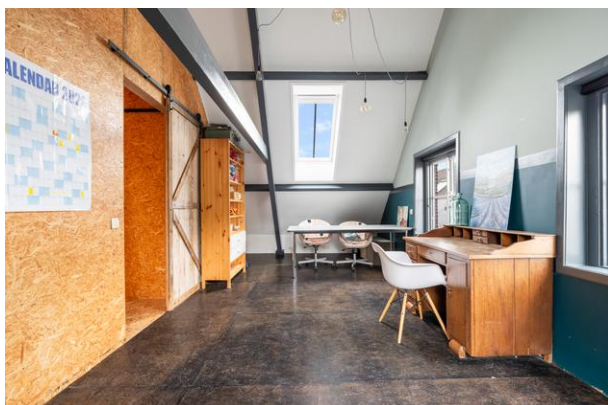
Foto's



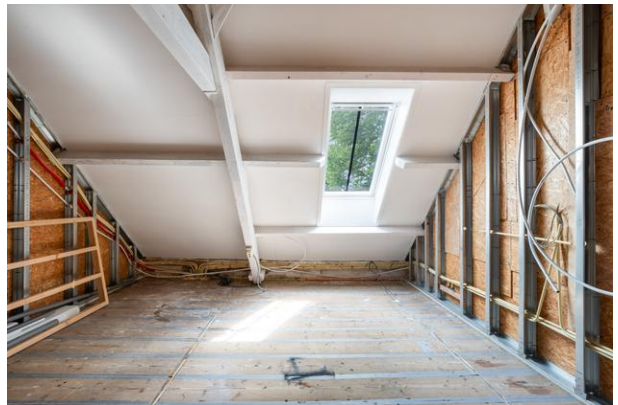
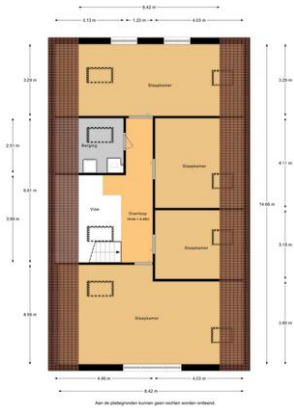
Foto's



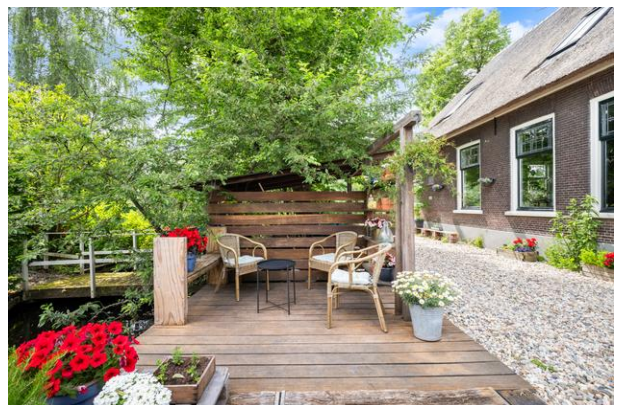
Foto's



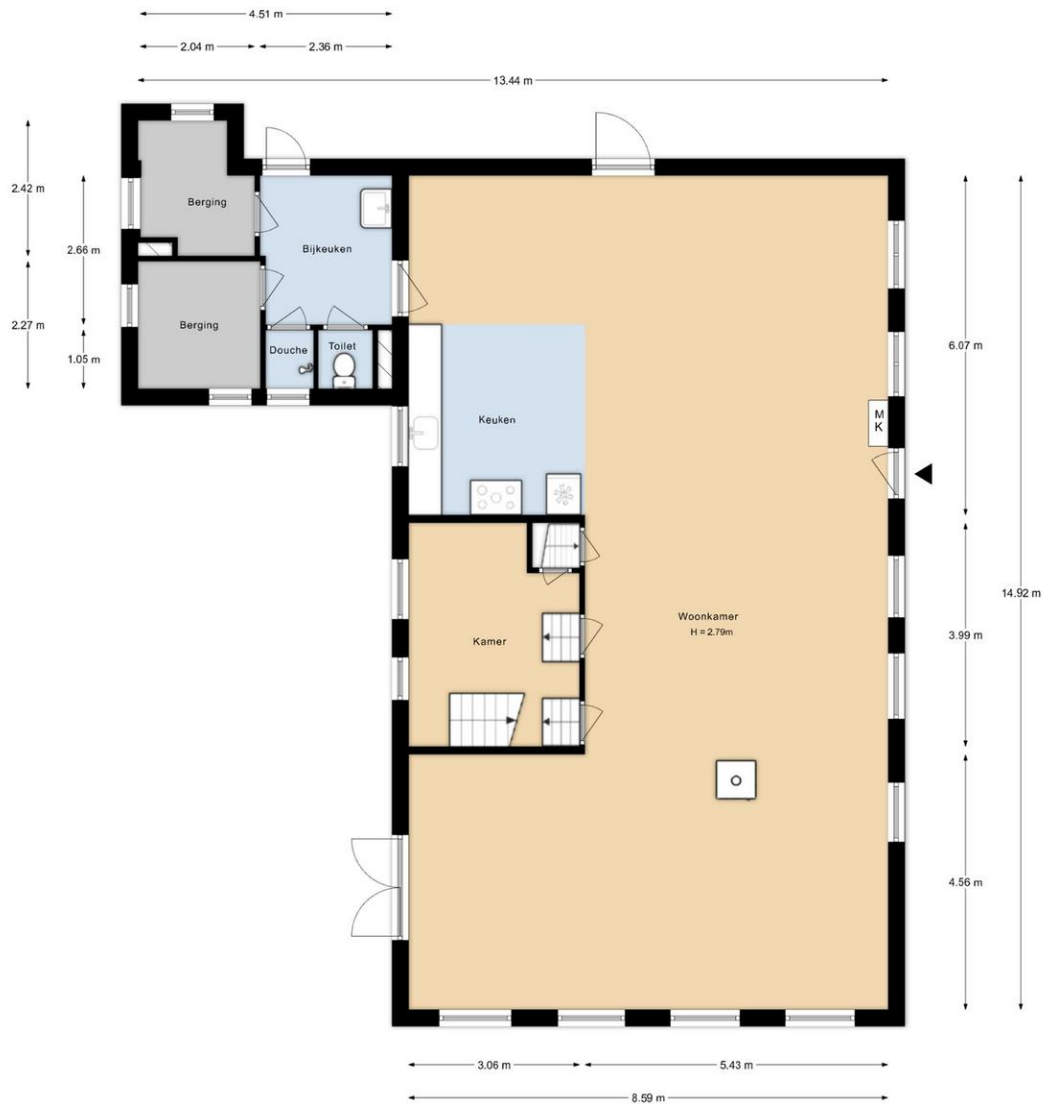
Foto's



Foto's

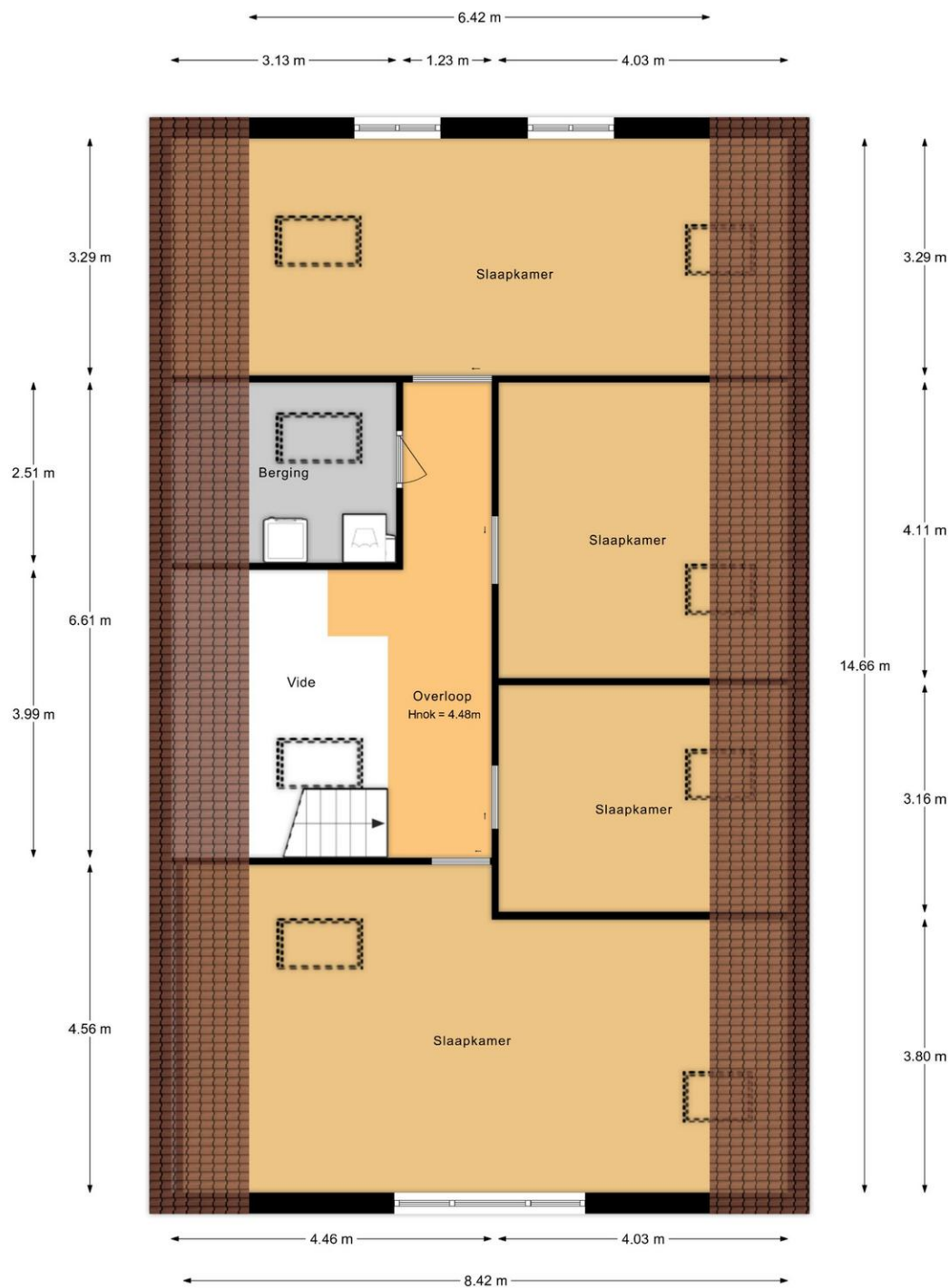


Begane grond



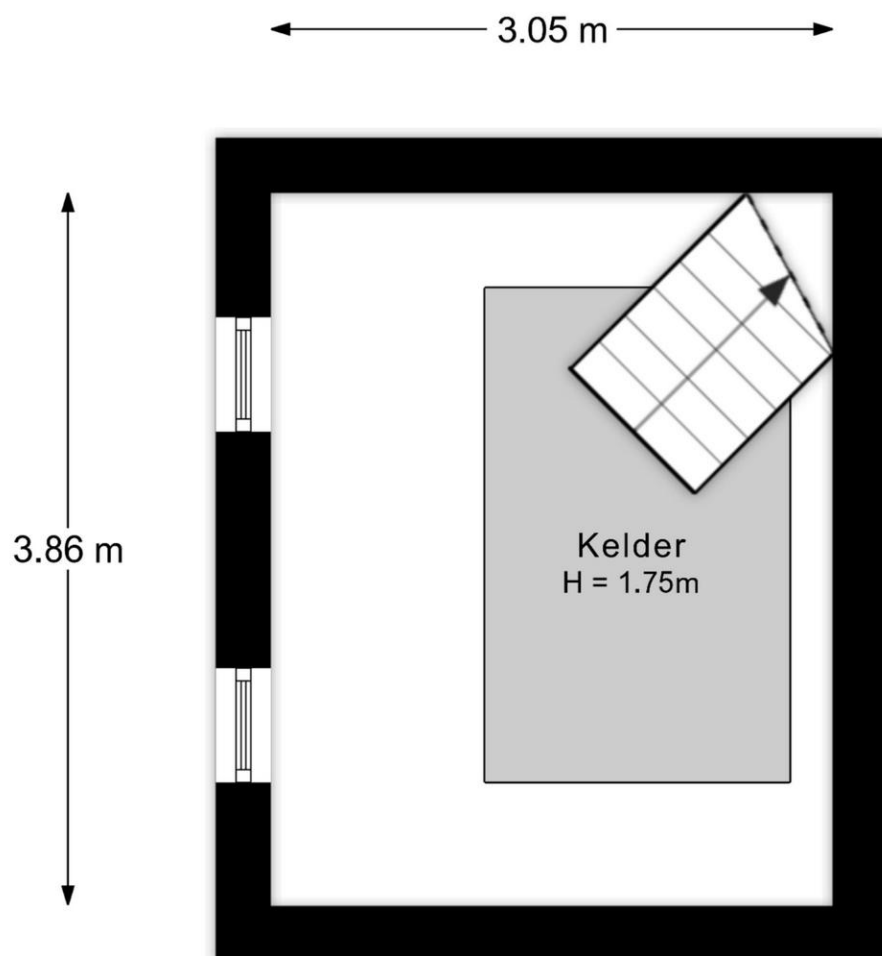
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Oppervlakte

Soort

Bloemendaalseweg 48

2804 AB Gouda

Gouda

M / 7456

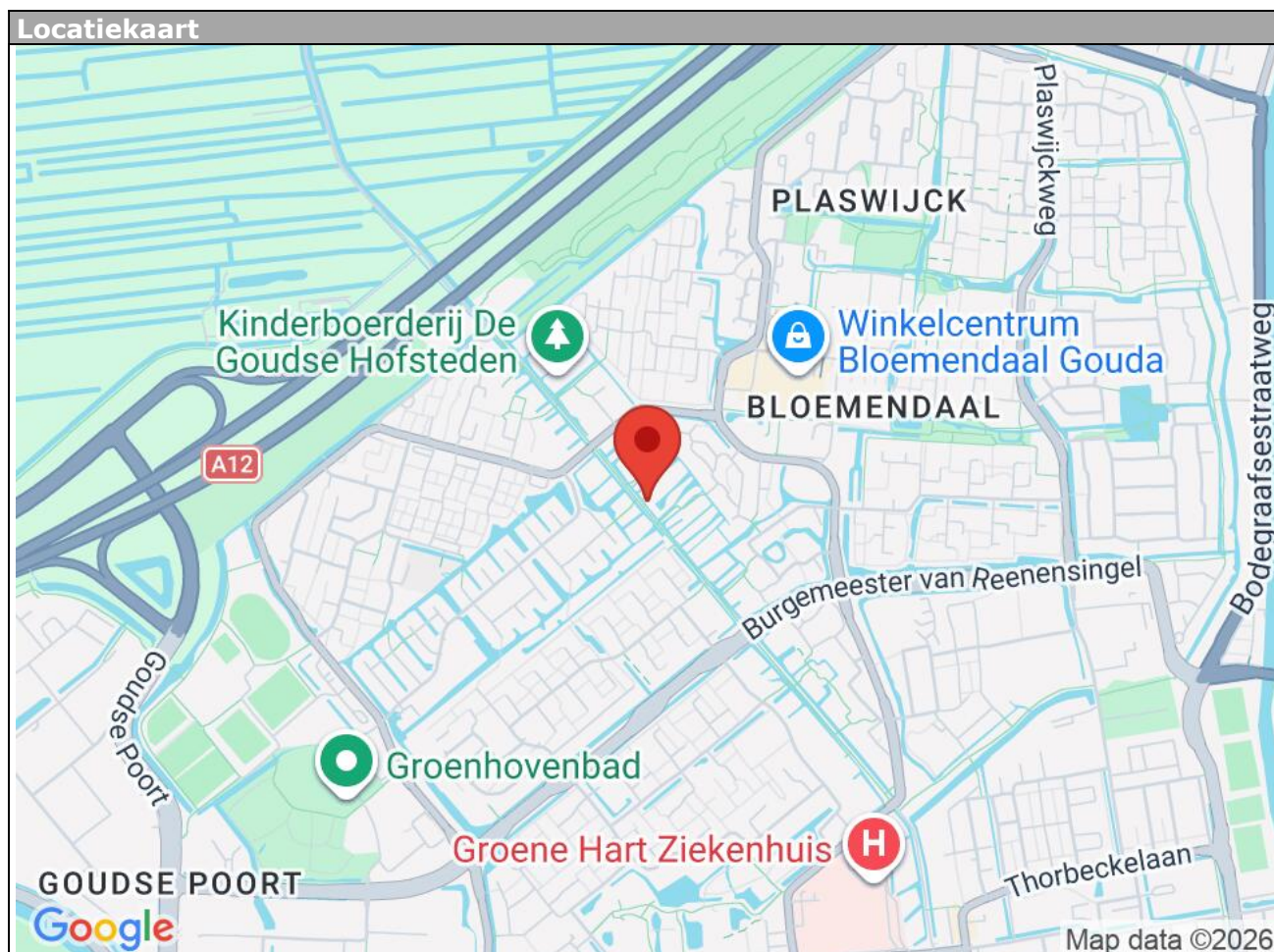
595 m²

Volle eigendom



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Bloemendaalseweg 48
Postcode / plaats	2804 AB Gouda
Provincie	Zuid-Holland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Duetten voorkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

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

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	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
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	☒	☐	☐	☐
Losse plantenbakken	☐	☒	☐	☐
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.

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. Persoonsgegevens 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/>

