

De Koning makelaars presenteren

Karakteristieke jaren '30 woning met zonnige tuin!

Woondromen waarmaken



Tweede Hieronymus van Alphenstraat 42, Gouda

Vraagprijs € 325.000 k.k.

De Koning makelaars



Karakteristieke jaren '30 woning met zonnige tuin en garage!

Gelegen in de sfeervolle en kindvriendelijke Kadenbuurt in Gouda vindt u deze karakteristieke tussenwoning uit 1933. De woning beschikt over diverse authentieke elementen, een zonnige achtertuin op het zuiden én een grote, voormalige garage die nu als berging fungeert. Hoewel de woning van buiten goed is onderhouden, is modernisatie en verduurzaming gewenst. Een ideale kans voor kopers die op zoek zijn naar een woning met potentie op een aantrekkelijke locatie in een gewilde buurt! Via de entree komt u in de hal met de meterkast en trapopgang. De lichte doorzonwoonkamer is voorzien van laminaat, daaronder bevindt zich nog een parketvloer. Verwarming is geregeld middels een gashaard en gevelkachels. De half open keuken is voorzien van een speelse bar en stamt uit de jaren '80, maar is functioneel: met oven en koelkast, een gaskookplaat en een geiser (laatst onderhouden eind 2023). Hier is ook toegang tot het toilet. De eerste verdieping telt drie ruime slaapkamers.. De badkamer beschikt over een douche, wastafel en wasmachineaansluiting.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en bestaat uit een overloop en zolderslaapkamer. Deze verdieping beschikt over veel bergruimte, maar conform de meetinstructie (NEN 2580) valt deze ruimte niet binnen het officiële woonoppervlak. Hier is met een groter dakraam of een dakkapel minimaal 16 m2 extra woonruimte te realiseren! De diepe achtertuin ligt op het zuiden en biedt de hele dag zon. Een handmatig zonneschermborgt voor schaduw op warme dagen. Achterin de tuin bevindt zich een royale garage, voorzien van elektra.

Feiten op een rij:

- Energielabel G, er mag met dit label € 20.000,- extra geleend worden voor verduurzaming, overleg met je financieel adviseur voor de mogelijkheden;
- Mogelijkheid om op zolder met een groter dakraam of een dakkapel minimaal 16 m2 extra woonruimte te realiseren;
- Zonnige achtertuin op het zuiden met royale garage/berging;
- 4 ruime slaapkamers;
- Verwarming via gashaard en gaskachels; warm water via de geiser;
- Kozijnen geschilderd in 2023 (voor- en achterzijde);
- Betaald parkeren met parkeervergunning (€45 per jaar, 2e €90, 3e €135);
- Mogelijkheid tot modernisering en verduurzaming;
- Rustige, kindvriendelijke ligging op loopafstand van de historische binnenstad, scholen, speeltuinen voor kinderen en op fietsafstand van de Reeuwijkse Plassen, NS-station, schouwburg en andere diverse voorzieningen.

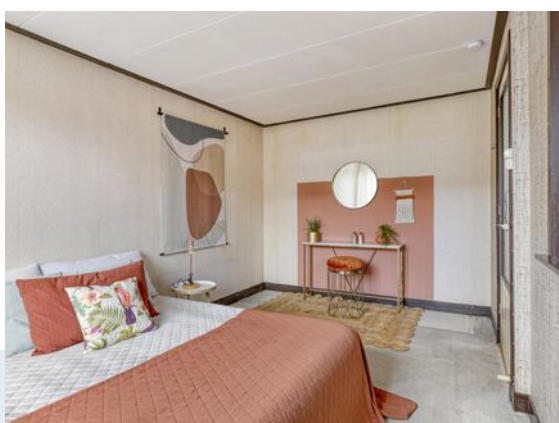


Wonen & Koken

- Energielabel G, er mag met dit label € 20.000,- extra geleend worden voor verduurzaming
- Verwarming via gashaard en gaskachels; warm water via de geiser
- Kozijnen geschilderd in 2023 (voor- en achterzijde)





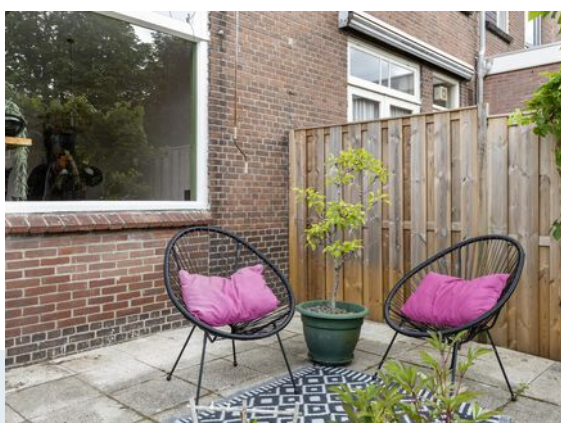


Slapen & Baden

- 4 ruime slaapkamers
- Mogelijkheid om op zolder met een groter dakraam of een dakkapel minimaal 16 m2 extra woonruimte te realiseren
- De badkamer beschikt over een douche, wastafel en wasmachineaansluiting.







Buiten

- Zonnige achtertuin op het zuiden met royale garage/berging
- Betaald parkeren met parkeervergunning
- Rustige, kindvriendelijke ligging op loopafstand van de binnenstad, scholen, speeltuinen voor kinderen en op fietsafstand van de Reeuwijkse Plassen, NS-station en andere voorzieningen.





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 325.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1933
-
G

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

116 m²
75 m² + 16 m² overige inpandige ruimte
324 m³
22 m²
1 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem

geiser eigendom
gaskachels, gashaard

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

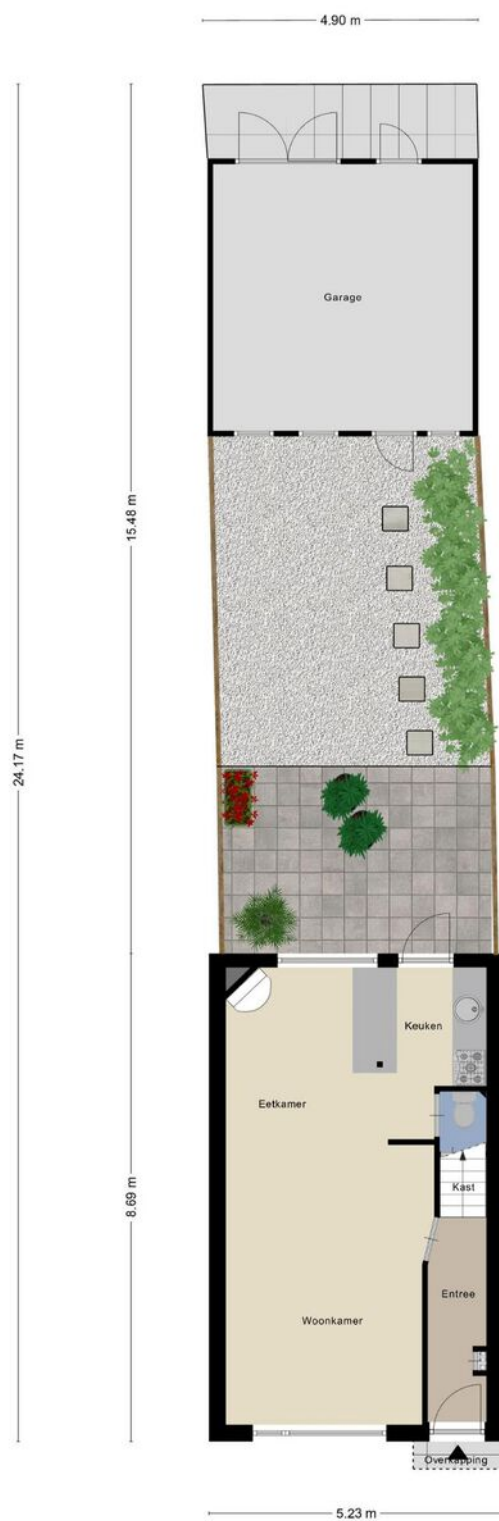
achtertuin
zuidwest
ja
garage/berging
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

betaald parkeren, parkeervergunningen

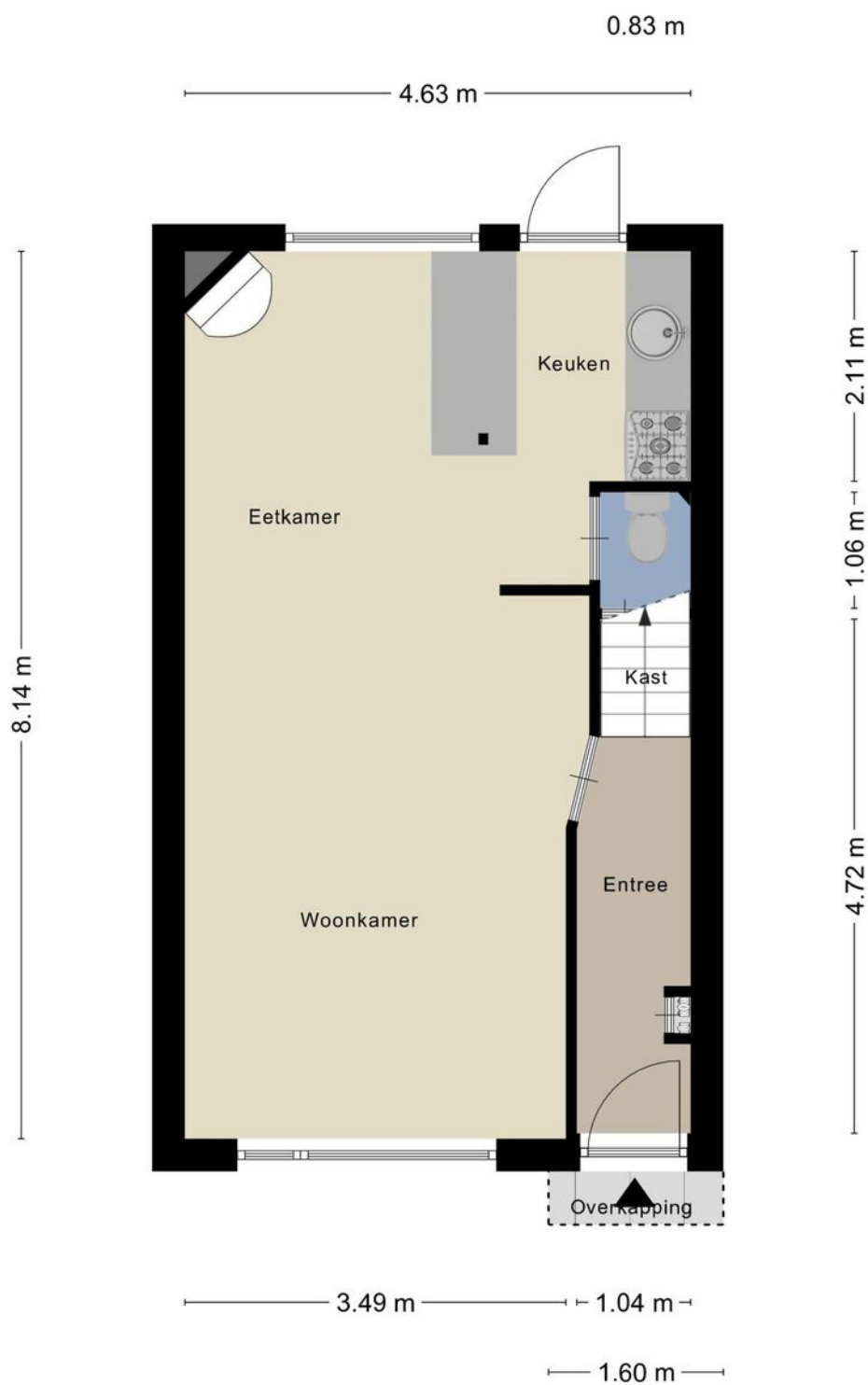
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Woondromen waarmaken



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

De Koning makelaars

Plattegrond

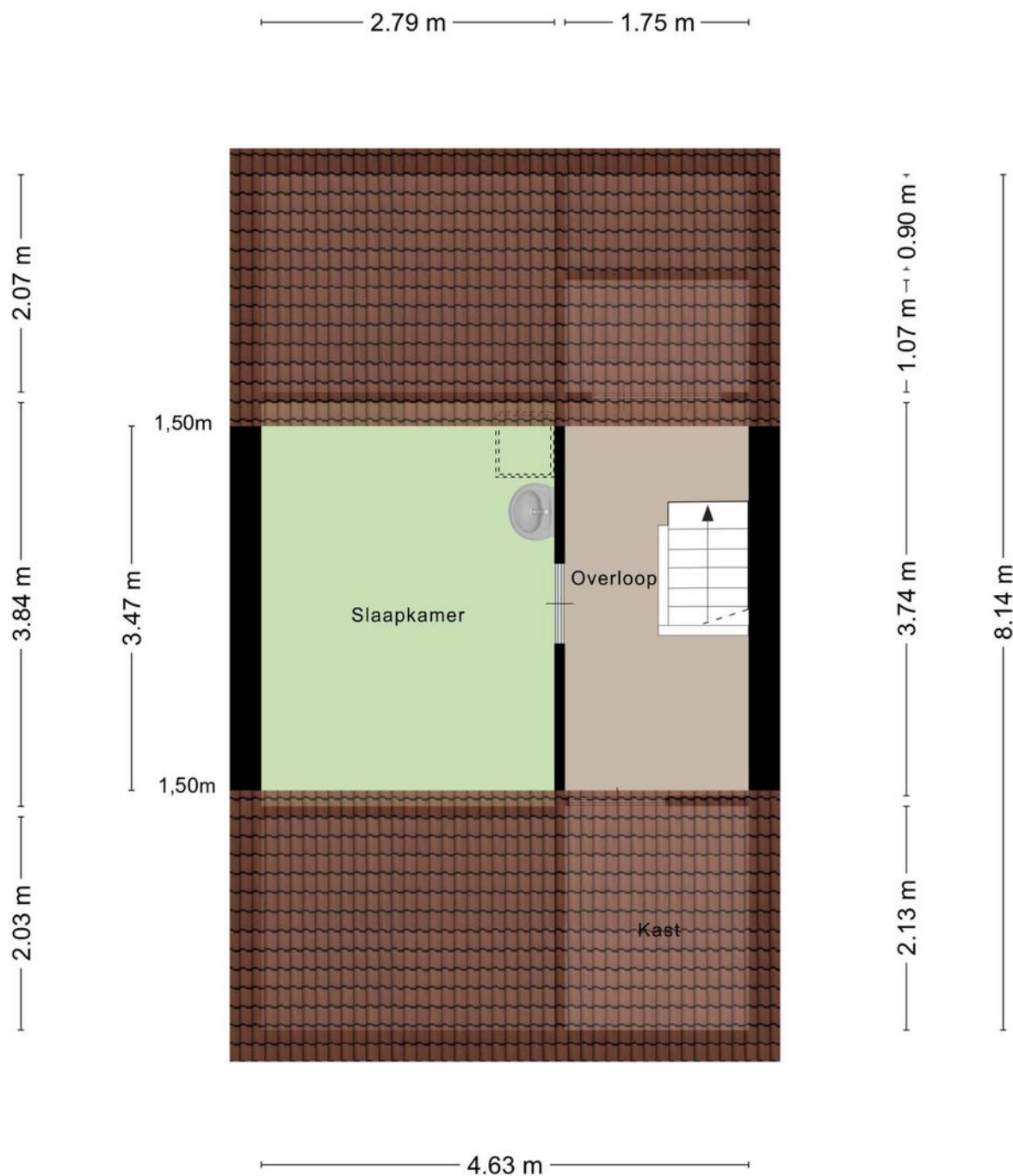
Woondromen waarmaken



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

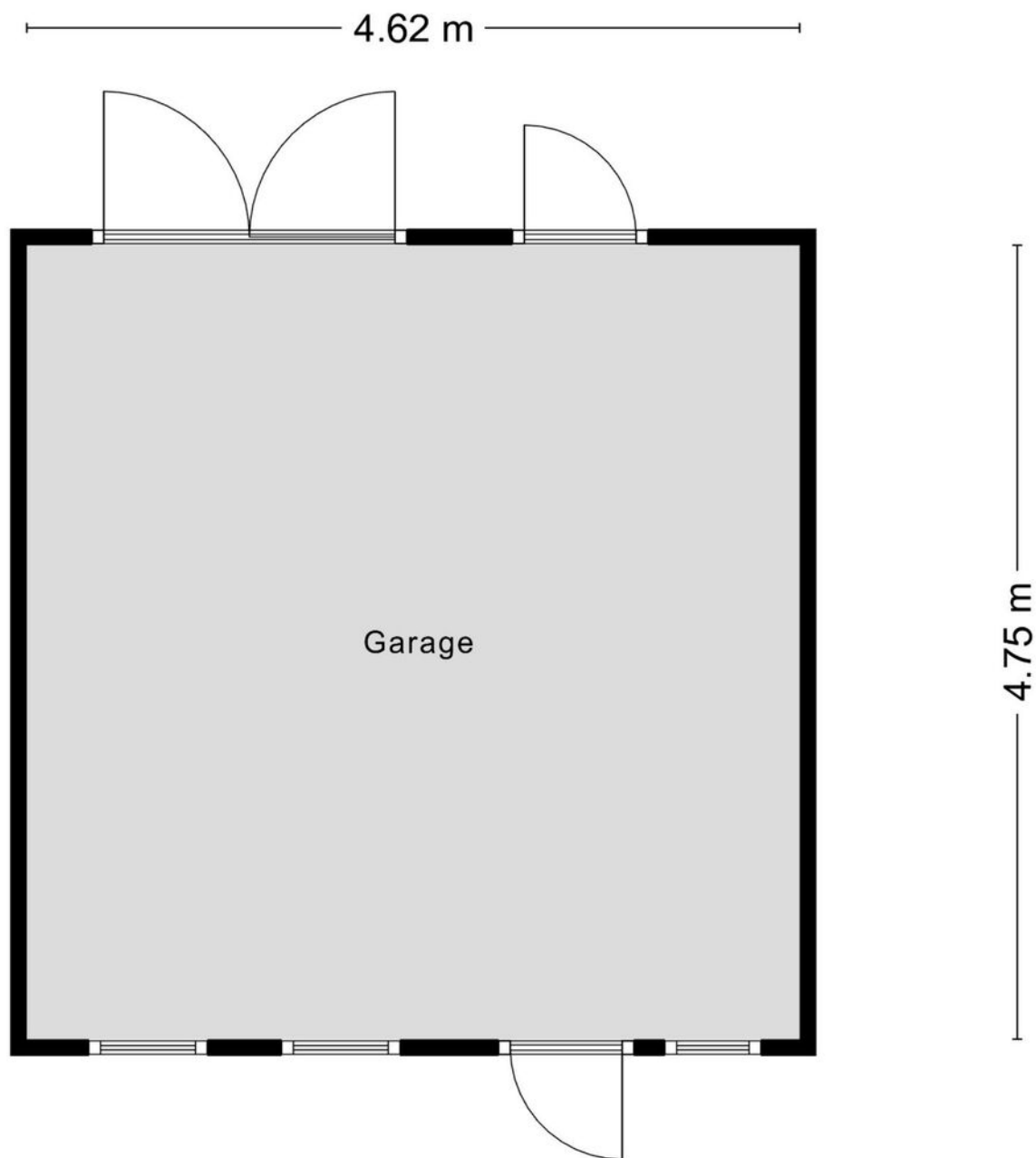
Woondromen waarmaken



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

De Koning makelaars

Plattegrond



Woondromen waarmaken

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda

Sectie A

Perceel 6500

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

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Gas)kachels	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
Woning - Keuken				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- wastafel	X			
- planchet	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel		X		
Rookmelders	X			
Zonwering buiten	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- geiser	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			



Welkom in Gouda!

Centraal gelegen in het Groene Hart, bekend om kaas, stroopwafels en kaarsen. Welkom in Gouda! Een aantrekkelijke en moderne stad, die gestaag groeit met nu ruim 73.000 inwoners, waar u met veel plezier kan wonen, recreëren en ondernemen.

Gouda is een actieve, historische en culturele stad met een eeuwenoude geschiedenis. Gouda is alom bekend om haar wereldwijd bekende ambachten. De Goudse kaashandelaren, stroopwafel, kleipijpen, keramiek, de Goudse glazen in het oude stadhuis en de Sint Janskerk. Deze laatste is te bewonderen bij Gouda bij kaarslicht (2e vrijdag van december).

Maar het is vooral gezellig in het oude centrum. Slenter door de straten langs de oude historische panden, bezoek een van de musea en geniet van een heerlijk hapje en drankje op een van de vele terrassen of de markt met zicht op het gotische stadhuis, de waag en de Sint Janskerk. Op donderdag is er vanaf april tot en met augustus de kaasmarkt waar u getuige kunt zijn van het reilen en zeilen van de zelfkazende boeren en kaashandelaren.

Maar er is meer: de grote stadsschouwburg biedt ieder jaar een gevarieerd programma, er is een bioscoop en ook voor een museumbezoek kunt u in Gouda terecht. Sportliefhebbers hebben de keuze uit maar liefst tachtig verschillende sportverenigingen. Daarnaast biedt Gouda een zeer veelzijdig winkelaanbod in zowel het centrum als in de verschillende winkelcentra.

Wonen in Gouda is wonen in het Groene Hart.

Prachtige fietsroutes, de Reeuwijkse plassen met haar mooie natuur- en recreatiemogelijkheden op korte afstand, een lust voor de liefhebber. Door de rijke historie maar ook recente bouw heeft Gouda voor ieder wat wils. Wonen in een comfortabele eengezinswoning in een groene wijk, een recent gebouwd appartement of juist een historisch grachtenpand? Gouda biedt het allemaal! Wilt u meer groen en rust dan kunt u terecht in de omliggende dorpen zoals Haastrecht, Stolwijk, Gouderak, Moordrecht en Waddinxveen.

Gouda kent een grote diversiteit aan scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en ook voor het middelbaar en hoger beroepsonderwijs zijn er in Gouda diverse mogelijkheden.

Bereikbaarheid

Gouda is door haar centrale ligging aantrekkelijk om in te wonen. De rijkswegen A12 en A20 en de twee treinstations zorgen voor een goede bereikbaarheid. Station Gouda is een intercity- station en biedt rechtstreekse verbindingen met Rotterdam Centraal, Utrecht Centraal, Den Haag Centraal en Amsterdam. Woon of werk je in een van de omliggende dorpen in het Groene Hart, dan zijn deze prima per bus te bereiken.

Kijk voor meer informatie op www.gouda.nl.

Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur Leendert Boerefijn het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met Leendert voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Keerkring 7, 2801 DG Gouda
T. 0182 - 590 901
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

**Vol vertrouwen
naar de toekomst**

Opmaat financieel adviseurs





Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Gert de Koning, Fabian van Niekerk en Jitske Prosman staan voor u klaar.

Keerkring 7, 2801 DG Gouda

T 0182 - 590 900

E gouda@dekoningwonen.nl

W dekoningwonen.nl

f [dekoningmakelaarsgouda](https://www.facebook.com/dekoningmakelaarsgouda)

@ [dekoningmakelaarsgouda](https://www.instagram.com/dekoningmakelaarsgouda)

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met 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 Koning makelaars



De Koning makelaars