







Catharina Burierlaan 45, 2809 PZ Gouda

Vraagprijs € 485.000,00 kosten koper

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

Omschrijving

Duurzaam wonen met ruimte, licht en comfort in een moderne gezinswoning op een geliefde locatie.

Deze moderne tussenwoning uit 2022 biedt een verrassend en complete nieuwe woning in een jonge en geliefde wijk in Gouda. De woning is voorzien van een lichte woonkamer met open keuken, 3 slaapkamers, een fraaie en ruime badkamer en een zonnige achtertuin op het zuidwesten. De woning is volledig toekomstbestendig uitgevoerd met energielabel A+++, warmtepomp, HR++ beglazing en 5 zonnepanelen. In deze woning komen comfort, duurzaamheid en een prettige woonomgeving op een natuurlijke manier samen.

Wat maakt deze woning zo bijzonder / wat kan je verwachten:
- Eengezinswoning uit 2022 met 3 slaapkamers
- Instapklare en moderne afwerking
- Veel lichtinval door grote raampartijen
- Zonnige- en onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidwesten
- Vrij parkeren in de directe omgeving
- Gelegen nabij voorzieningen, scholen en uitvalswegen

Extra's:
- Energielabel: A+++
- Warmtepomp en WTW-installatie
- HR++ beglazing
- 5 zonnepanelen
- Funderingsklasse A: geen risico

Bouwjaar 2022, woonoppervlakte ca. 93 m², inhoud ca. 334 m³ en perceeloppervlak 75 m².

Indeling:
Begane grond:
Via de voortuin is de entree van de woning bereikbaar. In de hal bevinden zich de meterkast, opstelplaats van de warmtepomp en het toilet met fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, de open keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende werk- en bergruimte. De stijlvolle visgraatvloer loopt vanuit de hal door naar de woonkamer en de keuken, wat zorgt voor een rustige en eigentijdse uitstraling.

De lichte woonkamer beschikt over openslaande deuren waardoor er veel daglicht binnenvalt. Via de openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar. De achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating en gazon. Achterin de tuin bevindt zich een praktische berging. Daarnaast is de tuin bereikbaar via een achterom.

KLEIN Makelaardij

Eerste verdieping:
De overloop biedt toegang tot de slaapkamer aan de achterzijde en deze is voorzien van een groot raampartij, de moderne badkamer, een separaat toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een wastafelmeubel met 2 waskommen, inloopdouche en een ligbad.

Tweede verdieping:
De tweede verdieping beschikt over 2 ruime slaapkamers, gesitueerd aan de voor- en achterzijde van de woning. Dankzij de praktische indeling zijn beide kamers uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Naast de slaapkamers bevindt zich op deze verdieping een separate berging met de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Ook is hier voldoende ruimte aanwezig voor het opbergen van huishoudelijke spullen.

Afmetingen:

Begane grond	
Woonkamer:	ca. 7.41/3.73 x 3.35
Keuken:	ca. 3.68 x 0.91
Eerste verdieping	
Badkamer:	ca. 2.58 x 3.20
Slaapkamer 1:	ca. 3.21 x 3.35
Tweede verdieping	
Slaapkamer 2:	ca. 3.20 x 3.36
Slaapkamer 3:	ca. 2.59 x 3.35
Berging:	ca. 2.91 x 1.03
Tuin:	
Berging:	ca. 3.01 x 1.97

De woonomgeving:
De woning is gelegen aan de Catharina Burierlaan in de jonge en populaire nieuwbouwwijk Westergouwe, aan de westzijde van Gouda. Deze moderne woonwijk kenmerkt zich door een ruimtelijke opzet, veel water en groen, eigentijdse architectuur en een rustige, kindvriendelijke woonomgeving. De straat heeft een verzorgde uitstraling en wordt omgeven door groen. De Catharina Burierlaan is vernoemd naar Catharina Burier, een bijzondere onderneemster uit het zeventiende-eeuwse Gouda. Zij behoorde tot de weinige vrouwen uit haar tijd die zelfstandig een boek- en kantoorboekhandel exploiteerde en nam daarmee een uitzonderlijke positie in binnen het economische en culturele leven van de stad.
Bron: https://www.goudatijdmachine.nl/wp-content/uploads/1000-jaar-gouda/Duizend-Jaar-Gouda-Cultuur-14.pdf

Voorzieningen in de buurt:
Westergouwe beschikt over een groeiend aanbod aan voorzieningen. In de wijk is onder andere een supermarkt en een tandartspraktijk gevestigd. Daarnaast bevinden zich een basisschool, kinderopvang en diverse speelvoorzieningen op korte afstand. Voor wandelen, fietsen en recreatie grenst de wijk aan de GroenBlauwe Zone, een uitgestrekt natuur- en recreatiegebied. Ook bedrijventerrein Gouwestroom, met onder meer bouwmarkt Karwei, ligt in de directe omgeving. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, restaurants, terrassen en

culturele voorzieningen is de historische binnenstad van Gouda binnen circa 15 minuten per fiets bereikbaar.

Omgeving/Bereikbaarheid:
De woning heeft een uitstekende bereikbaarheid. Zowel station Waddinxveen Triangel als station Gouda bevinden zich op circa 15 minuten fietsafstand. Bushaltes liggen op loopafstand, waardoor het openbaar vervoer goed toegankelijk is. Een belangrijk pluspunt is de directe nabijheid van de uitvalswegen: Westergouwe ligt op zeer korte afstand van de oprit naar de A12 en A20. Hierdoor zijn steden als Rotterdam, Utrecht en Den Haag snel en eenvoudig bereikbaar, zowel met de auto als via het regionale wegennet.

"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.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2022

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	334 m^3
Perceel oppervlakte	75 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	93 m^2
Woonkamer	25 m^2

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Voorzieningen	Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie, 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	Vloerverwarming geheel, Warmte terugwin installatie, Warmtepomp water
Warmwater	Warmtepomp water

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	836
Tuin breedte (cm)	348
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Fraai aangelegd

KLEIN Makelaardij

Foto's













Foto's















Foto's













Foto's











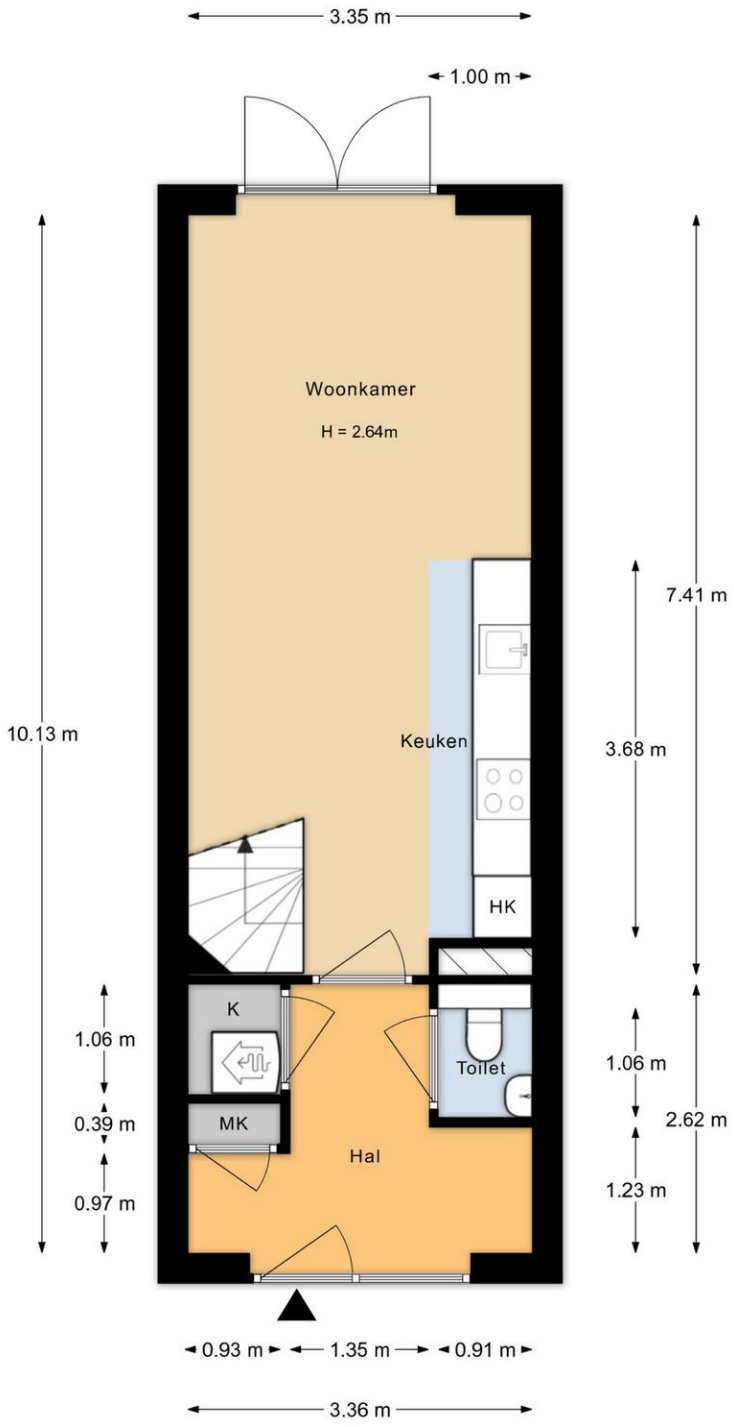


Foto's



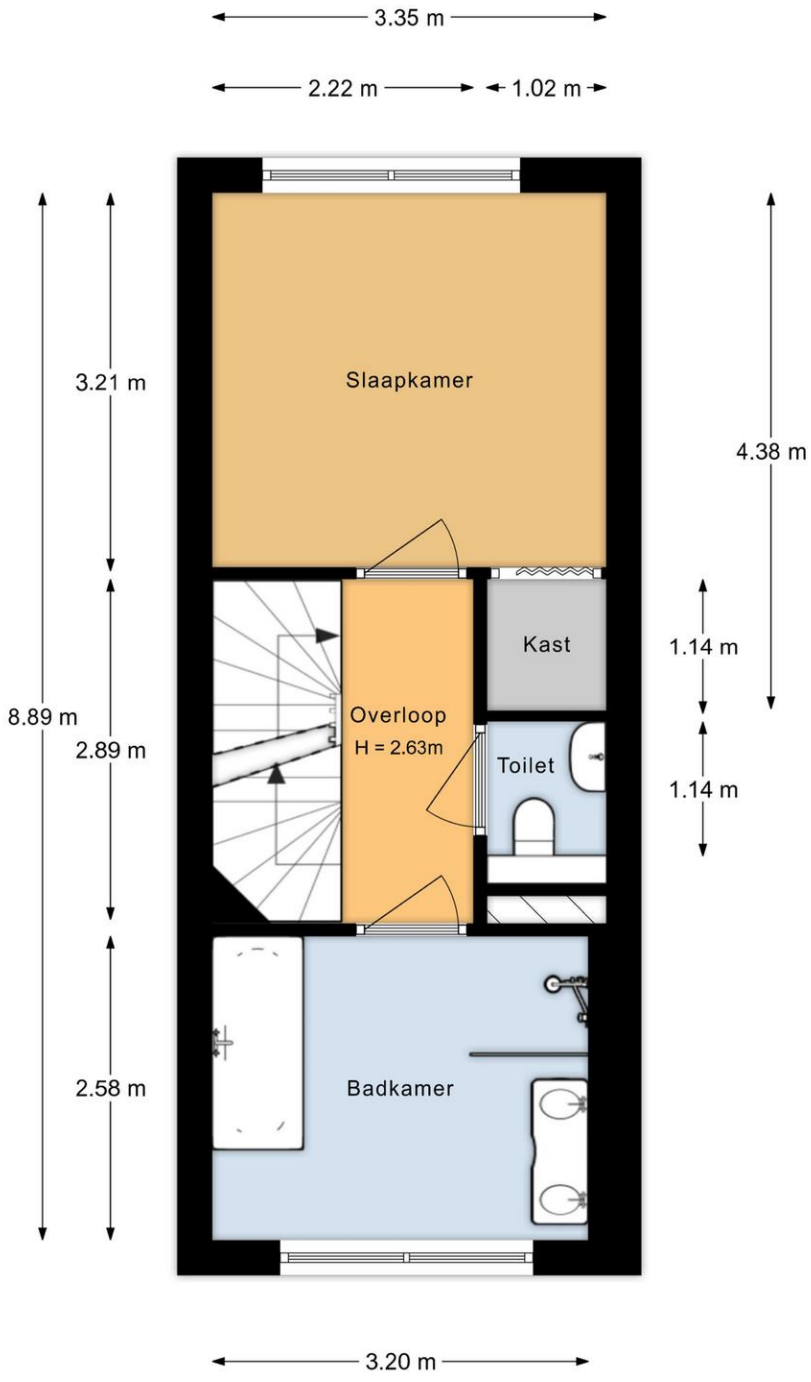


Begane grond



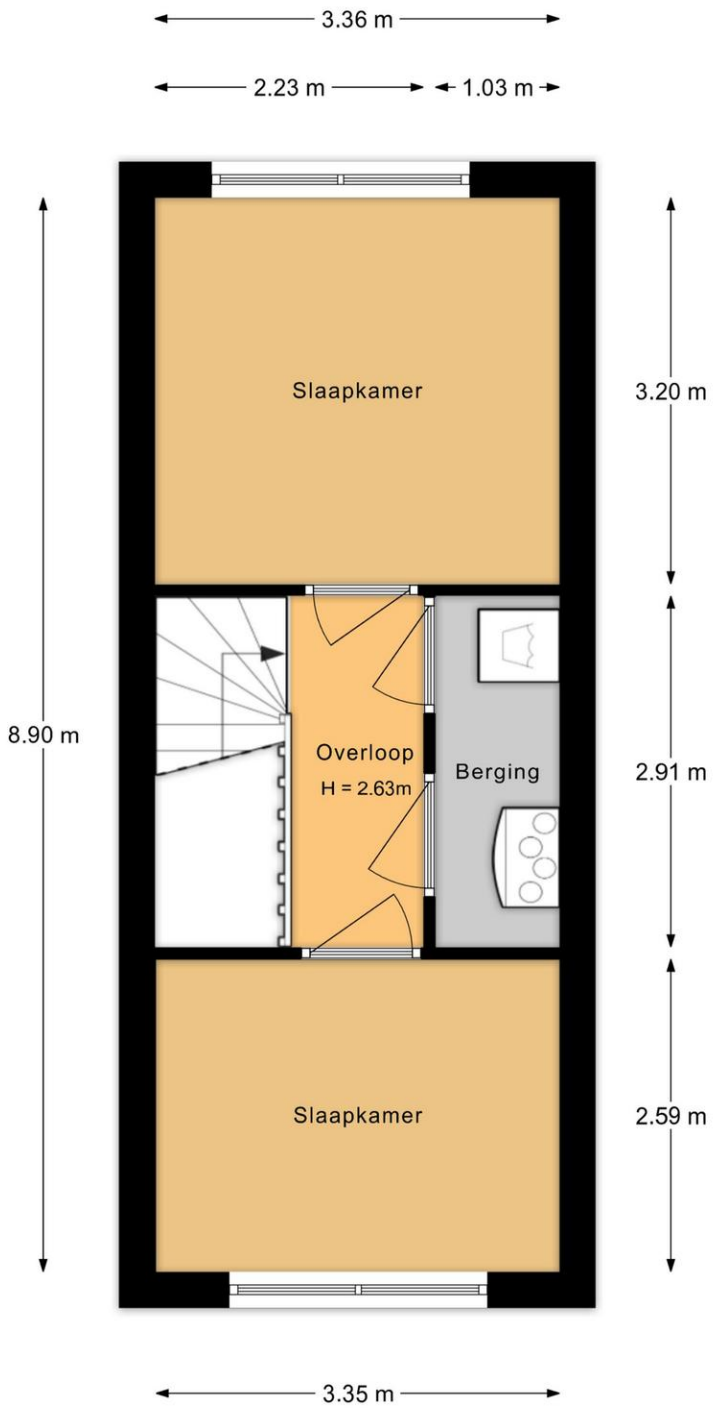
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



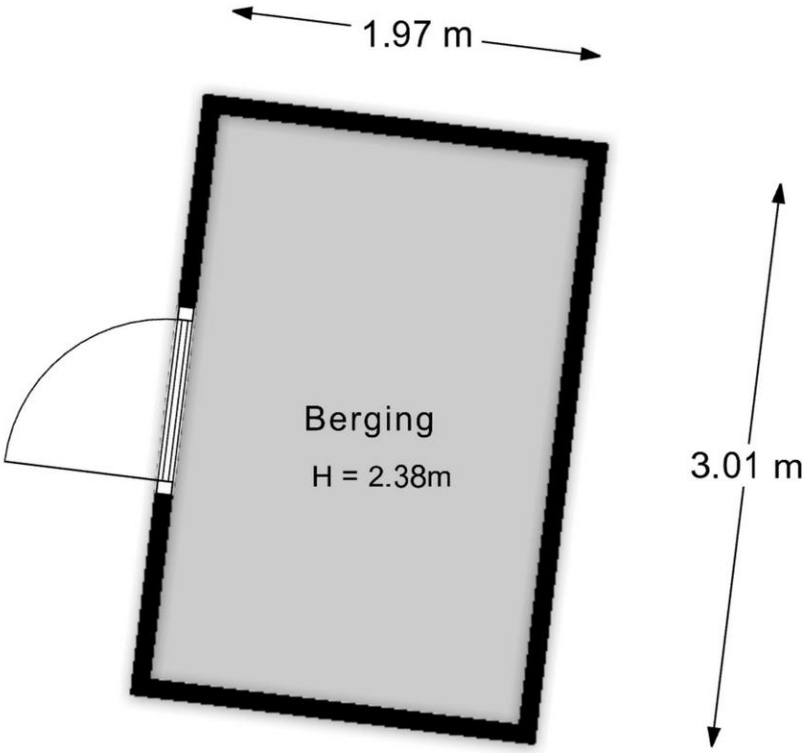
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



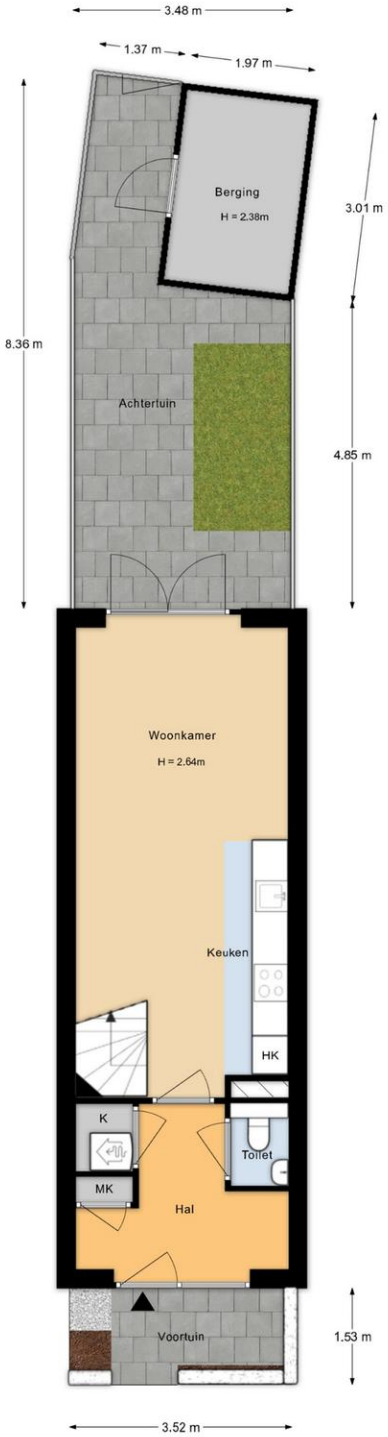
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie tekening



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens

Adres	Catharina Burierlaan 45
Postcode / Plaats	2809 PZ GOUDA
Gemeente	Gouda
Sectie / Perceel	N / 2512
Oppervlakte	75 m^2
Soort	Volle eigendom

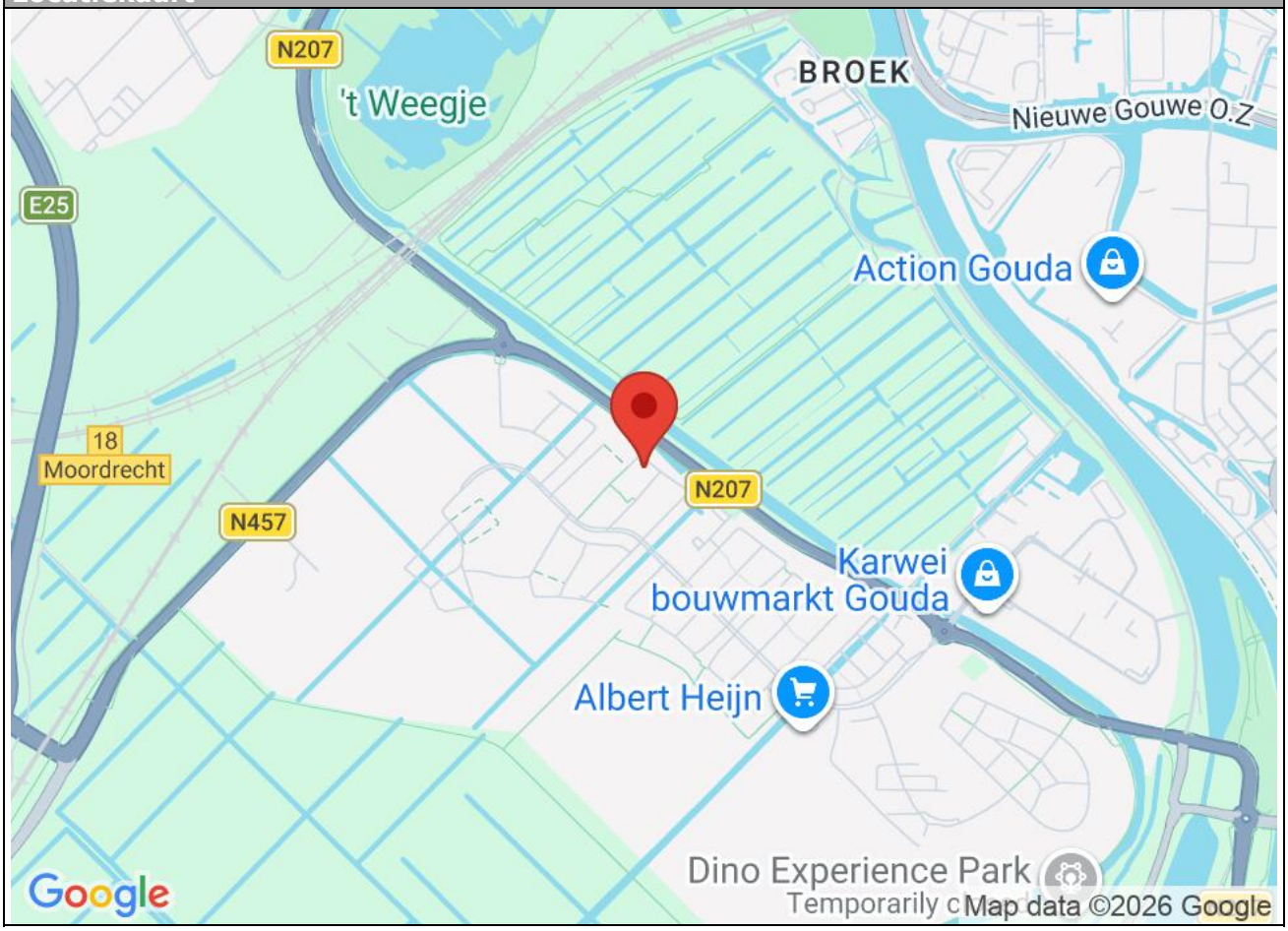
Kadastrale gegevens

Adres	Catharina Burierlaan 45
Postcode / Plaats	2809 PZ GOUDA
Gemeente	Gouda
Sectie / Perceel	N / 2509
Oppervlakte	40 m^2
Soort	Mandelig

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Catharina Burierlaan 45
Postcode / plaats	2809 PZ 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:				
– Kast met schuifdeur	☐	☒	☐	☐
– T.v. meubel	☐	☐	☒	☐
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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(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	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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)	☐	☐	☐	☒
– Hoge kast	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
– Warmtepomp en WTW	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

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

Overig

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

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/