



# Deborah Hoeve 36

2804 HL | 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

99 m<sup>2</sup>

Inhoud

374 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

119 m<sup>2</sup>

Kamers

6

Slaapkamers

4



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwvorm  
Bouwjaar  
Ligging  
Aantal verdiepingen  
Energieklasse

eengezinswoning  
bestaande bouw  
1974  
in woonwijk  
3  
C



### Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid  
Verwarming  
  
Isolatievormen

oost  
achtertuin, voortuin  
openbaar parkeren  
c.v.-ketel, elektrische  
verwarming  
dakisolatie, vloerisolatie,  
dubbel glas

Vraagprijs

€ 415.000,- k.k.



In een zeer gewilde woonwijk gelegen royale 5-kamer tussenwoning met een aangebouwde berging en een zonnige achtertuin en een achterom. De voortuin is in gebruik als eigen parkeergelegenheid. De woning is zeer verzorgd en gemoderniseerd, gesitueerd in de directe nabijheid van voorzieningen als het winkelcentrum Bloemendaal, scholen en recreatiemogelijkheden. Op korte fietsafstand van het NS station en het centrum. Diverse recreatiemogelijkheden in de omgeving aanwezig.

#### Indeling: begane grond:

Via de entree komt u in de hal met groepenkast (7 groepen en 2 glasvezelaansluitingen). De hal is voorzien van een laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking. De toiletruimte (2023) is voorzien van volledig betegelde wandafwerking en een wandcloset en fonteintje. De woonkamer heeft een fraaie laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking, een vaste boekenkast met verlichting en buitendeur met toegang naar de achtergelegen tuin. Aan de achtergevel is een elektrisch bedienbaar zonneschermbestek bevestigd. De open keuken is voorzien van een U-opstelling (2011) met onder- en bovenkasten, hardstenen aanrechtblad, spoelbak en diverse inbouwapparatuur: gasstel, afzuigkap, vaatwasser (2021), oven, koel-/vriescombinatie. Aansluiting voor een inductiekookplaat aanwezig. Er is een trap naar de bovengelegen verdieping met daaronder de trapkast en een vaste boekenkast (2019).

#### Eerste verdieping:

Vanaf de overloop is er toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer. Deze overloop beschikt over een vaste trap naar de zolderverdieping. Er is een vaste kast op de overloop aanwezig. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een laminaatvloer (2020) en een boekenkast. De 2e slaapkamer is eveneens voorzien van een laminaatvloer raam met een hor en een split-airconditioning (koelen en verwarmen). Op de eerste verdieping aan de voorzijde is in 2025 een gevelbreed kunststof raamkozijn met HR++ dubbelglas geplaatst. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, 2 wastafels, 2e toilet en mechanische ventilatie.

#### Tweede verdieping:

Deze verdieping is voorzien van een kunststof beklede dakkapel (2015) compleet met kunststof kozijn (achterzijde). Vanaf deze verdieping is er toegang de 3e en 4e slaapkamer. Separate was- en stookruimte met opstelling van de c.v.-ketel (Remeha Combiketel 2008). Eveneens voorzien van een werkblad met spoelbak en aansluiting voor de wasapparatuur.

Totaal 2 slaapkamers op deze verdieping. De 3e slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een laminaatvloer, kunststof kozijn met een hor en split-airconditioning.

De 4e slaapkamer is aan de voorzijde gelegen, voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een inbouwkast met verlichting, split-airconditioning en een luik naar de steekvlizing. Ook is hier de mechanische ventilatie box te vinden (2024).

Er is bergruimte over de gehele breedte van de woning aanwezig middels de knieschotten.

#### Tuin:

De voor- en achtertuin zijn verzorgd. Voortuin is in gebruik als eigen parkeerplaats. In de tuin is de aangebouwde berging aanwezig, aan de achtergevel is een elektrisch zonneschermbestek (2019) bevestigd en vanuit de tuin toegang naar de achtergelegen poort.

**Bijzonderheden:**

- Ruime 5-kamer tussenwoning in rustige omgeving gelegen;
- Voor- en een achtertuin met een achterom;
- Eigen parkeergelegenheid en openbare parkeergelegenheid in de straat;
- Energielabel C, geldig tot 2030;
- Nette open keuken met hardsteen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur (o.a. 2011-2021);
- Badkamer met ligbad, 2 wastafels en 2e toilet;
- Totaal 4 slaapkamers!;
- Moderne toiletruimte (2023) met wandcloset en fonteintje;
- Fraaie laminaat vloer op de begane grond (2019);
- Mechanische ventilatie box (2024);
- Elektrisch zonneschermbesluiting (2019);
- 3 split-airco units;
- Dakgoten vervangen (2020);
- Tonzon vloerisolatie (2015);
- Dak in 2024 voorzien van folie, panlatten en dakpannen;
- Schilderwerk buiten 2020 (wit) en 2024 (blauw);
- Gehele woning nagenoeg volledig voorzien van HR++ dubbel glas, excl. raam woonkamer en voordeur HR glas);
- Kunststof raamkozijn 1e verdieping met HR++ dubbel glas (2025);
- 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.

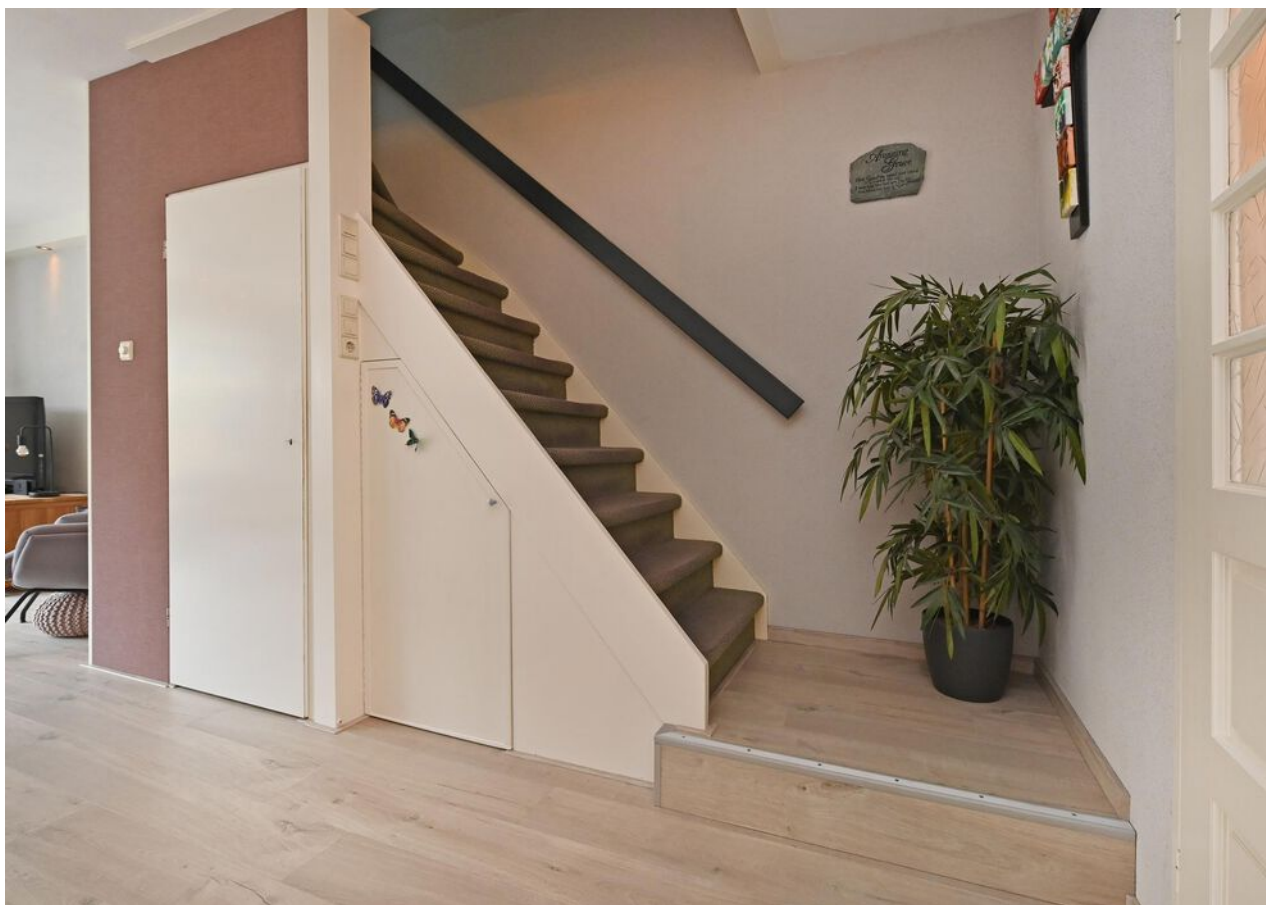
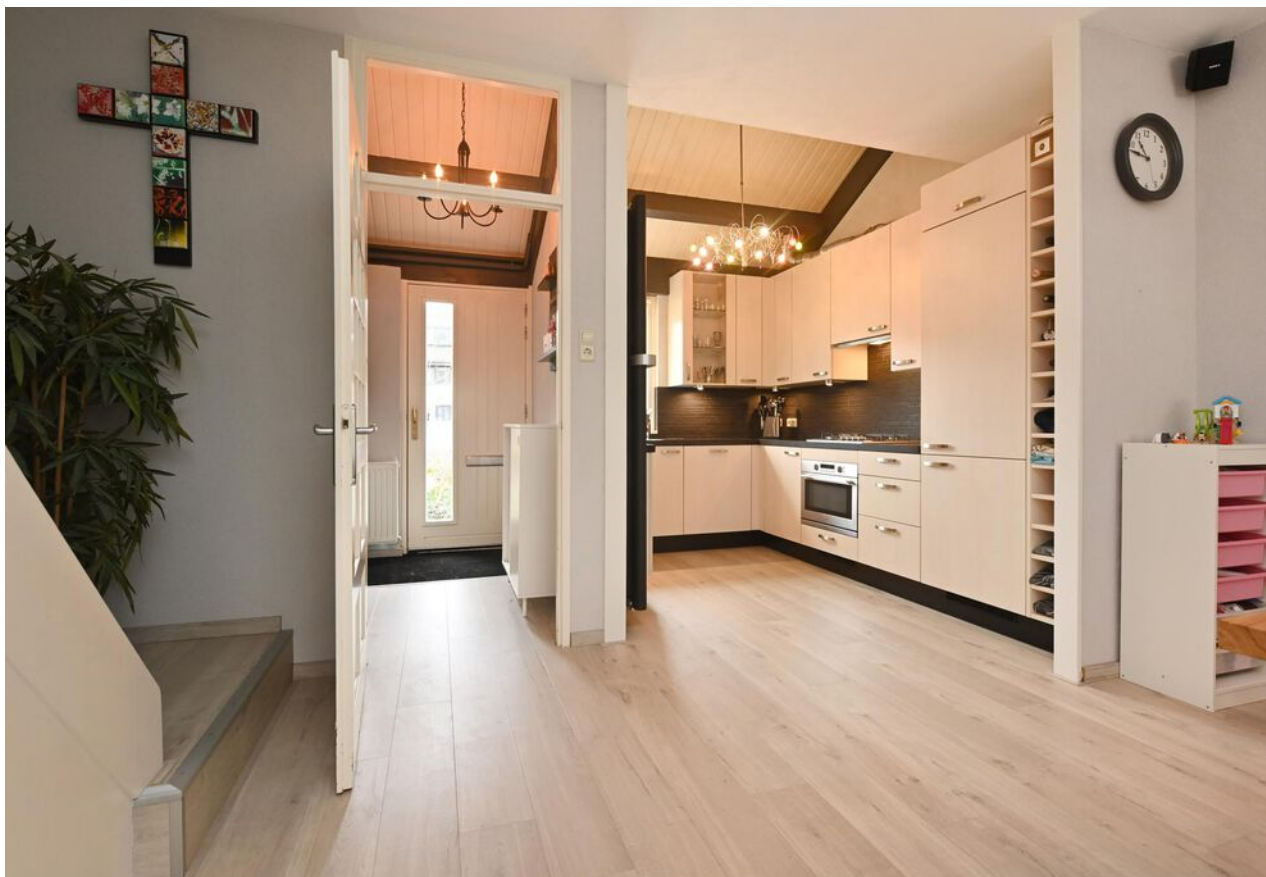


















































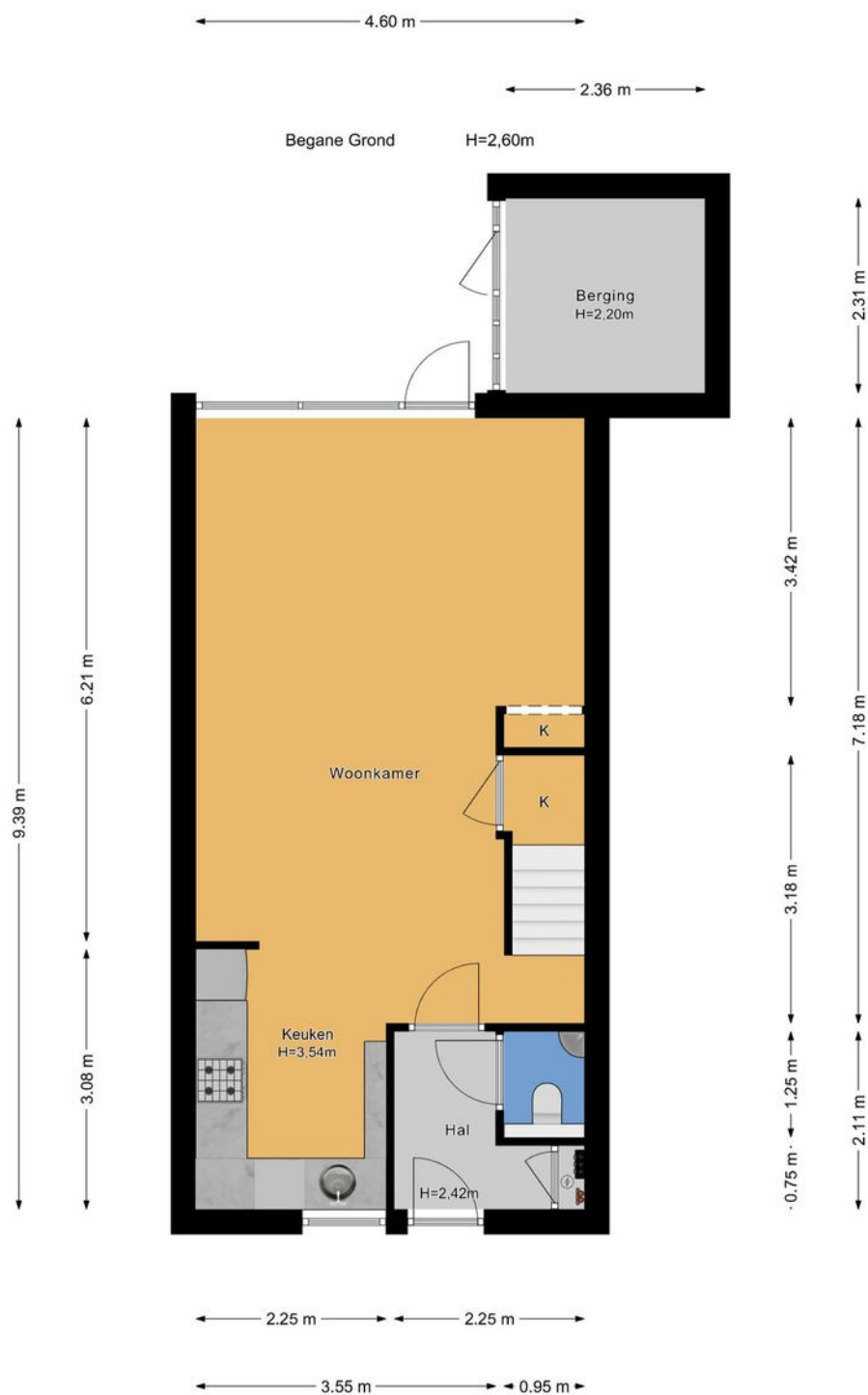








# Plattegrond





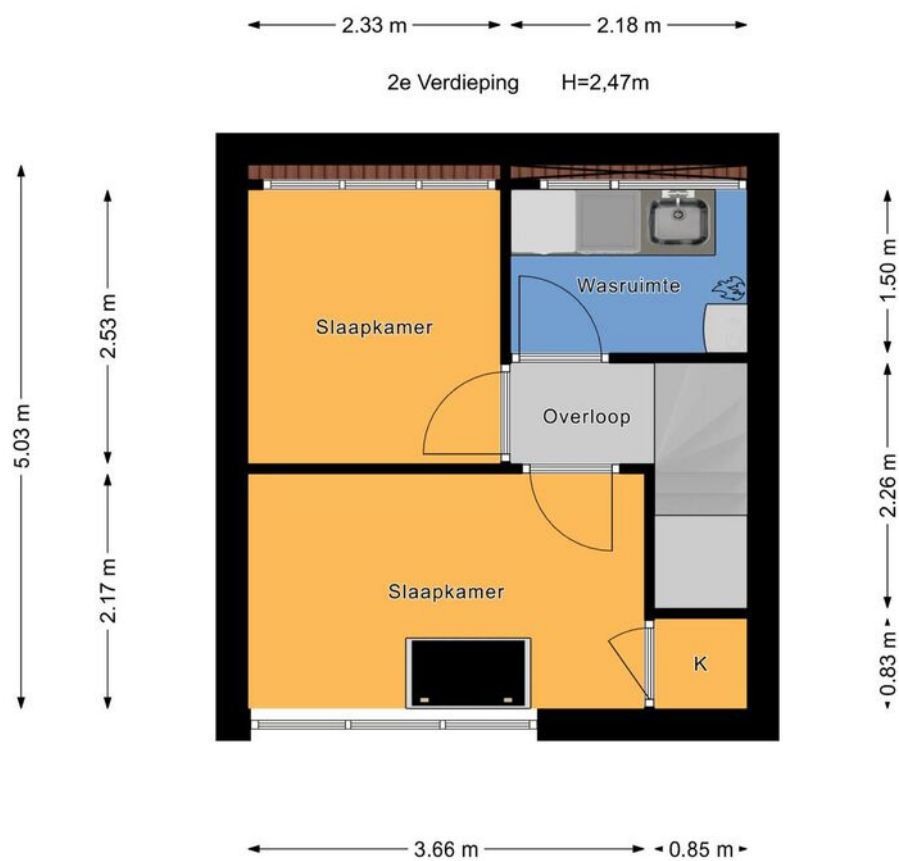


# Plattegrond





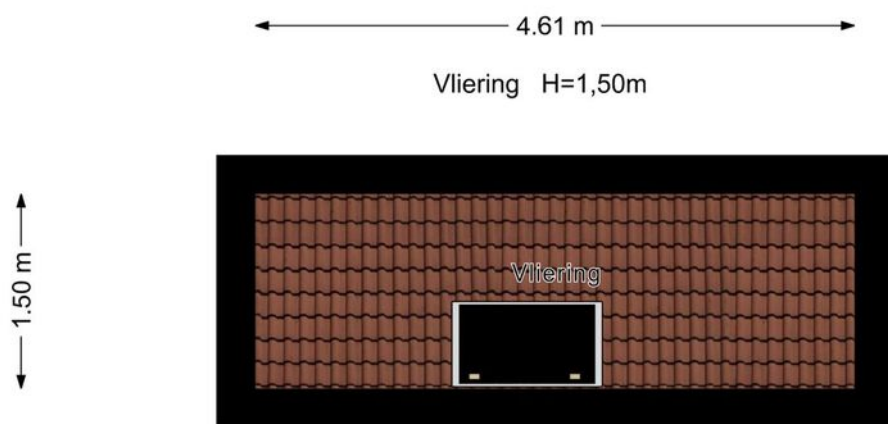
# Plattegrond







# Plattegrond





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda

Sectie M

Perceel 1180

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





# 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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren		X		
-				X
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				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			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder		X		
				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				





# En hoe nu verder?

## 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://vanthof.nl/hypotheekenvoor)** meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

## Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

## 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



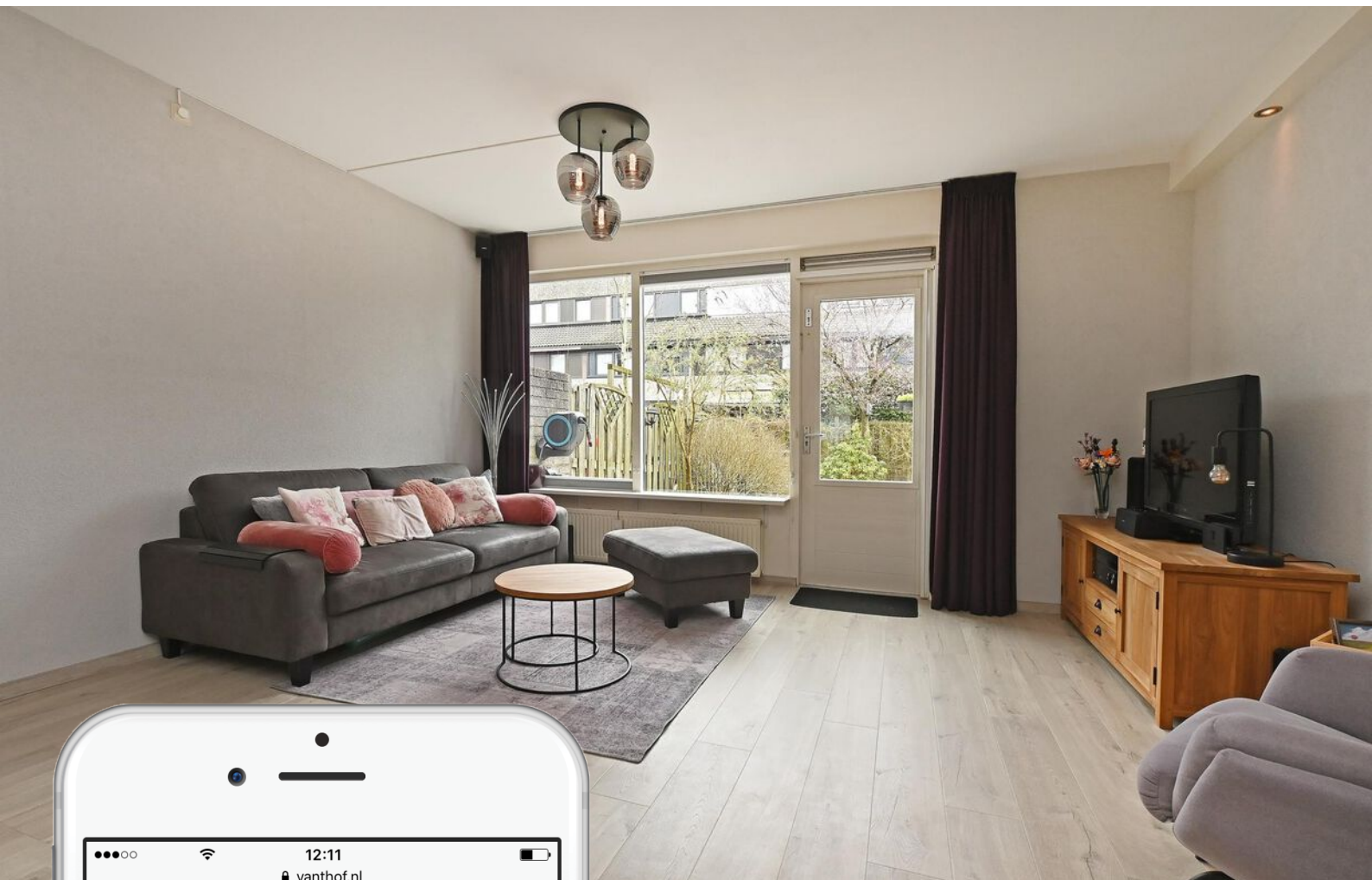
NWWI - Taxatie





"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)