



Karnemelksloot 107, 2806 BD Gouda

Vraagprijs € 425.000,00 kosten koper

## Karnemelksloot 107, 2806 BD Gouda

Heb jij twee rechterhanden? Kom dan kijken bij deze ruime (5 kamers!), karakteristieke eengezinswoning met tuin! Een heel fijn huis, waar je, na enig kluswerk, geheel je eigen sfeer aan kunt geven. En daarna kunt genieten van het licht dat door de grote ramen binnenkomt en het zicht op het water van de Karnemelksloot. De gezellige binnenstad en het station bevinden zich op loopafstand.

Bouwjaar 1930. Het woonoppervlak bedraagt 106 m<sup>2</sup>, de inhoud 365 m<sup>3</sup>. Gelegen op 90 m<sup>2</sup> eigen grond.

De indeling is als volgt:

begane grond: entree, hal met meterkast. T-vormige woonkamer een groot raam en glas-in-lood bovenlichten aan de voorzijde. Open trap naar de verdieping, openslaande deuren naar de tuin. Halfopen keuken met een L-vormig aanrechtblad en inbouwapparatuur. Portaal met toilet en de deur naar de achtertuin.

1e verdieping: overloop, slaapkamer voorzijde over de gehele breedte van de woning. Inpandige badkamer (betegeld met Belgisch hardsteen) voorzien van een douche, toilet (Sanibroyeur) en hardstenen wastafel met meubel. Slaap- en kleedkamer aan de achterzijde. Vanuit de kleedkamer is het balkon bereikbaar.

2e verdieping: overloop, ruime slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel over nagenoeg de gehele breedte van het huis en met zicht op mooie, oude bomen. Werk-/slaapkamer aan de voorzijde met koekoek, berg- en cv-ruimte.

Bijzonderheden:

\*De begane grondvloer dient te worden vernieuwd. De kosten hiervan bedragen circa € 28.000,- inclusief het aanbrengen van isolatie, vloerverwarming en een dekvloer. Op verzoek is een offerte hiervoor ter inzage.

\*Semi-open keuken met een L-vormig composiet aanrechtblad, rvs spoelbak, afzuigkap, koelkast en veel kastruimte.

\*Leuke, lichte slaapkamers.

\*In de kleedkamer bevindt zich de wasmachineaansluiting.

\*Mooie, karakteristieke paneel- en schuifdeuren aanwezig.

\*De 1e verdieping is voorzien van originele houten vloerdelen. Op de 2e verdieping is laminaat aangebracht.

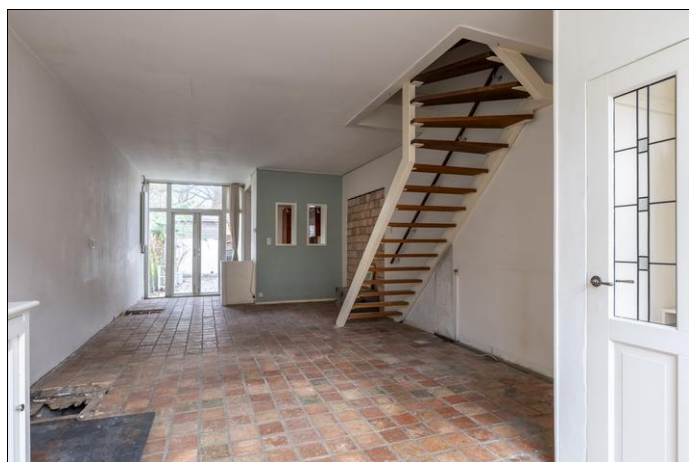
\*De woning is grotendeels voorzien dubbele beglazing. De cv-ketel dateert van 2018.

\*Diepe tuin met grote, houten berging en uitgang naar het achtergelegen speelveld.

\*Aan voorkant heb je mooi uitzicht op de Karnemelksloot (mét verlichte kerstbomen) en achterzijde kijk je uit op grote bomen met veel groen.

EEN HUIS KOPEN? NEEM JE EIGEN NVM-AANKOOPMAKELAAR MEE!

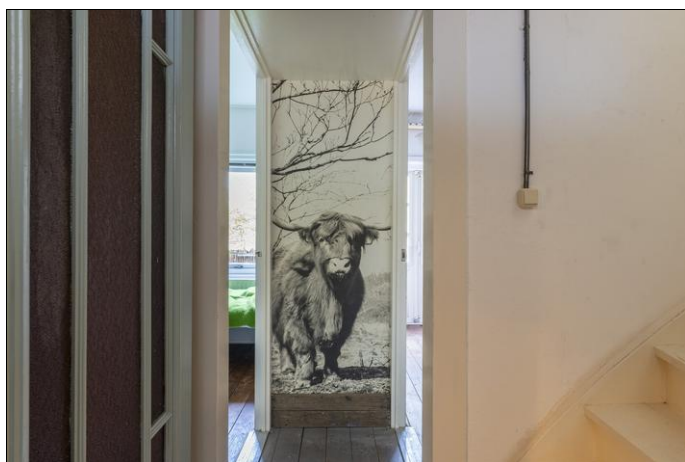
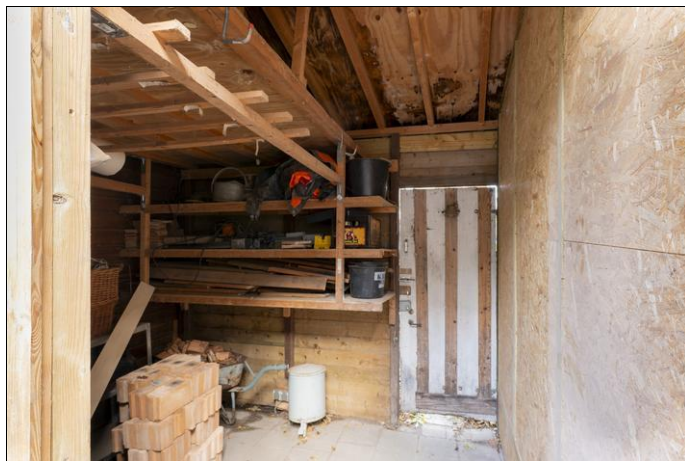




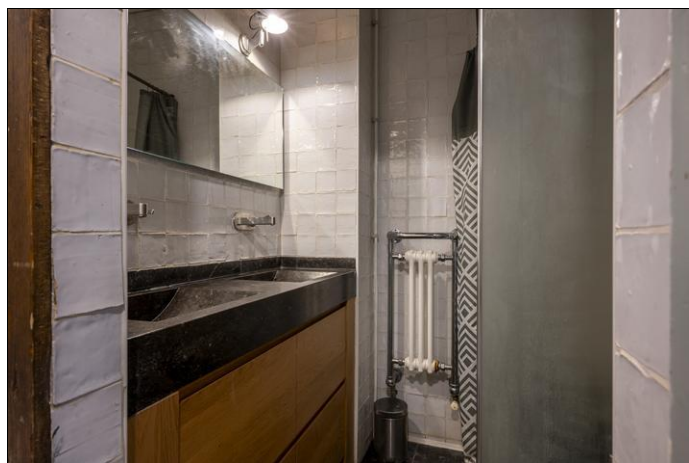
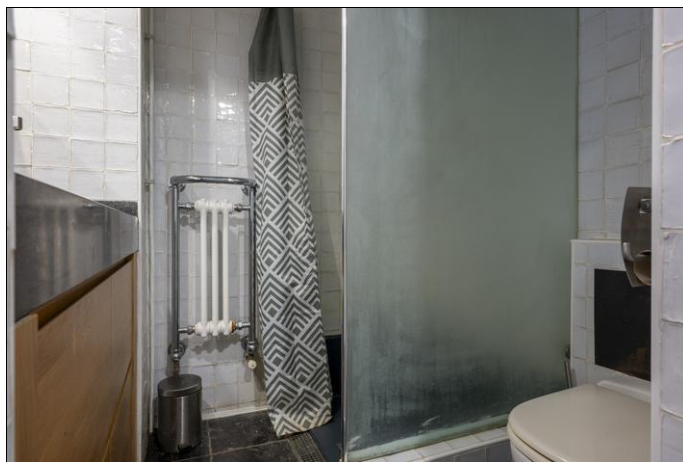
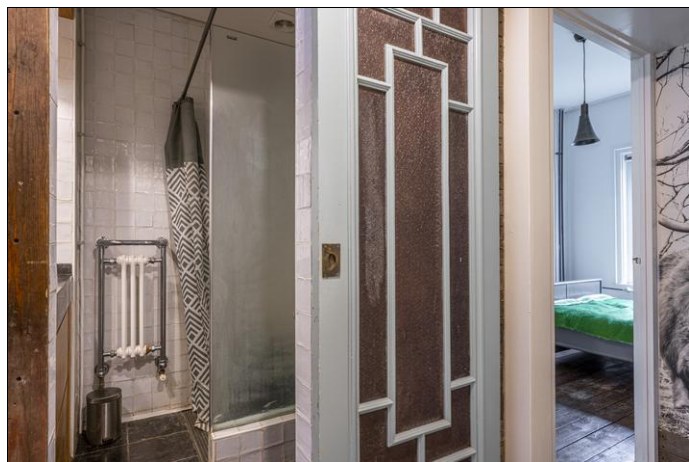


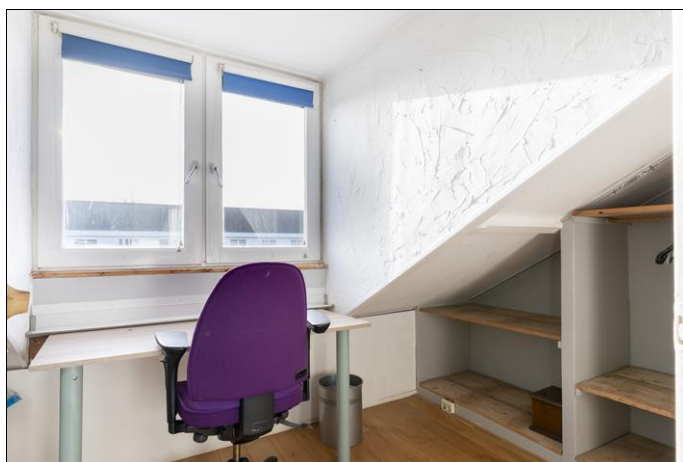




















"Karnemelk" mompelt de sloot en je ziet de mannen de boten duwen naar de melkfabriek. "Winkels" verlangen de mensen en daar hangen de huiden, daar liggen de sigaren en schoenen uit alle verdwenen jaren.

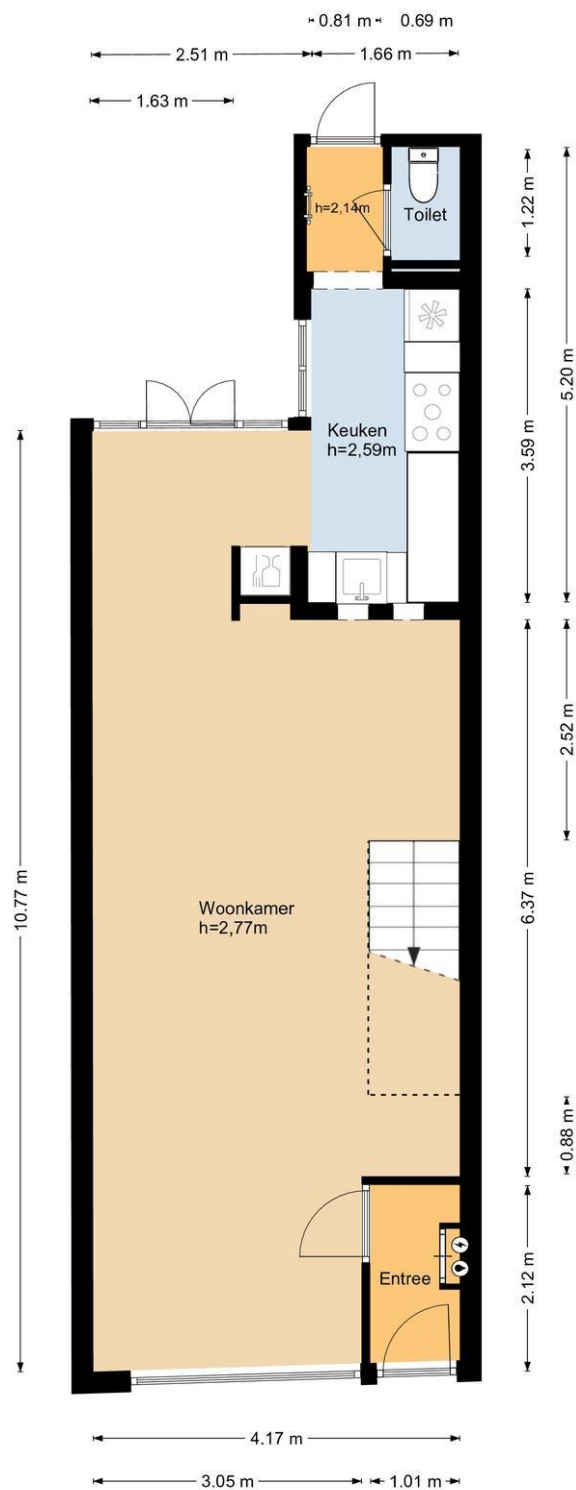
Daar vent de visboer, daar staat  
de patakraam, totaal afgebrand.  
„Kunstlicht“ flauwt Coups en in  
de loep drijven versierde bollen en  
hangende zwaaiende waaierhoes  
zind langs de waterrand.

"Storm" stamp de buurt en ze dwellen met z'n allen. Ze leven, ze zorgen, ze redden en feestvieren de Kolor van Catani. Aan de...  
de...  
de...  
de...

Alle bewoners deen te maken met het water. Zoals ook in de film 'Fresno' van het leven plotseling in de woestijn begint dan plant.

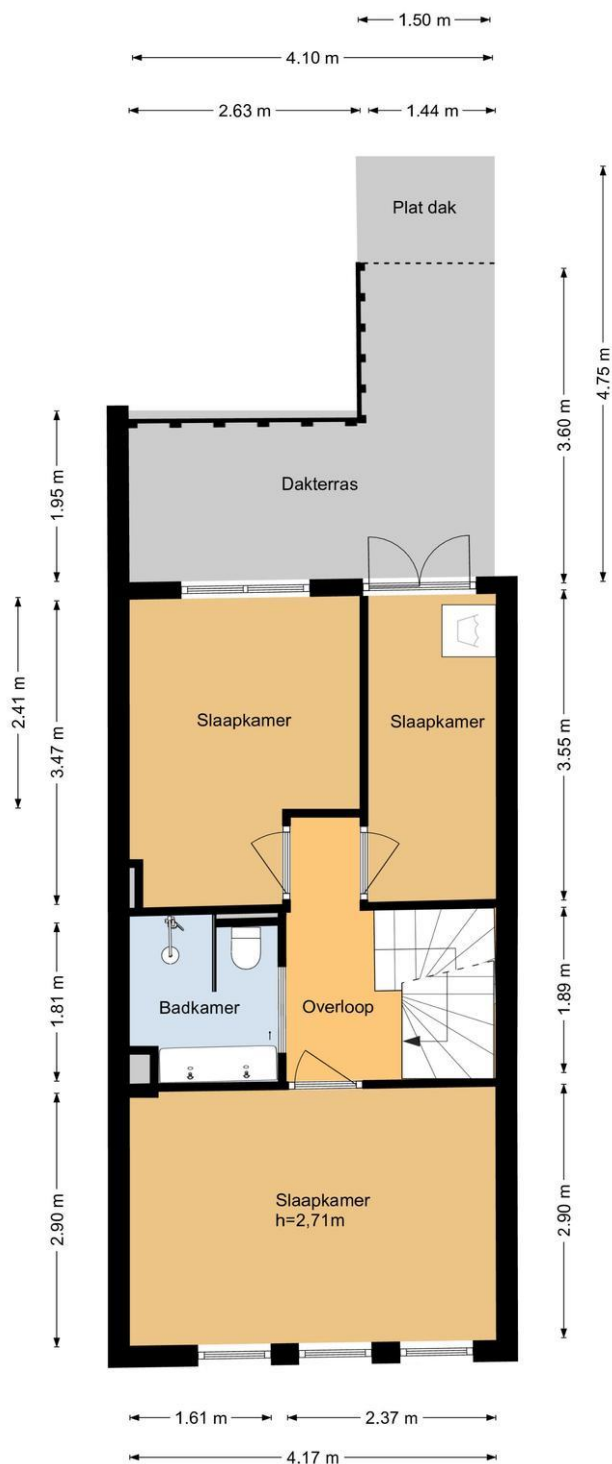


## Begane grond



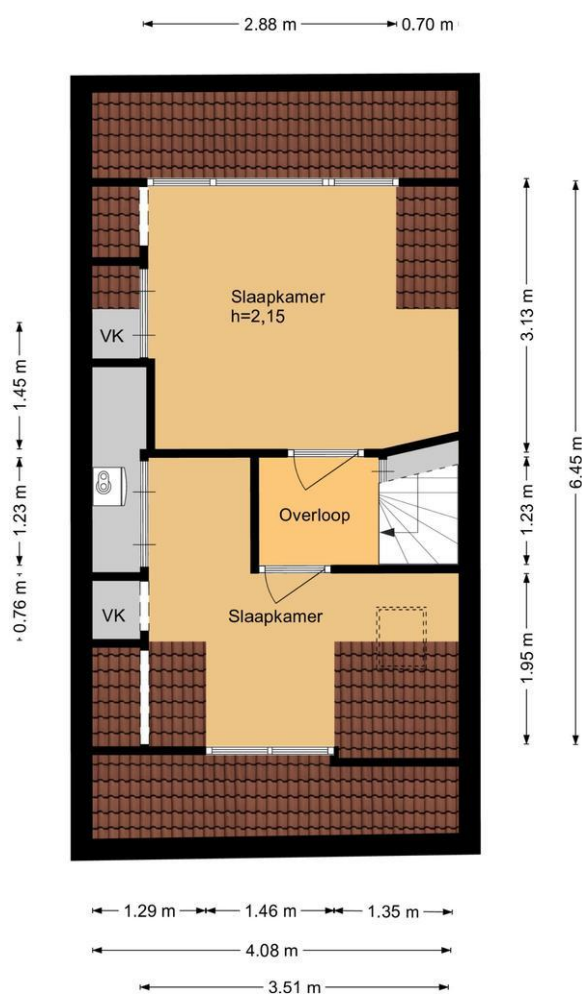


## Eerste verdieping

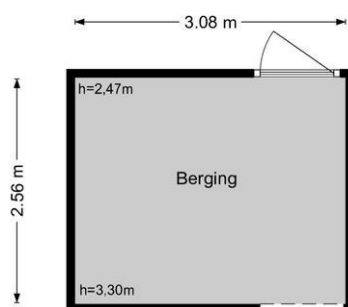




## Tweede verdieping



## Berging





## Situatie



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Karnemelksloot 107
Postcode / plaats	2806 BD Gouda
Provincie	Zuid-Holland

### Locatiekaart





## Aanvullende informatie en voorwaarden Alpha Makelaardij BV

### Aanvullende informatie en voorwaarden Alpha Makelaardij BV

Het kopen van een woning is niet iets wat je dagelijks doet. Vanzelfsprekend staan wij graag voor je klaar om jouw vragen te beantwoorden. De meest voorkomende vragen hebben wij hieronder voor je op een rij gezet.

#### **Ik heb interesse in de woning, hoe breng ik een bod uit en hoe werkt het dan?**

Ben je na de bezichtiging enthousiast en wil je een bod uitbrengen? Dat kan! Houd er rekening mee dat elke woning een andere biedingsprocedure heeft. Daarom is het belangrijk om hier goed van op de hoogte te zijn. Hieronder leggen we zowel het bieden op inschrijving als het onderhandelingsproces uit.

#### **Onderhandelen**

*De vraagprijs is een uitnodiging om te gaan bieden. Je bent pas in onderhandeling zodra de verkoper op jouw bod reageert en dus een tegenvoorstel doet. Daarnaast kan de verkopend makelaar expliciet aangeven dat er een onderhandeling gaande is. LET OP: je bent nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar enkel aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.*

#### **Verkoop bij inschrijving**

*Verkoop bij inschrijving is een verkoopmethode die wordt toegepast wanneer er meerdere geïnteresseerden zich melden. De verkoper stelt hierbij een deadline vast voor het indienen van biedingen. Binnen deze periode kunnen geïnteresseerden éénmalig een bod (eindvoorstel) uitbrengen via hun digitale bezichtigingsdossier op Move.nl of op een andere schriftelijke wijze. Naast het bod zelf moet er aanvullende informatie worden verstrekt, zoals eventuele ontbindende voorwaarden voor financiering, een voorbehoud voor een bouwtechnische keuring en de gewenste opleverdatum. Na het verstrijken van de deadline beoordeelt de verkoper, samen met de makelaar, alle binnengekomen biedingen. De keuze wordt niet alleen gebaseerd op de prijs, maar ook op de bijbehorende voorwaarden. In sommige gevallen geeft de verkoper de voorkeur aan een lager bod met gunstigere voorwaarden. Uiteindelijk bepaalt de verkoper welk bod hij accepteert. Zodra er een keuze is gemaakt, worden de afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst.*

#### **Wat zijn ontbindende voorwaarden?**

Dit zijn geldige regels die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd om de aankoop van de woning te annuleren. De volgende ontbindende voorwaarden komen het meeste voor:

**Financieringsvoorbehoud:** Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan dat de aankoop van de woning afhankelijk is van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering. In de koopovereenkomst wordt het bedrag van financieringsvoorbehoud vastgelegd, wat de volledige koopsom of een deel daarvan kan zijn. Als je binnen de afgesproken termijn kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop kosteloos te ontbinden.

**Nationale Hypotheek Garantie:** Biedt een extra financiële zekerheid bij de terugbetaling van je hypotheek. Om hiervoor in aanmerking te komen, moet je voldoen aan bepaalde voorwaarden. Wanneer je een bod uitbrengt onder voorbehoud van NHG, kun je de koop ontbinden als je geen hypotheek met NHG kunt verkrijgen - zelfs als een hypotheek zonder NHG wél mogelijk zou zijn.

**Bouwkundige keuring:** In sommige gevallen is het verstandig om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit is een onafhankelijke inspectie door een bouwkundig expert, die inzicht geeft in de staat van de woning en mogelijke herstelkosten. Je kunt deze keuring als ontbindende voorwaarde opnemen in je bieding. De kosten die uit het rapport voortkomen, zijn doorgaans voor rekening van de koper en bieden duidelijkheid over eventuele toekomstige kosten of noodzakelijke herstelwerkzaamheden. Wanneer je een woning koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, dien je een maximumbedrag voor directe herstelkosten vast te stellen. Blijkt uit de keuring dat deze kosten hoger uitvallen dan het opgegeven bedrag, dan kun je als koper zonder extra kosten afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling gaan.

## **Wat is een waarborgsom?**

Het is gebruikelijk dat een koper een waarborgsom stort op de rekening van de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. De waarborgsom wordt vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie. Dit is een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is.

## **Wat is het verschil tussen onderzoeksplicht en meldingsplicht?**

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht. Hij / zij heeft de plicht om gebreken die bekend zijn te melden. Denk bijvoorbeeld aan bouwkundige gebreken aan het pand, of gebreken aan de fundering. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar niets over melden. Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht. De koper moet zich inspannen om onder andere de staat van de woning en de bestemmingsplanmogelijkheden te onderzoeken.

## **Welke extra artikelen zijn er mogelijk van toepassing bij de aankoop van een woning?**

Veelvoorkomende en vaak toegepaste clausules in een koopovereenkomst zijn de asbestclausule, de ouderdomsclausule en de niet-zelfbewoningsclausule. Deze clausules maken geen standaarddeel uit van de modelkoopovereenkomst, maar worden indien van toepassing regelmatig toegevoegd.

**Ouderdomsclausule:** Een oudere woning heeft niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij / zij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

**Asbestclausule:** Bij woningen die vóór 1933 zijn gebouwd, bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende materialen/stoffen aanwezig zijn. Indien de verkoper hiervan op de hoogte is, is hij verplicht dit te melden. Echter, als de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest, kan dit op basis van het bouwjaar niet volledig worden uitgesloten.

**Niet-zelfbewoningsclausule:** Wanneer een verkoper de woning niet zelf (recent) heeft bewoond, kan een niet-bewoningsclausule van toepassing zijn. Dit komt bijvoorbeeld voor bij de verkoop door erfgenamen of bij een voormalige huurwoning. Met deze clausule geeft de verkoper aan niet volledig op de hoogte te zijn van alle eigenschappen en gebreken van de woning, zoals een bewoner dat zou zijn.

## **Hoe vindt de overdracht van de woning plaats?**

Enige tijd voor de overdrachtsdatum ontvang je van de notaris een uitnodiging voor de afwikkeling en ondertekening van de leveringsakte. Hierdoor vindt de eigendomsoverdracht plaats. Voorafgaand aan de overdracht vindt er samen met de makelaar een inspectie van de woning plaats. Wanneer er een hypotheek op de woning gevestigd dient te worden, wordt aansluitend op de leveringsakte de hypotheekakte gepasseerd.

## **Wat is er verder nog belangrijk?**

We vernemen graag na de bezichtiging je reactie op de woning. Ook als er geen belangstelling is.

## **Hypotheken**

Wil je weten of aankoop van deze woning financieel gezien mogelijk is? Wij werken samen met Triple A-Hypotheken / Avantgroep, een onafhankelijk financieel advieskantoor. Dit kantoor is niet verbonden aan een bank of verzekeraar, waardoor je kunt rekenen op objectief en betrouwbaar advies. Neem gerust contact op voor een vrijblijvende afspraak met John Olsthoorn via 085-8226222, 06-17343823 of per e-mail op [john@avantgroep.nl](mailto:john@avantgroep.nl).

## **Gratis waardebepaling eigen woning**

Alpha Makelaardij komt graag bij je langs voor een gratis en vrijblijvende waardebepaling van de eigen woning. Uiteraard kun je dan ook al je vragen stellen over mogelijke aankoop van een nieuwe woning.

## **Woonwensen**

Is de woning die je hebt bezichtigd toch niet je droomhuis, dan helpen wij je graag verder met de zoektocht. Geef ons je woonwensen door en wij houden je kosteloos en vrijblijvend op de hoogte van nieuw woningaanbod.



## *Aankoopbegeleiding*

Mocht je je droomwoning tegenkomen, dan begeleidt Alpha Makelaardij je graag bij de aankoop ervan! Het kopen van een woning is een belangrijke stap.

Als **NVM-aankoopmakelaar** behartigen wij jouw belangen als koper en dragen zorg voor een volledige begeleiding bij de aankoop. Wij ontzorgen je van A tot Z! Wij vertellen je graag meer over onze dienstverlening en de kosten daarvan. Dit kan telefonisch of in een vrijblijvende afspraak.

Kijk op onze website [www.alphamakelaardij.nl](http://www.alphamakelaardij.nl) of bel **0182-511 424** voor meer informatie of een afspraak met één van de enthousiaste en deskundige makelaars van Alpha Makelaardij.

## *Informatieverstrekking*

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. De afmetingen van de woning zijn volgens de laatste norm genomen doch kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Wij aanvaarden derhalve geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van de verstrekte informatie.