Hoge Gouwe 17, 2801 LA Gouda T 0182 - 511 424
E info@alphamakelaardij.nl **www.alphamakelaardij.nl**



Kluitmanstraat 18, 2804 JR Gouda

Vraagprijs € 725.000,00 kosten koper

K.v.K. Gouda 29019945. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

Kluitmanstraat 18, 2804 JR Gouda

Riante, goed onderhouden 2-onder-1-kap woning met maar liefst 167 m² woonoppervlakte, gelegen in een rustige woonomgeving in de wijk Bloemendaal, nabij alle voorzieningen. De woning is mooi gelegen met aan de voorzijde vrij zicht op groenvoorzieningen en heeft een grote serre, uitbouw, berging, carport, brede en grote tuin en maar liefst 5 slaapkamers. Deze 6-kamer woning biedt alle ruimte voor een fijn gezinsleven!

Bouwjaar 1986, het woonoppervlak bedraagt 167 m², overige oppervlakte (berging) 12 m², inhoud 664 m³, gelegen op 215 m² eigen grond.

De indeling is als volgt:
Begane grond: ruime entree, hal voorzien van een fraaie hardstenen vloer, vaste kastenwand met schuifdeuren en een luxe uitgevoerde toiletruimte met hangend toilet, fontein en eveneens een hardstenen vloer. Vanuit de hal toegang tot de royale woonkamer met aan de voorzijde vrij uitzicht over groenvoorzieningen en aan de achterzijde op de tuin. De woonkamer is afgewerkt met een mooie beukenhouten vloer en beschikt over een strakke RVS-houtkachel. Aan de achterzijde bevindt zich de lichte serre, voorzien van een stijlvolle hardstenen vloer met comfortabele vloerverwarming. In de serre is er plek voor een grote eettafel, hier is het in alle seizoenen heerlijk tafelen! De luxe Bulthaup-keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en uitgevoerd in een rechte opstelling met een eetbar. De keuken is in grijze kleurstelling met beukenhouten afwerking en is voorzien van een inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en een grote koelkast.
Via een schuifdeur toegang tot de bijkeuken/berging. Deze praktische berging (voormalige garage) biedt volop bergruimte voor o.a. fietsen en is voorzien van een vaste kastenwand en een uitstortgootsteen. Voor de berging is een ruime carport gerealiseerd, waardoor u beschikt over een parkeerplaats op eigen terrein.

Eerste verdieping: de ruime overloop biedt toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer, voorzien van een eikenhouten vloer en een wastafel. Aan de achterzijde ligt de royale hoofdslaapkamer, eveneens afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer. Via een schuifdeur is de naastgelegen kamer bereikbaar, die momenteel is ingericht als luxe inloopkleedkamer met een vaste kastenwand. Deze ruimte kan desgewenst eenvoudig weer als volwaardige slaapkamer worden gebruikt. De luxe badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, hangend toilet, vaste wastafel en een sierradiator. De badkamer is geheel betegeld met witte wandtegels, gecombineerd met een donkere tegelvloer. De douche is stijlvol afgewerkt met een matglazen deur.

Tweede verdieping: overloop met Velux dakraam, een wastafel en een vaste kastenwand met schuifdeuren. Aan de voorzijde bevindt zich een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger en een dakraam. Hier zijn tevens de cv-ketel en de unit van de mechanische ventilatie opgesteld.
Goede slaapkamer aan de voorzijde, heerlijk licht dankzij twee grote dakramen. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een blokparketvloer.

Tuin: voortuin met bestrating en siergrassen. Het entree van de woning bevindt zich in de zijgevel. De achtertuin is over de volle breedte van de woning en voorzien van mooie siergrassen en fruitbomen. Aan de voorzijde parkeren op eigen terrein in de carport.

Alpha
MAKELAARDIJ

Bijzonderheden:
* Door de jaren heen is de woning met veel zorg en oog voor detail verbouwd, waarbij is gekozen voor hoogwaardige materialen en een stijlvolle afwerking. Zo zijn fraaie houten schuifdeuren, massieven beukenhouten en eikenhouten vloeren, hardstenen vloeren en deels betonstucwanden toegepast.
* Dankzij de aangebouwde serre (2001) en de uitbouw met de luxe Bulthaup-keuken beschikt de woning over een bijzonder royale leefruimte.
* De pui van de serre is in 2024 voorzien van HR++-beglazing.
* Het buitenschilderwerk is in 2025 uitgevoerd.
* De woning beschikt over veel kast- en bergruimte op alle lagen van de woning.
* Praktische carport met parkeergelegenheid op eigen terrein.
* Energielabel C.
* De woning is gelegen aan de buitenrand van de wijk Mammoet-West, een rustige woonomgeving gecombineerd met een centrale ligging.
* Winkelcentrum Bloemendaal is op loopafstand en het NS station en de uitvalwegen zijn nabijgelegen, evenals het ziekenhuis, scholen en sport- en recreatievoorzieningen. Het Reeuwijkse Plassengebied is op fietsafstand!
Deze goed onderhouden woning combineert ruimte, luxe en een hoogwaardige afwerking op een geliefde locatie en is daarmee een ideale gezinswoning voor wie comfortabel wil wonen.
* De oplevering kan medio 2027 plaats vinden.

EEN HUS KOPEN? NEEM UW EIGEN NVM MAKELAAR MEE!

Alpha
MAKELAARDIJ













NVM

Alpha
MAKELAARDIJ













NVM

Alpha
MAKELAARDIJ







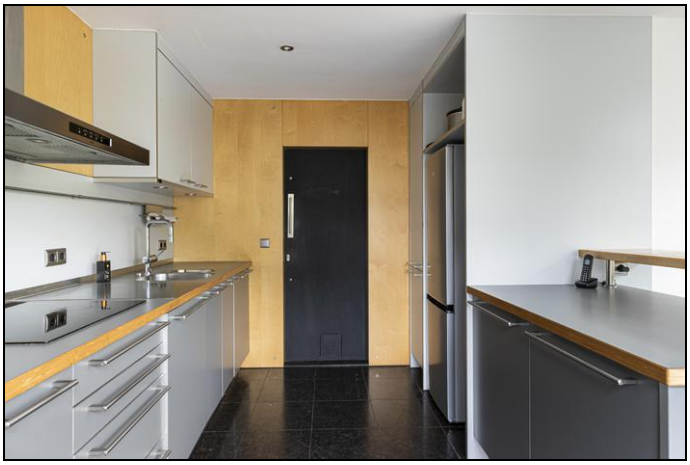






NVM

Alpha
MAKELAARDIJ













NVM

Alpha
MAKELAARDIJ













NVM

Alpha
MAKELAARDIJ











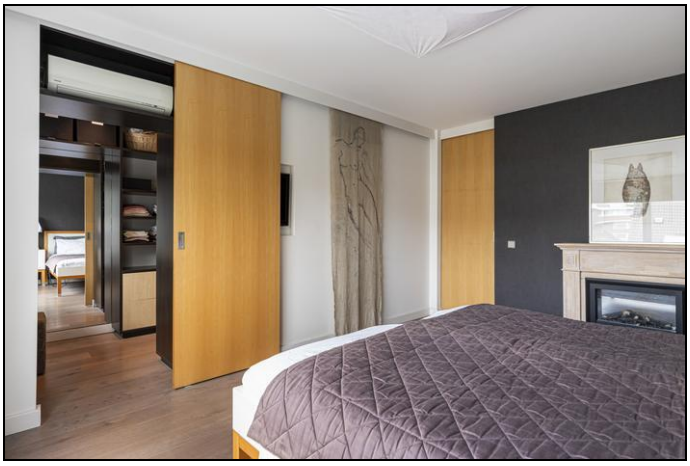


NVM

Alpha
MAKELAARDIJ













NVM

Alpha
MAKELAARDIJ













NVM

Alpha
MAKELAARDIJ








NVM

Alpha
MAKELAARDIJ











NVM

Alpha
MAKELAARDIJ

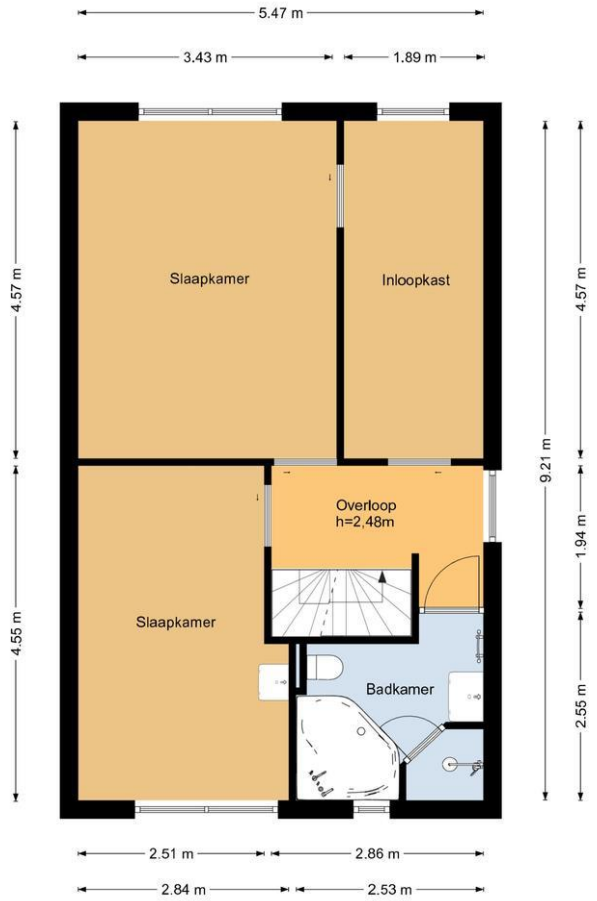
Begane grond



NVM

Alpha
MAKELAARDIJ

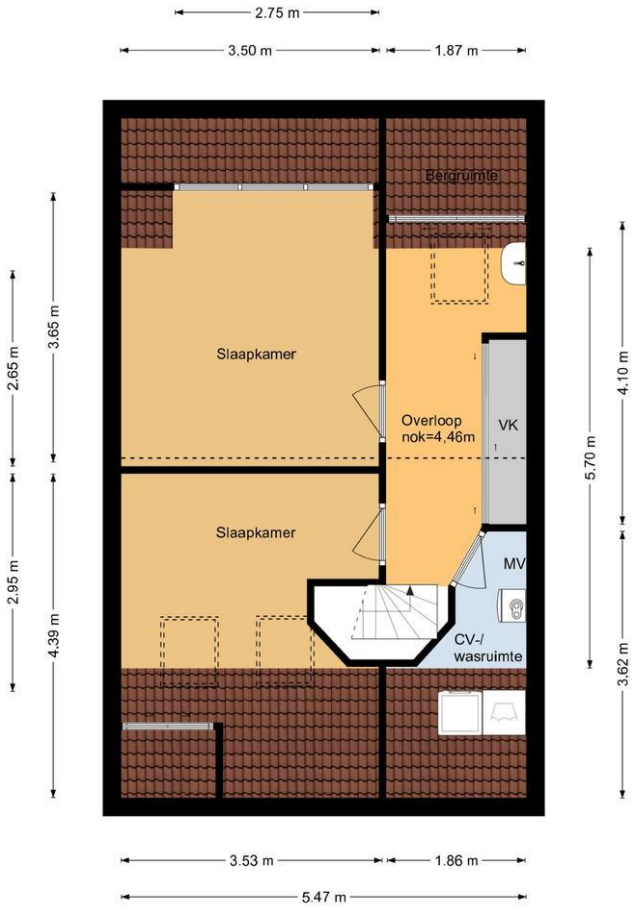
1e verdieping



NVM

Alpha
MAKELAARDIJ

2e verdieping



NVM

Alpha
MAKELAARDIJ

Situatie

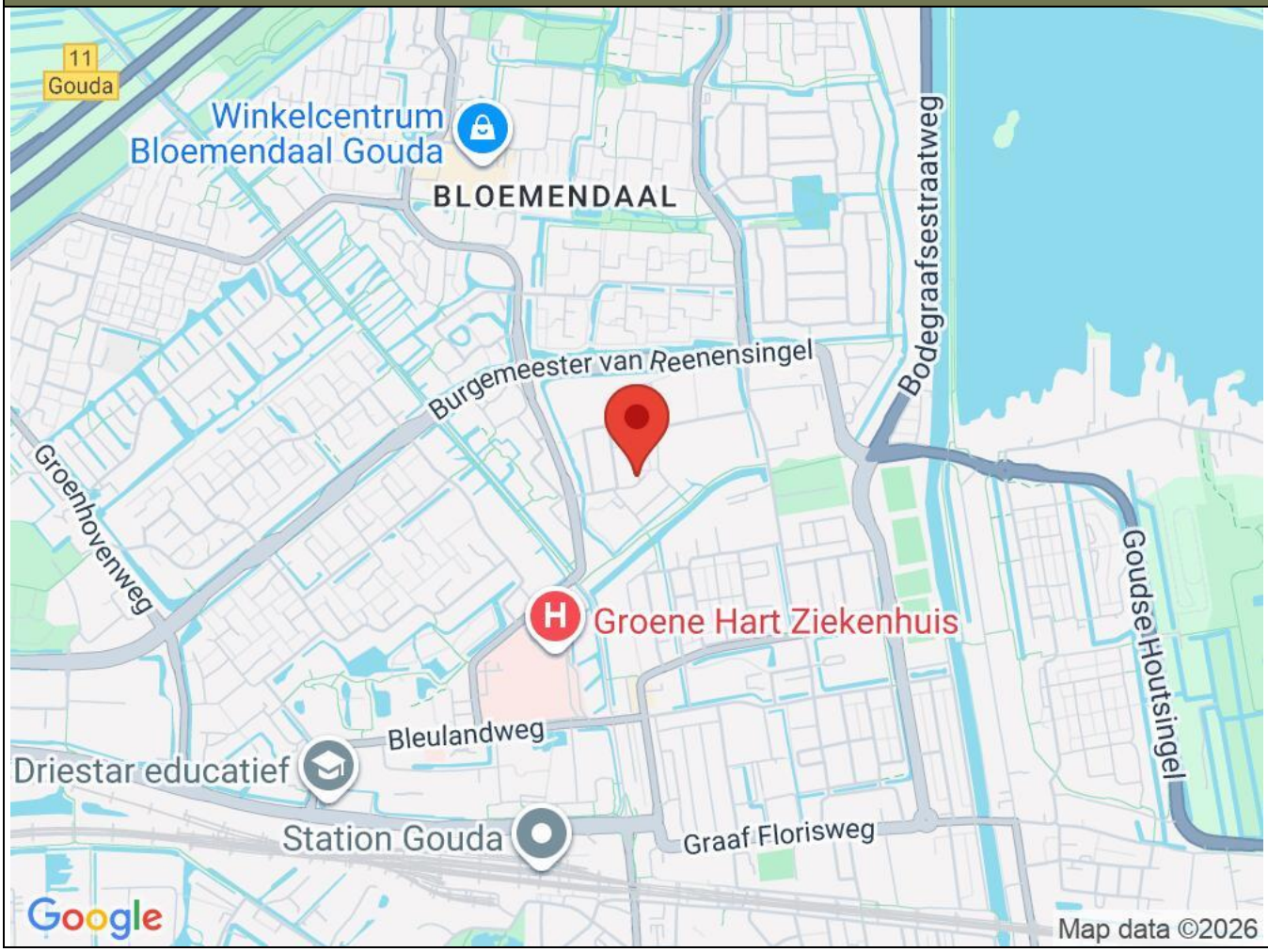


NVM

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Kluitmanstraat 18
Postcode / plaats	2804 JR Gouda
Provincie	Zuid-Holland

Locatiekaart



Alpha
MAKELAARDIJ

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:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Alpha
MAKELAARDIJ

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangsysteem	☒	☐	☐	☐
– Jan de Bouvrie bed met ombouw	☐	☐	☒	☐
– nachtkastjes	☐	☐	☒	☐
– airconditioning slaapkamer	☒	☐	☐	☐
– kastenwanden op slaapverd.	☒	☐	☐	☐

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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– handdoekenrek	☒	☐	☐	☐
– radiator	☒	☐	☐	☐
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:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– wasmachine AEG	☒	☐	☐	☐
– droger AEG	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Alpha
MAKELAARDIJ

	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

NVM

Alpha
MAKELAARDIJ

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
tuinbank	☐	☒	☐	☐
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)	☒	☐	☐	☐
– roosters over vijver	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

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:				
–				
–				

NVM

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.*

Alpha
MAKELAARDIJ

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.

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** 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.