



# Bieslookgaarde 9

2803 RC | 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

**159 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**570 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**215 m<sup>2</sup>**

Kamers

**6**

Slaapkamers

**5**



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwvorm  
Bouwjaar  
Ligging  
Aantal verdiepingen  
Energieklasse

Herenhuis  
Bestaande bouw  
1992  
In woonwijk,  
beschutte ligging  
3  
A



### Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid  
Verwarming  
CV ketel bouwjaar  
Isolatievormen

Noordwest  
Achtertuin, voortuin  
Openbaar parkeren  
c.v.-ketel  
2023  
Dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel glas

Vraagprijs

**€ 725.000,- k.k.**

Royale 2-onder-1 kapwoning in het Groenhovenpark met veel ruimte en privacy. Deze 6-kamerwoning beschikt over een inpandige berging (voorste deel van voorheen garage) zonnige living met openslaande deuren, open keuken en maar liefst 5 slaapkamers en 2 badkamers. De woning is met een beetje liefde en aandacht te transformeren tot uw droomwoning. Gelegen in een kindvriendelijke en geliefde villawijk in de nabijheid van crèches, scholen, winkels, sportaccommodatie en uitvalswegen, op korte afstand van de A12 en A20.

#### Indeling:

Entree, hal met de meterkast (8 groepen met aardlekschakelaars en glasvezelaansluitingen). Trapopgang naar de bovengelegen verdieping. Toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een closet en fonteintje. Vanuit de hal is de inpandige berging (voorste gedeelte van de garage) bereikbaar. Open keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen in hoekopstelling (Siematic) voorzien van een granieten aanrechtblad, spoelbak en diverse inbouwapparatuur zoals gasstel, afzuigkap, koelkast, close in boiler en vaatwasser (2022). Royale en lichte woonkamer voorzien van een parketvloer, spachtelputz wandafwerking en openslaande deuren naar de achtertuin. Doorgang naar een bibliotheek/thuiswerkplek (voorheen het achterste gedeelte van de garage).

#### 1e Verdieping:

Via de ruime overloop zijn de 3 slaapkamers, badkamer en separate toiletruimte bereikbaar.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine en een dubbel wastafelmeubel. Veel lichtinval door het aanwezige dakraam. Separate toiletruimte voorzien van een closet en fonteintje.

De grote slaapkamer is aan de achterzijde gelegen. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen. Alle slaapkamers zijn voorzien van een isolerende kurkvloer.

#### 2e Verdieping:

Via vaste trap naar deze zolderverdieping. Kast met opstelling c.v.-ketel (Intergas HR Combiketel 2023). Totaal 2 slaapkamers en een 2e badkamer. Vanuit de overloop de steekvloering bereikbaar. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel. De grote slaapkamer aan de voorzijde beschikt over 2 dakramen, bergruimte achter de aanwezige knieschotten. Mogelijkheid middels schuifdeuren de beide slaapkamers samen te voegen als 1 kamer. De 2e badkamer aan achterzijde gelegen is voorzien van een douchecabine en wastafel.

Voortuin met pad naar de voordeur, separaat oprit met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Achtertuin is voorzien van een onderheid terras en vlonderdelen. Veel privacy aanwezig in deze beschutte tuin.

#### Bijzonderheden:

- 2 onder 1 kap villa met fraaie ligging, veel privacy en goede zonligging;
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de voorzijde van de woning;
- Royale woonkamer met openslaande deuren naar de achtergelegen tuin;
- Villa met totaal 5 slaapkamers;
- Optimaal geïsoleerd: muur-, dak-, vloer en glasisolatie;
- Energielabel A, geldig tot 2035;



- Zuinige c.v.-ketel (Intergas HR Combi, 2023);
- 7 zonnepanelen 2019, 310Wp;
- Werkruimte op de begane grond;
- Mogelijkheid om de garage terug te brengen in oorspronkelijke afmetingen.

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.





























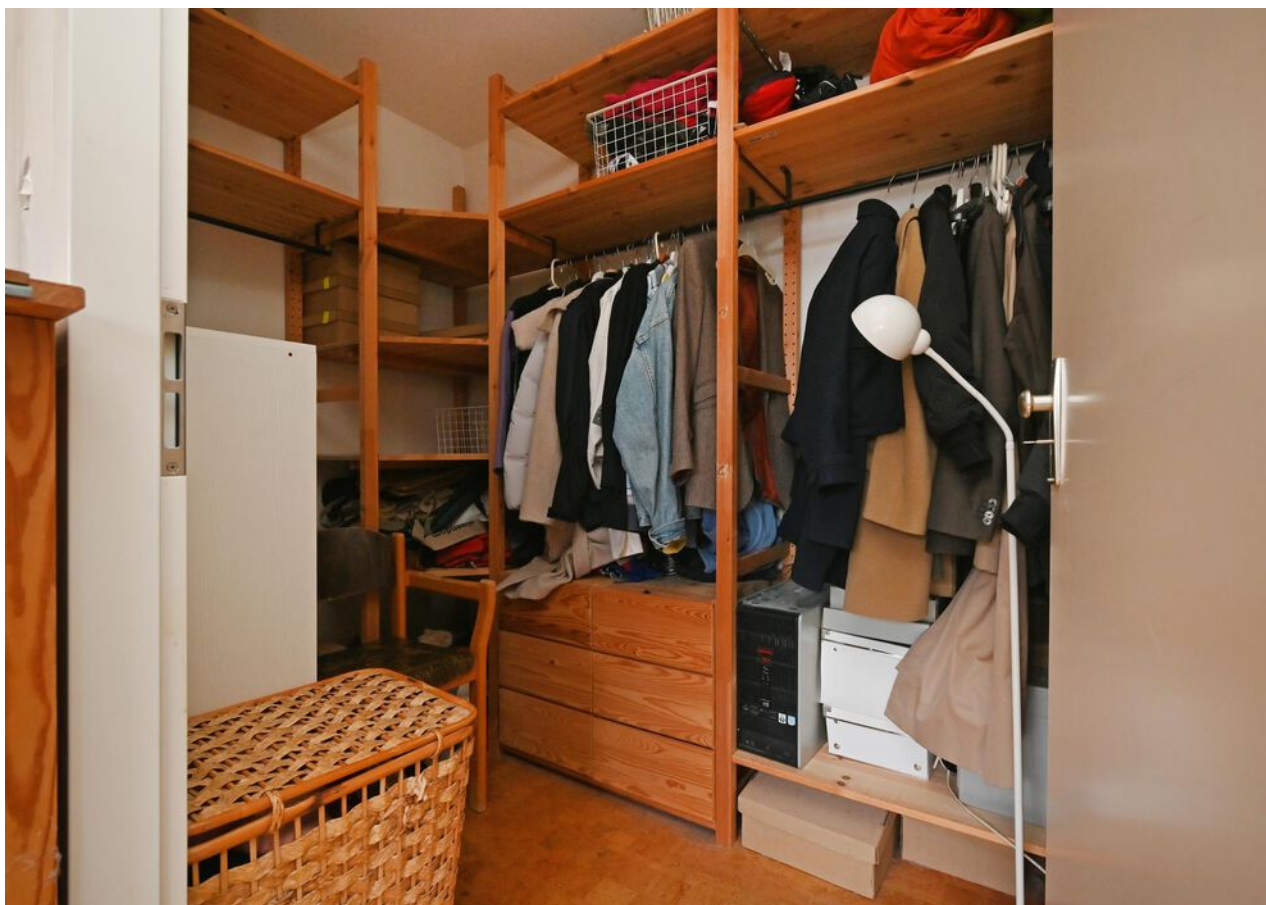












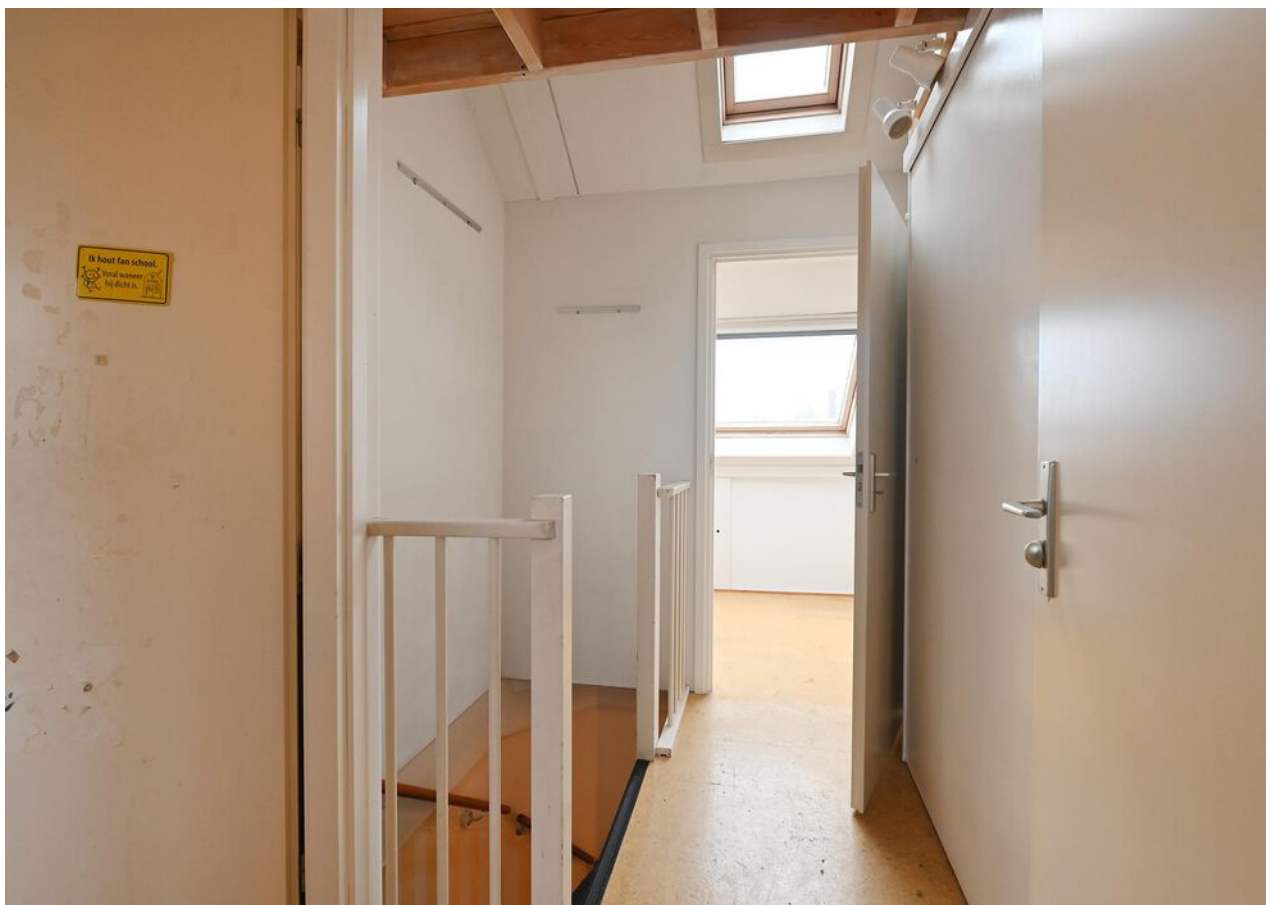
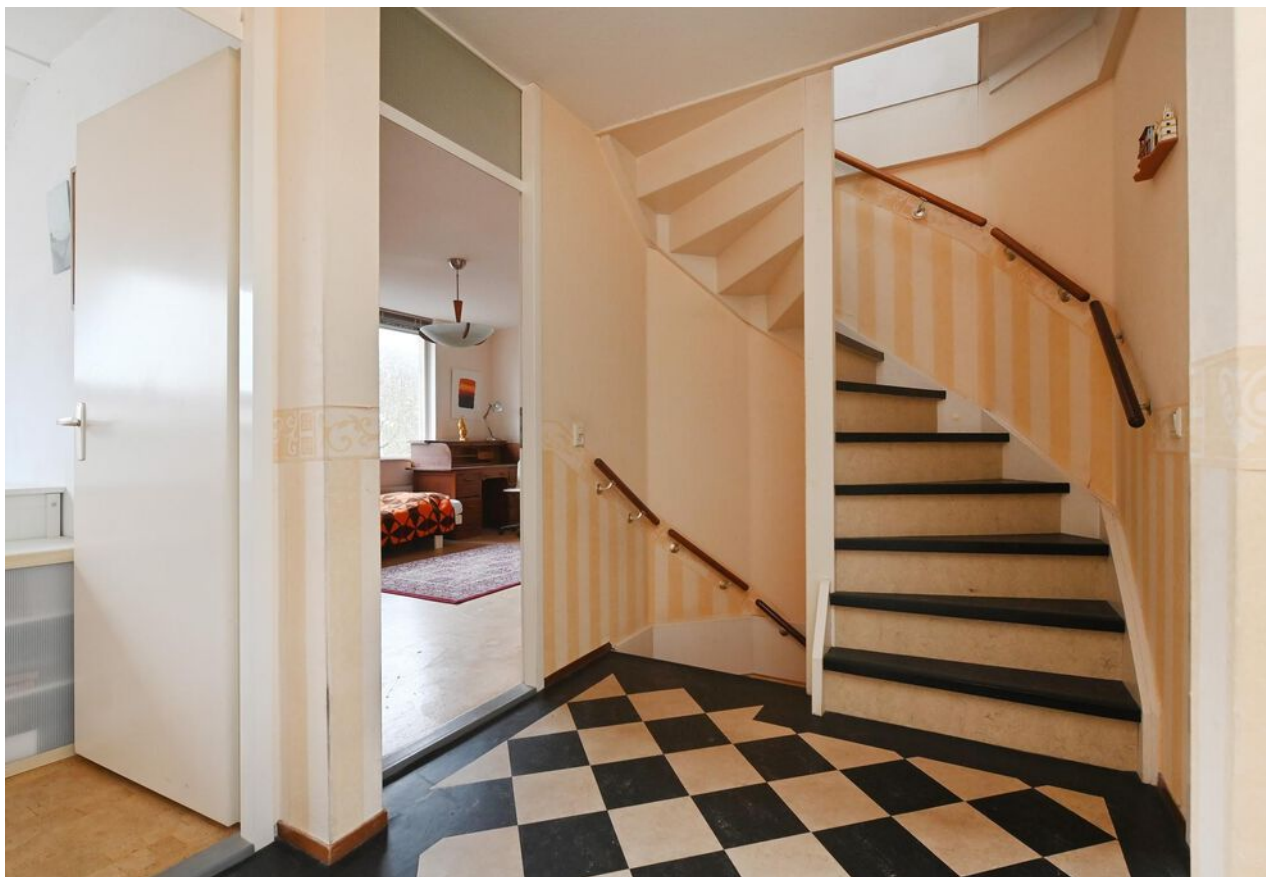




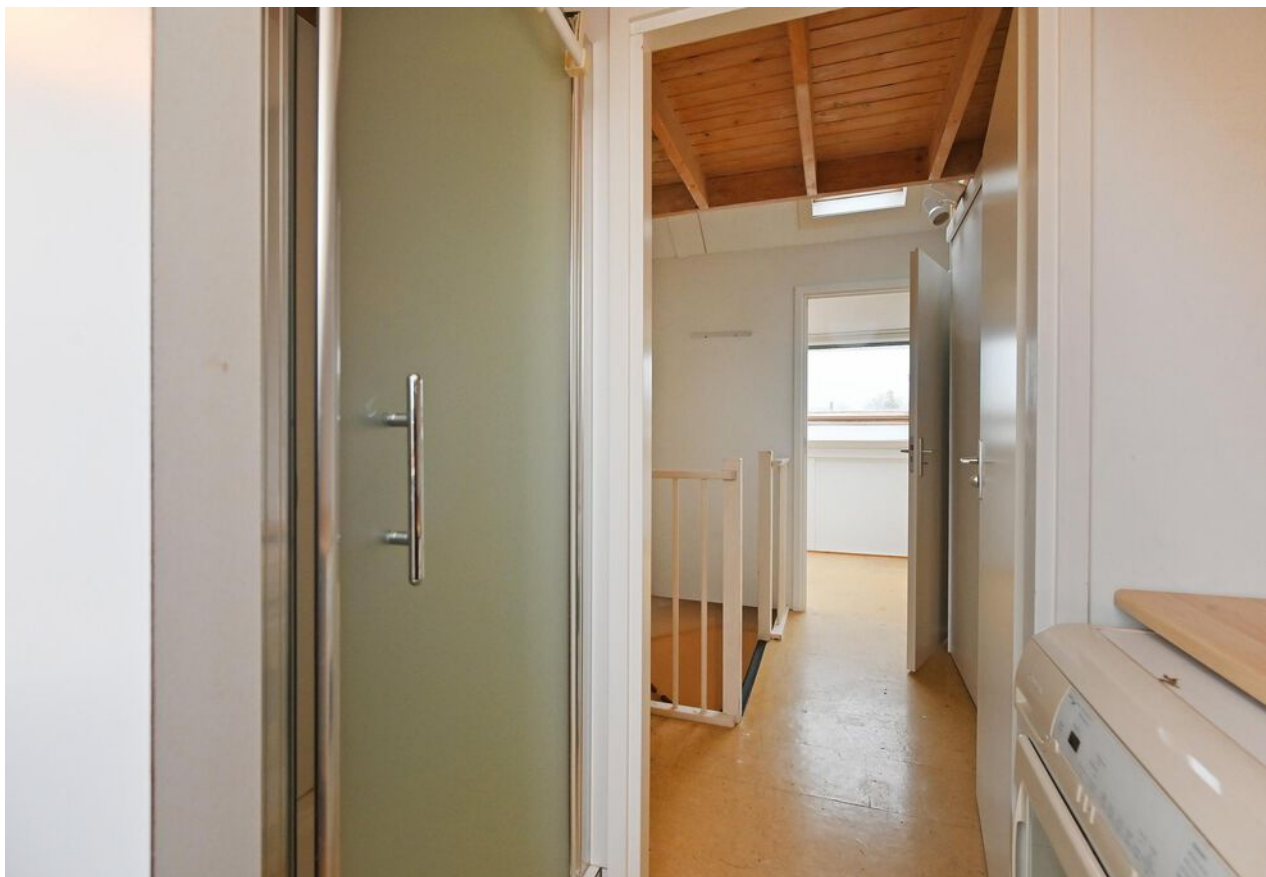


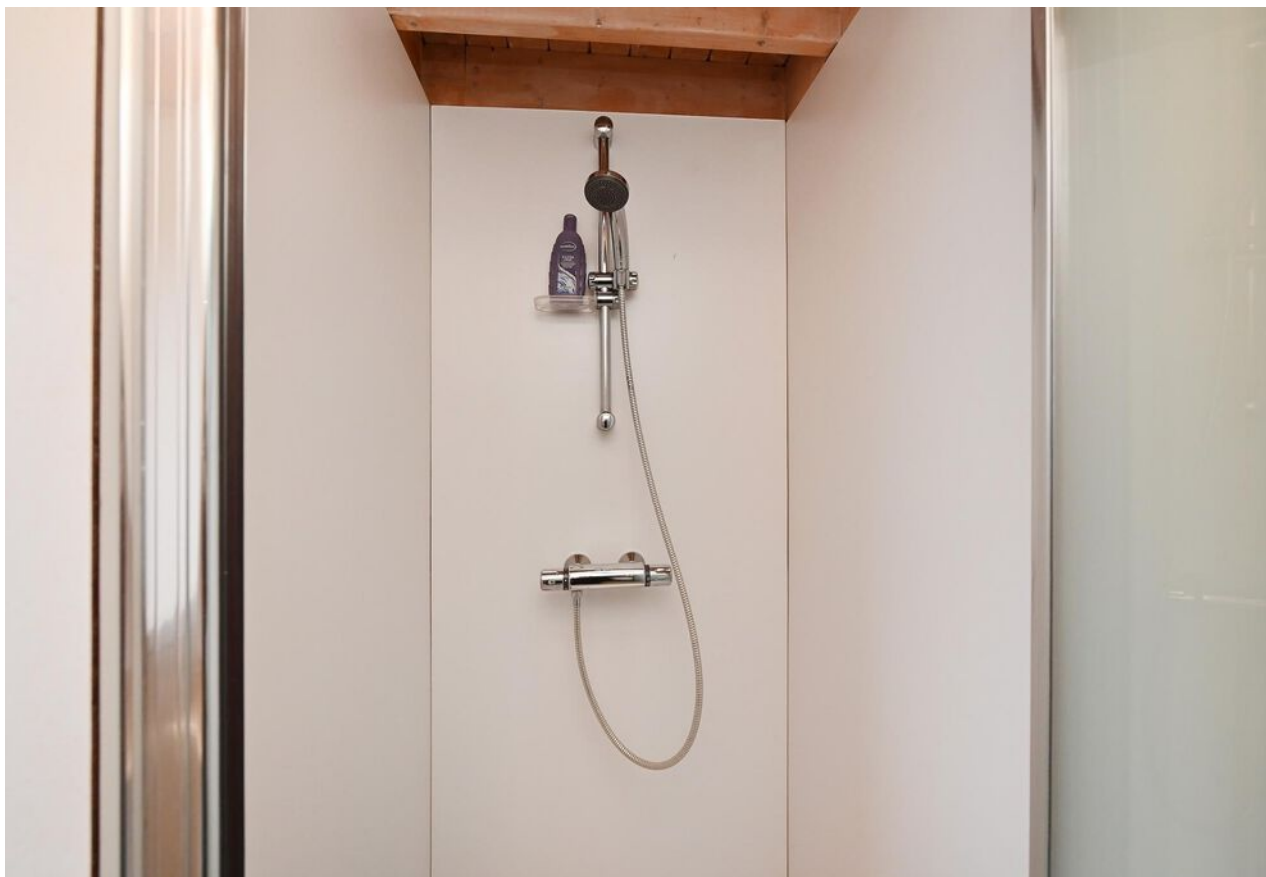


































A





# Plattegrond





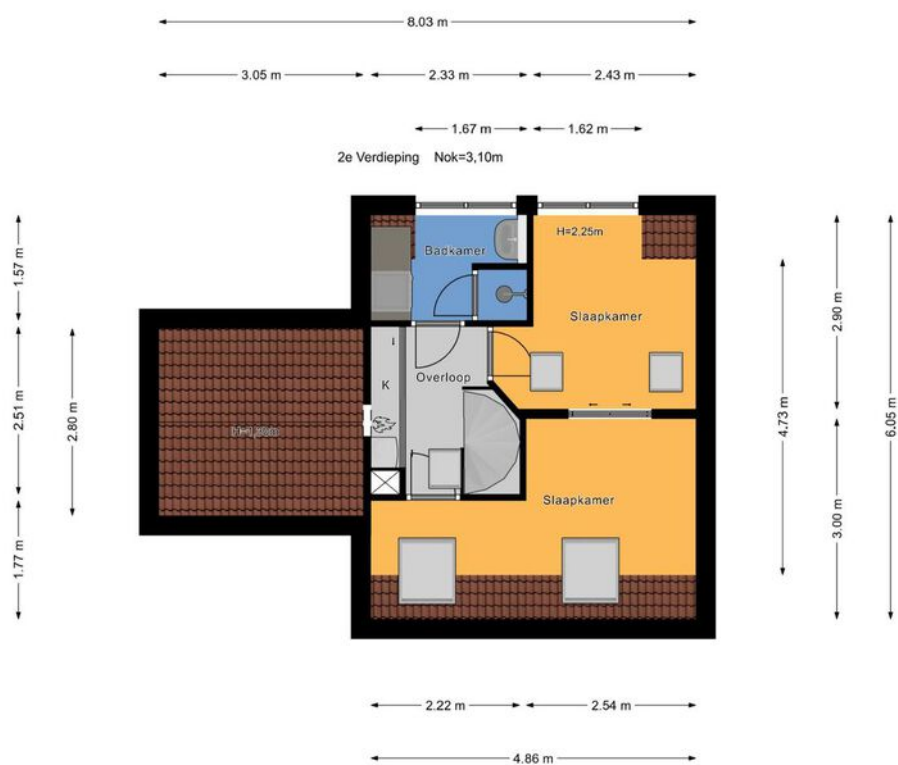
# Plattegrond





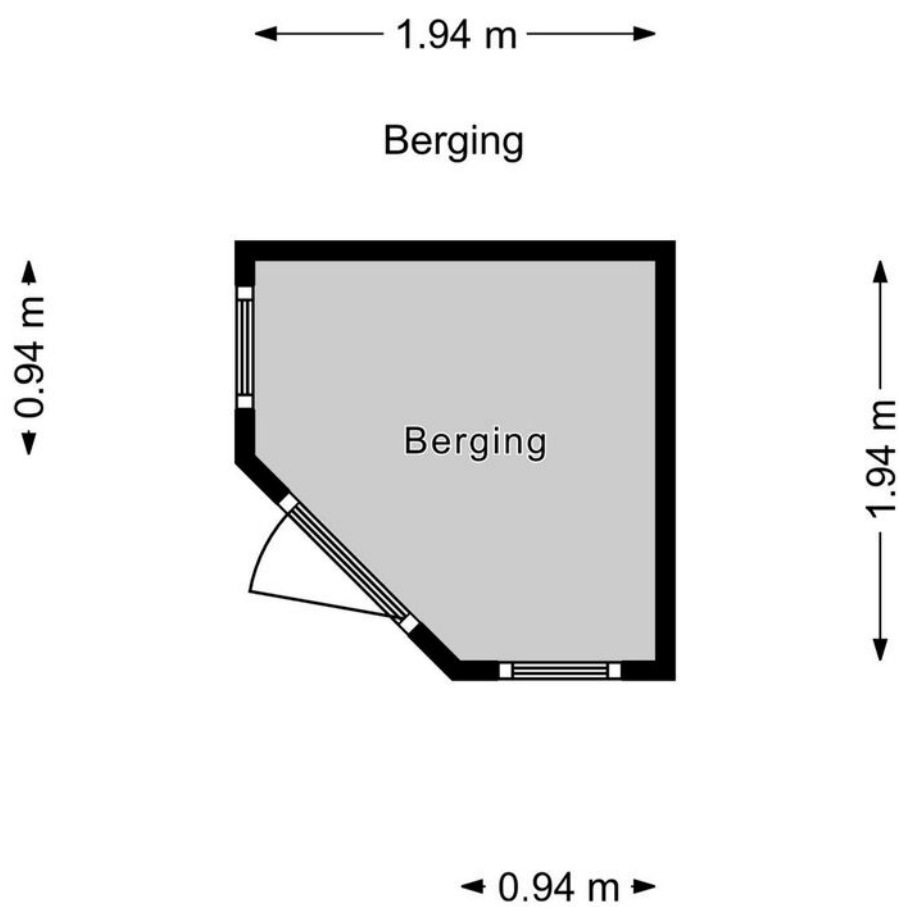


# Plattegrond





# Plattegrond







# Plattegrond









# 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			
- toiletrolhouder	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/schermb)	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)