



# Dijkgraafslag 72

2805 DG | 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

**107 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**359 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

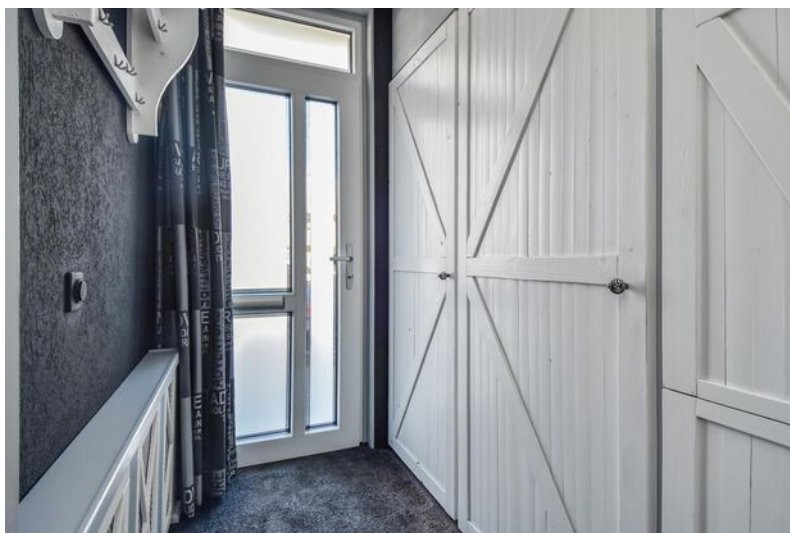
**110 m<sup>2</sup>**

Kamers

**4**

Slaapkamers

**3**



### Kenmerken

Soort woning

Bouwvorm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

eengezinswoning

Bestaande bouw

1986

in woonwijk, open  
ligging

3

B

### Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

oost

achtertuint, voortuin

openbaar parkeren

c.v.-ketel

2019

dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel glas



Vraagprijs

**€ 425.000,- k.k.**

## English text below

Ruime 4- (voorheen 6) kamer tussenwoning met 3 slaapkamers, waarvan 1 met een inloopkast en een complete badkamer. Mogelijkheid voor het creëren van 2 extra slaapkamers. Tevens heeft deze woning een circa 10 meter diepe achtertuin op het oosten met een vrijstaande stenen berging, een vrijstaande houten berging en een achterom. De woning ligt in de directe nabijheid van winkels, scholen en het Goudse Hout en op circa 5 minuten fietsafstand van het centrum van Gouda en het NS station. Er is een bushalte in de straat met een rechtstreekse busverbinding van en naar het NS station aanwezig.

### Indeling: Begane grond:

Entree met hal, meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars (en voorbereiding voor glasvezel). De hal is betegeld en voorzien van een trapkast met unit van de vloerverwarming. Vaste trapopgang naar de bovengelegen verdieping.

Toiletruimte is voorzien van een lambrisering en een wandcloset. De woonkamer is ruim en zeer verzorgd en beschikt over een open keuken, in hoekopstelling (2017) aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een kunststof aanrechtblad, spoelbak, onder- en bovenkasten en diverse inbouwapparatuur: inductiekookplaat (2021), vaatwasser, koelkast, oven en een afzuigkap (2024). Vanuit de keuken toegang naar de achtergelegen serre. Deze is licht en heerlijk om te vertoeven.

### 1e verdieping:

Overloop met 2 (voorheen 3) slaapkamers en badkamer.

Slaapkamer, in gebruik als hobbykamer, voorzien van een laminaatvloer, verwarmingsradiator met ombouw, kunststof kozijn met dubbel glas en magnetische luxaflex.

De andere slaapkamer met aangrenzende kleedkamer (voorheen 2 kamers) is eveneens voorzien van kunststof raam met dubbel glas (HR++) met magnetische luxaflex. Op eenvoudige wijze is deze kamer weer te splitsen ( kozijn en deur aanwezig). Aan achterzijde is een rolluik en een hor (2018) bevestigd.

De badkamer (2004) is voorzien van een wandcloset, douchecabine, wastafelmeubel met 2 wastafels, ligbad, handdoekradiator en elektrische vloerverwarming. Kunststof raamkozijn met dubbel glas (2018).

### 2e verdieping:

Voorzolder met dakraam, opstelling en aansluiting voor wasapparatuur, opstelling c.v.-ketel (Intergas Combiketel 2019) en bergruimte. Slaapkamer (voorheen 2 kamers) voorzien van een laminaatvloer, dakraam en kunststof raamkozijn met een hor (2012). Mogelijkheid om ook hier een extra kamer te realiseren.

### Buiten:

De fijne achtertuin is gelegen op het oosten, u geniet hier van de ochtend- en middagzon. De tuin is keurig onderhouden en is voorzien van bestrating en diverse beplanting. In de tuin is naast de stenen berging een houten blokhut (2016) aanwezig.



**Bijzonderheden:**

- Zeer netjes onderhouden tussenwoning met aangebouwde serre;
- Energielabel B, geldig tot 03-2035;
- Goed geïsoleerd en lage energiekosten;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2012, 2016 en 2018);
- Intergas HRE combiketel uit 2019;
- Keuken in hoekopstelling (2017) voorzien van diverse inbouwapparatuur (2017, 2021 en 2024);
- 3 slaapkamers met mogelijkheid voor 2 extra slaapkamers;
- Gehele 1e verdieping is voorzien van rolluiken;
- Woonkamer beschikt tevens over een rolluik;
- Platte dak aan de voorzijde vernieuwd in 2017;
- Achter de woning bevindt zich een groot speelplein met veel groen;
- Directe busverbinding van en naar het NS station aanwezig;
- Mogelijkheid dat diverse meubels achterblijven;
- In de nabije omgeving van diverse benodigde voorzieningen.

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.

Spacious 4-room (formerly 6-room) terraced house with 3 bedrooms, 1 of which has a walk-in closet and a full bathroom. Possibility to create 2 additional bedrooms. This house also has an approximately 10-meter deep east-facing backyard with a detached stone shed, a detached wooden shed, and a back entrance. The house is located in close proximity to shops, schools, and the Goudse Hout, and is approximately a 5-minute bike ride from the center of Gouda and the train station. There is a bus stop in the street with a direct bus connection to and from the railway station.

#### Layout: Ground floor:

Entrance hall with meter cupboard (6 groups, 2 earth leakage switches (and preparation for fiber optic)). The hall is tiled and has a stair cupboard with underfloor heating unit. Fixed staircase to the upper floor.

The toilet room has paneling and a wall-mounted toilet. The living room is spacious and well maintained and has an open kitchen, in a corner arrangement (2017) at the rear of the house and is equipped with a plastic countertop, sink, base and wall cabinets and various built-in appliances: induction hob (2021), dishwasher, refrigerator, oven and an extractor hood (2024). The kitchen provides access to the conservatory at the rear. This is bright and a wonderful place to relax.

#### First floor:

Landing with two (previously three) bedrooms and a bathroom.

Bedroom, currently used as a hobby room, with laminate flooring, radiator with casing, plastic window frame with double glazing, and magnetic blinds.

The other bedroom with adjoining dressing room (previously 2 rooms) also has plastic windows with double glazing (HR++) and magnetic blinds. This room can easily be split again (window frame and door present). At the rear, a roller shutter and insect screen (2018) have been installed.

The bathroom (2004) has a wall-mounted toilet, shower cabin, washbasin with two sinks, bathtub, towel radiator, and electric underfloor heating. Plastic window frame with double glazing (2018).

#### Second floor:

Attic with skylight, connection for washing machine, central heating boiler (Intergas combi boiler 2019), and storage space. Bedroom (previously two rooms) with laminate flooring, skylight, and plastic window frame with insect screen (2012). Possibility to create an extra room here as well.

#### Outside:

The lovely backyard faces east, allowing you to enjoy the morning and afternoon sun. The garden is well maintained and features paving and various plants. In addition to the stone shed, there is a wooden log cabin (2016) in the garden.

**Details:**

- Very well-maintained terraced house with attached conservatory;
- Energy label B, valid until 03-2035;
- Well insulated and low energy costs;
- Largely fitted with plastic window frames with HR++ glazing (2012, 2016, and 2018);
- Intergas HRE combi boiler from 2019;
- Corner kitchen (2017) equipped with various built-in appliances (2017, 2021, and 2024);
- 3 bedrooms with the possibility for 2 additional bedrooms;
- Entire first floor equipped with roller shutters;
- Living room also has a roller shutter;
- Flat roof at the front renovated in 2017;
- Behind the house is a large playground with lots of greenery;
- Direct bus connection to and from the train station;
- Possibility that various pieces of furniture will remain;
- Various necessary amenities in the vicinity.

Are you interested in this property? Contact your own NVM purchase broker immediately.

This information has been compiled by us with the necessary care. However, we accept no liability for any incompleteness, inaccuracy, or otherwise, or the consequences thereof. All specified sizes and surfaces are indicative. The NVM conditions apply.

Explanatory clause BBMI: the property has been measured in accordance with the industry-wide measurement instructions (BBMI), derived from the NEN 2580 standard. The Measurement Instruction is intended to apply a more uniform method of measurement to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations in performing the measurement.











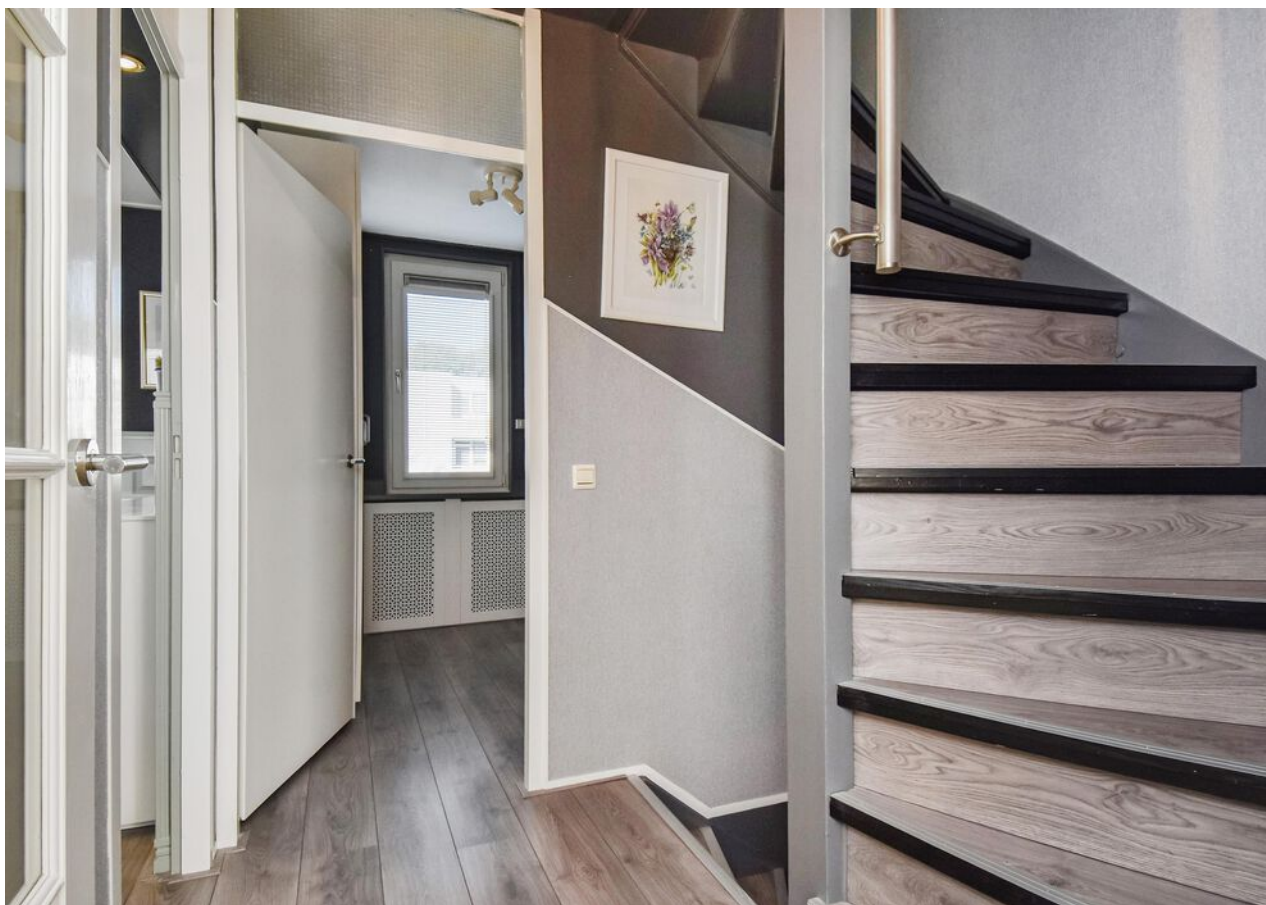










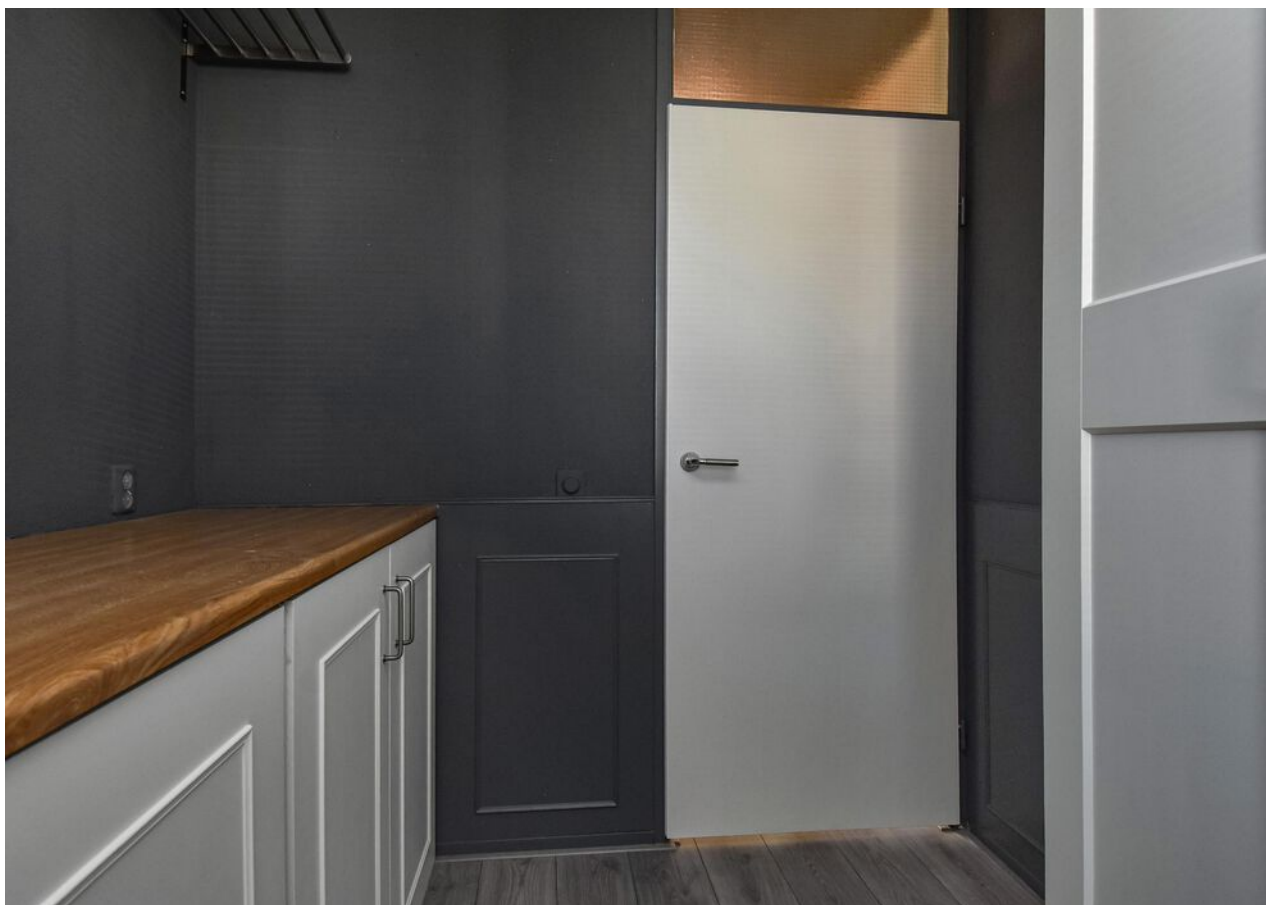






































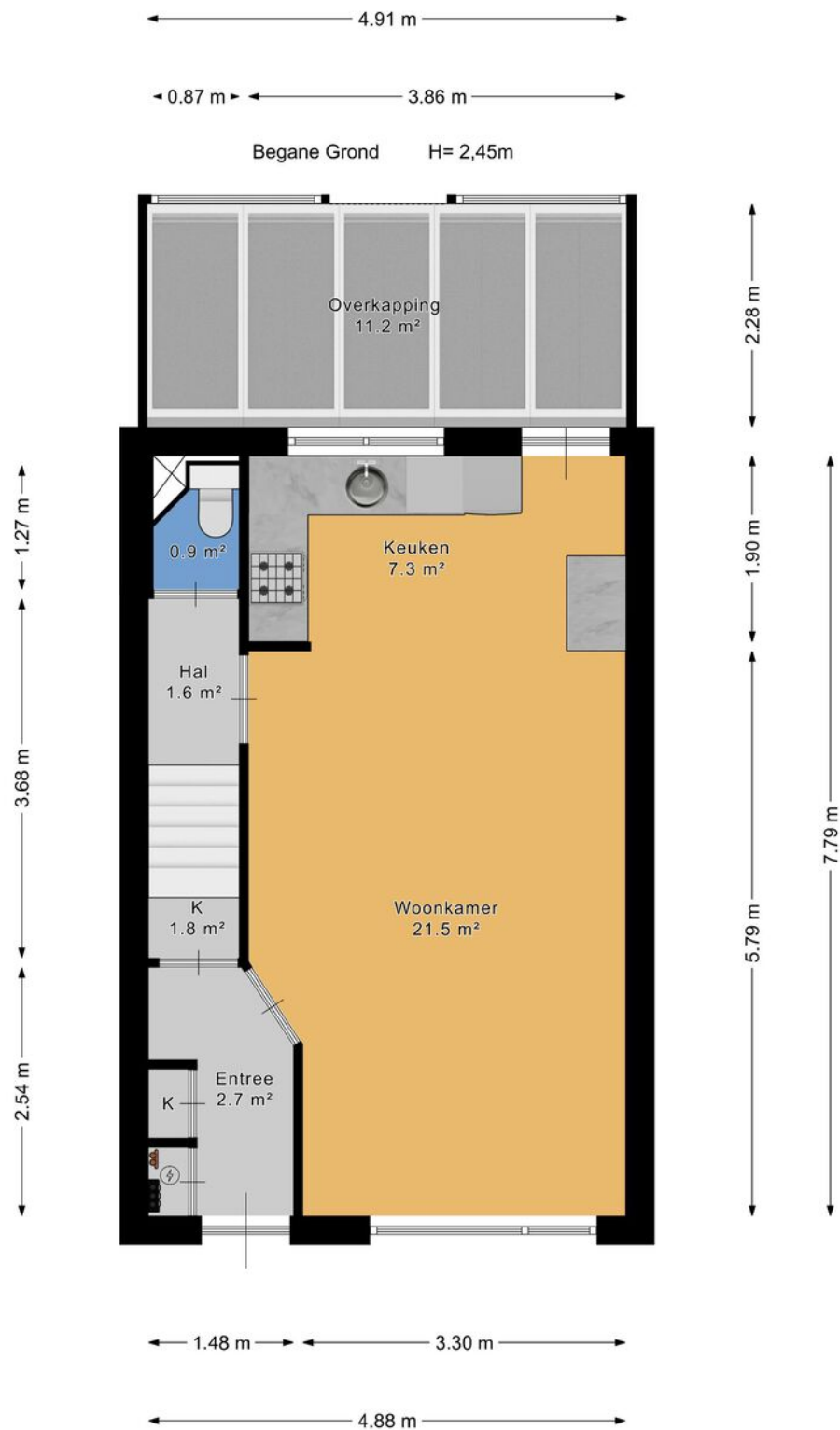


B





# Plattegrond



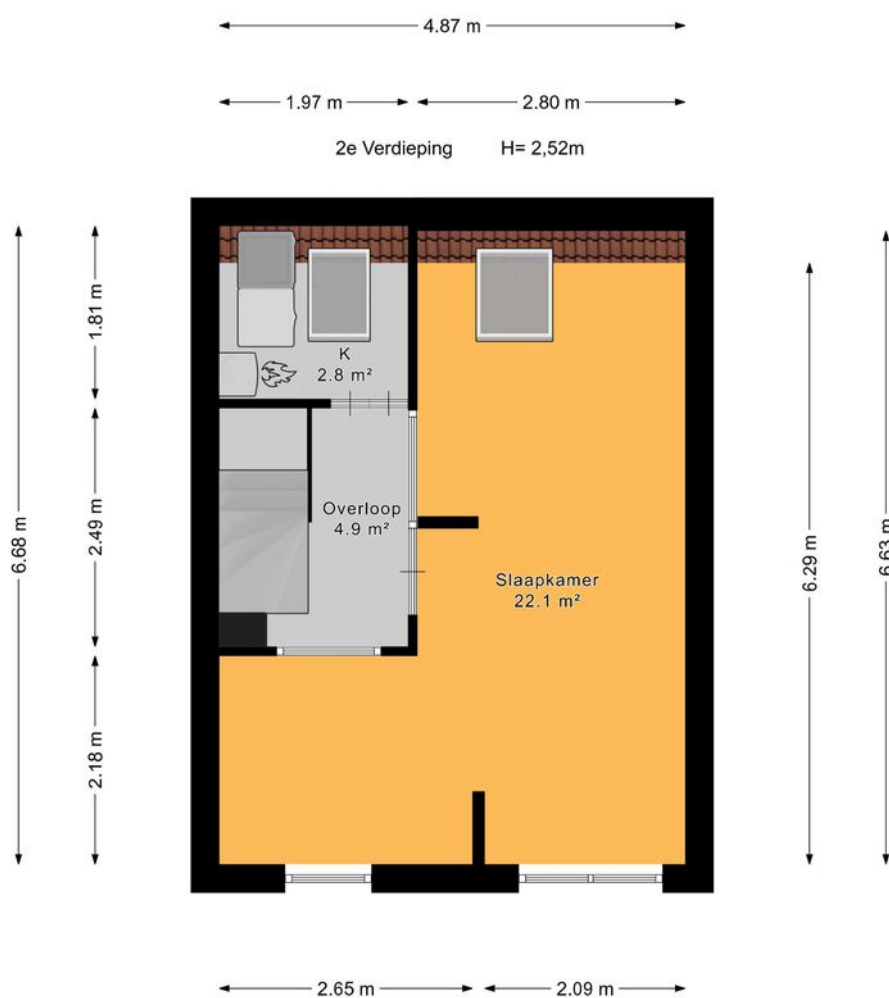


# Plattegrond





# Plattegrond



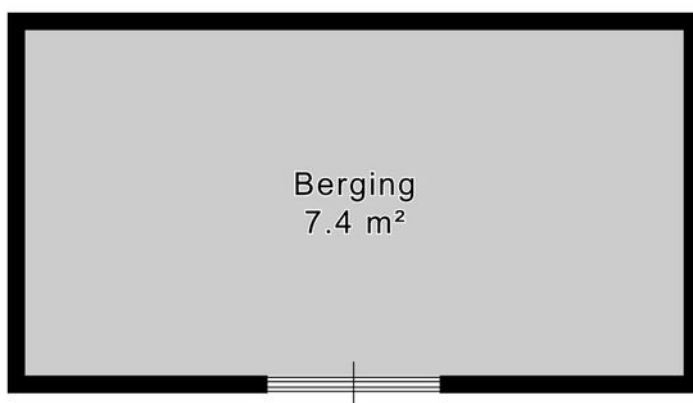




# Plattegrond

← 3.75 m →

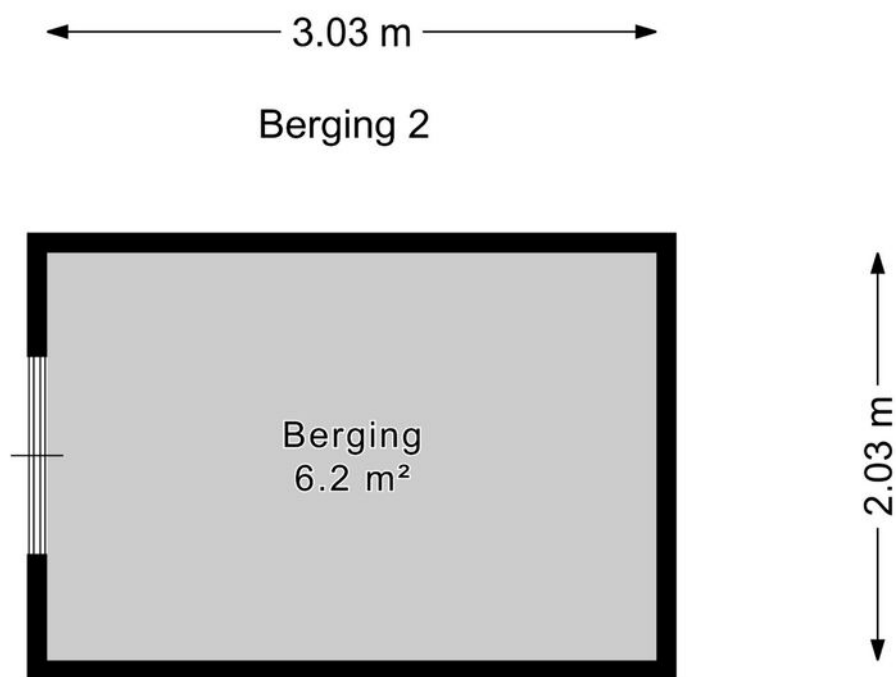
Berging 1



↑ 1.97 m ↓



# Plattegrond







# Plattegrond



## Kadastrale kaart







# 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		
- lamp zolder blijft achter				X
- inbouwspots slaapkamer	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- vitrinekast zolder	X			
- lage witte kast slaapkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- rolluiken	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
- meubels behalve banken en stoelen blijven achter mogen gratis overgenomen worden	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		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessories, 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				



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- handdoekenrek	X			
- ophanghaak naast douchecabine	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





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
vliegengordijn overkapping		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			
losse bloembakken		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
buitenlamp voordeur gaat mee		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
overkapping	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!**

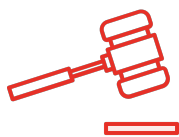




# Waar mogen wij je mee helpen?

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)