

te koop



Graaf Florisweg 92
Gouda

Vraagprijs € 425.000 k.k.



Boer
Makelaardij
Midden-Holland

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
83 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
133 m²

INHOUD
304 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1910

ENERGIELABEL
B





Omschrijving

Aan de fraaie Graaf Florisweg nabij alle dagelijkse voorzieningen gelegen modern afgewerkte instapklare hoek-eengezinswoning met voortuin, zijtuin en nette achtertuin op het zuiden met berging.

Bouwjaar circa 1910, woonoppervlakte circa 83 m², inhoud circa 304m³, externe bergruimte circa 9m², perceeloppervlakte circa 133m² eigen grond. Alle kamers van de woning zijn voorzien van een zeer zuinige airconditioning / lucht-lucht warmtepomp.

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met meterkast. Vanuit hier stap je direct de lichte leefruimte binnen. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en zijzijde valt er volop daglicht naar binnen en ontstaat een prettige verbinding met buiten. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek en de doorlopende houtlook vloer met vloerverwarming zorgt voor een rustige en samenhangende uitstraling.

Richting de achterzijde loopt de woonkamer over in het eet- en keukengedeelte. De eethoek bevindt zich naast een grote raampartij, waardoor ook hier veel natuurlijk licht binnenvalt. De open keuken is langs de zijwand opgesteld en uitgevoerd met witte fronten, een donker werkblad en een zachtgroene achterwand. De keuken beschikt onder meer over een gaskookplaat, afzuigkap, oven (2024), vaatwasser (2024), koelkast (2025) en een hoge kastenwand.

Vanuit de keuken is een kast bereikbaar, waarin zich de aansluiting voor de wasmachine en droger bevindt.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede hal. Hier tref je het separate toilet. Ook de badkamer is vanuit deze hal bereikbaar en voorzien van een ligbad met douche. Aanvullende kastruimtes zorgen voor praktische bergruimte.

Vanuit de achterhal heb je direct toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Boven kom je op een overloop die direct laat zien hoeveel sfeer deze verdieping heeft. De schuine dakvlakken zijn deels met licht hout afgewerkt en de zichtbare houten balken benadrukken de karakteristieke kapconstructie.

Dakramen en andere raampartijen brengen hier volop daglicht naar binnen.

De ruime slaapkamer heeft een opvallend open en sfeervol karakter. Het bed staat onder de hoge kap, tussen de houten balken, terwijl ramen aan de gevel en in het dak voor een prettige lichtinval zorgen. In deze ruimte is bovendien een wastafelmeubel met ronde waskom, houten blad en donkere wandafwerking gerealiseerd. Dat geeft de kamer een extra voorziening. De kamer heeft een energiezuinige Daikin airconditioning (2021) en WTW mechanische decentrale ventilatie (2021)

Daarnaast zijn er nog twee kamers op deze verdieping (uitbouw 2014). Eén daarvan is ingericht als kinderkamer en beschikt over meerdere speelse ramen - en een airconditioning unit (2022). Een andere kamer is ingericht als comfortabele thuiswerkplek, met voldoende plaats voor een groot bureau een ingebouwde kast met veel opslagruimte en eveneens een airconditioningunit. Hierdoor leent de woning zich goed voor een combinatie van wonen, slapen en thuiswerken. Op de verdieping is tevens een separaat toilet aanwezig.

Tuin

Ook buiten heeft de woning een eigen karakter. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en kunstgras en biedt voldoende ruimte voor een fijne zitplek met veel privacy. De volwassen boom zorgt voor een groen accent met volop bloemen in het voorjaar/zomer en de braam en framboos geven de tuin extra sfeer samen met de houten erfafscheidingen en de kleurrijk beschilderde muur heeft de tuin een vrolijk rustige uitstraling. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging van circa 3,00 x 4,40 meter, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en andere spullen. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom.

Omgeving

De Graaf Florisweg is een fraaie brede 30-km/uur straat met veel groen uiterst centraal in Gouda. De woning ligt op 3 minuten fietsen van het NS Intercitystation waardoor de hele randstad binnen handbereik is. Het huis ligt nabij de kleinschalige winkelstrip Willem en Marialaan, basis- en middelbare scholen, kinderopvang, meerdere supermarkten, bibliotheek, de Cinema en de Reeuwijkse Plassen en het Goudse Hout. Ook de historische binnenstad met haar winkels, terrassen en horeca is op 10 minuten lopen bereikbaar. De ligging maakt de woning interessant voor wie de sfeer van een karakteristiek huis wil combineren met de ligging en alle voorzieningen van Gouda binnen bereik.

Afmetingen

- Woonkamer 6.11m x 3.18m
- Keuken 3.86m x 3.18m
- Badkamer 1.78m x 1.35m
- Slaapkamer (1) 3.22m x 4.10m
- Slaapkamer (2) 4.00m x 2.24m
- Slaapkamer (3) 2.53m x 3.02m

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 83 m², eigen grond 133m²;
- Funderingsherstel uitgevoerd in 1997;
- Instapklare hoekwoning in fraaie karaktervolle straat;
- Energielabel B, dakisolatie, HR glas, vloerisolatie aanwezig;
- Alle 5 kamers boven en beneden voorzien van zeer zuinige airconditioning. Daikin 2021/2022 A+++ voor koeling en A++ voor verwarming
- Begane grond v.v. schuimbetonvloer en vloerverwarming (2019);
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping Mechanische ventilatie met warmteterugwinning in 2 slaapkamers (2024)

- In 2023 toegevoegde 3 fasen electra - directe mogelijkheid voor een snelle 11 kW laadpaal, 7.2 kW inductiekookplaat en/of zonnepanelen
- Sfeervolle eerste verdieping met zichtbare houten balken en schuine dakvlakken;
- Badkamer met ligbad en douchevoorziening;
- Twee separate toiletten, één op de begane grond en één op de eerste verdieping;
- Wastafelmeubel in de ruime slaapkamer;
- Voortuin met (informele) parkeermogelijkheid voor de deur, achtertuin met vrijstaande houten berging van circa 3,00 x 4,40 m;
- Onderhoudsvriendelijk aangelegde buitenruimte, professioneel buitenschilderwerk (2025)
- Achterom aanwezig

De verkopers aan het woord

We wonen hier inmiddels zeven jaar met veel plezier. We vielen voor de gezellige sfeer van een oud huis, de prachtige balken in de slaapkamer en de extra ruimte en licht door de moderne aanbouw. Sindsdien hebben we het huis met liefde verzorgd en stap voor stap verduurzaamd. Dat merken we ook aan ons lage gasverbruik, en door de airco is het heerlijk koel in de warme zomers.

Toen we hier kwamen wonen hadden we één kind; inmiddels zijn het er drie. We hebben fijne herinneringen aan de kinderen die hier opgroeiden, met de speelse, zonnige kinderkamer die uitkijkt op de tuin. Zelf zitten we graag 's middags op de bank of aan tafel, als de zon naar binnen schijnt.

Ook de buurt maakt het hier fijn wonen. We hebben leuke burens aan beide kanten en halen met de kinderen graag vers brood, kaas en lekkere toetjes in de Willem en Marialaan om de hoek.

Even de stad in voor een ijsje is zo gedaan. En omdat we veel reizen, komt het goed uit dat het station dichtbij is en Gouda zo centraal ligt in de Randstad. Elke keer als we onze mooie straat inrijden, zijn we weer blij om thuis te komen.

We werken allebei veel vanuit huis en de kinderen zijn nu toe aan een eigen kamer. Daarom is het tijd om te verhuizen, al zullen we ons eerste eigen huis zeker missen. We hopen dat de volgende bewoners hier net zo fijn zullen wonen als wij.

Wij verwijzen je tot slot naar de 'nadere informatie bij het kopen van een onroerende zaak', welke is toegevoegd aan de brochure van deze woning.

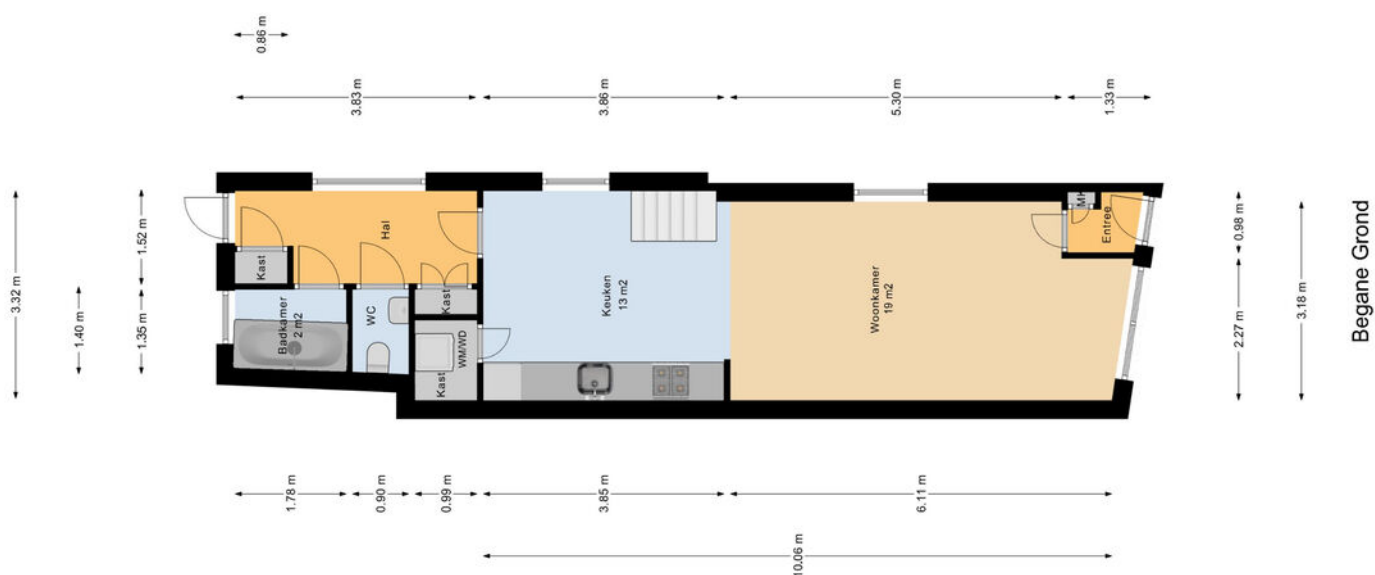
Boer Makelaardij brengt je graag in contact met onze vaste hypotheekpartners Raymond Imbens of John Olsthoorn van Avant Groep Gouda voor een professioneel en onafhankelijk hypotheekadvies. Bel 085-8226222 of mail naar raymond@avantgroep.nl of john@avantgroep.nl.











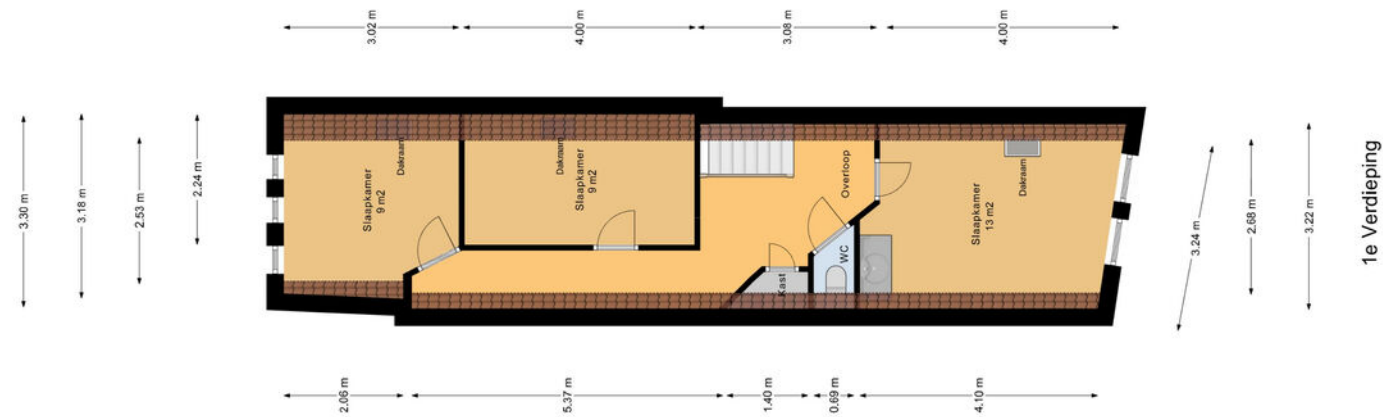
Begane Grond



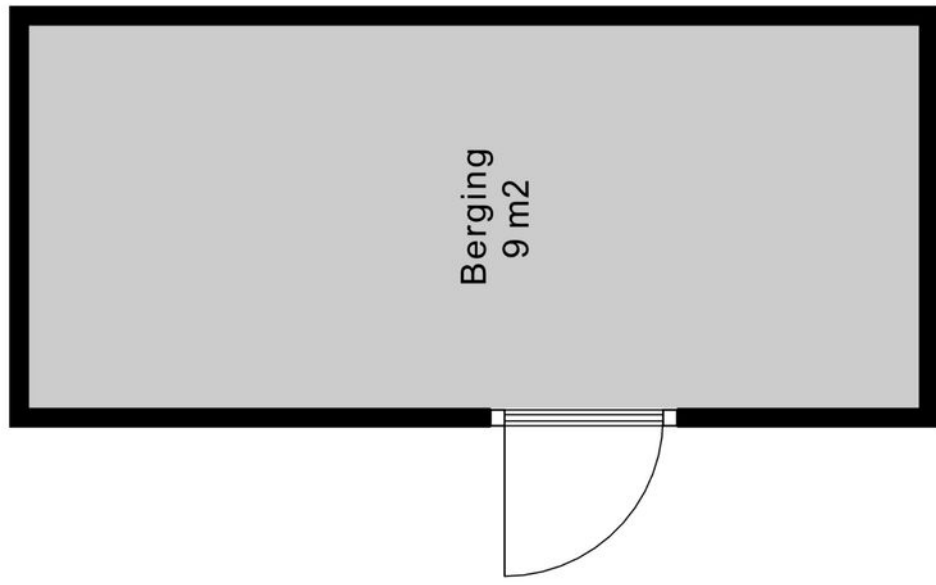
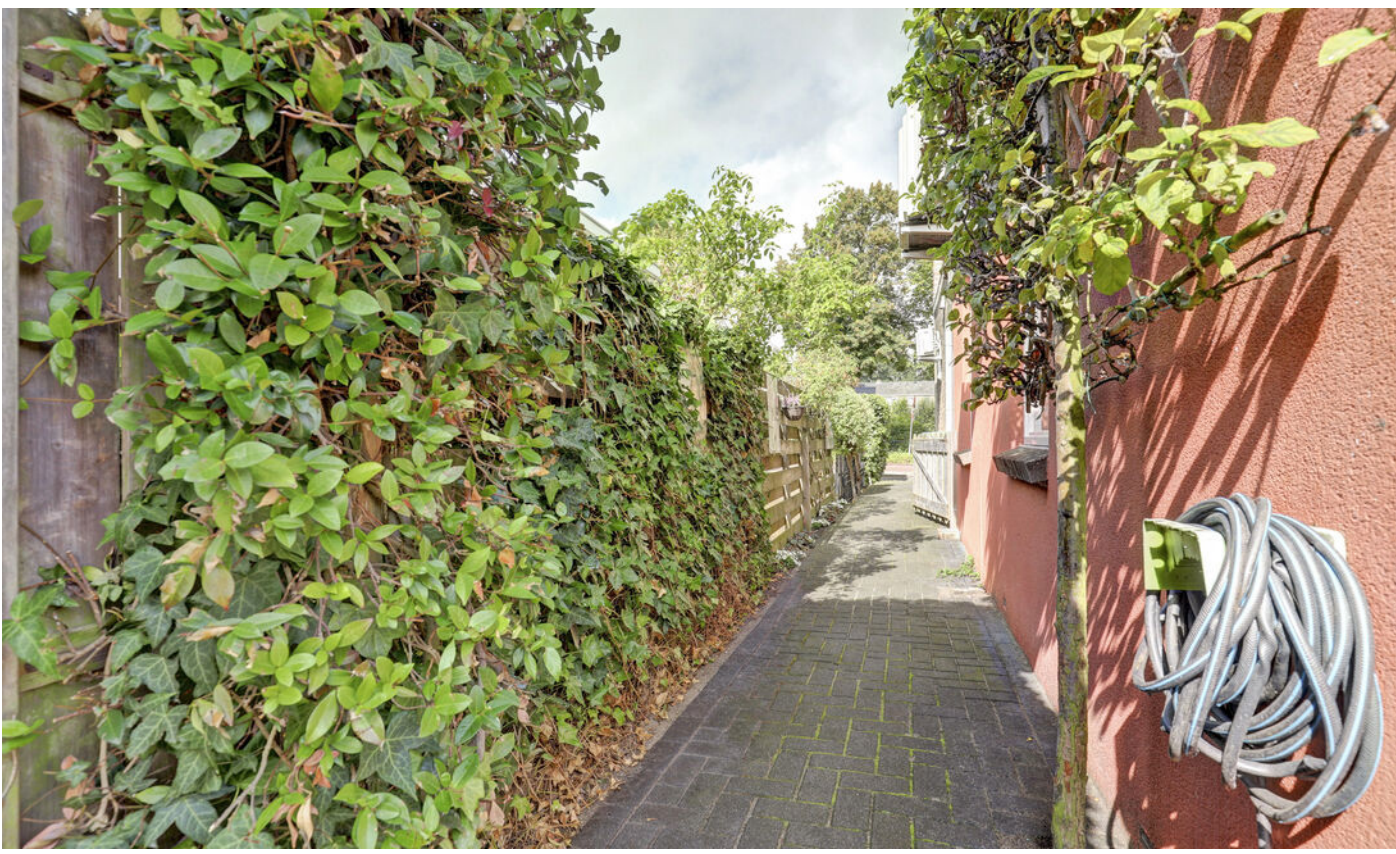












1.93 m

Berging

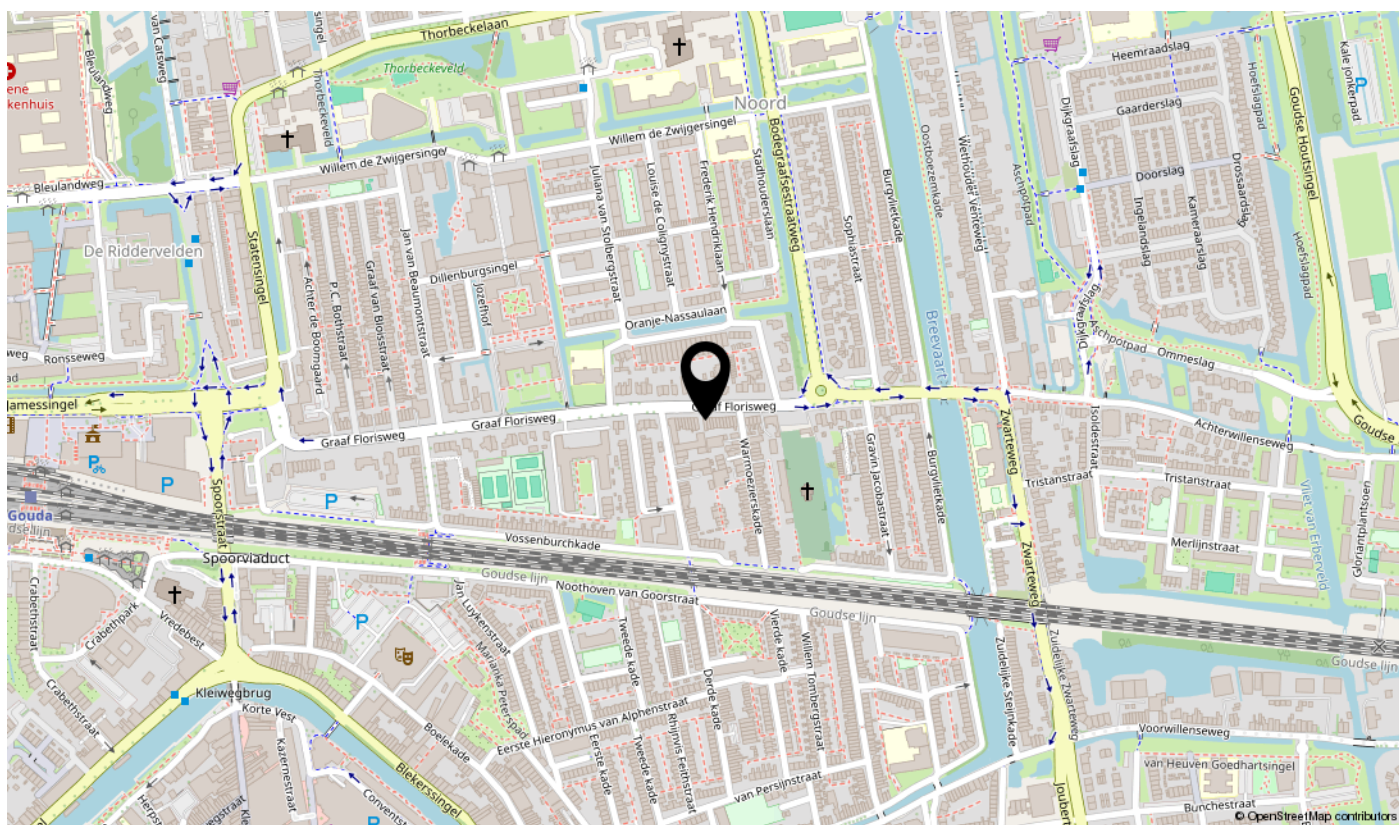
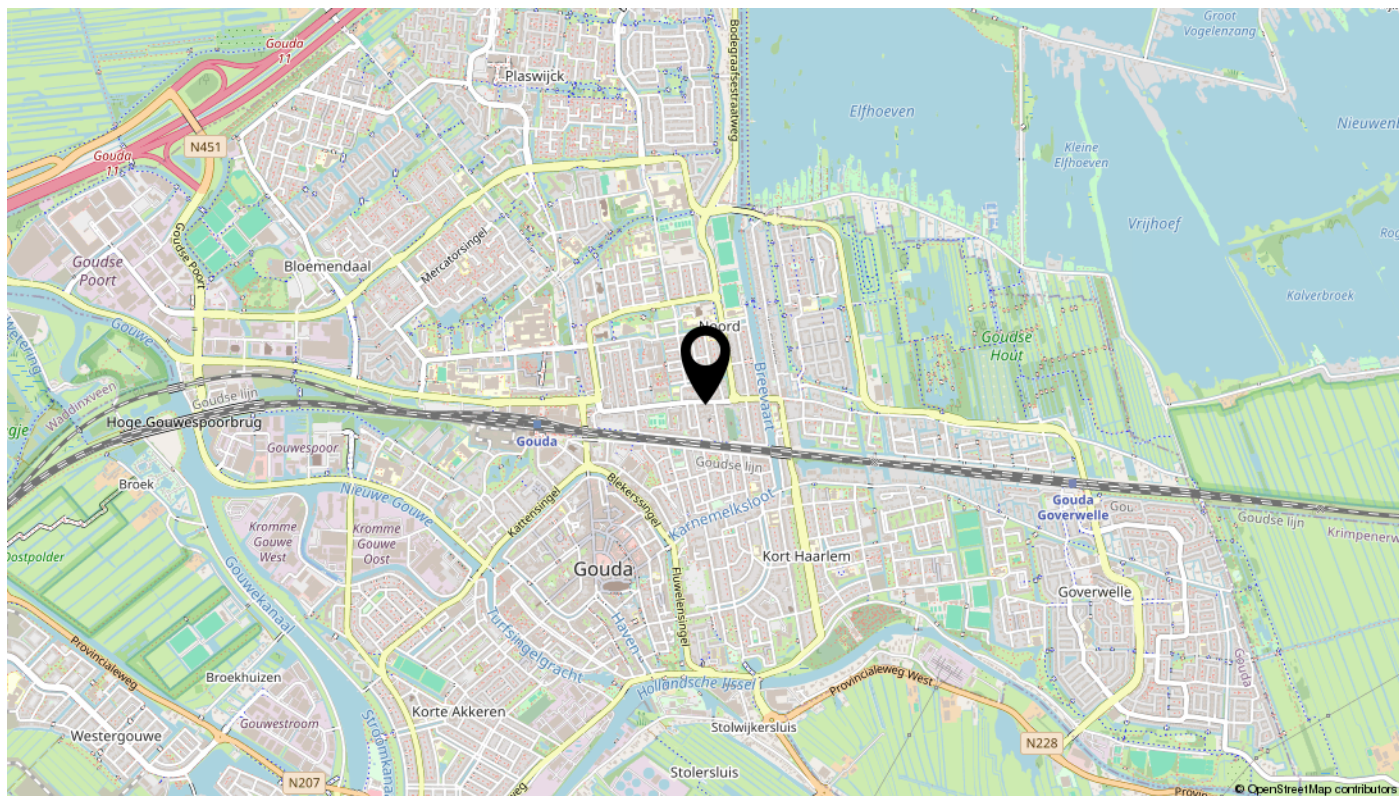




Kadastrale kaart



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(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
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
- PVC begane grond	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Bureau in kantoor	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
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				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			
- 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
- Wasmachine			X	
- Wasdroger			X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
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
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
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?



Boer
Makelaardij
Midden-Holland