

# te koop



**Burgvlietkade 18**  
**Gouda**

**Vraagprijs € 675.000 k.k.**



**Boer**  
**Makelaardij**  
Midden-Holland

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**152 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE  
**142 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**508 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**1937**

ENERGIELABEL  
**B**









# Omschrijving

Op een schitterende en gewilde locatie aan de Breevaart, nabij het station, historische centrum en werkelijk alle dagelijkse voorzieningen, bevindt zich deze zeer goed onderhouden, uitgebouwde en modern afgewerkte jaren '30 eengezinswoning met souterrain en een woonoppervlakte van maar liefst 152m<sup>2</sup>. De woning is voorzien van veel originele details, woonkamer ensuite, een ruime woonkeuken, 4 slaapkamers, luxe badkamer, verzorgde voortuin en zeer zonnige en diepe achtertuin op het westen met berging en achterom.

Een prachtig en goed afgewerkte woning met energielabel B en gelegen in de mooiste straat van Gouda. Een unieke combinatie! In de zomer vaar je zo met een bootje naar de Reeuwijkse plassen en wordt er gezwommen in de Breevaart; in de winter kun toch nog regelmatig de schaatsen onder binden. Het huis ligt in een gezellige kindvriendelijke wijk en is in 2022 zelfs verkozen tot 'Liefste straat van Gouda'

Bouwjaar 1937, woonoppervlakte circa 152m<sup>2</sup>, inhoud circa 508 m<sup>3</sup>, externe bergruimte circa 12 m<sup>2</sup>, perceeloppervlakte circa 142 m<sup>2</sup> eigen grond.

## Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de woonkamer aan de voorzijde. Dankzij het brede raam valt hier prettig veel daglicht naar binnen en is er een fijne verbinding met de straatzijde en een prachtig uitzicht over het water. De lichte houten visgraatvloer en het karakteristieke plafond geven de ruimte een stijlvolle basis.

De maatwerk kastenwand met open vakken en schuifdeuren vormt een fraai element tussen het voorste en achterste deel van de woning. Vanuit de woonkamer loop je rechtstreeks door naar de woonkeuken aan de achterzijde. Hier is volop plaats voor een grote eettafel.

De keuken is uitgevoerd met witte, greeploze fronten, een royaal composiet werkblad en uitgebreide inbouwapparatuur met een vaatwasser, 5 pits gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, heteluchte oven, magnetron, koelvriescombinatie. De brede kookzone vormt een centraal onderdeel van de keuken. De keukenopstelling loopt langs de zijwand en vormt samen met het ruime eetgedeelte één open en gezellige leefruimte.

De grote raampartijen aan de achterzijde halen de tuin visueel naar binnen. Ook de twee lichtkoepels in het plafond zorgen voor extra daglicht. Via de openslaande deuren aan de achterzijde stap je vanuit de woonkeuken direct het verhoogde terras op en vervolgens de achtertuin in.

## Souterrain

Vanuit de hal is middels een luik met vaste trap het souterrain bereikbaar. Met een oppervlakte van circa 36 m<sup>2</sup> incl. kastenwand biedt deze verdieping volop extra gebruiksmogelijkheden. Het souterrain is momenteel ingericht als een multifunctionele ontspanningsruimte, met onder meer plek voor een zithoek, speelruimte en thuisbioscoop. Dankzij de nette afwerking, de vloerverwarming, ingebouwde verlichting en het aanwezige raam voelt de ruimte aangenaam en verzorgd aan. Daarnaast zijn er meerdere vaste kasten aanwezig, ideaal voor het opbergen van spullen. Een bijzonder praktische én veelzijdige toevoeging aan de woning, die bijvoorbeeld ook uitstekend gebruikt kan worden als hobbyruimte, speelkamer of thuiswerkplek.



## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en vaste kast.

De grootste slaapkamer met uitbouw bevindt zich aan de achterzijde. Dankzij de dubbele deuren met frans balkon en de brede raampartij is dit een lichte kamer met een prettige uitstraling. Er is voldoende ruimte voor een groot bed en aanvullende kastruimte.

Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Beide kamers profiteren van daglicht en kunnen naar wens worden ingericht als kinder-, werk-, logeer- of hobbykamer. De verschillende vaste kasten op deze verdieping zorgen voor welkome extra bergruimte.

De badkamer is recent vernieuwd en luxe afgewerkt. De combinatie van lichte wand- en vloertegels met groenblauwe tegels in visgraatverband geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met glazen wanden, een royale regendouche, een breed wastafelmeubel met twee kranen, een grote ronde spiegel met verlichting en comfortabele verwarming, designradiator, wandcloset en comfortabele vloerverwarming.

## Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is verrassend compleet. Via de vaste trap bereik je de overloop, vanwaar de vierde slaapkamer en de studeerkamer/wasruimte toegankelijk zijn.

De slaapkamer beschikt over een dakkapel, waardoor er extra ruimte en veel natuurlijk licht is ontstaan. De kamer biedt plaats aan een bed en kastruimte en kan vanzelfsprekend ook uitstekend als rustige thuiswerk- of logeerkamer worden ingericht.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping aan de achterzijde een afzonderlijke en ruime studeerkamer annex wasruimte. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig, evenals de cv-installatie (HR ketel 2020). Dankzij de dakkapel en het dakraam is ook deze praktische ruimte prettig licht. Onder de schuine dakvlakken is bovendien aanvullende bergruimte aanwezig.

## Tuin

De voortuin is netjes afgewerkt en voorzien van de originele gemetselde erfafscheidingen. De achtertuin vormt een heerlijk beschutte buitenruimte met veel groen en privacy. Direct achter de woning ligt een verhoogd houten terras dat vanuit de woonkeuken bereikbaar is. Een fijne plek voor een eettafel of om met een drankje van het buitenleven te genieten. Een trap leidt naar het lagergelegen gedeelte van de tuin. Hier is volop ruimte voor een royale loungeset. De volwassen hagen en overige beplanting zorgen voor een groene en besloten sfeer. Verder naar achteren loopt de tuin door en zijn verschillende zit- en gebruikspotentialiteiten te creëren. Juist de combinatie van het verhoogde terras, het lagergelegen gedeelte en de groene inrichting maakt de tuin speels en veelzijdig.



## Afmetingen

- Souterrain 8.20m x 4.34m
- Woonkamer 4.62m x 3.50m
- Zitkamer/Woonkeuken 5.76m x 3.50.
- Open keuken 4.47m x 1.55m
- Slaapkamer (1) 4.45m x 2.99m
- Slaapkamer (2) 3.40m x 2.77m
- Slaapkamer (3) 2.45 m x 2.46m
- Badkamer 4.68m x 1.64m
- Slaapkamer 3.37m x 2.44m
- Wasruimte/studeerkamer 2.33m x 4.78

## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 152m<sup>2</sup>, circa 142m<sup>2</sup> eigen grond;
- Veel originele details zoals glas in lood, kamer ensuite met schuifdeuren, wandbetegeling en paneeldeuren;
- Goede isolatie: dak-, muur- (grotendeels), vloerisolatie, dubbel en HR++ glas. 10 Zonnepanelen, energielabel B;
- In de woning is een waterontharder aanwezig waardoor erg volledig kalkvrij zacht water aanwezig is;
- Funderingsherstel uitgevoerd rond 2000 (collectief);
- HR cv combiketel 2020, mechanische ventilatie in de woning aanwezig;
- Sfeervolle en verrassend ruime woning verdeeld over vier woonlagen;
- Gezellige zitkamer met schuifdeuren naar woonkeuken;
- Royale woonkeuken met grote raampartijen, openslaande deuren en twee lichtkoepels;
- Directe toegang vanuit de woonkeuken tot het terras en de achtertuin;
- Zeer fraai en multifunctioneel souterrain circa 36 m<sup>2</sup> met vloerverwarming;
- Vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- Moderne badkamer met vloerverwarming, inloopdouche, regendouche en dubbel wastafelmeubel (2025);
- Volwaardige tweede verdieping met slaapkamer en afzonderlijke studeer-wasruimte;
- Dakkapellen en dakramen zorgen op de bovenste verdieping voor extra licht en ruimte;
- Diepe, groene en beschutte achtertuin met meerdere niveaus en zitmogelijkheden;
- Karaktervolle details gecombineerd met een eigentijdse afwerking;
- Gelegen aan de Breevaart, ideaal voor zwemmen, vissen en varen in de zomer en schaatsen in de winter;
- Gewilde buurt (verkozen tot de 'liefste straat van Gouda' in 2022);
- Zeer gunstig gelegen: vlakbij centrum, basis- en middelbare scholen, sportaccommodaties, kinderopvang, medische voorzieningen etc., bushaltes, natuurgebied Gouds Hout en Reeuwijkse Plassen en op 10 minuten van de rijkswegen;
- Op 5 minuten fietsen van centraal station Gouda

### **Verkoper vertelt:**

Dit huis is voor ons al 17 jaar een heerlijk, ruim familiehuis. Een huis dat in al die jaren steeds met ons gezin is meegegroeid.

Toen wij hier kwamen wonen, was het souterrain nog het ruime kantoor van de vorige bewoners. Voor onze kinderen werd het al snel een fantastische speelruimte: hier kon en mocht eigenlijk alles. Toen ze ouder werden, veranderde het vanzelf in een multifunctionele chillruimte waar de pubers hun eigen plek hadden. Inmiddels heeft het souterrain een grondige upgrade gehad en is het opnieuw een prachtige en veelzijdige ruimte geworden.

Wat ons destijds direct aansprak, was de combinatie van ruimte en karakter. De woning heeft veel authentieke jaren-30-details die we altijd hebben gekoesterd en waar nodig zorgvuldig hebben hersteld of naar een hoger afwerkingsniveau hebben gebracht. Denk aan het glas-in lood, de paneeldeuren, hoge plafonds, karakteristieke wandtegels in de hal en de mooie en suite deuren. Tegelijkertijd zijn we het huis door de jaren heen blijven moderniseren en aanpassen aan het leven van nu. Zo is de woonkamer uitgebouwd, zijn de badkamer en ouderslaapkamer vergroot en is er recent een compleet nieuwe badkamer gerealiseerd. Ook het souterrain is grondig aangepakt. Steeds hebben we geprobeerd om het afwerkingsniveau te verhogen, zonder het oorspronkelijke karakter van het huis uit het oog te verliezen.

En dan de plek. Want minstens zo bijzonder als het huis zelf vinden wij de buurt. Mensen kennen elkaar en er is een actieve buurtvereniging die regelmatig leuke activiteiten organiseert. Gezellig als je wilt aansluiten, maar niets hoeft.

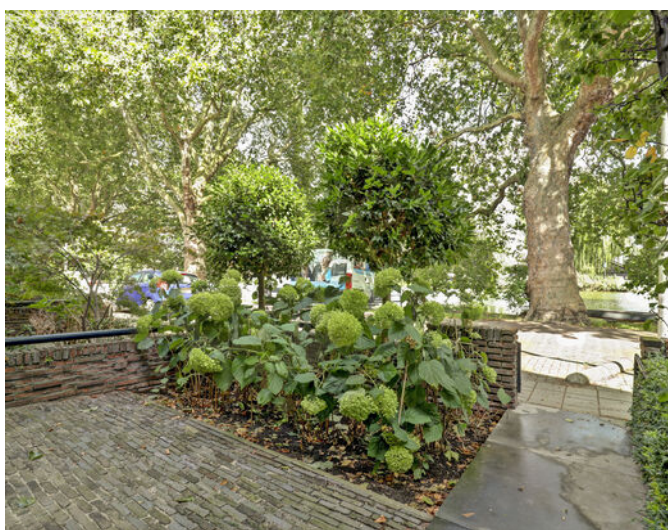
Voor de deur ligt de Breevaart met prachtige platanen. Een plek die ieder seizoen iets anders biedt: schaatsen als het 's winters kan, zwemmen en varen in de zomer, of gewoon genieten van het water, de zon en de wind. Niet voor niets is dit een stukje Gouda waar veel mensen graag even voor omlopen of fietsen.

Wij hebben hier 17 jaar met ontzettend veel plezier gewoond. Onze kinderen zijn hier opgegroeid en het huis heeft in iedere levensfase met ons meegedaan. Nu is voor ons het moment gekomen om een nieuwe stap te zetten. We laten deze bijzondere plek dan ook met een goed gevoel achter en hopen dat de volgende bewoners hier minstens zoveel woonplezier, mooie momenten en herinneringen zullen beleven als wij. Kortom, Burgvlietkade 18 is een verrassend compleet en sfeervol familiehuis met een fijne woonkeuken, vier slaapkamers, een moderne badkamer en een heerlijke groene achtertuin. Een woning die je het beste zelf kunt komen ervaren!

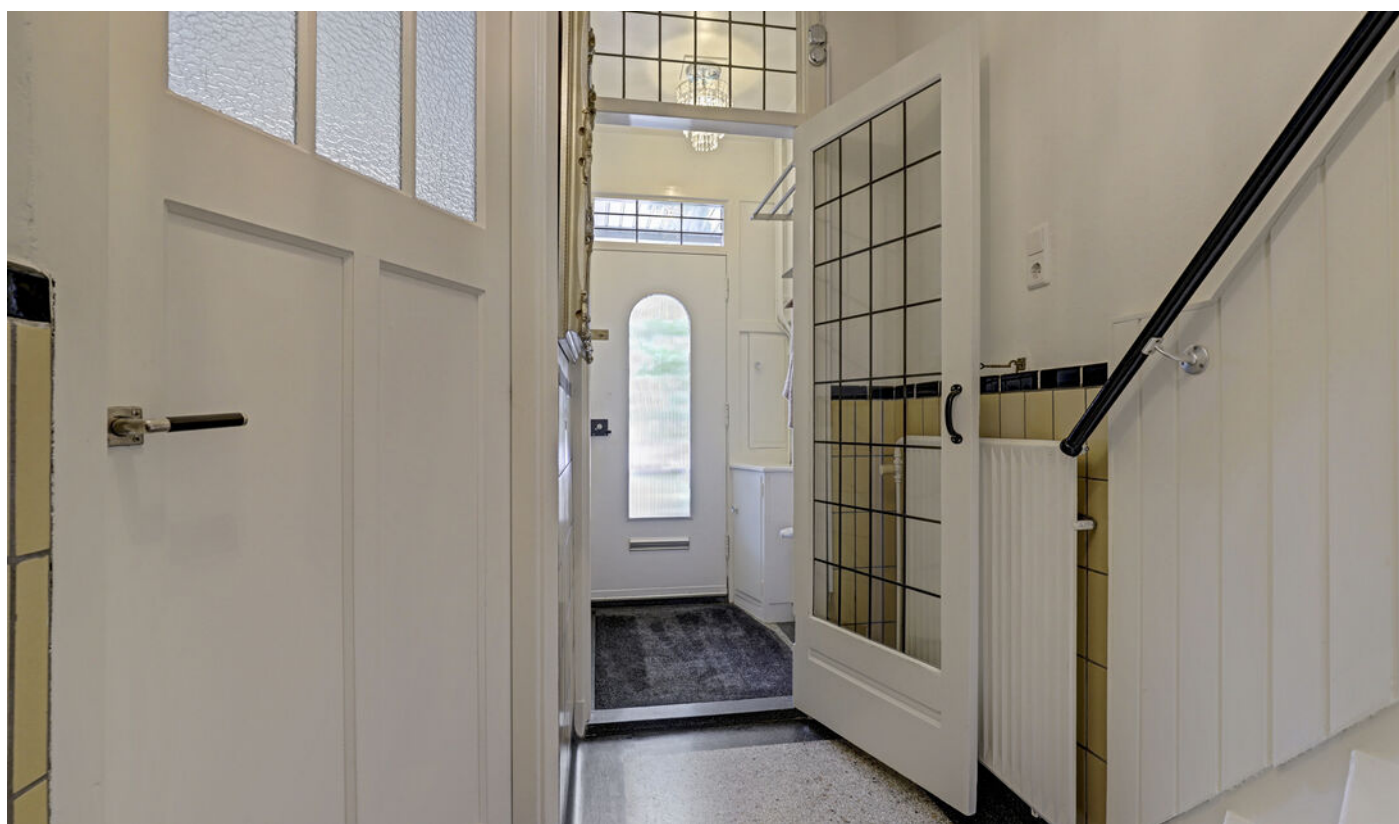
-----

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](mailto:raymond@avantgroep.nl) of [john@avantgroep.nl](mailto:john@avantgroep.nl).

















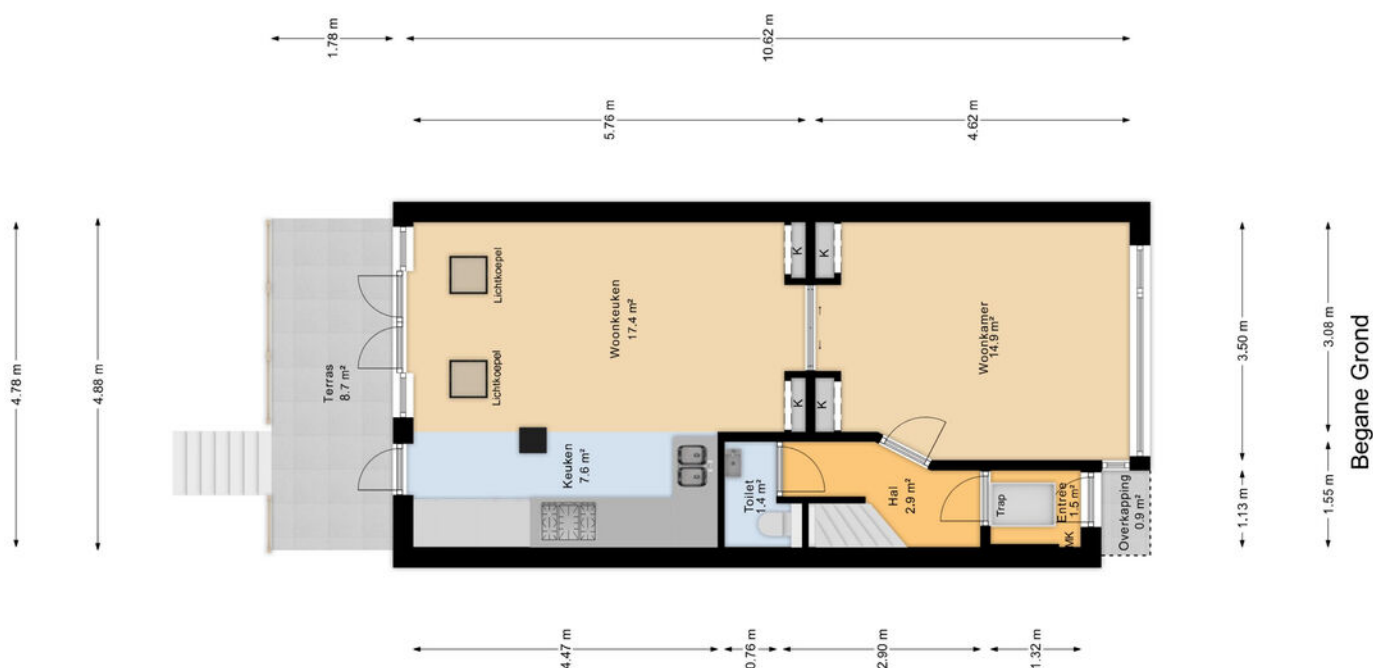




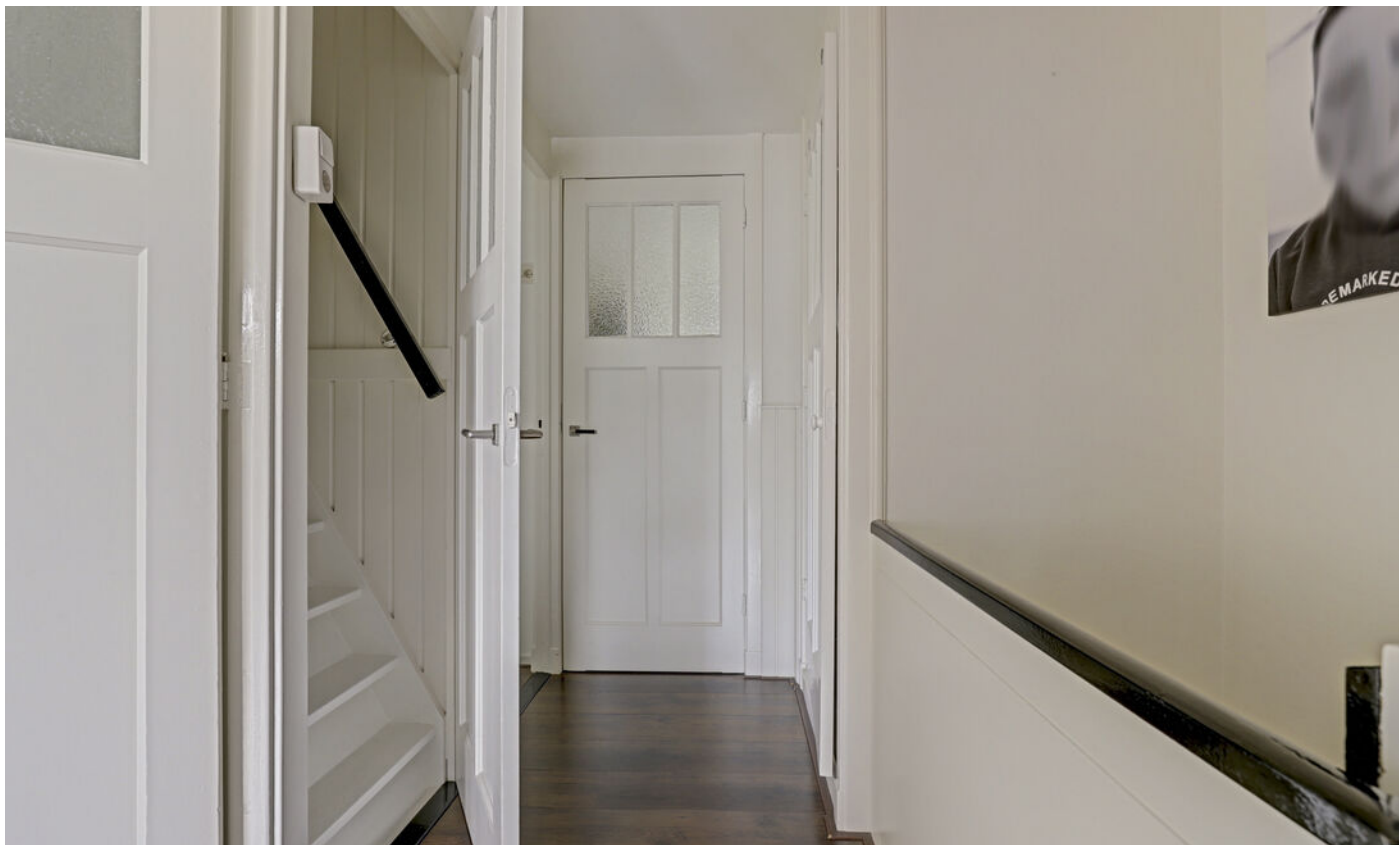
























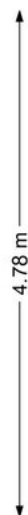
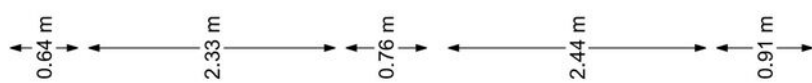








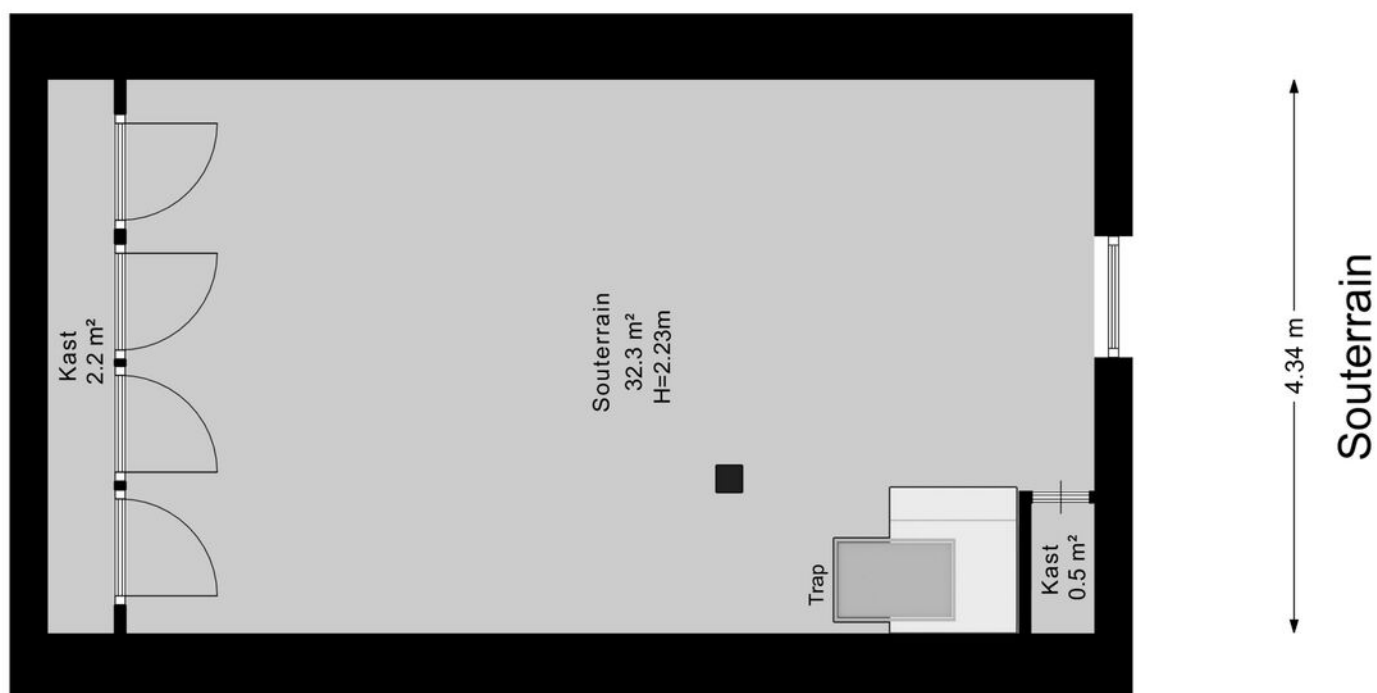




2e Verdieping



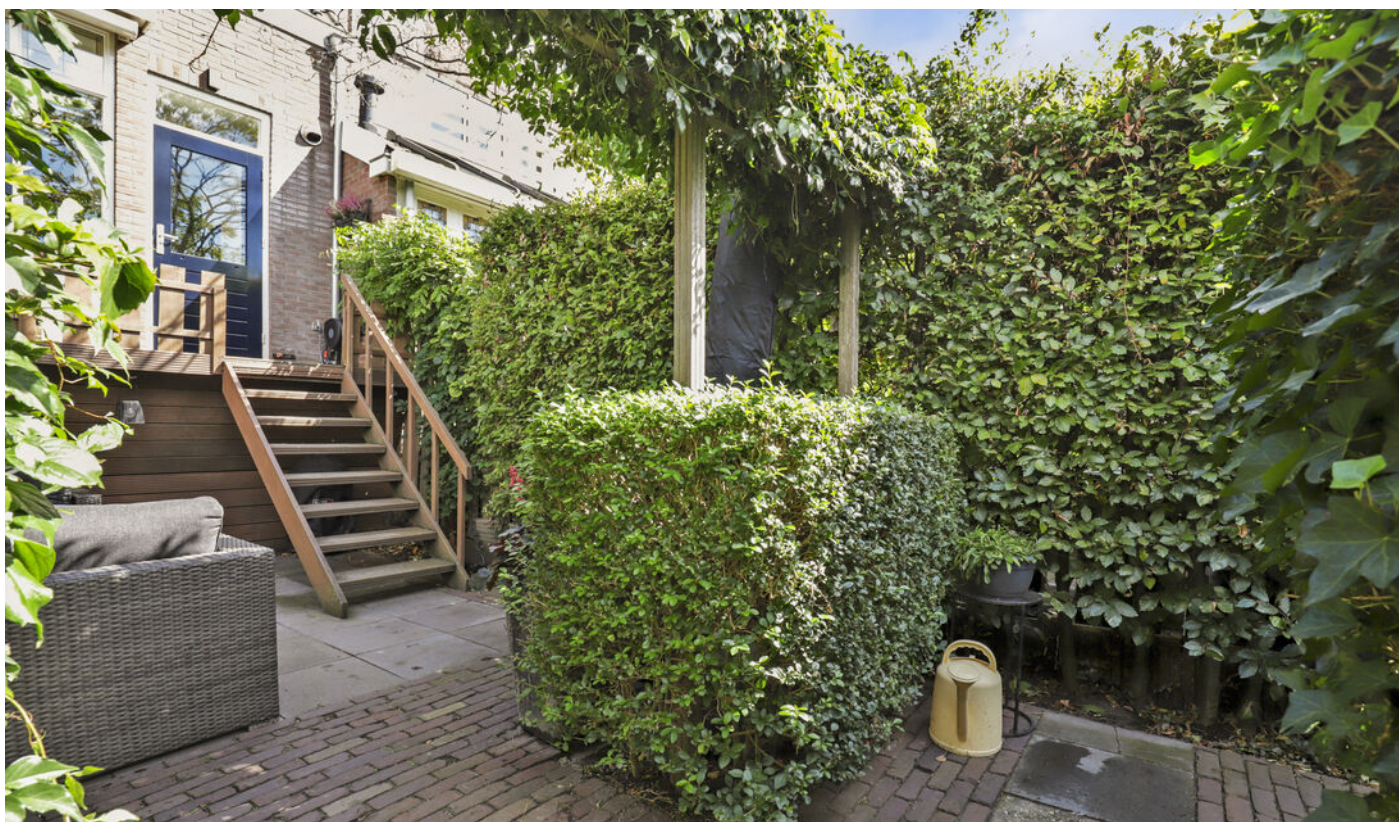










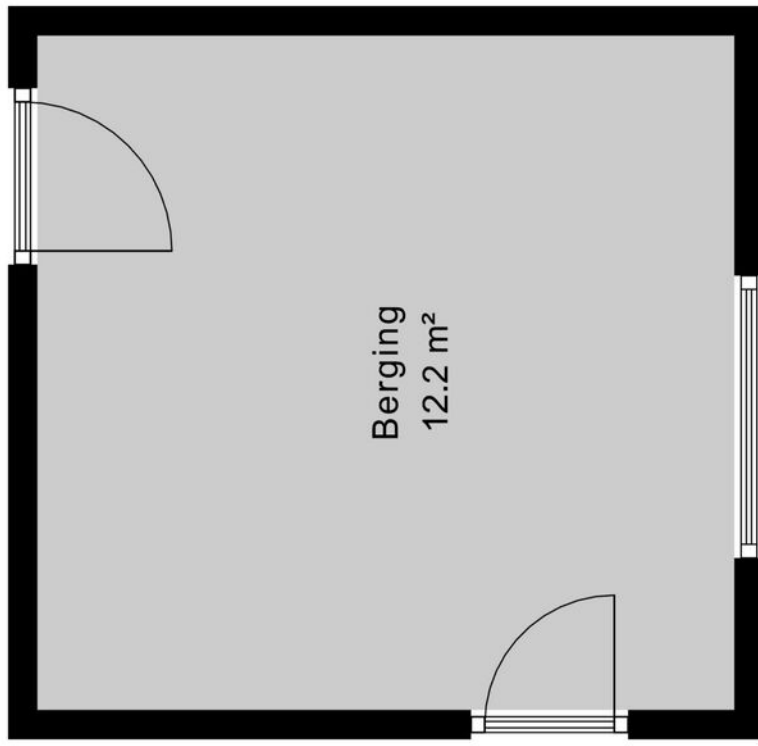








3.44 m



Berging









# Kadastrale kaart



**12345**

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda

Sectie I

Perceel 1969

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

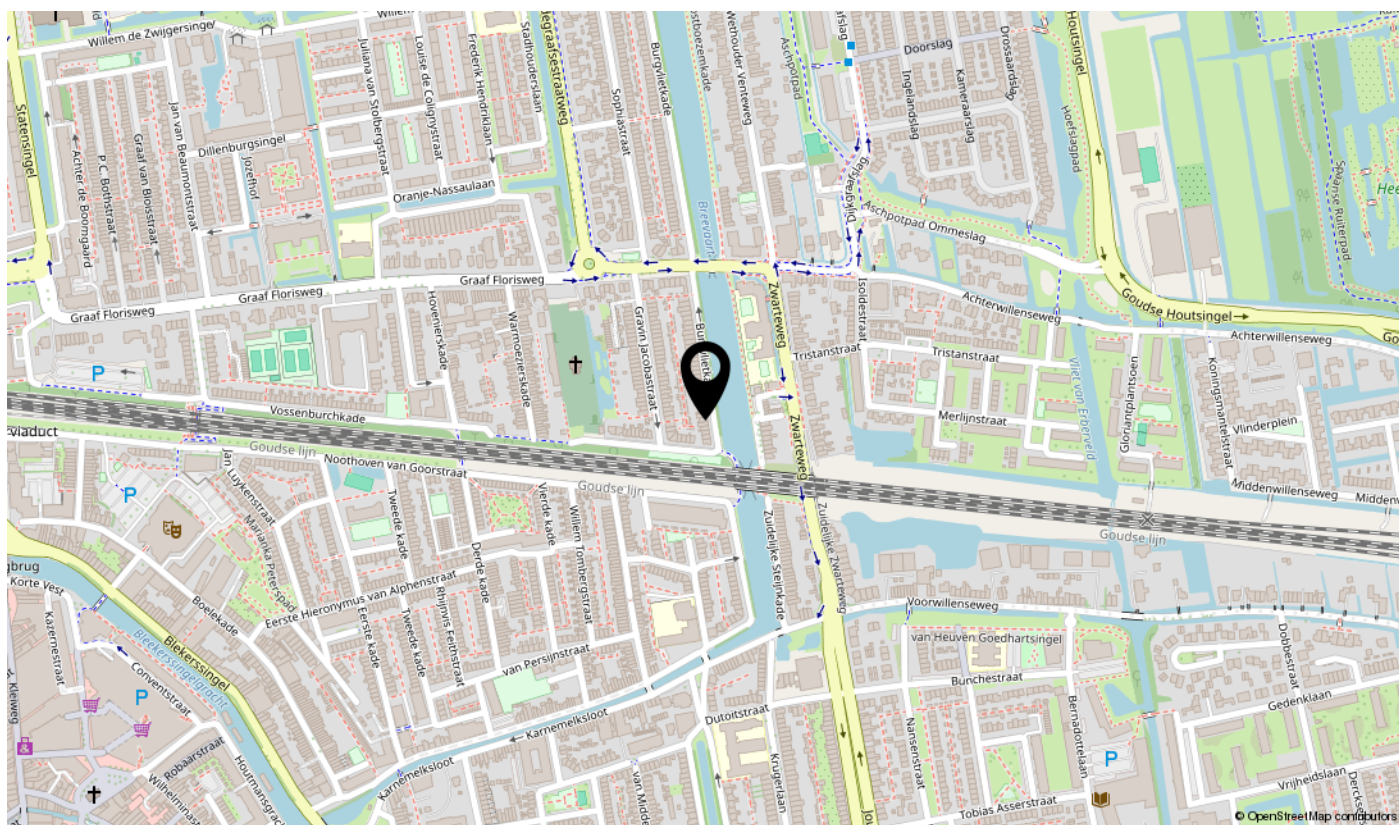
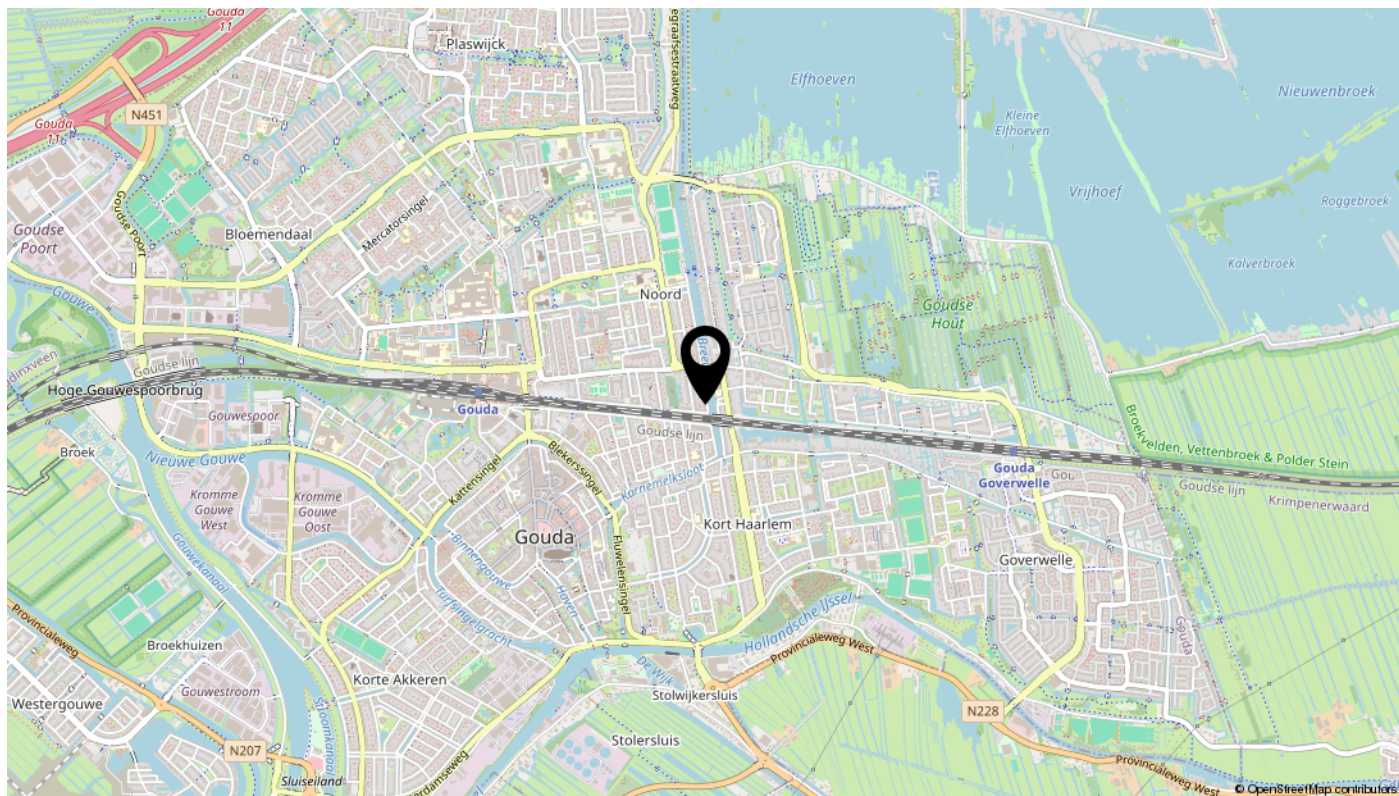
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

# Locatie





# Lijst van zaken

| Omschrijving                                              | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <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                       |               |          |              |        |
| - Kledingkast ouderslaapkamer 1e verdieping               |               |          | X            |        |
| - Kledingkast (steigerhout) slaapkamer voor 1e verdieping |               |          | X            |        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                  |               |          |              |        |
| - gordijnrails                                            | X             |          |              |        |
| - gordijnen                                               | X             |          |              |        |
| - overgordijnen                                           |               |          |              | X      |
| - vitrages                                                |               |          |              | X      |
| - rolgordijnen                                            | X             |          |              |        |
| - lamellen                                                |               |          |              | X      |
| - jaloezieën                                              |               |          |              | X      |
| - (losse) horren/rolhorren                                | X             |          |              |        |
| - Luxaflex vouwgordijnen voorzijde woonkamer              |               |          | X            |        |
| - Luxaflex Plisse gordijnen achterzijde woonkamer         |               |          | 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      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Overig, te weten                    |               |          |              |        |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X      |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |        |
| 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      |
|                                                                    |               |          |              |        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |        |
| 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/scherf)                                           | 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             |          |              |        |

# 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      |
|                                                                   |               |          |              | 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             |          |              |        |



# Lijst van zaken

| Omschrijving                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
|                                            |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |        |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |              | X      |
|                                            |               |          |              | X      |
| <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                          |               |          |              |        |

# interesse

in deze mooie woning?



**Boer**  
**Makelaardij**  
Midden-Holland