

ROTSVAST

verhuur, verkoop & vastgoedbeheer



Scan de QR-code en bekijk dit
object op **rotsvast.nl**

Mr. D.J. van Heusdestraat 46 2806 XJ Gouda

Details



74m²

247m³

Energie label D

€ 289.000,- k.k.

Bouwjaar 1928



Rotsvast Gouda

T: 018-2591900
E: gouda@rotsvast.nl
www.rotsvast.nl

Details

Overdracht

Prijs: €289.000,-

Status: Verkocht

Offered since: 20 augustus 2026

Aanvaarding: Direct

Bouw

Bouwtype: Appartement

Bouwjaar: 1928

Oppervlaktes en inhoud

Volume: 247 m³

Layout

Aantal slaapkamers: 3

Aantal badkamers: 1

Aantal verdiepingen: 1 woonlagen

Energie label: D

Verwarming: Cv ketel

Warm water: Cv ketel

Boiler type: Gas

Kadastrale gemeente: Gouda

Eigendom: Volle eigendom

Faciliteiten

Parkeerfaciliteiten: Betaald parkeren, parkeervergunningen

Garagetypes: Geen garage

Beschrijving

Op een centrale locatie in Gouda bevindt zich deze verrassend ruime maisonnetwoning met een speelse indeling, veel lichtinval en een prettig dakterras. De woning biedt een uitstekende basis voor kopers die graag hun eigen woonwensen realiseren, terwijl diverse belangrijke onderdelen de afgelopen jaren al grondig zijn aangepakt.

De woning maakt onderdeel uit van een actieve Vereniging van Eigenaren. De VvE beschikt over onder andere notulen, jaarrekeningen, begrotingen en een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Daarnaast zijn er volgens planning de komende 10 tot 15 jaar geen grote onderhoudskosten voorzien, wat zorgt voor duidelijkheid en stabiliteit voor de toekomstige eigenaar.

Een belangrijk pluspunt van deze woning is het volledig gerenoveerde en geïsoleerde dak dat begin 2025 is vernieuwd. Hierbij zijn tevens de dakkapel en dakramen aangepakt, wat niet alleen zorgt voor extra wooncomfort maar ook bijdraagt aan de duurzaamheid van de woning. Het schilderwerk aan de binnen- en buitenzijde (kozijnen en balkonhekwerk) is in het voorjaar van 2026 opnieuw uitgevoerd.

De woonverdieping beschikt over een ruime woonkamer met een speelse vormgeving en veel natuurlijke lichtinval. Aansluitend bevindt zich de keuken met toegang tot het terras. Het toilet is bereikbaar via de overloop.

Zowel de keuken als de badkamer zijn eenvoudig uitgevoerd, maar bieden daardoor juist een uitstekende mogelijkheid om deze relatief eenvoudig en tegen een beperkt budget geheel naar eigen smaak te moderniseren. Leuk om te vermelden zijn de authentieke tegels in de badkamer, welke overigens ook op de vloer bij de entree terug te vinden zijn.

Op de bovenverdieping bevinden zich een ruime slaapkamer, de badkamer en een tweede kamer welke uitsluitend via de grote slaapkamer te bereiken is. Deze kamer zou idealiter gebruikt kunnen worden als inloopkast, babykamer of kantoor. De slaapkamer beschikt over een karakteristieke indeling onder de kapconstructie.

Ook technisch is de woning goed onderhouden. De cv-ketel betreft een Remeha HR 28c uit 2022 en is periodiek onderhouden, waarbij het laatste onderhoud heeft plaatsgevonden in april 2026. De cv-ketel bevindt zich op de overloop op de tweede verdieping en is in een aparte kastruimte, uit het zicht, weggewerkt.

De woning beschikt momenteel over energielabel D.

Een ideale woning voor starters of doorstromers die op zoek zijn naar ruimte, karakter en de mogelijkheid om de woning volledig naar eigen wens af te werken.

Afmetingen en oppervlakten (circa)

Begane grond

- Entree / trapopgang: ca. 2,5 m²

Woonverdieping

- Woonkamer: ca. 21 m²
- Keuken inclusief eetruimte: ca. 11 m²
- Terras: ca. 10 m²

Bovenverdieping

- Slaapkamer: ca. 15 m²
- Kamer: ca. 8 m²
- Badkamer: ca. 3,5 m²

Daarnaast beschikt de woning over diverse praktische bergkasten en bergruimtes.

Bijzonderheden

- Vraagprijs € 289.000,- kosten koper
- Ruime maisonnette woning op centrale locatie in Gouda
- Dak volledig gerenoveerd en geïsoleerd in begin 2025
- Inclusief vernieuwde dakkapel en dakramen
- cv-ketel Remeha HR 28c uit 2022
- Originele houten vloer aanwezig op de verdieping
- Energielabel D
- Actieve en gezonde VvE, maandelijkse bijdrage reservering bedraagt €120,-
- Beschikking over notulen, jaarrekeningen, begrotingen en MJOP
- Komende 10 tot 15 jaar geen grote onderhoudskosten gepland
- Woning wordt te koop aangeboden inclusief niet-zelfbewoningsclausule
- Woning wordt te koop aangeboden inclusief ouderdomsclausule

Mis deze kans niet om deze fantastische maisonnette te bezichtigen. Met de uitstekende locatie, goede staat van onderhoud en vraagprijs van €289.000,- k.k. is dit een ideale woning voor starters, alleenstaanden en stellen!

Disclaimer

Deze informatie is door Rotsvast met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Van onze zijde wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VBO-voorwaarden.

Toelichtingsclausule NTA 2581:2011

De woning is ingemeten conform de NTA 2581:2011-normering door derden en niet gecontroleerd door de verkopend makelaar. Deze normering is bedoeld om op een eenduidige wijze de gebruiksoppervlakte vast te stellen. Ondanks de zorgvuldige uitvoering van de meting kunnen er verschillen ontstaan in meetuitkomsten, bijvoorbeeld als gevolg van interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan de opgegeven maten en oppervlakten kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Media



Media



Media



Media



Media



Media



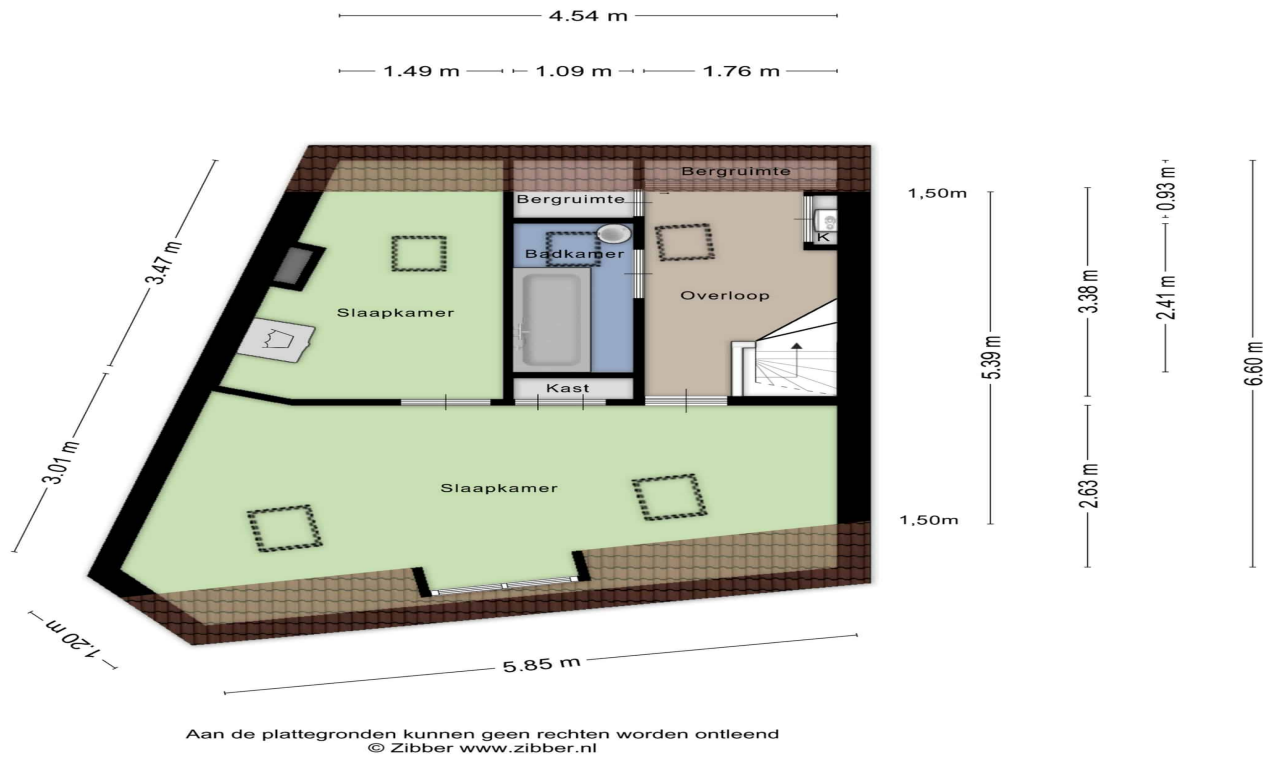
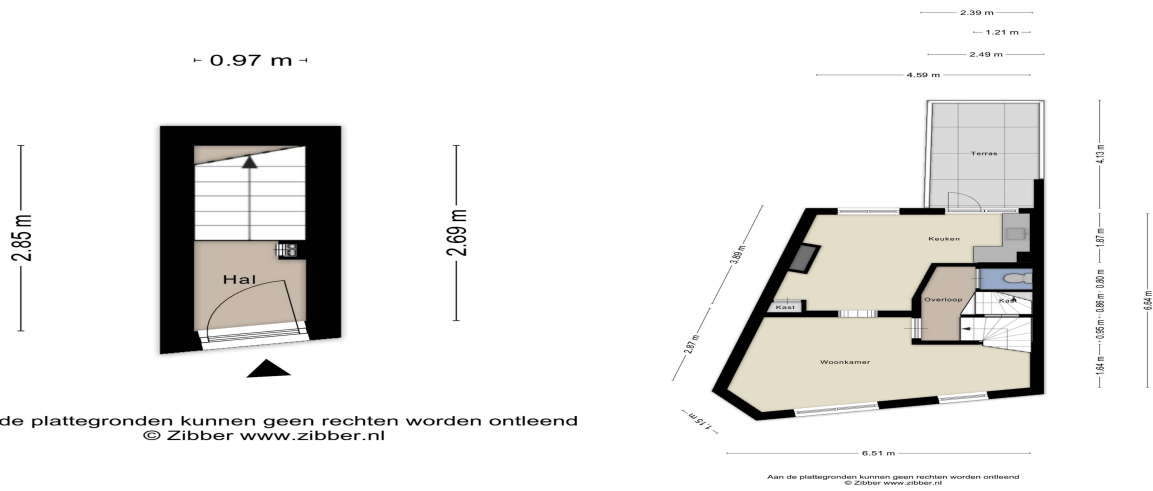
Media



Media



Media





Rotsvast Gouda

T: 018-2591900

E: gouda@rotsvast.nl

www.rotsvast.nl

ROTSVAST

verhuur, verkoop & vastgoedbeheer