



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Waterruit 86
2804 PD Gouda
€ 565.000 k.k.

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



**De Huizenbemiddelaar
Gouda**

Walmolenerf 44
2807 DG Gouda

gouda@dehuizenbemiddelaar.nl
0182516998

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Waterruit 86



Woonoppervlakte: undefined m²



Aantal kamers: 4



Inhoud: 511 m³



Soort woning: eengezinswoning



Bouwjaar: 1976



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 565.000 k.k.



Omschrijving Waterruit 86

Aan de rand van de Waterbuurt, dichtbij alle voorzieningen en de omloopkade richting Reeuwijk, fraai gelegen, energiezuinige en ruime 4 kamer (voorheen 5) eengezinswoning met aangebouwde en inpandig te bereiken garage, extra kamer boven de garage met dakkapel.

De achterzijde van de woning grenst aan het water.

Een mooie ruime tuin met terrassen op verschillende niveaus, gericht op het zuiden. Het achterste terras, is een houten vlonder aan het water.

Enkele kenmerken:

Bouwjaar ca. 1976

Perceeloppervlakte: 219 m²

Inhoud: 511 m³

Gebruiksoppervlakte wonen: 130 m²

Gebouwgebonden buitenruimte (Veranda): 16 m²

Overige inpandige ruimte (garage): 12 m²

Externe bergruimte (berging in de tuin): 8 m²

Oppervlakte met beperkte stahoogte (vliering): 37 m²

Begane grond

(voor schematische indeling en afmetingen verwijzen wij u naar de plattegronden en de video)

Begane grond:

Entree:

Hal met links toegang naar keurig nette wasruimte (2020) (voorzien van een inbouwkast t.b.v. het witgoed en planken voor bergruimte) met stalramen en doorgang naar de garage.

De garage is volledig geïsoleerd en voorzien van een fraaie toegangsdeur, elektrisch bedienbaar (inclusief 2 afstandsbedieningen).

In de hal zijn meterkast en garderobekast heel mooi afgeschermd door grote schuifdeuren.

Modern toilet (2022) voorzien van: - wandcloset - mechanische ventilatie.

Trapopgang naar de verdieping.





Omschrijving Waterruit 86

Toegangsdeur naar zeer royale en lichtrijke tuingerichte woonkamer met zitgedeelte, houtkachel en schuifpui naar de tuin. De woonkamer/keuken is voorzien van laminaatvloer.

De toegang tot de keuken / eetkamer is vergroot zodat er een mooi geheel is ontstaan.

Het werkgedeelte van de keuken(2015) is opgesteld in een L vorm met onder andere:

Composiet keukenblad

Boretti 6 pits gasfornuis met oven

Afzuigkap verwerkt in een mooie schouw

Magnetron

Koelkast

Vriezer

Er is plaats voor een grote eettafel (8 personen) aan de voorzijde.

Eerste verdieping

Overloop met vaste kast met o.a. de opstelling van de CV-combiketel (Nefit uit 2015).

1e Slaapkamer aan de voorzijde met vlizotrap naar de bergverlating.

2e en 3e Slaapkamer aan de achterzijde zijn samengevoegd maar kunnen eenvoudig worden teruggezet naar 2 slaapkamers.

Badkamer voorzien van: - ligbad - douchecabine - wastafelmeubel - wandcloset - mechanische ventilatie - vloerverwarming en doorloop naar 3e slaapkamer dakkapel boven de garage aan de voorzijde.

Overloop en slaapkamers belegd met het zelfde laminaat en badkamer met PVC.

Tuin

Fraai aangelegde tuinen aan de voor- (2015) en achterzijde (2021).

Aan de voorzijde is parkeergelegenheid op eigen terrein, met plek voor 2 auto's.

De achtertuin ligt aan het water op het zuiden.



Omschrijving Waterruit 86

Vanuit de woonkamer stapt u op de aangebrachte vlonder met overkapping, een veranda in landelijke stijl.

Hier kunt vanaf het (vroeg) voorjaar al heerlijk zitten en genieten van de voorjaars zon.

Dieper in de tuin is in 2021 de houten berging gebouwd en zijn 2 terrassen met verschillende hoogteniveaus aangebracht.

Tussen tuin en terrassen treft u houten privacy schotten met kantel lamellen aan.

Tevens is er toen een vijver aangelegd, met een Cortens stalen afwerking en voorzien van een compleet pomp/filter systeem.

Bijzonderheden

Buitenzijde geschilderd 2022

Dakisolatie 2021 schuine dak woonkamer, met 2 elektrische kantelramen (voorzien van elektrische rolluiken)

Nieuwe dakgoot achter 2020 en nieuwe dakgoot voor 2022

Vloerisolatie aangebracht voor 2015

10 Zonnepanelen 2013

Nefit CV Combiketel, 2015, Eigendom

Vernieuwde meterkast 2022

Begane grond voorzien van kunststof puien met dubbel glas

Verdieping met kunststof kozijnen en draai/kiep ramen met dubbel glas

Dakkapel op de garage voor extra slaap/werkkamer

Rolluiken aan beide zijden van de woning op de verdieping

Rolluik in de dakkapel aan de voorzijde

Houtkachel aanwezig. Maart 2022 laatste keer geveegd

Vloerverwarming in badkamer

Veranda oktober 2015

Berging in achtertuin 2021

Toilet beneden 2021





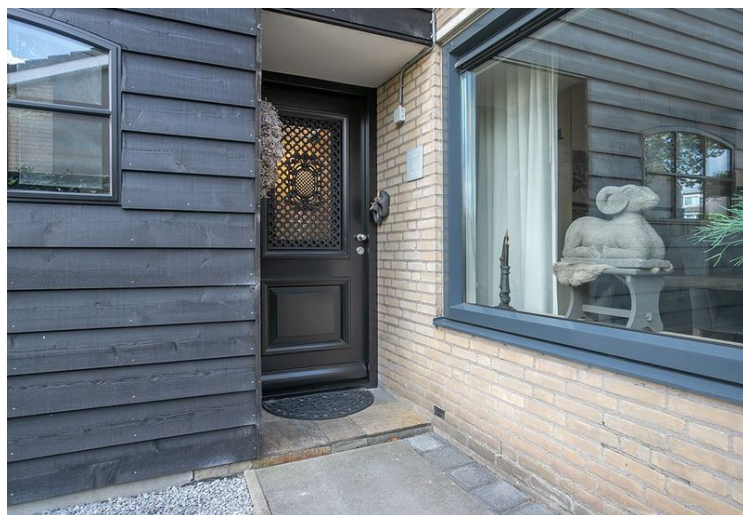
Omschrijving Waterruit 86

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.



Waterruit 86 in beeld

















Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Waterruit 86
Postcode	2804 PD
Plaats	Gouda
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1976
Inhoud (m ³)	511
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	nefit, 2015, combi, eigendom, gas
Energie label	A, vervaldatum: 6 mei 2025

