



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Karnemelksloot 117
2806 BD Gouda
€ 435.000 k.k.

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



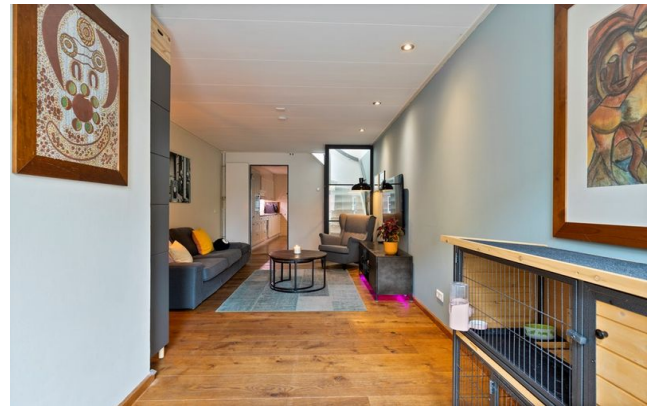
**De Huizenbemiddelaar
Gouda**

Walmolenerf 44
2807 DG Gouda

gouda@dehuizenbemiddelaar.nl
0182516998

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

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Karnemelksloot 117



Woonoppervlakte: 90 m²



Perceeloppervlakte: 86 m²



Inhoud: 300 m³



Bouwjaar: 1929



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 435.000 k.k.



Omschrijving Karnemelksloot 117

De perfecte combinatie van rustig wonen in een karakteristieke straat in de Kade Buurt en de levendigheid van de Goudse binnenstad. Op een unieke plek, direct aan de sfeervolle 'stadssingel' van de Karnemelksloot en op een steenworp afstand van het historische centrum van Gouda, ligt deze charmante en gemoderniseerde vierkamerwoning met uitbouw en royale berging.

Hier woont u 'aan de smalle kant' aan het water, zonder direct autoverkeer aan de voorzijde, maar toch met alle voorzieningen zoals de bibliotheek, winkels, horeca, scholen en het NS-station op loopafstand.

De woning combineert de karakteristieke bouw uit 1929 met moderne gemakken. Dankzij de uitbouw zijn de badkamer en het toilet slim en praktisch ingedeeld, terwijl de woonkamer en woonkeuken veel leefruimte bieden.

De groene speeltuin aan de achterkant en het water aan de voorkant zorgen voor voldoende privacy in deze gewilde wijk.

Enkele kenmerken:

Bouwjaar: 1929

Perceeloppervlakte: 86 m²

Woonoppervlakte: ca 90m²

Externe berging: ruim 14 m²

Inhoud: 300 m³

Begane grond

Begane grond

Via de entree met meterkast (11 groepen en aardlekschakelaar) komt u in de lichte woonkamer met prachtig uitzicht over de Karnemelksloot. De woonkamer is voorzien van een hardhouten vloer en openslaande ramen. In 2025 is de trapgang afgesloten met een stijlvolle zwarte stalen pui.

Aansluitend ligt de comfortabele woonkeuken met rechte opstelling, uitgerust met o.a. een 4-pits inductiekookplaat met deels flexibele zones, een afzuigkap in schouw, combi-oven, vaatwasser, kraan en wasmachine. In de ruime trapkast is plek voor schoonmaakspullen, voorraad en opslag.

In de aanbouw bevinden zich het toilet en de in 2023 volledig vernieuwde badkamer met regendouche, wastafelmeubel, verwarmde spiegel, dimbare verlichting en designradiator. Vanuit de hal in de aanbouw bereikt u de achtertuin.



Omschrijving Karnemelksloot 117

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een kast met de cv-installatie (HR-ketel 2022, eigendom).

- * Een ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde met inbouwkast.
- * Een ruime tweede slaapkamer aan de achterzijde met inbouwkast.
- * Een derde (slaap-/werk)kamer centraal gelegen. Die wordt momenteel als werkkamer gebruikt.

Via twee kamers is de vliering bereikbaar met veel bergruimte. De vloer is afgewerkt met laminaat en hoge plinten. De box van de mechanische ventilatie bevindt zich op de vliering.

Tuin

Tuin en berging

De achtertuin (noord) grenst direct aan een grote, groene speeltuin en beschikt over een uitzonderlijk ruime, deels stenen berging van ruim 14 m² met verdieping. Die is voorzien van elektra en water, ideaal als opslag, atelier, kantoor of hobbyruimte.

Vanuit de tuin geniet u van groen uitzicht.

Bijzonderheden

- * De woning is in 2003 volledig gerenoveerd. Daarbij is over het gehele perceel een fundering van gewapend beton gelegd. Die loopt ook onder de tuin en schuur door. Er is geen kruipruimte.
- * Alle elektra en de meterkast is in 2003 vervangen (11 groepen).
- * In 2020 is in de schuur een verdeelkast geplaatst met een 3-fasen aansluiting. Zowel op de begane grond als eerste verdieping zijn stroompunten en verlichting.
- * Aan de achterkant (speeltuinzijde) zit verlichting met een sensor waardoor u in het donker de achterzijde makkelijk kunt bereiken.
- * De gevels en daken van de woning zijn geïsoleerd (deels in 2003 en deels in 2023).
- * De woning heeft energielabel C.
- * De woning heeft twee vlieringen. Boven twee slaapkamers loopt de een en de ander zit boven de aanbouw.
- * De riante schuur bevat stromend water, elektra en een verdieping die potentie biedt voor het creëren van een extra (werk)ruimte.



Omschrijving Karnemelksloot 117

* De keuken is in 2003 geplaatst, de apparatuur is vervangen: combi-oven (2016), kraan (2016), vaatwasser (2016), elektrische kookplaat (2023).

* Het dak en de goten van de aanbouw zijn in 2020 vervangen. Het dak en de goten van de rest van het huis komen uit 2003.

* De HR-ketel komt uit 2022 en is volledig eigendom. Die is in 2025 onderhouden.

* In 2022 zijn bijna alle kozijnen, op de 2 deuren en 3 dakramen na, vervangen voor kunststof met verdiept profiel, houtnerf en HR++ glas. Alle andere ramen en deuren bevatten dubbel glas en komen uit 2003.

* In 2023 is binnen grotendeels opnieuw geverfd en de trap opgeknapt.

* Tot 2024 is geleidelijk deels domotica voor de bediening van de verwarming per ruimte (Tado), verlichting, de gordijnen en de voordeur geïnstalleerd.

* In 2025 is in de woonkamer een designradiator geplaatst en is de open trap met een zwarte, stalen pui afgesloten.

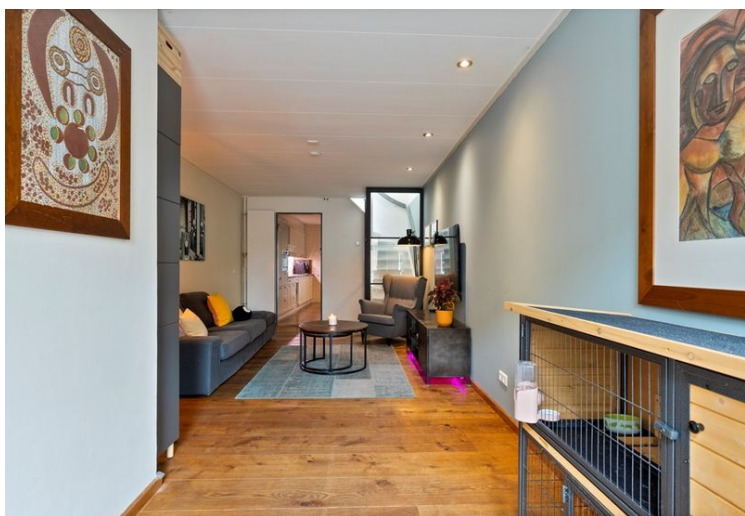
* In 2025 is het huis aan de buitenkant opnieuw geverfd.

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.

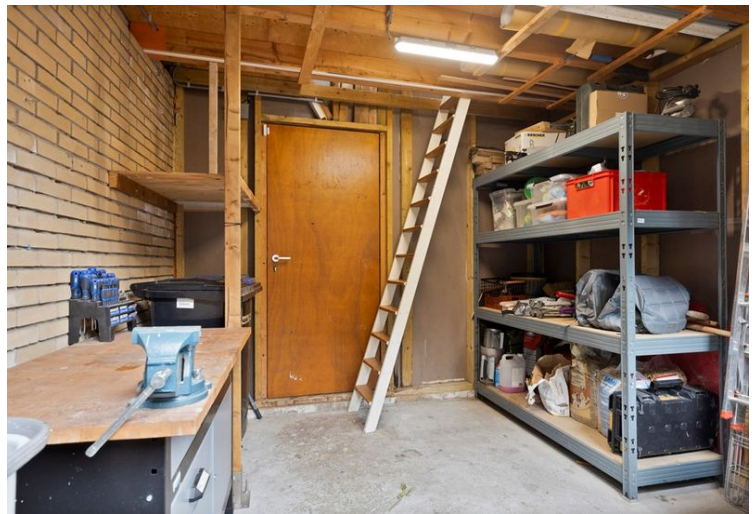
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

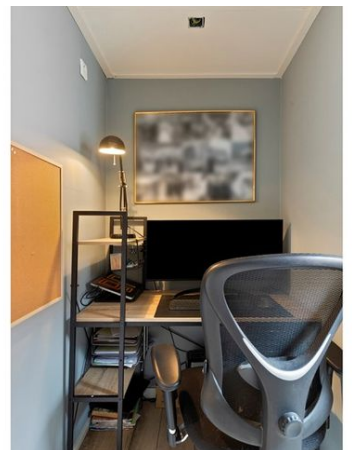
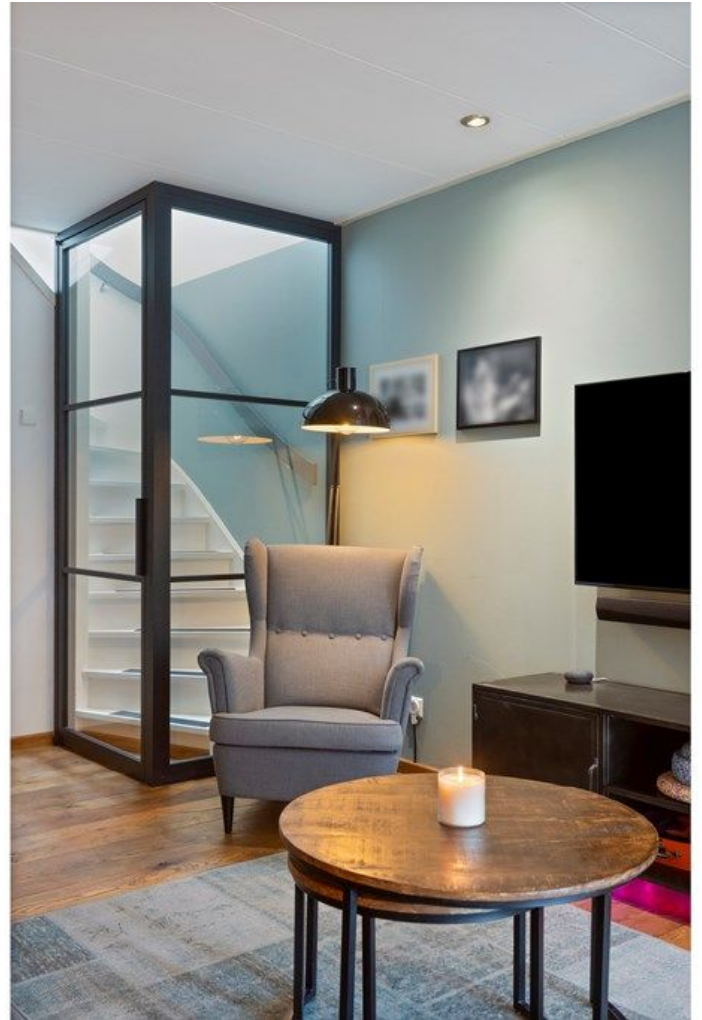


Karnemelksloot 117 in beeld

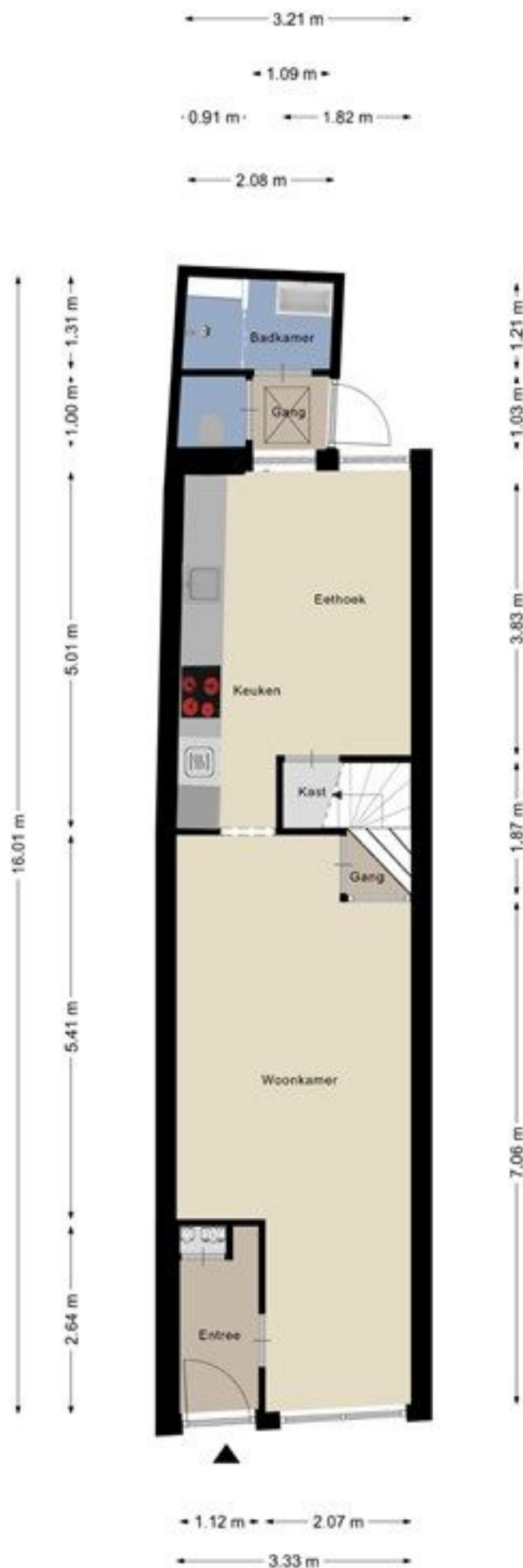








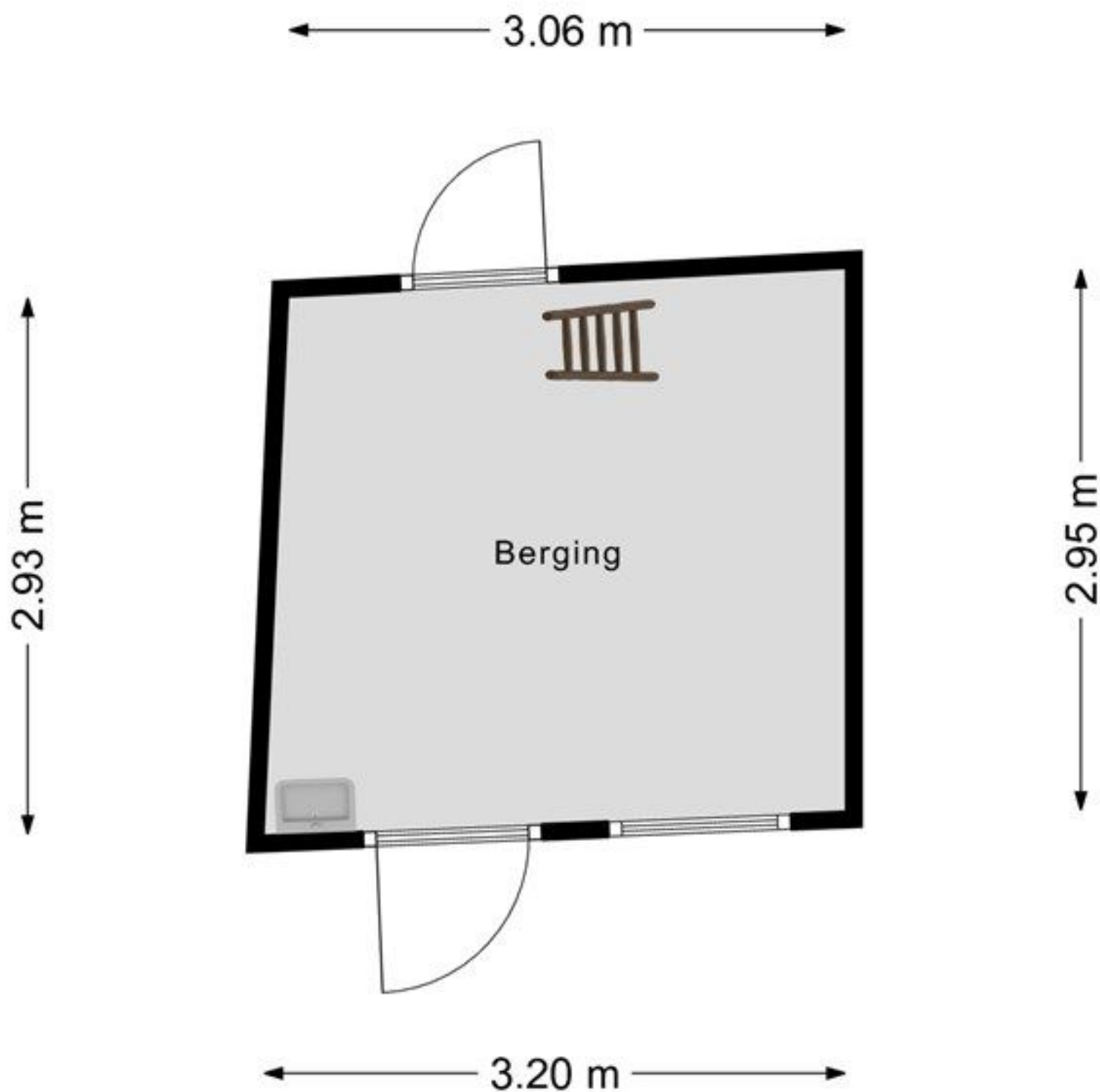




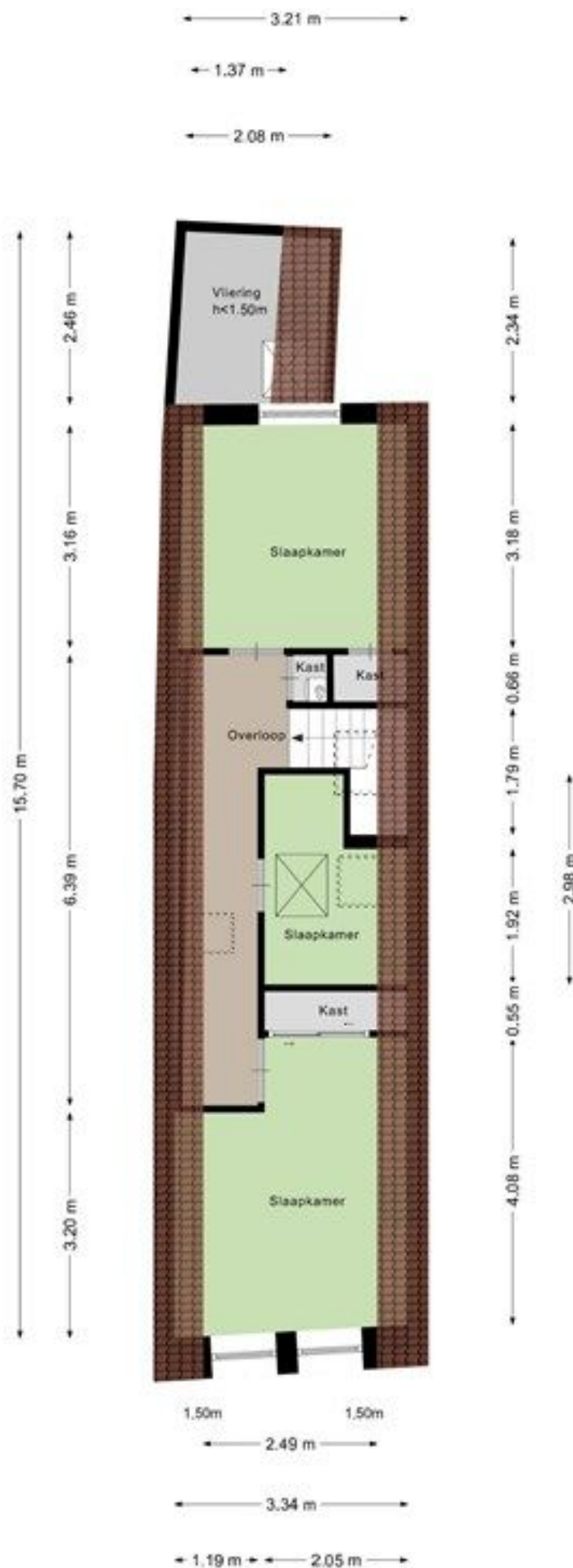
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

← 2.05 m →

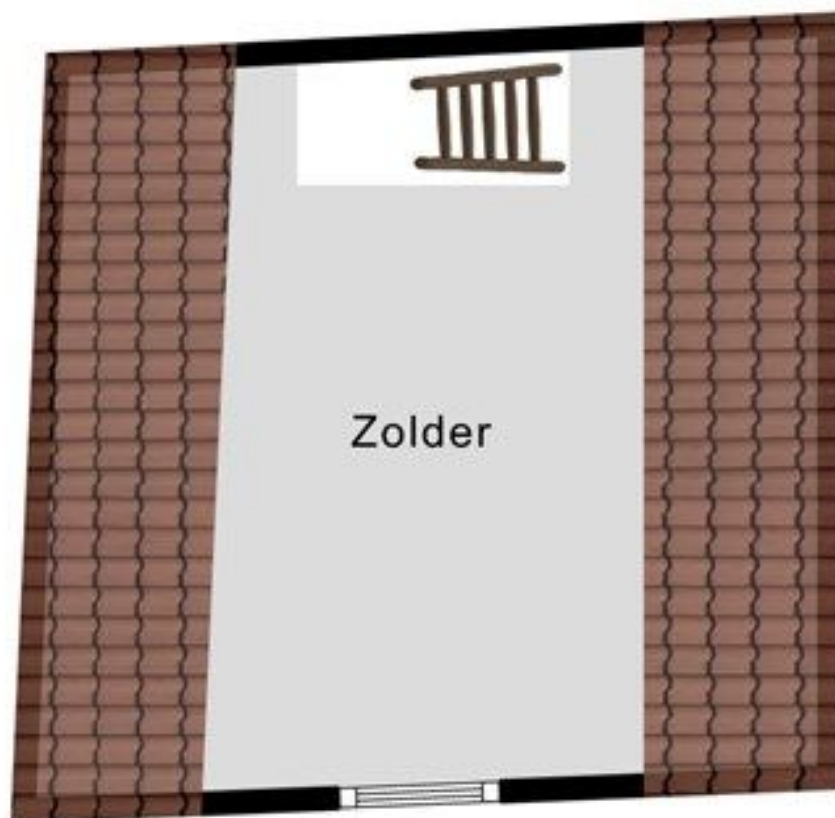


↑ 1.92 m ↓

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

3.06 m

2.93 m



2.95 m

1,50m 1,50m

1.81 m

3.20 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Karnemelksloot 117
Postcode	2806 BD
Plaats	Gouda
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1929
Woonoppervlakte (m ²)	90
Perceeloppervlakte (m ²)	86
Inhoud (m ³)	300
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	intergas hr-107 ketel, 2022, combi, eigendom, gas
Energie label	C, vervaldatum: 4 sep 2035

