







Groen van Prinstererlaan 13, 2811 VG Reeuwijk

Vraagprijs € 435.000,00 kosten koper

Klein Makelaardij B.V.
Lange Tiendeweg 72
2801 KK, GOUDA
Tel: 0182-503091
E-mail: info@kleinmakelaardij.nl
www.kleinmakelaardij.nl

Omschrijving

Ruime eengezinswoning met moderne keuken, zonnige achtertuin en energielabel C !

Deze onderhouden eengezinswoning ligt in een rustige en groene straat in de wijk Reeuwijk-Brug. De woning beschikt over een ruime woonkamer met moderne half open keuken aan de achterzijde. Op de eerste verdieping zijn 2 ruime slaapkamers, een nette badkamer en een aparte waskamer. Op de tweede verdieping is een ruime overloop en momenteel 1 grote slaapkamer welke eenvoudig opgedeeld kan worden in 2 slaapkamers. De achtertuin ligt op het zuiden waardoor volop van de zon genoten kan worden. De woning is v.v. HR++ glas aan de achterzijde, dubbelglas aan de voorzijde en dakisolatie wat resulteert in energielabel C. Daarnaast is er veel extra bergruimte dankzij de vaste schuur in de tuin, een extra houten berging én een ruime bergzolder.

Wat maakt deze woning zo bijzonder / wat kan je verwachten:
- Ruime eengezinswoning
- Moderne keuken
- Zonnige tuin op het zuiden, met twee bergingen.
- De woning is onderhouden en heeft een moderne uitstraling
- Onder andere v.v. HR++ glas, dubbel glas en dakisolatie wat resulteert in energielabel C
- Gelegen in een rustige en groene woonwijk
- Nabij diverse voorzieningen en de Reeuwijkse Plassen.

Extra's:
- Canon erfpacht: € 122,42 per maand (deels aftrekbaar)
- Energielabel: C
- Fase 0-funderingsquickscan recent uitgevoerd (resultaat: laag risico)

Bouwjaar ca. 1960, woonoppervlakte ca. 116 m², inhoud ca. 443 m³ en perceeloppervlakte 125 m2.

Indeling
Begane grond:
Via de verzorgde voortuin wordt de woning betreden.
Binnenkomst in de hal v.v. meterkast, trapopgang en handige bergruimte onder de trap. Daarnaast biedt de hal toegang tot het toilet met fonteintje en de woonkamer. De lichte woonkamer is v.v. veel natuurlijk lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken v.v. inbouwapparatuur. De keuken staat in verbinding met de woonkamer en biedt tevens toegang tot de zonnige achtertuin.

De achtertuin ligt op het zuiden en is daardoor een ideale plek om de hele dag van de zon te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een zonnedoek met gezellig zitgedeelte. Daarnaast zijn er 2 praktische bergingen aanwezig: een vaste stenen schuur en een vrijstaande houten berging aan de achterzijde van de tuin.

1e verdieping:
De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en een aparte wasruimte. Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde en profiteert van veel natuurlijk licht dankzij de grote ramen. De badkamer ligt eveneens aan de achterzijde en is v.v. ligbad, douchecabine, wastafel en tweede toilet.
Aan de voorzijde ligt slaapkamer 2, die uitkijkt over de groene straat en beschikt over veel licht dankzij de grote ramen. Ook de wasruimte bevindt zich aan de voorzijde en is v.v. aansluitingen voor wasapparatuur.

2e verdieping:
De ruime overloop beschikt over de cv-opstelling en extra aansluiting voor wasapparatuur. Vanuit hier zijn slaapkamer 3 en 4 bereikbaar. Momenteel zijn deze kamers met elkaar verbonden door een doorgangsboog en in gebruik als één grote ruimte. Deze kunnen bij voorkeur als 2 aparte kamers worden benut. In de kamer aan de achterzijde bevindt bovendien zich de vlizotrap naar de zolder.

Zolder:
De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt volop praktische bergruimte.

Afmetingen:

Begane grond:	
Woon- en eetkamer:	ca. 6.58 x 5.39/3.51
Keuken:	ca. 3.76 x 1.79
Vaste berging:	ca. 2.88 x 1.79
Vrijstaande berging:	ca. 1.18 x 4.53
Eerste verdieping:	
Slaapkamer 1:	ca. 3.74 x 3.48
Slaapkamer 2:	ca. 2.73 x 3.48
Badkamer:	ca. 2.82 x 1.77
Wasruimte:	ca. 1.16 x 1.77
Tweede verdieping:	
Slaapkamer 3:	ca. 3.07 x 3.46
Slaapkamer 4:	ca. 3.44 x 3.46

Woonomgeving:
De Groen van Prinstererlaan is vernoemd naar Guillaume Groen van Prinsterer, een invloedrijke Nederlandse staatsman en historicus die bekendstond om zijn visie op politiek en samenleving. Zijn naam siert deze rustige en groene woonstraat in Reeuwijk-Brug. Net als de man waar de straat naar is vernoemd, straalt de omgeving karakter en degelijkheid uit. De woning profiteert van deze gemoedelijke sfeer van de buurt: een prettige, kindvriendelijke omgeving met goed onderhouden huizen en veel aandacht voor groen. Op korte afstand bevinden zich basisscholen, winkels en sportverenigingen, terwijl ook de Reeuwijkse Plassen eenvoudig bereikbaar is.

Voorzieningen in de buurt:
Groen van Prinstererlaan 13 ligt op een fijne plek met alle voorzieningen dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen ligt de supermarkt op korte afstand en ook sport- en recreatiemogelijkheden zijn volop aanwezig. Denk aan CVC Reeuwijk, diverse sportverenigingen en zwembad De Fuut. Bovendien liggen de Reeuwijkse Plassen en het

recreatiegebied Reeuwijkse Hout dicht bij de woning. Ideaal voor een wandeling, fietstocht of een dag aan het water. Daarnaast ligt het historische centrum van Gouda met zijn brede aanbod aan winkels, horeca en cultuur op korte fietsafstand.

Bereikbaarheid:
Groen van Prinstererlaan 13 ligt op een centrale locatie met uitstekende verbindingen. Op loopafstand bevinden zich bushaltes en Gouda Station ligt op ca. 15 minuten fietsen. Ook de snelwegen A 12 en A20 richting steden als Utrecht, Rotterdam en Den Haag zijn snel bereikbaar.

"Een huis kopen? Neem uw eigen NVM makelaar mee!"

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Klein Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1960

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	443 m^3
Perceel oppervlakte	125 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	116 m^2
Woonkamer	23 m^2

Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Atag (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	850
Tuin breedte (cm)	530
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Zuid
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Foto's













Foto's













Foto's













Foto's













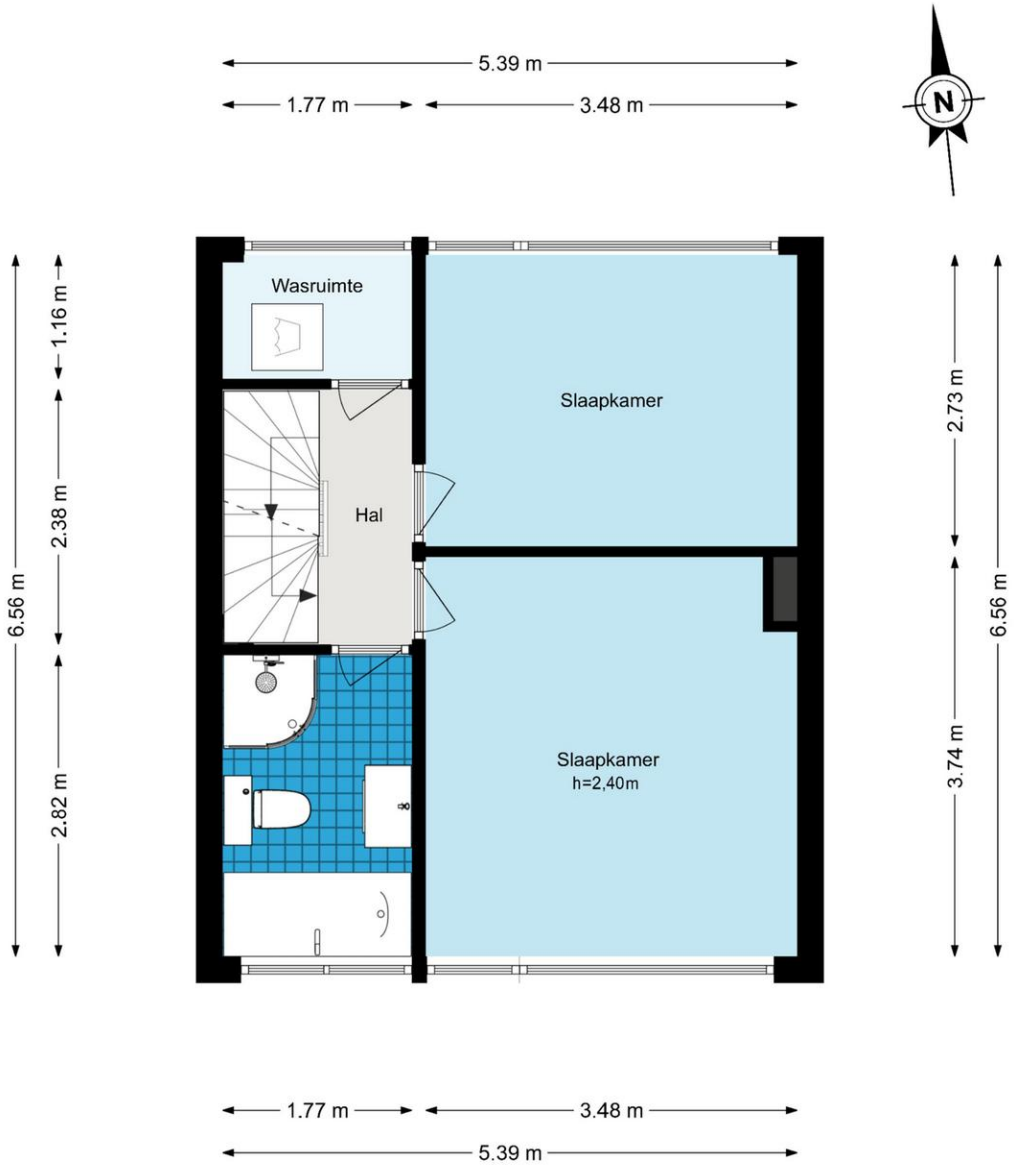
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Eerste verdieping

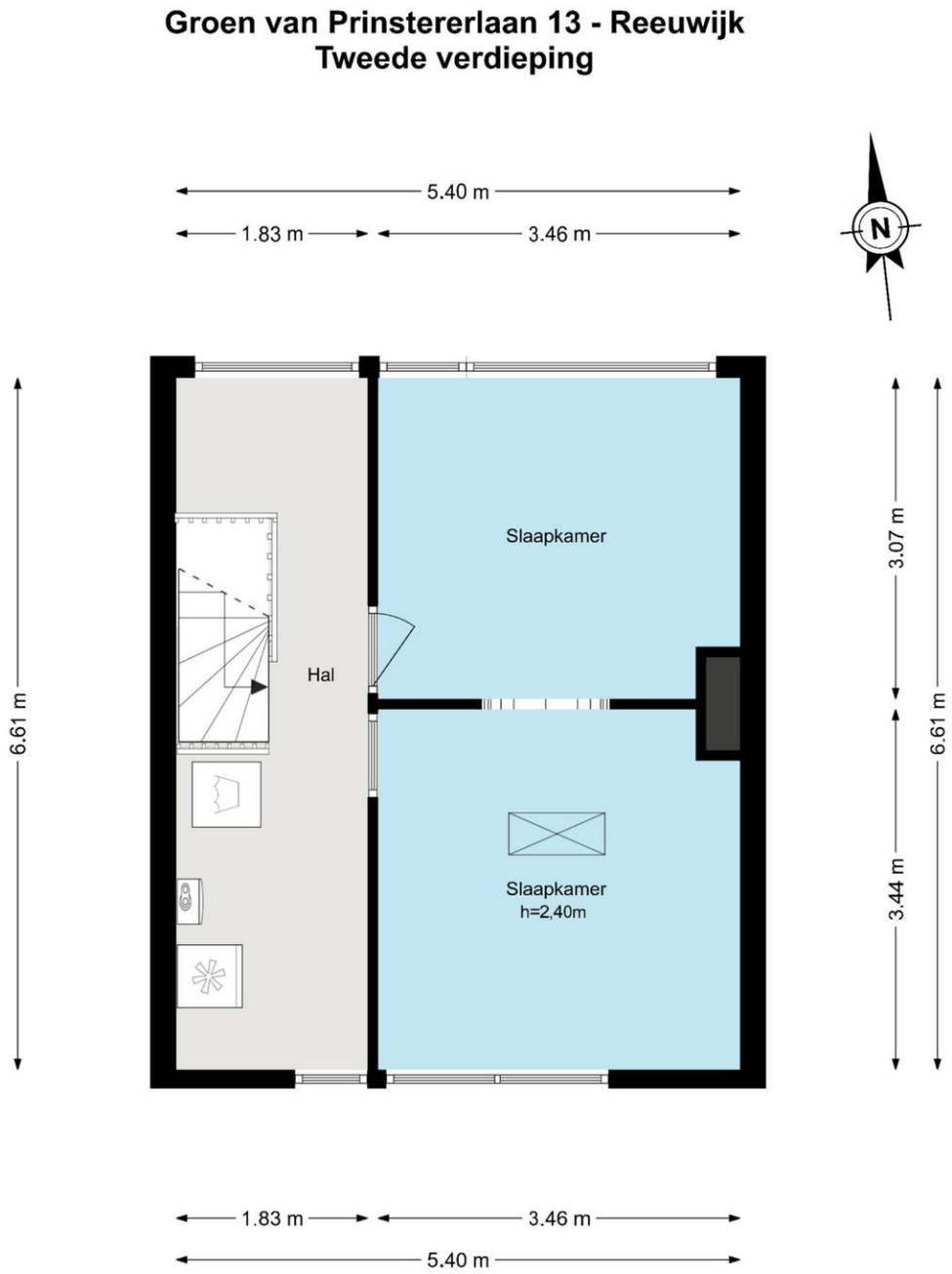
Groen van Prinstererlaan 13 - Reeuwijk
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

KLEIN Makelaardij

Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

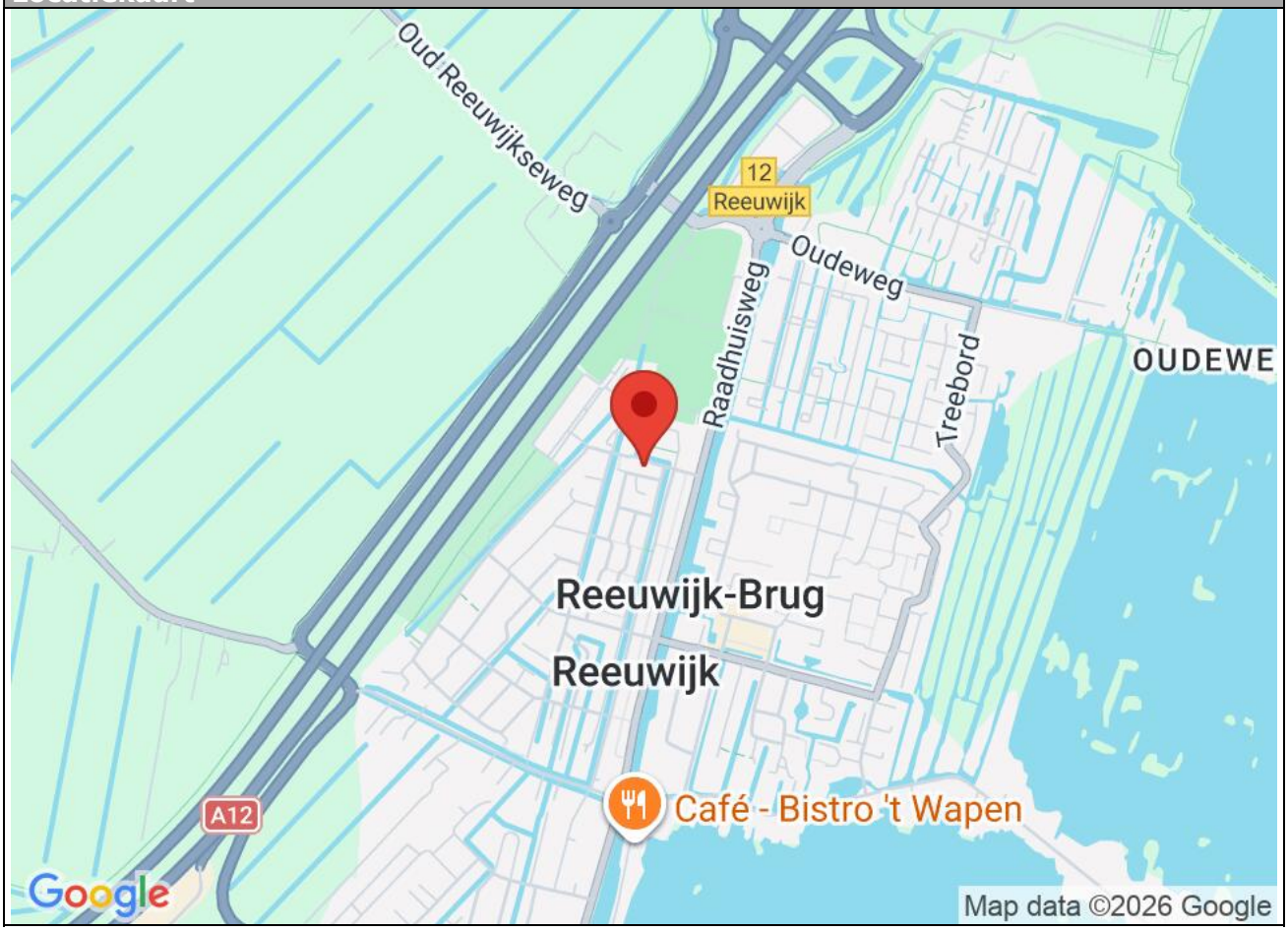
Kadastrale gegevens

Adres	Groen van Prinstererlaan 13
Postcode / Plaats	2811 VG REEUWIJK
Gemeente	Reeuwijk
Sectie / Perceel	B / 2385
Oppervlakte	125 m^2
Soort	Eigendom belast met erfpacht

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Groen van Prinstererlaan 13
Postcode / plaats	2811 VG REEUWIJK
Provincie	Zuid-Holland

Locatiekaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
– blauwe kast zolder	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Vitrages	☐	☒	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

KLEIN Makelaardij

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– draag en ophangrekjes	☒	☐	☐	☐
– handdoek/theedoek rekje	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
tuinpotten en canvas doeken	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
onderhoudscontract cv zeggen wij op	☒	☐	☐	☐
kunststof kozijnen achterkant wordt afbetaald	☒	☐	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

- mogelijkheid tot overname cv ketel onderhoud
-

Nadere informatie bij het kopen van een onroerende zaak

Hieronder treft u belangrijke informatie aan bij het kopen van een onroerende zaak. Uiteraard is het niet mogelijk al uw vragen te beantwoorden. Wij zijn graag bereid om nadere informatie te verstrekken.

Presentatie
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Meetinstructie
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Klein Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Funderingsrisico
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

NVM koopovereenkomst
Als verkopend makelaar zullen wij na de onderhandelingen de koopovereenkomst (opgesteld door o.a. de NVM) opmaken. Het kan voorkomen dat bepaalde artikelen worden opgenomen, zoals:
Asbestclausule: bij woningen gebouwd voor 1993 zullen wij een artikel opnemen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.
Ouderdomsclausule: bij oudere woningen (ouder dan 25 jaar) zullen wij een artikel opnemen waarin de koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning op een andere wijze is

gebouwd dan nieuwe-recente woningen, dat de koper bekend is met de bouwkundige conditie van het pand en verkoper te vrijwaren voor aansprakelijkheid van gebreken.
Andere artikelen welke opgenomen kunnen worden zijn o.a. nimmer bewoond (in geval van verhuurders, erfgenamen etc), fundering etc.
Wij zijn graag bereid de inhoud en gevolgen van dergelijke artikelen nader toe te lichten.
Uiteraard kunnen ook andere aanvullende en ter zake doende artikelen worden opgenomen.

AVG/WWFT
Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Ongebruikelijke transacties zijn wij genoodzaakt te melden. Persoonsgegeven worden opgenomen in een register als bedoeld in de AVG. Voor onze privacy statement verwijzen wij u naar: www.kleinmakelaardij.nl

Lid NVM
Om onze klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn, zijn wij lid van de Nederlandse Vereniging van makelaars en Vastgoed-deskundigen. Dit lidmaatschap is persoonlijk en garandeert een hoge mate van deskundigheid, integerheid en kwaliteit. Wij verwijzen u voor meer informatie naar de website van de NVM.

Gratis waardebepaling
Om een juiste beslissing te nemen ten aanzien van een mogelijke aankoop kan het zijn dat u wilt weten wat uw huidige woning waard is. Wij kunnen voor u een gratis, deskundige en onafhankelijke waardebepaling verzorgen van uw woning door onze NVM makelaar.
Ook kunt u via onze website een waarderapport opstellen van uw woning.

Aankoopbegeleiding
Het kan zijn dat u tot de conclusie bent gekomen dat de door u bezochte woning niet is wat u zoekt. Wij helpen u graag met het vinden van uw nieuwe woning. Tijdens een gesprek bij ons op kantoor leggen wij u graag uit wat wij allemaal voor u kunnen betekenen.

Sneak Preview
Ontdek jouw droomhuis nog voor de rest van de wereld het ziet! Sluit je vandaag nog aan bij ons gratis preview membership en geniet van de exclusieve voordelen. Als lid ontvang je als eerste sneak previews van het nieuwste woningaanbod, direct op je telefoon via WhatsApp.
U kunt zich inschrijven via onze website: https://kleinmakelaardij.nl/sneak-preview-diensten/