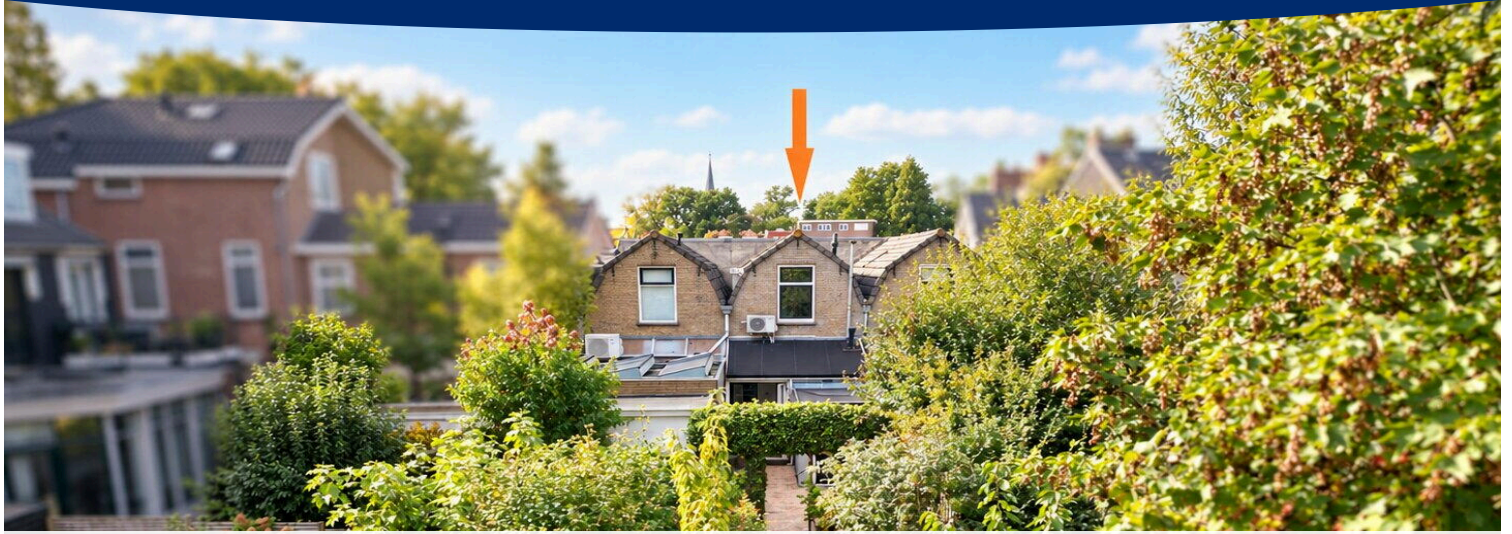


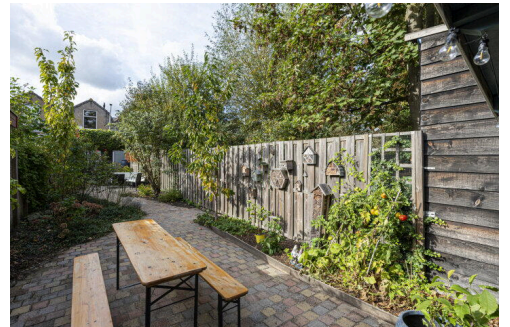
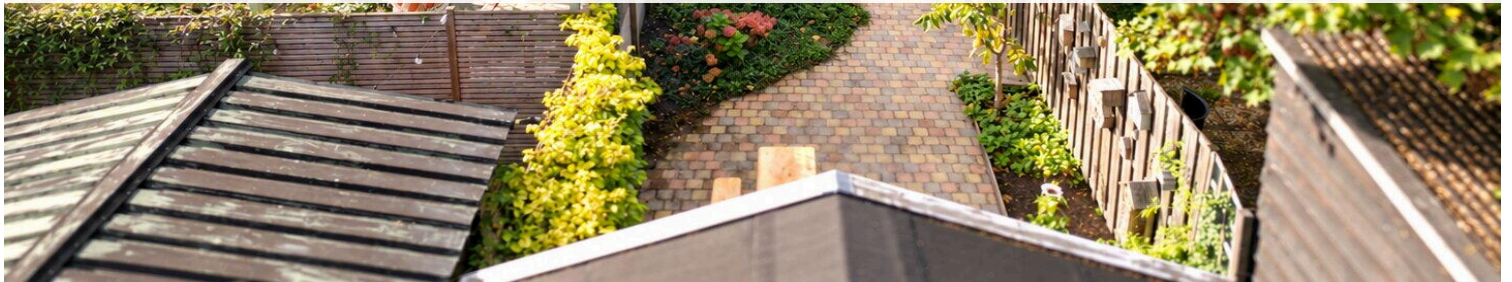
Gouda

Ijssellaan 165 | Vraagprijs € 412.500 k.k.

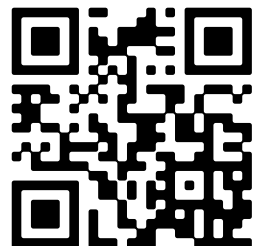


BESCHIKBAAR

WWW.IJSSELLAAN165.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1902
Woonoppervlakte:	77 m ²
Perceeloppervlakte:	162 m ²
Inhoud:	296 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	owb.nu/ijssellaan165



Omschrijving

Ijssellaan 165, 2806 TG Gouda

Van Rhijn Makelaars verkoopt:

DUURZAAM EN KARAKTERISTIEK WOONHUIS MET GIGANTISCHE ACHTERTUIN, OP LOOPAFSTAND VAN HARTJE GOUDA!

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning met ENERGIELABEL A, moderne voorzieningen en een heerlijke tuin? Dan is deze charmante tussenwoning (uit circa 1902) absoluut een bezichtiging waard!

Dit woonhuis is gelegen aan de geliefde Ijssellaan op loopafstand van het historische centrum van Gouda. Hebt object biedt een lichte en ruime woonkamer met massieve grenenhouten vloerdelen, een moderne open keuken, een nette badkamer, drie slaapkamers en praktische bergruimte.

Een echte blikvanger is de maar liefst 26 meter diepe achtertuin, waar je op verschillende momenten van de dag heerlijk van de zon en de schaduw kunt genieten. Met daarnaast energielabel A, zeven zonnepanelen, kunststof kozijnen en een recent vernieuwde cv-ketel (2024) biedt deze woning ook op het gebied van energiezuinigheid aantrekkelijke voordelen.

Woonoppervlakte ca. 77m². Eigen grond 162m².

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, die in 2017 is vernieuwd en uitgebreid met extra groepen.

Lichtvriendelijke en sfeervolle woonkamer van circa 22,6 m² met fraaie houten vloerdelen, lichte wand- en plafondafwerking.

Aansluitend bevindt zich de ruime open keuken van circa 13,5 m². De moderne hoekopgestelde keuken, vernieuwd in 2017, is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is er direct contact met het eet- en zitgedeelte.

Aan de achterzijde tref je volledig betegelde badkamer welke is voorzien van een wastafelmeubel, douche en toilet. Ook is er een praktische bergkast aanwezig met de recent vernieuwde combiketel.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een separate wasruimte met aansluitingen voor wasapparatuur. Dankzij de dubbele openslaande deuren staat deze ruimte in fijne verbinding met de achtertuin. Vanuit de wasruimte is bovendien een extra inpandige bergruimte bereikbaar, die eveneens beschikt over een deur naar buiten.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en beschikt over een praktische vaste kastenwand.

Slaapkamer (1) ca. 10m² gelegen aan de achterzijde, voorzien van een vaste kastenwand en een vrij uitzicht over de diepe achtertuinen.

Slaapkamer (2) ca. circa 5m² centraal gelegen, voorzien van een kleine dakkapel. Ideaal als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Slaapkamer (3) ca. 9,4m² gelegen aan de voorzijde en eveneens voorzien van een vaste kastenwand.

Dankzij de slimme indeling en de vele ingebouwde kasten wordt de beschikbare woonruimte optimaal benut.

Buiten:

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de uitzonderlijk diepe achtertuin van circa 99 m².

Met een diepte van maar liefst 26 meter en een ligging op het oosten biedt deze tuin volop mogelijkheden. Of je nu houdt van tuinieren, buiten eten, ontspannen in de zon of een fijne speelplek voor kinderen wilt creëren: hier kan het allemaal! Door de enorme diepte kun je altijd van de zon genieten.

De tuin is ingericht met bestrating en diverse beplanting en beschikt over een vrijstaande houten berging van circa 10 m². Dankzij de praktische achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar met bijvoorbeeld fietsen.

Een heerlijke groene buitenruimte welke opvallend rustig ligt dichtbij het stadshart van Gouda!

Algemeen:

- Deze karakteristieke woning is door de jaren heen op belangrijke punten gemoderniseerd en onderhouden. Zo is de keuken in 2017 vernieuwd, evenals de meterkast. In 2019 is de dakbedekking vervangen en in 2024 is een nieuwe cv-combiketel geplaatst;
- Daarnaast beschikt de woning over kunststof kozijnen met dubbele beglazing, zeven zonnepanelen en energielabel A;
- Hier woon je dus niet alleen sfeervol, maar profiteer je ook van moderne voorzieningen en een energiezuinige woning;
- Wonen op loopafstand van het historische centrum van Gouda;
- De woning ligt in een gezellige woonstraat, op korte loopafstand van de sfeervolle binnenstad van Gouda;
- Het historische centrum biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, gezellige terrassen, restaurants en andere voorzieningen. Zo geniet je van de charme van de stad, terwijl je thuis beschikt over een fijne woonomgeving en een verrassend ruime achtertuin;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Dakbedekking vernieuwd in 2019;
- Cv-combiketel uit 2024;
- Mitsubishi Airco geplaatst 2023;
- Alle ruimtes zijn afzonderlijk te verwarmen d.m.v. een Cv-installatie i.c.m. met een Tado systeem en via een app te besuren;
- in 2023 is PIF isolatie materiaal gebruikt om de vloer vanaf de onderkant te isoleren. Hier is rekening gehouden

met het feit dat het om een houten vloer gaat.

- Zeven zonnepanelen;
- Energielabel A;

Afmetingen:

Woonkamer ca. 5,97×3,78m.

Keuken ca. 3,78×3,57m.

Badkamer 2,14×1,19m.

Wasruimte 2,89×2,45m.

Inpandige bergruimte 3,82×1,92m.

Slaapkamer (1) ca. 3,40×2,98m.

Slaapkamer (2) 2,98×1,70m.

Slaapkamer (3) 3,10×3,02m.

Achtertuintuin ca. 26,00×3,80m.

Vrijstaande berging 3,34×2,92m.

Funderingsonderzoek:

In het kader van de funderingsrisicoclassificatie van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) is voor deze woning aanvullend funderingsonderzoek uitgevoerd (fase 0). Omdat oudere woningen op basis van algemene kenmerken in een hogere risicocategorie kunnen worden ingedeeld, is ervoor gekozen de situatie nader te laten beoordelen. Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn voor een verder verhoogd funderingsrisico. De fundering is door Perfectkeur als in orde beoordeeld. De bijbehorende rapportage is beschikbaar in het Move-dossier.

Disclaimer:

Dit woonhuis is ingemeten volgens de NEN2580 en is voorzien van een gecertificeerd meetcertificaat. 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. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Aan deze woninginformatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 412.500 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1902
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	77 m²
Perceeloppervlakte:	162 m²
Inhoud:	296 m³
Overige inpandige ruimte:	7 m²
Externe bergruimte:	10 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,douche,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,tv-kabel,zonnepanelen,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,vloerisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit hrc25 cw4 combiketel gas gestookt uit 2024 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In centrum,in woonwijk
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	98 m² (26 meter diep en 3.78 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Betaald parkeren,parkeervergunningen

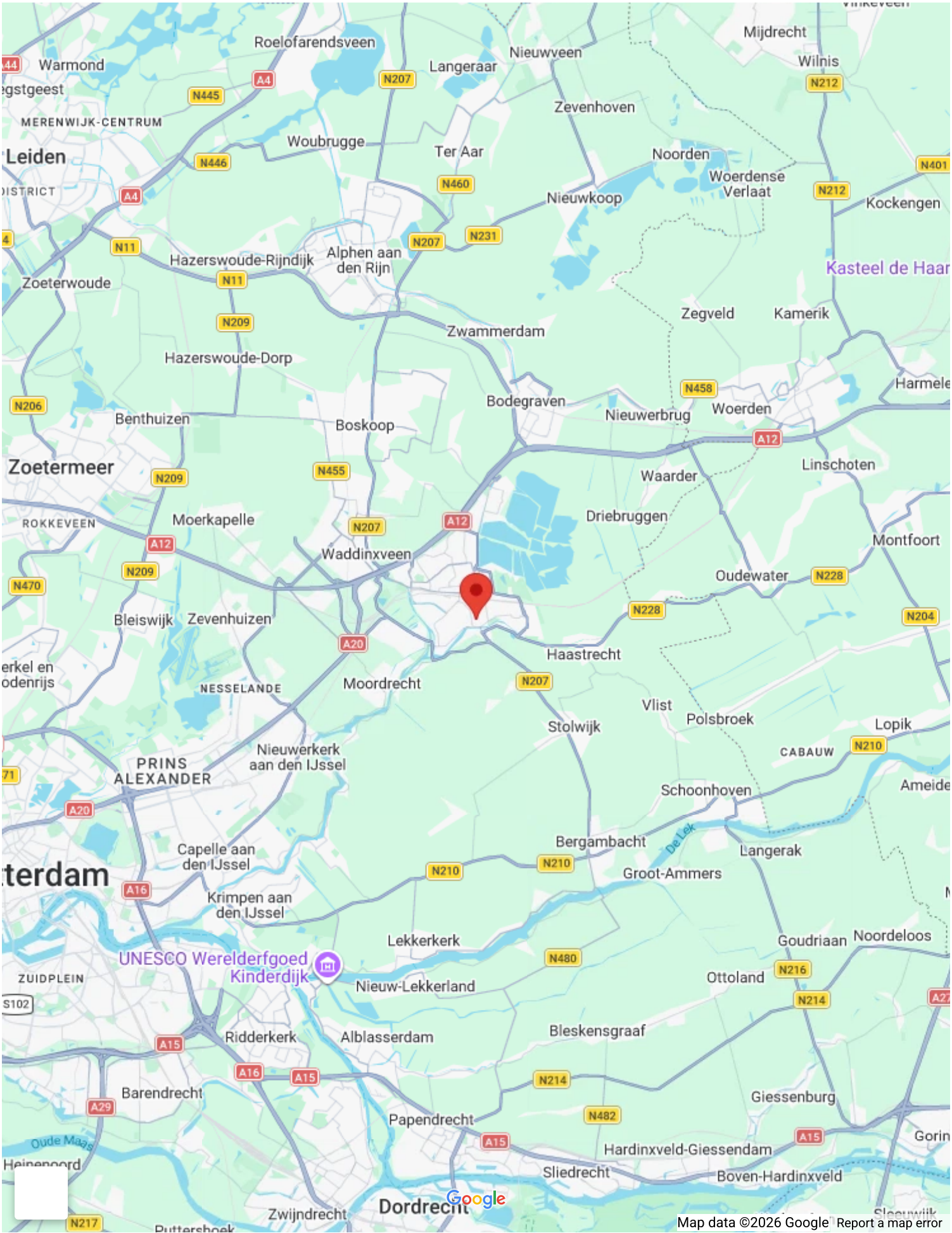
Garage

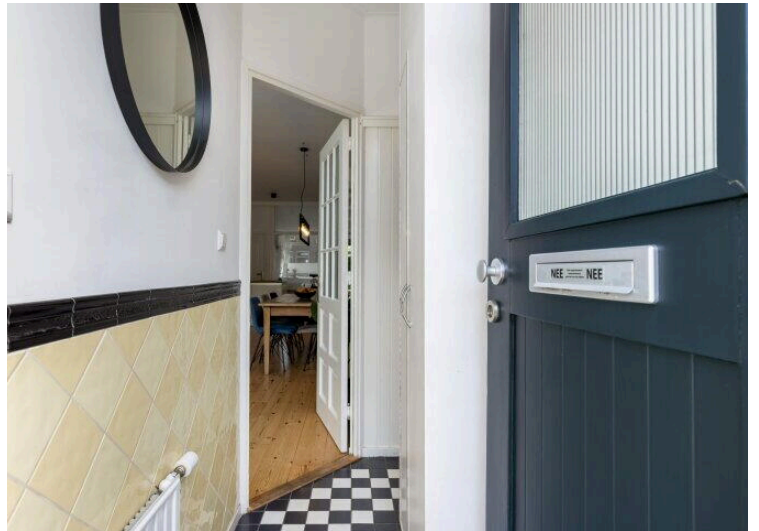
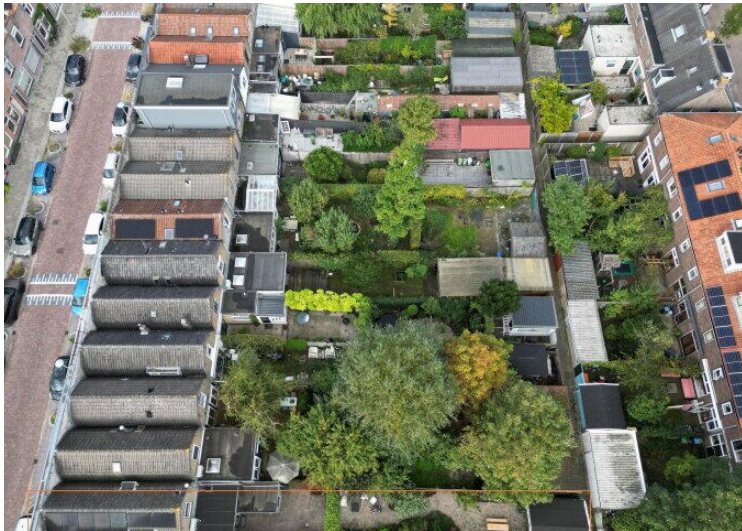
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart

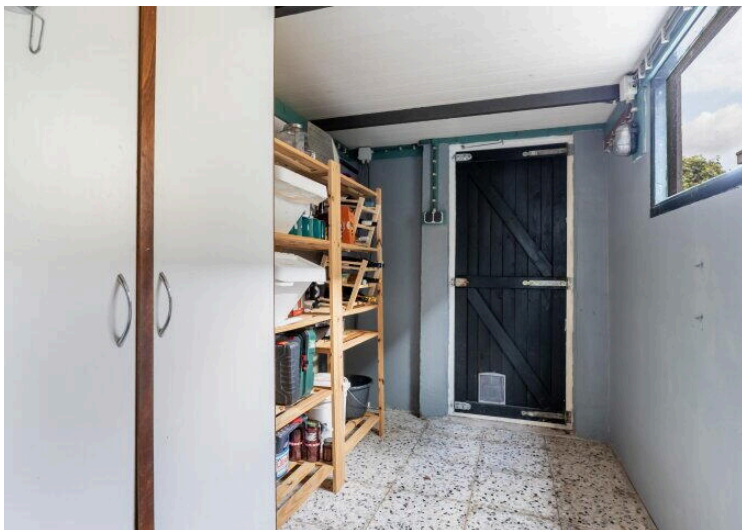


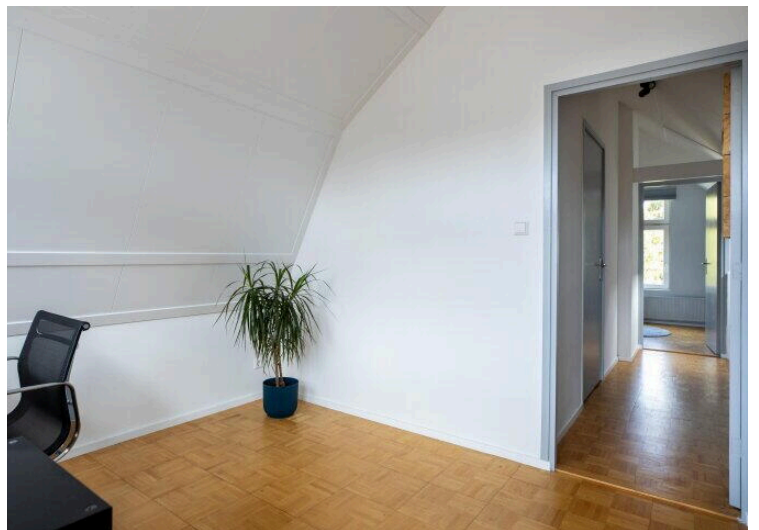
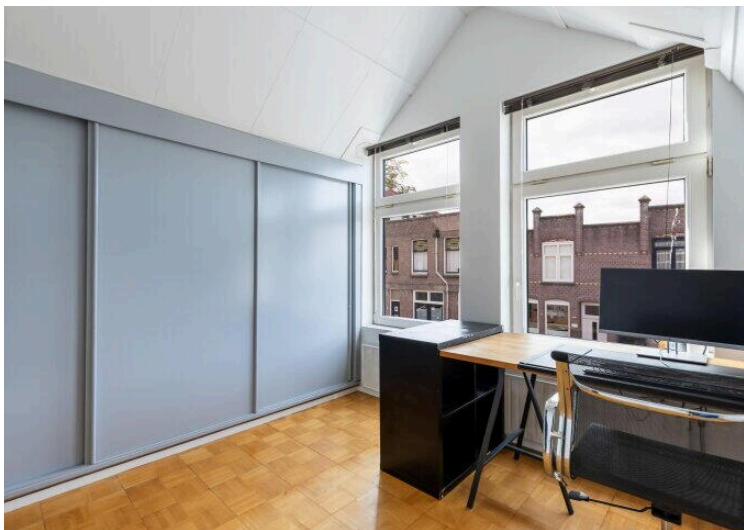
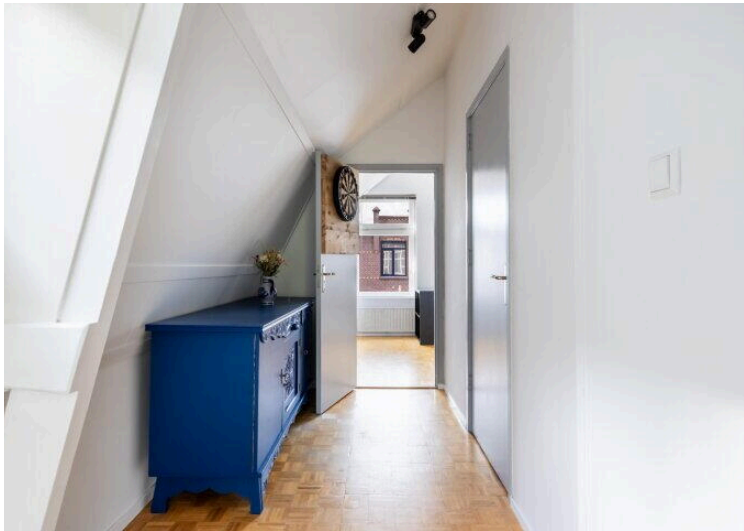
Op de kaart

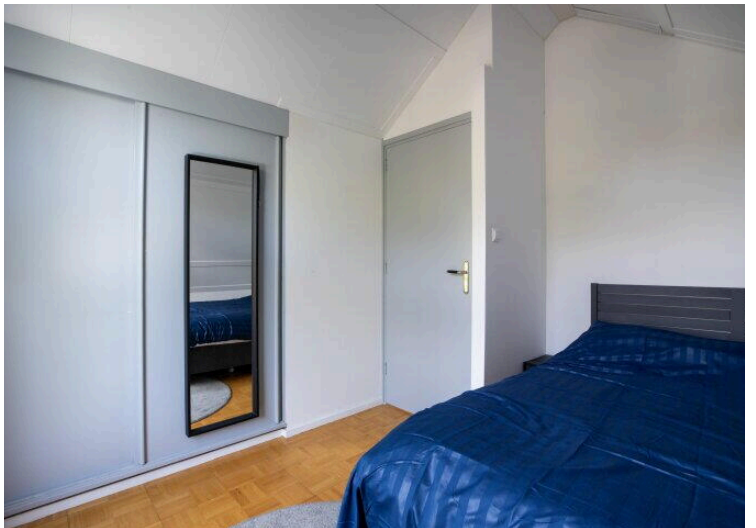
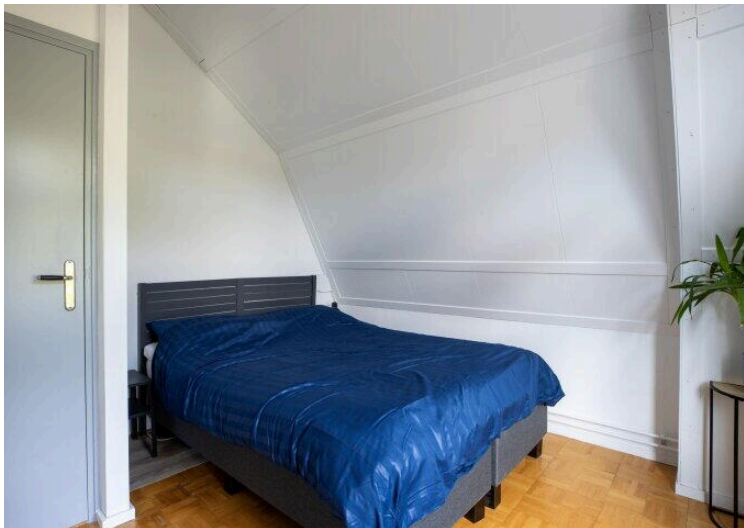


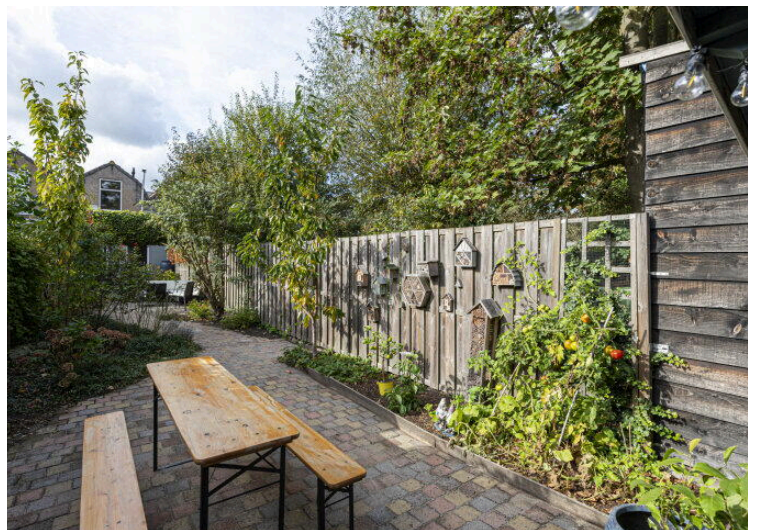
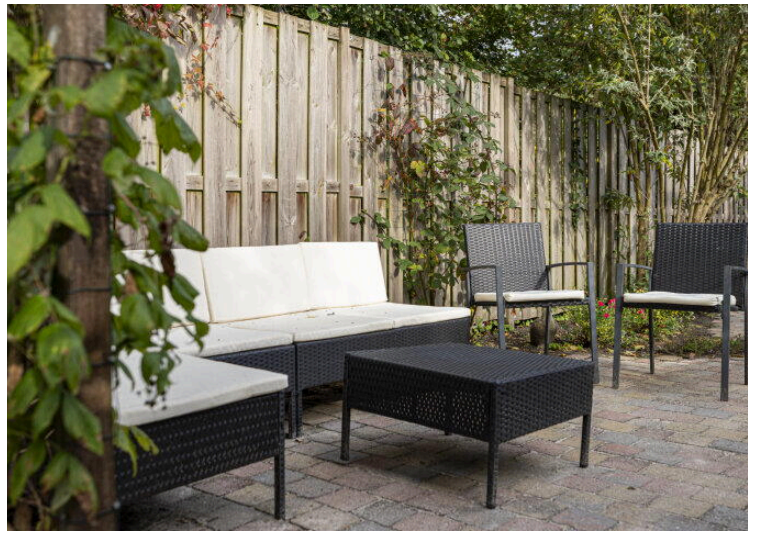


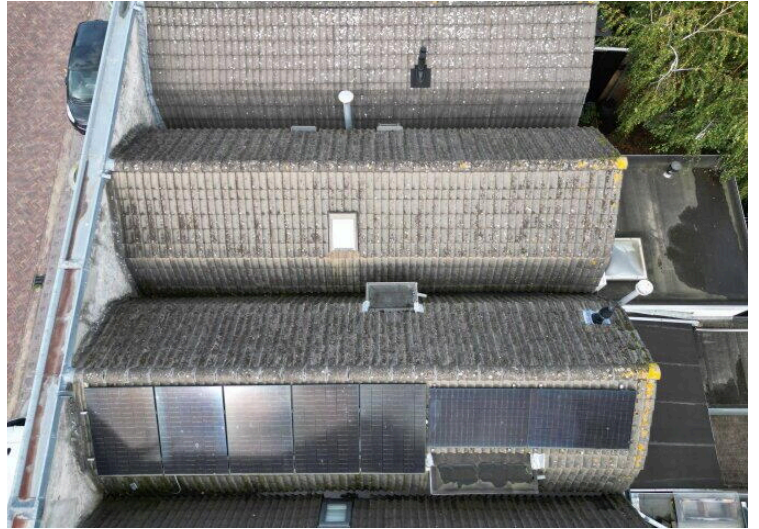












Ijssellaan 165

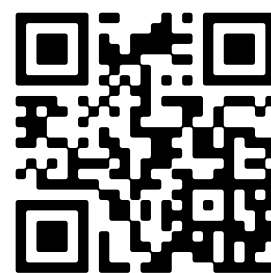
owb.nu/ijssellaan165



Van Rhijn Makelaars

van Limburg Stirumstraat 2
2805 BD, Gouda

www.vanrhijnmakelaars.nl
0182 – 748 739



Scan Mij!