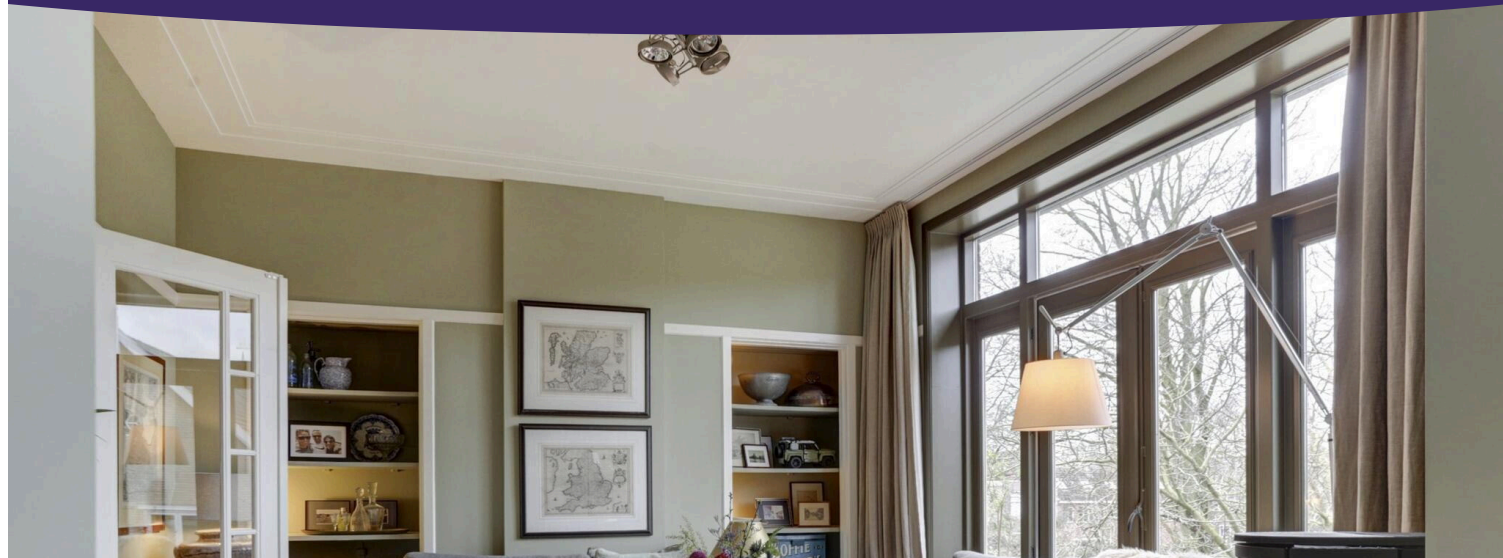


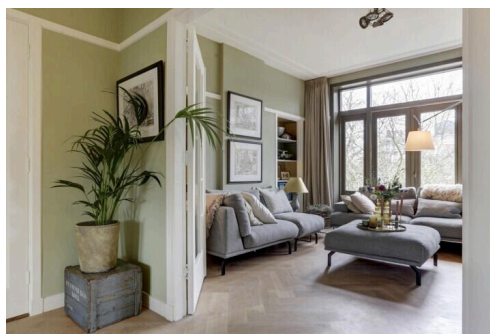
Gouda

Kattensingel 80 A | Vraagprijs € 875.000 k.k.

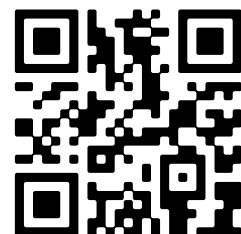


BESCHIKBAAR

WWW.KATTENSINGEL80A.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1935
Woonoppervlakte:	168 m ²
Perceeloppervlakte:	63 m ²
Inhoud:	670 m ³
Aantal kamers:	7 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.kattensingel80a.nl



Omschrijving

Kattensingel 80 A, 2801 CE Gouda

Aan de rand van het historisch centrum gelegen recent geheel en zeer sfeervol gerenoveerd en totaal verduurzaamd (Energie label A+++) historisch woonhuis met tuin en uitzicht over het water van de Kattensingel. Deze prachtige woning bevindt zich op een steenworp afstand van het NS intercity-busstation en het bruisende centrum van Gouda, wat het gemak van alle voorzieningen binnen handbereik brengt. Met zijn ruimte en charme is deze woning een echt pareltje en door de verduurzaming is de woning gereed voor de toekomst! Bouwjaar 1935, woonoppervlakte 168 m², inhoud 670 m³, overig inpandige ruimte (berging) 9 m², gebouwgebonden buitenruimte (terrassen) 20 m², tuin ca. 30m².

Indeling begane grond:

Bij binnenkomst bevindt zicht aan de rechterzijde een berging van ca. 9 m². Deze berging is gelegen aan de straatkant. Tevens bevindt zicht hier ook de wasmachine aansluiting.

Doorloop naar de tuin-/slaapkamer van ca. 15 m² welke is voorzien van een zeer hoge plafond, de originele stenen muur, en deels nette gestucte wanden, een geïsoleerde vloer, een toiletruimte met wand- en vloerverwarming, pantry, slaapvliering en een airconditioning unit om te verwarmen en te koelen. Tevens bereik je middels de openslaande deuren de riante achtertuin van circa 10x4meter diep. De ruimte is ook uitstekend te gebruiken als kantoor aan huis/praktijkruimte.

Eerste verdieping:

Middels de stijlvol beklede trap bereik je de ruime en sfeervolle overloop van de bovenwoning. Vanuit de centrale overloop zijn er allerlei doorkijkjes naar de verschillende ruimten. Tevens is op deze verdieping een trapkast aanwezig en een separate toiletruimte voorzien van een mooie natuurstenen achterwand en fonteintje.

Prachtige royale open keuken van ca. 21 m² is voorzien van een (verwarmd!) natuurstenenblad, een ruime eetbar, inductiekookplaat met een ingebouwde afzuigsysteem, Quooker kokend waterkraan, oven met warmtelade en een vaaswasser. Tevens is de keukenruimte voorzien van een houtkachel en biedt het erkertje prachtig vrij uitzicht over het water.

De naastgelegen zeer stijlvolle eetkamer van ca. 7 m² is te bereiken via de overloop en de keuken. Deze kamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een sfeervol balkonnetje (1) van ca. 2 m² met openslaande deuren.

De royale woonkamer achterzijde van circa 27m² is voorzien van grote raampartijen, knusse pelletkachel, prachtige ingebouwde boekenkast en inbouwspots. Tevens beschikt de woonkamer over een doorkijk naar de overloop en de deur naar het terras achterzijde (2) van ca. 9 m².

De gehele vloer van de eerste verdieping vloer is voorzien van sfeervol schelderwerk, een prachtige visgraat parket vloer, gestucte wanden en hoge plafonds met ornamenten en verwarming door de lucht-luchtwarmtepomp.

Tweede verdieping:

Via met leder beklede trapopgang is de overloop 2e verdieping bereikbaar. De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers, badkamer en het terras (a). Tevens is de technische ruimte bereikbaar met de ventilatie warmtepomp-boiler met 240 liter NIBE watervat.

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer (1) ca. 18 m² is voorzien van een airconditioning unit, een grote raampartij en ingebouwde kasten en vast bed.

Aan de voorzijde gelegen royale slaapkamer (2) ca. 18 m² is voorzien van een groot raampartij met uitzicht over het water, airconditioning unit en een inbouwkast. Tevens is deze slaapkamer voorzien van een dakkapel en een inloopkast met badkamer ensuite (2) voorzien van stoom-regendouchecabine.

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (3) ca. 6 m² is tevens voorzien van een dakkapel met raampartij en een ingebouwde kast en bed.

Ruime verzorgde badkamer (1) van ca. 6 m² is voorzien van een douche, wastafelmeubel, ligbad en toilet.

De gehele verdieping is voorzien van verwarming en koeling door middel van airconditioning, sfeervol schilder- en stucwerk, gestucte wanden en plafonds en houten vloeren.

Buitenzijde:

Fijne beschutte achtertuin ca. 3x10m, gesitueerd op het noordwesten.

Afmetingen:

Kantoor-praktijkruimte aan huis begane grond ca. 5.78x2.50m.

Berging begane grond ca. 3.44x2.50m.

Woonkamer ca. 7.04x4.03/3.30m.

Keuken ca. 4.47x4.21m.

Eetkamer ca. 3.35x2.37m.

Balkon (1) ca. 0.80x2.37m.

Balkon-terras (2) ca. 1.78x7.04m.

Slaapkamer (1) ca. 4.14x4.63m.

Slaapkamer (2) ca. 4.85x4.10m.

Slaapkamer (3) ca. 3.19x2.31m.

Badkamer 1. ca. 2.11x2.88m.

Badkamer 2. ca. 1.20x1.50m

Algemeen:

* bouwjaar 1935, woonoppervlakte 168 m², inhoud 670 m³, overige inpandige ruimte 9 m², gebouwgebonden buitenruimte 20 m²;

* de woning is in 2023 algeheel (muv badkamer) gerenoveerd en onder begeleiding van een interieuradviseur gemoderniseerd én professioneel verduurzaamd en beschikt over energielabel energielabel A+++;

* Voordelen energielabel A+++

- laag energieverbruik en dus lage stookkosten

- de woning is gereed voor de toekomst

- door het uitstekende energielabel is er extra leencapaciteit (tot wel € 50.000) en een gunstiger rente percentage;

* schitterende afwerking van de woning;

* gelegen aan de Kattensingel, op een steenworp van het historisch centrum van Gouda;

- * het betreft een prachtige woning net buiten de singel van Gouda en is een beschermd stadsgezicht;
- * Het betreft percelen Gouda, H, nummer 3013, groot ca. 33m² en perceel 3015 gedeeltelijk, groot ca. 30m²
- * wij verwijzen je tot slot naar de "nadere informatie bij het kopen van een onroerende zaak" welke is toegevoegd aan de brochure van deze woning.

Boer Makelaardij kan jou in contact brengen met onze vaste partner Raymond Imbens van Avant Groep Gouda voor een professioneel, onafhankelijk hypotheekadvies, 085-8226222, raymond@avantgroep.nl.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 875.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1935
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	168 m²
Perceeloppervlakte:	63 m²
Inhoud:	670 m³
Overige inpandige ruimte:	9 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	20 m²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, wastafelmeubel, inloopdouche douche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, airconditioning, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	A ppp
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hr glas
Verwarming:	Elektrische verwarming, warmtepomp, houtkachel, pelletkachel
Warm water:	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte

Balkon dakterras:	Balkon, dakterras
Tuin:	Achtertuin

Achtertuint:	40 m ² (10 meter diep en 4 meter breed)
--------------	--

Ligging tuin:	Gelegen op het noordwesten
---------------	----------------------------

Bergruimte

Schuur berging:	Inpandig
-----------------	----------

Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
-----------------------	----------------------

Soort parkeergelegenheid:	Betaald parkeren, parkeervergunningen
---------------------------	---------------------------------------

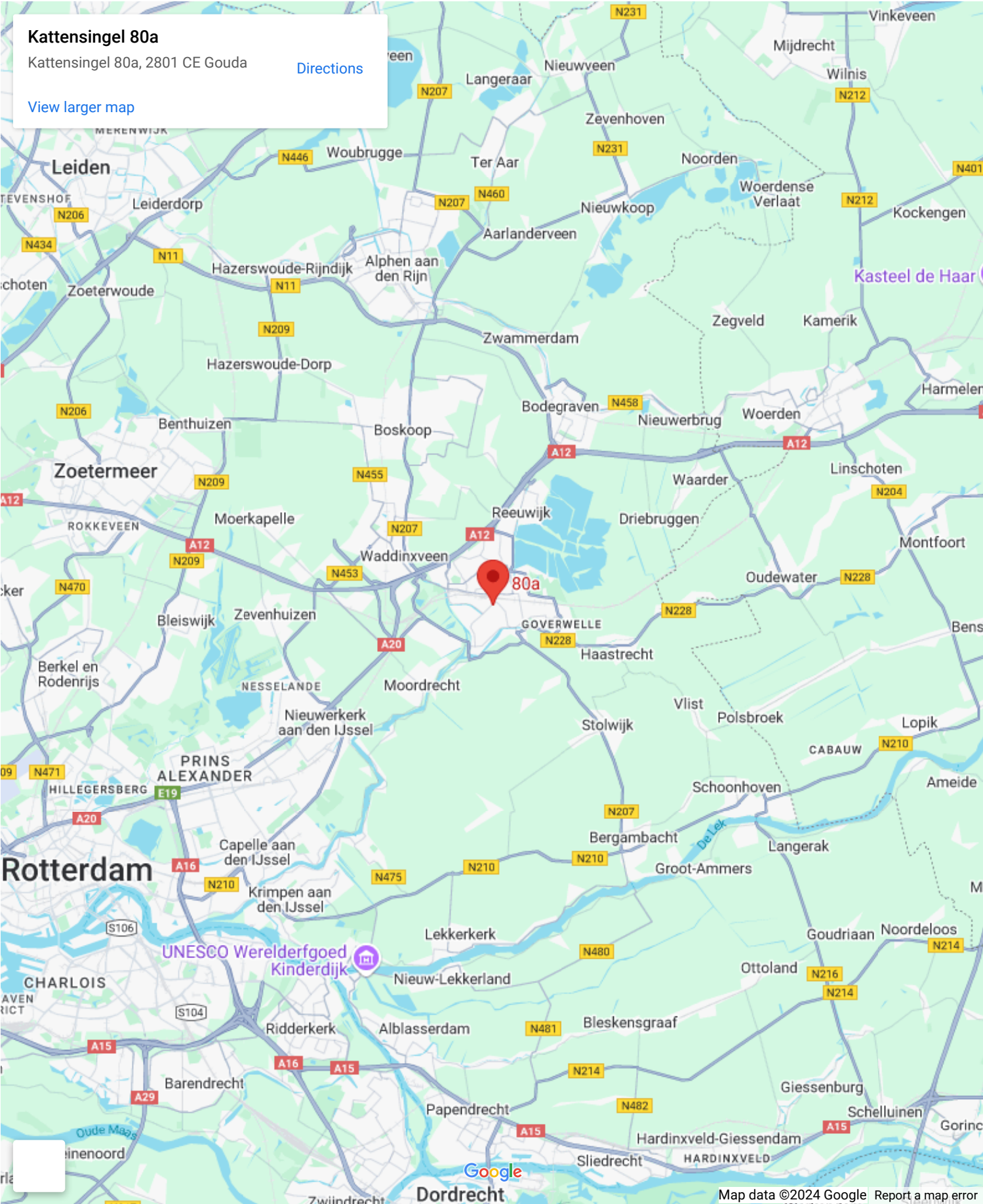
Garage

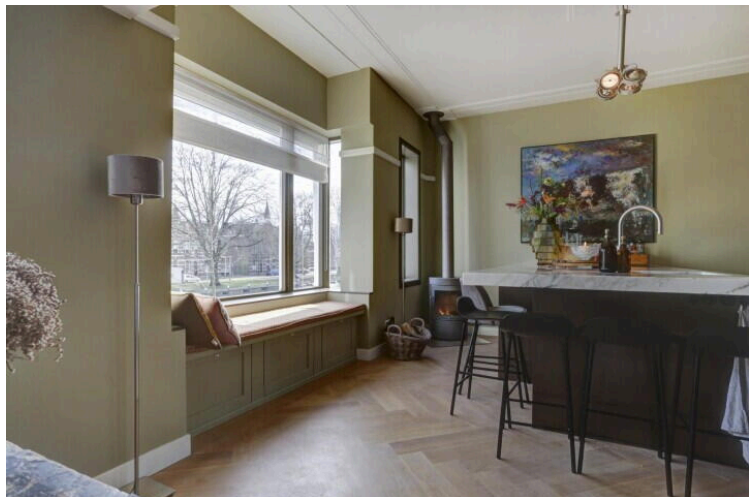
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart



Op de kaart

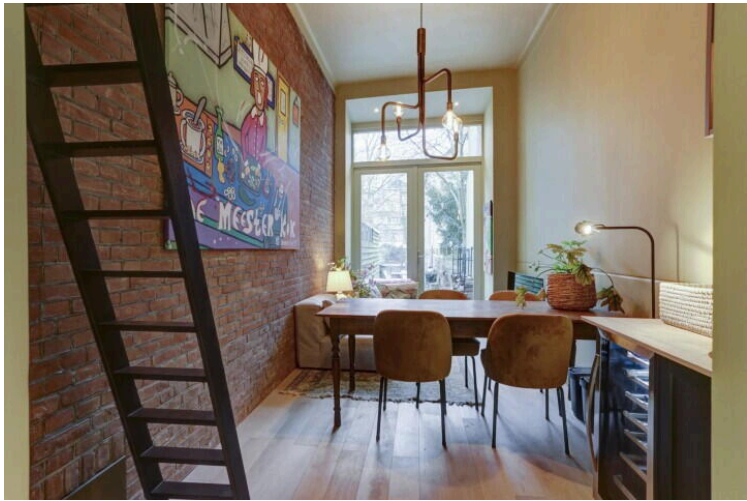
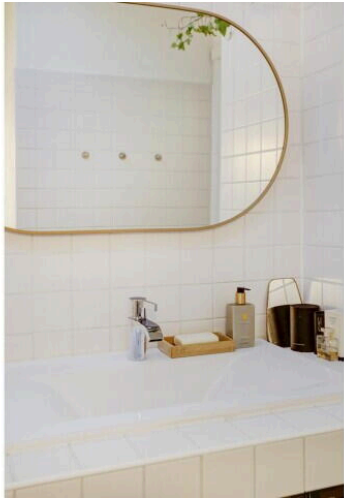
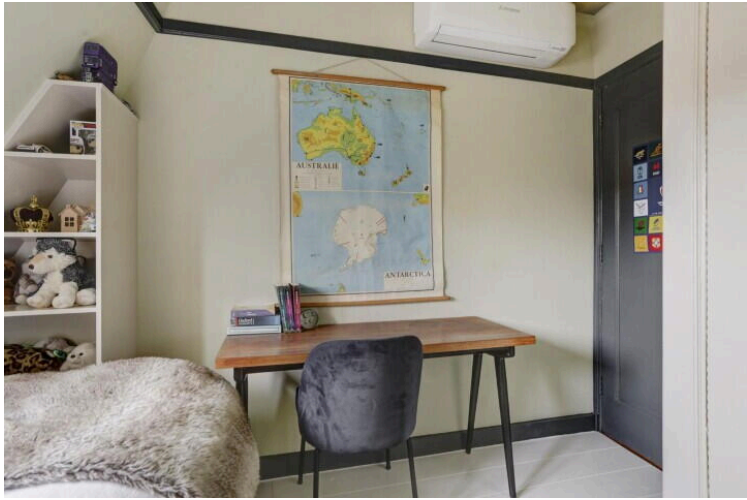






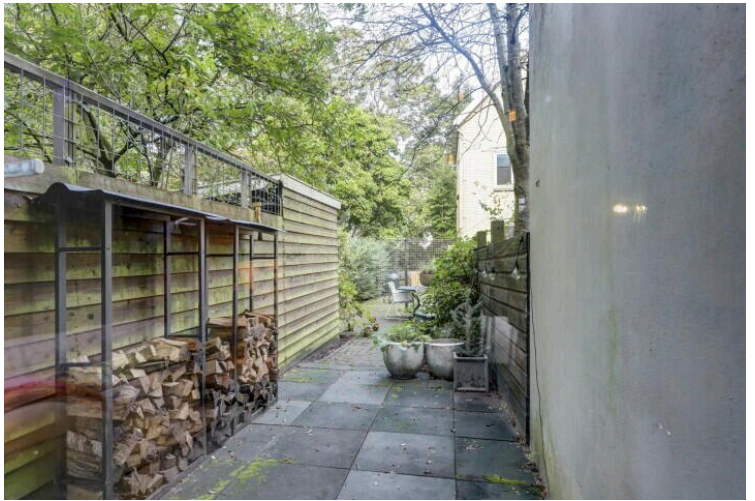


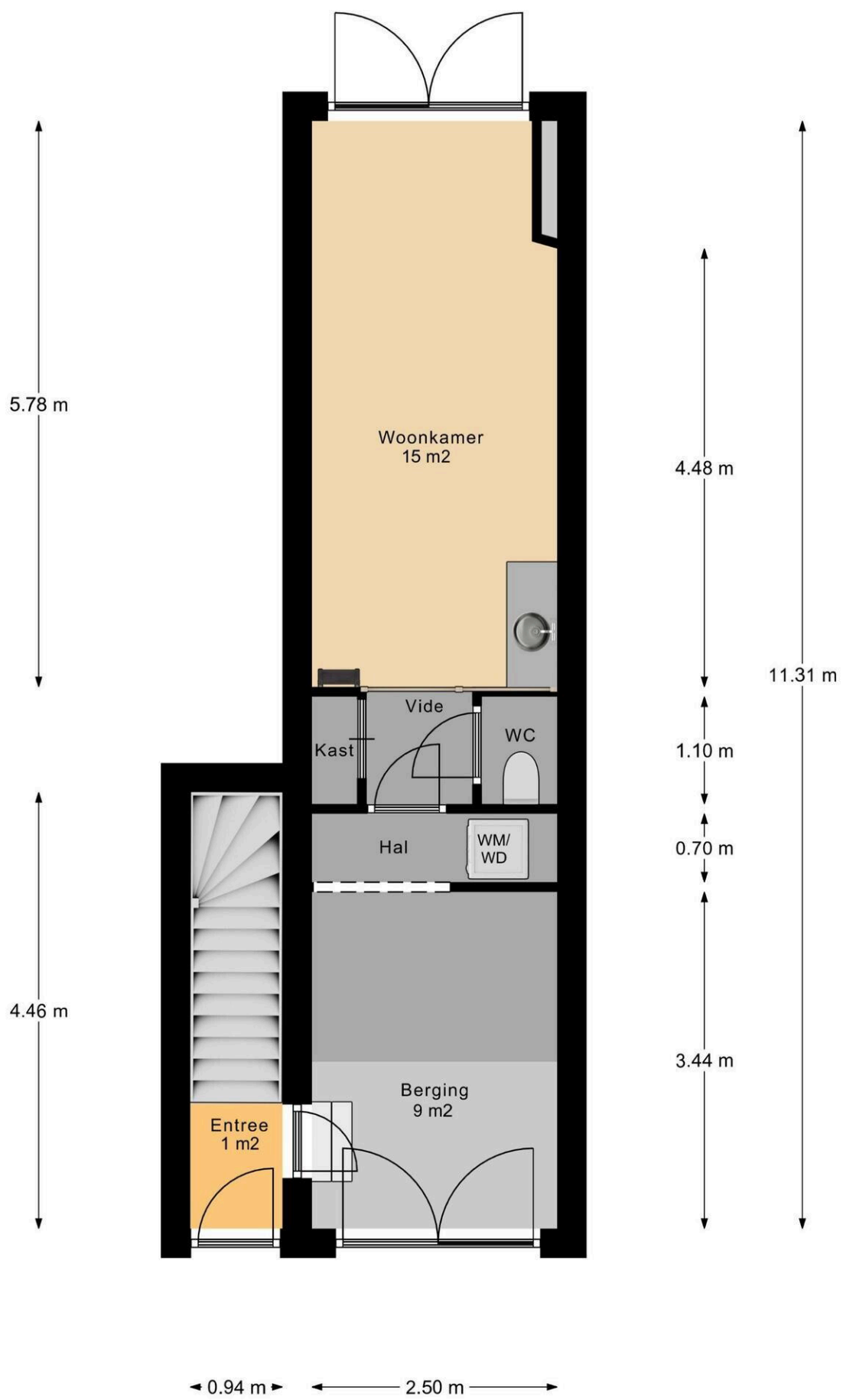
1e Verdieping



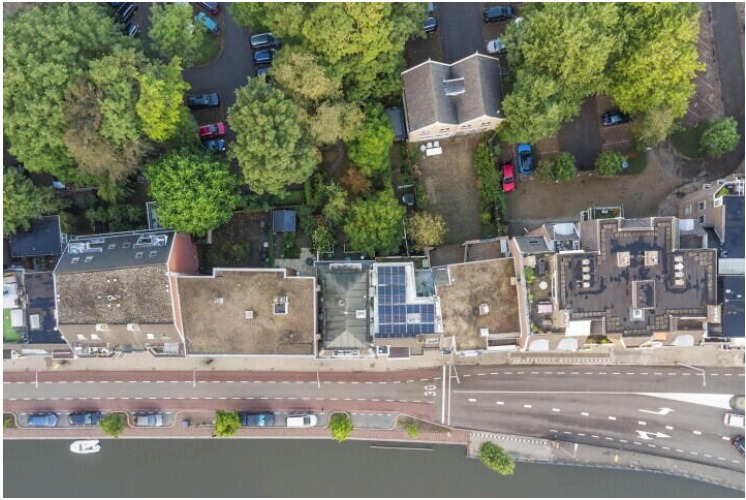


2e Verdieping





Begane Grond



Kattensingel 80 A

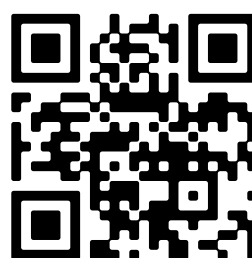
www.kattensingel80a.nl



Boer Makelaardij

Meridiaan 39
2801 DA, Gouda

www.boer-gouda.nl
018 253 8400



📱 Scan Mij!