

# Gouda

Krugerlaan 103 | Vraagprijs € 499.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.KRUGERLAAN103.NL](http://WWW.KRUGERLAAN103.NL)



<b>Type object:</b>	Bovenwoning, appartement
<b>Bouwjaar:</b>	1909
<b>Woonoppervlakte:</b>	122 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	480 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	6 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.krugerlaan103.nl">www.krugerlaan103.nl</a>



[www.vanrijnmakelaars.nl](http://www.vanrijnmakelaars.nl) | 0182 - 748 739

# Omschrijving

## Krugerlaan 103, 2806 ED Gouda

Van Rhijn Makelaars verkoopt:

Krugerlaan 103 – Authentiek wonen in een moderne jas

RIANT, DUURZAAM EN VOL KARAKTER – dat zijn de kernwoorden van deze schitterend COMPLEET GEMODERNISEERDE BOVENWONING met zonnige buitenruimtes en energiebesparende voorzieningen. Een uniek object op een geliefde locatie in Gouda!

Deze stijlvolle maisonnette (ca. 122 m<sup>2</sup>) met liefst 4 (in potentie 5) slaapkamers is verdeeld over de eerste en tweede verdieping van een charmant pand in Jugendstil, gelegen aan de brede, karakteristieke Krugerlaan. Niet voor niets is dit één van de meest gewilde woonstraten van Gouda. De bekende dichter Leo Vroman werd hier geboren (nr. 8), en ook nummer 103 ademt geschiedenis – maar dan met het comfort van nu.

Wonen aan de Krugerlaan is wonen vol allure én voor de liefhebbers van historische panden. Kom langs en laat je verrassen door de unieke combinatie van karakter en kwaliteit.

Indeling en afwerking:

Begane grond:

Eigen entree met vernieuwde meterkast, fraaie trapopgang met sierleuning en sfeervolle traploper naar de eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich handige bergruimte in het voormalige kolenhok.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot het toilet en alle vertrekken. Aan de voorzijde een fijne lichte werkkamer (ca. 6,2 m<sup>2</sup>) – ideaal als thuiswerkplek. De ruimte is v.v. een vaste kast en tussen de groene bladeren van de mooie plataanboom voor het huis tuur je de Krugerlaan over.

De half-open keuken aan de achterzijde is van alle gemakken voorzien: koel-vriescombinatie (ter overname), vriezer, vaatwasser, oven, 5-pitsgasfornuis en volop bergruimte. De voormalige bijkeuken (met groot dakvenster) is bij de keuken getrokken waardoor de opstelling extra uitgebreid is.

De keuken is afgewerkt met een fraai natuurstenen (graniet) werkblad. Op de vloer zijn typische Portugese tegels aangebracht wat voor een verrassend lichtvriendelijk effect zorgt.

De woonkamer is een klassieke kamer-en-suite met schuifdeuren, originele details zoals glas-in-lood, paneeldeuren en siergrepen.

- Zeer lichtvriendelijke zitkamer aan de voorzijde (ca. 17 m<sup>2</sup>) met antieke gashaard en vrij uitzicht over de straat richting de binnenstad met beschutting van sfeervolle plataan.
  - Eetkamer aan de achterzijde (ca. 15,8 m<sup>2</sup>) met twee vaste kasten en toegang tot de serre een heerlijke plek voor een goed boek of kop koffie onder het genot van het ochtend zonnetje.
- De plafondhoogte van ca. 3,15 meter, se en-suite deuren en de authentieke afwerking geven deze verdieping

een royaal en stijlvol karakter.

Deze verdieping is afgewerkt met een duurzame, massief eikenhouten visgraatvloer met kenmerkende bies rondom de wanden.

Tweede verdieping:

Verrassend lichtvriendelijke overloop door een grote dakkoepel en verschaft toegang tot alle vertrekken. Op de overloop vind je ook de inpandige berging met opstelling voor was-/droogcombinatie, combiketel en transformator voor de zonnepanelen.

Aan de voorzijde bevindt zich slaapkamer (1) annex werkkamer (ca. 5,5 m<sup>2</sup>) met toegang tot zonnig balkonnetje (west). Vanuit deze kamer valt je oog direct op de kenmerkende ronde boog van de gevel. Grote slaapkamer (2) ca. 13,2 m<sup>2</sup> aan de voorzijde.

Bijzonder fraaie badkamer (ca. 5,8 m<sup>2</sup>) met mozaïek vloer, inloopdouche, wandradiator en hangend toilet. Vanwege de secuur uitgekozen kleurstelling, de aankleding en het lichtinval vanuit de dakkoepel is dit een zeer behaaglijke badkamer te noemen.

Ruime slaapkamer (3) ca. 8,7 m<sup>2</sup> aan de achterzijde en toegang tot balkon. Een heerlijk plekje waar je in rust en privacy kunt genieten of uitrusten.

Aan de achterzijde bevindt zich nog een vierde slaapkamer (4) van ca. 7.8m<sup>2</sup>.

De verdieping is afgewerkt met geoliede houten planken, gladde wanden en plafond en oogstrelende authentieke deuren.

Complete modernisering:

In 2014 heeft dit object een algehele modernisering ondervonden waarbij het appartement vanuit een casco staat opnieuw en volledig is opgebouwd. Mét behoud van originele details zoals marmeren schouw, geornamenteerde stuc plafonds, glas-in-lood schuifdeuren en halfgebogen bovenramen met antiek glas aan (voorzijde).

Ook alles op het gebied van elektra, de verwarmingsinstallatie (en radiatoren) en alle raamkozijnen zijn destijds vervangen.

Algemeen onderhoud & bijzonderheden

- Voorgevel gezandstraald en geïmpregneerd (2017)
- Dakbedekking hoofdbouw vernieuwd (2020)
- Inspectie fundering in 2016: goedgekeurd (rapport aanwezig)
- De voorzijde is uitgerust met fraaie markiezen;

Vereniging van Eigenaren:

De woning valt onder een kleinschalige, actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaren (Krugerlaan 101 t/m 107). Maandelijks bijdrage € 204,- voor o.a. opstalverzekering, onderhoud buitenzijde en reservering groot onderhoud.

#### Kenmerken:

- Bouwjaar: ca. 1909
- Woonoppervlakte: ca. 122 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 480 m<sup>3</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 5,5 m<sup>2</sup>
- Energielabel: in aanvraag

Overdracht: in overleg

#### Over de Krugerlaan en omgeving:

De Krugerlaan is een van de meest karakteristieke en geliefde lanen van Gouda, gelegen in de populaire wijk Kort Haarlem, op loopafstand van zowel het gezellige stadscentrum als het NS-station. De straat is begin 20e eeuw aangelegd en dankt haar charme aan de ruime opzet, volwassen bomen en de fraaie Jugendstil-architectuur die nog altijd goed zichtbaar is in de gevels. De wijk ademt historie: hier zijn veel originele details bewaard gebleven en wonen voelt er nog echt 'Gouds'. De bekende dichter Leo Vroman werd in 1915 geboren op nummer 25 van deze straat, wat bijdraagt aan de culturele waarde van de omgeving. In de directe nabijheid vind je winkels, scholen, speeltuinen, horeca en sportvoorzieningen. Alles wat je nodig hebt, ligt op een paar minuten fietsen. De ligging is ideaal voor wie centraal wil wonen in Gouda, maar toch de rust en het karakter van een oude stadswijk zoekt.

#### 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. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie."

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 499.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage vve:	€ 204 p/m

## Bouw

Object type:	Bovenwoning, appartement
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1909
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	122 m²
Inhoud:	480 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	6 m²

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam

## Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Muurisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Gas gestookt uit 2014 (eigendom)

## Buitenruimte

Tuin:	Geen tuin
-------	-----------

## Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, parkeervergunningen
---------------------------	--

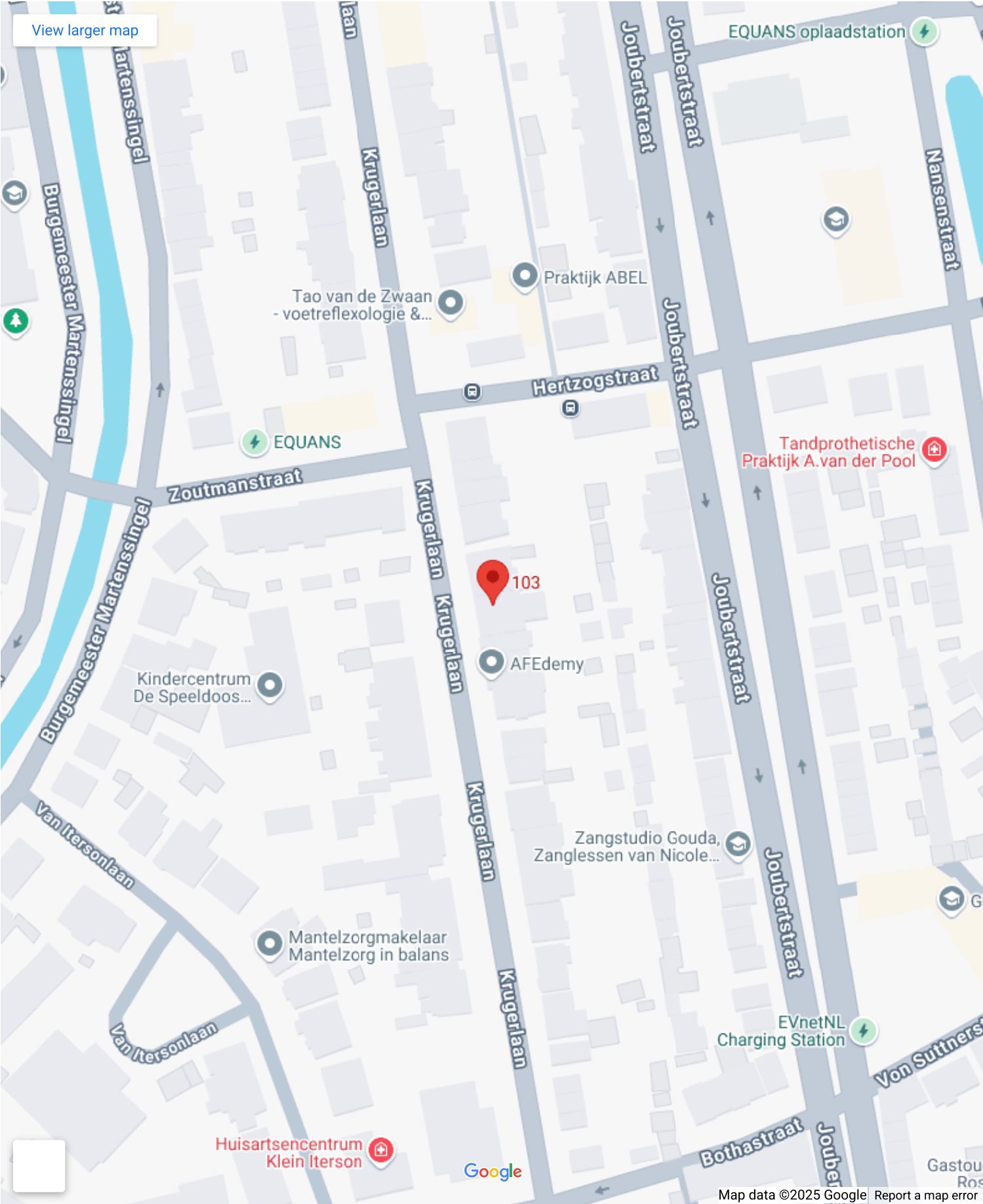
Garage

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

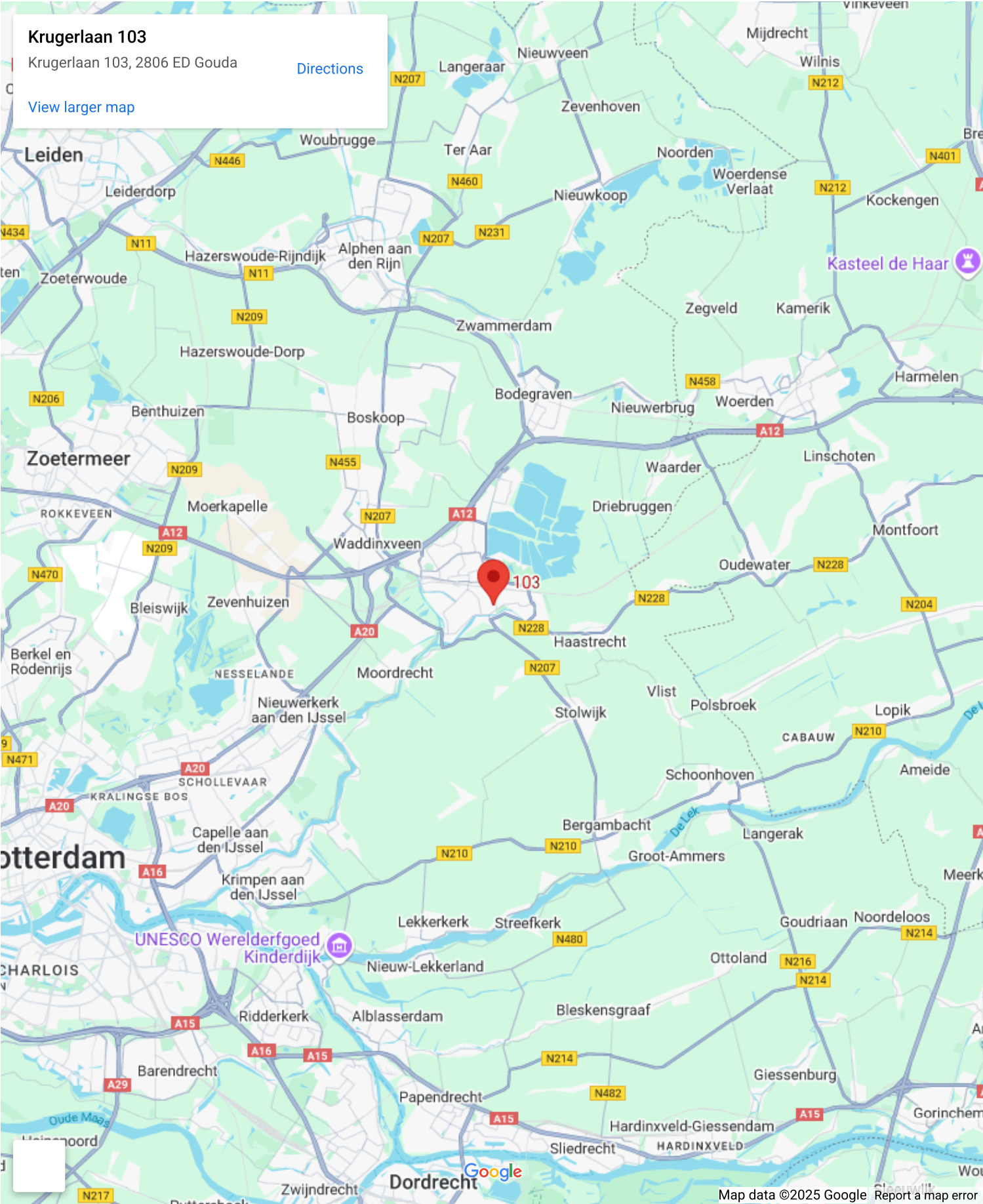
VvE Checklist

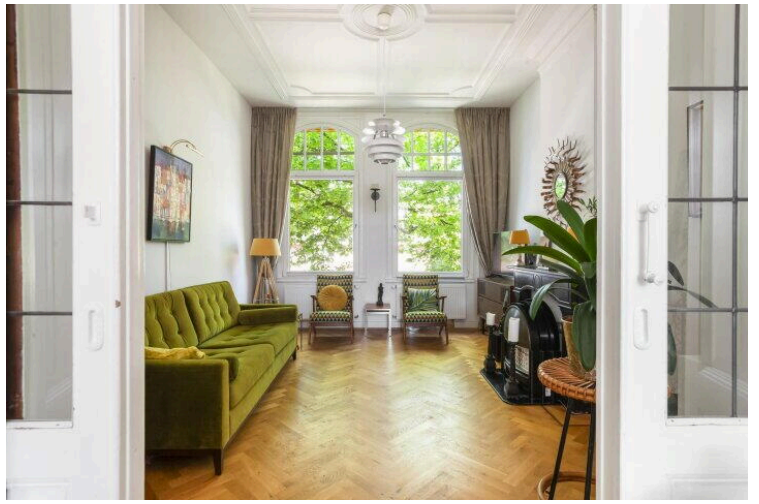
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja, € 204 p/m
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

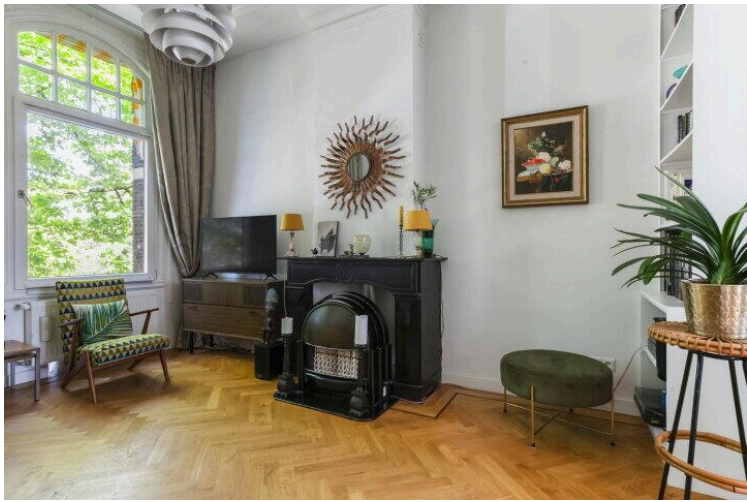
# Op de kaart

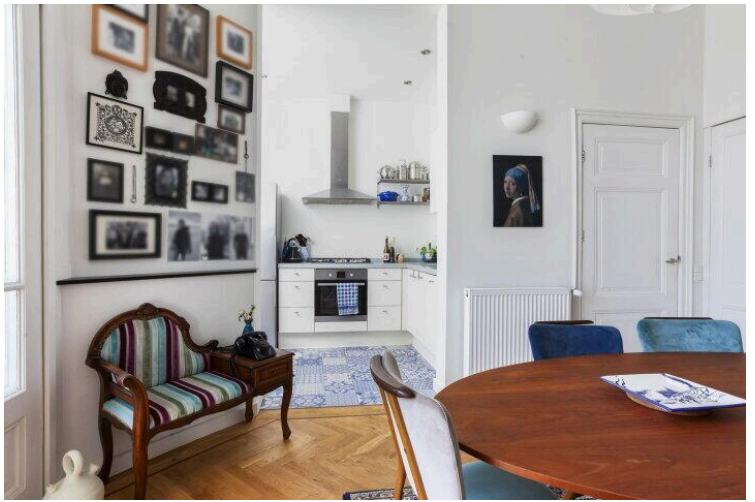


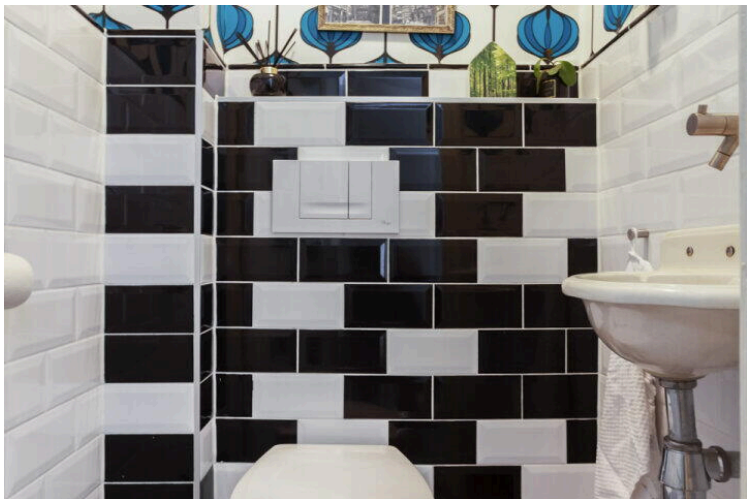
# Op de kaart



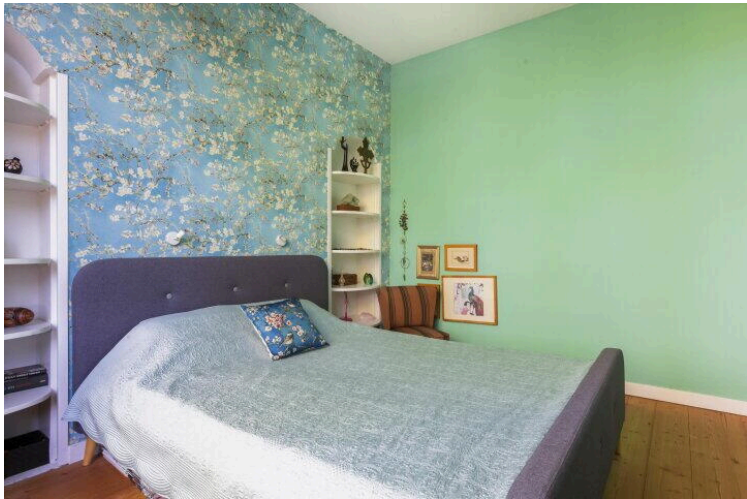
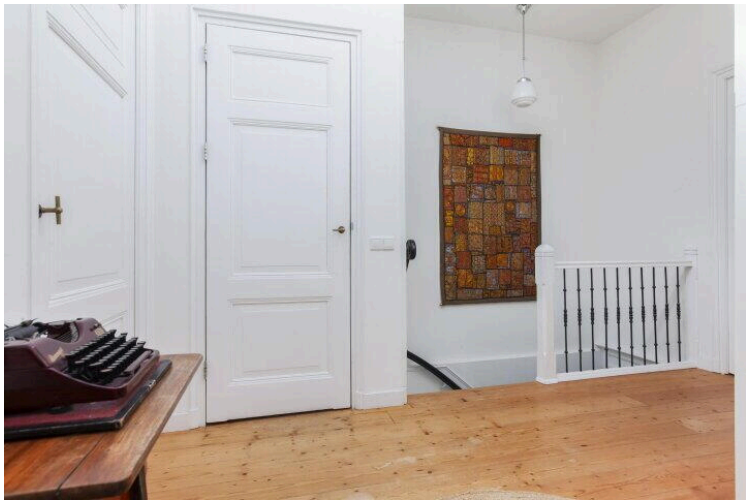
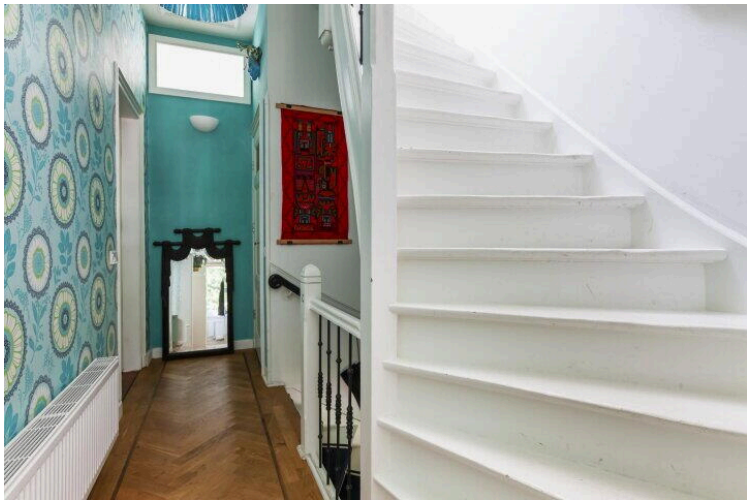


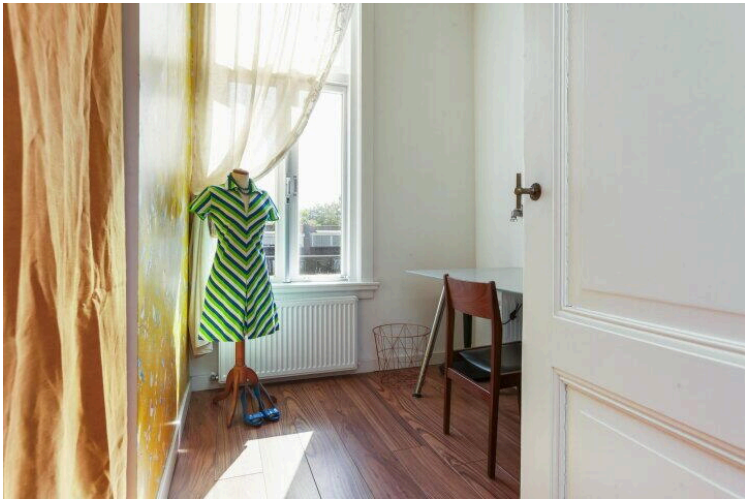
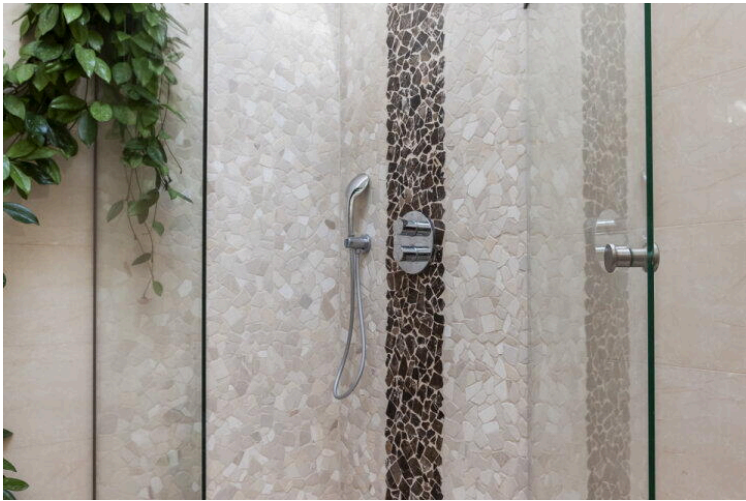
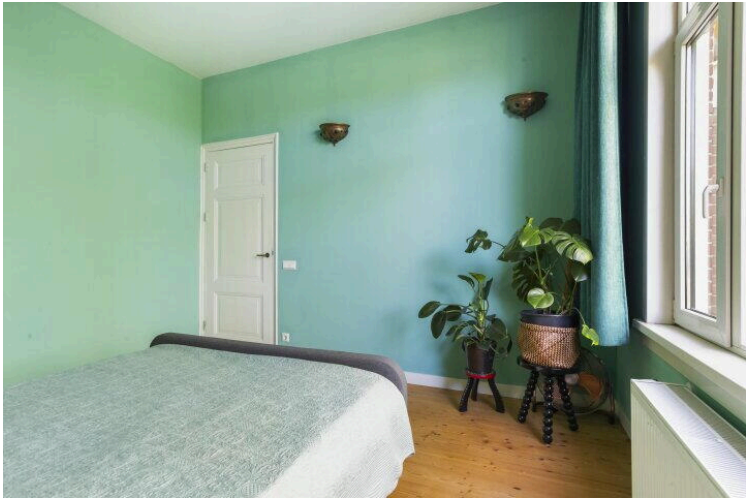


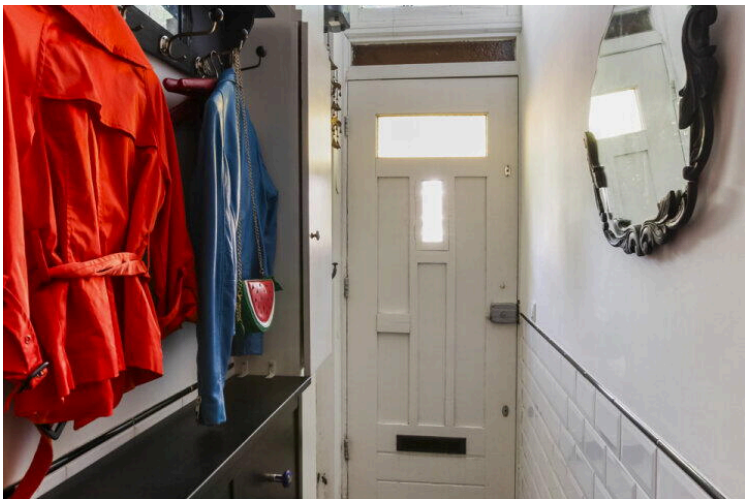
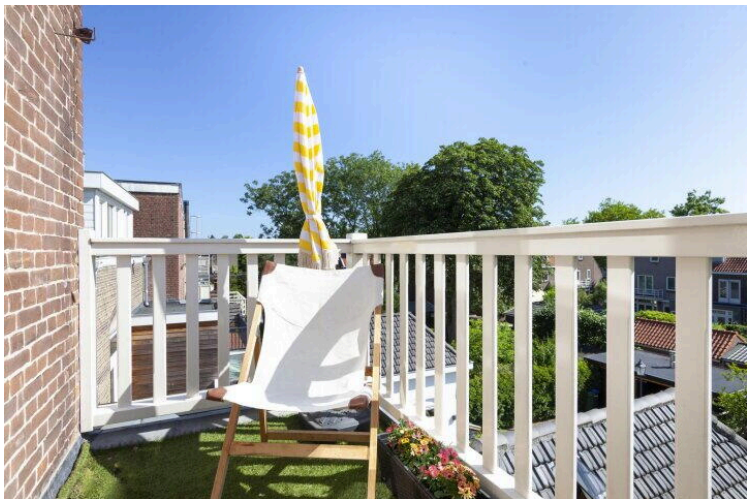
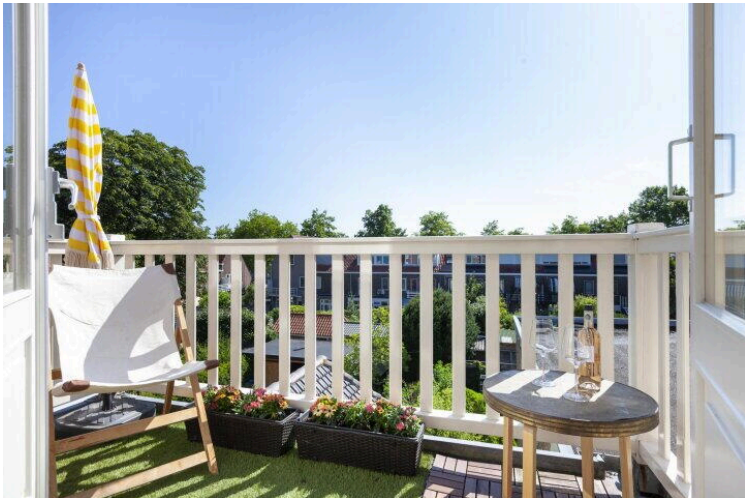
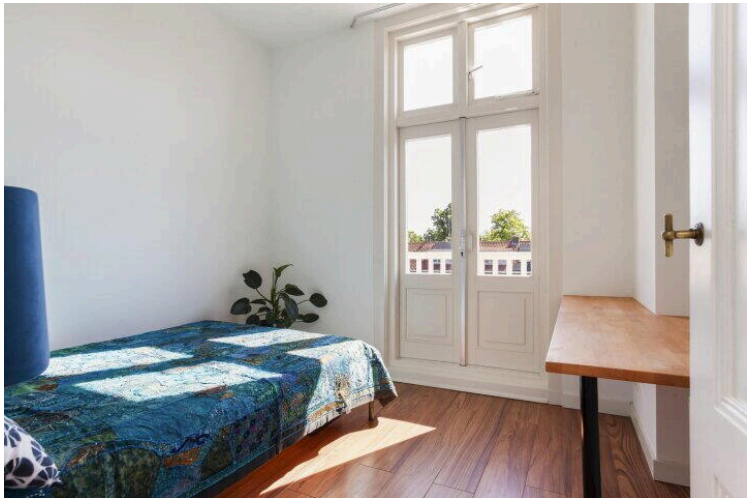
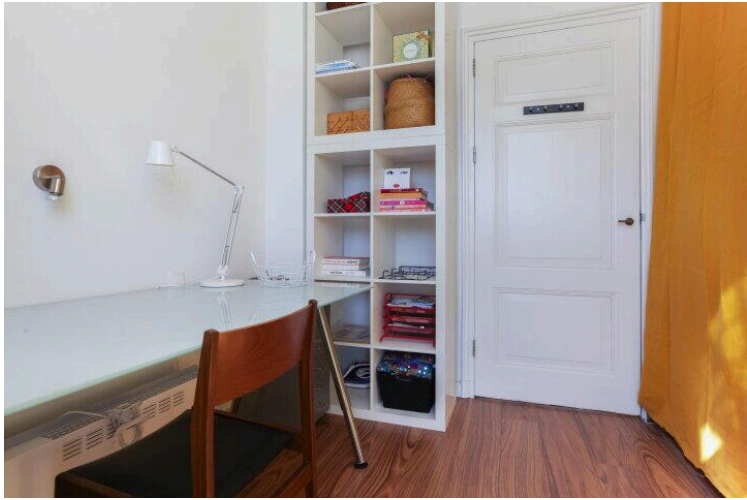


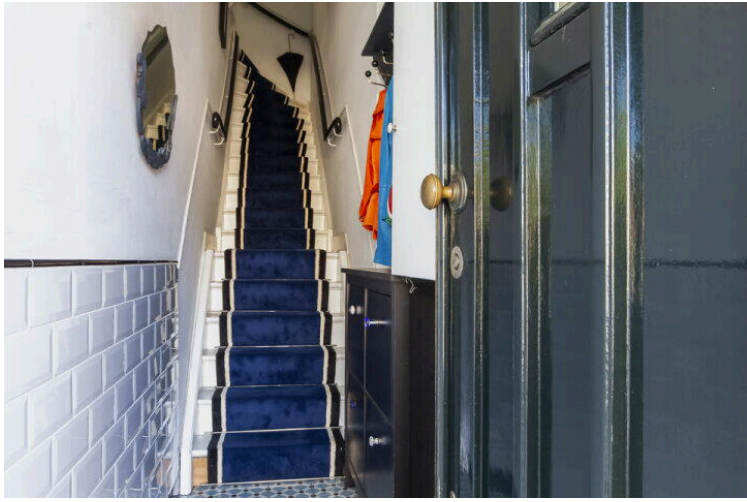














**Krugerlaan 103**

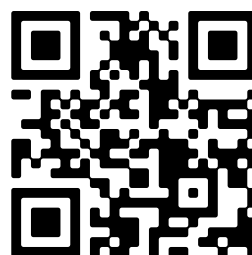
[www.krugerlaan103.nl](http://www.krugerlaan103.nl)



## **Van Rhijn Makelaars**

van Limburg Stirumstraat 2  
2805 BD, Gouda

[www.vanrhijnmakelaars.nl](http://www.vanrhijnmakelaars.nl)  
0182 - 748 739



📱 Scan Mij!