

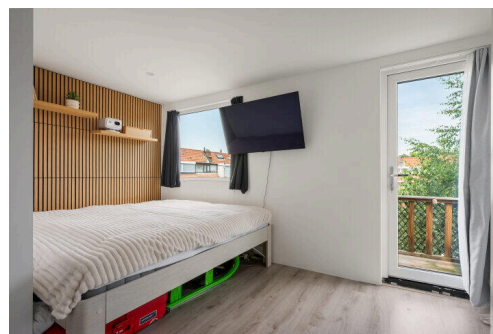
# Gouda

Tollensstraat 8 | Vraagprijs € 345.000 k.k.

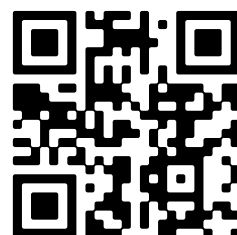


## BESCHIKBAAR

[WWW.TOLLENSSTRAAT8.NL](http://WWW.TOLLENSSTRAAT8.NL)



<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1926
<b>Woonoppervlakte:</b>	76 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	56 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	269 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	4 kamers (3 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://owb.nu/tollensstraat8">owb.nu/tollensstraat8</a>



# Omschrijving

**Tollensstraat 8, 2802 LM Gouda**

Van Rhijn Makelaars presenteert:

**VERRASSEND RUIME A+ WONING MET 3 SLAAPKAMERS, ZONNIG ROYAAL BALKON EN 10 ZONNEPANELEN MET RECENT GEREALISEERDE OPBOUW!**

In het hart van de kindvriendelijke wijk Korte Akkeren bevindt zich deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden tussenwoning met achtertuin én royaal balkon. De woning ligt op een centrale en gunstige locatie, op korte afstand van winkels, scholen, het centrum van Gouda en diverse uitvalswegen.

Deze instapklare woning onderscheidt zich door de recent gerealiseerde extra verdieping, royaal balkon, dubbele dakkapellen en drie ruime slaapkamers. Dankzij de uitstekende isolatie en de aanwezigheid van triple glas, gedeeltelijke vloerverwarming en 10 zonnepanelen beschikt de woning over een energielabel A+. Ook als extra luxe beschikt deze woning over een sauna!

Bouwjaar: 1926

Woonoppervlakte: ca. 76 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 269 m<sup>3</sup>

Energielabel: A+

## Indeling

### Begane grond

Via de entree betreedt u de woning. Hier bevinden zich de uitgebreide meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De lichte woonkamer is voorzien van een fraaie laminaatvloer en profiteert van veel daglicht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De kunststof kozijnen zijn uitgevoerd met HR+++ (triple) beglazing. De begane grond wordt comfortabel verwarmd middels vloerverwarming en infraroodpanelen. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, koel-vriescombinatie, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Op de begane grond bevinden zich tevens de badkamer en een separate toiletruimte. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel, handdoekradiator en mechanische ventilatie.

### Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dubbele dakkapel met kunststof kozijnen. Daarnaast bevindt zich hier een praktische ruimte die uitstekend gebruikt kan worden als inloopkast, met extra bergruimte achter de knieschotten. De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens ruim van opzet, voorzien van kunststof kozijnen en biedt directe toegang tot het royale balkon.

### Tweede verdieping

De recent gerealiseerde tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de overloop bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en de cv-installatie (2020). De derde slaapkamer is een volwaardige, sfeervolle ruimte en beschikt over een recent geplaatste sauna. Daarnaast zorgen de op maat gemaakte vaste kasten voor volop praktische bergruimte.

#### Afmetingen

Woonkamer: ca. 6,00 x 3,43 m

Keuken: ca. 2,42 x 3,43 m

Slaapkamer 1: ca. 2,56 x 2,56 m

Slaapkamer 2: ca. 4,50 x 2,18 m

Slaapkamer 3: ca. 3,00 x 3,00 m

Tuin: ca. 2,12 x 3,58 m

Balkon: ca. 1,50 x 4,22 m

#### Bijzonderheden

- Recent gerealiseerde opbouw (2025)
- Drie ruime slaapkamers
- CV-ketel uit 2020
- 10 zonnepanelen (eigendom)
- Energielabel A+
- Nieuwe groepenkast
- vernieuwde en geïsoleerde begane grondvloer
- Kunststof kozijnen met grotendeels triple glas
- Vloerverwarming op de begane grond
- achtertuin en royaal balkon aan de achterzijde
- Sauna op de tweede verdieping
- Achtertuin én royaal balkon
- Gelegen in het karakteristieke en geliefde Korte Akkeren
- Op korte afstand van winkels, scholen, sportverenigingen, medisch centrum en overige dagelijkse voorzieningen

Tot slot wil de bewoner zelf nog graag iets meegeven.

“Wij hebben de woning de afgelopen jaren stap voor stap aangepakt met het idee om er een comfortabele, energiezuinige en instapklare woning van te maken. Door de opbouw is er veel extra ruimte ontstaan en beschikt de woning nu over drie slaapkamers. Vooral de combinatie van energielabel A+, vloerverwarming, zonnepanelen en de vernieuwde afwerking maakt het huis prettig in dagelijks gebruik. Voor ons is dit altijd een woning geweest waar veel meer in zit dan je vanaf de straat direct verwacht. We hopen dat de volgende bewoners hier net zo fijn kunnen wonen als wij.”

Bent u op zoek naar een energiezuinige, verrassend ruime en instapklare woning op een centrale locatie? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard!

#### Disclaimer:

Dit woonhuis is ingemeten middels de NEN2580 en is voorzien van een gecertificeerd meetcertificaat. 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:	€ 345.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1926
Soort dak:	Plat dak bedekt met overig

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	76 m²
Perceeloppervlakte:	56 m²
Inhoud:	269 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m²

## Indeling

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

## Energie

Energielabel:	A+
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel, doorstroomboiler
Cv ketel:	Remeha combiketel gas gestookt uit 2020 (eigendom)

## Buitenruimte

Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	11 m² (3 meter diep en 4 meter breed)

Ligging tuin:

Gelegen op het noordoosten

## Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

Parkeervergunningen

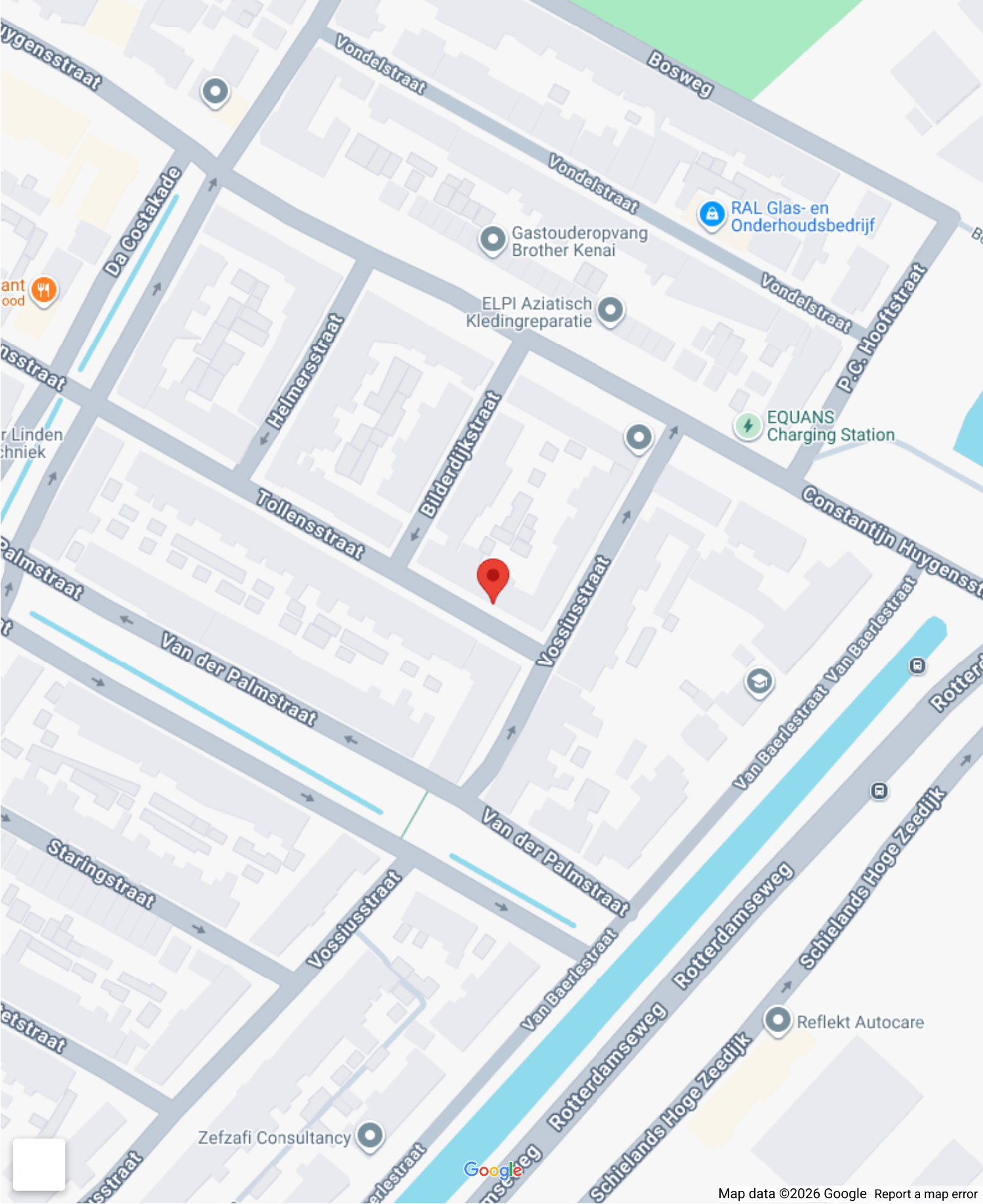
## Garage

Soort garage:

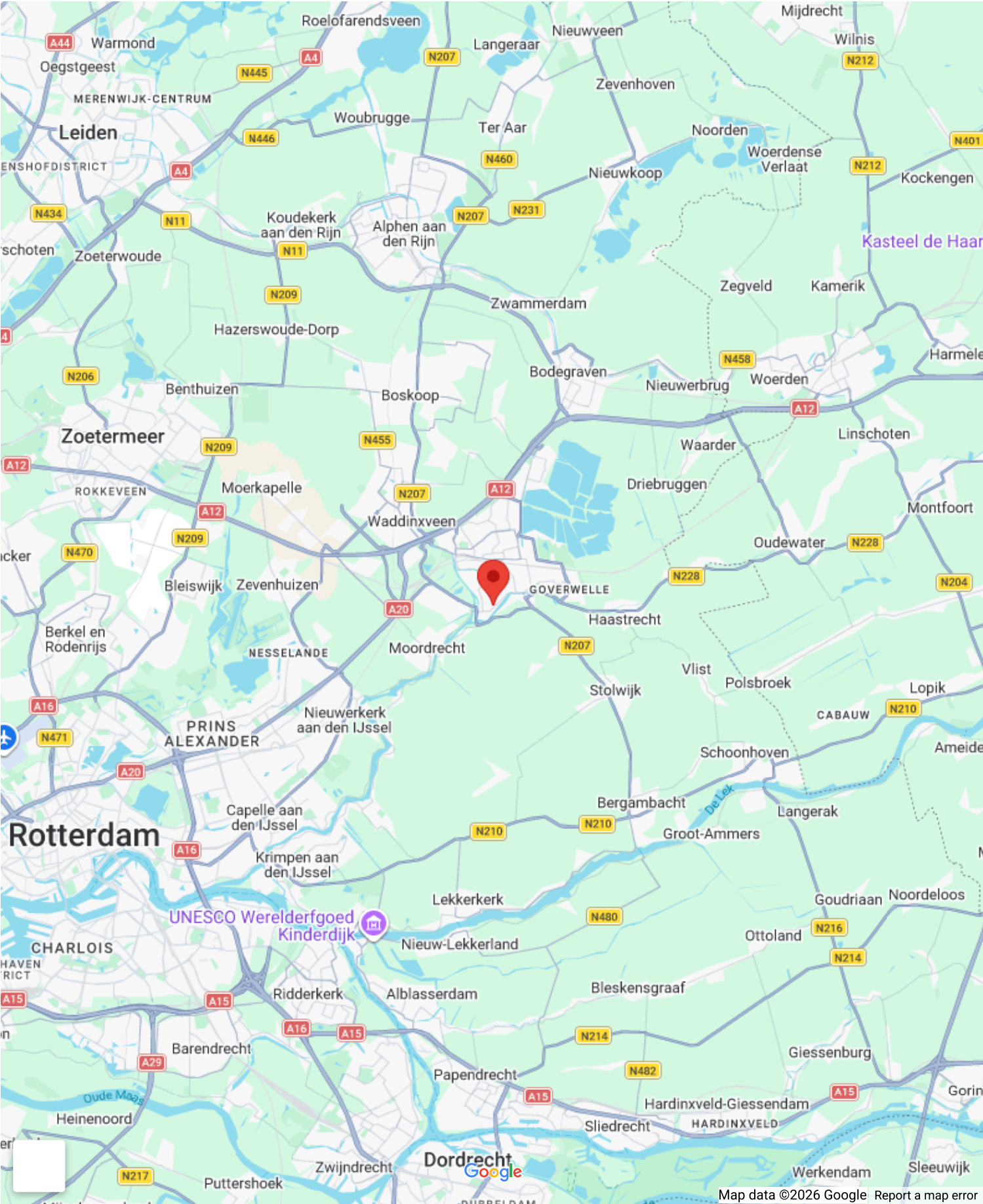
Geen garage



# Op de kaart



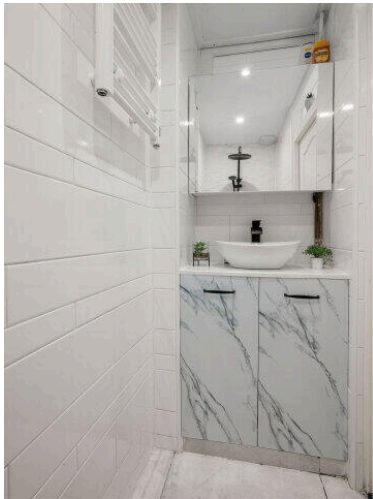
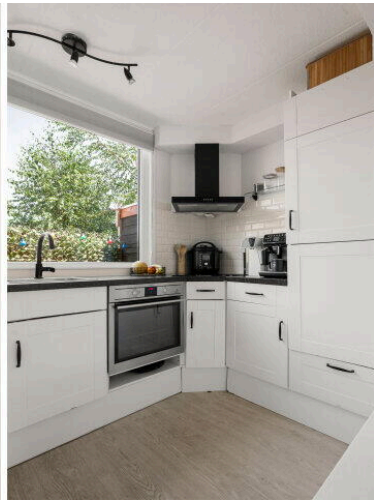
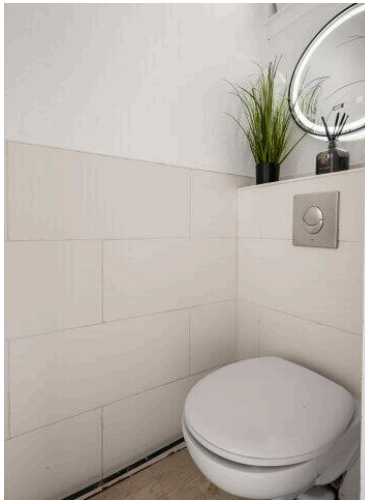
# Op de kaart



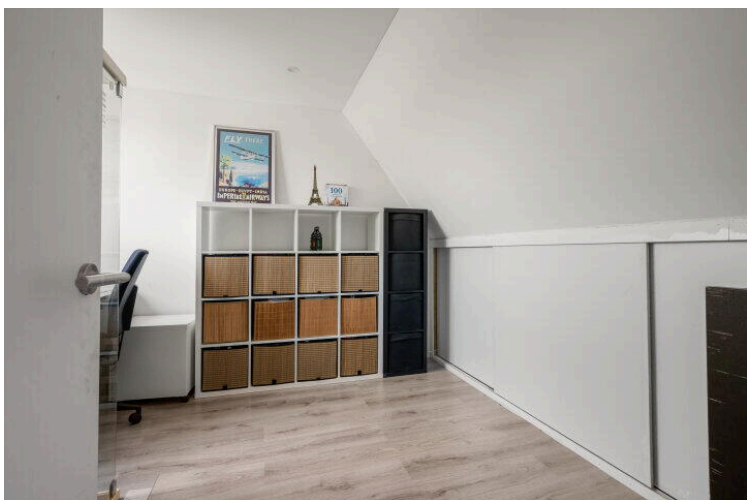
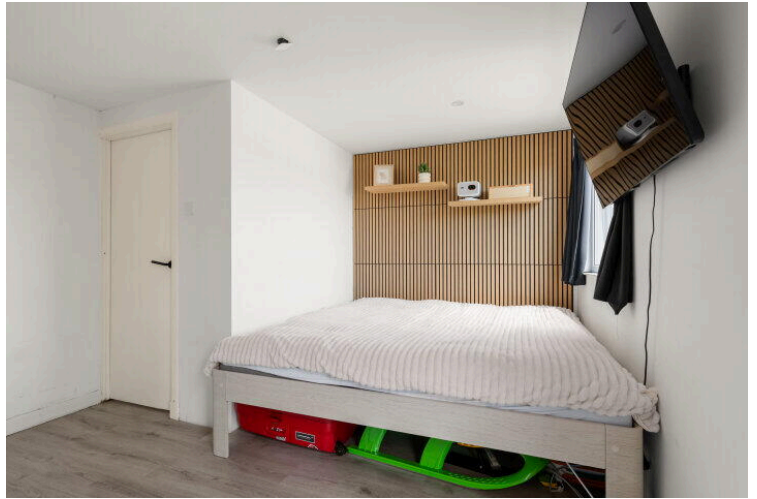










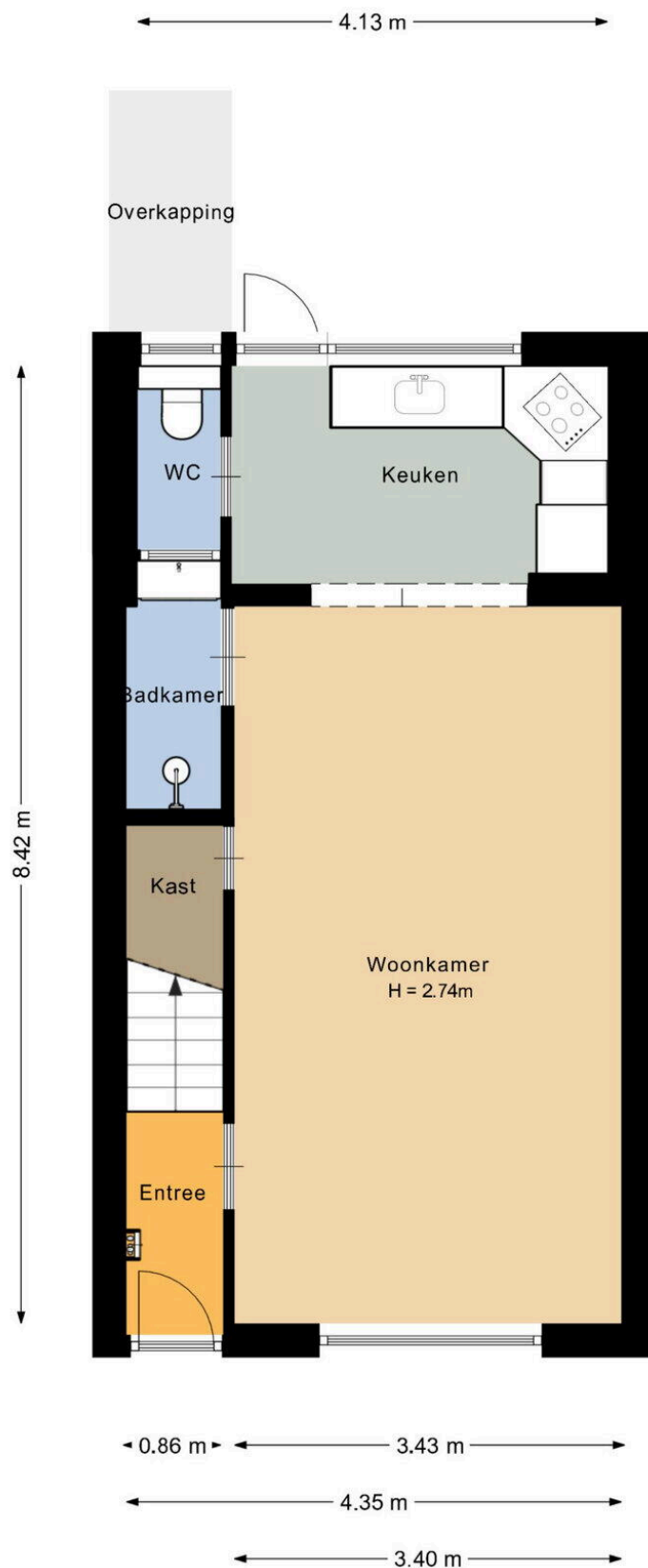




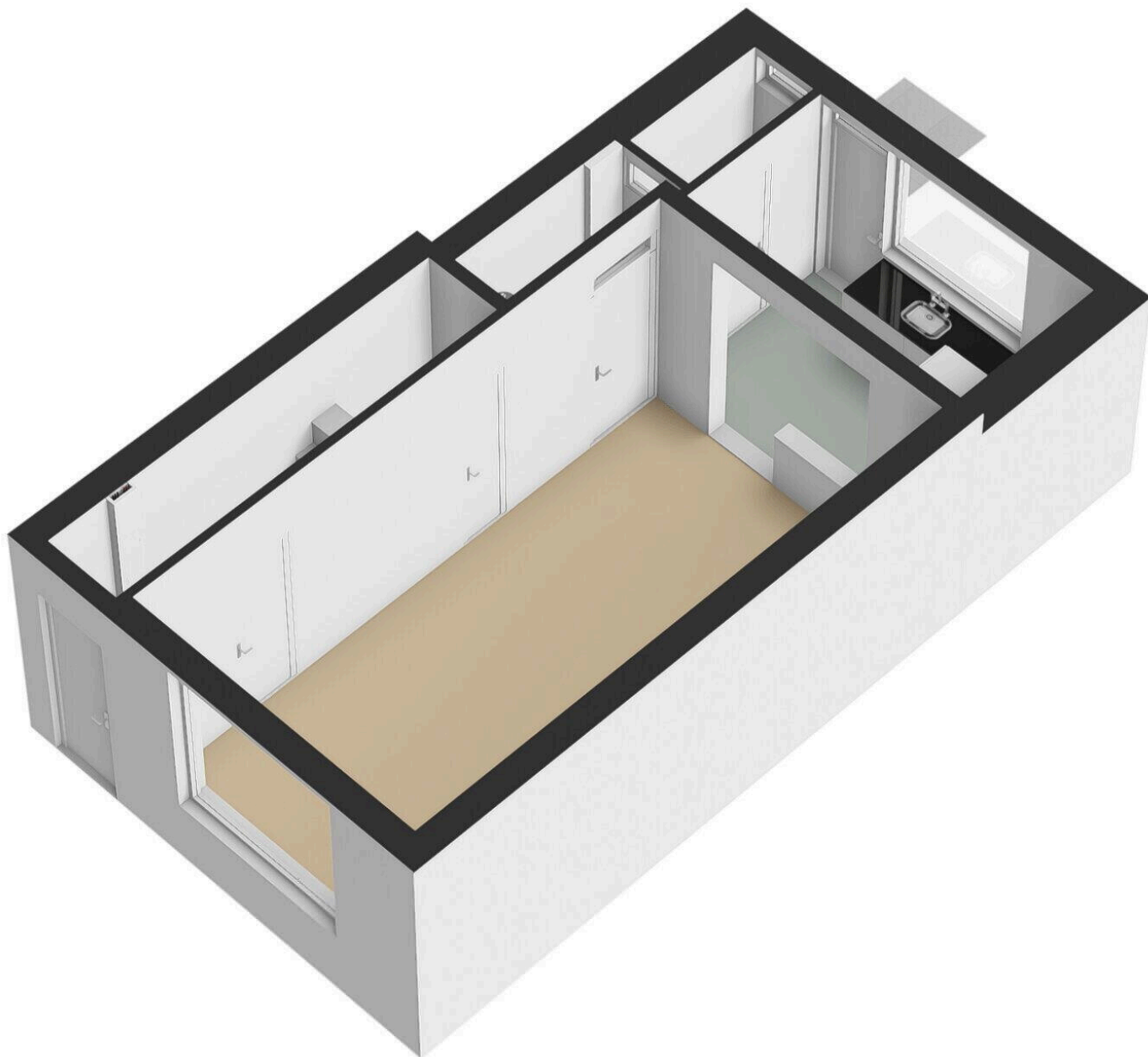




# Tollensstraat 8, Gouda Begane grond

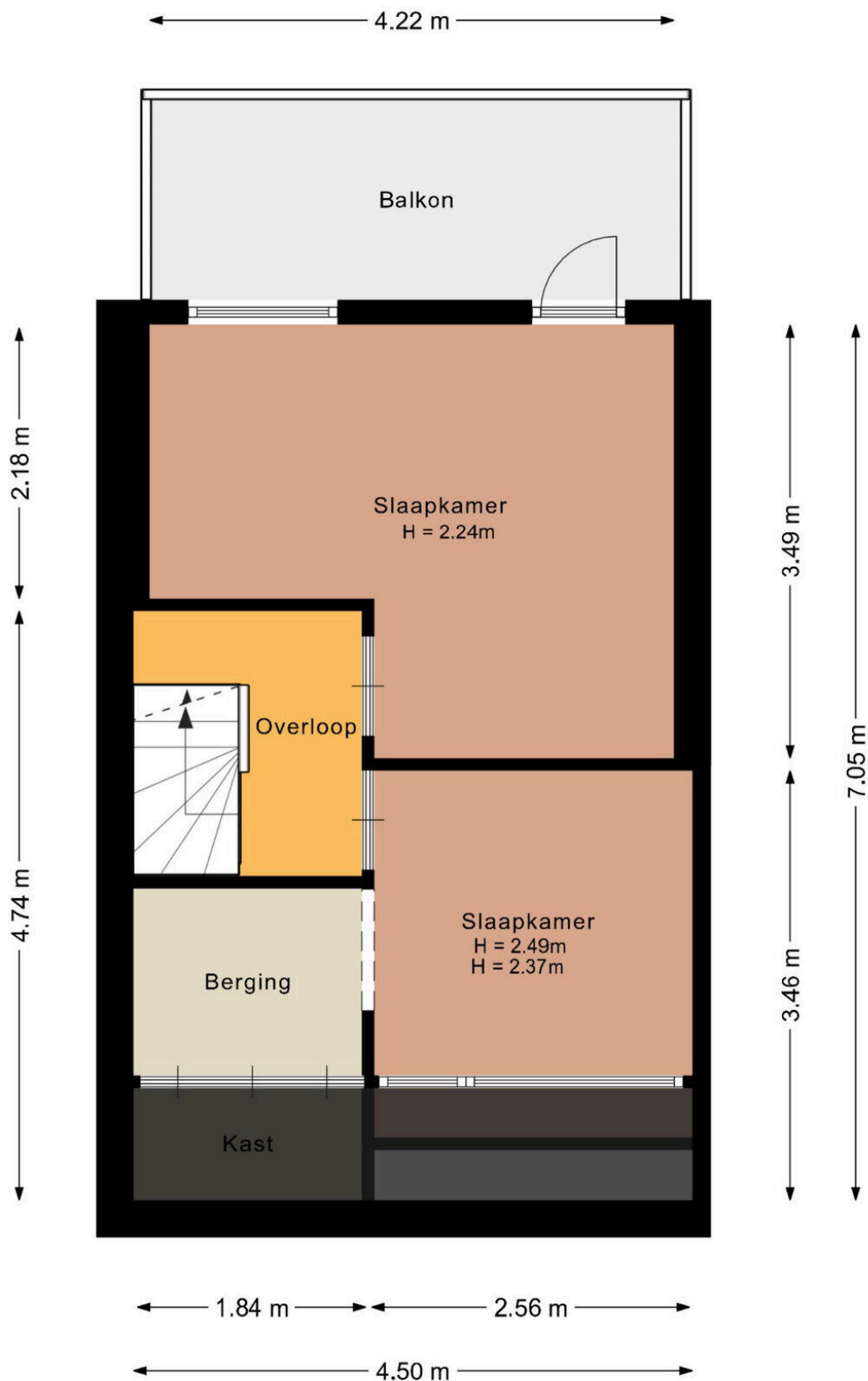


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

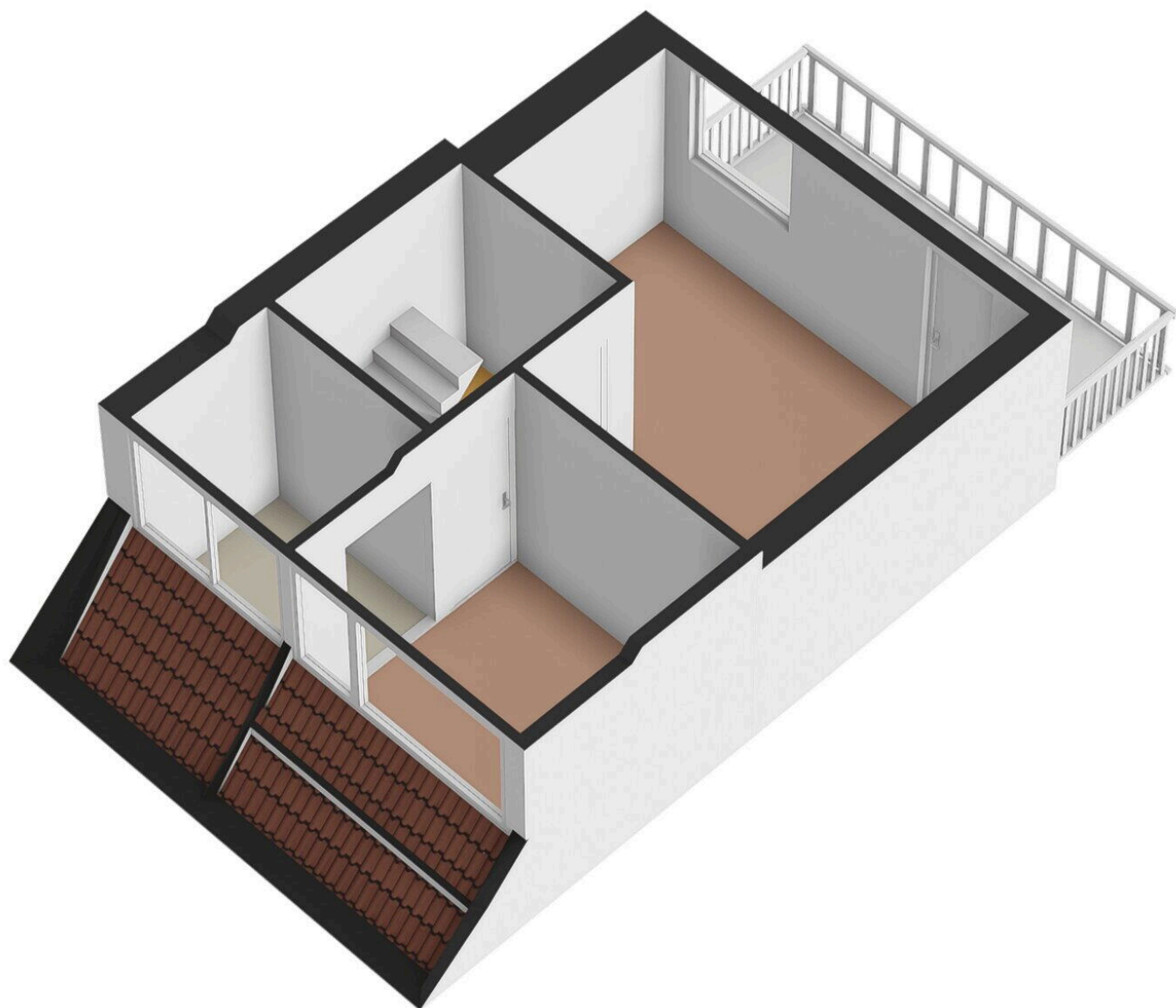


# Tollensstraat 8, Gouda

## Eerste verdieping

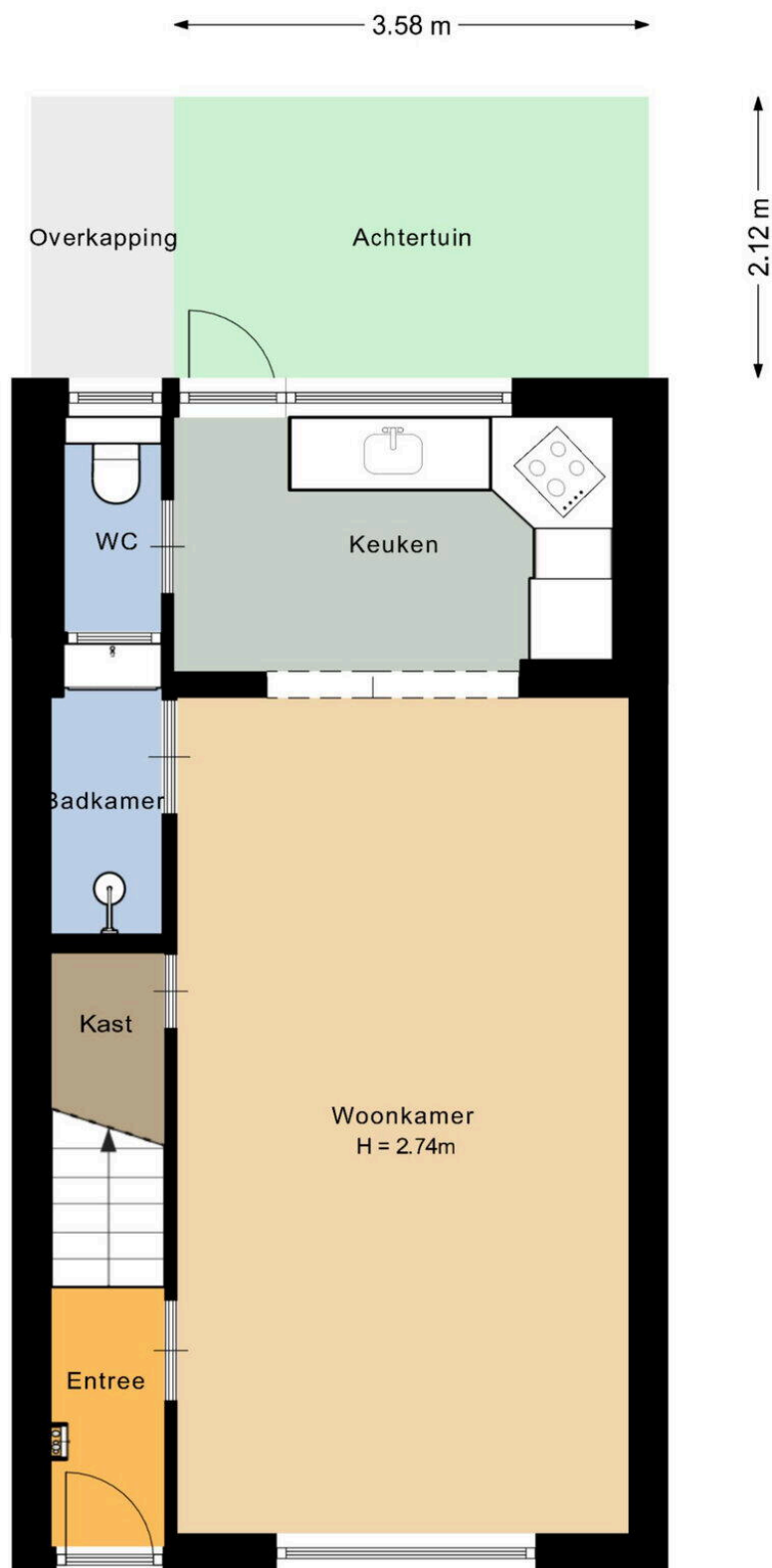


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl



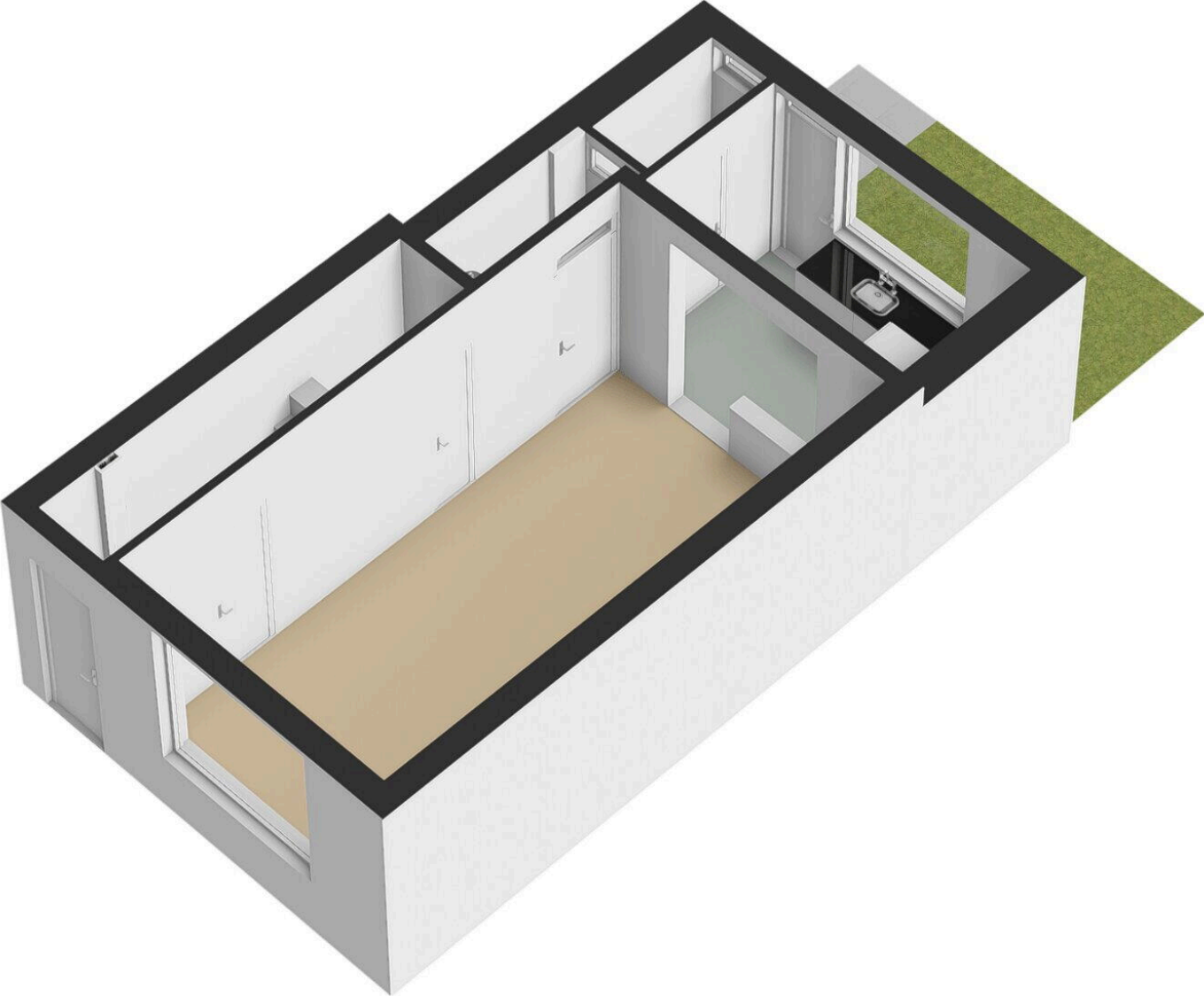


## Tollensstraat 8, Gouda Situatie

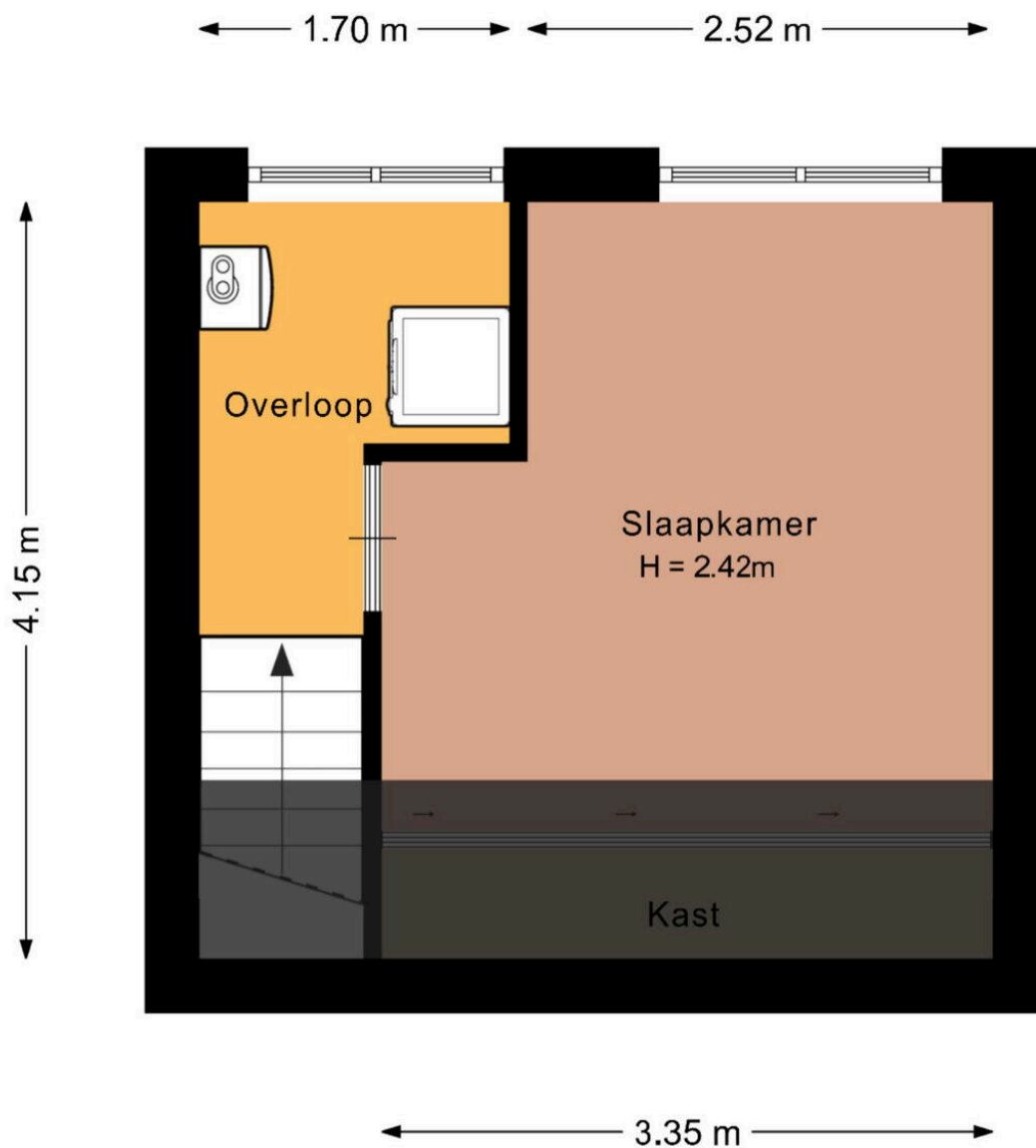


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.vistaview.nl

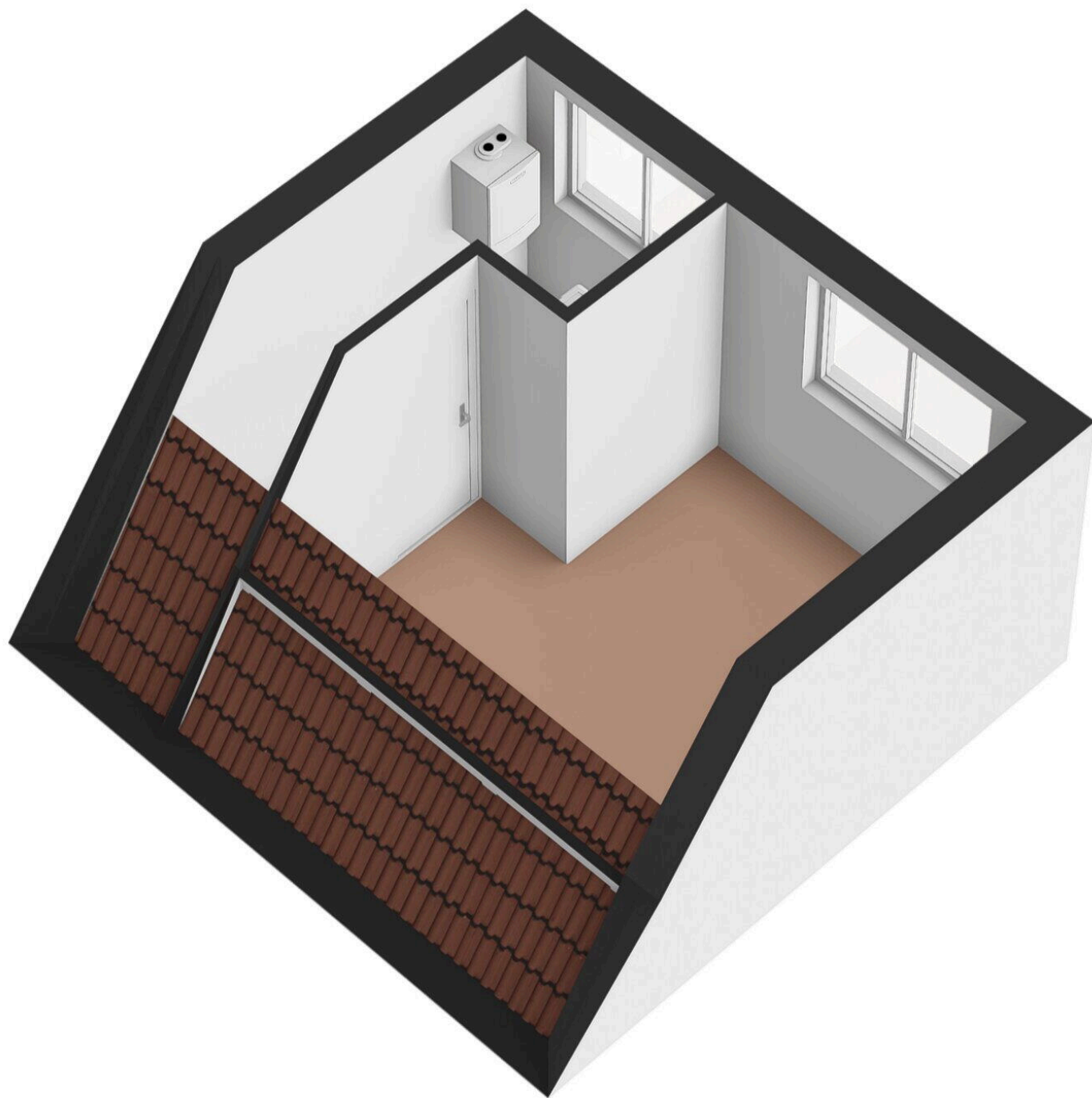


## Tollensstraat 8, Gouda Tweede verdieping



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

© [www.vistaview.nl](http://www.vistaview.nl)





**Tollensstraat 8**

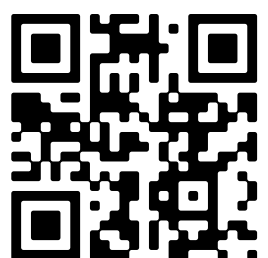
owb.nu/tollensstraat8



## **Van Rhijn Makelaars**

van Limburg Stirumstraat 2  
2805 BD, Gouda

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



📱 Scan Mij!