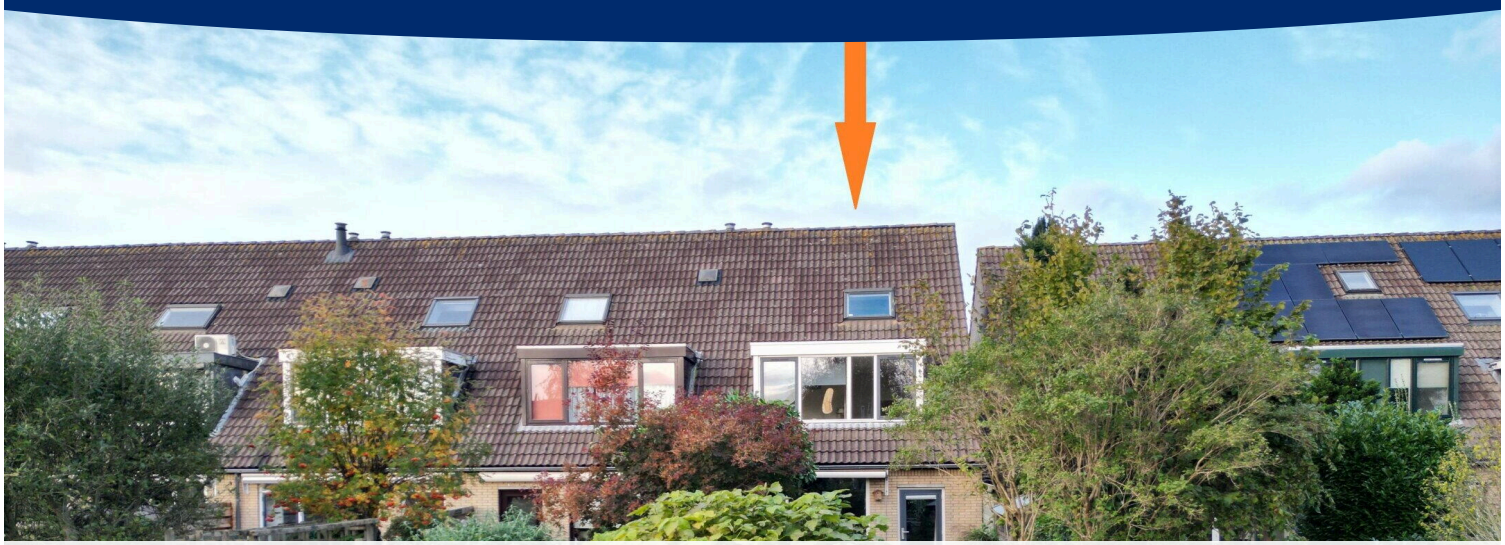
Gouda

Praamwerf 30 | **Vraagprijs € 500.000 k.k.**



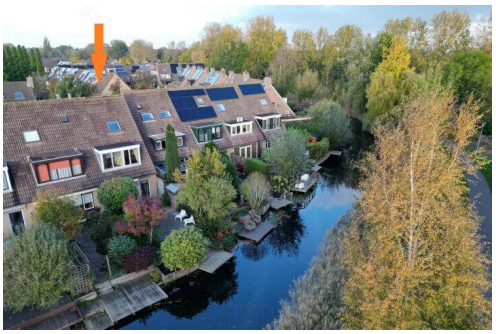
BESCHIKBAAR

WWW.PRAAMWERF30.NL









Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1983
Woonoppervlakte:	105 m²
Perceeloppervlakte:	172 m²
Inhoud:	361 m³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	owb.nu/praamwerf30

VAN RHIJN
MAKELAARS

Omschrijving

Praamwerf 30, 2804 MA Gouda

Van Rhijn Makelaars verkoopt:

OP TOPLOCATIE IN HET KINDVRIENDELIJKE PLASWIJCK GELEGEN RUIME HOEKWONING MET VRIJ UITZICHT OVER WATER EN GROEN

Op een bijzonder fraaie plekje aan de buitenrand van de geliefde Wervenbuurt in Gouda-Noord ligt deze ruime hoekwoning met vier slaapkamers, een stenen berging en een heerlijk diepe achtertuin direct aan het water. De woning is gelegen op een ruim perceel van 172m² eigen grond en beschikt dankzij de hoekligging over een praktische omloop langs het huis.

Wat deze woning vooral bijzonder maakt, is de prachtige, vrije ligging aan de achterzijde. Vanuit de tuin kijk je uit over een brede waterpartij met aan de overzijde een groene strook en het fietspad (omloopkade) richting Reeuwijk. Pas verder in de verte bevindt zich de bebouwing van de nieuwe woonwijk Bunderhof. Hierdoor geniet je van een heerlijk ruimtelijk en groen uitzicht, met volop rust en privacy.

De woning ligt aan een rustige, doodlopende straat met speelvoorzieningen. Winkels, scholen, sportfaciliteiten en de Reeuwijkse Plassen bevinden zich in de nabije omgeving. Ook het centrum van Gouda, het NS-station en de uitvalswegen A12 en A20 zijn goed bereikbaar.

Energielabel B. Splinternieuwe Intergas combiketel (2026).

Bouwjaar 1983. Woonoppervlakte ca. 105m². Perceeloppervlakte 172m².

Begane grond:
Via de ruime voortuin bereik je de entree van de woning. Hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De lichte, tuingerichte woonkamer beschikt over een nette eikenkleurige laminaatvloer, praktische trapkast en een grote raampartij aan de achterzijde. Hierdoor is er een prettige lichtinval en een fraai zicht op de groene achtertuin. Het vrije zicht over het water en al het groen is met recht een luxe!

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een praktische opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vijfpits gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast met vriesvak. Vanuit de keuken is er zicht op de voortuin en de straat.

De keuken en hal zijn voorzien van een tegelvloer.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eerste slaapkamer. Aan de achterzijde zijn de tweede en derde slaapkamer gelegen. De dakkapel aan de achterzijde zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Bovendien is er vanuit beide slaapkamers aan de achterzijde ook vrij uitzicht over de groene woonomgeving.

De badkamer is ingericht met een douche, wastafel, wandcloset en handdoekenradiator. Tevens is mechanische ventilatie aanwezig.

Op de overloop bevindt zich een praktische vaste kast.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime tweede verdieping.

Overloop met opstelling van de Intergas cv-combiketel (2026), mechanische ventilatie-unit en aansluitingen voor de wasmachine en droger. De unit van de mechanische ventilatie is recentelijk vervangen.

Op deze verdieping bevindt zich de royale vierde slaapkamer, voorzien van een dakkapel aan de voorzijde en een dakraam aan de achterzijde. Hierdoor is dit een lichte en goed bruikbare ruimte, die tevens uitstekend geschikt is als werk- of hobbykamer.

Verder is er praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten en beschikt de verdieping over een extra bergvliering.

Tuin en rondom de woning:

De woning beschikt over een verrassend ruime en fraai aangelegde achtertuin op het oosten, met een diepte van circa 12,5 meter. De tuin is afgewerkt met mooie volwassen planten en beschikt over een zonneterras en een ruime vlonder.

Door de royale diepte van de tuin zijn er gedurende de dag verschillende plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime houten vlonder, direct grenzend aan de brede waterpartij. Een heerlijke plek om rustig te zitten en te genieten van het vrije uitzicht over het water en het groen aan de overzijde.

Het betreft een rustige waterpartij (die niet als gemotoriseerd) vaarwater wordt gebruikt. Aan de overzijde ligt een groene strook met daarachter een fietspad richting Reeuwijk. De bebouwing van de nieuwe wijk Bunderhof bevindt zich pas verder in de verte, waardoor het open en groene karakter van deze locatie goed tot zijn recht komt.

Een leuk detail van deze hoekwoning is de omloop langs het huis. Hierdoor is de achtertuin eenvoudig buitenom

bereikbaar wat natuurlijk ideaal is.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een voortuin en parkeergelegenheid op eigen terrein. Tevens bevindt zich hier de vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra.

Algemeen
- Bouwjaar 1983. Perceeloppervlakte 172 m²;
- Energielabel B;
- Gelegen aan de buitenrand van de wijk Plaswijck in Gouda-Noord met rustige ligging aan een doodlopende woonstraat;
- Vrij uitzicht over breed water en groen;
- hele woning HR++ glas (behalve dakraam bovenste verdieping en voordeur);
- bodem isolatie (hr++ korrels) toegepast;
- Praktische omloop langs de woning;
- Dakkapellen op de eerste en tweede verdieping;
- Nieuwe cv-combiketel en mechanische ventilatie-unit (geplaatst in 2026);
- Gunstige ligging nabij winkels, scholen, recreatievoorzieningen en de Reeuwijkse Plassen en goede bereikbaarheid van het centrum van Gouda en de uitvalswegen A12 en A20;
- het betreft hier een ex-huurwoning en derhalve is de nimmer zelf bewoond clausule van toepassing;
- OVERDRACHT PER DIRECT MOGELIJK;

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.

English below:

PACIOUS END-OF-TERRACE HOUSE IN A PRIME LOCATION IN FAMILY-FRIENDLY PLASWIJCK, WITH UNOBSTRUCTED VIEWS OVER WATER AND GREENERY

Situated in a particularly attractive location on the outer edge of the popular Wervenbuurt neighbourhood in Gouda-Noord, this spacious end-of-terrace house offers four bedrooms, a brick-built storage shed and a wonderfully deep rear garden directly bordering the water. The property occupies a generous plot of 172 m² of freehold land and, thanks to its corner position, benefits from convenient side access around the house.

What makes this property particularly special is its beautiful, unobstructed position at the rear. From the garden, you can enjoy views across a wide stretch of water, with a green strip and a cycle path (Omloopkade) towards Reeuwijk on the opposite bank. The buildings of the new Bunderhof residential development are situated much further in the distance. As a result, you can enjoy a wonderfully spacious and green outlook, with plenty of peace and privacy.

The property is situated on a quiet cul-de-sac with children's play facilities. Shops, schools, sports facilities and the Reeuwijkse Plassen lakes are all nearby. Gouda town centre, the railway station and the A12 and A20 motorways are also easily accessible.

Energy rating B. Brand-new Intergas central heating and hot water boiler (2026).

Year of construction: 1983. Living area approximately 109 m^2. Plot size 172 m^2.

Ground floor:

The entrance to the property is reached via the spacious front garden. Entrance hall with utility meter cupboard, staircase to the first floor and a toilet fitted with a wall-hung WC and small washbasin.

The bright, garden-facing living room features attractive oak-effect laminate flooring, a practical under-stairs storage cupboard and a large window at the rear. This provides plenty of natural light and lovely views of the green rear garden. The unobstructed views over the water and surrounding greenery are truly a luxury!

The living room offers ample space for a generous seating area and a welcoming dining area.

At the front of the property is the open-plan kitchen, featuring a practical layout and a range of built-in appliances, including a five-burner gas hob with wok burner, extractor hood, combination oven, dishwasher and refrigerator with freezer compartment. The kitchen overlooks the front garden and the street.

The kitchen and hallway feature tiled flooring.

First floor:

Landing providing access to three bedrooms and the bathroom.

The first bedroom is situated at the front of the property. The second and third bedrooms are located at the rear. The dormer window at the rear provides additional space and plenty of natural light. Both rear bedrooms also benefit from unobstructed views over the green residential surroundings.

The bathroom is fitted with a shower, washbasin, wall-hung WC and heated towel rail. Mechanical ventilation is also installed.

A practical built-in cupboard is located on the landing.

Second floor:

A fixed staircase leads to the spacious second floor.

Landing housing the Intergas central heating and hot water boiler (2026), mechanical ventilation unit and connections for a washing machine and tumble dryer. The mechanical ventilation unit has recently been replaced.

This floor features the generously sized fourth bedroom, with a dormer window at the front and a roof window at the rear. This creates a bright and highly functional space, which is also perfectly suited for use as a home office or hobby room.

Additional practical storage space is available behind the knee walls, and this floor also benefits from an extra storage loft.

Garden and outdoor areas:

The property features a surprisingly spacious and beautifully landscaped east-facing rear garden, measuring approximately 12.5 metres in depth. The garden is attractively planted with mature greenery and includes a sunny terrace and a spacious wooden deck.

Thanks to the generous depth of the garden, there are various spots where you can enjoy either the sunshine or the shade throughout the day.

At the far end of the garden is a spacious wooden deck, directly bordering the wide stretch of water. A wonderful place to sit back, relax and enjoy the unobstructed views over the water and the greenery on the opposite bank.

The waterway is peaceful and is not used for motorised boating. On the opposite bank is a green strip, with a cycle path towards Reeuwijk running behind it. The buildings of the new Bunderhof neighbourhood are situated much further in the distance, preserving the open and green character of this beautiful location.

An attractive feature of this end-of-terrace house is the pathway running alongside the property. This provides easy external access to the rear garden, which is of course extremely convenient.

At the front, the property benefits from a front garden and private off-street parking. The detached brick-built storage shed, equipped with electricity, is also located here.

General

Year of construction: 1983. Plot size: 172 m^2;

Energy rating B;

Situated on the outer edge of the Plaswijck neighbourhood in Gouda-Noord, in a peaceful location on a quiet residential cul-de-sac;

Unobstructed views over a wide stretch of water and greenery;

HR++ high-efficiency double glazing throughout the property (except for the roof window on the top floor and the front door);

Convenient side access alongside the property;

Dormer windows on the first and second floors;

New central heating and hot water boiler and mechanical ventilation unit (installed in 2026);

Conveniently located close to shops, schools, recreational facilities and the Reeuwijkse Plassen lakes, with excellent access to Gouda town centre and the A12 and A20 motorways;

This property was previously rented out and therefore a non-owner-occupancy clause applies;

IMMEDIATE TRANSFER OF OWNERSHIP POSSIBLE;

Disclaimer:
This residential property has been measured in accordance with the NEN2580 standard and is accompanied by a certified measurement report. The measurement guidelines are intended to provide a more consistent method of measuring and to give an indication of the usable floor area. However, these guidelines do not entirely eliminate differences in measurement results. All information provided should be regarded as an invitation to submit an offer or enter into negotiations. No rights can be derived from the information provided about this property.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 500.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1983
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	105 m²
Perceeloppervlakte:	172 m²
Inhoud:	361 m³
Externe bergruimte:	6 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,tv-kabel,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hr combiketel gas gestookt uit 2026 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan water,in woonwijk,vrij uitzicht,beschutte ligging
Tuin:	Achtertuin,voortuin,zijtuin
Achtertuin:	63 m² (12.5 meter diep en 5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via achterom

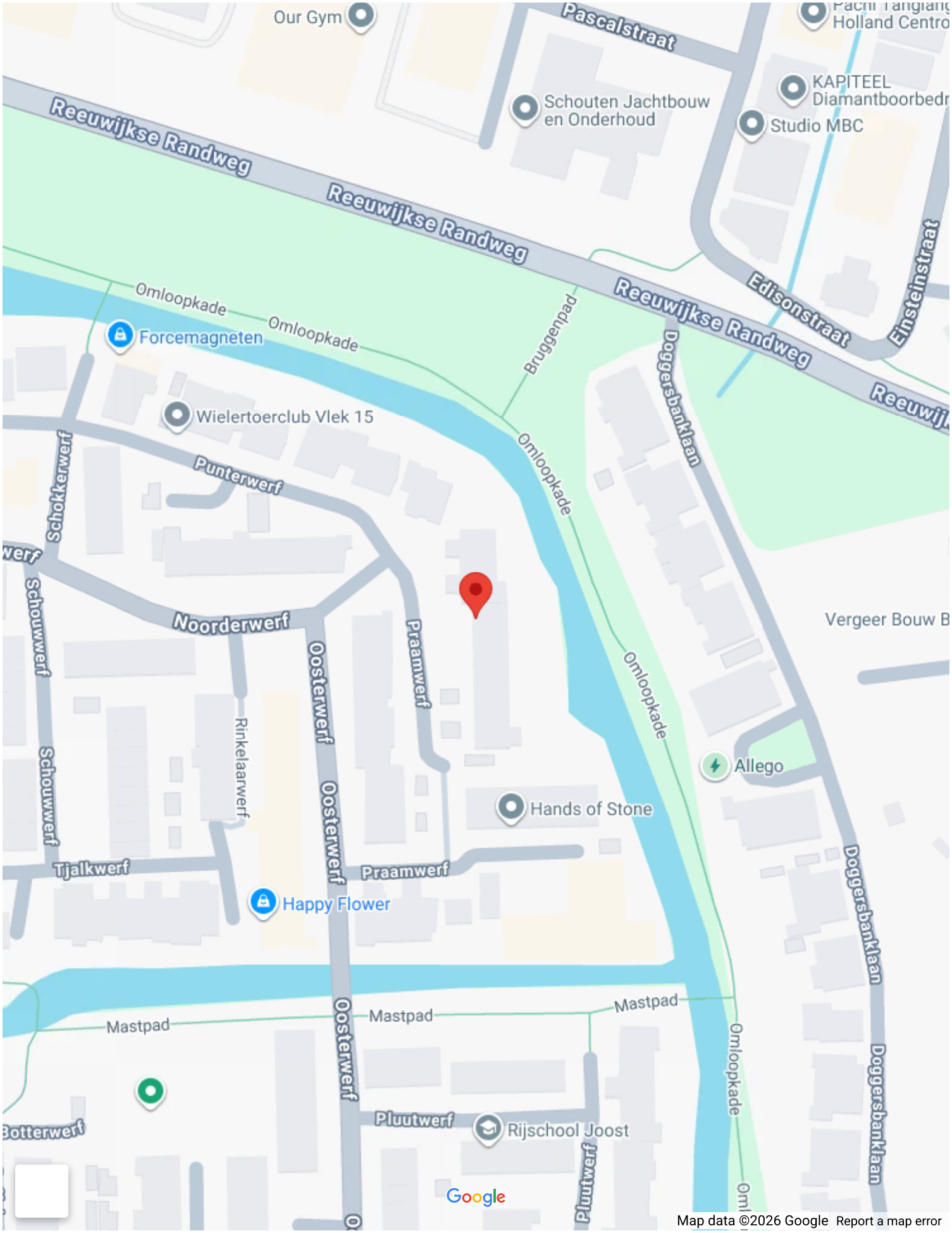
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren,op eigen terrein

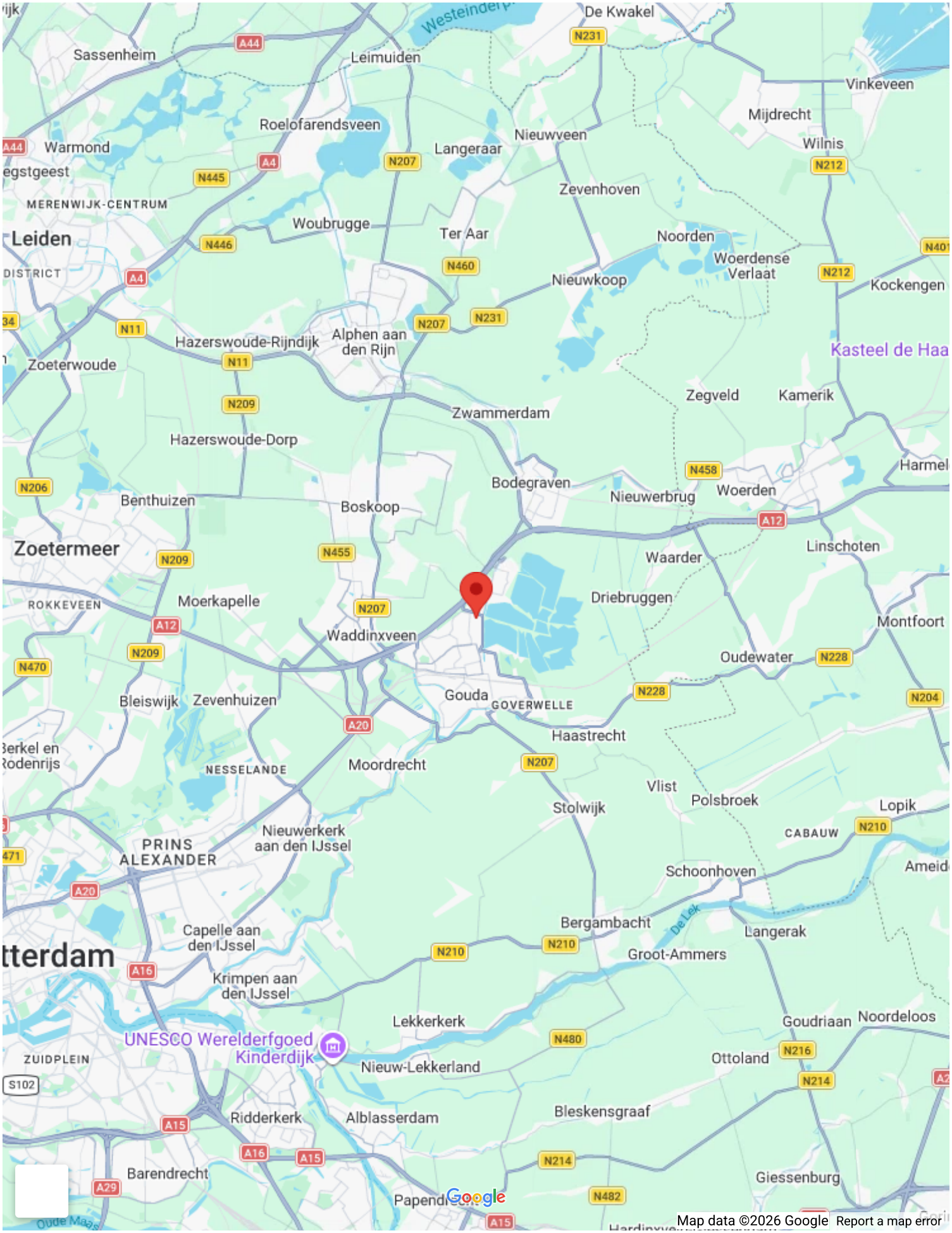
Garage

Soort garage:	Geen garage

Op de kaart


Our Gym
Pascalstraat
Schouten Jachtbouw en Onderhoud
KAPITEEL Diamantboorbedr
Studio MBC
Reeuwijkse Randweg
Reeuwijkse Randweg
Reeuwijkse Randweg
Edisonstraat
Einsteinstraat
Omloopkade
Omloopkade
Forcemagneten
Bruggenpad
Doggersbanklaan
Wielertoerclub Vlek 15
Omloopkade
Punterwerf
Schokkerwerf
Schouwwerf
Noorderwerf
Oosterwerf
Praamwerf
Vergeer Bouw B
Omloopkade
Rinkelaarwerf
Allego
Hands of Stone
Schouwwerf
Tjalkwerf
Praamwerf
Happy Flower
Doggersbanklaan
Mastpad
Mastpad
Mastpad
Oosterwerf
Omloopkade
Pluutwerf
Rijschool Joost
Doggersbanklaan
Google
Pluutwerf
Map data ©2026 Google
Report a map error

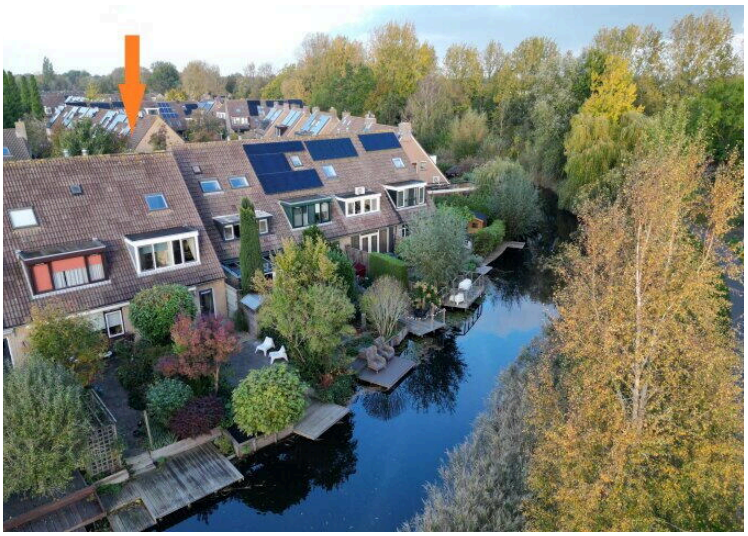
Op de kaart


De Kwakel
Sassenheim
Leimuiden
Vinkeveen
Mijdrecht
Roelofarendsveen
Nieuwveen
Wilnis
Warmond
Langeraar
Zevenhoven
MERENWIJK-CENTRUM
Woubrugge
Ter Aar
Noorden
Leiden
Woerdense Verlaat
Nieuwkoop
Kockengen
Hazerswoude-Rijndijk
Alphen aan den Rijn
Kasteel de Haa
Zoeterwoude
Zegveld
Kamerik
Zwammerdam
Hazerswoude-Dorp
Bodegraven
Harmel
Benthuizen
Boskoop
Nieuwerbrug
Woerden
Zoetermeer
Linschoten
Waarder
ROKKEVEEN
Moerkapelle
Driebruggen
Waddinxveen
Montfoort
Oudewater
Bleiswijk
Zevenhuizen
Gouda
GOVERWELLE
Haastrecht
NESSELANDE
Moordrecht
Vlist
Polsbroek
Lopik
Stolwijk
CABAUW
PRINS ALEXANDER
Nieuwerkerk aan den IJssel
Schoonhoven
Capelle aan den IJssel
Bergambacht
Langerak
Groot-Ammers
Krimpen aan den IJssel
Lekkerkerk
Goudriaan
Noordeloos
UNESCO Werelderfgoed Kinderdijk
Nieuw-Lekkerland
ZUIDPLEIN
Ottoland
Ridderkerk
Alblasserdam
Bleskensgraaf
Barendrecht
Giessenburg
Papendrecht
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

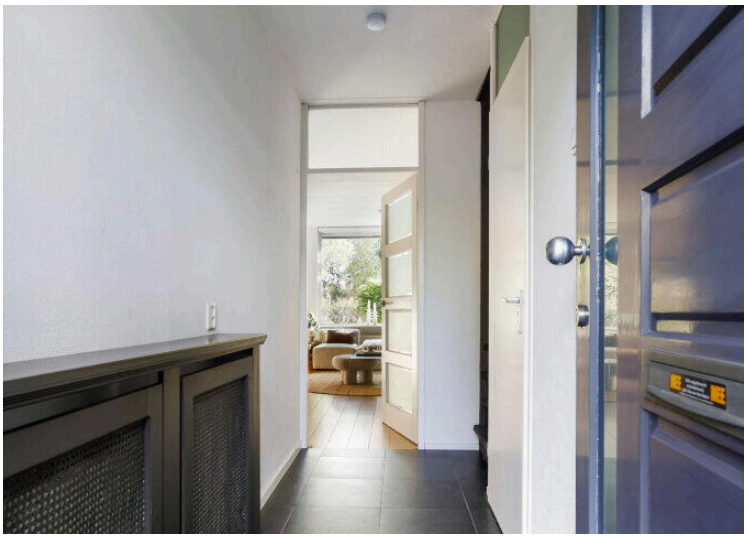






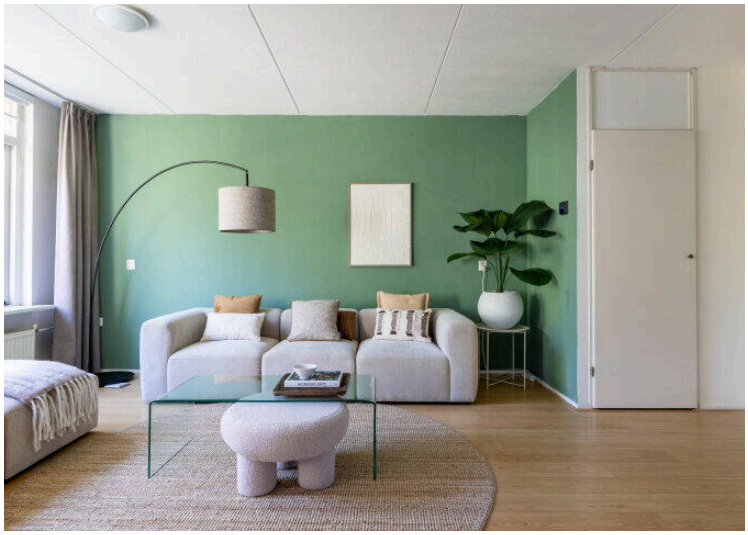




















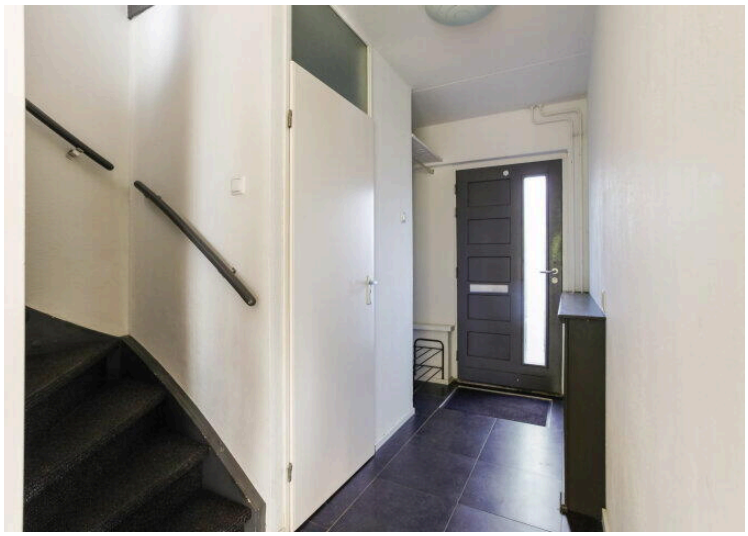














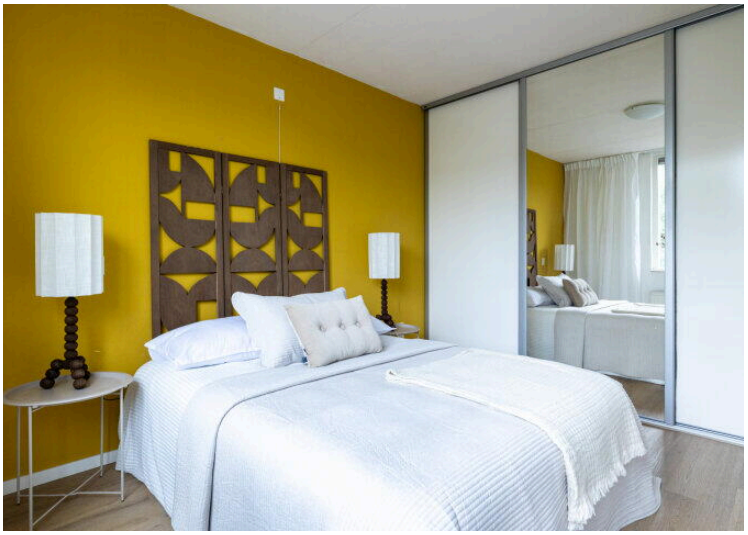


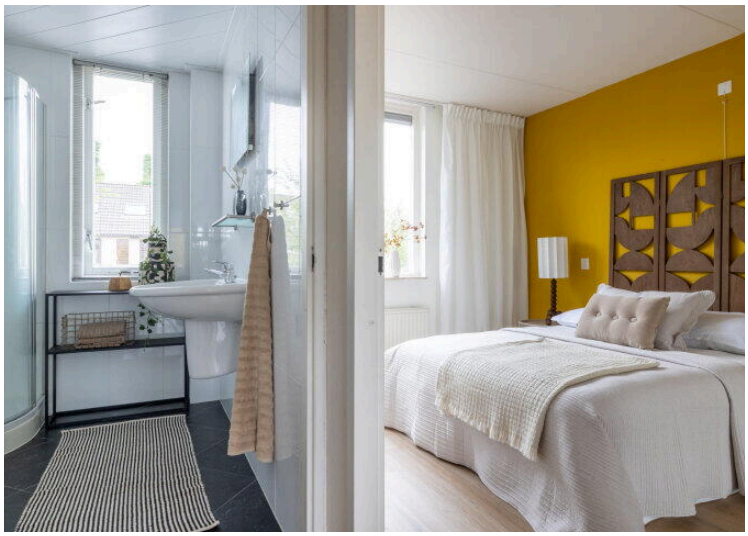


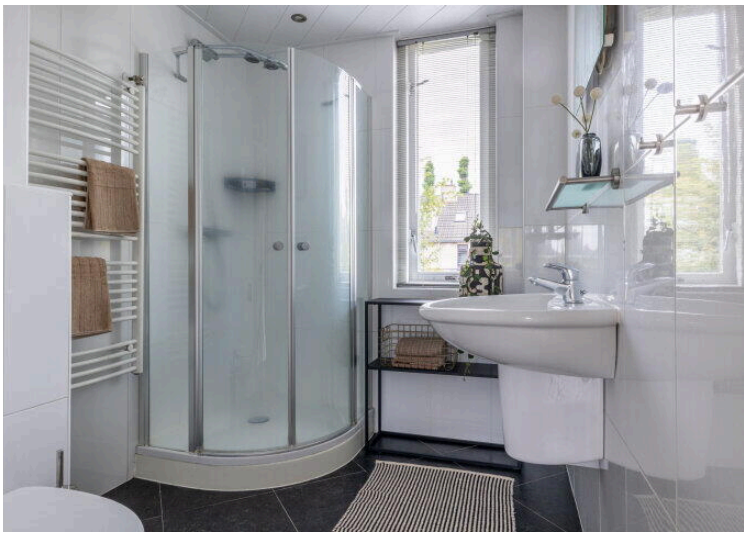






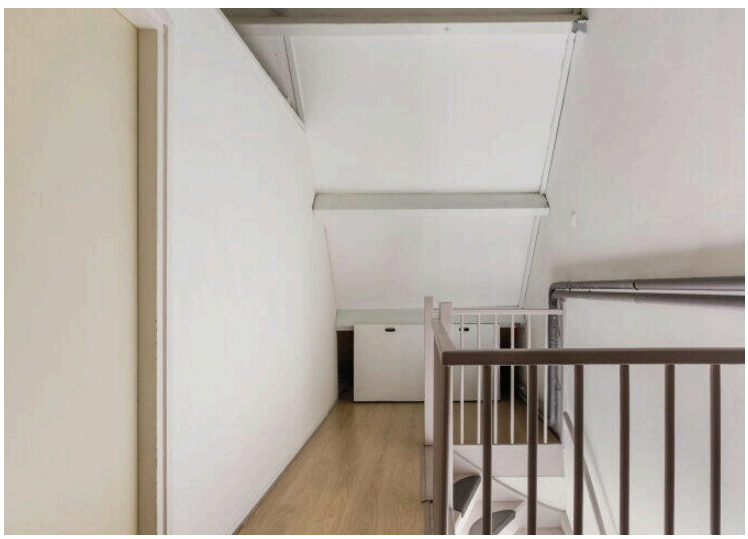






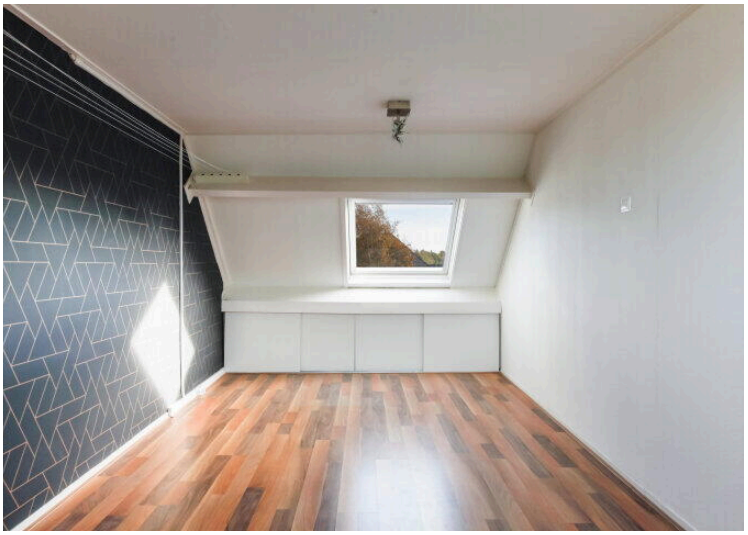












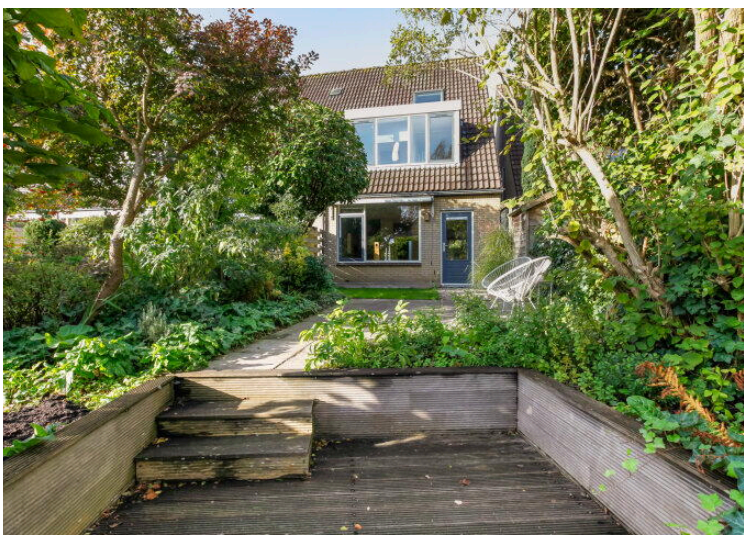












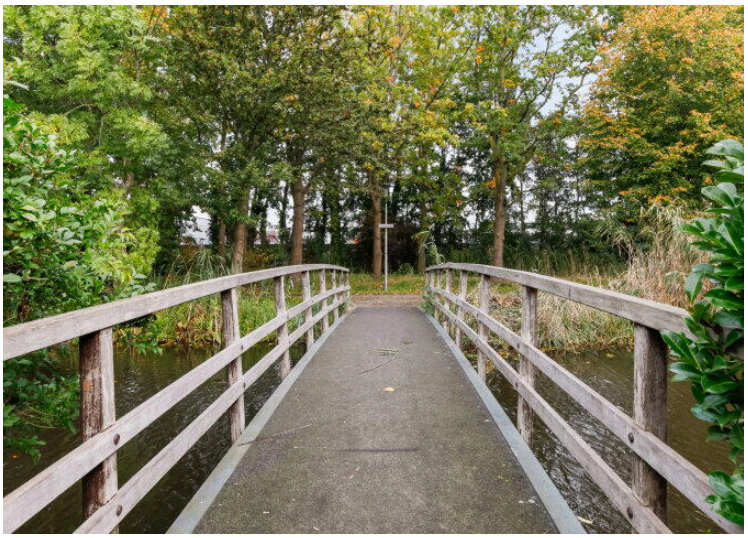






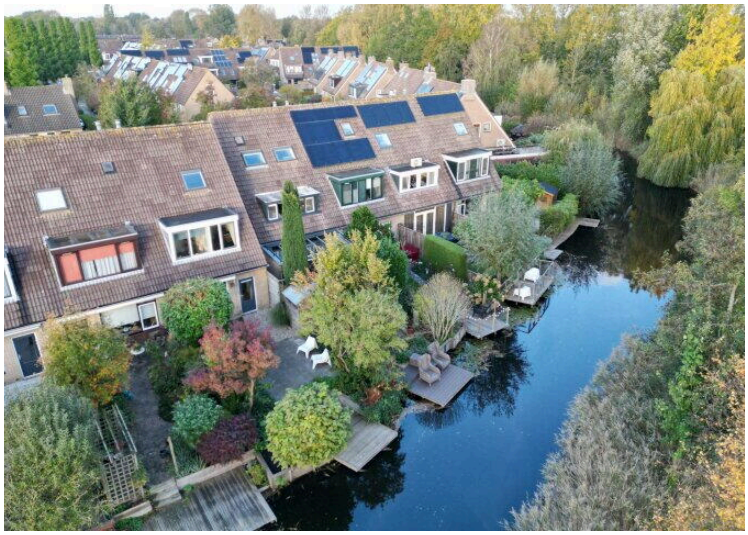

30

















Praamwerf 30

owb.nu/praamwerf30



Van Rhijn Makelaars

van Limburg Stirumstraat 2
2805 BD, Gouda

www.vanrhijnmakelaars.nl
0182 – 748 739

Scan Mij!