



# Heesterlaan 3

2803 BH | Gouda



## Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen.

Wat mogen wij voor jou betekenen?

## Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via [vanthof.nl/zoekservice](http://vanthof.nl/zoekservice).

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen  
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda





Woonoppervlakte

**121 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**416 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**155 m<sup>2</sup>**

Kamers

**6**

Slaapkamers

**5**



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwvorm  
Bouwjaar  
Ligging  
Aantal verdiepingen  
Energieklasse

Eengezinswoning  
Bestaande bouw  
1971  
Aan rustige weg, in  
woonwijk  
3  
C



### Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid  
Verwarming  
CV ketel bouwjaar  
Isolatievormen

Zuidoost  
Achtertuin, voortuin  
Openbaar parkeren  
c.v.-ketel  
2021  
Muurisolatie

Vraagprijs

**€ 437.500,- k.k.**

Op zoek naar een ruime woning in de geliefde wijk Bloemendaal welke helemaal naar wens te maken is? Dan is dit je kans! Deze tussenwoning heeft een mooie en lichte doorzon woonkamer met vrij zicht aan de voor- en achterzijde. De woning heeft maar liefst 5 slaapkamers en beschikt over een zonnige achtertuin op het zuidoosten met berging en achterom. De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en Trespa dakbeschot. Er is voldoende parkeergelegenheid in het parkeerhofje achter de woning en aan de weg aan de voorkant. De woning is gelegen in een rustige straat en een groene woonwijk met veel speelruimte voor kinderen, op korte afstand van winkelcentrum Bloemendaal, het NS-(intercity)station, het ziekenhuis, nabij bushalte, scholen, kinderopvang, kinderboerderij, de Reeuwijkse Plassen, uitvalswegen en het historische centrum van Gouda. Met een woonoppervlakte van maar liefst 121 m<sup>2</sup> is deze woning perfect voor gezinnen en iedereen die op zoek is naar ruimte en gemak!

### Indeling

#### Begane grond:

Via de entree komt u in de ruime hal met meterkast (6 groepen) en diverse kastruimtes. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een toilet en fonteintje. De grote ramen (HR glas) in de woonkamer zorgen voor veel natuurlijk licht, wat de ruimte een open en uitnodigende sfeer geeft. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een grote zithoek en een eettafel, zodat je hier met plezier kunt vertoeven. De ruimte is voorzien van een lichte naturel beuken parketvloer. De keuken beschikt over een rechte opstelling met veel kastruimte, een groot RVS aanrechtblad met dubbele spoelbak, 4 pits inductiekookplaat, oven en afzuigkap. Verder beschikt de keuken over een ingebouwde keukenboiler voor warm water en een extra aansluiting voor een wasmachine (met afvoer). Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime, zonnige achtertuin welke is voorzien van veel kleurrijke beplanting waardoor er door het gehele seizoen door bijna altijd wel iets in bloei staat. De tuin heeft een eigen achteringang vanaf de parkeerplaats (vrij uitzicht) en beschikt over een royale berging, ideaal voor het opslaan van tuingereedschap, fietsen of andere vervoermiddelen.

#### 1e verdieping:

De vaste trap komt uit op een overloop met directe toegang naar drie comfortabele slaapkamers, de badkamer en de vaste (open) trap naar de 2e verdieping. De ruimste slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is uitgerust met een eigen wastafel en een inbouwkastenwand. De badkamer is nog in originele maar nette staat en voorzien van een ligbad, een wastafel en een closet. De ruime 2e en 3e slaapkamer zijn gelegen aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met afsluitbare ramen en HR+ glas.

#### 2e verdieping:

Vanuit de overloop is er toegang tot 2 ruime kamers alsmede een open ruimte met de CV combiketel (2021). De 2 kamers zijn beide voorzien van een grote dakkapel en daarmee uitermate geschikt als extra hobby/leefruimte, slaapkamer of kantoor aan huis. Dankzij de dakkapel en de oppervlakte over de volle diepte van het pand is de 5e slaapkamer bijzonder ruim en licht. Eventueel is deze kamer ook nog te splitsen.

**Kenmerken:**

- Ruime woning met 5 slaapkamers;
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten;
- grotendeels voorzien van kunststof kozijnen;
- voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving;
- Gelegen is de geliefde, kindvriendelijke en groene wijk Bloemendaal;
- op korte afstand van winkelcentrum Bloemendaal, het NS-(intercity)station, het ziekenhuis, scholen, kinderopvang, kinderboerderij, de Reeuwijkse Plassen, uitvalswegen en het historische centrum van Gouda.
- Asbest- en Ouderdomsclausule van toepassing;
- Oplevering in overleg (kan snel).

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



























































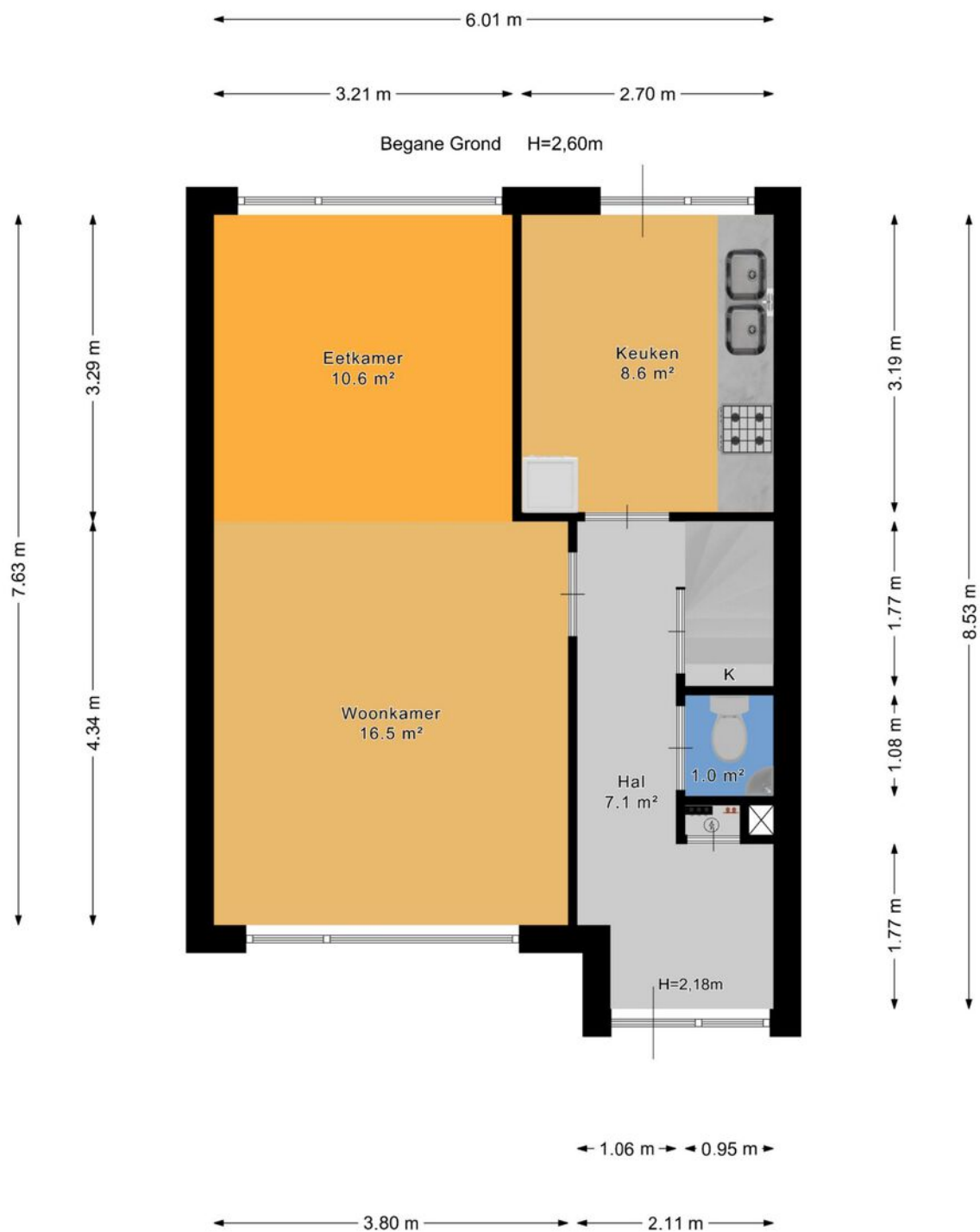




C



# Plattegrond





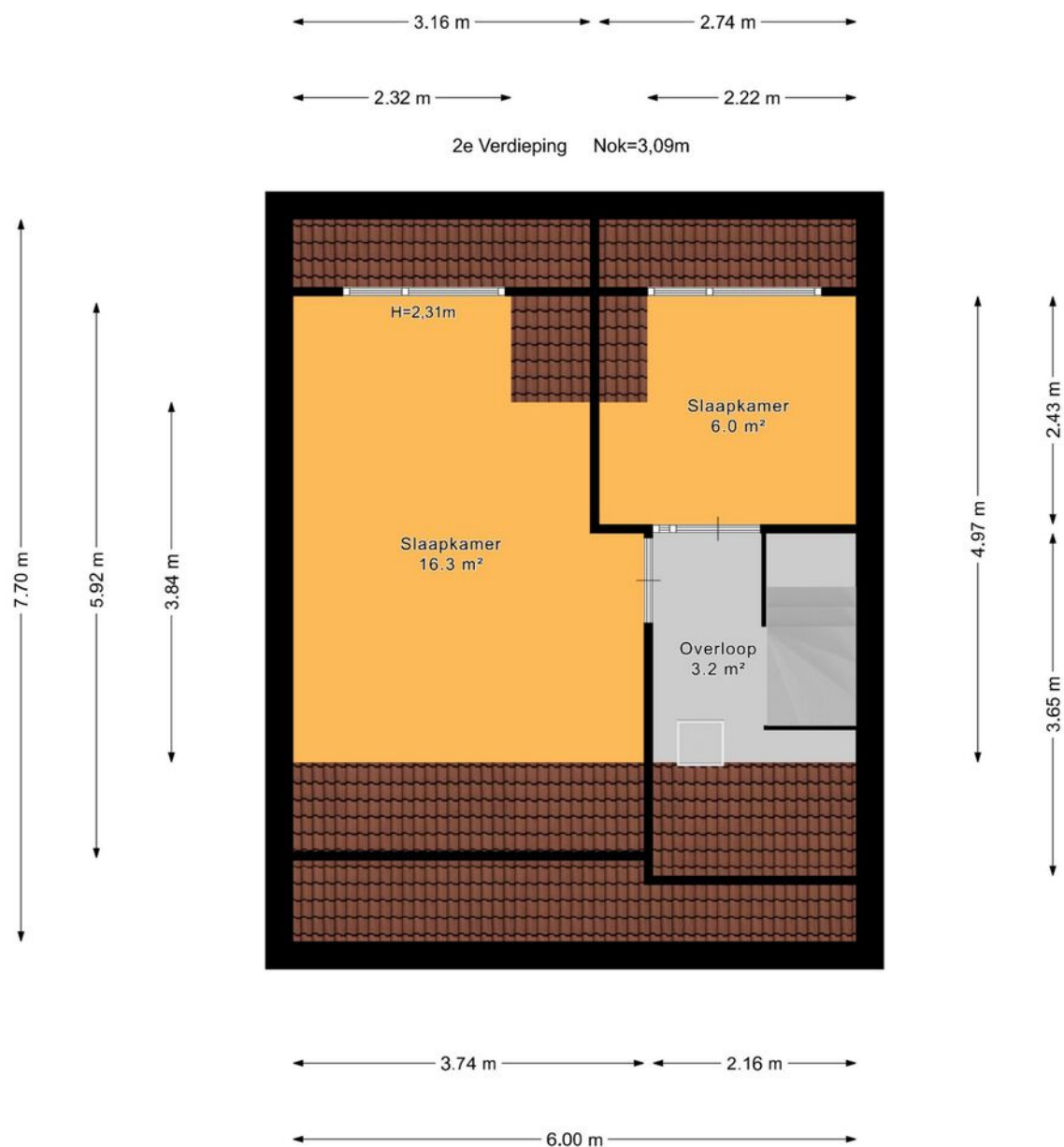


# Plattegrond





# Plattegrond



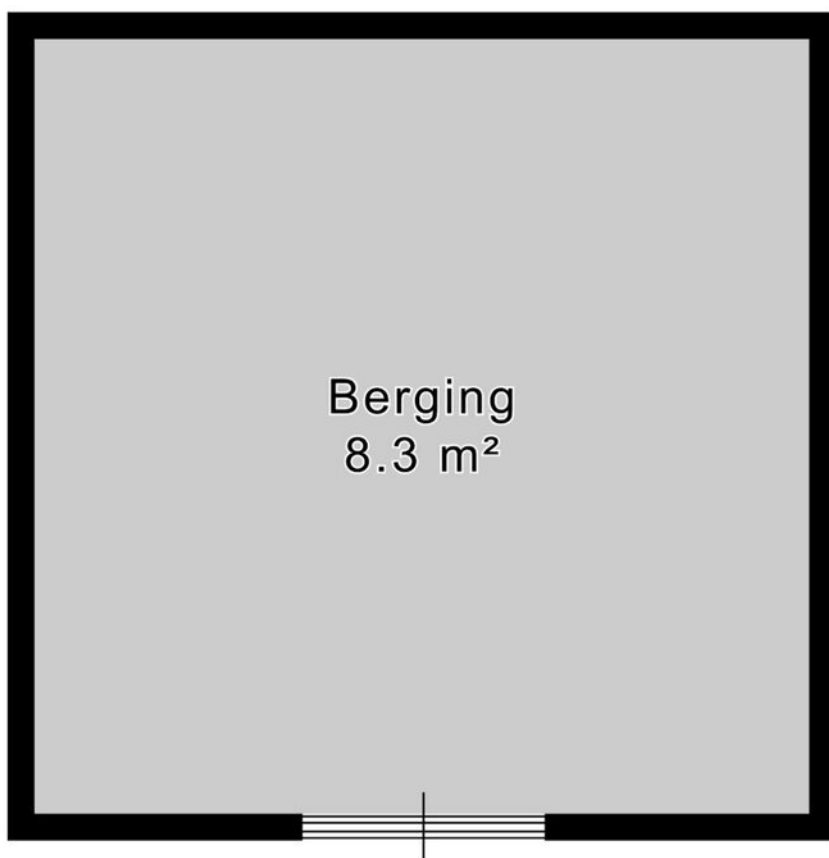




# Plattegrond

← 2.88 m →

Berging



↑ 2.88 m ↓



# Plattegrond



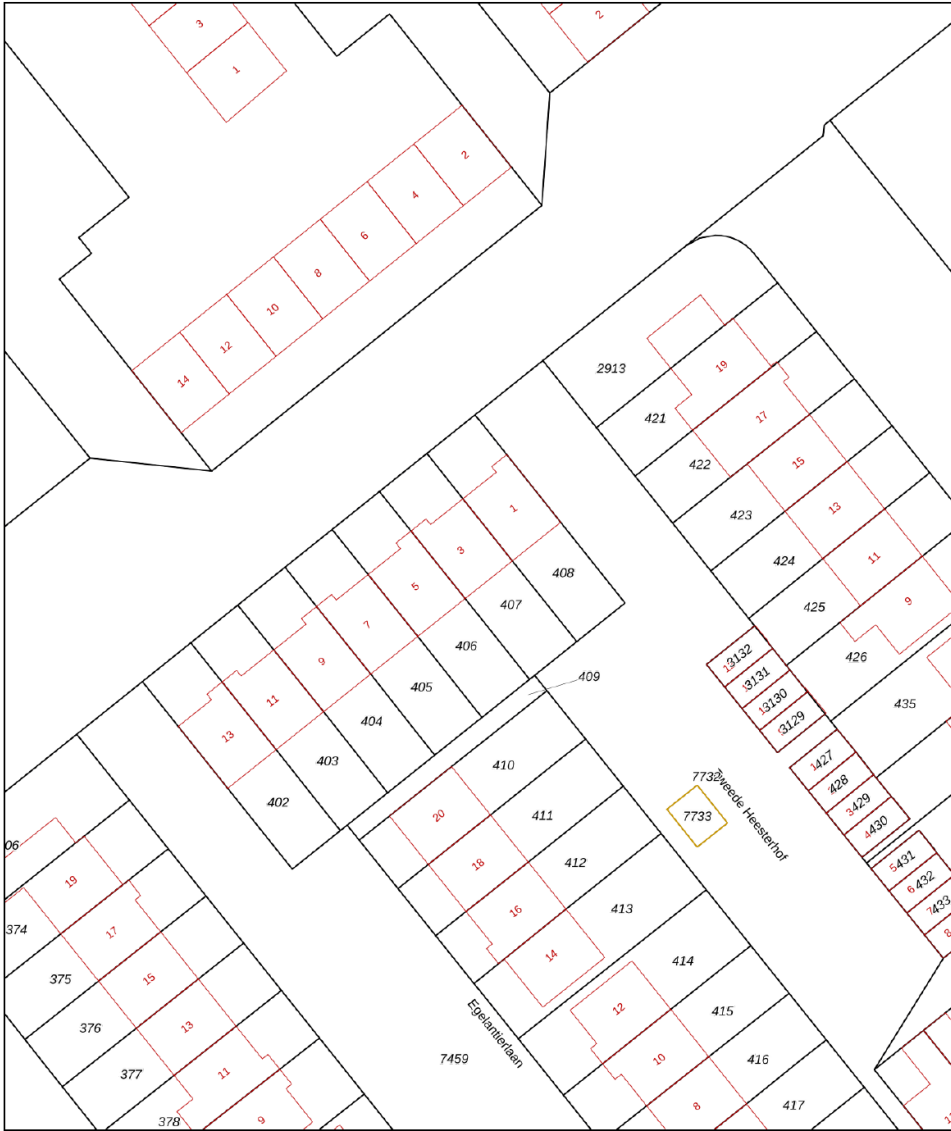




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gouda

Sectie M

Perceel 407

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast op zolder	X			
- 3 deurskast ouderslaapkamer (voorzijde)	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- Automatische motor tbv Gordijnen voorzijde			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- Zeil zolder	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-	X			
- RVS beugels aan trap en in toilet/ badkamer			X	
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- Daalderop boiler	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- Radiatorfolie	X			
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Losse Bloembakken		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Ruime stenen schuur	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- (Vuil)containers RENEWI	X			
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# En hoe nu verder?

## Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

**Kijk op [vanthof.nl/hypotheekenvoor](https://vanthof.nl/hypotheekenvoor)** meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

## Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

## De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

## Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

## Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

**Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**





# Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

## Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

## Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen



Oversluiten

## Taxaties



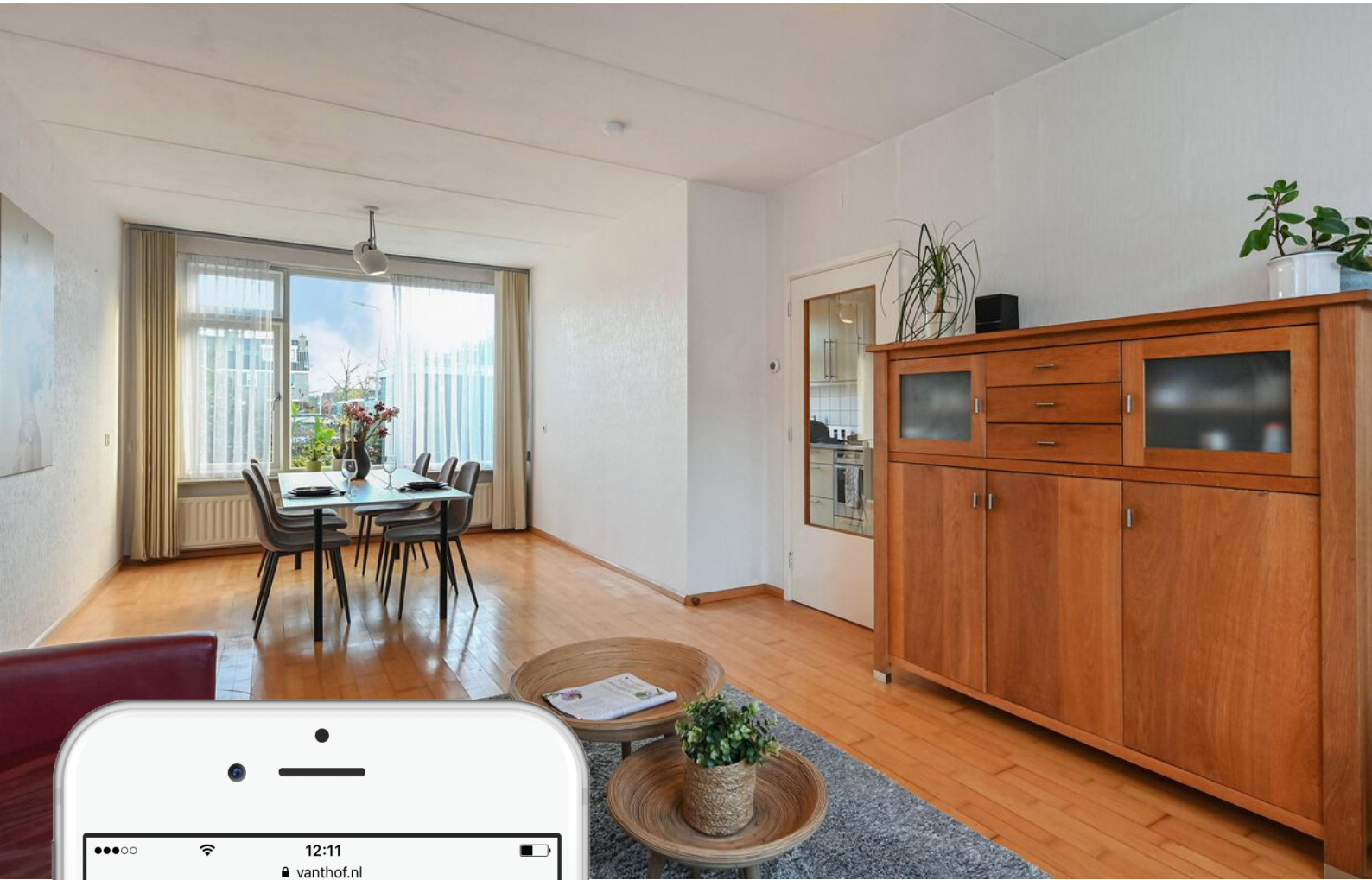
NWWI - Taxatie



"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

**Toelichtingsclausule BBMI:** de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting."





# Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

[vanthof.nl/hypotheken](https://vanthof.nl/hypotheken)

