

Kenmerken

 21 appartementen

 655 m²

 Gouda

 13 parkeerplaatsen

Heuvellaan 2

2803 DM Gouda | Verkoop bij inschrijving

'Wonen,
werken,
leven'

 030 256 88 11

 utrecht@molenbeek.nl

molenbeek.nl



Uw contactpersonen



Coen Vermeij MRICS
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 53 48 11 98
✉ vermeij@molenbeek.nl



drs. Gert-Jaap van Keulen MRICS
Makelaar o.z.

☎ 06 21 21 65 74
✉ vankeulen@molenbeek.nl

Appartementen aan de rand van Gouda centrum



Inhoud

- 04** Introductie
- 06** Het object
- 07** De locatie
- 10** Huursituatie
- 11** Verkoopinformatie
- 19** Plattegronden
- 24** Kadastrale informatie
- 27** Wie zijn wij?

Introductie

Namens de eigenaar begeleiden wij de verkoop van dit object gelegen aan de Heuvellaan 2 te Gouda. Voor dit object is een digitale dataroom ingericht. Aan de hand van deze verkoopinformatie nodigen wij u uit om een bieding uit te brengen.

Voor meer informatie kunt u ook terecht op www.heuvellaan2.nl



Specificaties

Verkoop bij inschrijving

Huidige jaarhuur: € 290.612,59

Jaarhuur per 1 juli 2026 € 301.770,16

Bouwjaar: 1982

Perceeloppervlakte: 655 m²

Energie label A

Het object

Object

Het object betreft een voormalig kantoorgebouw wat is herontwikkeld tot appartementencomplex aan de Heuvellaan 2 te Gouda. Het object bestaat uit 7 bouwlagen, waarvan op de begane grond tot en met de 5e verdieping appartementen zijn gerealiseerd. In de kelder is een parkeergarage met circa 10 parkeerplaatsen, alsmede nog circa 3 parkeerplaatsen aan de buitenzijde van het pand op eigen terrein.

Oppervlakte en indeling

De oppervlakte van het object bedraagt in totaal 2.318 m² BVO, verdeeld over 6 verdiepingen alsmede een kelder. De oppervlakte per verdieping is als volgt verdeeld:

Kelder: 361,64 m²

Begane grond: 355,84 m²

1e verdieping: 355,84 m²

2e verdieping: 355,84 m²

3e verdieping: 361,21 m²

4e verdieping: 361,21 m²

5e verdieping: 166,16 m²

Het meetrapport en de plattegrondtekeningen zijn beschikbaar in de digitale dataroom.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Gouda

Sectie: M

Nummer: 4049

Grootte: 655 m²

Bestemming

De bestemming luidt formeel 'Kantoor'. De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- kantoren;
- bedrijfsgebonden parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen, bruggen en duikers en water.

De volledige bestemmingsplanbepalingen zijn terug te vinden in de dataroom.

Het huidige gebruik als woonruimte is toegestaan op basis van de verleende omgevingsvergunning, welke terug te vinden is in de dataroom.

Energielabel

Alle 21 appartementen beschikken over energielabel A, geldig tot en met 11 april 2027. De energielabels zijn beschikbaar in de dataroom.

De locatie

De Locatie

Het object is gelegen in een rustige omgeving aan de rand van het centrum van Gouda, met een mix van woon- en werkfuncties. Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkels, supermarkten, horeca en dienstverlenende bedrijven, evenals maatschappelijke voorzieningen. Het historische centrum van Gouda is binnen enkele minuten bereikbaar en biedt een breed aanbod aan winkels, restaurants en culturele faciliteiten. Daarnaast bevinden ook recreatiegebieden zich op korte afstand van het object. De locatie combineert rust en comfort met stedelijke dynamiek en praktische voorzieningen.

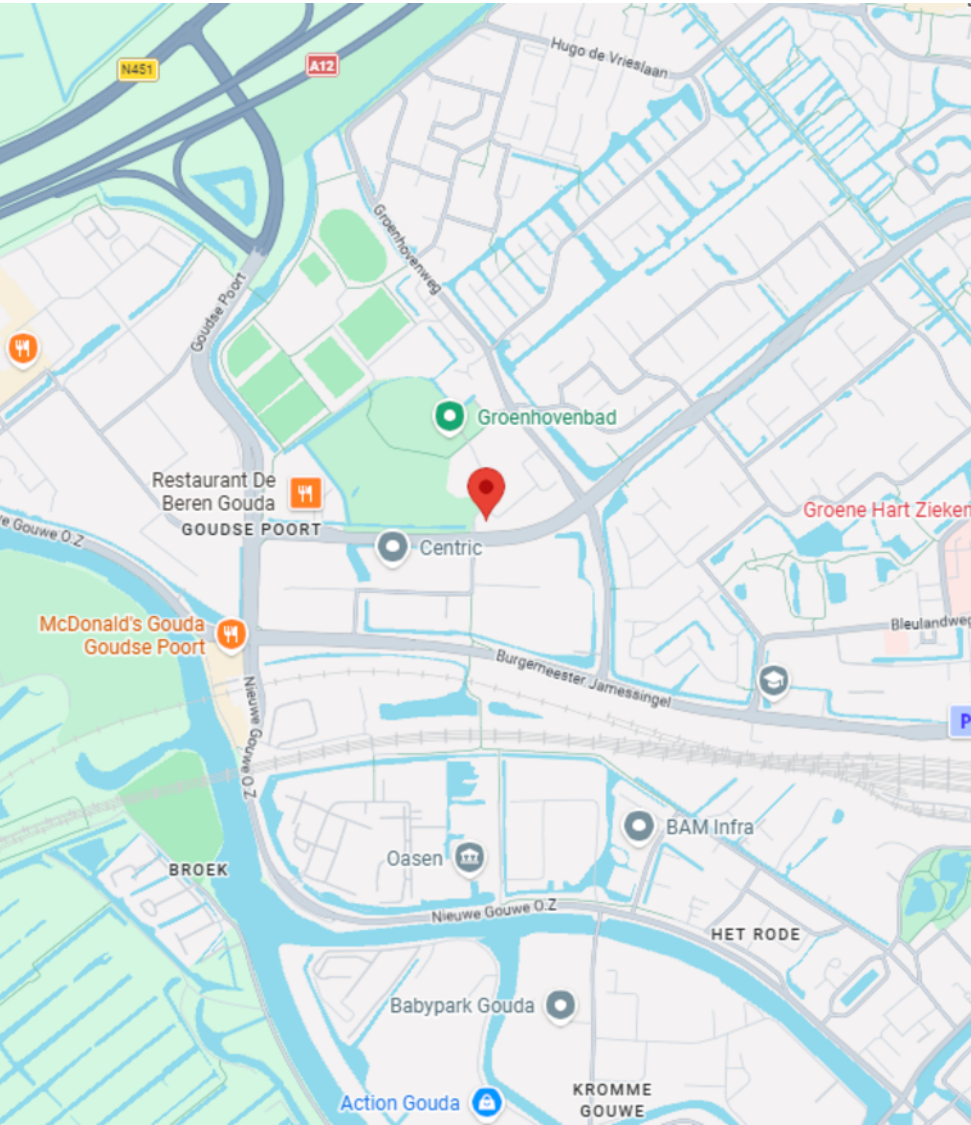
Bereikbaarheid

Per auto

Het object is uitstekend bereikbaar vanaf de A12 en A20, met snelle verbindingen richting Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

Per openbaar vervoer

Het object ligt op korte afstand van NS-station Gouda, met frequente treinverbindingen in de Randstad. Daarnaast bevinden zich diverse busverbindingen op loopafstand, waardoor de bereikbaarheid met het openbaar vervoer zeer goed is.





Huursituatie

Huursituatie
Momenteel zijn er 21 huurders gehuisvest in het pand, waarmee het object geheel is verhuurd.

De huidige kale huurstroom bedraagt:
– € 272.149,43 per jaar voor de appartementen, deze zal 1 juli 2026 met 4,1% worden geïndexeerd naar € 283.307,-;
– € 18.463,16 per jaar voor de GSM antenne opstelplaats.
De parkeerplaatsen zijn niet verhuurd.

Het huuroverzicht, servicekostenoverzicht en overige relevante gegevens treft u in de digitale dataroom. Huurders betalen een maandelijks voorschot op de servicekosten, welke voor het overgrote deel bestaat uit kosten voor Gas/Water/Elektra. Verhuurder kan jaarlijks een afrekening maken van de gemaakte kosten en dit totaal verrekenen met de ontvangen voorschotten. Gezien het feit dat de voorschotten dekkend zijn, heeft de huidige eigenaar tot dusverre geen afrekeningen gemaakt. Uiteraard staat het een nieuwe verhuurder vrij deze afrekeningen wel jaarlijks te verstrekken.

Het object heeft een totaal gebruikersoppervlak van circa 1.344 m² GBO. De begane grond tot en met de 4e verdiepingen beschikken per verdieping over 4 appartementen met de volgende metrages:
– Appartement 1: circa 76 m²
– Appartement 2: circa 61 m²
– Appartement 3: circa 62 m²
– Appartement 4: circa 50 m²
Op de 5e verdieping is een appartement van circa 99 m² gevestigd.

Huuroverzicht Gouda – Heuvellaan 2	
Adres	GBO (m²)
Heuvellaan 2, Gouda	76
Heuvellaan 2-a, Gouda	61
Heuvellaan 2-b, Gouda	62
Heuvellaan 2-c, Gouda	50
Heuvellaan 2-101, Gouda	76
Heuvellaan 2-102, Gouda	61
Heuvellaan 2-103, Gouda	62
Heuvellaan 2-104, Gouda	50
Heuvellaan 2-201, Gouda	76
Heuvellaan 2-202, Gouda	61
Heuvellaan 2-203, Gouda	62
Heuvellaan 2-204, Gouda	50
Heuvellaan 2-301, Gouda	76
Heuvellaan 2-302, Gouda	61
Heuvellaan 2-303, Gouda	62
Heuvellaan 2-304, Gouda	50
Heuvellaan 2-401, Gouda	76
Heuvellaan 2-402, Gouda	61
Heuvellaan 2-403, Gouda	62
Heuvellaan 2-404, Gouda	50
Heuvellaan 2-501, Gouda	99
Totaal	1344

Verkoopinformatie

Verkoop bij inschrijving
Het object wordt door middel van een inschrijving verkocht. De inschrijving sluit op 1 juli 2026 om 14.00 uur. Uitsluitend schriftelijke biedingen die zijn ingediend bij projectnotaris Kienhuis Legal Utrecht kunnen in behandeling worden genomen. Biedingen die na deze datum worden ingediend of niet aan de voorwaarden voldoen worden niet in behandeling genomen.

Zie voor aanvullende informatie over de inschrijvingsprocedure en voorwaarden de dataroom.

Kijkmomenten
Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging van het object. U kunt en afspraak maken voor een bezichtiging op de navolgende momenten:

- Maandag 11 mei van 14.00 uur tot 16.00 uur;
- Woensdag 27 mei van 14.00 uur tot 16.00 uur.
- Woensdag 3 juni van 14.00 uur tot 16.00 uur.

Overdracht
13 augustus 2026.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt stand indien overeen stemming is bereikt over zowel de koopsom als de bijkomende voorwaarden middels een ondertekende koopovereenkomst.

Eigenaarslasten
De zakelijke lasten kunt u terugvinden in de digitale dataroom.

Levering
Het object wordt expliciet ‘as is where is’ verkocht en geleverd in de huidige staat. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de kopende partij zal geschieden in de staat, waarin het zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt. Ter zake de koopovereenkomst geldt het algemene uitgangspunt "as is, where is", waaronder onder meer begrepen de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke staat van het verkochte in de ruimste zin van het woord en in verband waarmee de (huidige) toestand van het verkochte in alle opzichten door de kopende partij wordt aanvaard met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, lasten en beperkingen, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, en kwalitatieve rechten en plichten, doch vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De koper dient kennis te nemen van de inhoud van de laatste akte van levering. Ongeacht de in de overeenkomst opgenomen garanties en verklaringen zal Koper geen claims kunnen neerleggen of aanspraak kunnen maken op schadevergoeding voor zover het ziet op garanties en verklaringen die de feitelijke staat van het Verkochte betreffen. Verkoper wordt door Koper gevrijwaard van enige aansprakelijkheid in dit kader.

Verkoopinformatie

Bodem

Er is een bodemrapportage beschikbaar in de dataroom met documentnummer G2012129-rap-01.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de milieukundige toestand van het verkochte. Verontreinigingsrisico van de bijbehorende grond en grondwater komen voor risico van koper en kan nimmer aanleiding geven tot ontbinding van de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering van de grond, schadevergoeding of verrekening.

Asbest

Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd conform SC-540 door DAP advies B.V.. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de huidige toestand van het verkochte en vrijwaart verkoper van aansprakelijkheid.

Erfdienstbaarheden, bijzondere lasten e.d.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n). Tevens aanvaardt de koper alle bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Onderzoekplicht koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring of andere onderzoeken te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van het onderhoud. Koper dient zichzelf er van te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) beschikt over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifieke beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn, is voor rekening van de koper. Koper is genoegzaam bekend met de staat van het verkochte, de zich daarop bevindende opstellen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken op eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen en/of technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.

Notaris

Kienhuis Legal Utrecht
De heer mr. E.R. Schaevers MRE
Newtonlaan 265 3584 BH Utrecht
088- 480 40 00

Zekerheidsstelling

Een waarborgsom, ter grootte van 10% van de koopsom te storten op rekening van of af te geven als bankgarantie bij de notaris.

Verkoopinformatie

Dataroom en documenten

Ten behoeve van het due diligence van het object kunt u inloggegevens van de digitale dataroom opvragen via e-mail utrecht@molenbeek.nl. In de dataroom kunt u alle beschikbare informatie van het object vinden.

Disclaimer

Alle onderhandelingen en/of overeenstemmingen geschieden onder voorbehoud van definitieve goedkeuring eigenaar. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



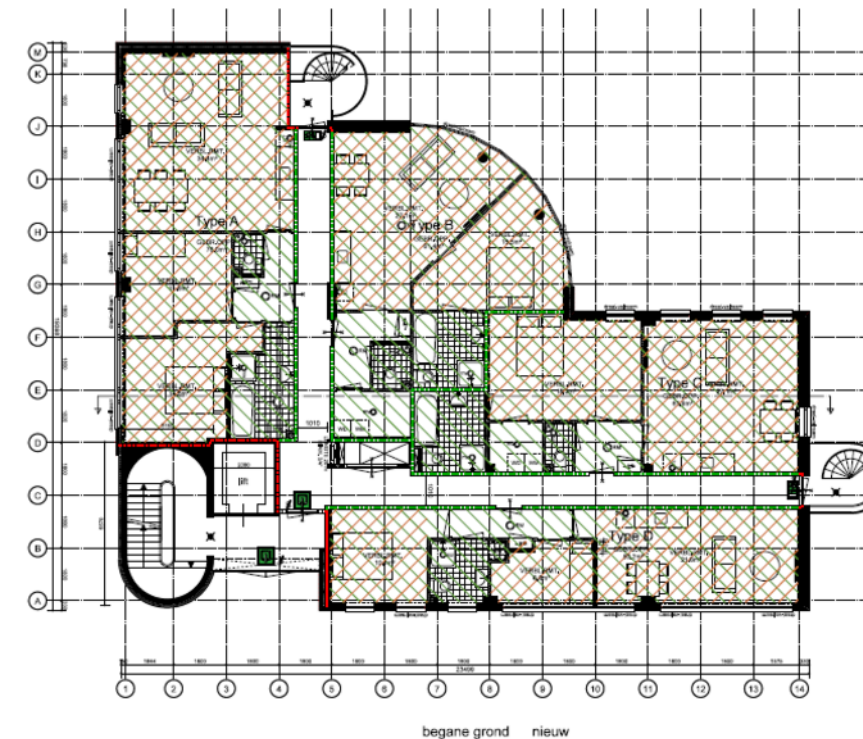






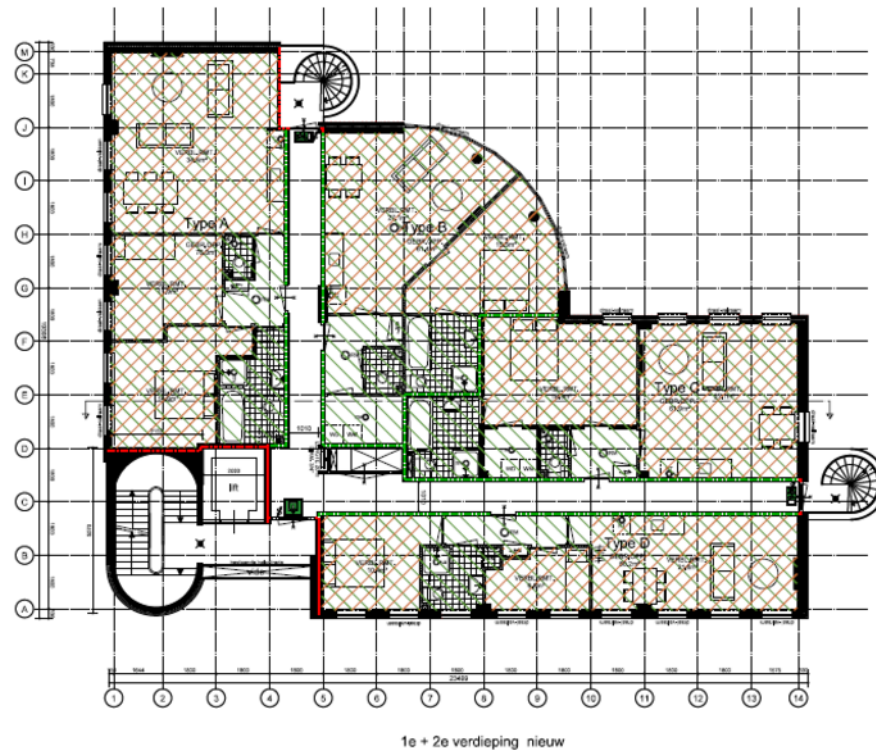
Plattegrond

Begane grond



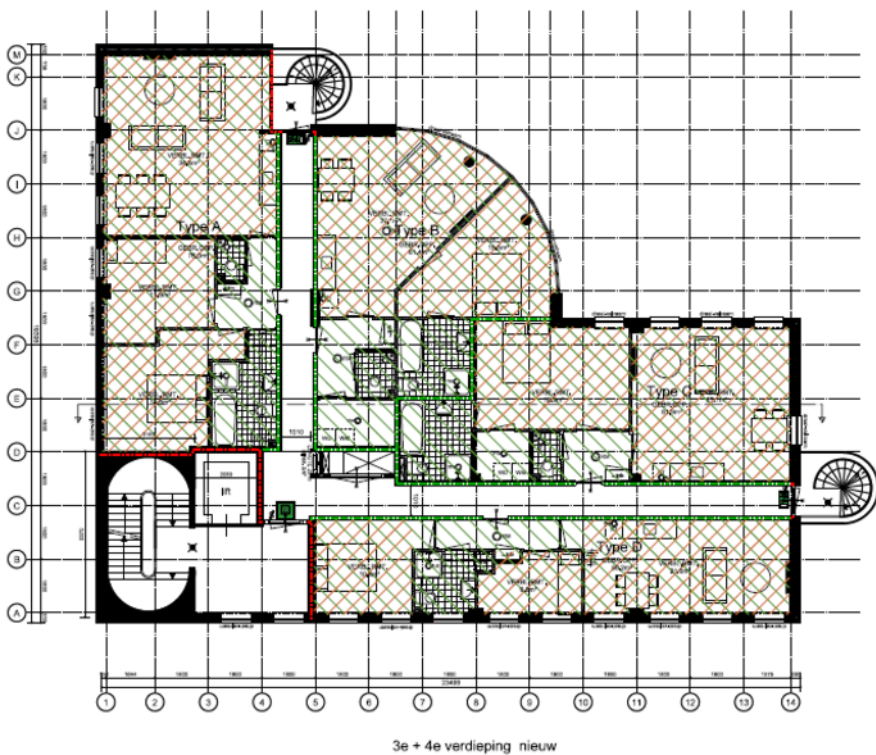
Plattegrond

Eerste en tweede verdieping



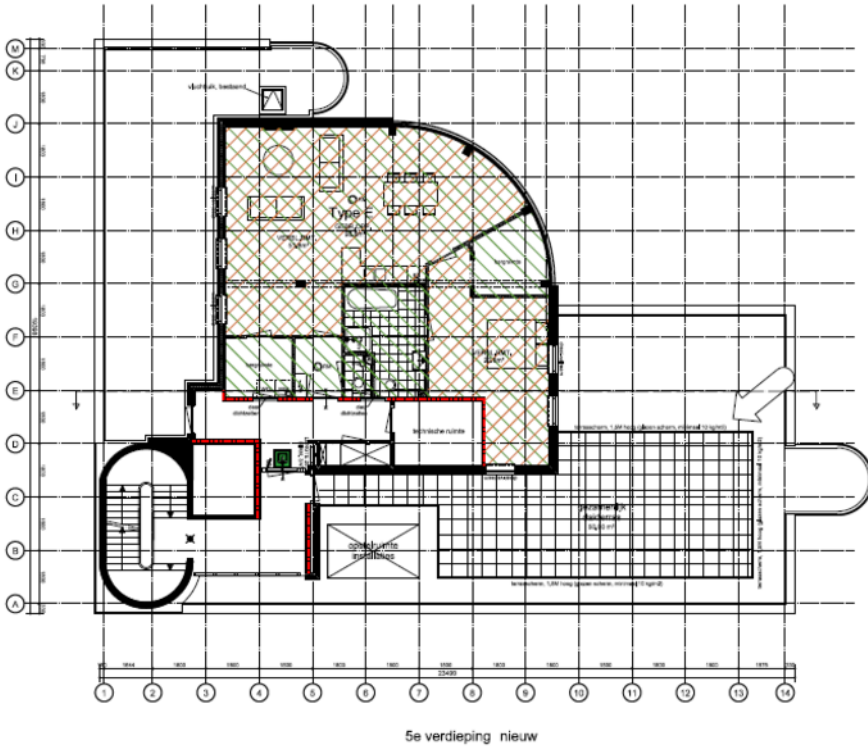
Plattegrond

Derde en vierde verdieping



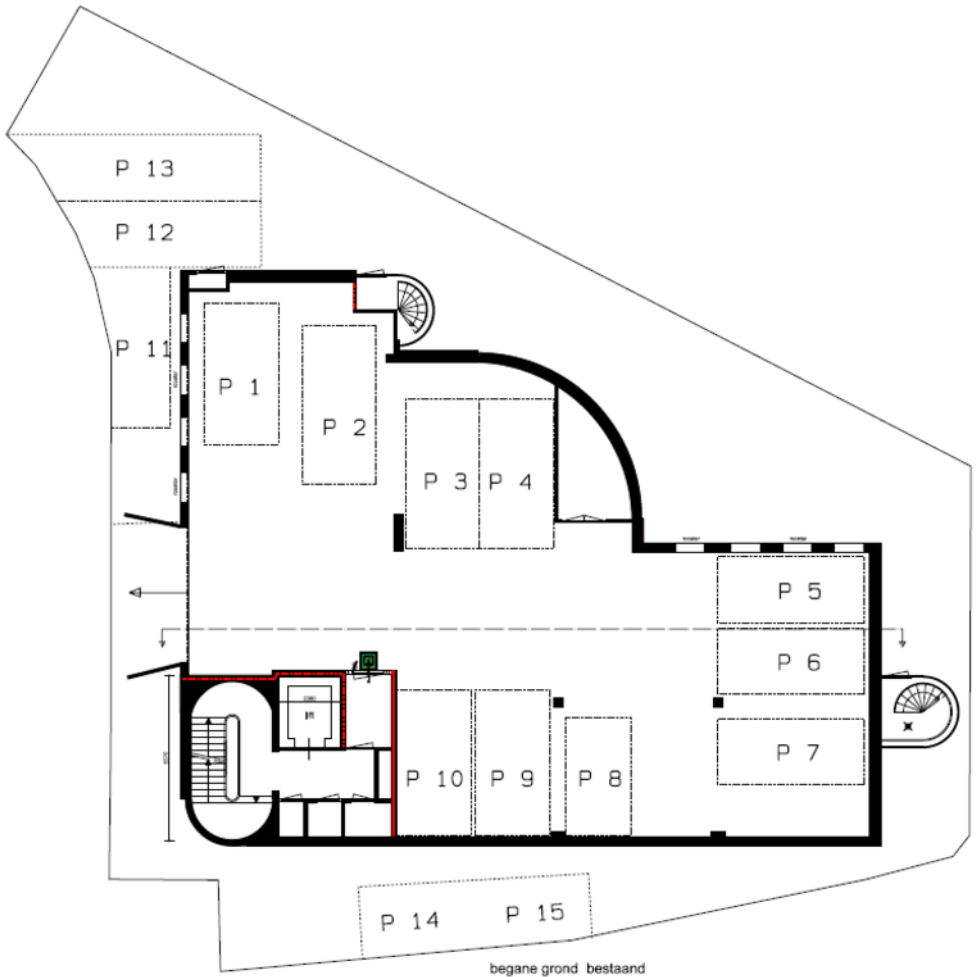
Plattegrond

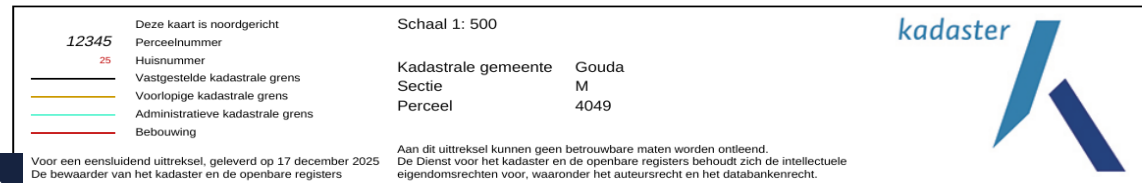
Vijfde verdieping



Plattegrond

Kelder





Hoofdperceel

Gemeente:	Gouda
Sectie:	M
Huisnummer:	2
Perceelnummer:	4049
Grootte:	655 m²

Aantekeningen

26

Wordt dit uw nieuwe project?

Neem contact op met Molenbeek Utrecht!

Molenbeek Utrecht

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht

☎ 030 256 88 11
✉ utrecht@molenbeek.nl

Andere vestigingen

Molenbeek Woudenberg

De Nieuwe Poort 20
3931 JK Woudenberg

☎ 033 286 44 11
✉ woudenberg@molenbeek.nl

Molenbeek Zeist

Antonlaan 600
3707 KD Zeist

☎ 030 692 02 04
✉ zeist@molenbeek.nl

molenbeek.nl

