



 **TE KOOP**

Dorpstraat 9, Waddinxveen

€ 875.000 k.k.



## Kenmerken



Woonoppervlakte  
**417 m<sup>2</sup>**



Perceeloppervlakte  
**345 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**1695 m<sup>3</sup>**



Aantal kamers  
**7**



Energielabel  
**D**

## Omschrijving

In de karakteristieke Dorpstraat van Waddinxveen ligt dit unieke en prachtig verbouwde woon-/bedrijfspan. Een uniek en fraai gelegen woon-/werkpand met zeer veel gebruiksmogelijkheden, een totale woonoppervlakte van circa 417 m<sup>2</sup>.

Bijzonderheden:

- Riante woon-/werkruimte met vele mogelijkheden;
- Sfeervolle woonkamer met open keuken en houtkachel op de 1e verdieping van maar liefst 100 m<sup>2</sup>;
- Circa 200 m<sup>2</sup> kantoor-/bedrijfsruimte op de begane grond;
- Enorm lichte woning met veel raampartijen;
- Grotendeels voorzien van dubbel glas, zowel stalen als houten kozijnen aanwezig;
- Gevelisolatie aangebracht in 2019 (Neopixels Premium 6cm);
- Elektrische sunscreens (met zon en windsensor) aan de zuidzijde (woonkamer eerste verdieping);
- Cv-ketel ATAG uit 2011;
- Gelegen in de sfeervolle en authentieke Dorpstraat van Waddinxveen; en winkels in de nabije omgeving;



#### Begane grond:

Fraaie voorgevel met veel uitstraling. Ruime entree met meterkast, mooie trapopgang. Kantoorroimte/slaapkamer. Woonkamer, keuken en toiletruimte. Open keuken met riante L-vormige keukenopstelling v.v. dubbele spoelbak, 5 pits gasfornuis en oven. De hoogte van ruim 3 meter valt hier op! Werkruimte/slaapkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. Stookruimte met opstelplaats van de cv-ketel.

#### Eerste verdieping:

Zeer ruime, imposante, lichte living v.v. grenen vloerdelen en een nokhoogte van 5 meter! Wat een gave ruimte! De woonkamer is v.v. sfeervolle houtkachel, open keuken en toegang tot de bijkeuken. De keuken is v.v. koelkast, combi magnetron, vaatwasser, inductie kookplaat en afzuigkap. Twee openslaande deuren naar de gang met toiletruimte. Luxe badkamer met ligbad, douchcabine, dubbele wastafel-in-meubel en 3e toilet. De master-bedroom met eigen doucheruimte met douchecabine, wastafel en deur naar de loggia. Twee slaapkamers (momenteel samengevoegd tot één ruime slaapkamer). De loggia heeft een stalen wenteltrap.

#### Tweede verdieping:

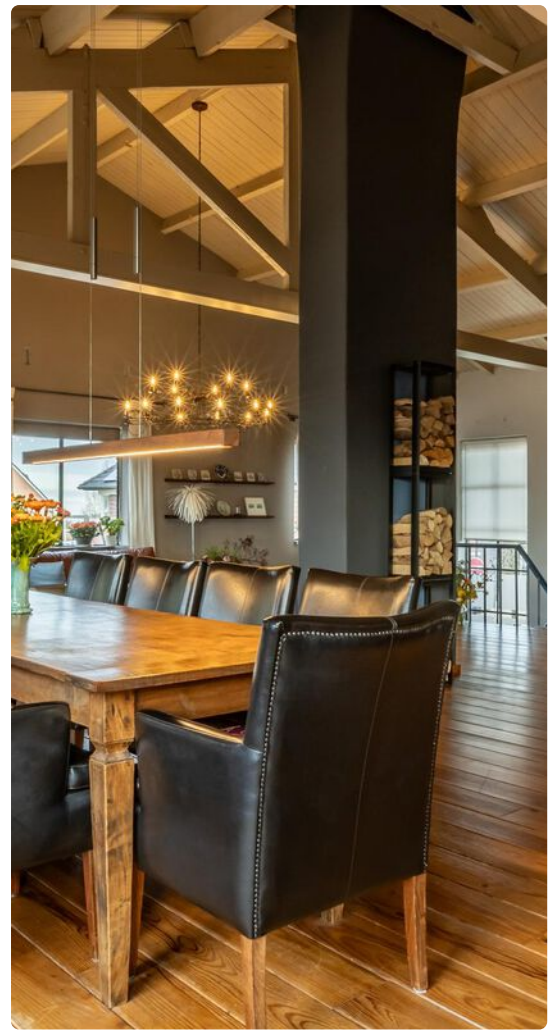
Zolderslaapkamer met Velux dakvenster en toegang tot de bergzolder met kopgevelraam en mechanische ventilatie-unit.

#### Tuin:

De woning heeft een gezellige ruime achtertuin met veel privacy, loggia/balkon aan de achterzijde en achterom op het oosten gesitueerd.









# Plattegrond

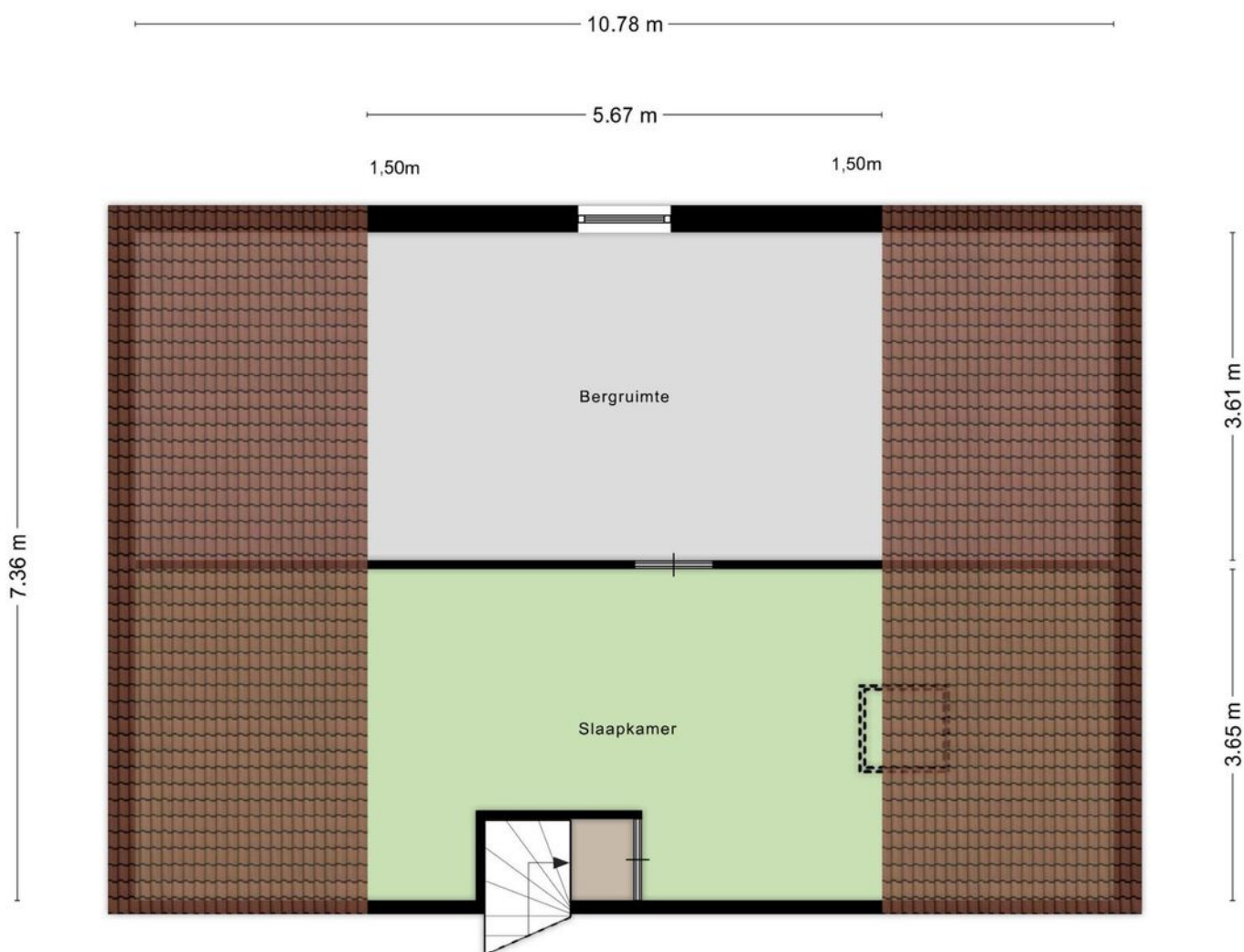


# Plattegrond






# Plattegrond

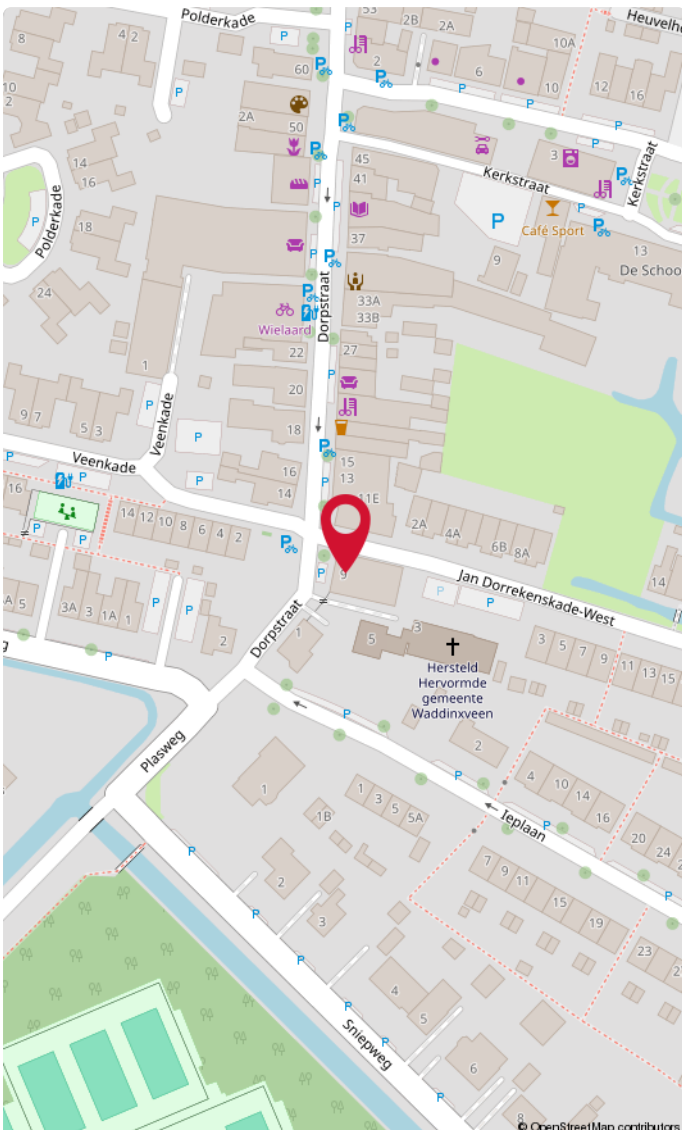
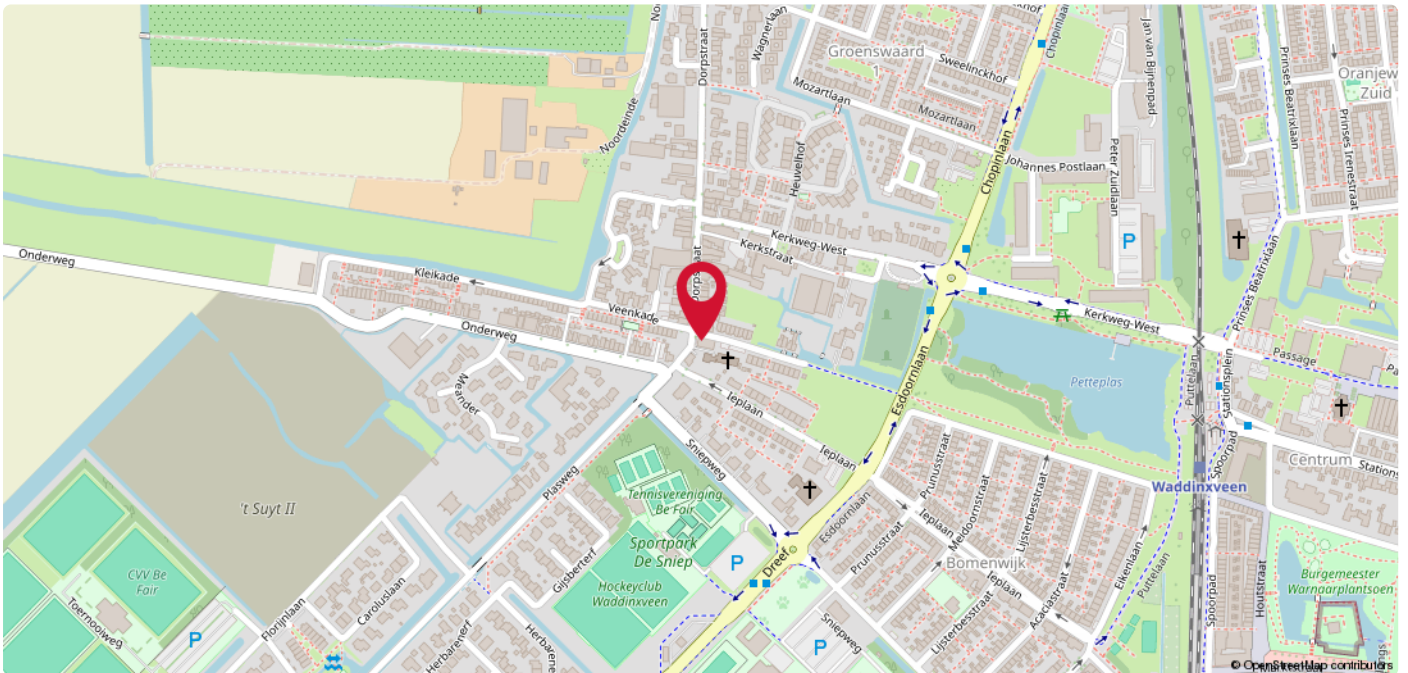


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vastgestelde kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voorlopige kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid cyan; width: 20px; display: inline-block;"></span> Administratieve kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Bebouwing</li> </ul> <p><small>                     Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 januari 2024                      De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                 </small></p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waddinxveen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4188</p> <p><small>                     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.                 </small></p>	
--	--	---

# Locatie



## Waddinxveen

Gelegen in de sfeervolle en authentieke Dorpstraat van Waddinxveen. De uitvalswegen naar de grote steden Rotterdam, Den Haag en Utrecht zijn snel te bereiken. Centraal gelegen, belangrijke voorzieningen en winkels in de nabije omgeving.

A photograph of a brick building with a large sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange roof icon above the word 'DUPREE' in large white letters, and 'makelaars' in smaller white letters below it. A smaller version of the same sign is visible on a separate post to the right.

DUPREE  
makelaars

DUPREE  
makelaars

## Goed om te weten!

### Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

### Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook via [Move.nl](https://www.move.nl)) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

### Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

### Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

## Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

### Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

### Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

### Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

## Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

### Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

### Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

### Handige websites

[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/  
zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)





**DUPREE**  
makelaars

Meer weten?

