



**DUPREE**  
makelaars

**TE KOOP**

Elzenhorst 74, Waddinxveen

€ 259.000 k.k.

cb  
  
NVM



## Kenmerken



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



Buitenruimte  
**12**



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



Aantal kamers  
**3**



Energielabel  
**E**

## Omschrijving

Dit appartement is gelegen op de 1e verdieping is van alle gemakken voorzien. Het appartement beschikt over twee slaapkamers, moderne badkamer, groot balkon (gelegen op het westen), een ruime keuken en een berging in de onderbouw. Het appartementcomplex geeft een verzorgde indruk en is bereikbaar door middel van een gesloten entree met intercomsysteem. Het appartement bereikt u middels de trapopgang of via de liftinstallatie.

Bijzonderheden:

- Gelegen op de 1e etage;
- Zo goed als geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Twee slaapkamers (eenvoudig aan te passen naar drie slaapkamers);
- Ruim balkon gelegen op het westen
- Berging in onderbouw met een oplaadpunt voor maximaal 2 E-bikes;
- Actieve VvE;
- Maandelijkse bijdrage VvE is € 176,- (excl. € 100,- voorschot stookkosten);
- Oplevering in overleg.



Entree/ voorportaal met vaste kast en meterkast. De hal met laminaat vloerafwerking bereikt u door middel van een tussendeur. Vanuit de hal heeft u toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, toiletruimte en de ruime woonkamer. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde is uitgerust met een vaste kast en de opstelplaats voor een boiler (80 liter, huur). De volledig betegelde toiletruimte is naast een toilet voorzien van een fonteintje. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van douche, wastafel met meubel en mechanische afzuiging. Bij de grote slaapkamer aan de achterzijde van het appartement is van twee kamers één grote kamer gemaakt (eventueel weer twee kamers van te maken). Het balkon (gelegen op het westen) is te bereiken via de woonkamer. De woonkamer geeft ook toegang tot de ruime keuken. Deze keuken heeft een L- vormige opstelling en is uitgerust met vaatwasser, 4 pits gaskookplaat, afzuigkap en oven. Hier bevinden zich ook wasmachine en droger aansluitingen. In de onderbouw bevindt zich de ruime berging, ideaal voor berging en voldoende plek voor de fietsen.









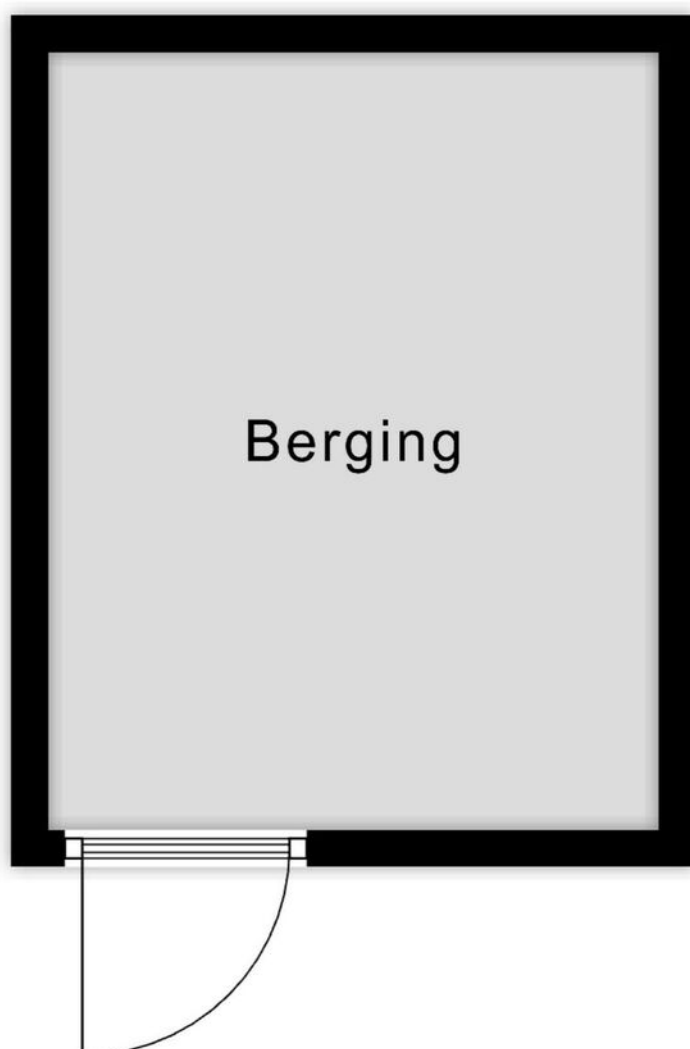
# Plattegrond



## ▶ Plattegrond

2.48 m

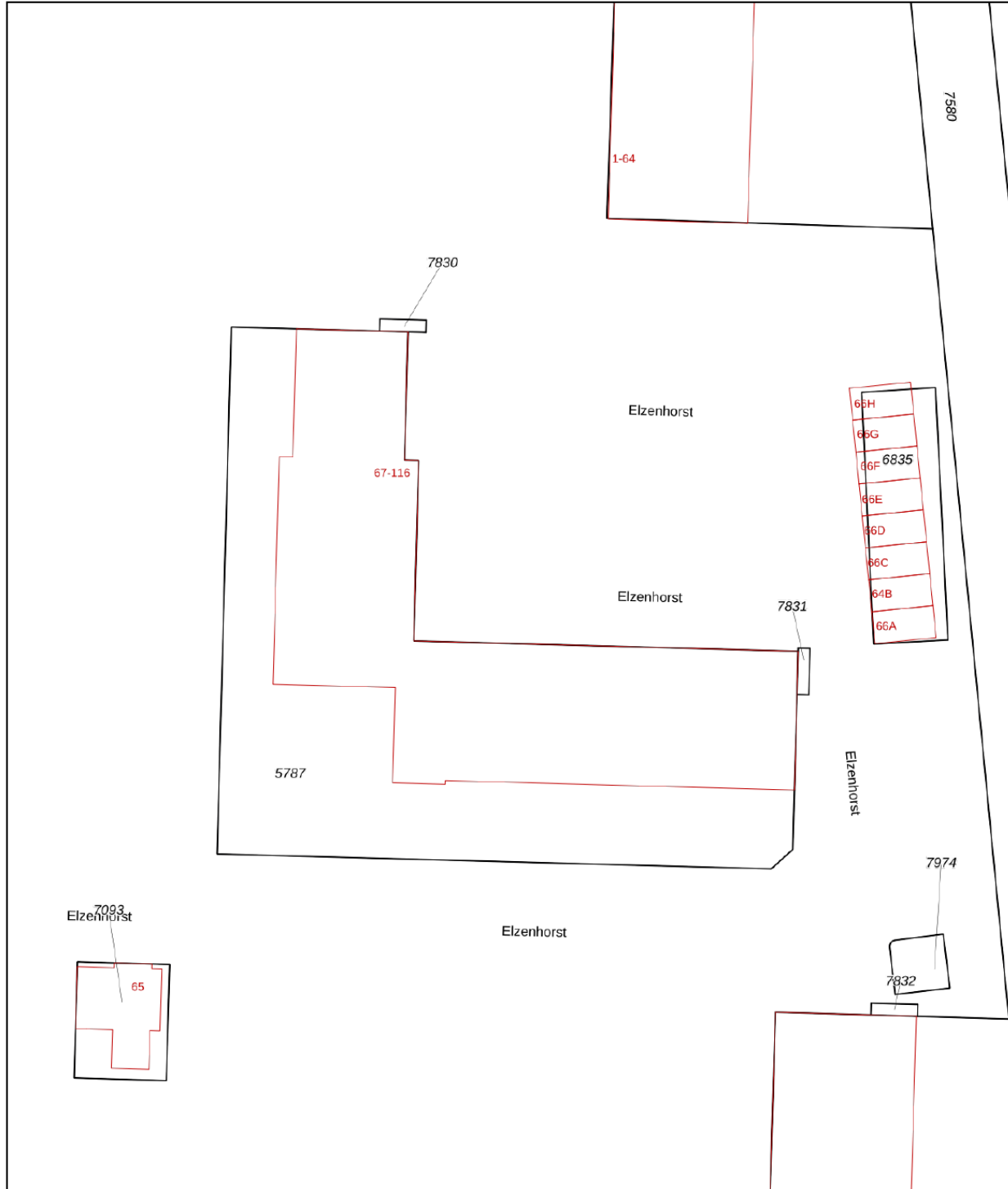
3.15 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



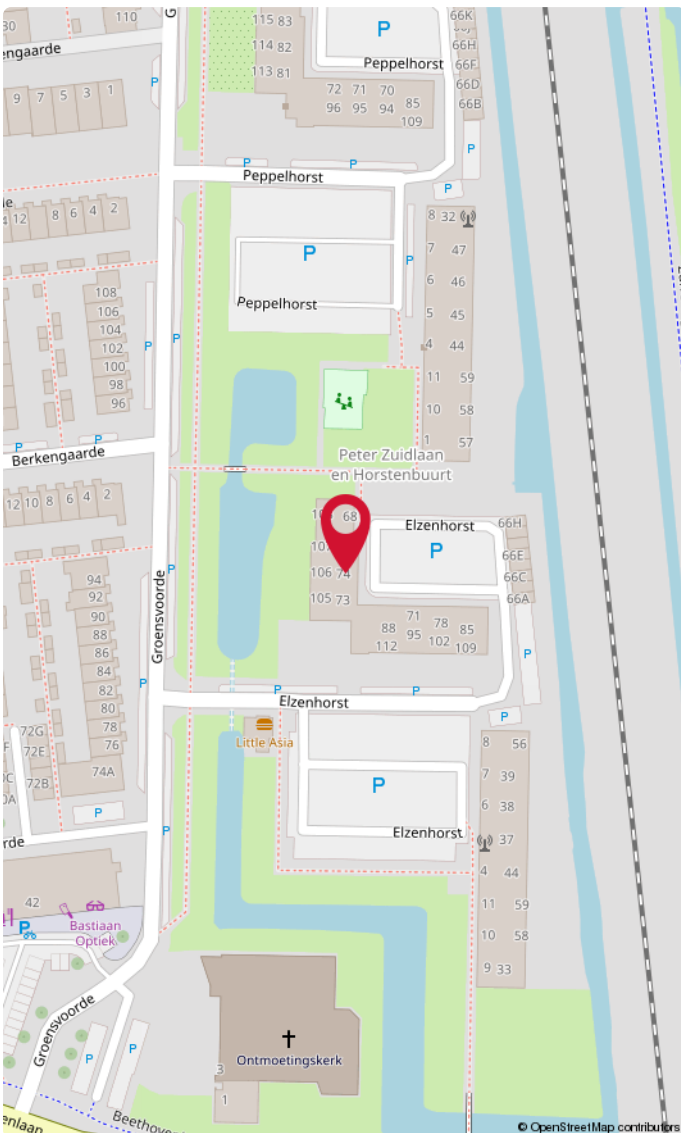
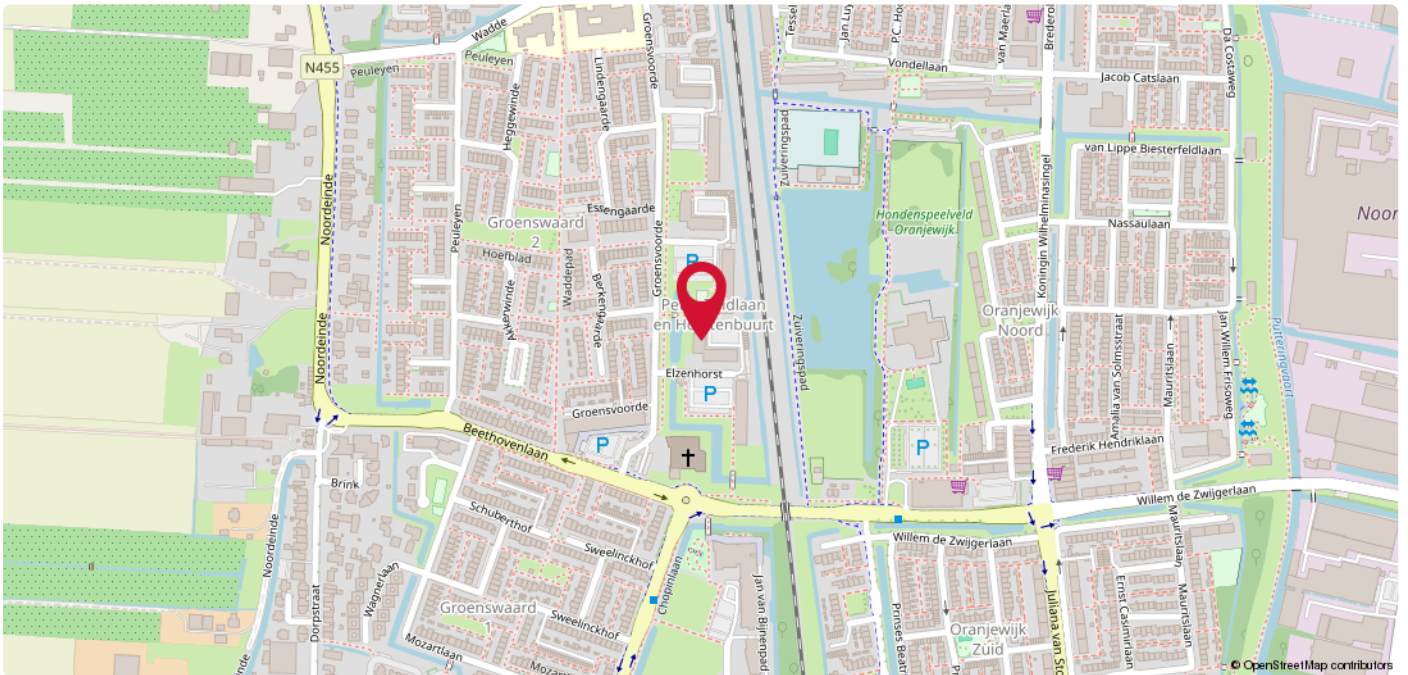


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waddinxveen Sectie B Perceel 5787</p>	
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie



## Waddinxveen

Het appartement is gelegen op een rustige locatie maar heeft wel een centrale ligging. Het 'buurtwinkelcentrum Groensvoorde' ligt op loopafstand van het appartementencomplex. Diverse scholen en kerken zijn op korte afstand gelegen. Het NS-station Waddinxveen kunt u in een paar minuten lopen bereiken. De uitvalswegen A12 en A20 zijn met de auto goed bereikbaar. Wilt u even heerlijk ontspannen en houdt u van wandelen of fietsen? Het Gouwebos is dichtbij!

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange house icon above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo and text is mounted on a wall.

DUPREE  
makelaars

DUPREE  
makelaars

## Goed om te weten!

### Meldingsplicht en onderzoekplicht

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 onderzoekplicht. 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?

