



DUPREE
makelaars



TE KOOP

Noordkade 249, Waddinxveen

€ 259.000 k.k.





Kenmerken



Woonoppervlakte
50 m²



Perceeloppervlakte
49 m²



Inhoud
175 m³



Aantal kamers
2



Energielabel
F



Omschrijving

Deze hoekwoning is fantastisch gelegen aan de Gouwe met vrij uitzicht! Een mooie kans voor starters! De woning beschikt over een gezellige woonkamer, een open keuken en een recent verbouwde, ruime badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping zijn de slaapkamer en veel bergruimte te vinden. Verder is er een tuin aan het water aanwezig en een berging die u via buiten en binnen kunt bereiken.

Bijzonderheden:

- Gezellige woning op fantastische locatie;
- Badkamer en toiletruimte +/- 2 a 3 jaar geleden vervangen;
- Grotendeels dubbele beglazing (behalve voordeur);
- Cv-ketel uit 2002;
- Berging voorzien van water, elektriciteit en verwarming;
- Buren nr. 251 hebben recht van overpad door de achtertuin;
- circa 3 meter van de achtertuin incl. betonnen damwand is eigendom van de Provincie ZH, maar mag wel gebruikt worden als tuin;
- Geweldige ligging langs de Gouwe;



Begane grond:

Entree/hal (gelegen aan de achterzijde van de woning) met toegang tot de berging (bereikbaar via de achtertuin en vanuit de hal), toiletruimte met fonteintje, volledig betegelde badkamer (wasmachine/droger aansluiting, ligbad/douche, wastafel, handdoekradiator), vaste kast en door middel van een tussendeur toegang tot de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een mooie PVC vloer, hoog plafond, open trap naar de eerste verdieping, meterkast in de hoek bij de voorgevel en een open keuken. De keuken is ingericht met een koelkast, vriezer, vier pits gaskookplaat, oven, afzuigkap en vaatwasser.

Eerste verdieping:

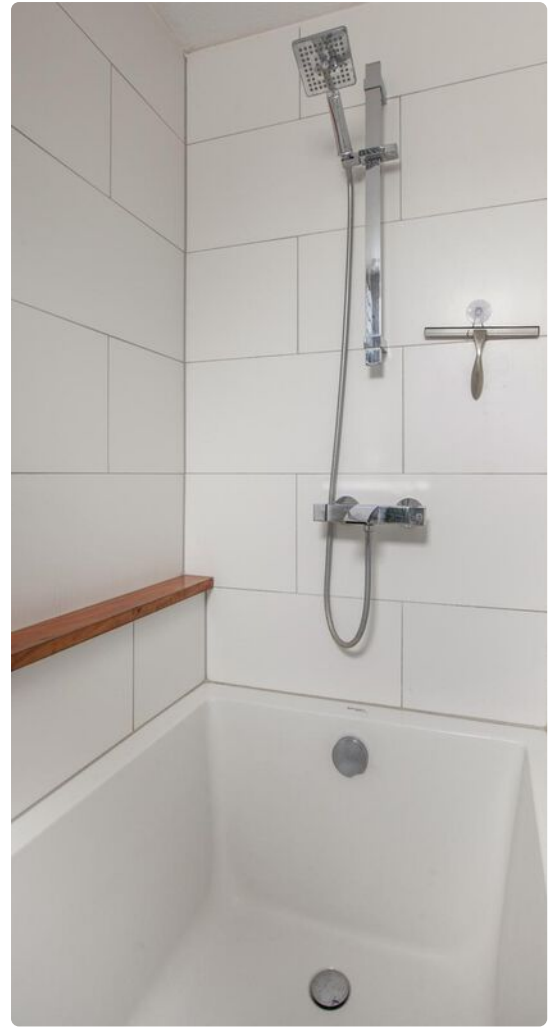
Overloop met bergruimte waar de CV ketel is gesitueerd en toegang tot de slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde. De slaapkamer beschikt over bergruimte, rolluiken en een fantastisch uitzicht over de Gouwe.

Tuin:

Deze woning heeft zowel aan de voor- en achterzijde een tuin. Zo is er altijd wel een plek in de zon of schaduw. De op het oosten gelegen achtertuin is een geweldige plek vanwege het uitzicht en de ligging aan de Gouwe. De tuin is te bereiken via de poort langs de woning (recht van overpad). Er is parkeergelegenheid vóór de woning langs de straat.

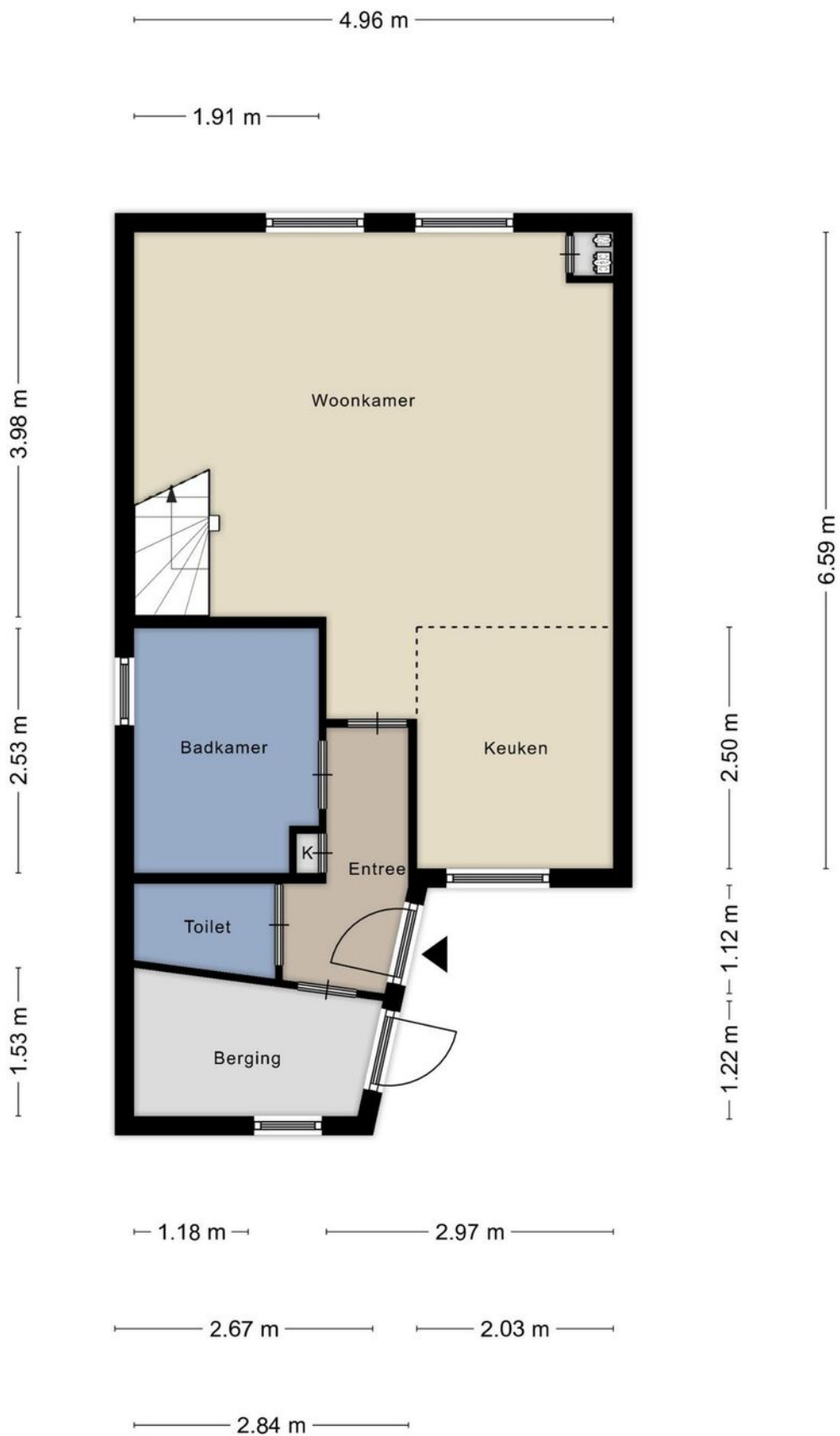




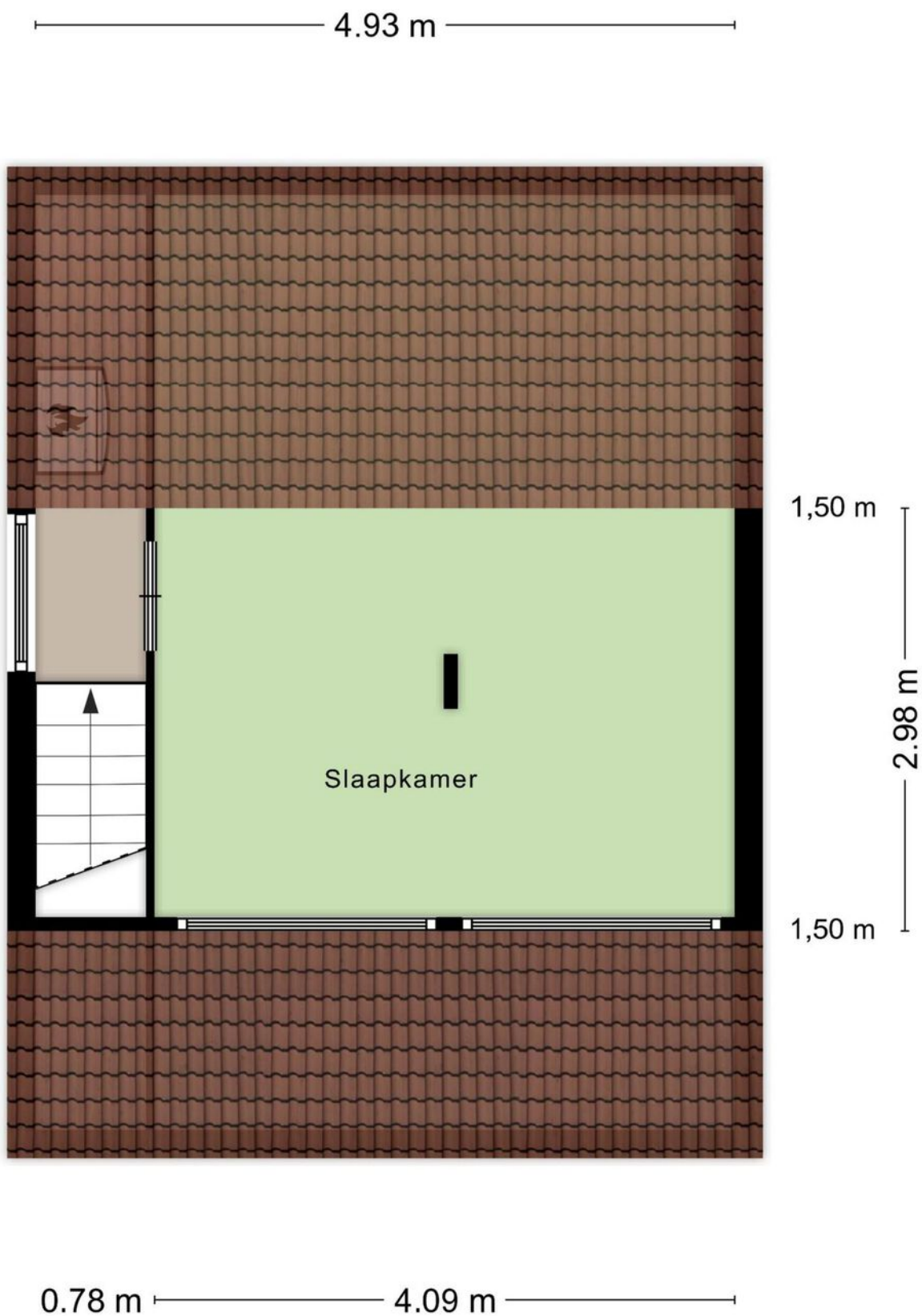




Plattegrond



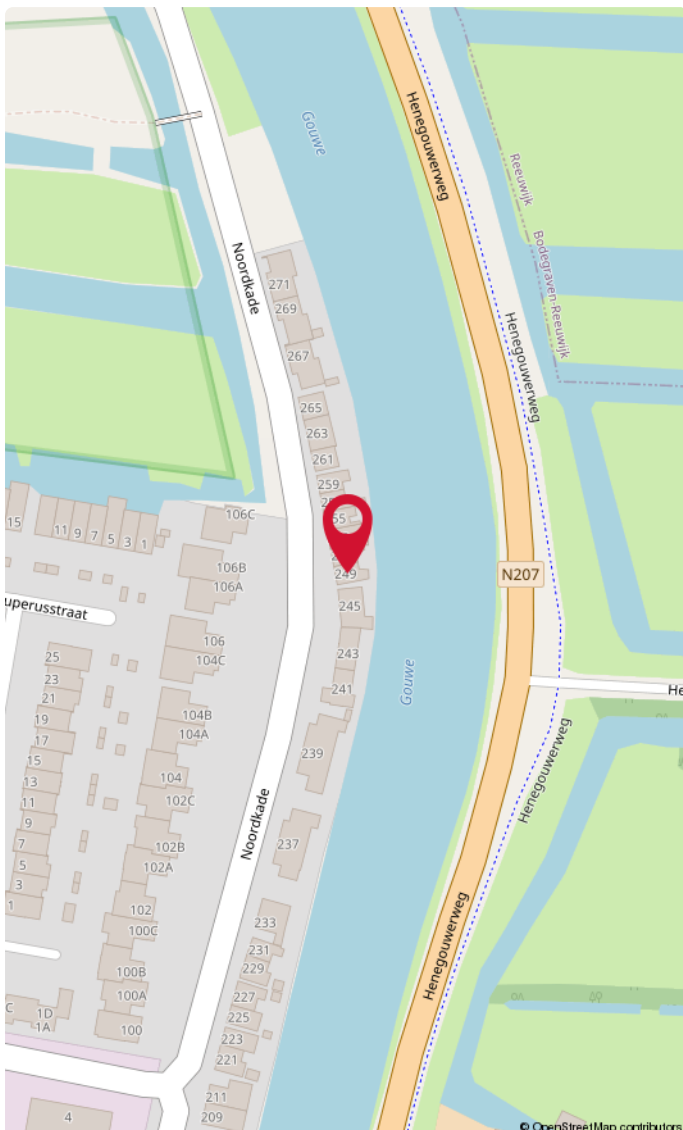
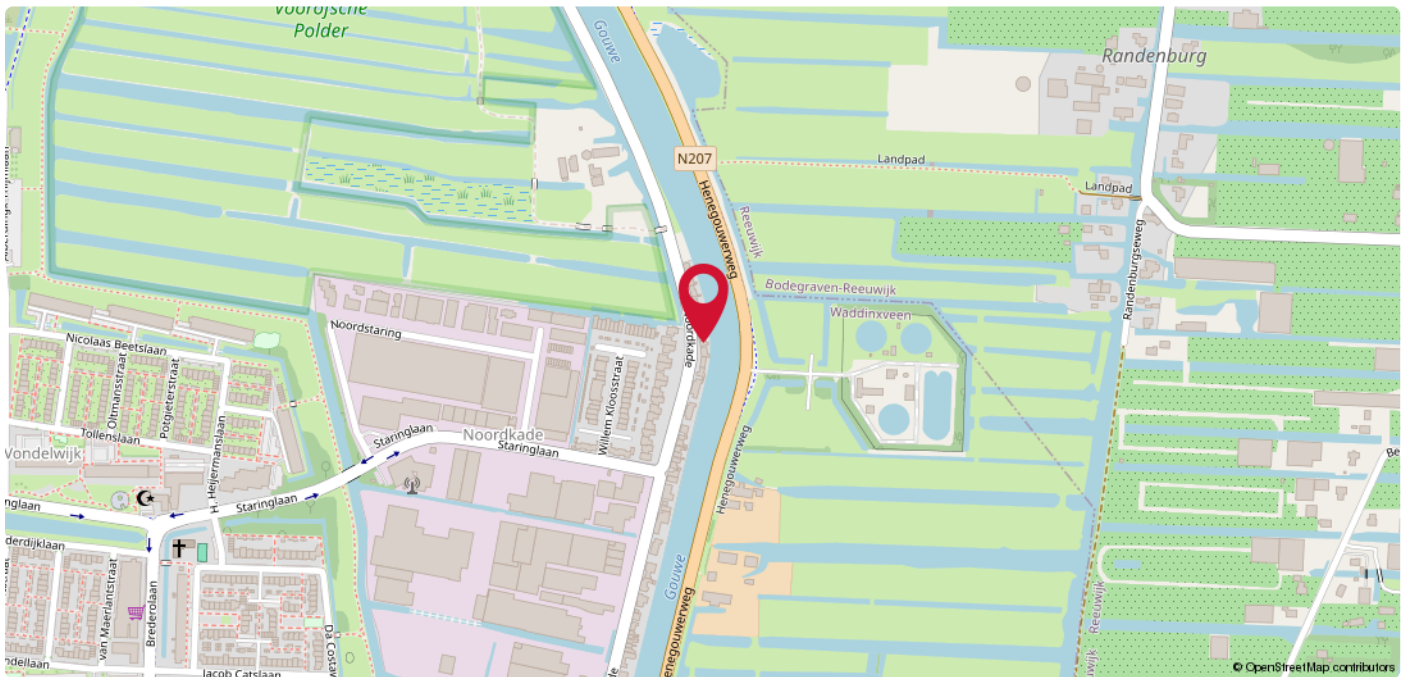
Plattegrond





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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 B</p> <p>Perceel 5473</p> <p>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.</p>	
--	--	--

Locatie



Waddinxveen

De woning is gelegen aan de rand van Waddinxveen. Daardoor heeft de woning een rustige ligging. Toch zijn voorzieningen als openbaar vervoer, supermarkten, scholen en restaurants op enkele minuten fietsafstand gelegen. Uitvalswegen zijn in de directe nabijheid.

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign is mounted on the wall and has a red roof-like shape above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo is hanging from a pole.

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





DUPREE
makelaars

Meer weten?

