



**DUPREE**  
makelaars

**TE KOOP**

Troelstrahoeve 49, Waddinxveen

€ 589.000 k.k.



## Kenmerken



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



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



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



Aantal kamers  
**6**



Energielabel  
**A**



## Omschrijving

Heerlijk ruime, geschakelde 2-onder-1-kap woning met een riante woonkamer, moderne keuken, vijf slaapkamers, inpandige berging/garage, parkeren op eigen terrein en voorzien van elf zonnepanelen! De woning is gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Zuidplas, aan een voor auto's doodlopende straat, op korte afstand van diverse voorzieningen zoals scholen, het winkelcentrum 'Zuidplas', openbaar vervoer, sportmogelijkheden en de uitvalswegen naar de A12 en A20.

- De woning is volledig geïsoleerd;
- Energielabel A!;
- Voorzien van elf zonnepanelen;
- Buitenschilderwerk in 2023 professioneel uitgevoerd.
- Parkeren op eigen terrein;
- Ruime inpandige garage/ berging;
- Vijf slaapkamers;
- Zeer ruime achtertuin op het zuidoosten;
- Balkon aan de voorzijde;
- Oplevering in overleg.



#### Begane grond:

Entree, hal met de meterkast, moderne toiletruimte. De ruime en lichte woonkamer is v.v. een sfeervolle gashaard en een stalen schuifpui die toegang geeft tot de achtertuin. Moderne keuken met stenen blad en v.v. diverse inbouwapparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, elektrische oven en een close-in boiler. Bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de garage/ berging.

#### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte, geheel en modern betegeld, v.v. een hangend toilet. De moderne badkamer is bereikbaar vanuit de masterbedroom en vanaf de overloop, is volledig betegeld en v.v. een douchehoek, twee wastafels in een meubel en een handdoekradiator.

#### Tweede verdieping:

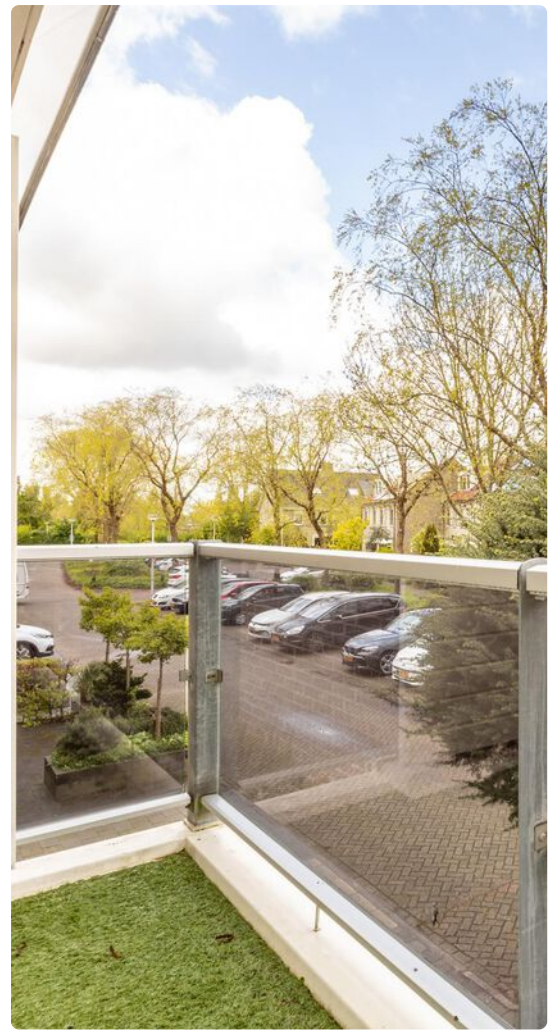
Overloop met vlizotrap naar de ruime bergvloering. Twee slaapkamers en de technische ruimte met de cv-ketel en mechanische ventilatie unit.

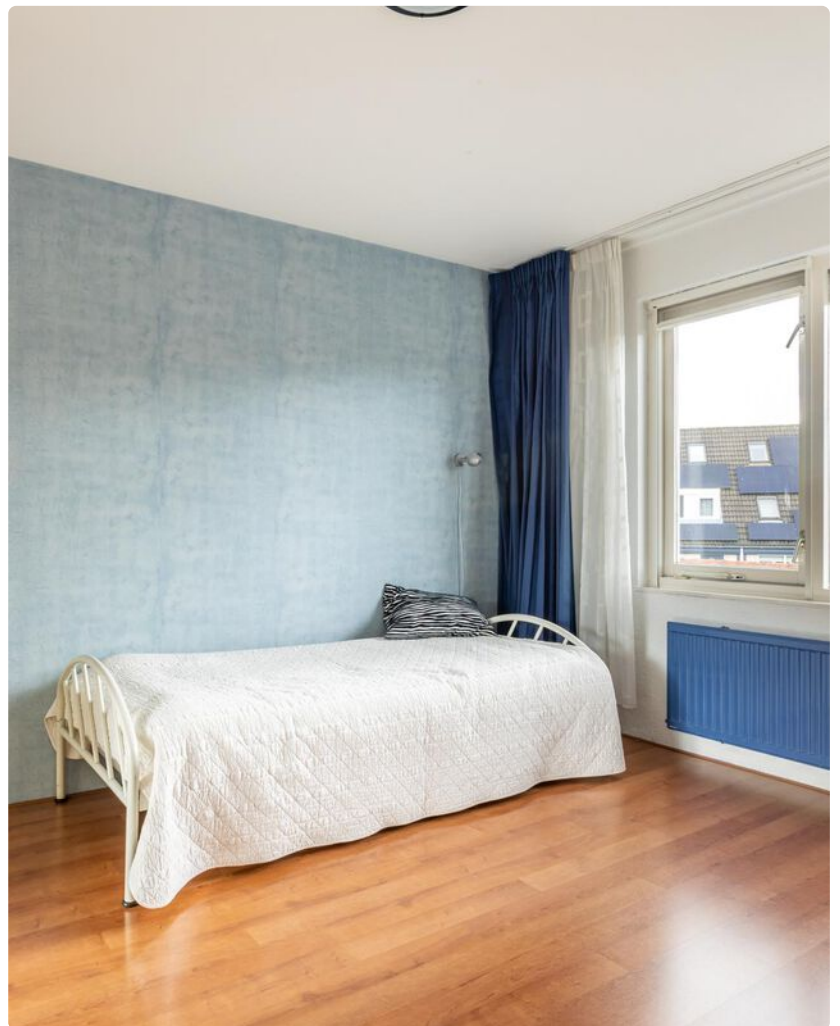
#### Tuin:

Voortuin met overkapping bij de voordeur en parkeermogelijkheid op eigen terrein. De achtertuin is op het zuidoosten gelegen en sfeervol ingericht met meerdere terrassen, een vijver, sierlijke beplanting en is bereikbaar middels een achterom. Achterin de tuin staat een houten berging (ca. 7 m<sup>2</sup>).

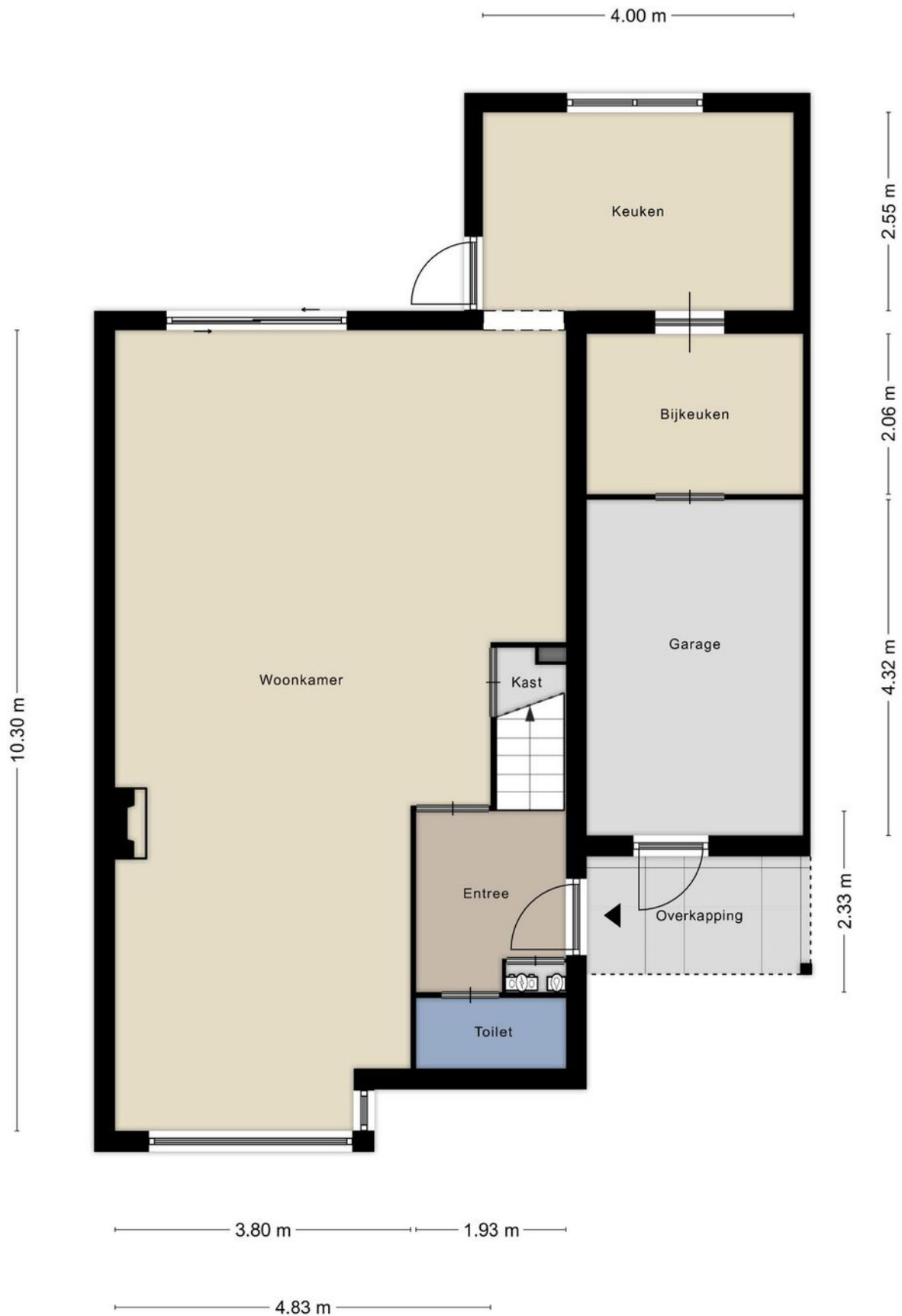








# Plattegrond



# Plattegrond



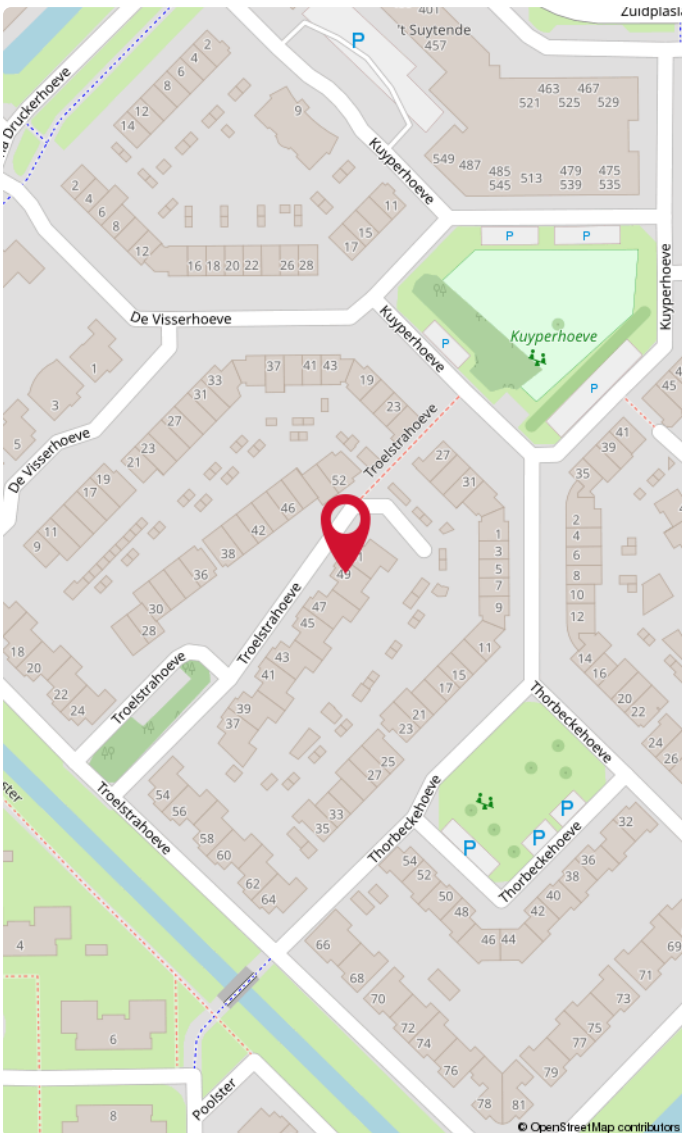
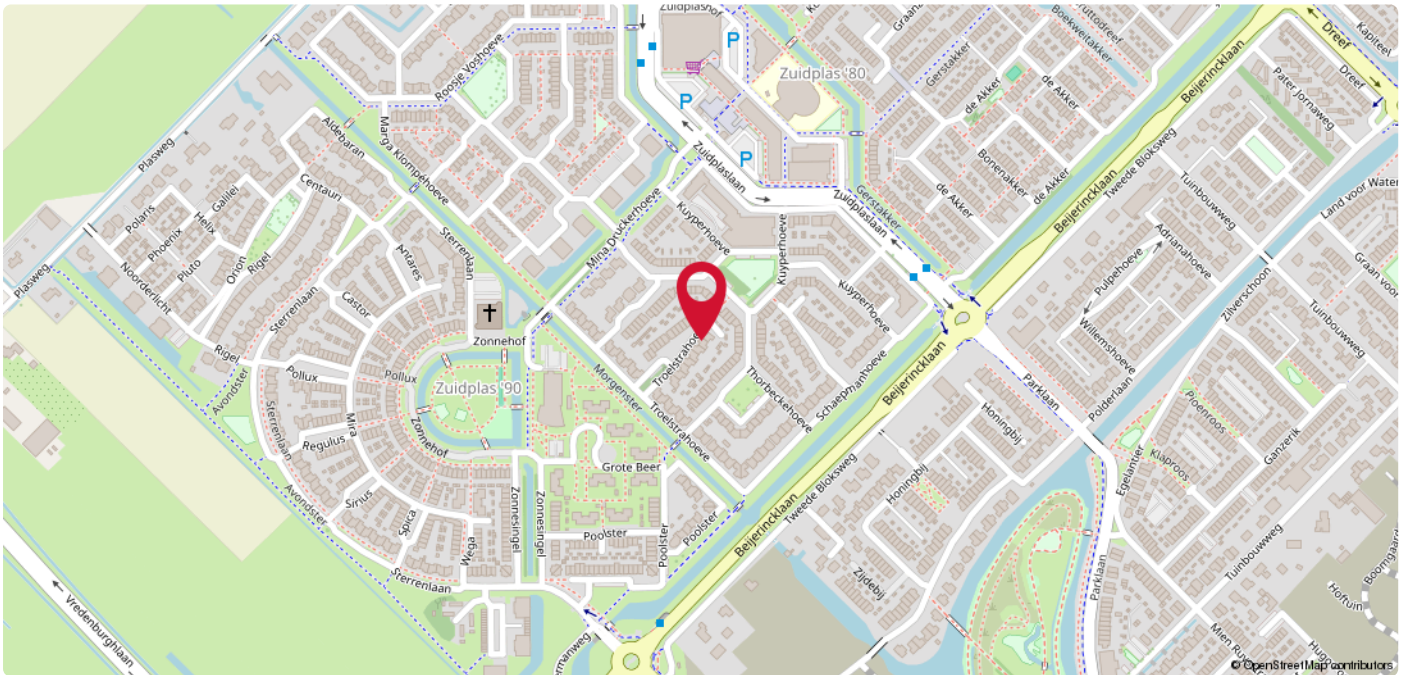


# Plattegrond



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

# Locatie



## Waddinxveen

De woning is gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Zuidplas, aan een voor auto's doodlopende straat, op korte afstand van diverse voorzieningen zoals scholen, het winkelcentrum 'Zuidplas', openbaar vervoer, sportmogelijkheden en de uitvalswegen naar de A12 en A20.

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange roof 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 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?

