



TE KOOP

Stationsstraat 45, Waddinxveen

€ 670.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
163 m²



Perceeloppervlakte
404 m²



Inhoud
522 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
-



Omschrijving

Royale en goed onderhouden geschakelde twee-onder-1-kap woning met parkeerplaatsen op eigen terrein, grote garage en heerlijk zonnige achtertuin op het zuiden gelegen. De woning is centraal in Waddinxveen gelegen met winkels, scholen en een NS station op loopafstand. De woning beschikt over 5 ruime slaapkamers, 2 badkamers en is op een perceel van 404m² gelegen. Het huis verkeerd in goede staat en is voorzien van een hybride warmtepomp, airco en 12 zonnepanelen.

- Centraal gelegen 2-onder-1 kapwoning zeer centraal in Waddinxveen gelegen;
- Goede mogelijkheden voor kantoor/praktijk aan huis;
- Mogelijkheid tot realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Voorzien van airco met inverter voor het verwarmen;
- Elektrische zonwering aan de achterzijde;
- Zeer goed onderhouden woning;
- Oplevering in overleg.



Begane grond: Zeer ruime hal met trapopgang, meterkast en modern toilet met fontein. De woonkamer is v.v. een sfeervolle gashaard. De eetkamer is aan de achterzijde/ tuinzijde gesitueerd. De zeer ruime keuken is v.v. een inductie-kookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. De bijkeuken is vanuit de keuken te bereiken en biedt goede mogelijkheden om deze samen te trekken tot een zeer riante woonkeuken. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor was-apparatuur. De garage is groot en v.v. een geïsoleerde elektrische garagedeur.

Eerste verdieping: Trapopgang, ruime overloop met veel licht door kopgevelraam, separaat toilet en toegang tot 3 slaapkamers. Alle slaapkamers zijn v.v. vaste kasten. De grootste kamer is gesitueerd aan de achterzijde en is voorzien van een groot balkon. De verzorgde badkamer is geheel neutraal betegeld, heeft een vaste wastafel, design radiator, een ruime inloopdouche en is v.v. een raam.

Tweede verdieping: Overloop, ook hier met kopgevelraam en vaste kastruimte. Op deze verdieping een zeer riante slaapkamer, een kleine slaapkamer en een 2e badkamer met douche. De verdieping is voorzien van een dakkapel die in beide slaapkamers doorloopt. Tevens biedt deze verdieping veel opbergmogelijkheden achter de knieschotten.

Tuin: De woning is voorzien van een zeer goed verzorgde voortuin met eigen parkeerplaatsen en garage/berging. De ruime en zonnige achtertuin is heerlijk op het zuiden gelegen, is heel netjes aangelegd met meerdere terrassen.









Plattegrond



Plattegrond

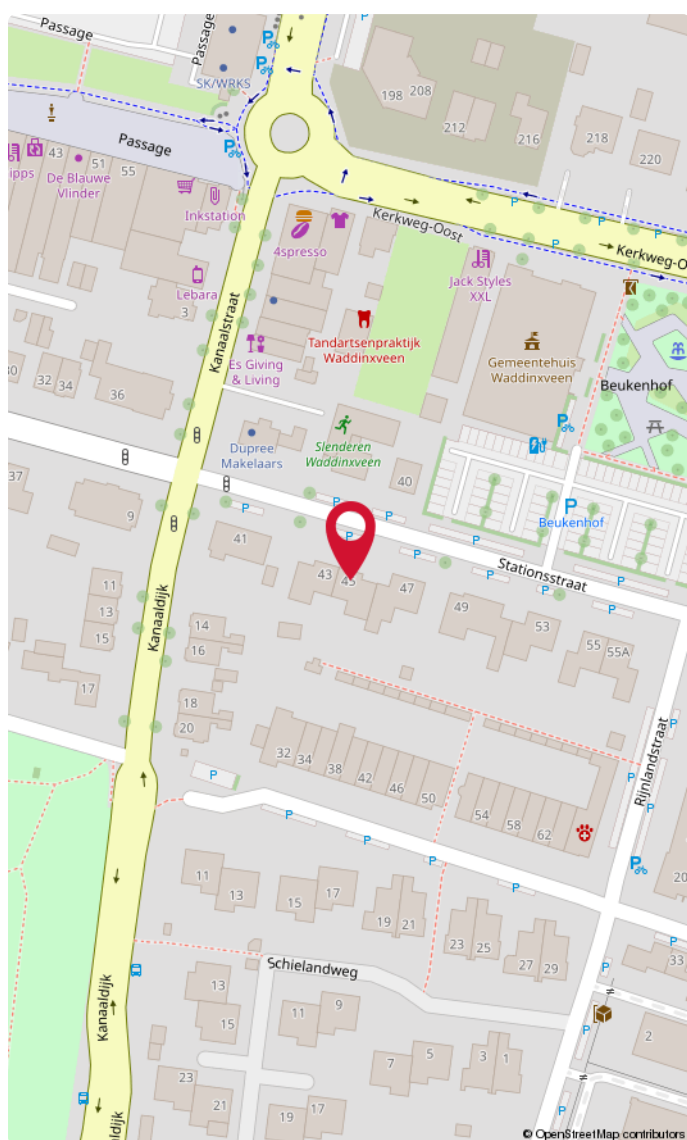
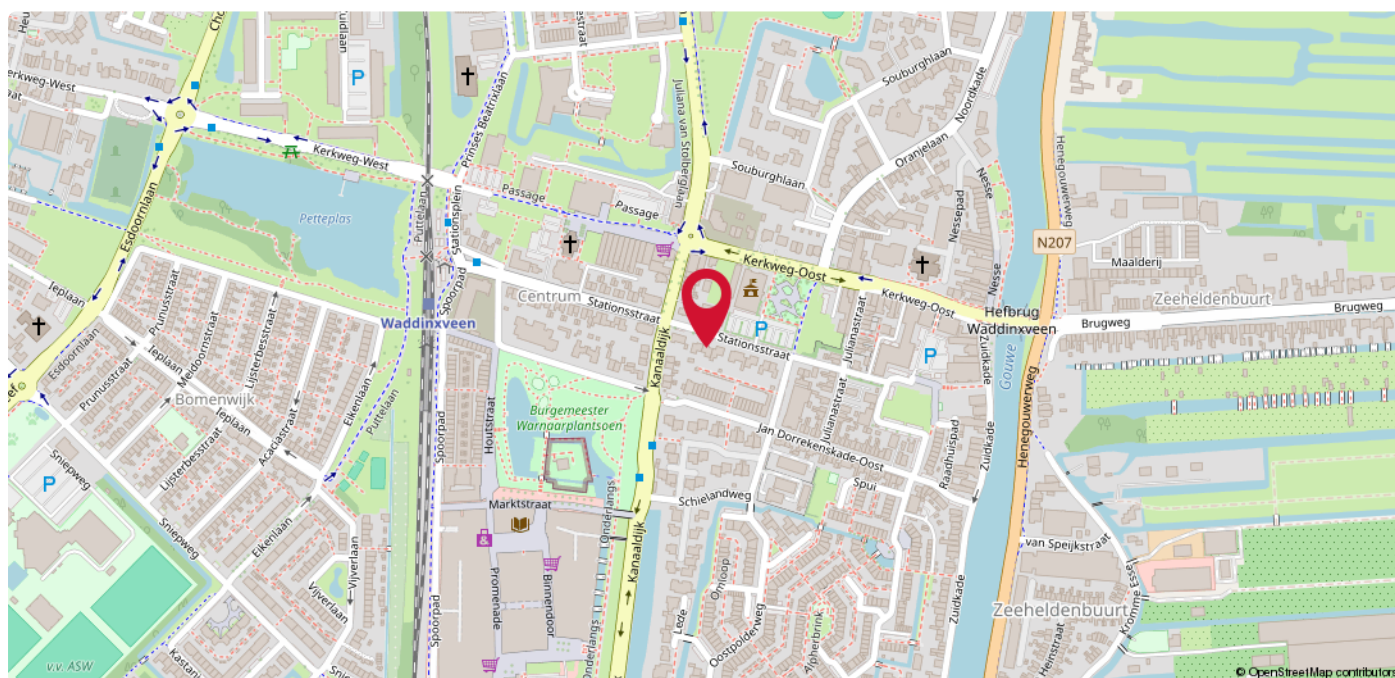


Plattegrond



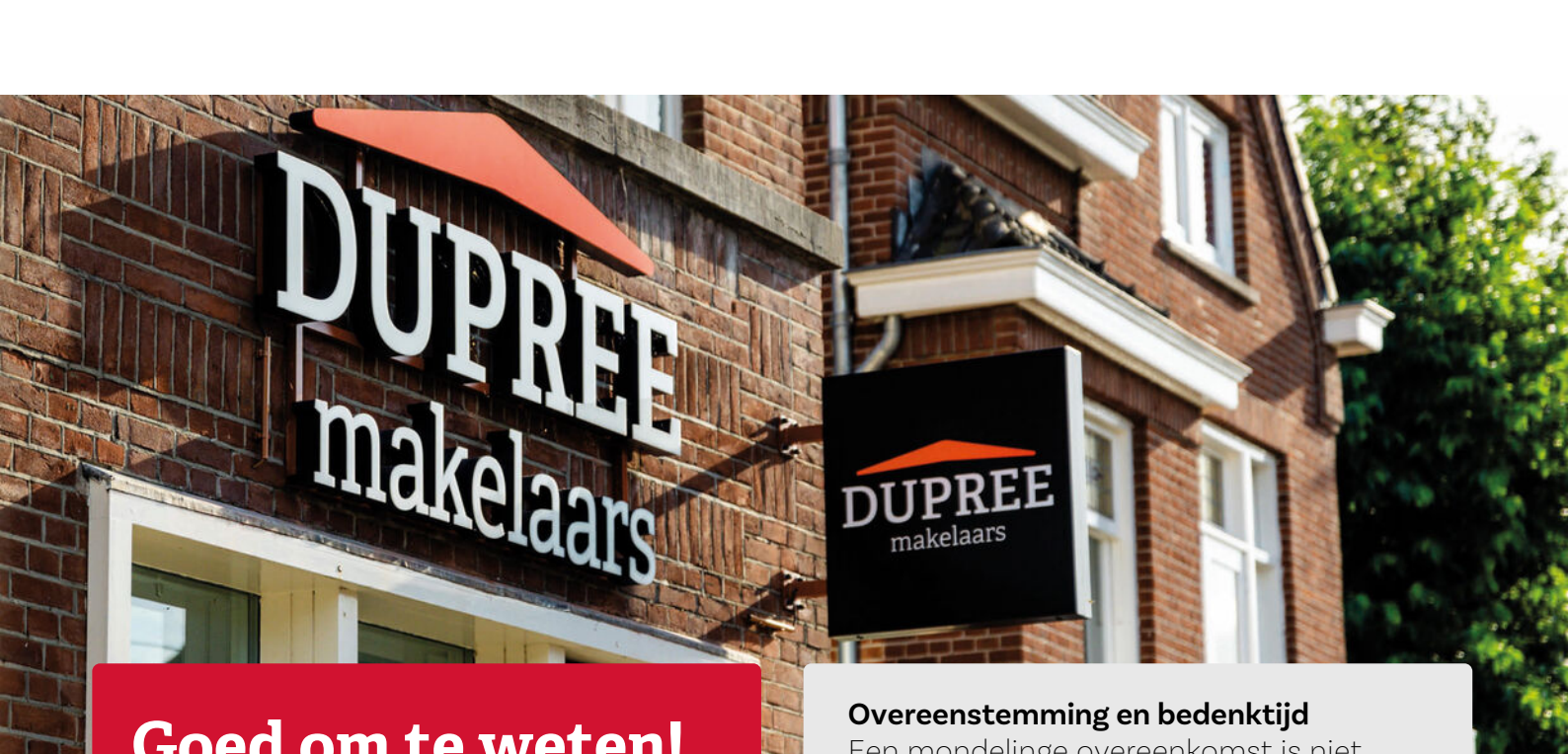
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie



Waddinxveen

De woning is centraal in Waddinxveen gelegen met winkels, scholen en een NS station op loopafstand.

The image shows the exterior of a brick building housing a real estate office. A large, white, three-dimensional sign on the wall reads 'DUPREE makelaars'. Above the sign is a small orange roof-like graphic. To the right, a black rectangular sign with a white border also displays the 'DUPREE makelaars' logo, featuring the same orange roof graphic above the text. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible in the background on the right.

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://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

