



DUPREE
makelaars



 **TE KOOP**

Stationsplein 2, Waddinxveen

€ 650.000 k.k.



NVM

Kenmerken



Woonoppervlakte
102 m²



Perceeloppervlakte
291 m²



Inhoud
330 m³



Aantal kamers
5



Energielabel
C



Omschrijving

Deze volledig gerenoveerde en uitstekend onderhouden vrijstaande woning biedt alles wat je zoekt: één eigen parkeerplaats, een garage, en een ruime zonnige achtertuin op het zuiden. De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, een losse stenen berging, een moderne badkamer met alle gemakken en een handige vliering. De woning is uitgerust met HR++ beglazing en heeft vloerverwarming op zowel de begane grond als in de badkamer.

Bijzonderheden:

- Een vrijstaande woning in het hart van Waddinxveen;
- Compleet gerenoveerd;
- Vloerisolatie, gevelisolatie en kap compleet geïsoleerd;
- Cv-ketel Nefit combi uit 2017;
- Woning compleet voorzien van HR++ beglazing;
- Vloerverwarming begane grond en badkamer;
- Energie label C;
- Enorm lichte woning met veel raampartijen;
- Één eigen parkeerplaats, garage (volledig geïsoleerd) en een berging;
- Tuin op het zuiden gelegen;
- Oplevering in overleg.

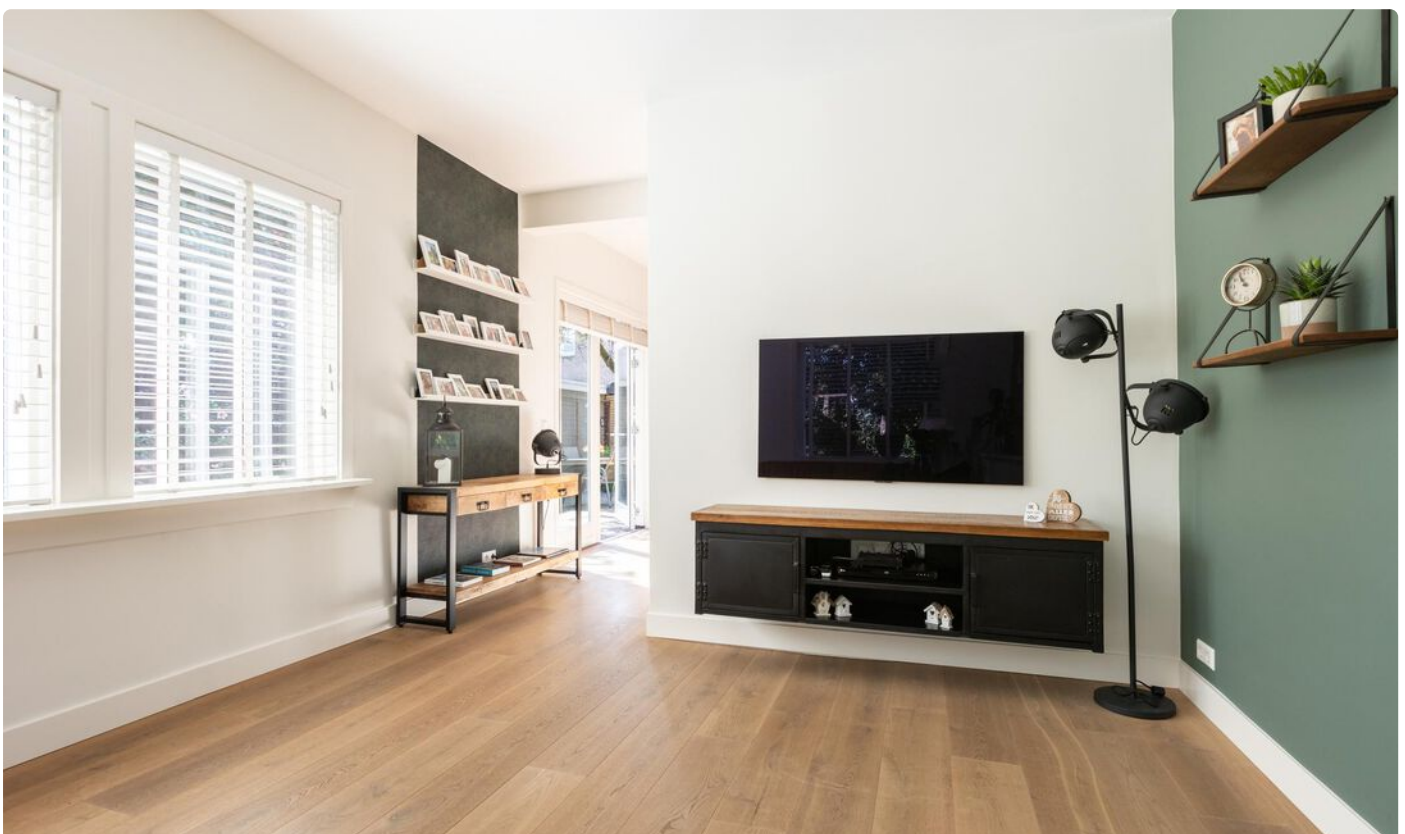


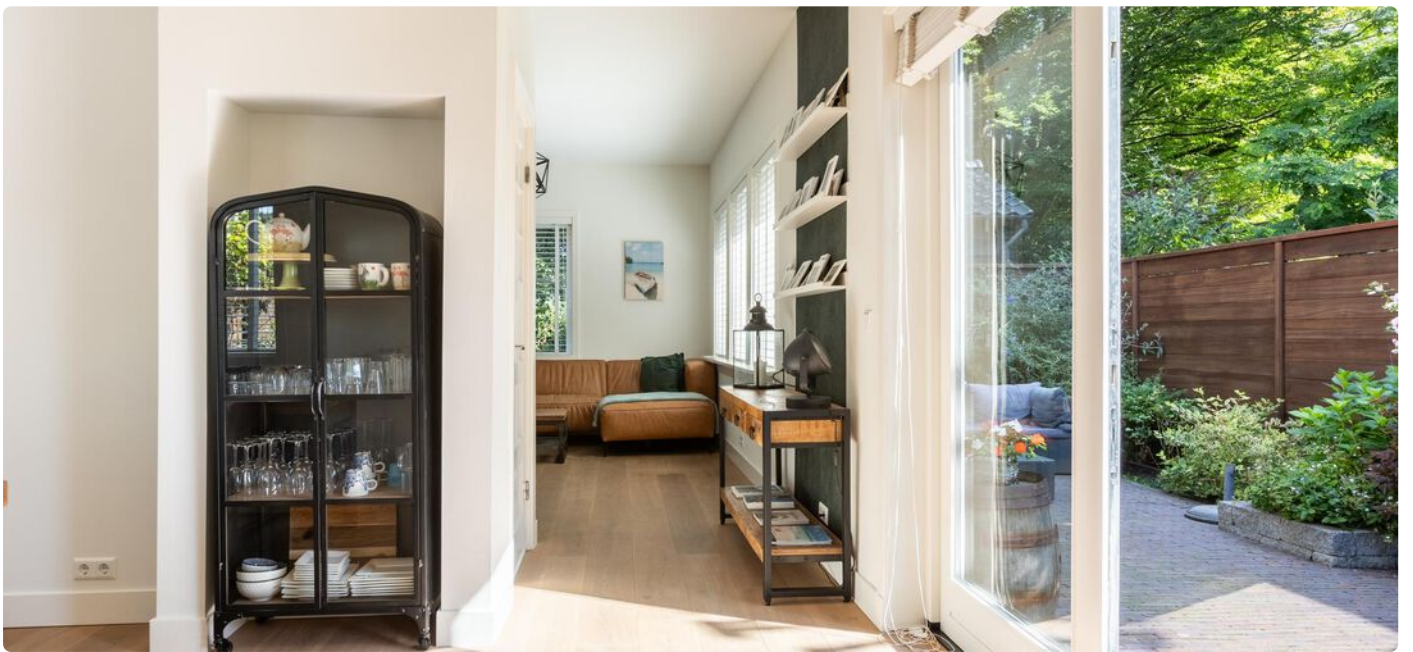
Begane grond:

De entree leidt naar een hal met toegang tot de trap naar de eerste verdieping, twee loop deuren naar de woonkamer en eetkamer, en een volledig betegelde toiletruimte met fonteintje. Vanuit de ruime en lichte woonkamer is er een doorloop naar de open keuken, die royaal is opgezet en dankzij ramen aan beide zijden veel licht ontvangt. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, vriezer, koelkast, combimagnetron-oven, een 5-pits gasfornuis en een afzuigkap. De keuken beschikt over een extra entree die direct toegang biedt tot de tuin. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een functionele wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, een meterkast en de glasvezelaansluiting en de cv-ketel. De tuin kan bereikt worden vanuit de woonkamer. De gehele begane grond is uitgerust met vloerverwarming en beschikt over een handige kelder/ provisiekast voor extra opslag.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer naast de trapopgang heeft toegang tot de vliering, terwijl de grootste slaapkamer aan de andere kant van de overloop is gelegen. De badkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, is volledig betegeld en zorgvuldig ingericht. Deze ruime badkamer biedt een moderne inloopdouche met een regendouche en een hangend toilet. Daarnaast is er een royaal ligbad aanwezig. De wastafel is voorzien van een fraai meubel met opbergruimte, en de ruimte is uitgerust met mechanische afzuiging.









Tweede verdieping:

De overloop heeft een boogvormige entree die toegang biedt tot de derde slaapkamer. Deze slaapkamer is voorzien van een dakraam dat zorgt voor natuurlijk licht, en is afgewerkt met een laminaatvloer.

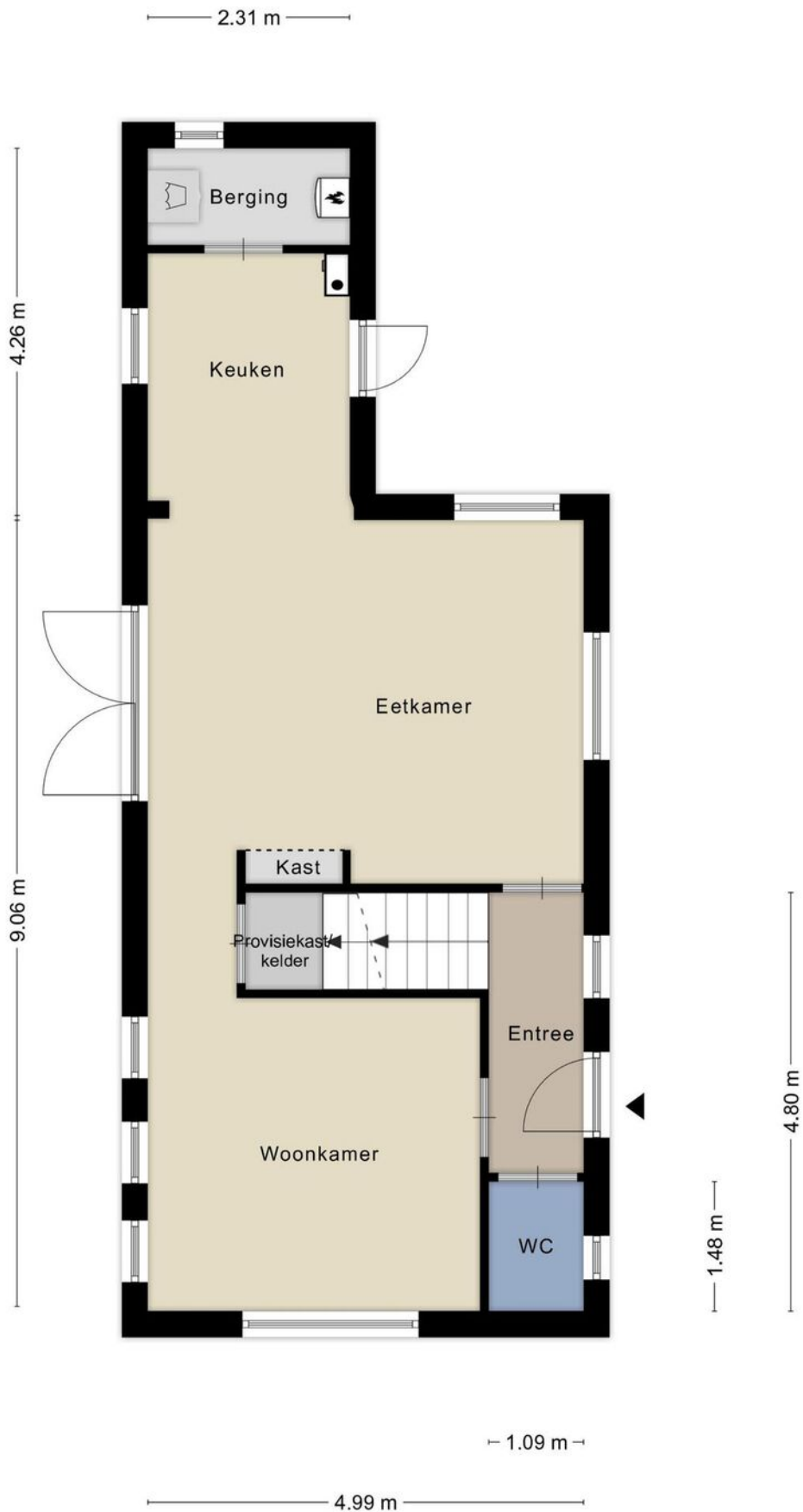
Tuin, berging en schuur:

De woning heeft een ruime, goed onderhouden tuin die op het zuiden is gelegen. De tuin is toegankelijk via een achterom en bevat een stenen berging met elektriciteit. Aan de zijkant van de woning staat een volledig geïsoleerde garage, uitgerust met verwarming, elektriciteit en een automatische deur. Voor de garage is er een parkeerplaats beschikbaar.





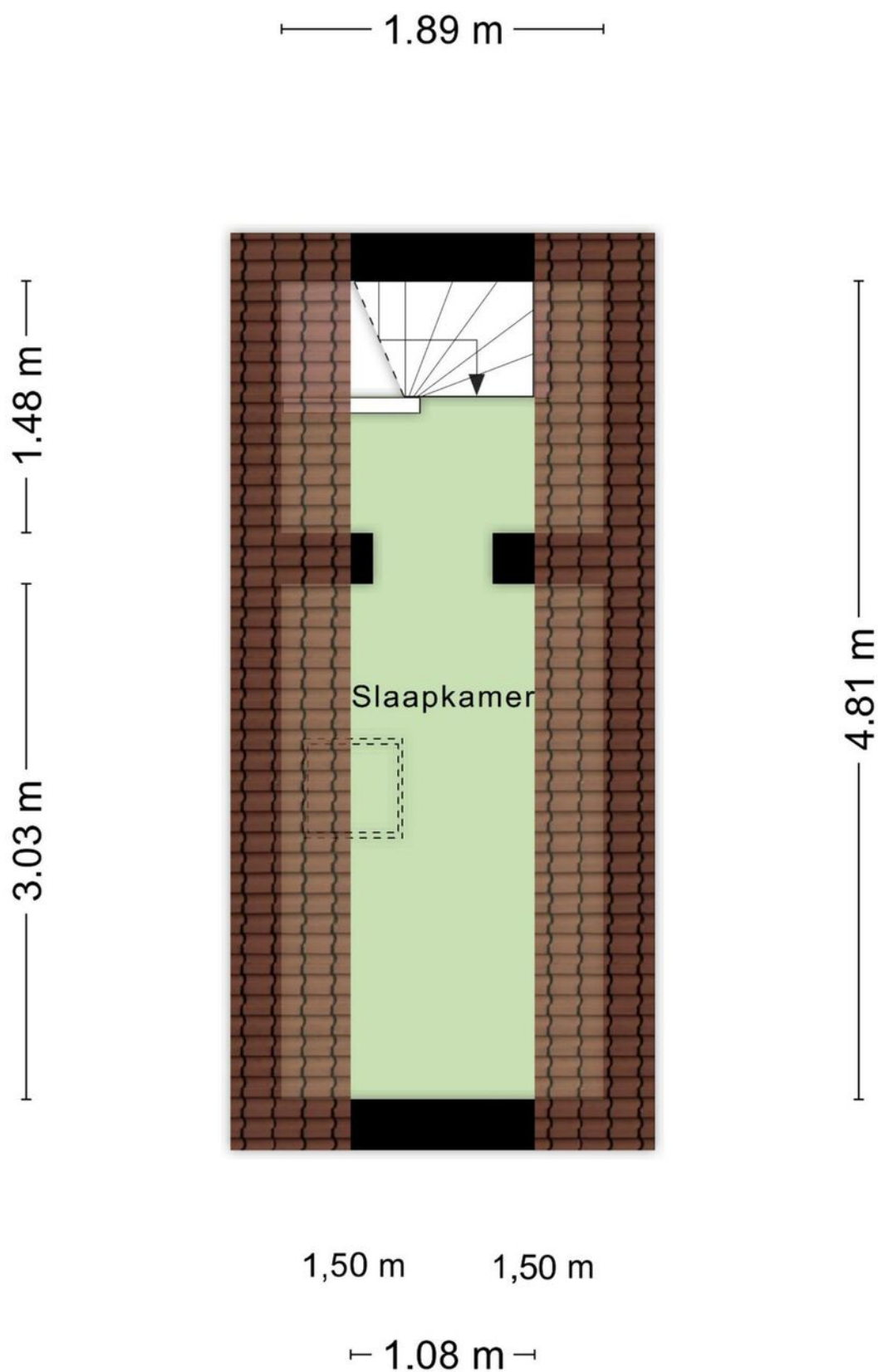
Plattegrond



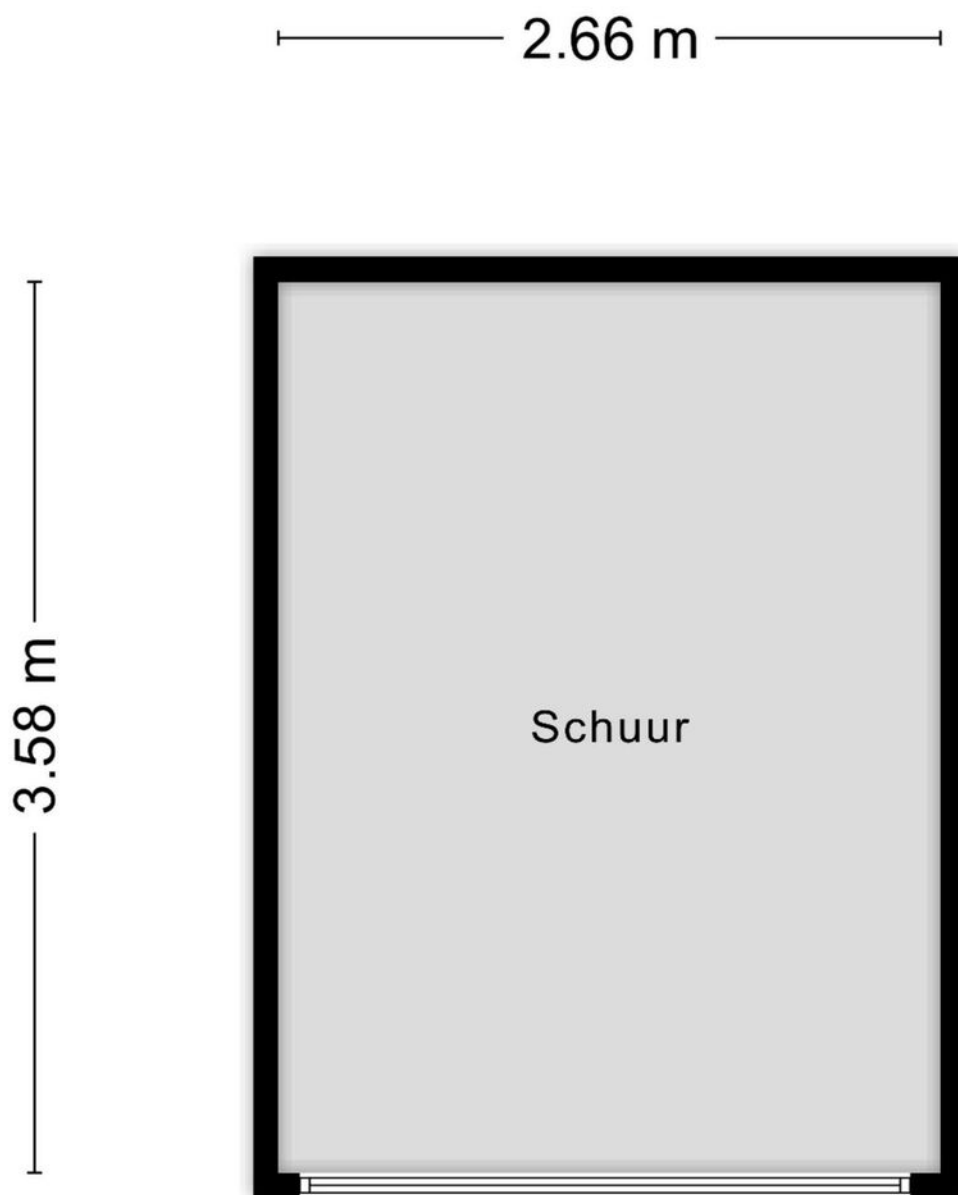
Plattegrond



Plattegrond

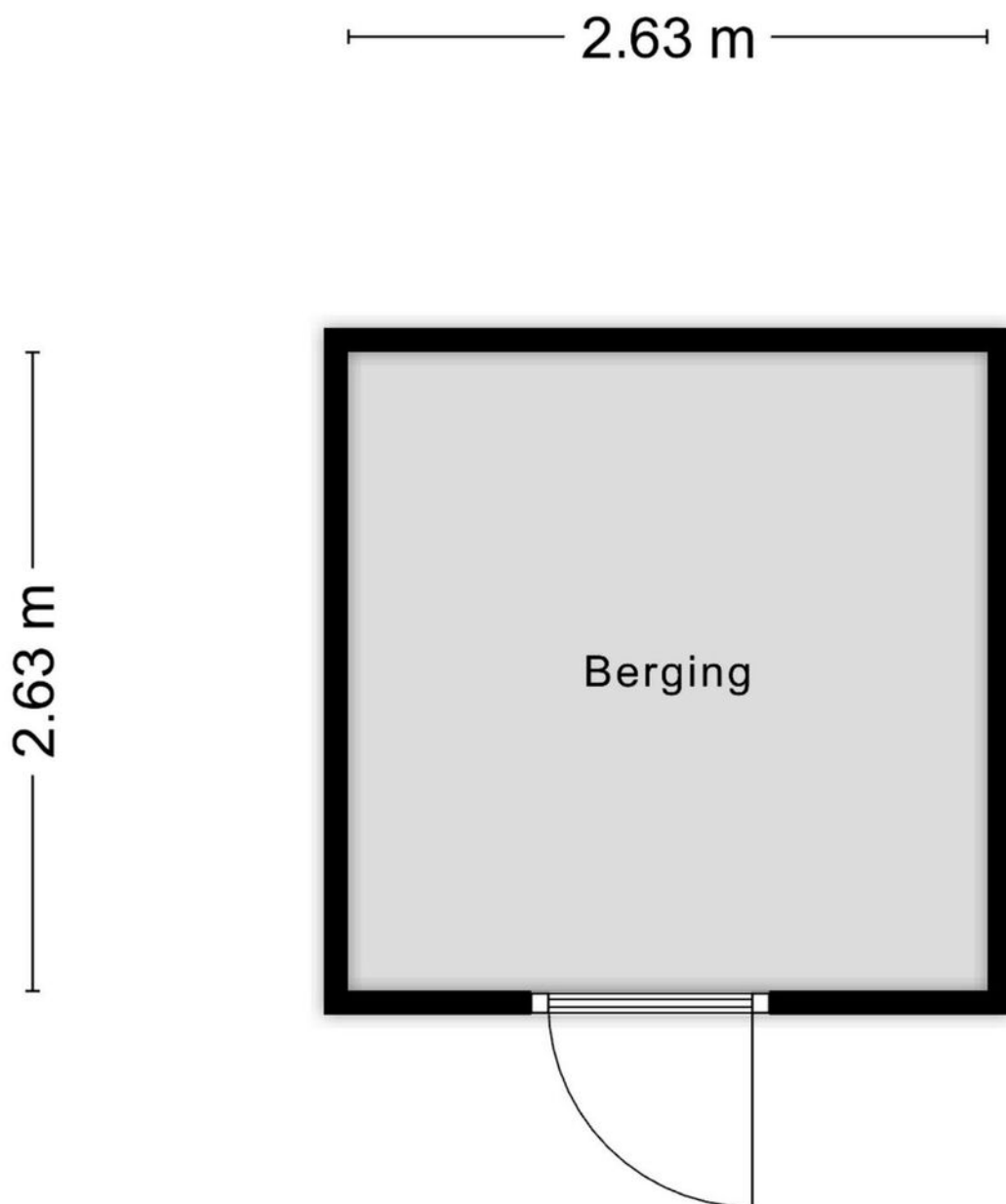


▶ Plattegrond



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

▶ Plattegrond



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



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Waddinxveen

Sectie

D

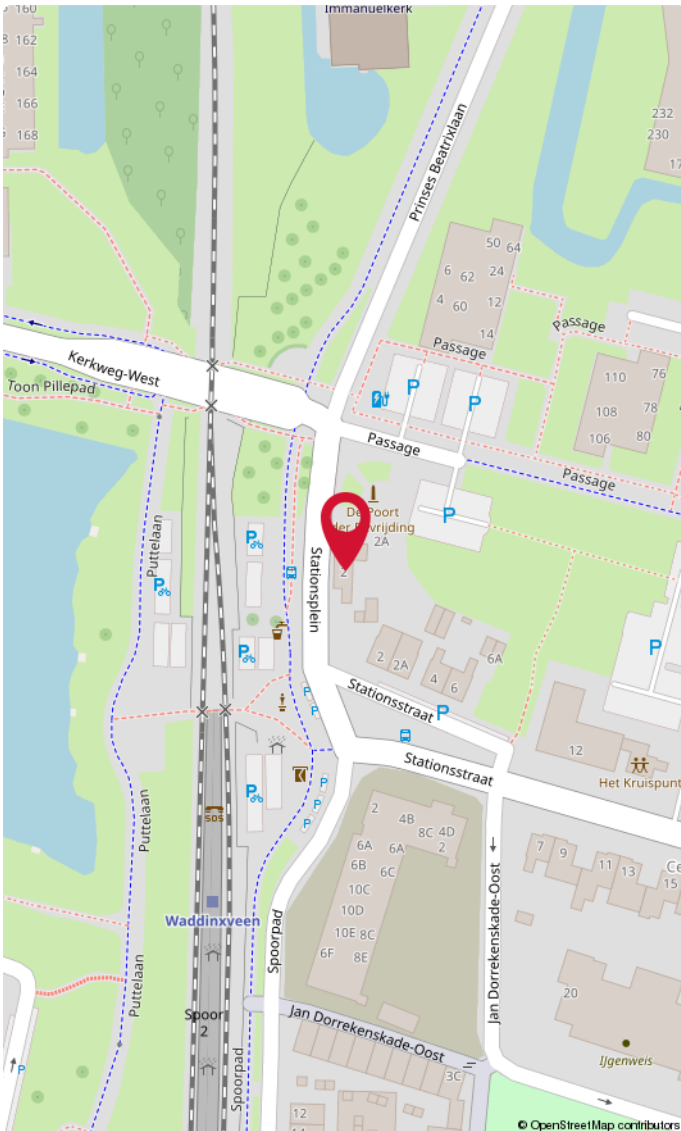
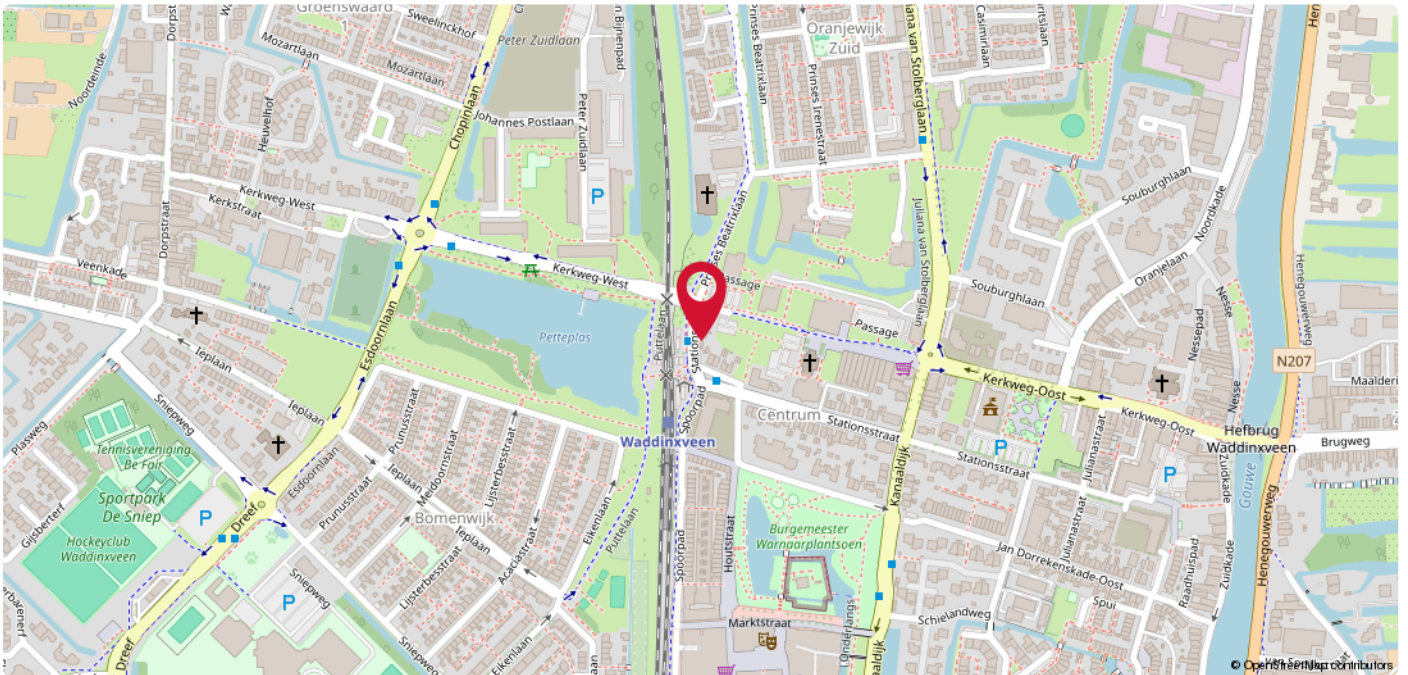
Perceel

2617

kadaster



Locatie



Waddinxveen

Gelegen in het hart van Waddinxveen, bevinden winkels, scholen en het NS-station zich op loopafstand, wat zorgt voor optimale wooncomfort.

A photograph of a brick building with a large sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange house icon above the text. A smaller version of the sign is also 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
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?

