



DUPREE
makelaars

Kerkstraat 31

Waddinxveen

€ 1.595.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
238 m²



Perceeloppervlakte
1617 m²



Inhoud
640 m³



Aantal kamers
5



Energielabel
A



Omschrijving

Op een schitterende locatie in de oude dorpskern van Waddinxveen ligt deze luxe, hoogwaardig afgewerkte vrijstaande villa met zwembad!

Luxe afgewerkte vrijstaande villa op een groot perceel van 1617 m². Deze prachtige woning is gebouwd in 2008 waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige bouwmaterialen, wat deze woning een schitterende uitstraling geeft. Op het gebied van duurzaamheid is goed geïnvesteerd met een goede isolatie, 40 zonnepanelen en een energielabel A. In de woning is de luxe en comfort merkbaar en voelbaar! Een prachtig aangelegde tuin met verschillende terrassen en een zwembad maken een heerlijke plek om te genieten en te ontspannen. De woning biedt een royale oprit met 2 maal een carport en een grote garage met aangebouwde kas.

De Kerkstraat is een doodlopend straatje, waar u in alle rust nabij alle voorzieningen van Waddinxveen leeft. En dat in de nabijheid van openbaar vervoer en de uitvalswegen naar de grote steden.



De indeling is als volgt:

Royale entree met grote hal alwaar de trapopgang naar de verdieping is. Garderobe ruimte, meterkast en toilet met fonteintje, linksaf treft u doorgang naar de royale living welke door de grote raampartijen bijzonder sfeervol en licht is. De zitkamer biedt een prachtig uitzicht op de fraaie tuin. De woonkamer heeft een prachtige en sfeervolle haard waardoor de keuken van de woonkamer gescheiden is. Als u doorloopt komt u in de ruime woonkeuken welke van alle gemakken is voorzien: een royaal eiland, inductie kookplaat, magnetron, combi oven met stoomoven, koffiezetapparaat, koelkast, vriezer, vaatwasser, quooker en wijnklimaatkast. Veel kastruimte en tevens de ruimte voor een royale eettafel. Naast de keuken is de bijkeuken te vinden alwaar de opstelplaats is van de wasmachine en de droger. Tevens hier een uitstortgootsteen en de technische ruimte met verdeler vloerverwarming, boiler en waterontharder. Achterdeur naar de carport.

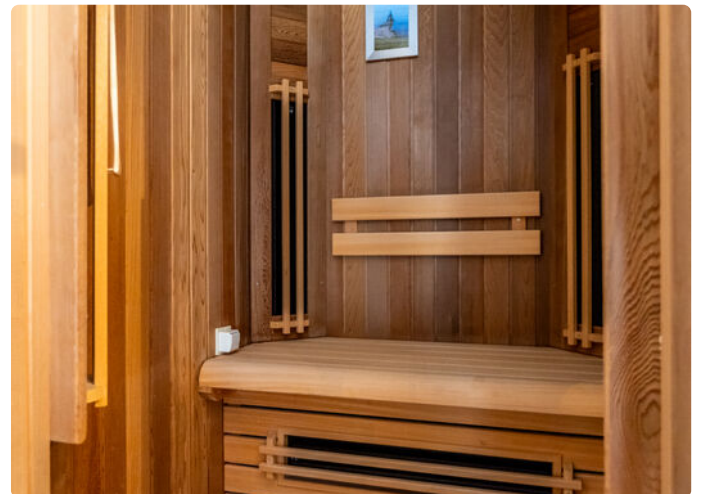
Vanuit de eerder benoemde grote hal heeft u tevens een doorloop naar de badkamer op de begane grond, welke is voorzien van een ligbad, inloopdouche, infrarood sauna, Geberit toilet met spoelsysteem en wastafelmeubel met dubbele kraan. In de hal treft u de royale inloopkast. Ruime slaapkamer met fraai uitzicht op het zwembad en openslaande deuren naar de tuin. Deze heerlijke slaapkamer heeft tevens de beschikking over een airco.











Eerste etage:

Via de fraaie trapopgang komt u op de overloop, aan de voorzijde is een slaapkamer welke uitzicht biedt over het groen aan de voorzijde. Deze kamer is thans in gebruik als kantoor. Inpandige berging met opstelplaats c.v.-combiketel. Separate toiletruimte. Royale achter slaapkamer met openslaande deuren naar heerlijk zonnig terras. Deze slaapkamer beschikt over een eigen badkamer welke voorzien is van een douche, wastafelmeubel en design radiator.

Buitenleven:

Via de royale oprit bereikt u de tuin, welke bijzonder fraai is aangelegd. Aan de voorzijde veel groen, aan de zijkant een speelse vlonder aan het water. Zonnige achtertuin op het zuid westen met veel privacy, een heerlijk zwembad met buitendouche en diverse terrassen zodat u kunt kiezen tussen zon of schaduw. De tuin beschikt over fraaie borders, gras, bomen, verlichting en een sproei installatie. Er is een carport aanwezig achter de woning en vandaar uit kunt u droog doorlopen naar een tweede carport voor de royale garage, beide afgewerkt met fraaie verlichting. Deze garage biedt ruimte voor meerdere auto's, fietsen etc., heeft een elektrische deur en een separate loopdeur. Tevens bevindt zich hier de warmtepomp voor de verwarming van het zwembad. Aan de zijkant van de garage is een mooie verwarmde kas gebouwd.

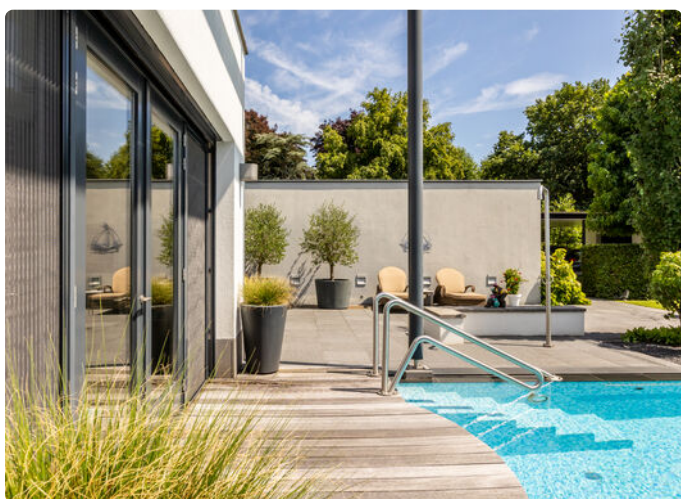




Bijzonderheden:

- * Zeer centraal gelegen in de dorpskern van Waddinxveen, dicht bij voorzieningen als winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- * Luxe afgewerkt met hoogwaardige materialen;
- * Heerlijke tuin met zwembad en buitendouche, terrassen, groen en veel privacy;
- * Deze woning is hoogwaardig afgewerkt en voorzien van alle comfort;
- * 40 Zonnepanelen, screens en buitenzonwering, alarm en op de gehele begane grond is er vloerverwarming aanwezig;
- * Woonoppervlakte circa 238 m² op een perceel van 1617 m²!







Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



Verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkstraat 31



12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

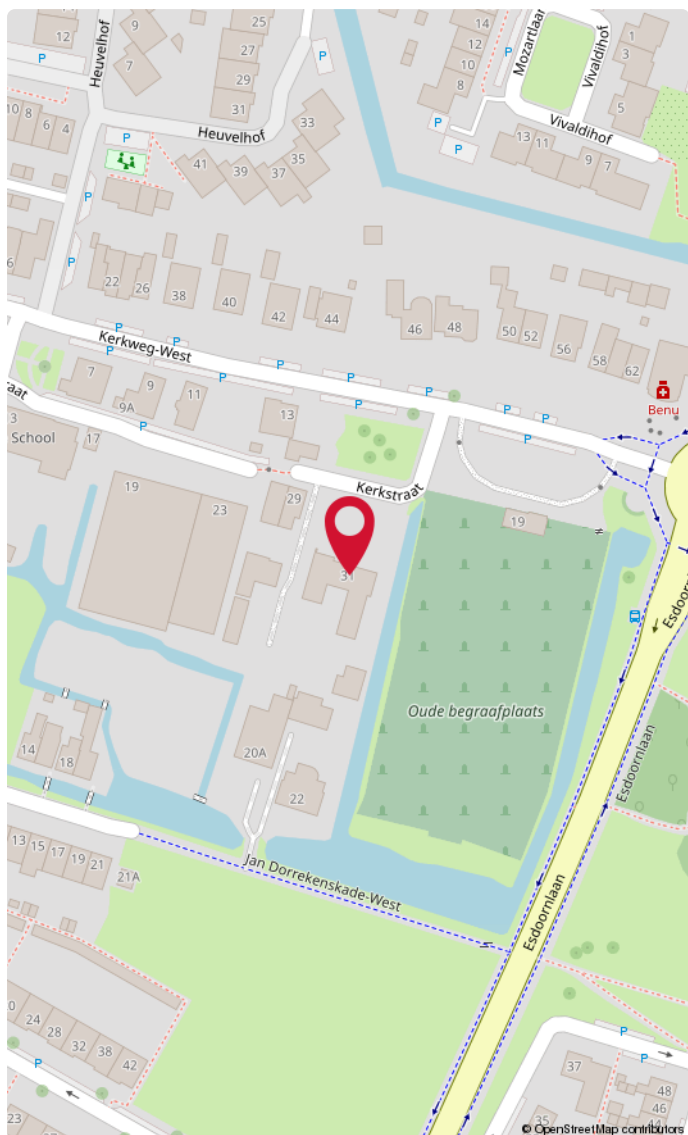
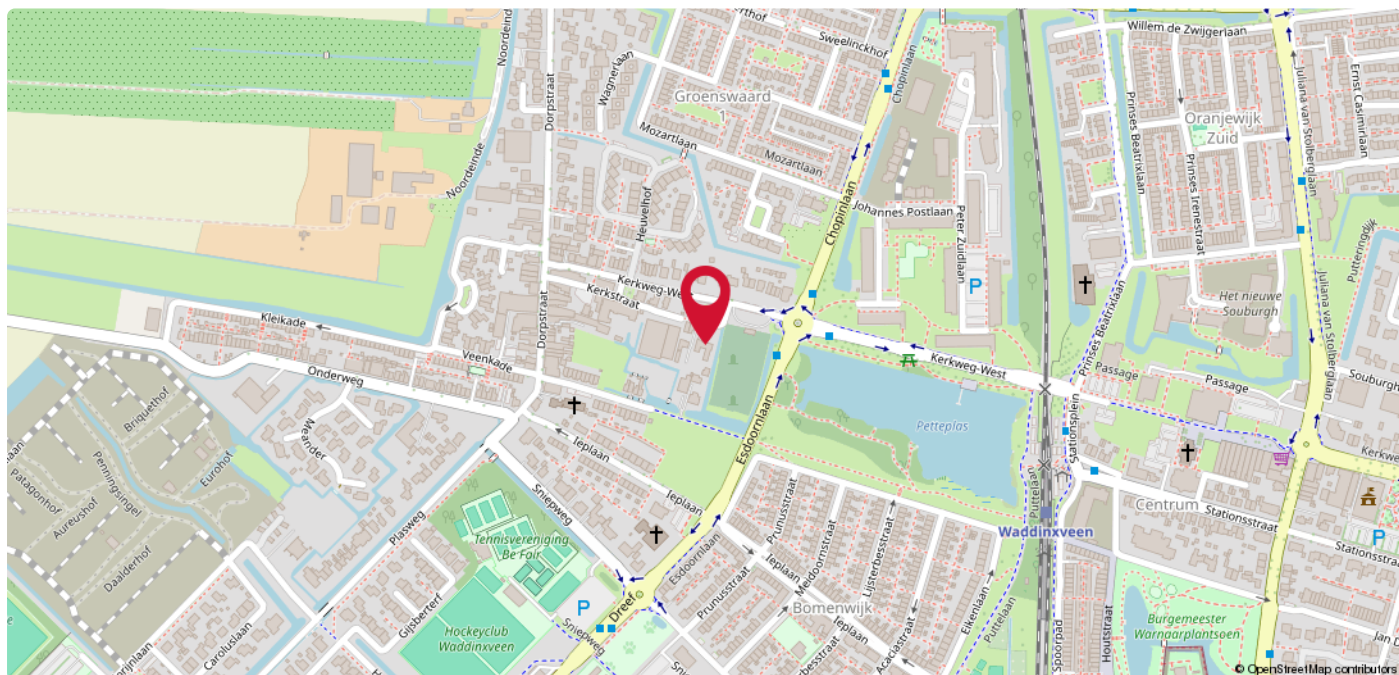
Kadastrale gemeente Waddinxveen
Sectie C
Perceel 1784

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

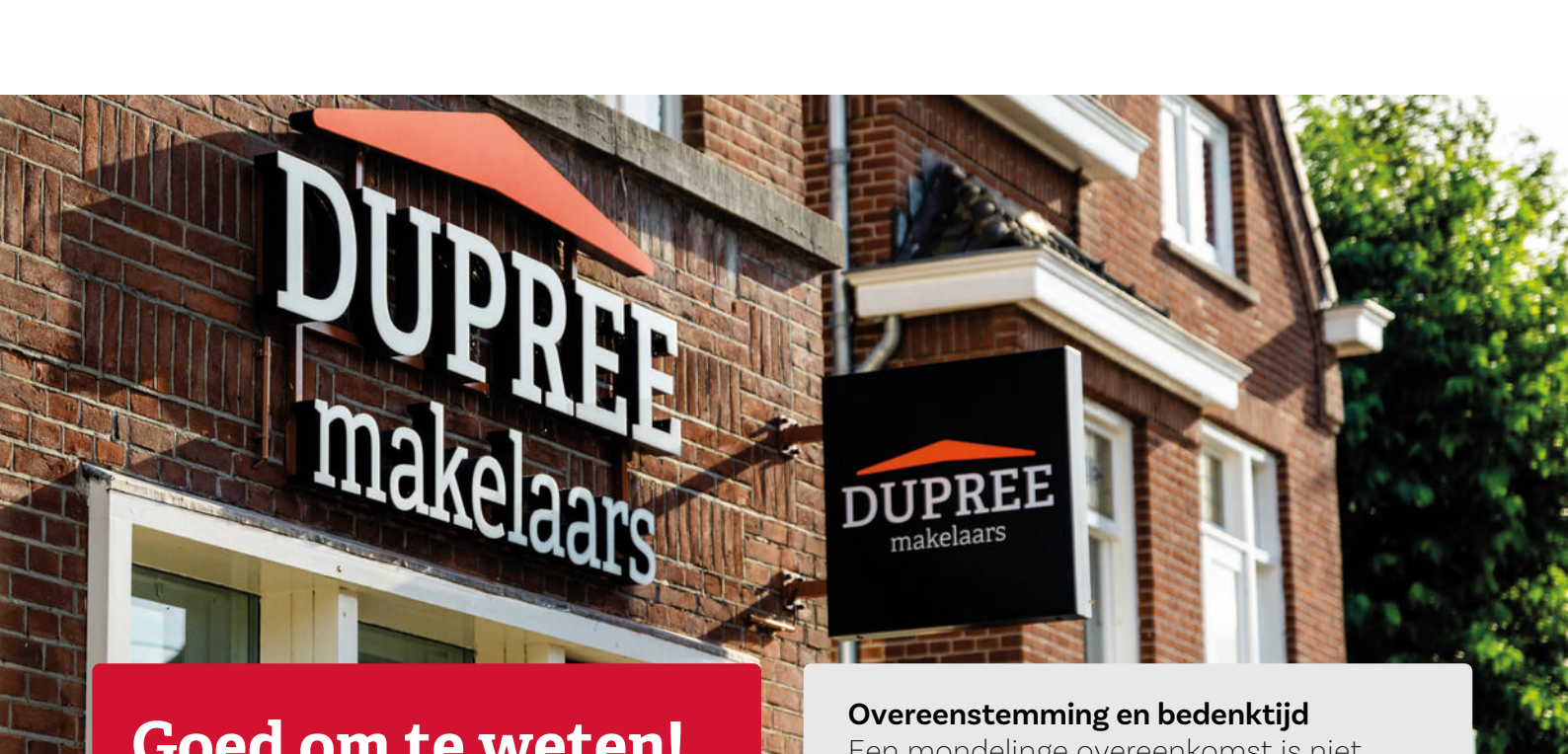


Locatie



Waddinxveen

De Kerkstraat is een doodlopend straatje, waar u in alle rust nabij alle voorzieningen van Waddinxveen leeft. En dat in de nabijheid van openbaar vervoer en de uitvalswegen naar de grote steden.

A photograph of a brick building housing a real estate office. The main sign on the wall reads 'DUPREE makelaars' in large, white, 3D letters. A smaller, black rectangular sign with the same logo is mounted on a pole to the right. The building has white window frames and a red roof.

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





Meer weten?

