

Alpherwetering 47

Waddinxveen

€ 409.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
126 m²



Perceeloppervlakte
109 m²



Inhoud
481 m³



Aantal kamers
7



Energielabel
B



Omschrijving

Luxe en ruimtelijk wonen aan de Alpherwetering 47 in Waddinxveen. Welkom bij deze prachtige woning in Waddinxveen! Deze woning biedt door de drie woonlagen, een bijgebouw en een sfeervolle tuin een unieke kans voor wie op zoek is naar een stijlvolle, instapklare woning. De woning heeft een moderne uitstraling en is voorzien van alle gemakken, waardoor u hier direct kunt genieten van optimaal wooncomfort. De ruime woonkamer, luxe keuken en meerdere slaapkamers maken deze woning ideaal voor gezinnen of stellen die op zoek zijn naar een ruim en comfortabel huis. Gelegen in een rustige, groene woonwijk en met diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer op korte afstand, is dit een toplocatie!

Bijzonderheden:

- Luxe en stijlvolle afwerking
- De woning biedt 109 m² woonoppervlakte en het bijgebouw nog eens 17m²!
- Luxe keuken met inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers en twee extra kamers op zolder
- Fraai aangelegde tuin met overkapping
- Luxe bijgebouw met extra ruimte en sauna



Begane grond:

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een lichte en uitnodigende hal, die toegang biedt tot de meterkast, het moderne toilet en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loopt u door naar de royale woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. De ruimte is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en een ruime eethoek. Via de openslaande deur stapt u direct de achtertuin in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Een absolute eyecatcher in de woonkamer is de sfeervolle houtkachel, die niet alleen zorgt voor extra warmte en gezelligheid, maar ook een karakteristiek element toevoegt aan het interieur. Op koude winterdagen creëert deze kachel een knusse sfeer waarin u heerlijk kunt ontspannen. De open keuken vormt het hart van de woning en heeft een speelse, maar tegelijkertijd sfeervolle uitstraling. De combinatie van antraciete keukenkasten en een warm houten werkblad geeft de ruimte een unieke en gezellige uitstraling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Dankzij de slimme indeling is er voldoende opbergruimte en blijft u tijdens het koken gemakkelijk in contact met uw gezelschap. Dit maakt de keuken niet alleen praktisch, maar ook een heerlijke plek om samen te komen.







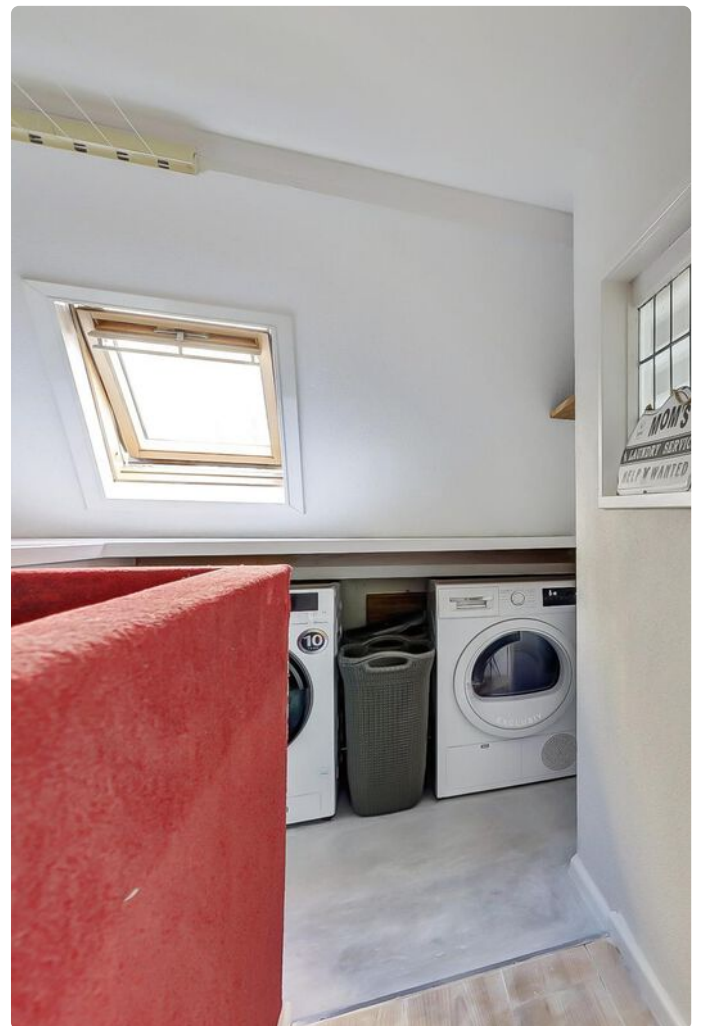
Eerste verdieping: Op de eerste verdieping vindt u drie sfeervolle slaapkamers, elk met een eigen uitstraling. De hoofdslaapkamer, gelegen aan de achterzijde, profiteert van een dakkapel, waardoor de ruimte extra licht en ruimtelijk aanvoelt. Hier is voldoende plek voor een groot bed en een royale kledingkast, wat de kamer tot een heerlijke plek maakt om te ontspannen. Ook de tweede slaapkamer aan de achterzijde is v.v. een dakkapel, wat zorgt voor een charmante sfeer en een prettige lichtinval. Deze kamer is ideaal als kinderkamer, logeerkamer of stijlvolle werkkamer. De derde slaapkamer, aan de voorzijde van de woning, is knus en biedt een tal aan mogelijkheden, bijvoorbeeld als studeerkamer of hobbyruimte. De badkamer op deze verdieping straalt luxe uit en is afgewerkt met een stijlvol contrast tussen donkere vloertegels en lichte wanden. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche, een modern wastafelmeubel en een toilet. Dankzij de doordachte indeling is de badkamer zowel praktisch als elegant en biedt deze alle comfort die u nodig heeft.

Tweede verdieping: De tweede verdieping is een volwaardige en functionele woonlaag met volop mogelijkheden. Hier bevinden zich twee sfeervolle slaapkamers, beide voorzien van dakramen die zorgen voor een fijne lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Deze kamers zijn perfect in te richten als extra slaapkamers, een hobbyruimte of een rustige thuiswerkplek. Op de overloop vindt u een handige bijkeuken met een spoelbak, ideaal voor extra gemak. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger.









Zolder:

Via een vlizotrap bereikt u de zolder, een ideale ruimte voor het opbergen van seizoensspullen, koffers of andere items die u niet dagelijks nodig heeft. Dankzij de slimme indeling kunt u hier optimaal gebruik maken van de opbergmogelijkheden. Daarnaast is op deze verdieping de cv-installatie te vinden, netjes weggewerkt maar toch goed bereikbaar voor onderhoud.

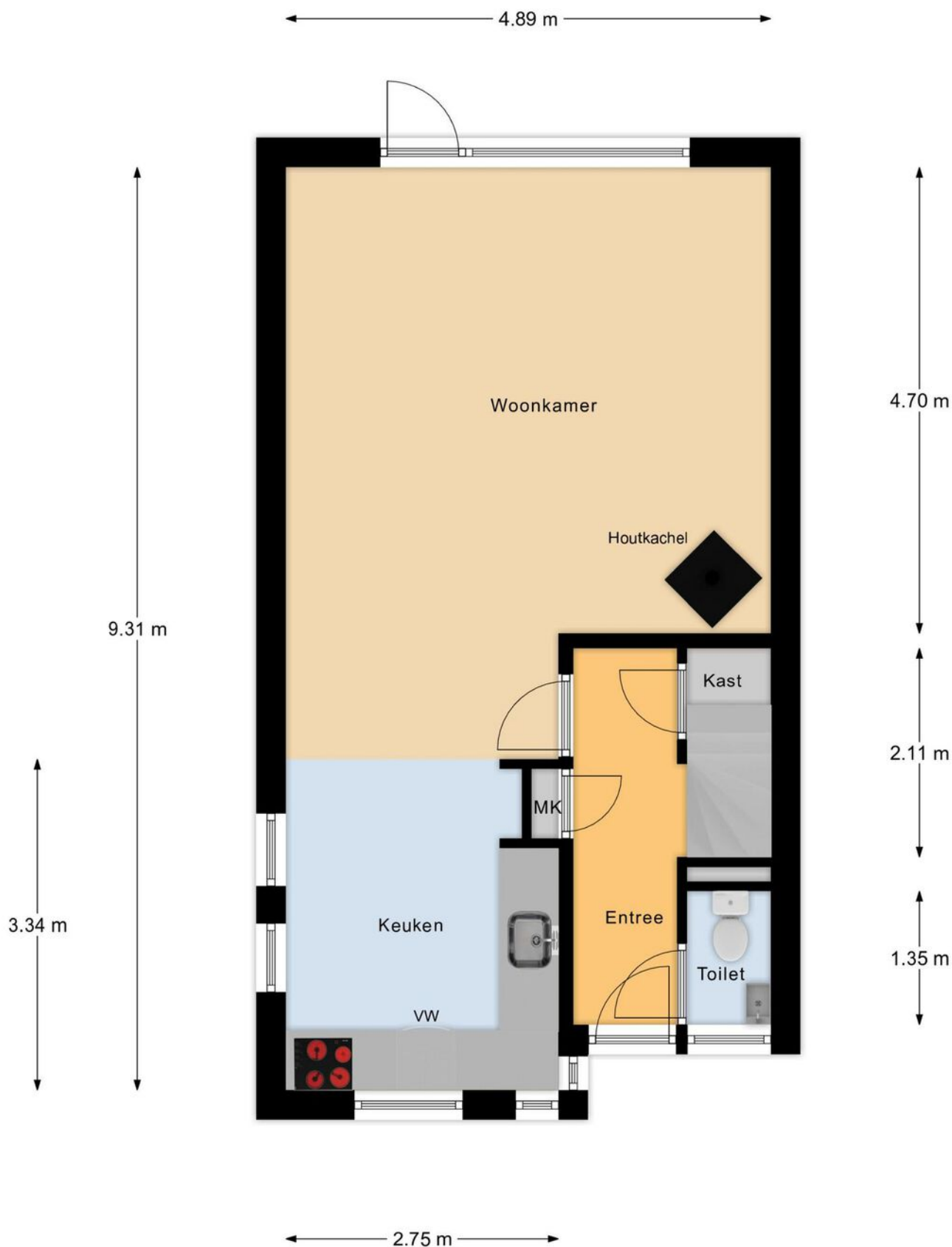
Tuin, berging en bijgebouw:

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Dankzij de gunstige ligging profiteert u hier optimaal van de zon. De tuin is sfeervol aangelegd met een combinatie van bestrating en groen, en biedt voldoende ruimte voor zowel een loungehoek als een gezellige eethoek. Een absolute meerwaarde is het ruime bijgebouw, dat momenteel is ingericht als een comfortabele kantoorruimte. Dit maakt het ideaal voor thuiswerken of het creëren van een rustige studieruimte. Daarnaast is het bijgebouw voorzien van een luxe sauna, waar u na een lange dag volledig tot rust kunt komen. De praktische bergzolder biedt extra opbergruimte voor seizoensspullen en overige benodigdheden. De sfeervolle overkapping in de tuin kan met een kleine aanpassing worden omgetoverd tot de ultieme loungeplek. Hier kunt u het hele jaar door genieten van lange avonden met vrienden en familie. Tot slot is er een ruime berging aanwezig, perfect voor het opbergen van fietsen, gereedschap en tuinaccessoires.



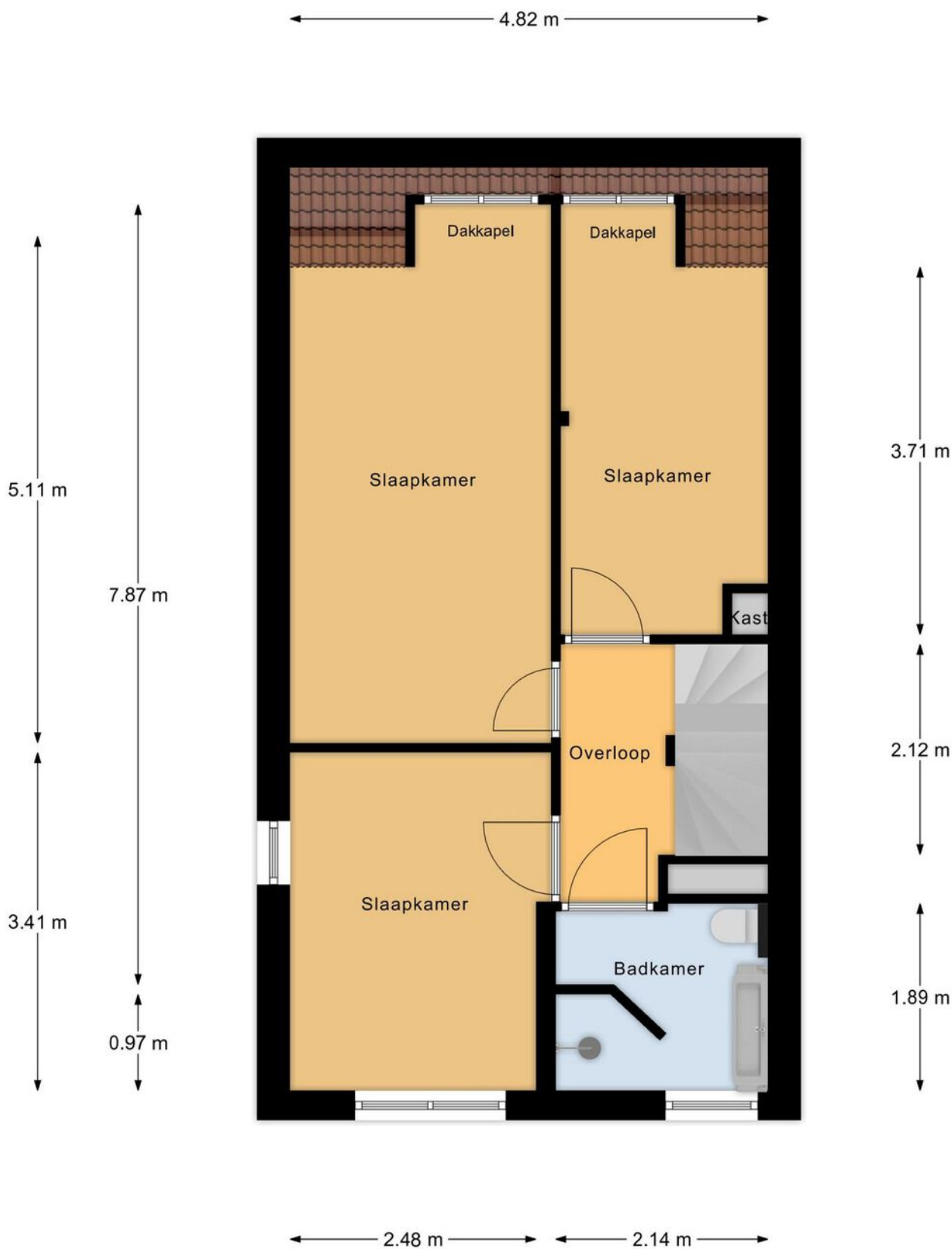


Plattegrond



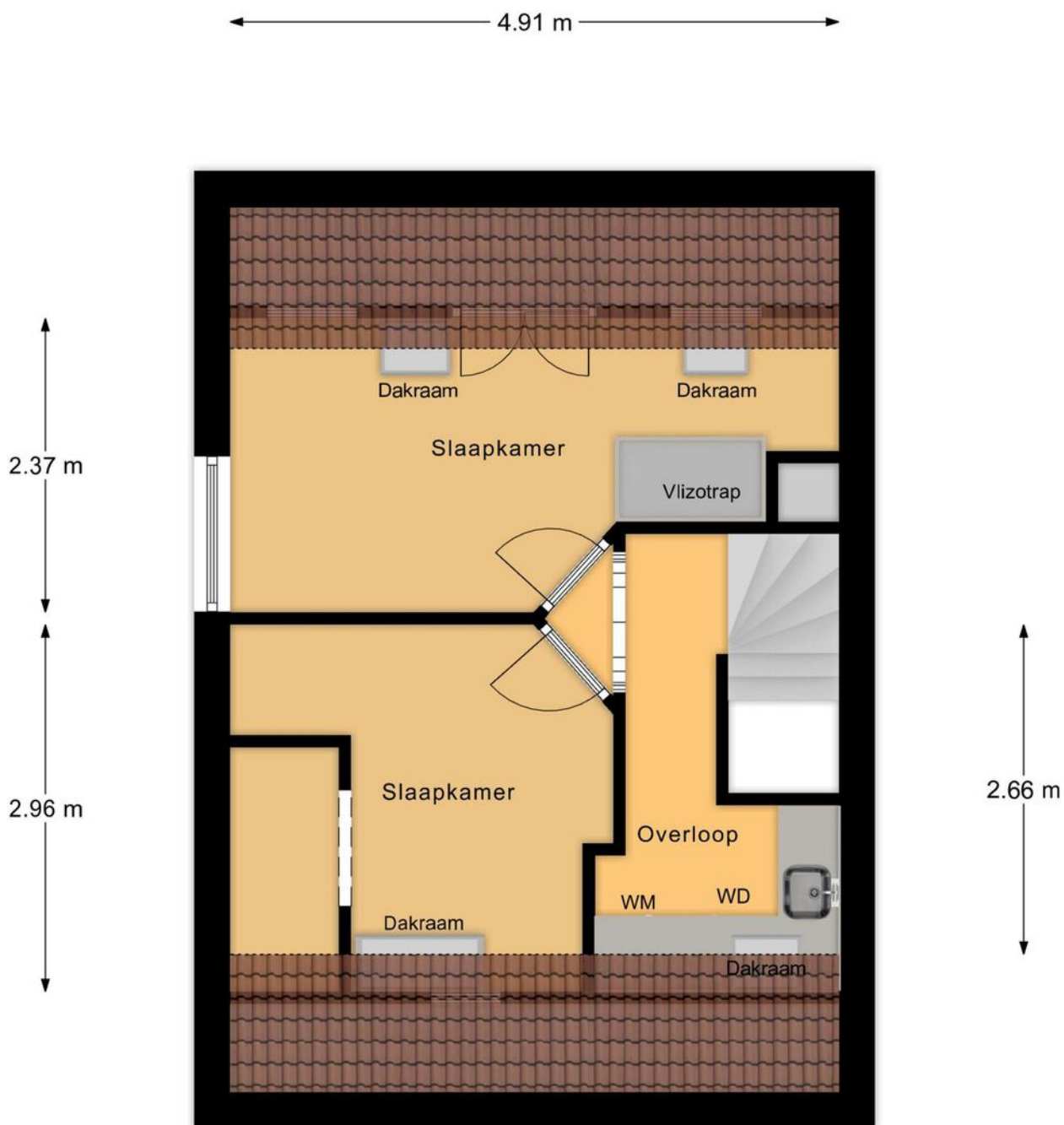
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

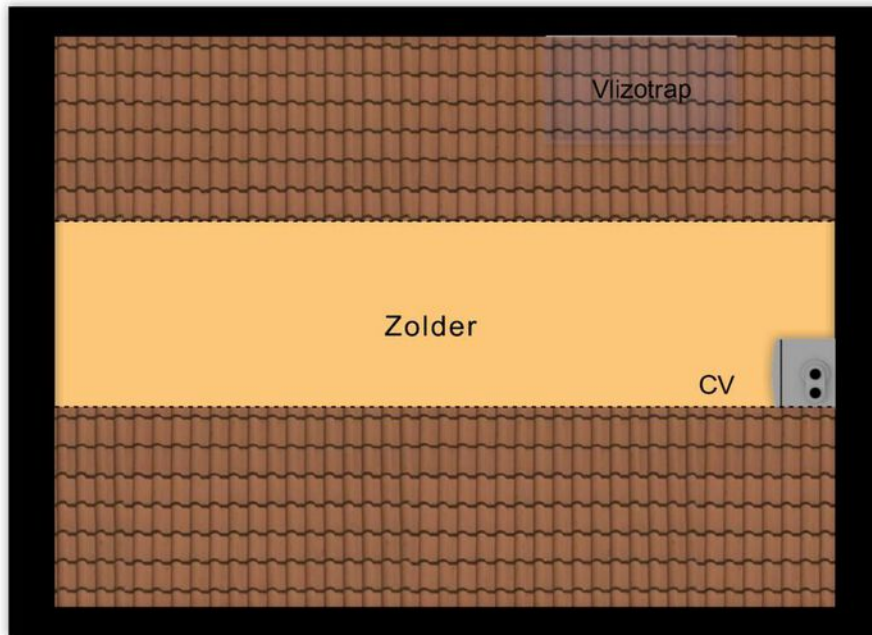


2e Verdieping

Plattegrond

4.91 m

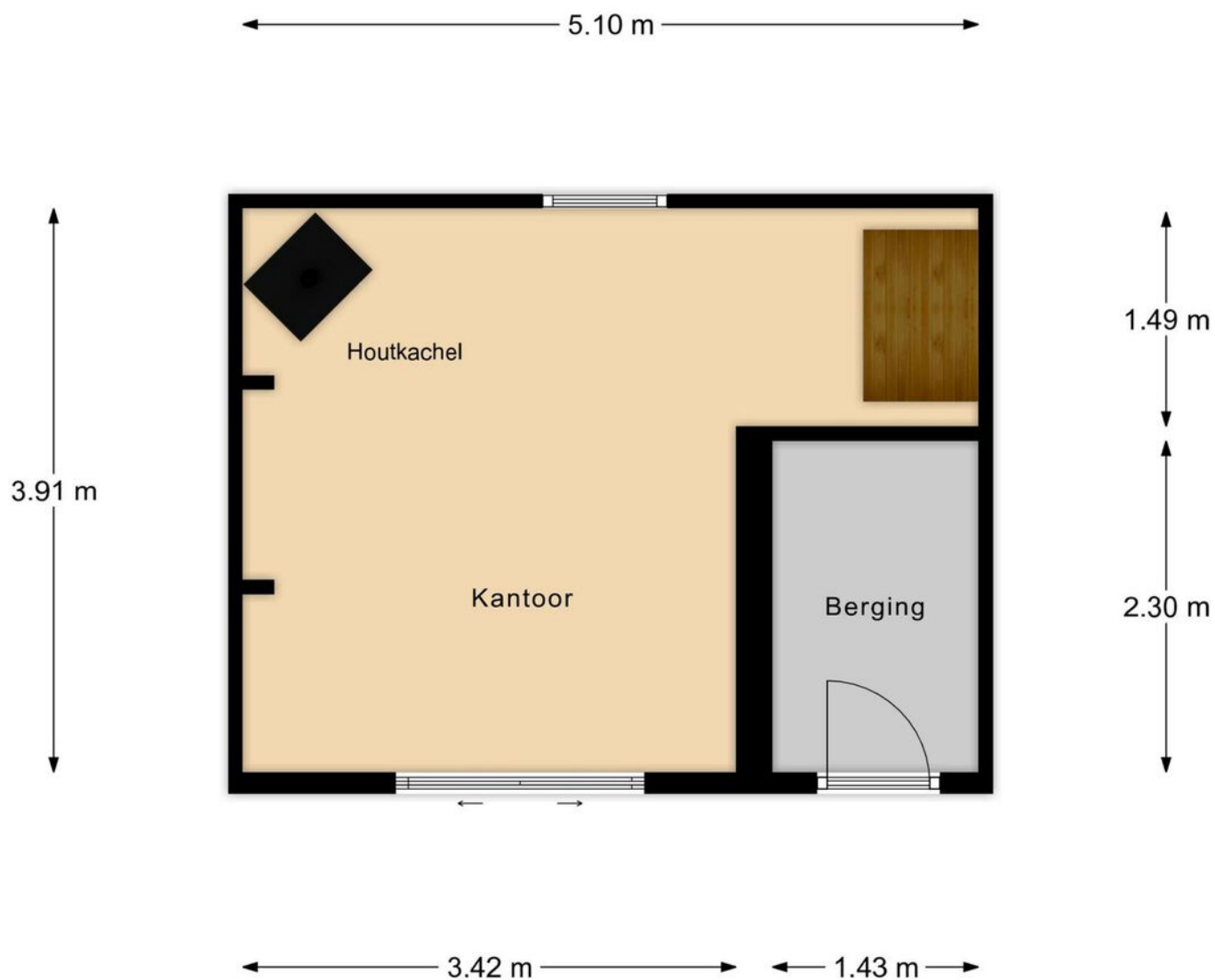
3.59 m



1.17 m

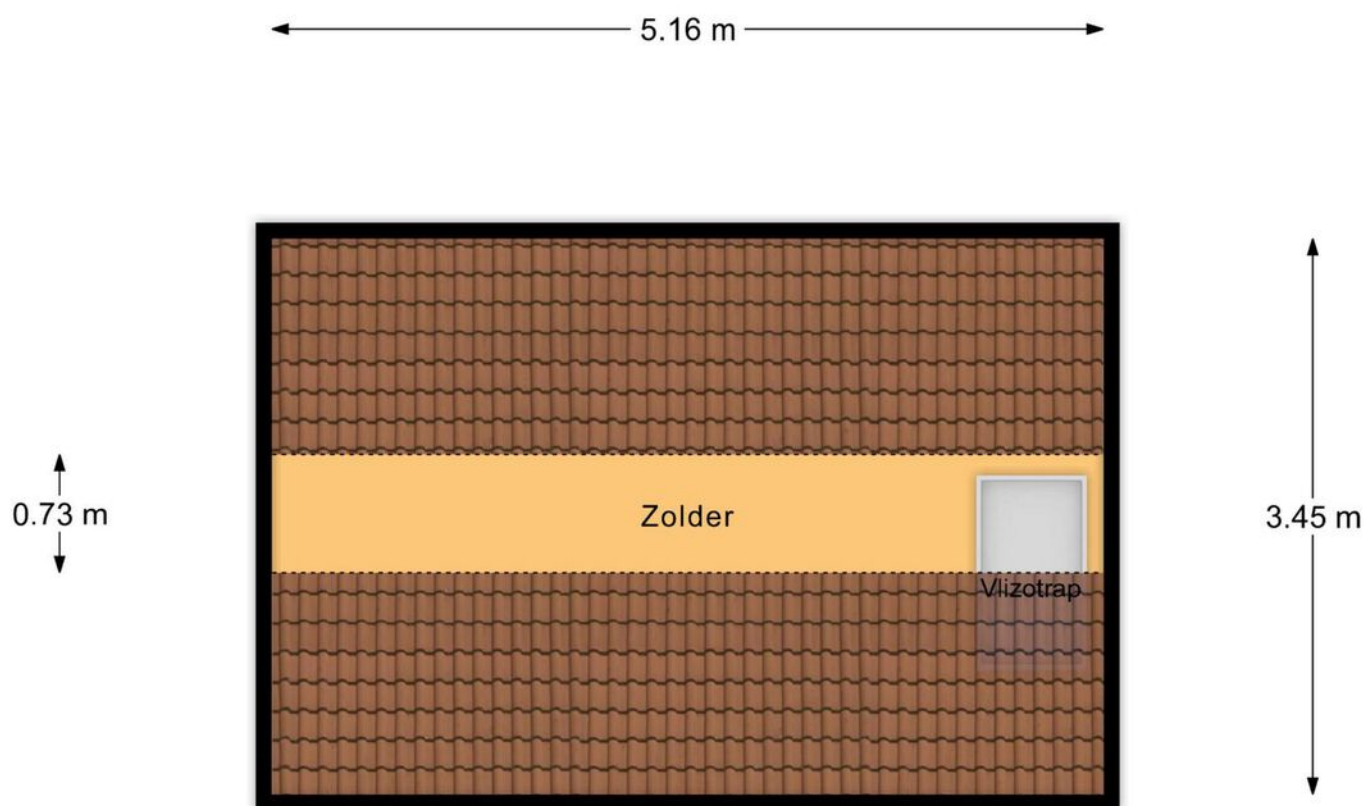
Zolder

Plattegrond



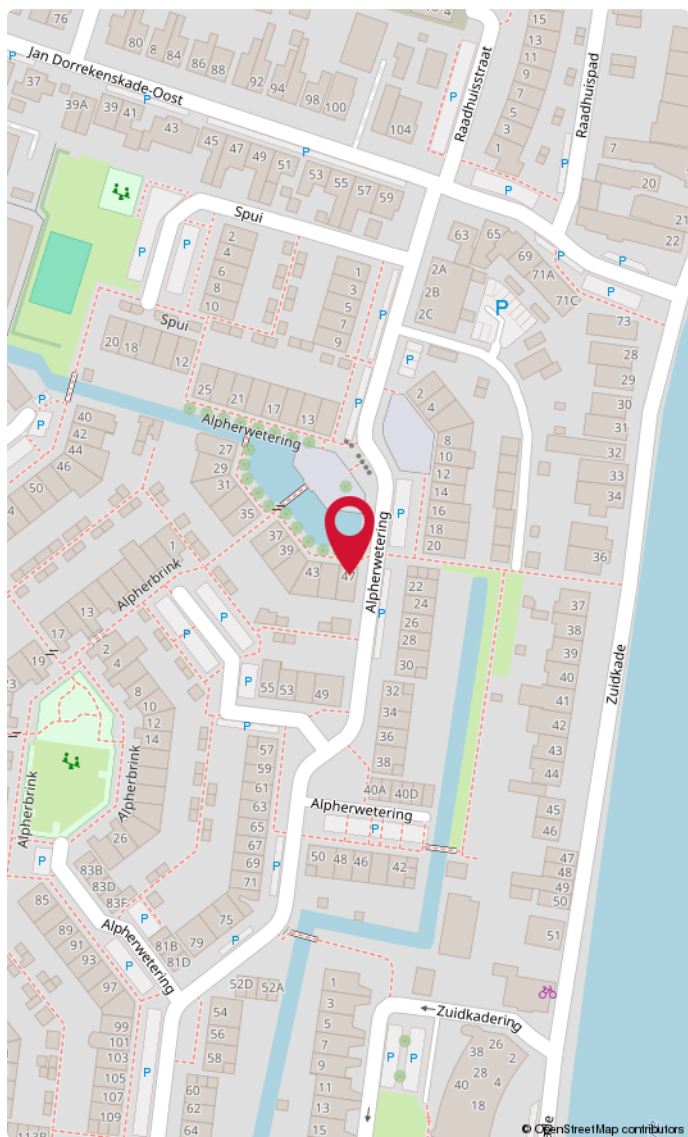
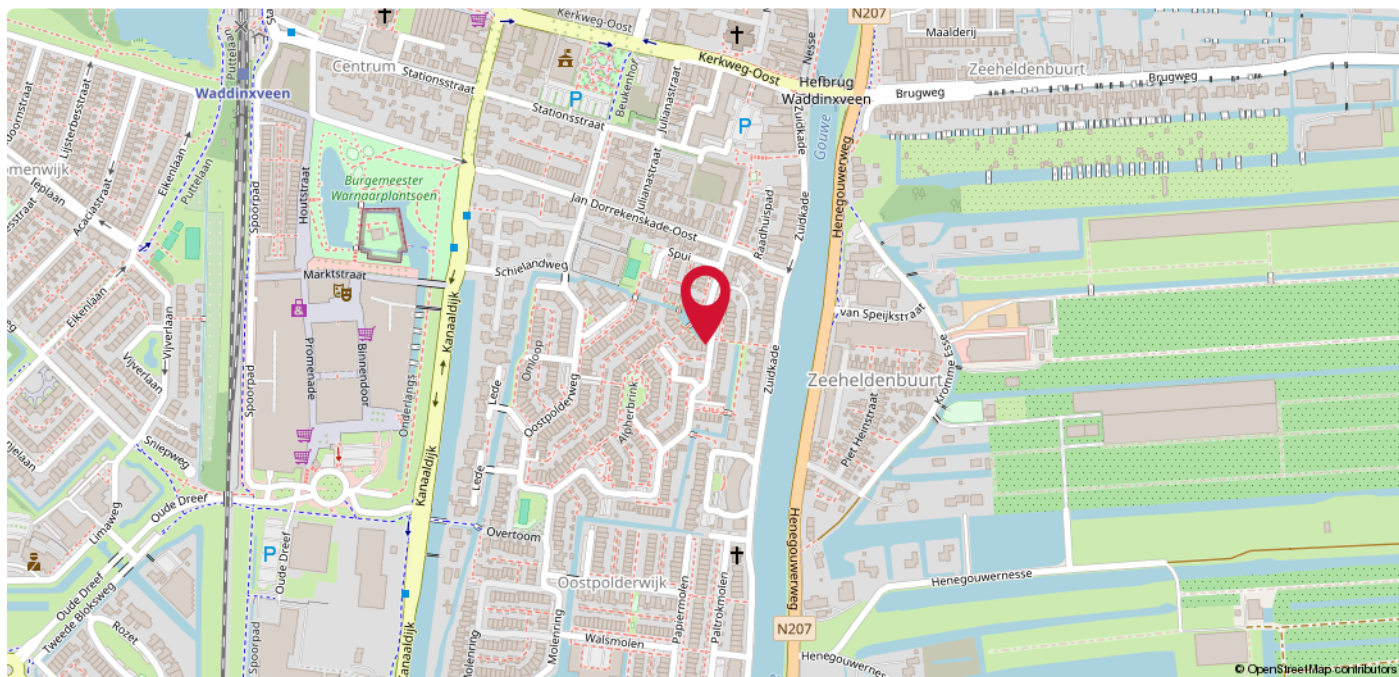
Bijgebouw

Plattegrond



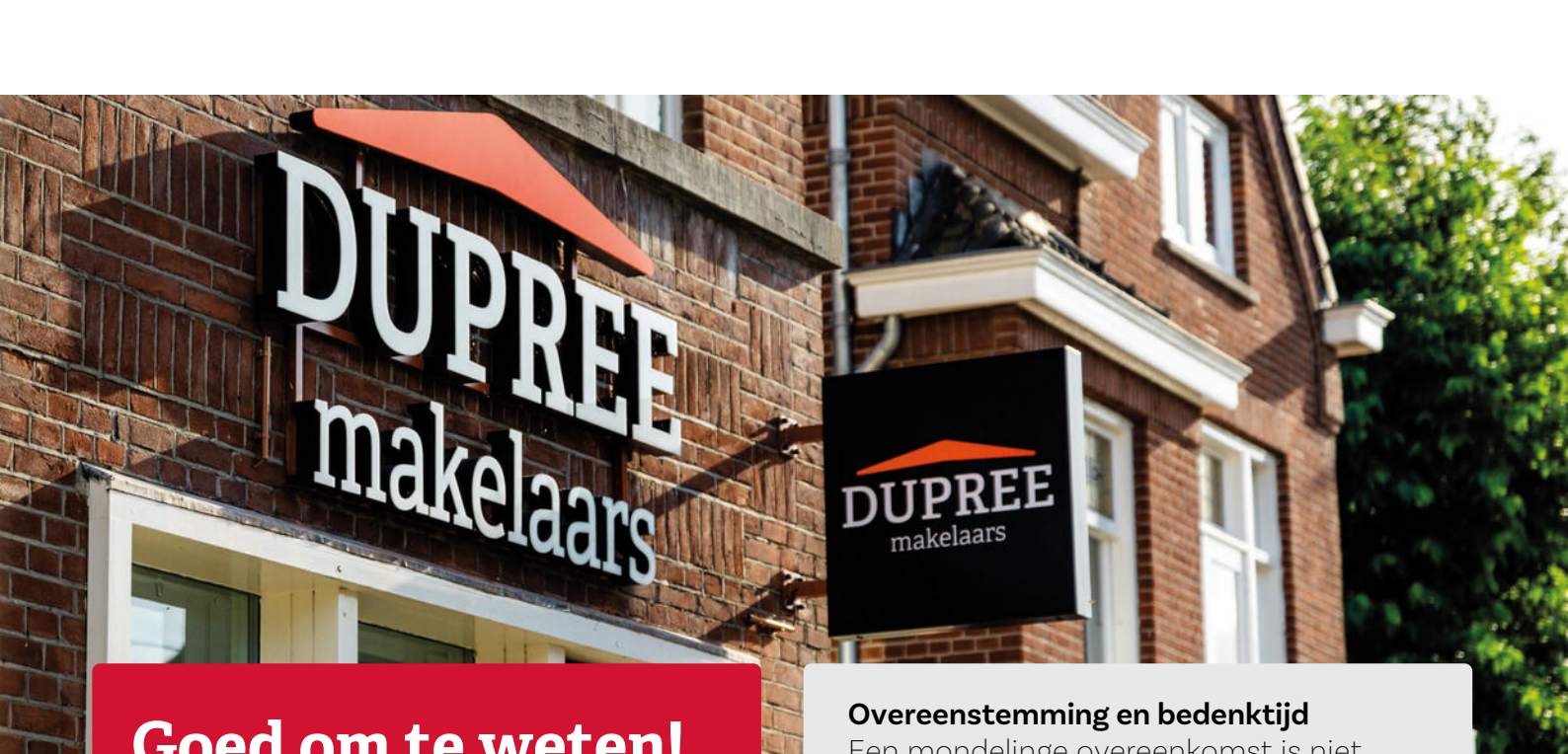
Bijgebouw Zolder

Locatie



Waddinxveen

Gelegen in een rustige, groene woonwijk en met diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer op korte afstand, is dit een toplocatie!

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 and name, featuring the same orange roof graphic. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible in the background on 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://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

