

An aerial photograph of a residential property. The property is outlined in red. It consists of a brick building with a flat roof covered in solar panels, and a larger building with a gabled roof and dormer windows. A white motorhome is parked in the driveway. The surrounding area includes other houses and trees.

DUPREE
makelaars

TE KOOP

Jan Dorrezenskade-Oost 100, Waddinxveen

€ 625.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
106 m²



Perceeloppervlakte
339 m²



Inhoud
385 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
C



Omschrijving

Welkom bij deze unieke woning aan de Jan Dorrekensgade-Oost 100 in Waddinxveen! Deze karakteristieke vrijstaande woning biedt niet alleen veel leefruimte, maar ook een fijne overkapping en een royaal bijgebouw dat tal van mogelijkheden biedt. De woning is afgewerkt met oog voor detail en beschikt over een moderne keuken, ruime kamers en een praktische indeling. Gelegen op een rustige locatie met groen omringd, biedt deze woning de perfecte balans tussen privacy en een warme sfeer.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke vrijstaande woning van 106 m²;
- Ruim bijgebouw van 212,5 m² met toilet en werkruimte;
- Drie slaapkamers;
- 15 zonnepanelen;
- Moderne keuken en badkamer;
- Tuin met veel privacy en terras;
- Rustige ligging.



Begane grond:

Bij binnenkomst in de woning wordt u verwelkomd in een ruime entreehal met toegang tot de trap naar de eerste verdieping, een handige voorraadkast en de deur naar de woonkamer. De woonkamer is ruim en licht, met grote raampartijen die zorgen voor een prettige hoeveelheid natuurlijk licht. Aangrenzend vindt u de moderne open keuken met kookeiland, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat met afzuiging, Quooker, inbouw koffiemachine, oven en vaatwasser. Vanuit de hal aan de achterzijde van de woning heeft u toegang tot de badkamer. Deze badkamer is voorzien van een inloopdouche, een breed wastafelmeubel met dubbele kraan en hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via deze hal heeft u evenals toegang tot een separate toilet. Aan de achterzijde van de woonkamer heeft u toegang tot het terras, waar u heerlijk kunt genieten van de zon.

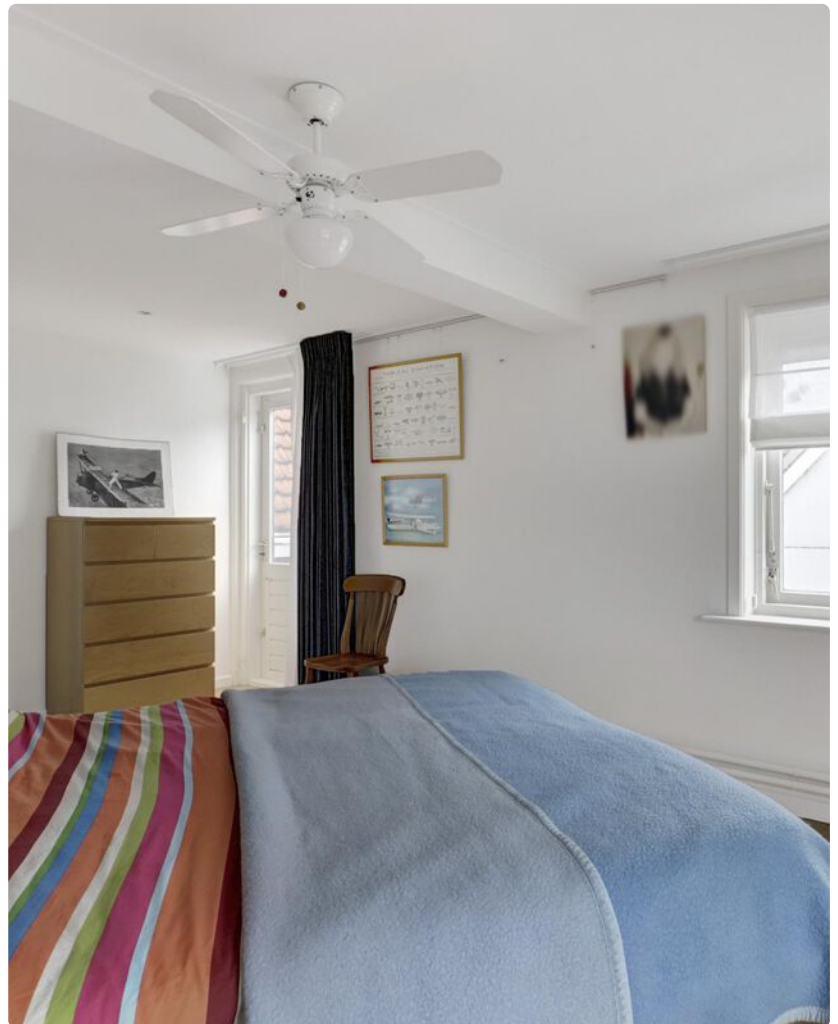
Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer is bijzonder ruim en biedt toegang tot een balkon, ideaal voor een rustige ochtend in alle privacy. De overige twee slaapkamers zijn ook van goed formaat en perfect geschikt voor gebruik als kinderkamer, kantoor of logeerkamer.











Bijgebouw:

Een unieke toevoeging aan deze woning is het ruime bijgebouw van totaal 212,5 m², ideaal voor hobbyisten of zelfstandigen die op zoek zijn naar een werkruimte aan huis. Het bijgebouw is verdeeld over twee verdiepingen en beschikt over een grote open ruimte met hoge plafonds, waardoor het perfect is voor verschillende doeleinden. De verdieping biedt extra ruimte voor opslag of werkruimte. Daarnaast is er een keukenblok met boiler en een toilet aanwezig, wat het gebouw extra functioneel maakt. Het bouwjaar van het bijgebouw is 1968 en de verdiepingsvloer is in 1999 geplaatst.

Tuin:

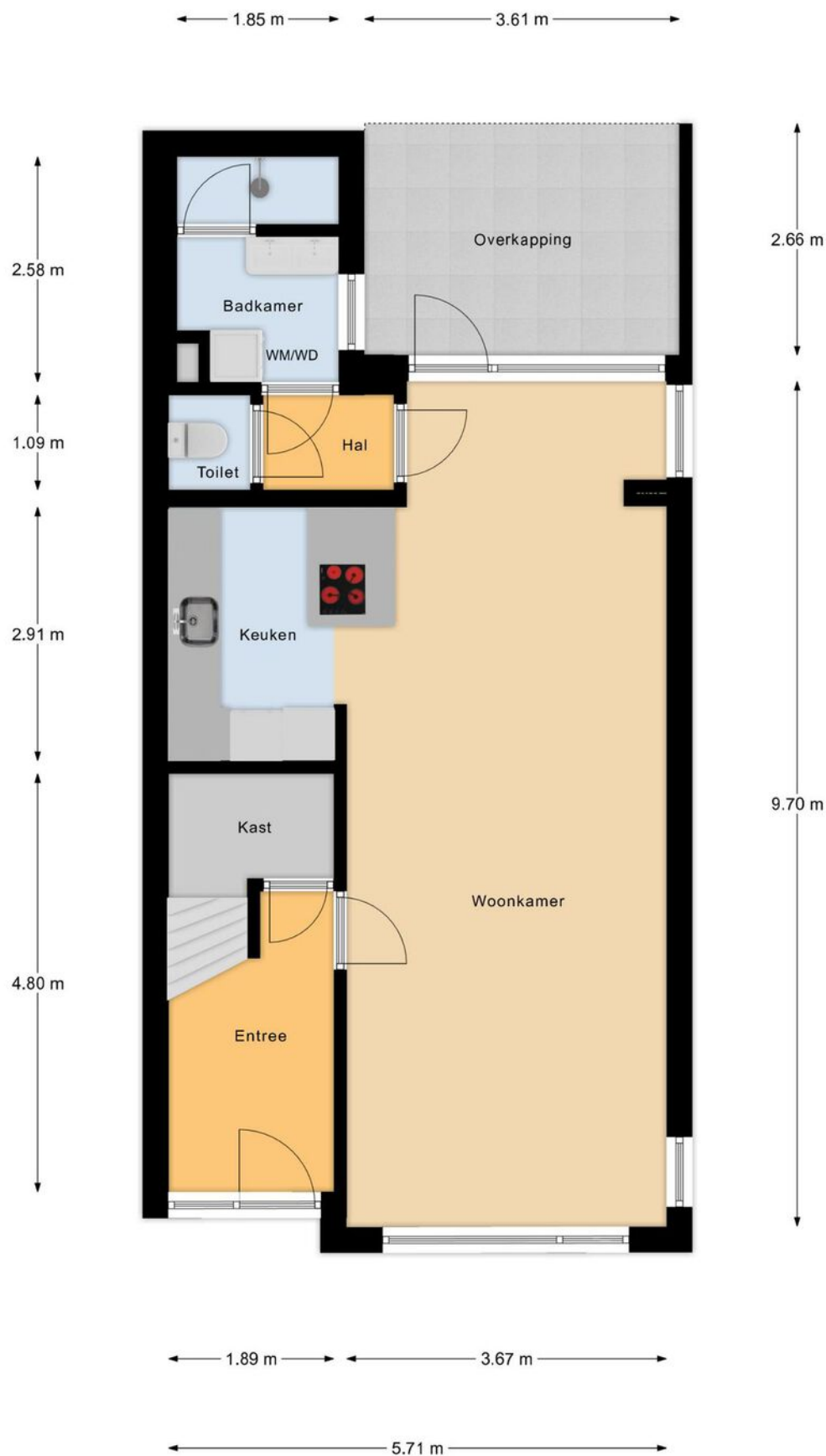
De achtertuin is een oase van rust. Hier kunt u in alle privacy genieten van de ruimte die het perceel te bieden heeft. Het terras aan de achterzijde van de woning is ideaal voor zomerse avonden met familie en vrienden. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een mix van beplanting en bestrating.





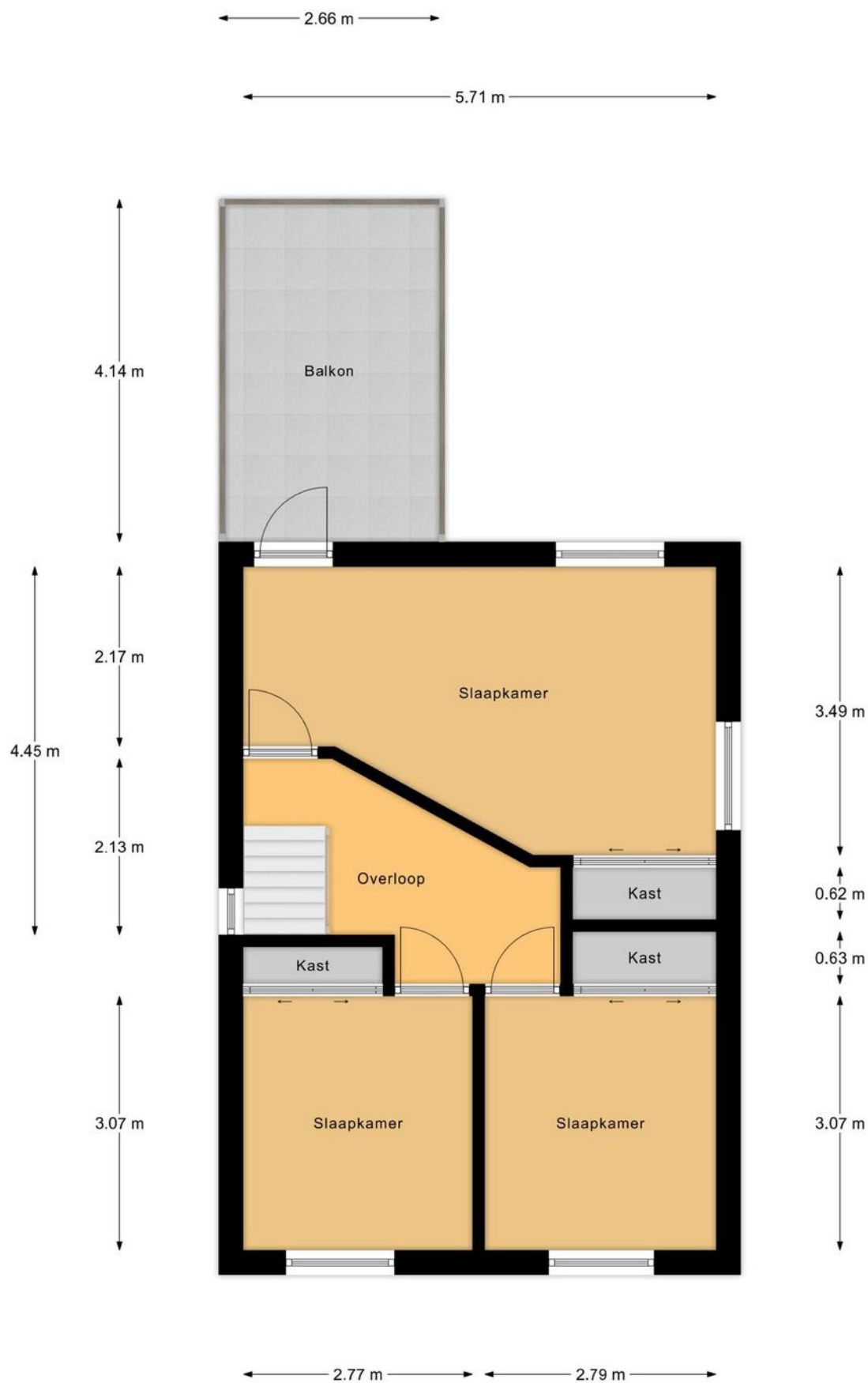


Plattegrond



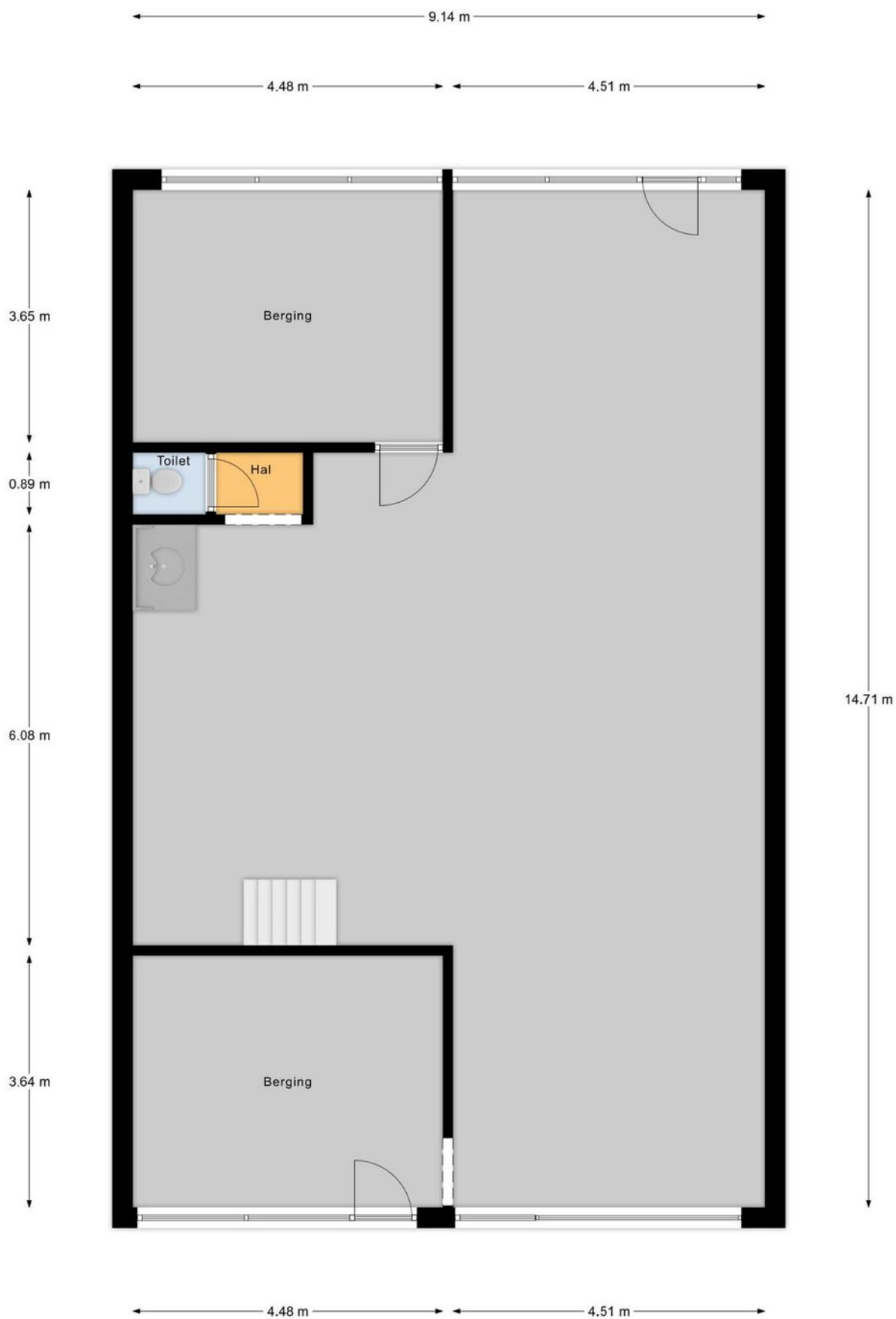
Begane Grond

Plattegrond



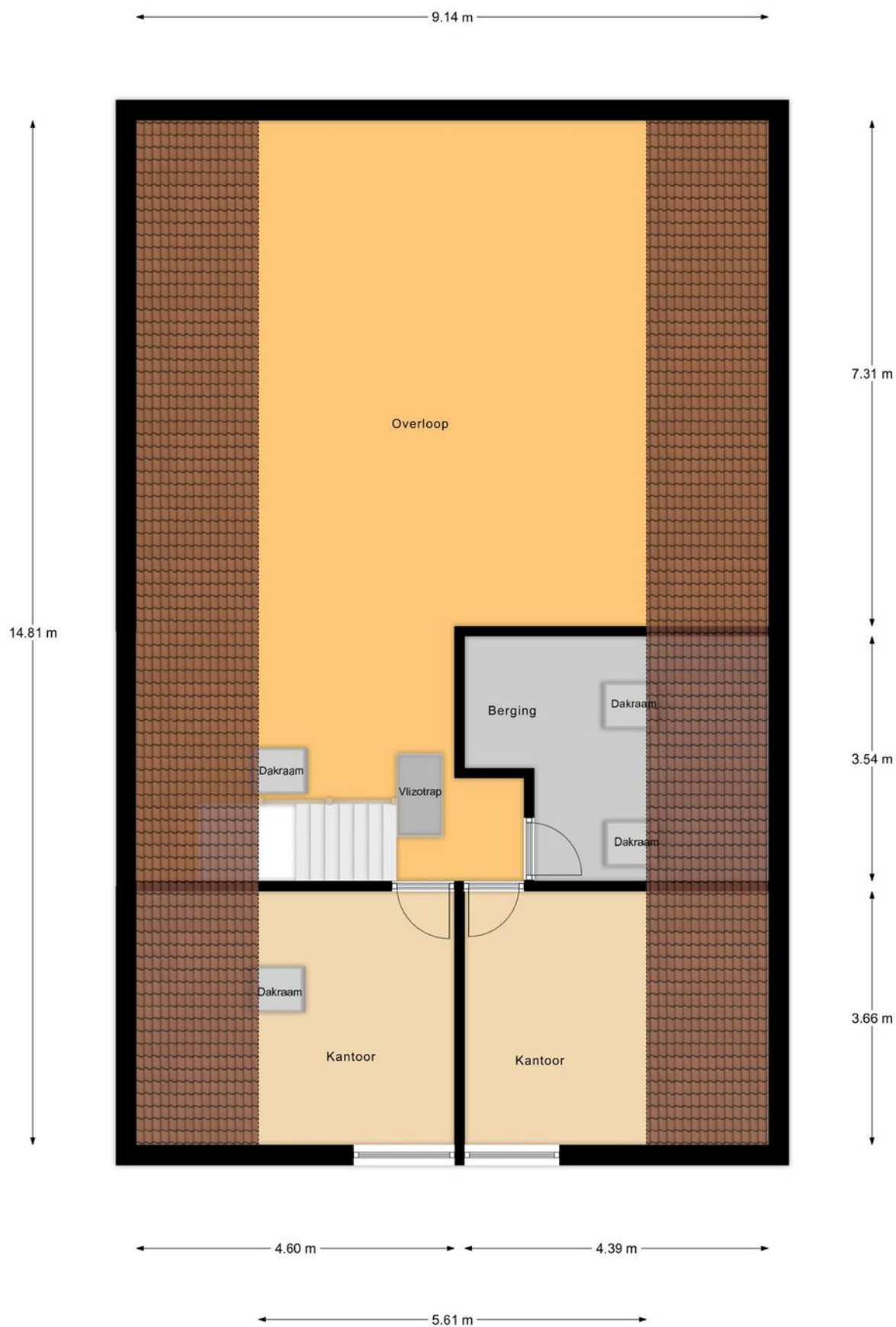
1e Verdieping

Plattegrond



Bijgebouw Begane Grond

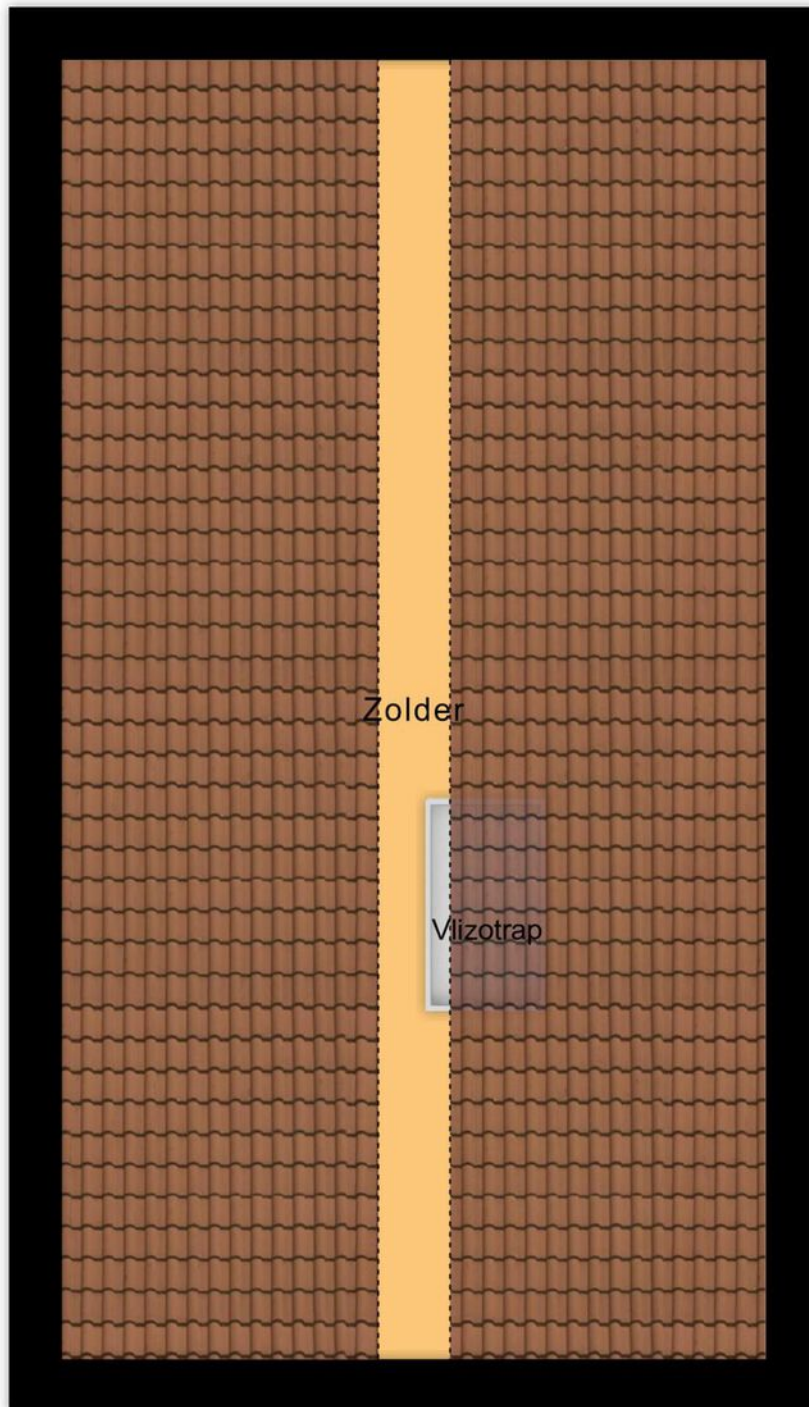
Plattegrond



Bijgebouw Verdieping

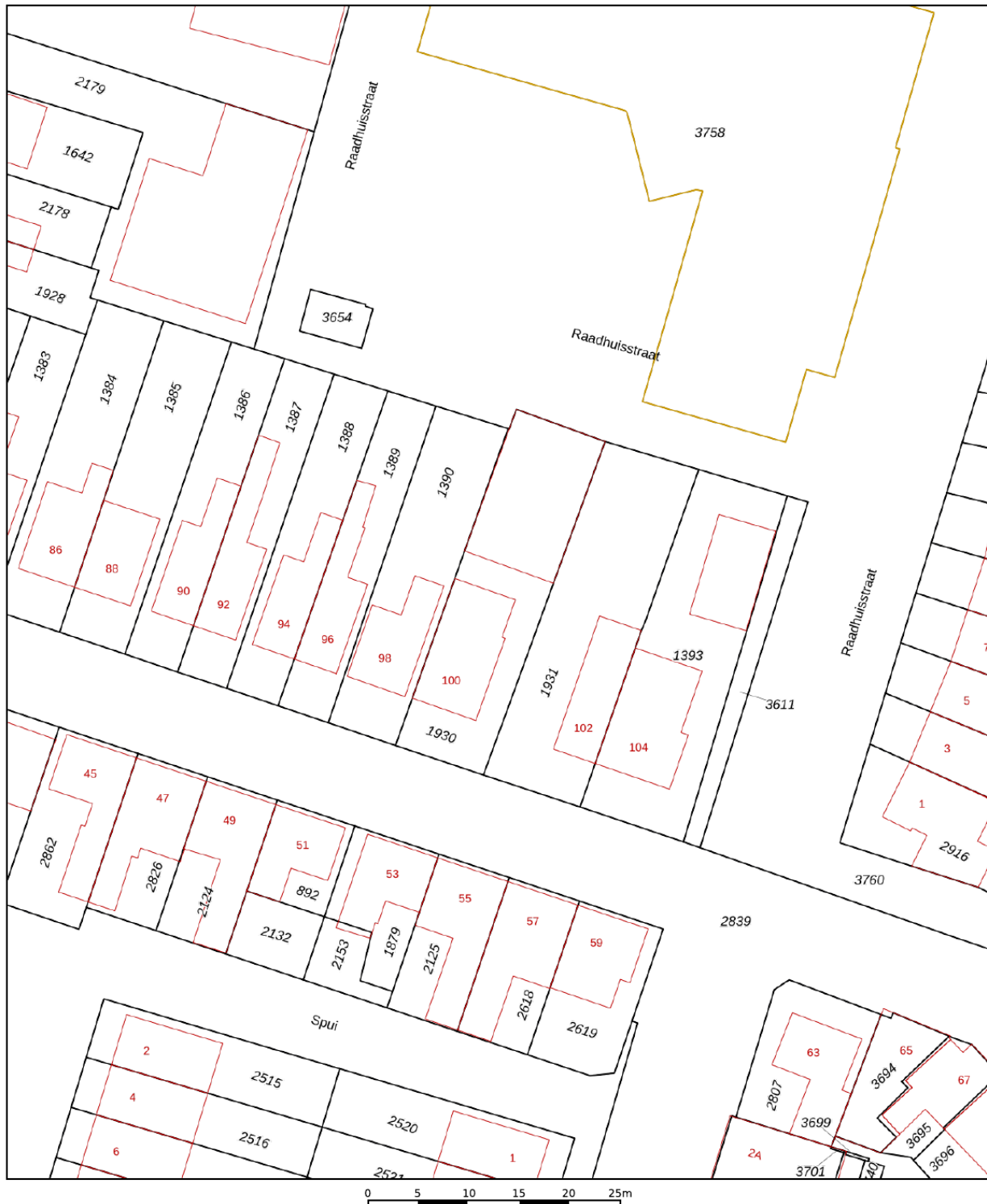
Plattegrond

4.00 m



7.38 m

Bijgebouw Zolder



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Waddinxveen

D

1930

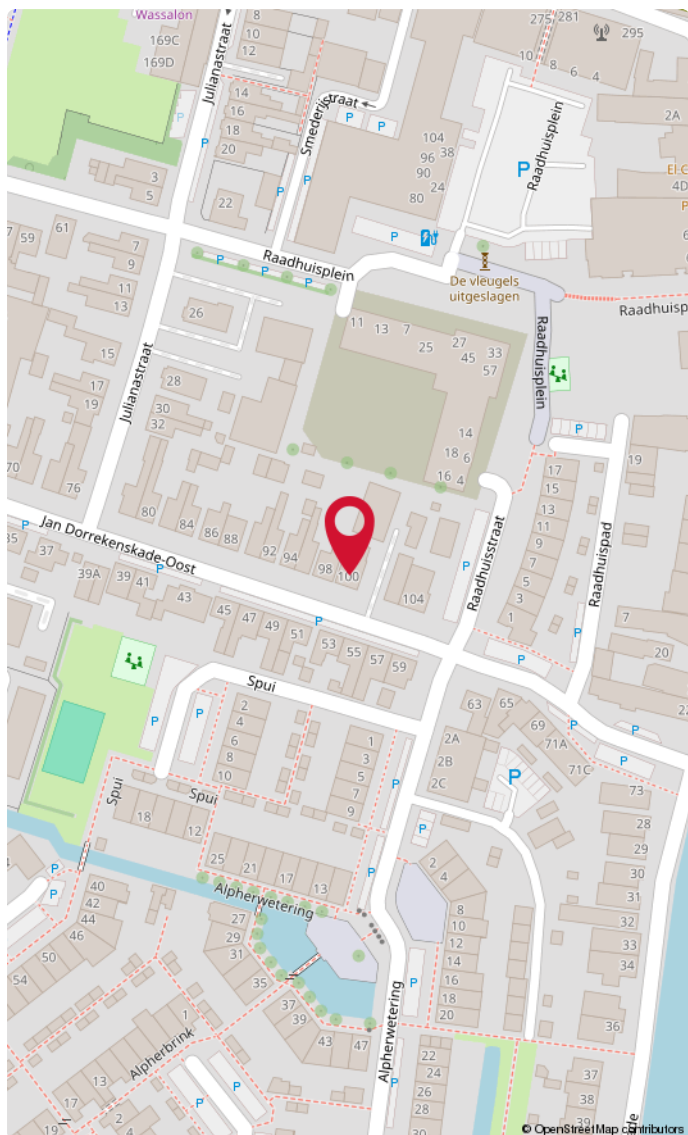
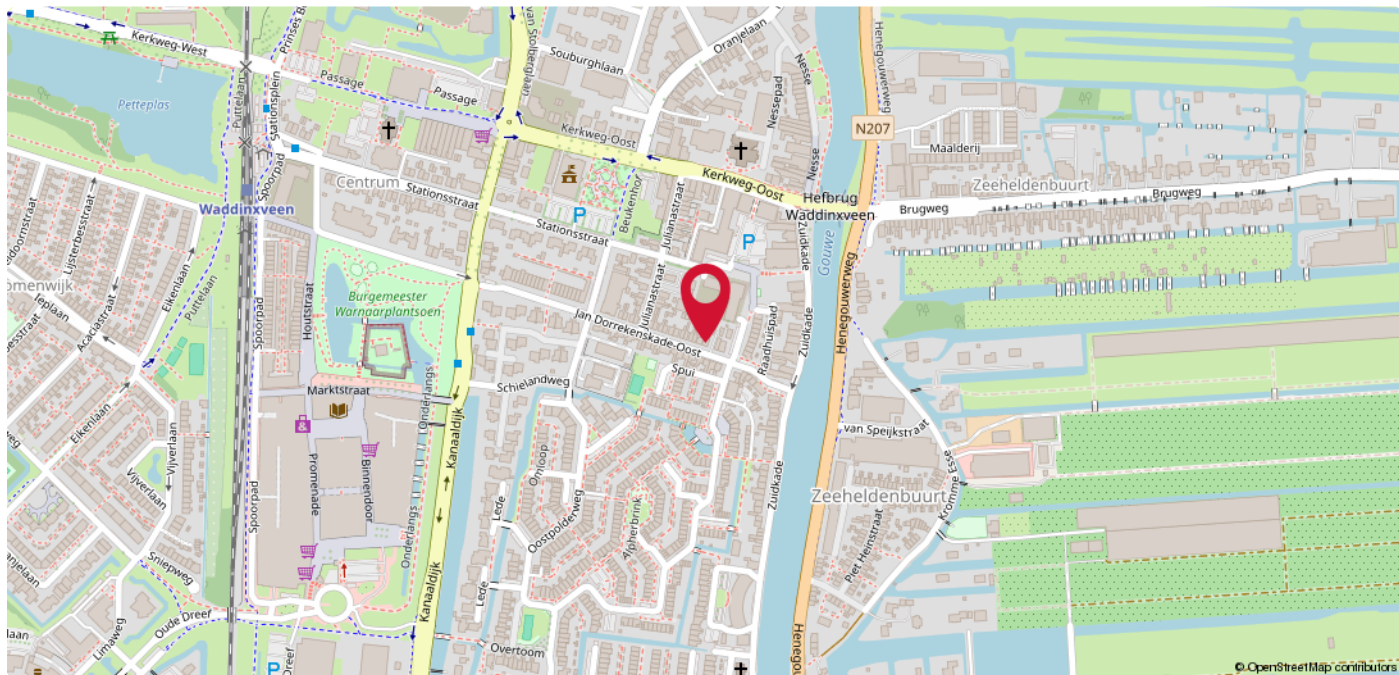
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

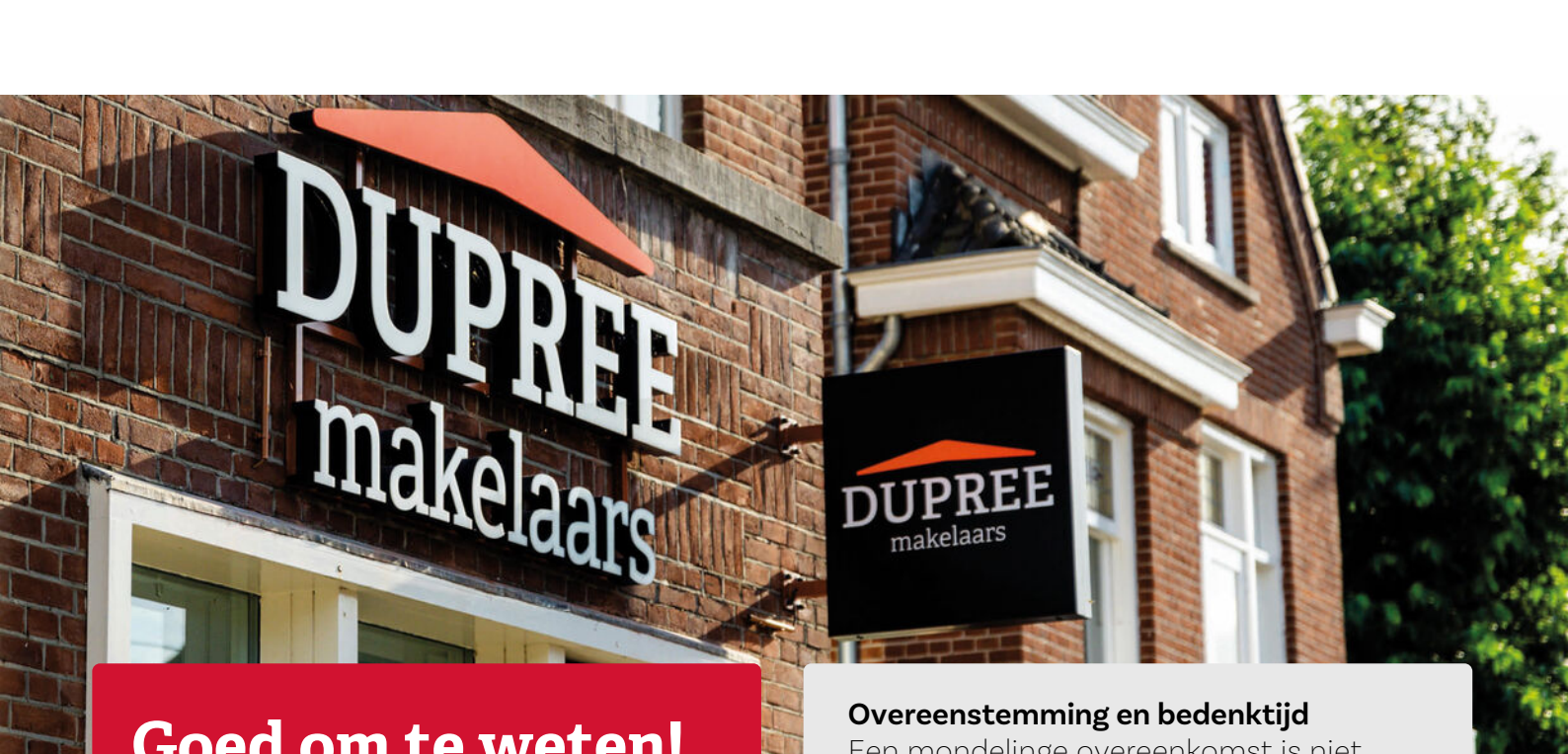
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Waddinxveen

De woning ligt op een ideale locatie: op loopafstand van winkelcentrum Gouweplein, treinstation, diverse scholen, de gezellige restaurantjes aan de Nesse en het park met kinderboerderij. Bovendien bent u zo op de A12 of A20, waardoor u snel richting steden als Rotterdam en Utrecht kunt.



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?

