



Noordkade 35

Waddinxveen

€ 850.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
175 m²



Perceeloppervlakte
219 m²



Inhoud
781 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
D



Omschrijving

Comfortabel wonen aan het water – Noordkade 35, Waddinxveen. Bent u op zoek naar een ruime, goed onderhouden woning met veel comfort, rust en een prachtig uitzicht over de rivier De Gouwe? Dan is deze geschakelde villa aan de sfeervolle Noordkade in Waddinxveen zeker een bezichtiging waard. Deze woning biedt een royaal woonoppervlak van circa 175 m² en is gelegen aan de rivier De Gouwe. U geniet hier dagelijks van een levendige en sfeervolle locatie met vrij uitzicht over het water – vanuit de serre, de woonkamer én het balkon. De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, twee badkamers, een in pandige garage en twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Dankzij de praktische indeling, de royale vertrekken en de fijne ligging is dit een ideale woning voor wie op zoek is naar comfort en een aangename woonomgeving. chui panels en elektrische zonwering.



Begane grond:

U betreedt de woning via een ruime hal met toegang tot de meterkast, het toilet, de trap naar boven, de garage en de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken in een prettige U-opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur en veel werk- en opbergruimte. Een extra bijkomstigheid in de keuken is dat er een kelder aanwezig is met elektrische luik. De lichte woonkamer is sfeervol en kijkt uit over de tuin en het water. De openhaard geeft een mooie ambiance aan de living. Aansluitend bevindt zich de ruime serre met glazen schuifpanelen en elektrische zonwering. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als verlengstuk van de woonkamer, ook in de koelere maanden. De inpandige garage is zowel van binnenuit als via buitenaf bereikbaar en is voorzien van een elektrische garagedeur. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag, een hobbyruimte of het stallen van fietsen. Hier bevinden zich tevens de opstelplaats voor de cv-ketel en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Eerste verdieping:

Op de bovenverdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, alle voorzien van vloerbedekking. De hoofdslaapkamer beschikt over een eigen badkamer en balkon, met prachtig uitzicht over het water. Daarnaast is er een tweede badkamer met inloofdouche en een separaat toilet op de overloop.

Een fijne extra is dat alle kamers zijn voorzien van elektrische screens – ideaal voor verkoeling in de zomer en extra privacy wanneer gewenst.



Tuin:

De tuin is keurig onderhouden en grenst direct aan het water van De Gouwe. Dankzij het terras, de serre én de aanwezige vlonder is er altijd een fijne plek om buiten te zitten in de zon, uit de wind of juist beschermt. Hier geniet u van een groot gevoel van vrijheid en privacy.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 175 m²
- Perceel direct aan het water van De Gouwe
- Vlonder aan het water – heerlijk om aan te zitten of van het uitzicht te genieten
- Het gehele terras is onderhoud – stevig en onderhoudsvriendelijk
- Ruime serre met glazen schuifpanelen en elektrische zonwering
- Alle kamers voorzien van elektrische screens voor comfort, privacy en temperatuurregeling
- Drie ruime slaapkamers en twee badkamers
- Balkon aan de waterzijde met prachtig vrij uitzicht
- Inpandige garage met binnendoor toegang
- Eigen oprit met ruimte voor twee auto's
- Zeer goed onderhouden woning
- Gelegen in een rustige en prettige woonomgeving
- Oplevering in overleg

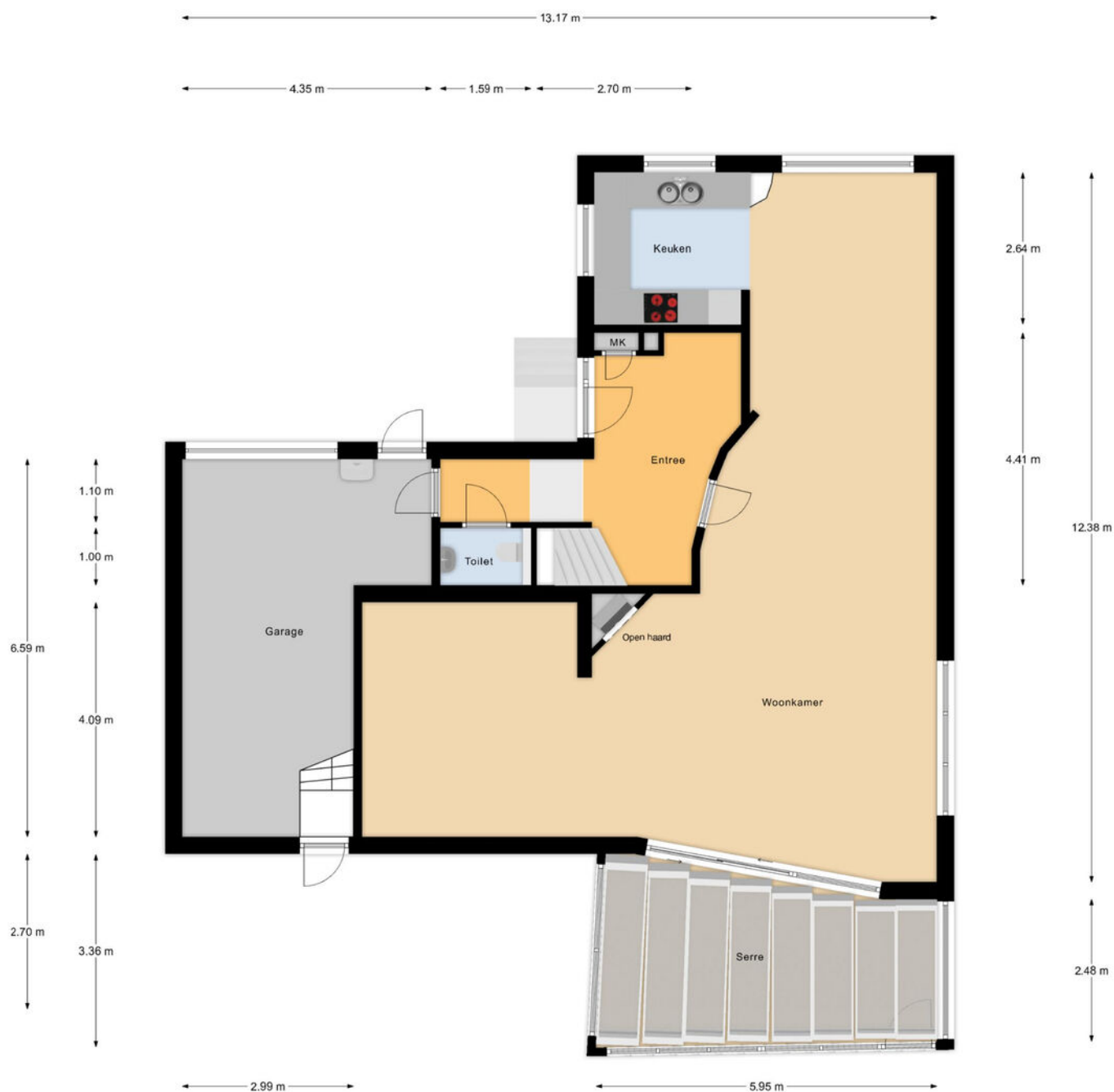








Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: Noordkade35



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

B

7267

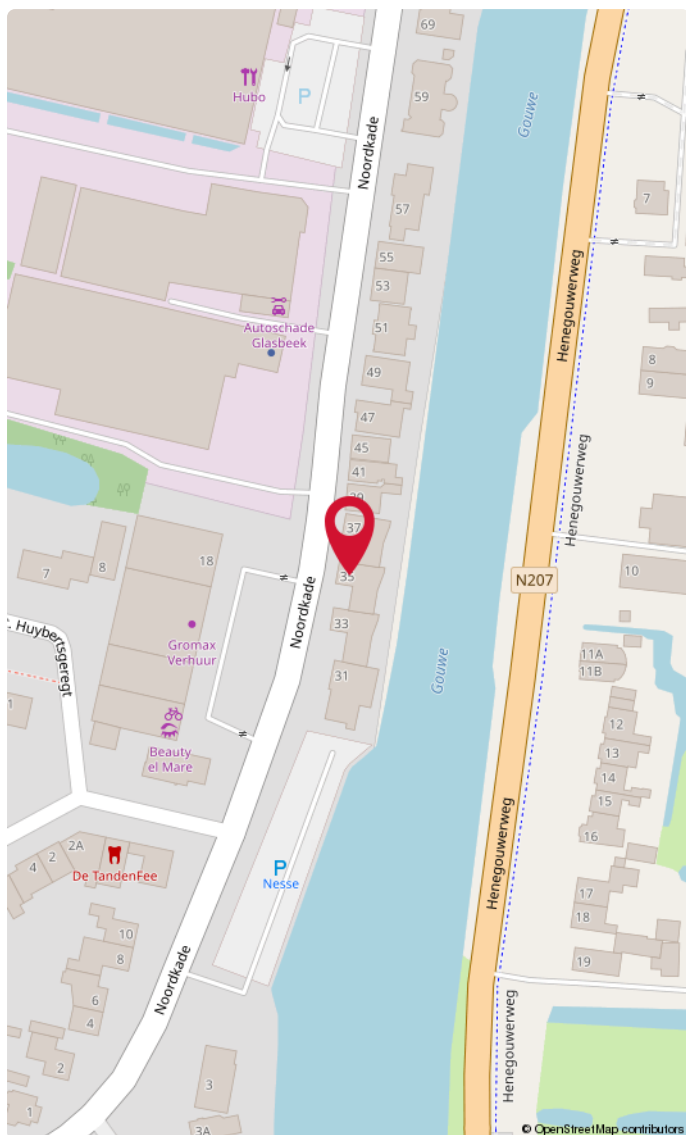
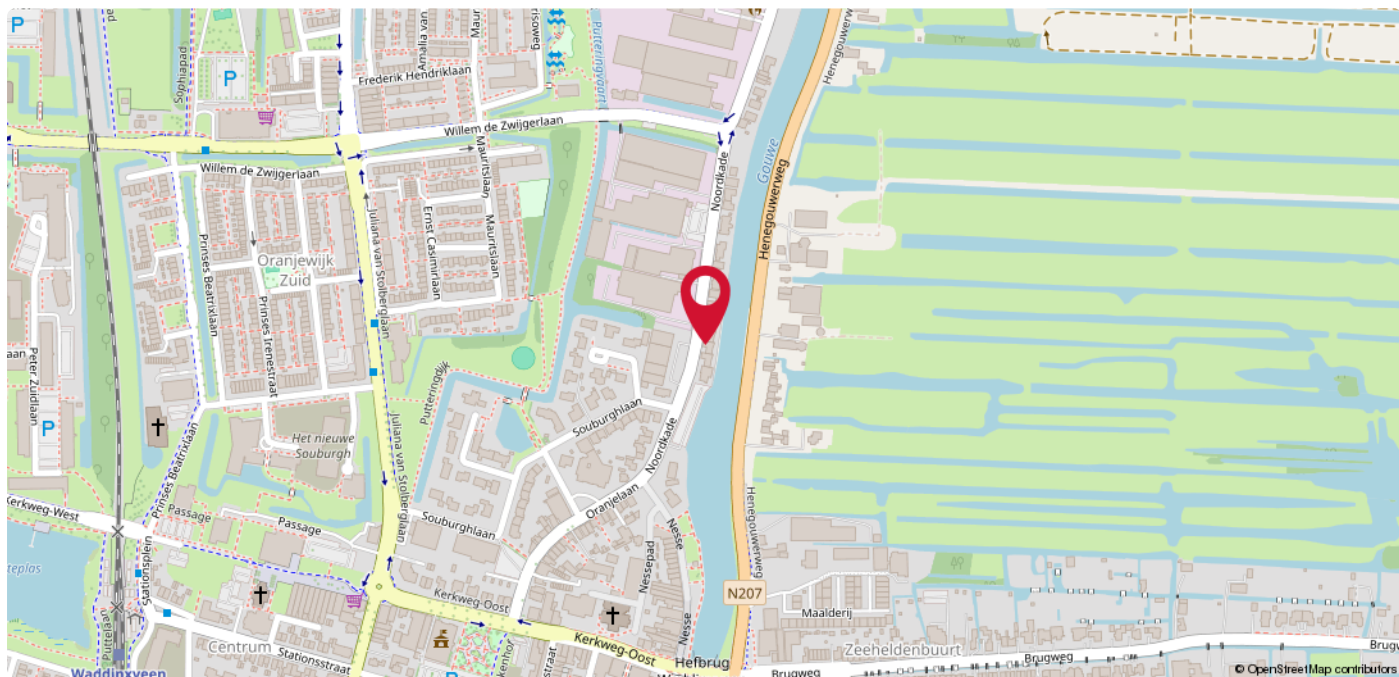
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

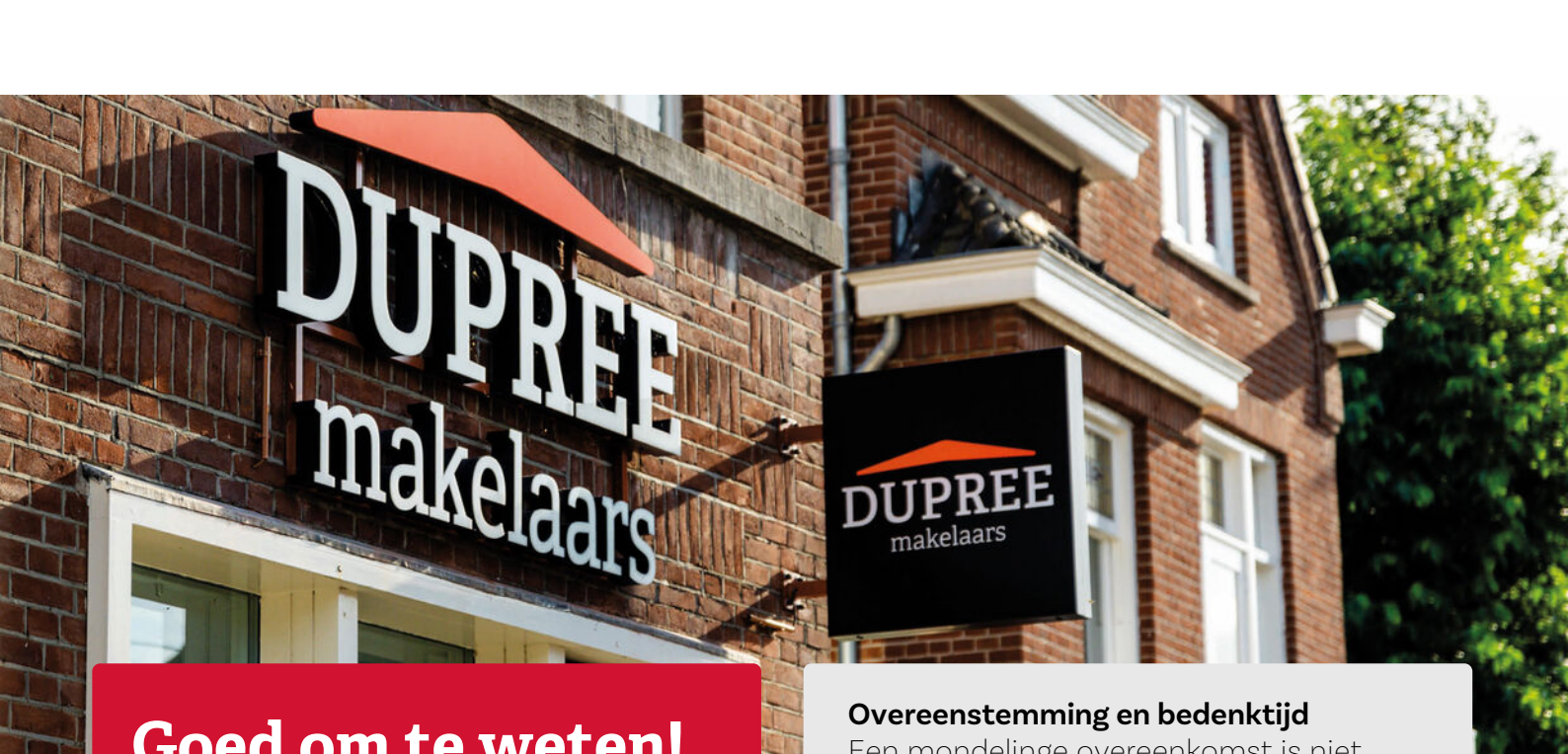
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Waddinxveen

Tekst

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 brick facade.

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?

