



DUPREE
makelaars

Kanaalstraat 16

Waddinxveen

€ 650.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
163 m²



Perceeloppervlakte
382 m²



Inhoud
661 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
A



Omschrijving

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree. De ruime hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast en de hal met trapopgang, keuken en woonkamer.

Deze doorzonwoonkamer is bijzonder licht door de grote raampartijen aan beide zijden, en heeft een fijne indeling met aan de voorzijde een zithoek en aan de achterzijde een eetgedeelte. De houtkachel vormt een warm middelpunt in de ruimte, terwijl de originele parketvloer en het hoge plafond bijdragen aan de karakteristieke uitstraling. De dichte keuken is strak afgewerkt met lichte kastfronten, een donker werkblad en een stijlvolle betegeling. Hier vindt u diverse inbouwapparatuur zoals een elektrische kookplaat (inductie), afzuigkap, oven en vaatwasser. Aansluitend is de ruime bijkeuken bereikbaar, met een bergzoldertje bereikbaar via vlizotrap en opstelplaats voor wasmachine, droger en cv-ketel, extra werkruimte en een deur naar de tuin. Deze ruimte is uitermate praktisch als wasruimte, berging of hobbyruimte.



Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een nette badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een kastenwand met schuifdeuren en een deur naar het balkon, ideaal voor een ochtendkopje koffie. De tweede slaapkamer is voorzien van een lange kastenwand en grote ramen. De derde slaapkamer is compact maar zeer geschikt als werkkamer of kinderkamer. De badkamer is verzorgd uitgevoerd met een ligbad, aparte douche, wastafelmeubel, raam voor natuurlijke ventilatie en ventilator met vochtsensor voor geforceerde ventilatie. Een separaat toilet bevindt zich naast de badkamer.

De tweede verdieping is ingedeeld met twee ruime slaapkamers, beide voorzien van dakkapellen voor extra ruimte en lichtinval. De kamers zijn ideaal als slaapkamer, thuishkantoor of speelkamer. Op de overloop bevindt zich bovendien een aparte berging.

De bergzolder is bereikbaar via een losse trap en biedt verrassend veel extra ruimte. De bergzolder is verdeeld in een open vide en een ruimte met dakraam. Deze ruimte leent zich perfect als extra opslag.

De achtertuin is een oase van rust en groen. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van sierbestrating, borders met volwassen beplanting, gras en diverse zitplekken. Aan de woningzijde is een ruim terras aangelegd, ideaal voor lange zomeravonden. Achter in de tuin is ruimte voor een tuinhuis of buitenberging. Aan de voorzijde biedt de voortuin privacy en sfeer dankzij het volwassen groen en de klassieke erfscheiding.



Bijzonderheden

- * Woonoppervlakte circa 163 m²;
- * Diepe achtertuin met volop privacy;
- * Riante woonkamer met houtkachel;
- * Moderne keuken en bijkeuken;
- * Vijf ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- * Nette badkamer met ligbad en aparte douche;
- * Authentieke stijlenmerken zoals paneeldeuren, glas-in-lood en erker;
- * Gelegen nabij voorzieningen en openbaar vervoer.

Bij deze woning worden onderstaande clausules opgenomen in de koopovereenkomst:

- Ouderdomsclausule: Omdat het om een oudere woning gaat, aanvaardt de verkoper geen aansprakelijkheid voor eventuele gebreken die verband houden met de ouderdom van het pand. De koper wordt geacht zich hiervan bewust te zijn en dient hiermee rekening te houden.
- Asbestclausule: In oudere woningen is het mogelijk dat er asbesthoudende materialen aanwezig zijn. De koper aanvaardt de woning met het besef dat er asbest kan voorkomen. Eventuele kosten en risico's verbonden aan het verwijderen of saneren hiervan zijn volledig voor rekening van de koper.







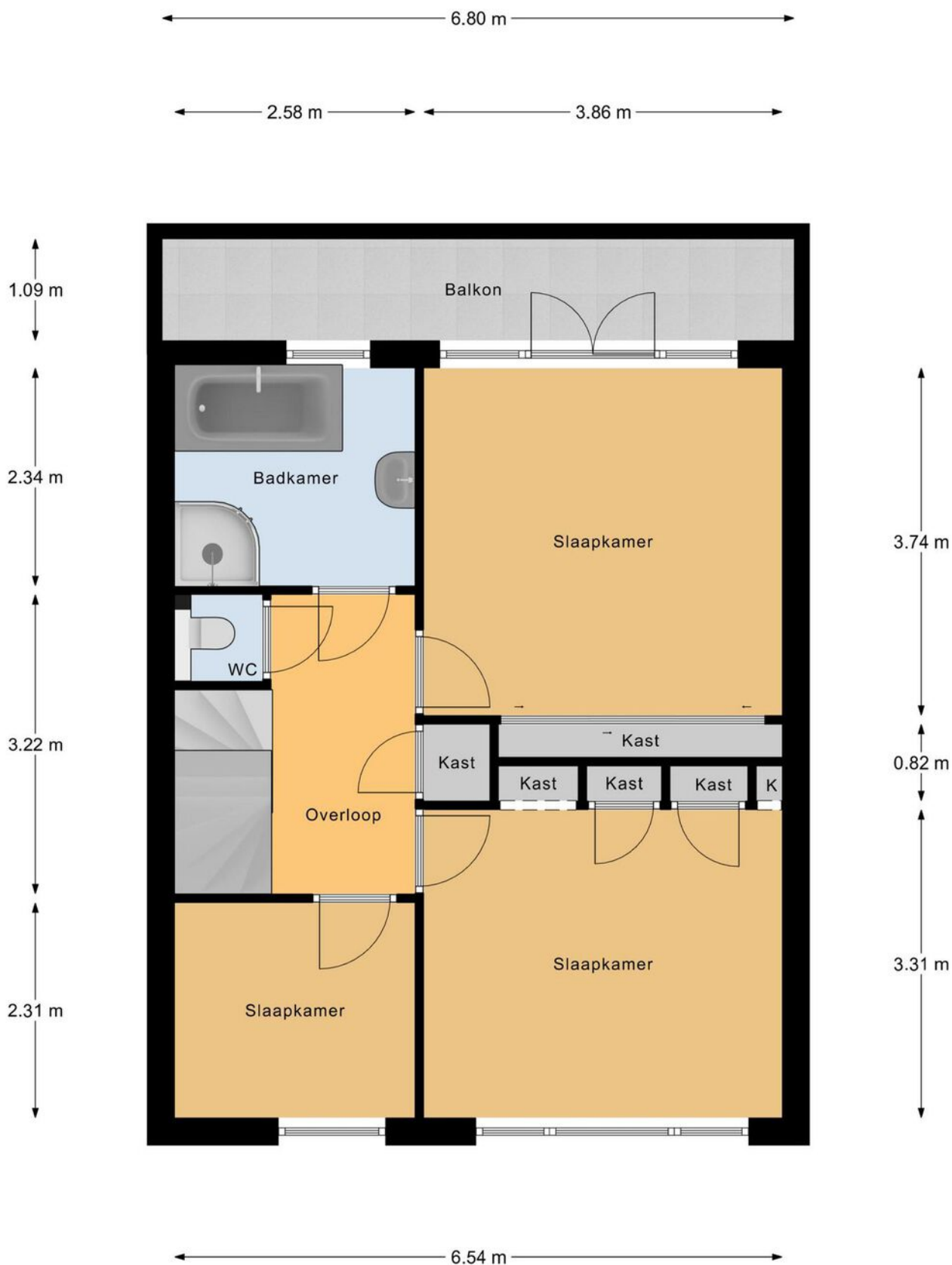


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



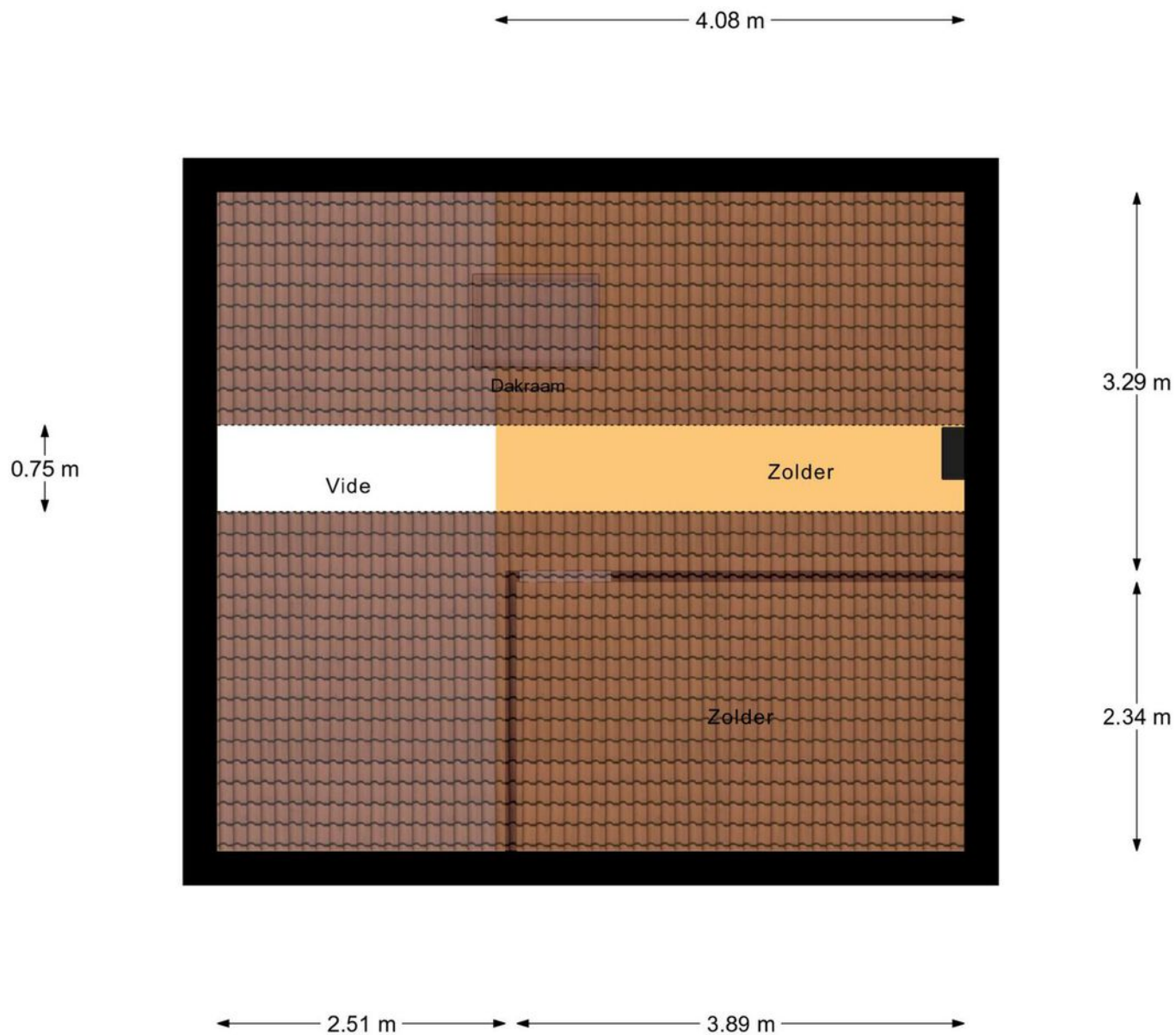
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

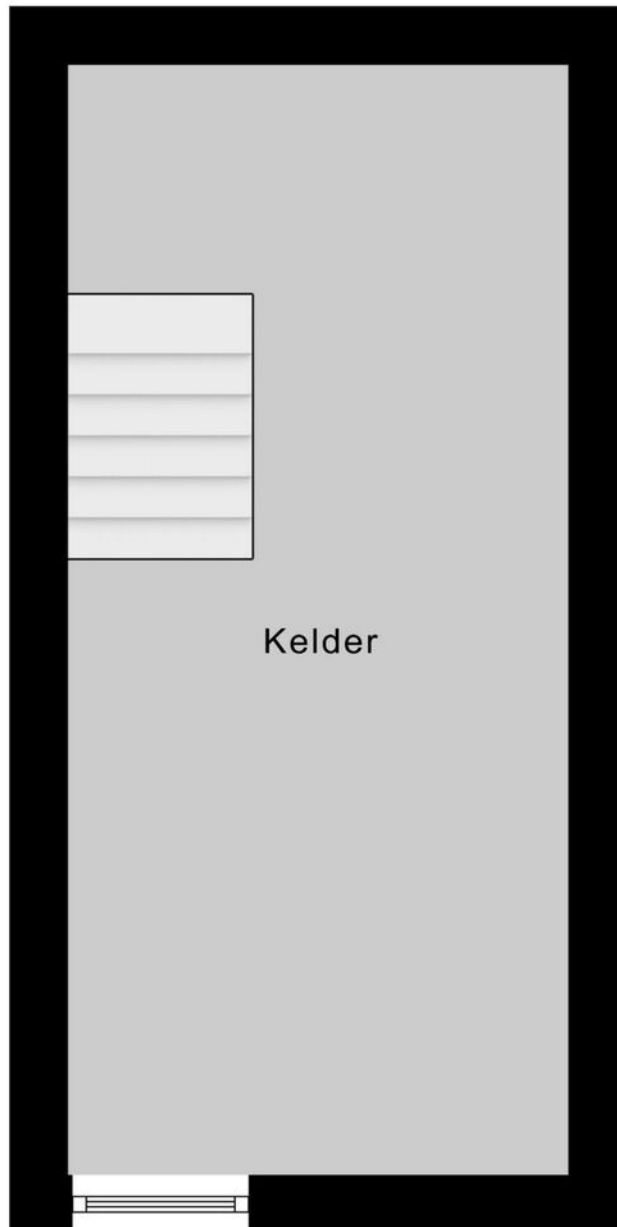


3e Verdieping

Plattegrond

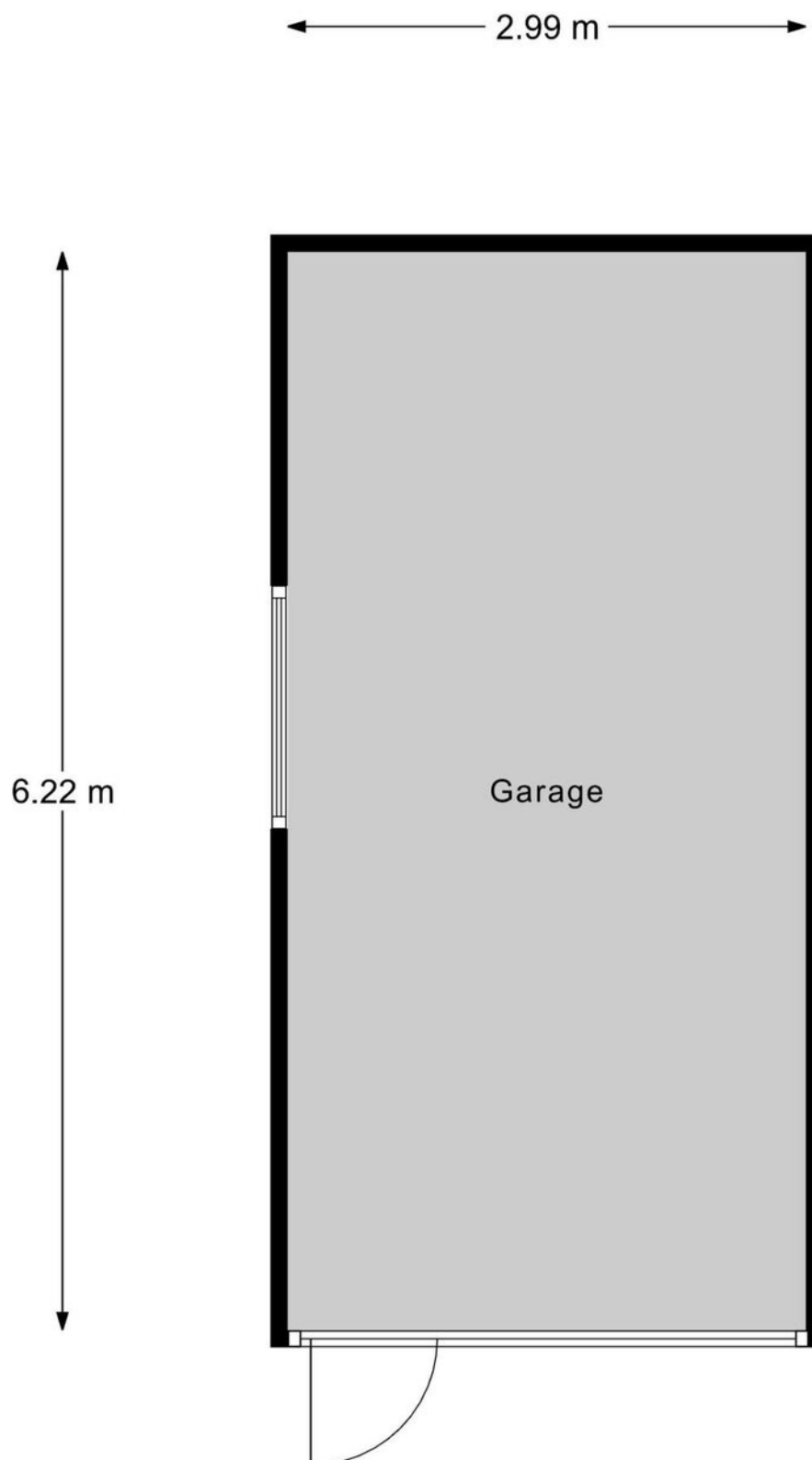
2.56 m

5.68 m



Kelder

Plattegrond



Schuur

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kanaalstraat 16



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

2621

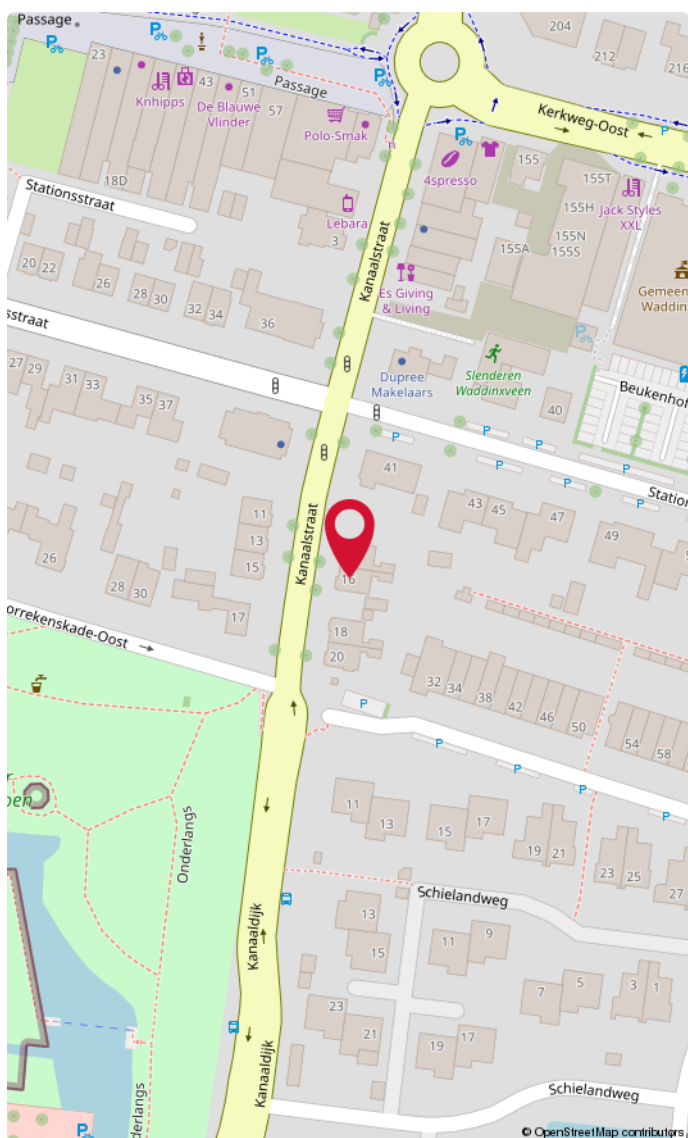
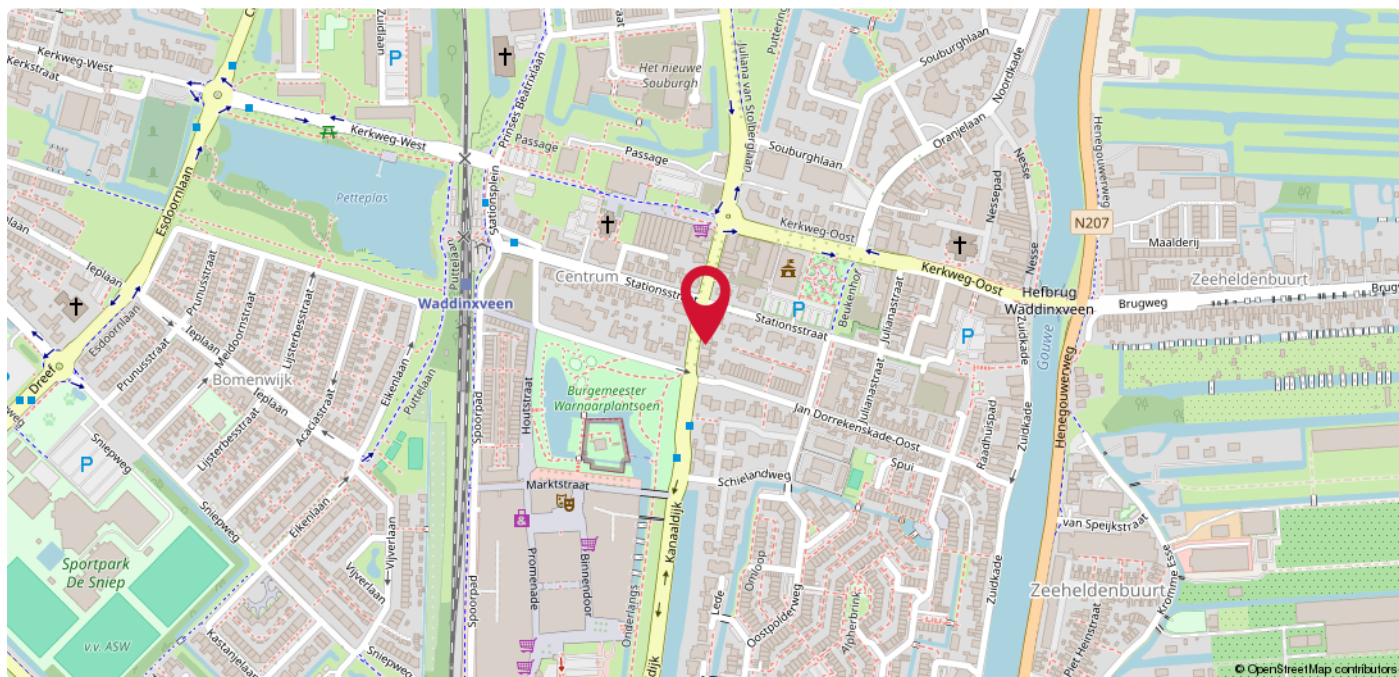
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 april 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.

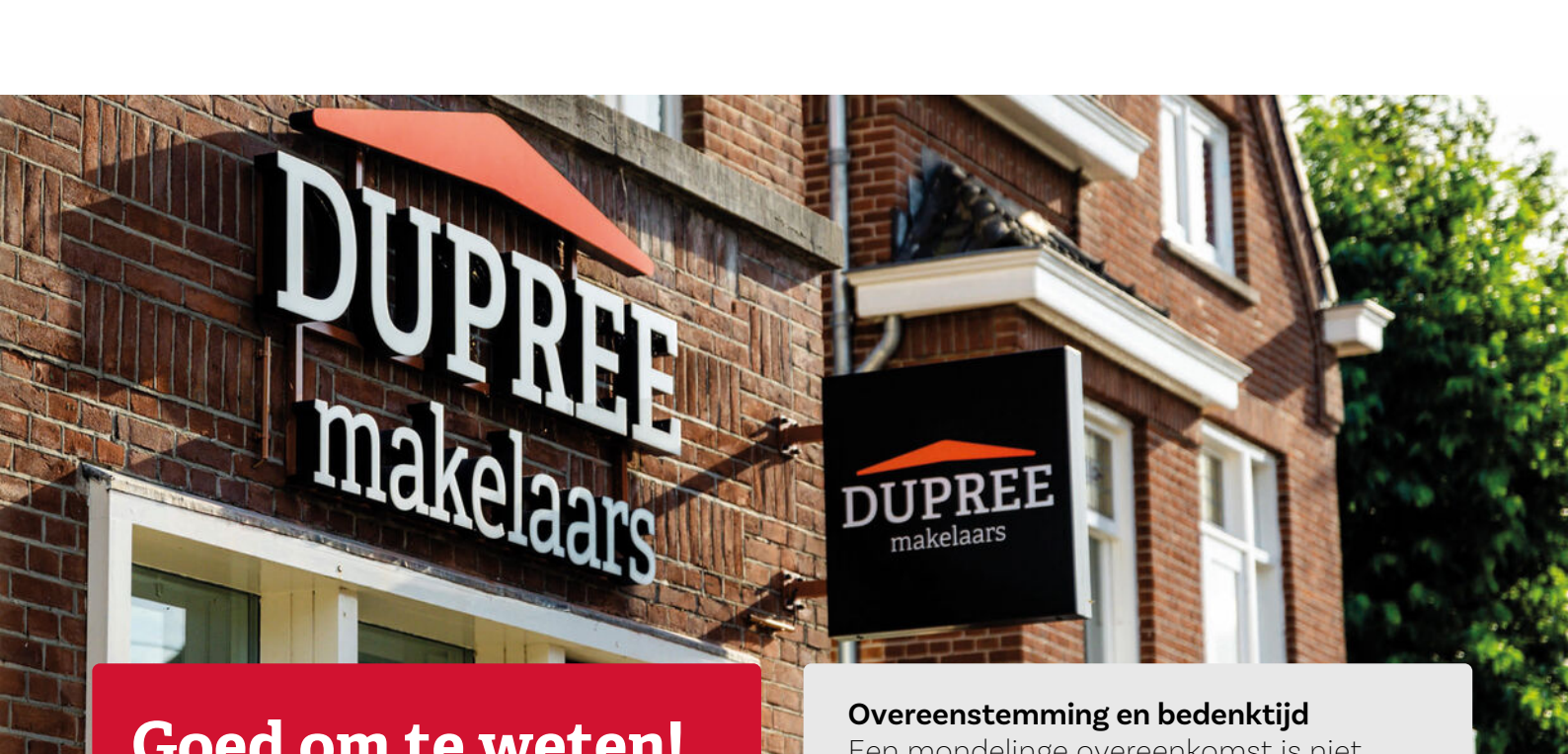
Locatie



Waddinxveen

Aan de karakteristieke en groene Kanaalstraat in Waddinxveen bevindt zich deze sfeervolle en royale twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van circa 163 m². Deze goed onderhouden woning ademt charme dankzij authentieke details zoals de erker, glas-in-lood ramen, houtkachel en paneeldeuren.

Tegelijkertijd biedt het huis volop comfort met onder meer vijf slaapkamers, een praktische badkamer, een handige bijkeuken, een diepe achtertuin én energiebesparende voorzieningen zoals zonnepanelen. De woning is gelegen op een ruim perceel en bevindt zich op korte afstand van winkels, scholen, station en het Gouwekanaal.



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?

