

Arie Kempkesweg 53 A

Waddinxveen

€ 850.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
152 m²



Perceeloppervlakte
422 m²



Inhoud
549 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
A



Omschrijving

Wonen op een unieke locatie aan het water? Dan is deze instapklare, stijlvol afgewerkte woning aan de Arie Kempkesweg 53a in Waddinxveen precies wat u zoekt. Met een woonoppervlakte van circa 152 m², ruime slaapkamers, twee luxe badkamers, een fraai dakterras én een indrukwekkende houten vlonder aan het water, biedt deze woning een zeldzame combinatie van comfort, ruimte en rust. De moderne architectuur, hoogwaardige materialen en energiezuinige voorzieningen maken dit een thuis waar u jarenlang zorgeloos kunt genieten.



Begane grond:

U betreedt de woning via de ruime hal met garderobe, moderne toiletruimte, handige bergkast en de trapopgang naar boven. Vanuit hier komt u via een elegante zwarte stalen deur in de royale woonkamer, waar strak stucwerk, een warme houten vloer en een smaakvolle inrichting direct in het oog springen.

Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar het terras is de woonkamer uitzonderlijk licht. De moderne open haard vormt het gezellige hart van de ruimte en verdeelt subtiel de zithoek van het eetgedeelte. De natuurlijke tinten en hoogwaardige afwerking zorgen voor een serene sfeer.

De open woonkeuken is een droom voor kookliefhebbers: een royaal kookeiland met barfunctie, strak greeploos design en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, tweede oven met stoomfunctie, koelkast, vriezer en wijnklimaatkast, spoelbak met quooker. Er is bovendien een sfeervolle koffiehoeke gecreëerd waar u heerlijk kunt starten met een espresso in de ochtendzon.



Op de begane grond bevindt zich ook een ruime slaapkamer met directe toegang tot het vlonderterras, perfect voor levensloopbestendig wonen of als luxe logeerkamer. Aangrenzend ligt de moderne badkamer, voorzien van een ruime inloopdouche, wandcloset en een stijlvol dubbel wastafelmeubel.

Eerste verdieping:

De royale overloop geeft toegang tot twee comfortabele slaapkamers waarvan een met royale inloopkast. Elke kamer heeft veel daglicht en een moderne, rustige afwerking. De overloop heeft een directe doorgang naar een privé dakterras waar u in alle rust kunt ontspannen met uitzicht op het groen en het water.

De tweede badkamer is fris wit betegeld en beschikt over een glazen inloopdouche, toilet, wastafel en een hoog raam dat zorgt voor natuurlijk daglicht. Een aparte technische ruimte herbergt de wasmachine- en drogeraansluitingen. De lichte vloerafwerking op deze verdieping zorgt voor een gevoel van eenheid en rust.

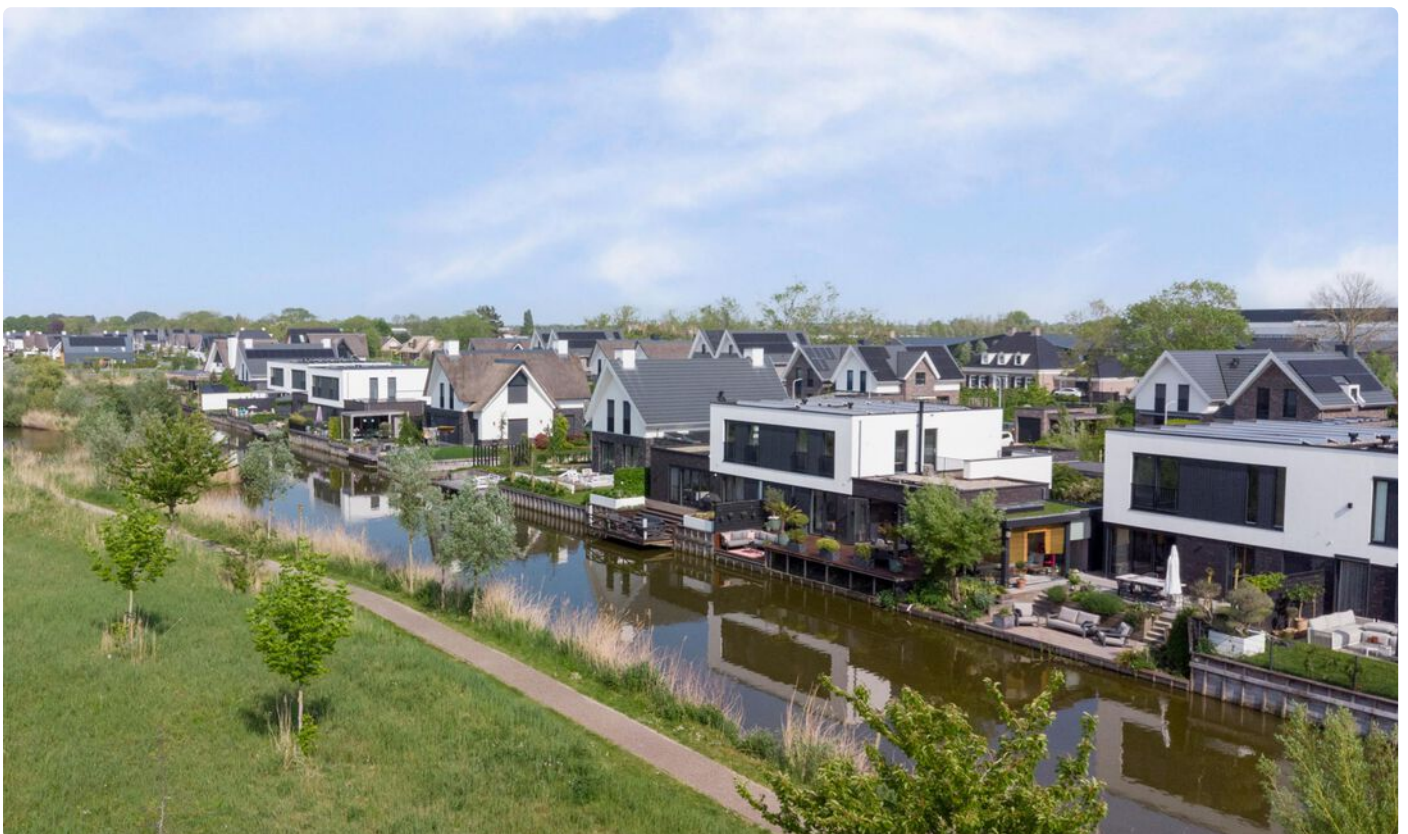
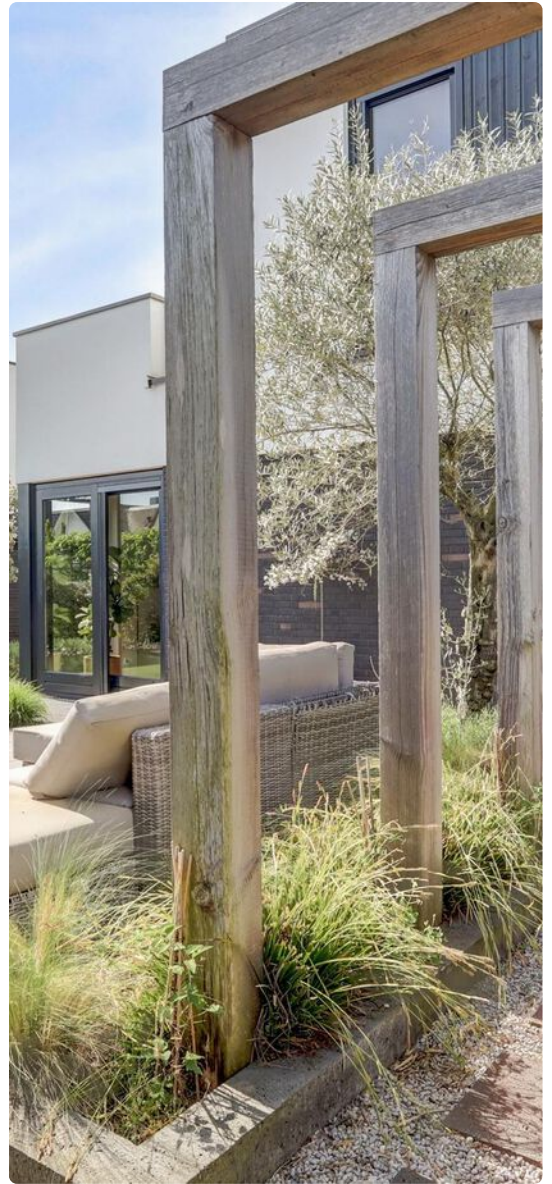




Tuin:

De voortuin is fraai aangelegd met een combinatie van gras, bestrating en een vlinder, met een pergola als sfeervol accent. Een praktische stenen berging biedt plaats aan fietsen en tuingereedschap, terwijl de overkapping bij de oprit extra comfort biedt bij het parkeren.

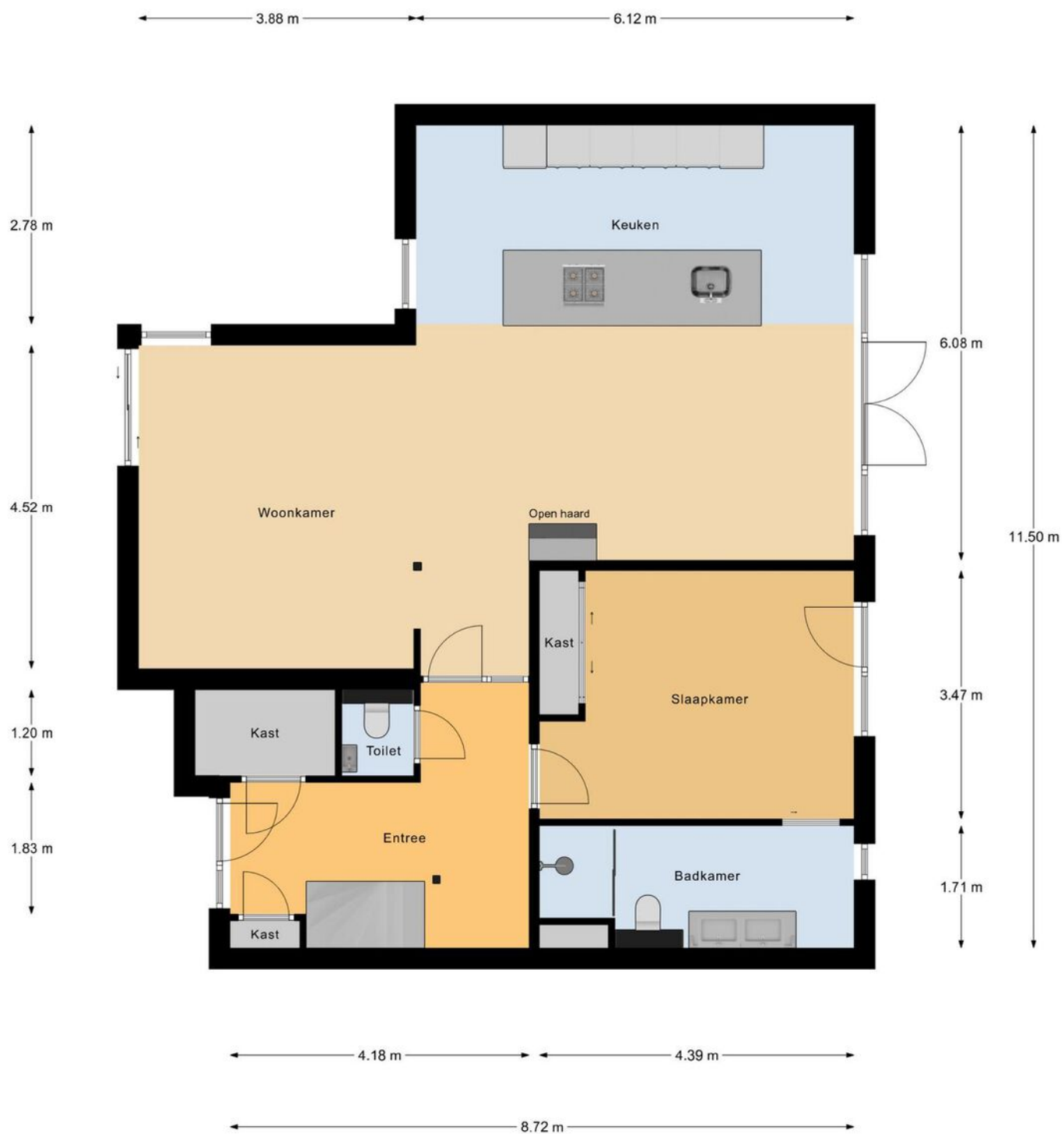
De achtertuin is werkelijk bijzonder: een op het westen gelegen uitgestrekte houten vlinder aan het water vormt het perfecte decor voor lange zomeravonden, gezellige borrels of gewoon een ontspannen moment voor uzelf. De beplanting in stijlvolle potten geeft een mediterrane sfeer, en dankzij de beschutte ligging geniet u hier van volledige privacy en een adembenemend uitzicht. Het is een buitenruimte die aanvoelt als een luxe vakantieverblijf – maar dan gewoon thuis.







Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

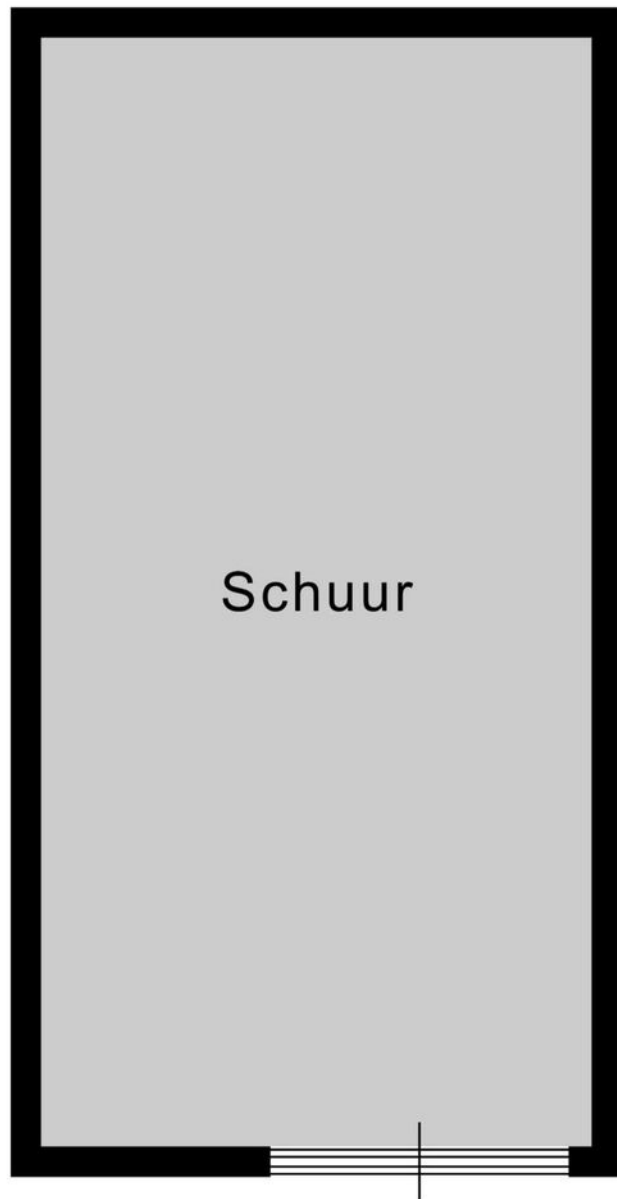


1e Verdieping

Plattegrond

← 1.81 m →

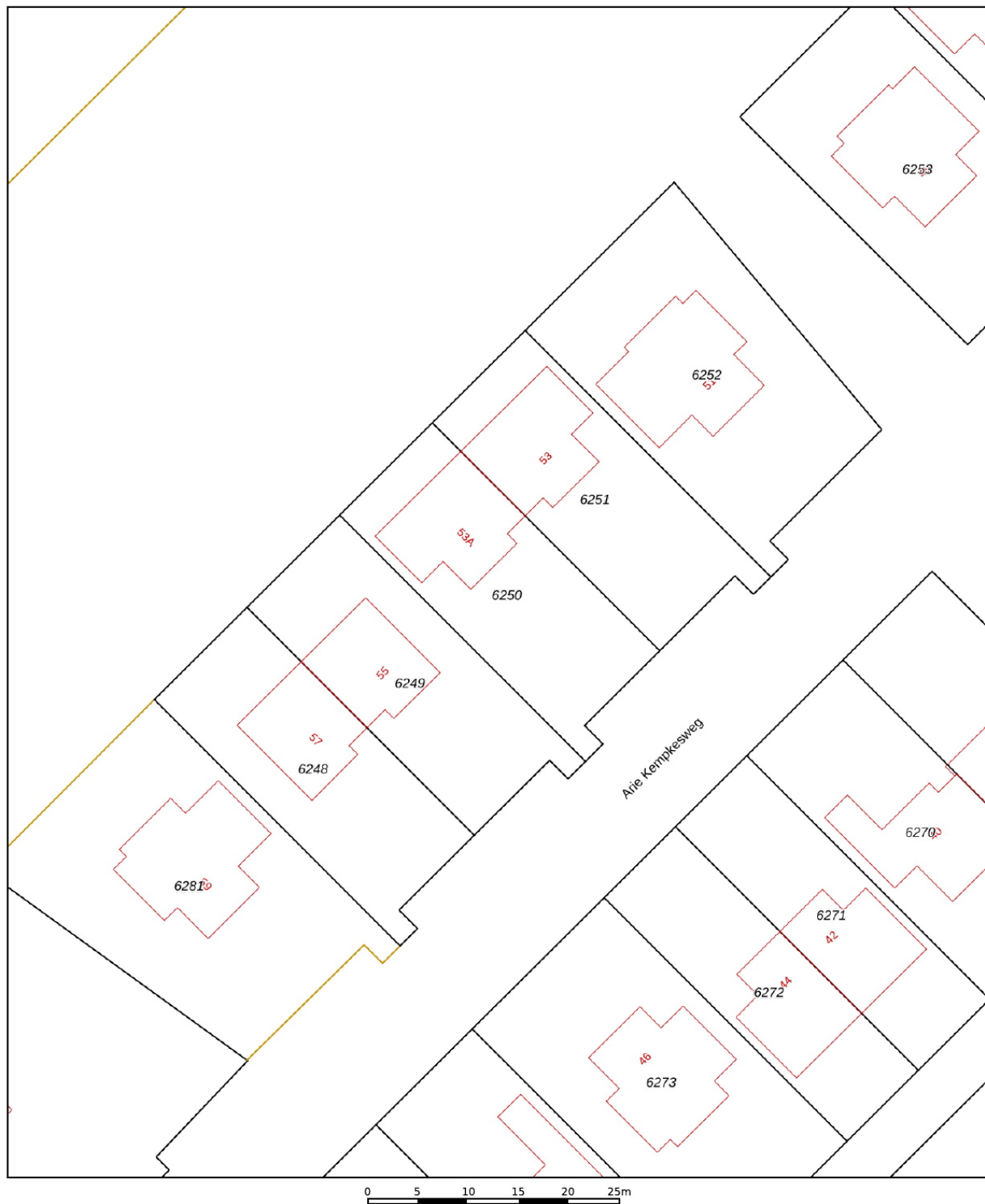
3.65 m



Schuur

Kadastrale kaart

Uw referentie: Arie Kempkesweg 53a



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

C

6250

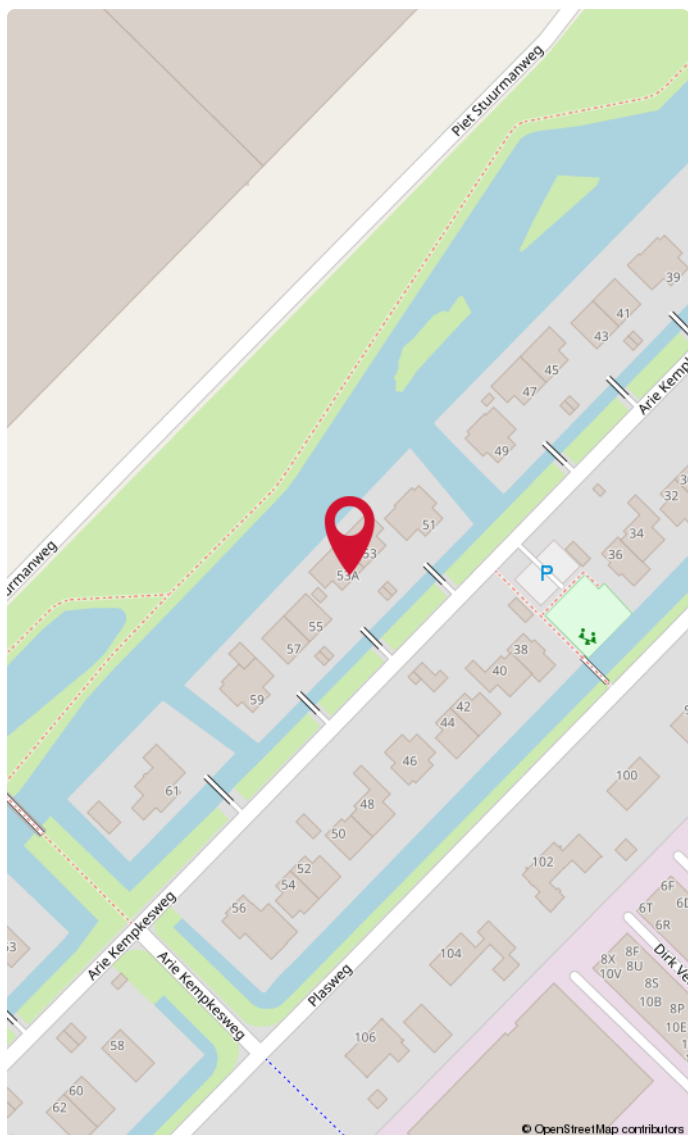
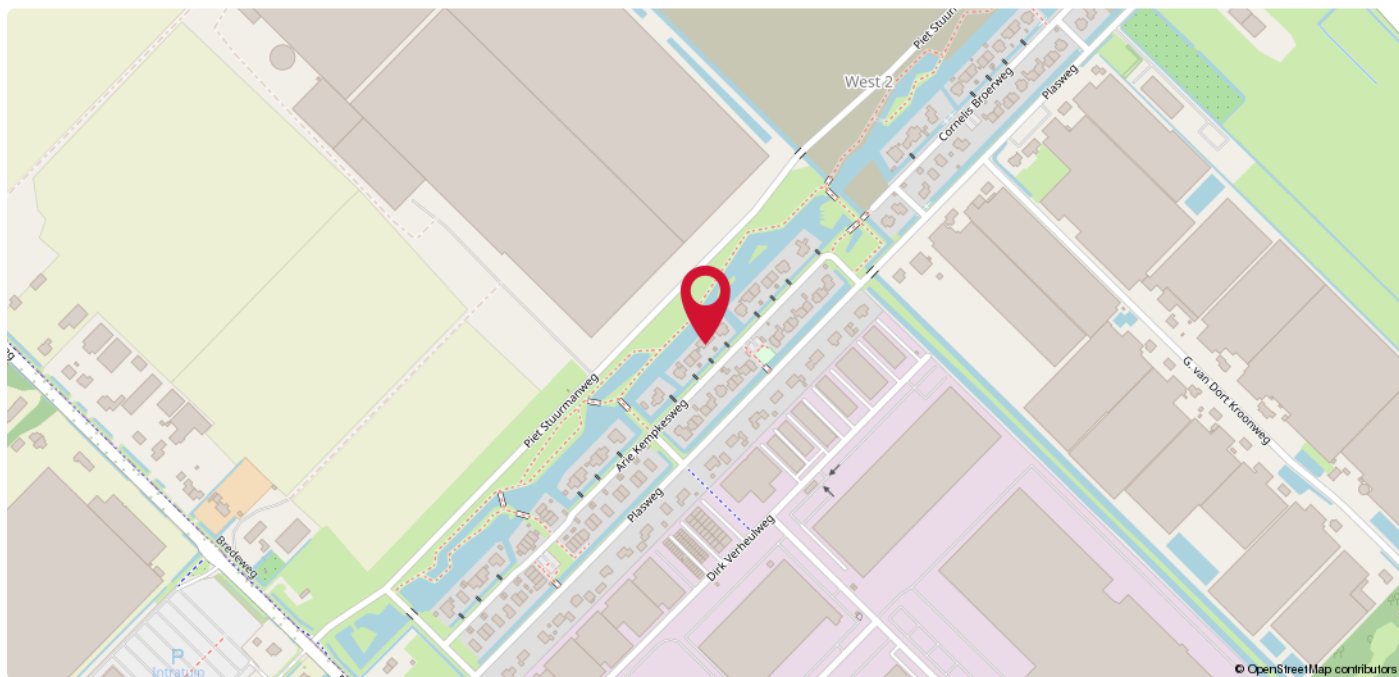
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Locatie



Waddinxveen

Tekst



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?

