

**Spui 20**

Waddinxveen

€ 489.000 k.k.

## Kenmerken



Woonoppervlakte  
**110 m<sup>2</sup>**



Perceeloppervlakte  
**226 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**394 m<sup>3</sup>**



Aantal kamers  
**5**



Energielabel  
**C**



## Omschrijving

Aan een rustig en kindvriendelijk hofje, op een centrale locatie in Waddinxveen, ligt deze instapklare hoekwoning aan Spui 20. Met een woonoppervlakte van circa 110 m<sup>2</sup>, een moderne afwerking, vier slaapkamers, een royale tuin aan het water en een 2 tal handige bergingen, is dit een ideale woning voor gezinnen of starters die op zoek zijn naar comfort en ruimte. De woning is door de jaren heen goed onderhouden.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 110 m<sup>2</sup>;
- Hoekwoning met veel lichtinval;
- Moderne keuken en badkamer;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Vier slaapkamers;
- Sauna op zolderverdieping;
- Goed onderhouden;
- Voor- en achtertuin met bergingen;
- Centrale ligging nabij winkels, scholen, treinstation en uitvalswegen.

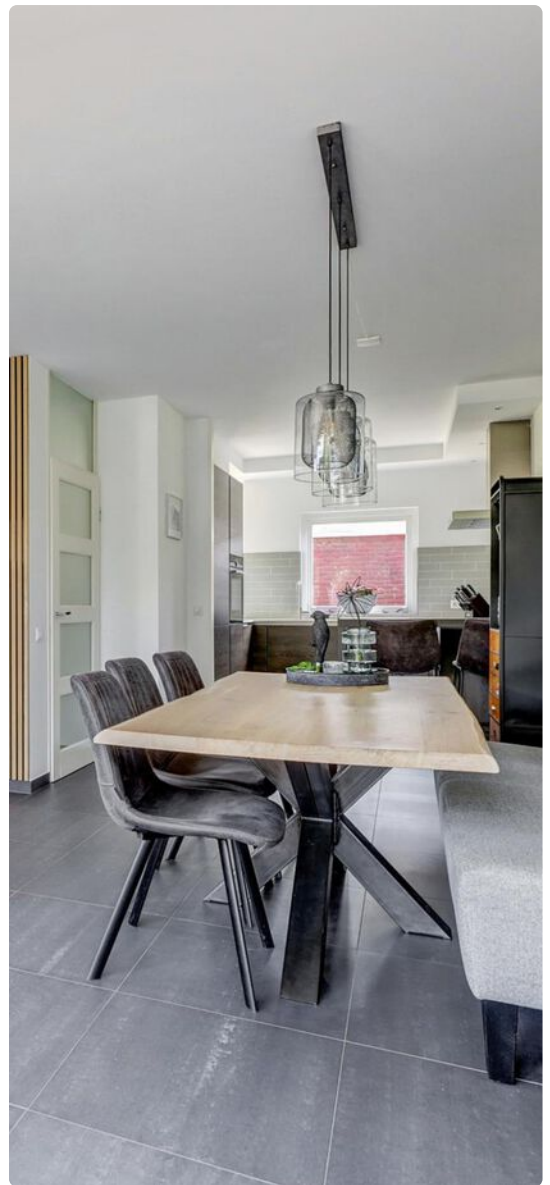


#### Begane grond:

Via de verzorgde voortuin betreedt u de woning. De lichte hal met trapopgang en modern toilet biedt toegang tot de sfeervolle woonkamer. De zithoek aan de tuinzijde is ruim opgezet en wordt gekenmerkt door grote ramen en openslaande deuren naar de achtertuin. Dankzij de hoekligging met extra ramen geniet u hier van veel lichtinval. De vloer is voorzien van een grote grijze tegel met vloerverwarming, de wanden zijn strak en licht afgewerkt. Een houten lamellenwand en kleuraccenten geven het geheel een moderne en warme uitstraling. De open keuken aan de voorzijde is uitgevoerd in een hoekopstelling met houtlook fronten en een composiet werkblad. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Een barretje aan het werkblad biedt een gezellige plek om te ontbijten of aan te schuiven tijdens het koken. De praktische indeling en ruime werkbladen maken het een fijne plek voor kookliefhebbers.

#### Tuin:

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuid westen en is heerlijk gelegen aan het water, voorzien van sierbestrating, kunstgras en groene borders. Er is ruimte genoeg voor een eettafel, loungehoek en speelplek. Aan de achterzijde is een ruime berging met overkapping, ideaal voor fietsen of als klusruimte. Aan de zijkant van het huis bevindt zich een extra brede poort zodat de voor- en achtertuin met elkaar verbonden zijn. De zijtuin kijkt uit over groen en het speelveld. Aan de voorzijde van de woning is een praktische stenen berging.







#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. Aan de achterzijde van de woning liggen twee slaapkamers, beide voorzien van een brede dakkapel. De grootste kamer bevindt zich linksachter en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De andere slaapkamers zijn eveneens van goed formaat en kunnen uitstekend dienstdoen als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is stijlvol betegeld en voorzien van een ligbad met douchecombinatie, een hangend toilet, een wastafelmeubel en een handdoekradiator. Een raam zorgt voor extra ventilatie en daglicht.

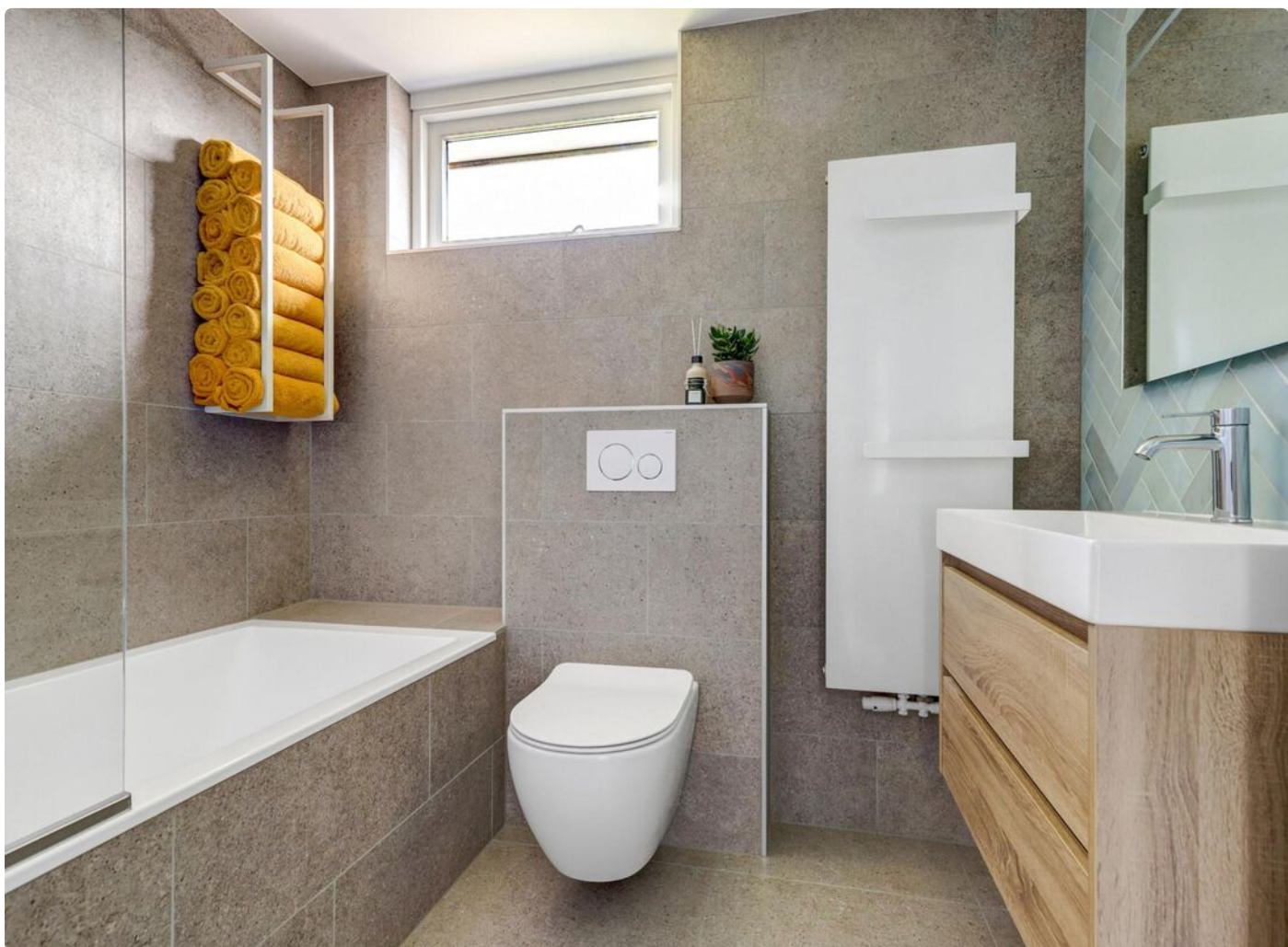
#### Tweede verdieping:

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en is praktisch ingedeeld. Een aparte ruimte biedt plek aan de cv-installatie en wasmachine-/drogeropstelling. De royale vierde kamer is voorzien van een groot dakraam en knieschotten voor extra opbergruimte. Momenteel wordt deze ruimte niet gebruikt als slaapkamer en is er een sauna geplaatst. Dankzij de aanwezigheid van de sauna is deze verdieping nu al een fijne plek om te ontspannen.

#### Vliering:

Er is een vlizotrap aanwezig naar de vliering, die extra bergruimte biedt voor spullen die u niet dagelijks nodig heeft.





# Plattegrond



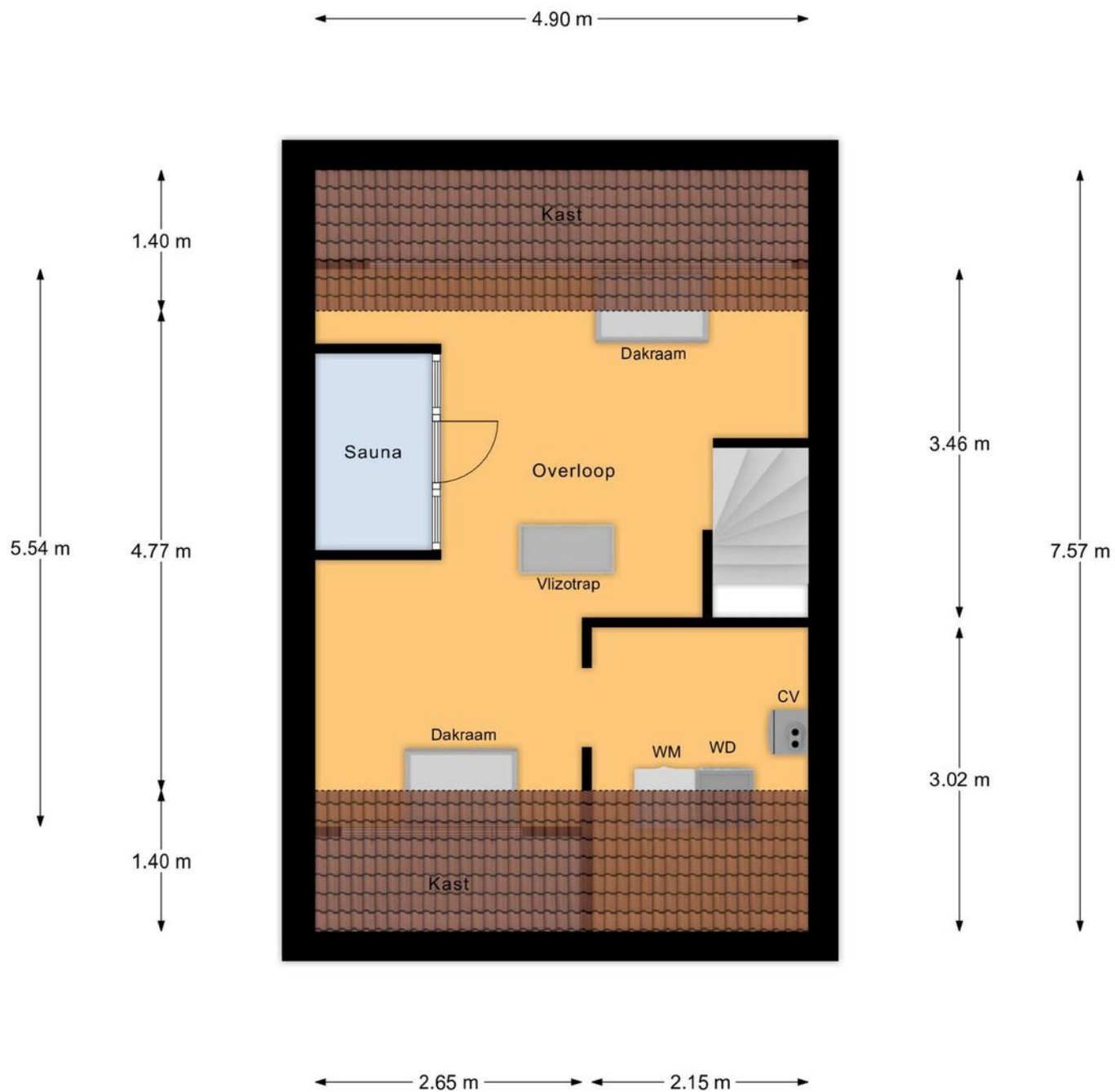
Begane Grond

# Plattegrond



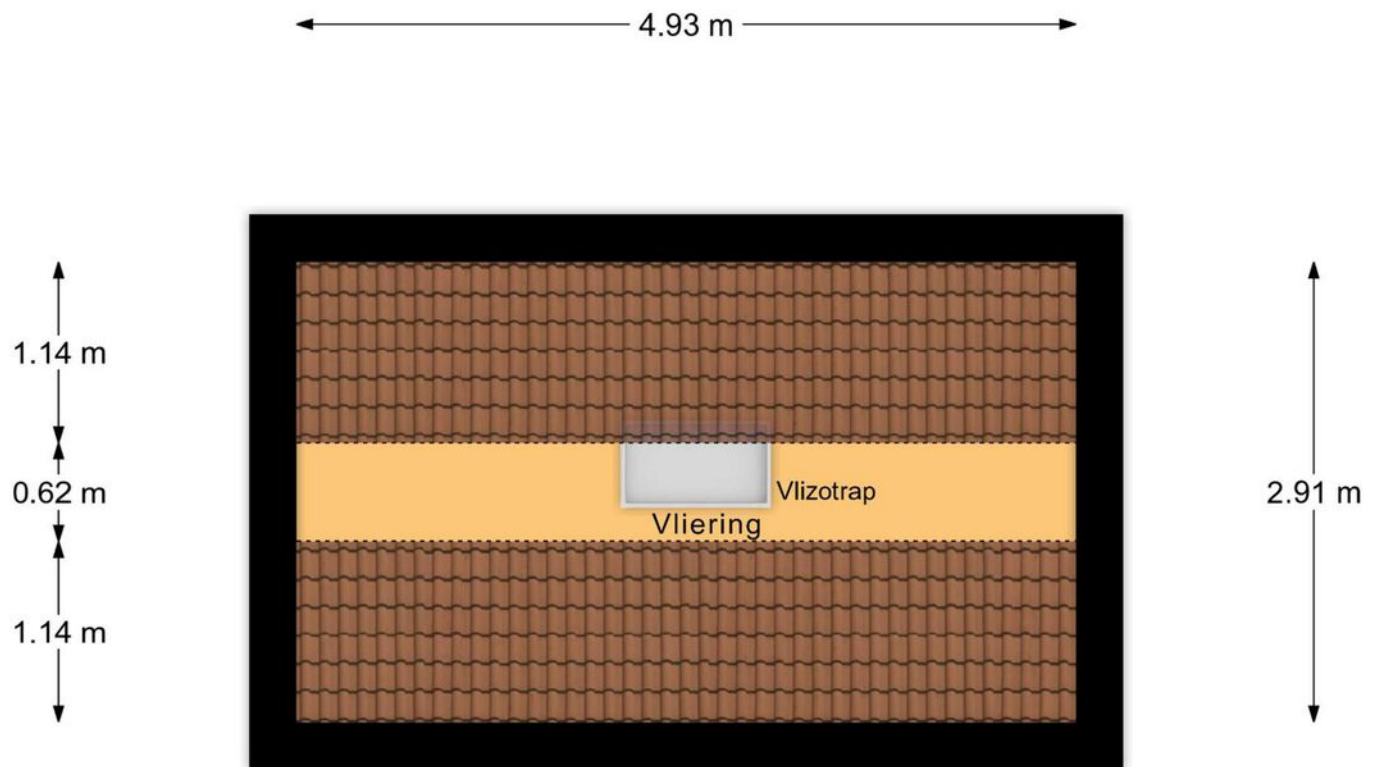
1e Verdieping

# Plattegrond



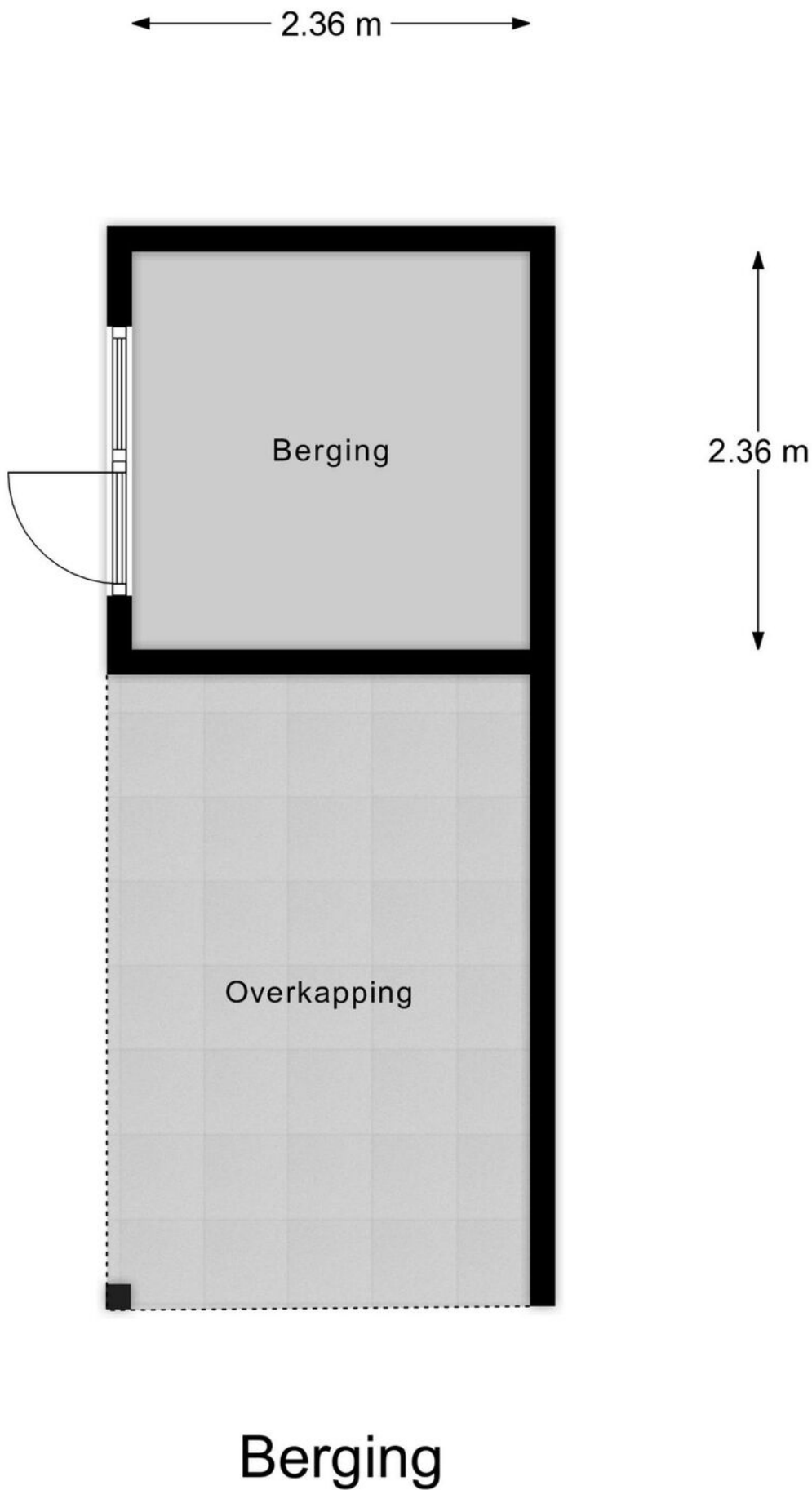
2e Verdieping

## Plattegrond



Vliering

## Plattegrond



# Plattegrond



Begane Grond Tuin

Kadastrale kaart

Uw referentie: Spui20



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

2502

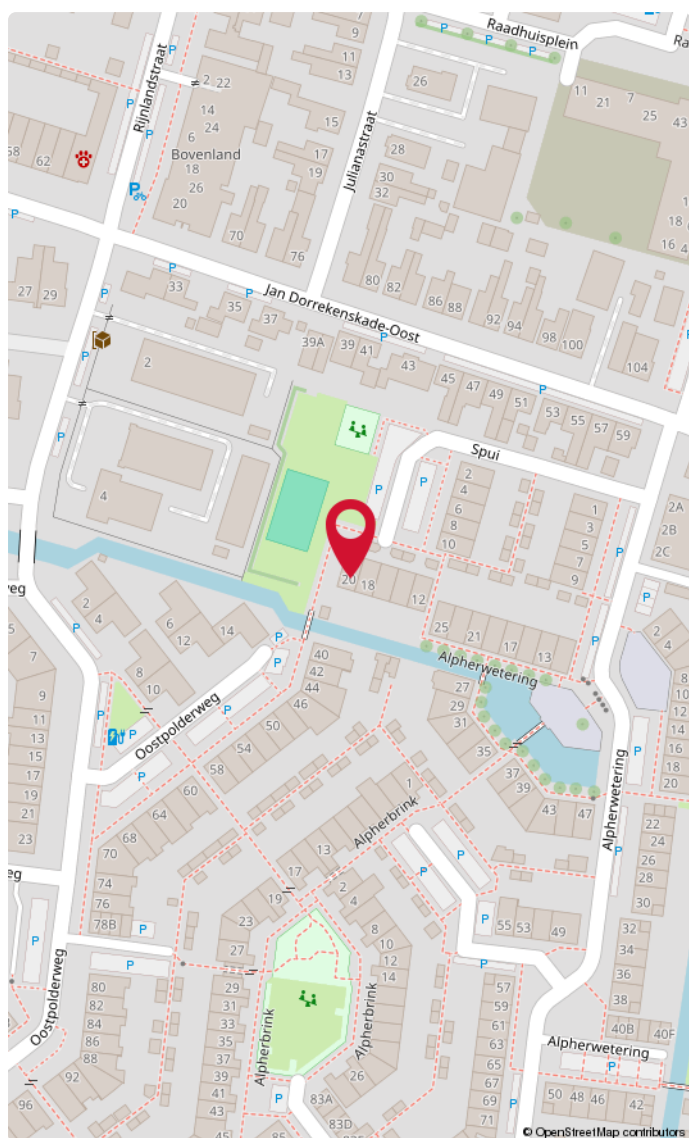
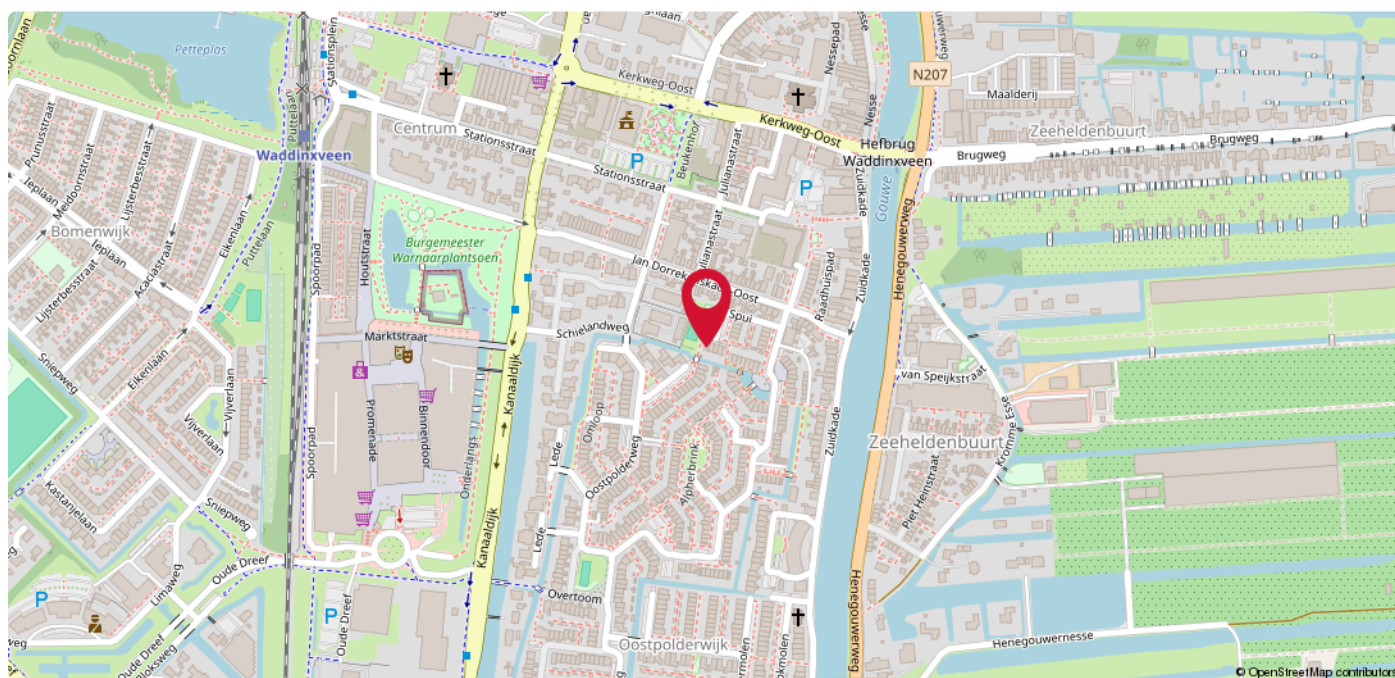
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

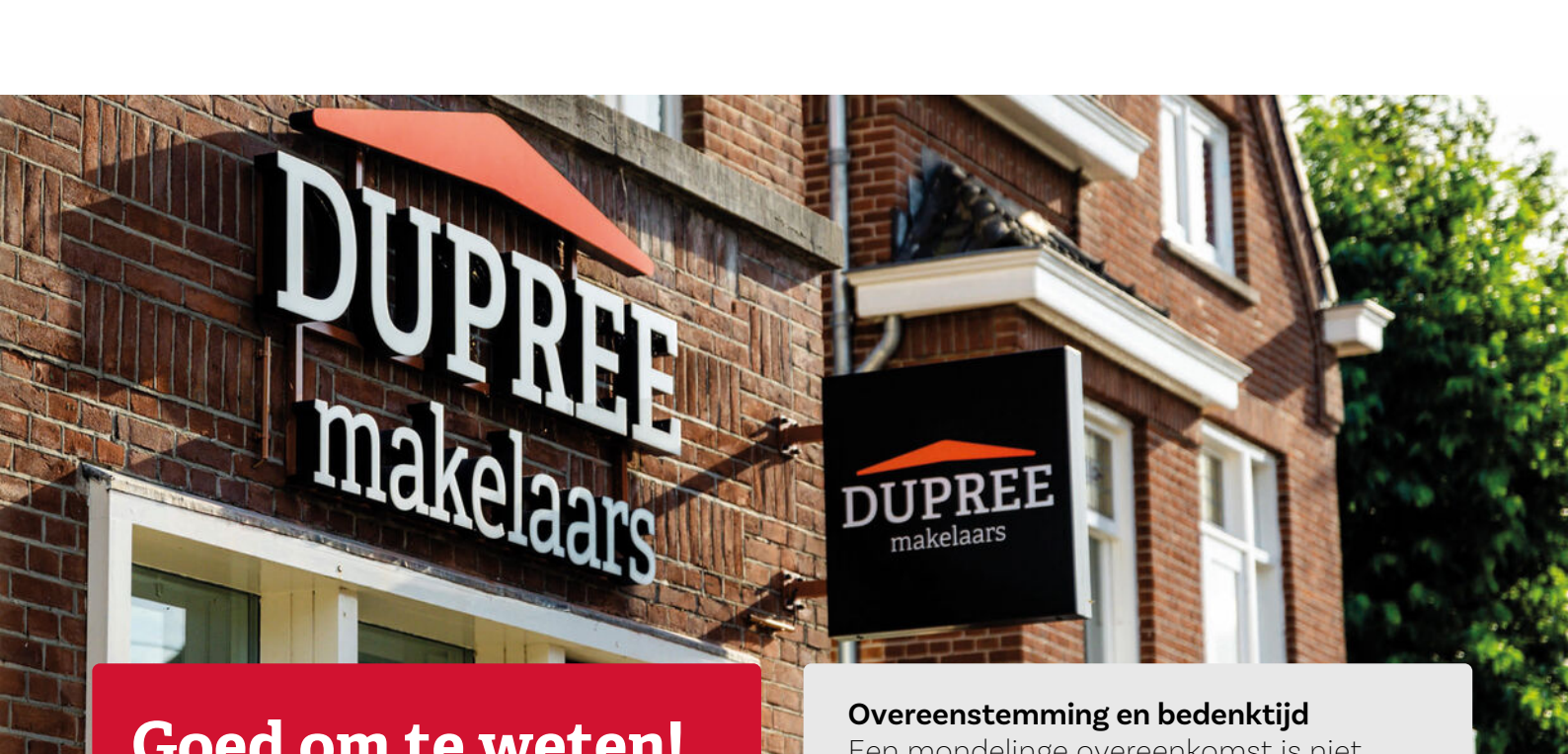
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Locatie



## Waddinxveen

Aan een rustig en kindvriendelijk hofje, op een centrale locatie in Waddinxveen, ligt deze instapklare hoekwoning aan Spui 2



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](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/](http://www.energielabel.nl/woningen/)  
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)





Meer weten?

