

Zuidkade 218

Waddinxveen

€ 435.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
107 m²



Perceeloppervlakte
190 m²



Inhoud
310 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
E



Omschrijving

Deze charmante 2-onder-1-kapwoning ligt op een unieke locatie met prachtig vrij uitzicht. De woning biedt verrassend veel ruimte, sfeer en een fijne tuin op het zuidwesten. In 2017 is de woning volledig gerenoveerd en verduurzaamd en beschikt over een moderne leefkeuken en heeft in 2023 een complete tuinrenovatie ondergaan. Met drie slaapkamers, een ruime en sfeervolle living met authentieke details, een diepe zonnige tuin op het zuidwesten met overkapping én ruime berging.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 107 m²
- Perceeloppervlakte ca. 192 m²
- Grondig gerenoveerd en verduurzaamd in 2017
- Moderne leefkeuken
- Tuin volledig vernieuwd in 2023, op het zuidwesten
- Moderne badkamer en aparte toiletruimte
- Drie slaapkamers met uitzicht, waarvan één met airco-unit
- Veel originele details zoals glas-in-lood en doorkijk naar de keuken
- Vrij uitzicht over rivier De Gouwe
- Instapklaar en sfeervol



Begane grond:

De woning beschikt over een authentieke inpandige entree met een hal, een gerenoveerde meterkast, de trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

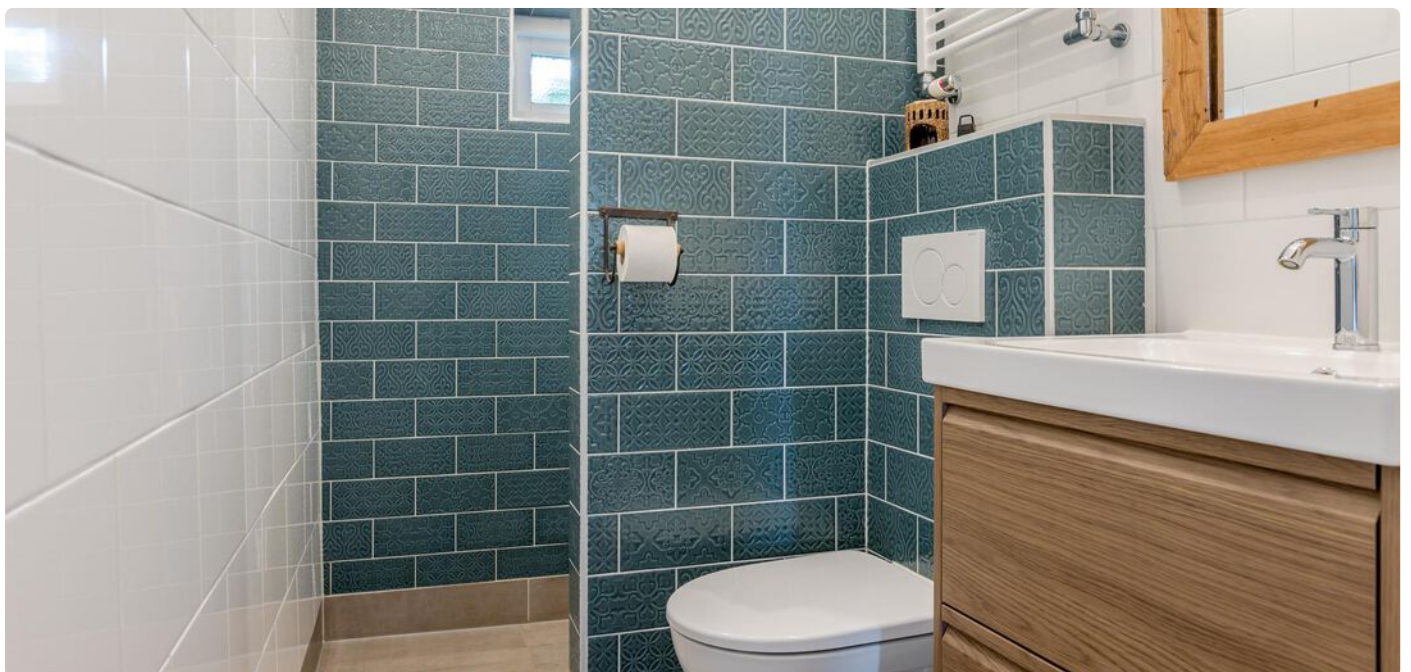
De woonkamer is licht en ruim mede door de hoge plafonds, met voldoende plek voor een royale zit- en eethoek. Authentieke elementen, zoals het glas-in-loodraam en het originele gevelraam als doorkijk van de eetkamer naar de keuken, geven de ruimte extra karakter. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een hoogrendement houtkachel, die niet alleen sfeervol is, maar ook zorgt voor efficiënte bijverwarming in de koudere maanden. Onder de trap bevindt zich een praktische opbergkast.

Aan de achterzijde van de woning ligt de aanbouw met een tweede hal, die toegang biedt tot de keuken en de badkamer. Hier bevindt zich tevens een kleine vliering met de opstelplaats van de cv-ketel.

De moderne leefkeuken is voorzien van een stijlvol keukeneiland en diverse inbouwapparatuur. Deze ruimte nodigt uit om te koken én te leven. Dankzij de directe toegang tot de tuin wordt binnen moeiteloos met buiten verbonden.

De badkamer is in 2018 gemoderniseerd en praktisch ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel, handdoekradiator en toilet.





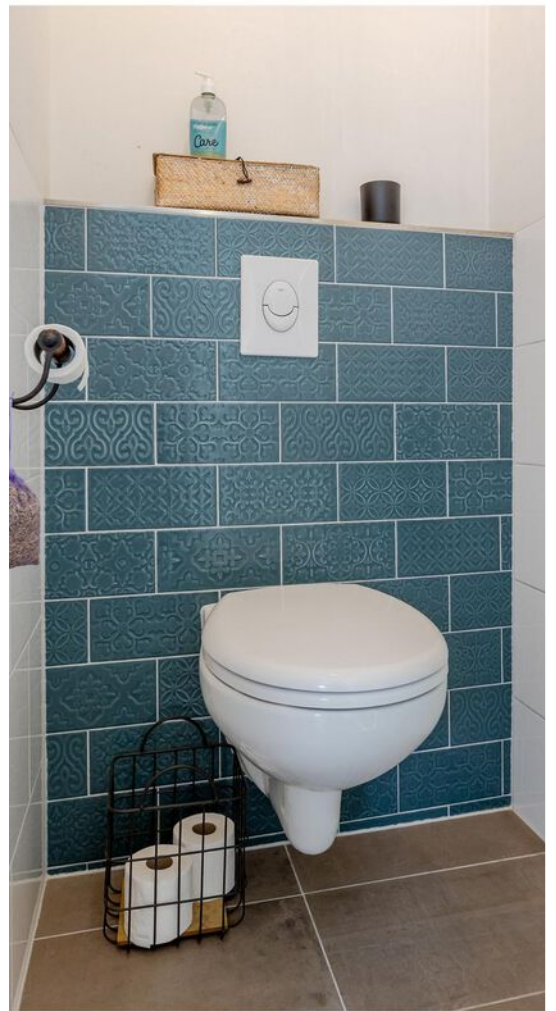
Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een aparte, vernieuwde toiletruimte met een fonteinje. Twee handige bergkasten zorgen voor extra opbergruimte, waarvan één is ingericht met aansluitingen voor de wasmachine en droger, zodat deze praktisch opgeborgen kunnen worden. De ouderslaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt een schitterend uitzicht over water en weilanden. De kamer is voorzien van een vaste kast en een airco-unit, die extra comfort biedt tijdens zowel warme als koude dagen. De tweede slaapkamer, aan de zijkant, heeft een brede dakkapel en een praktische vaste kastenwand. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en kijkt uit over de diepe, groene achtertuin van ongeveer 21m diep.

Tuin, overkapping en berging:

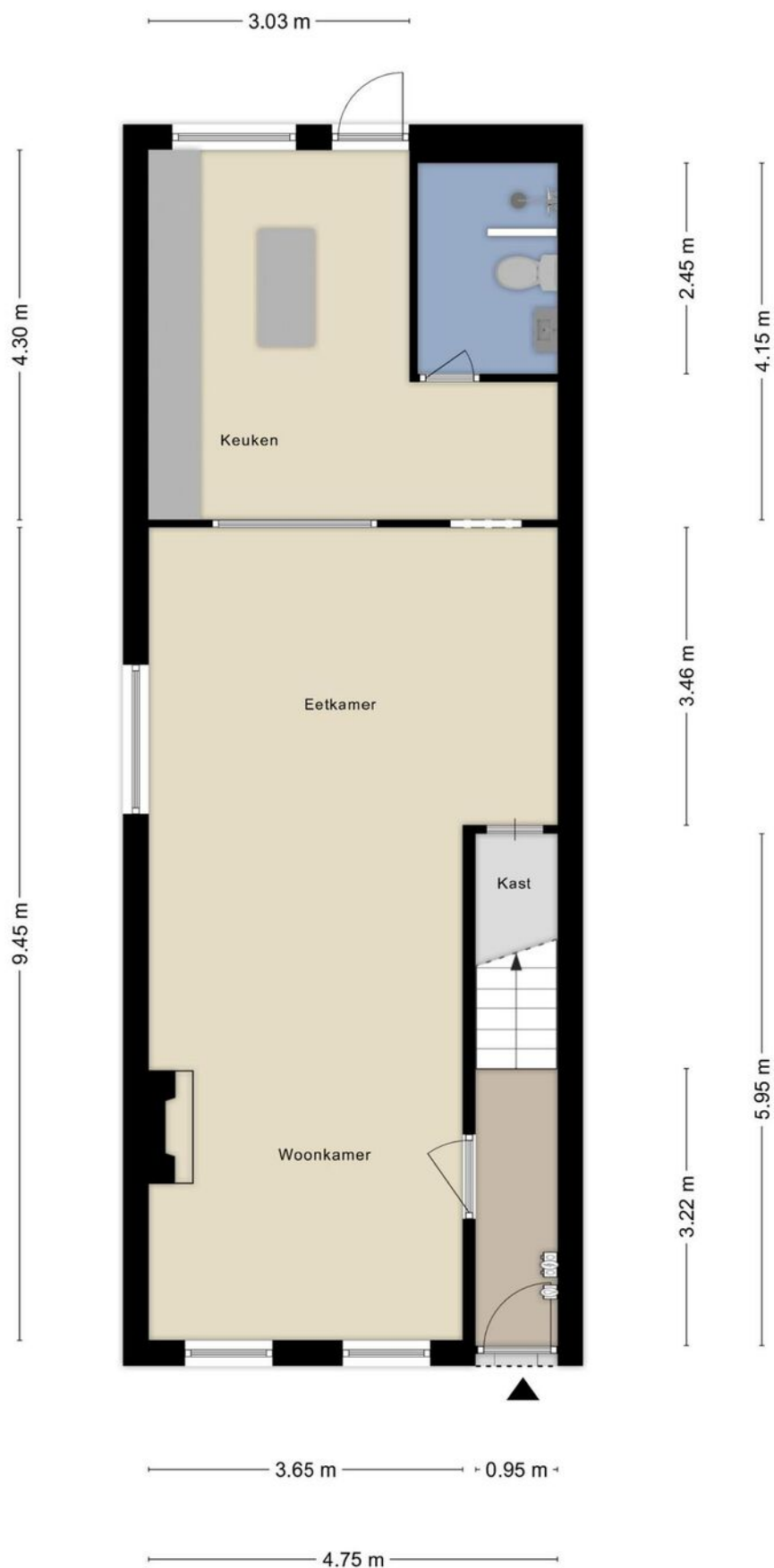
De zuidwestelijk gelegen achtertuin is in 2023 volledig vernieuwd en biedt volop zon tot in de avonduren. Aansluitend aan de keuken ligt een net betegeld terras, dat eenvoudig overdekt kan worden met een schaduwdoek - ideaal voor een loungehoek of een eettafel. Verderop in de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping met elektra – een fijne plek om beschut te genieten van het buitenleven. Naast de overkapping ligt een ruime vrijstaande berging, eveneens voorzien van elektra, ideaal als werkruimte of voor opslag. Achter de berging is nog een extra stukje groen, waar bijvoorbeeld een extra zithoek gecreëerd kan worden.



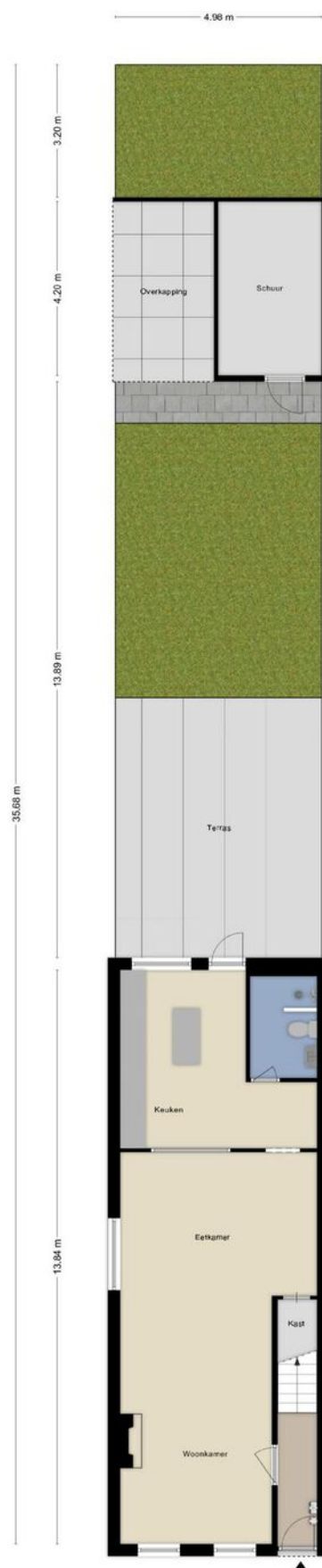




Plattegrond



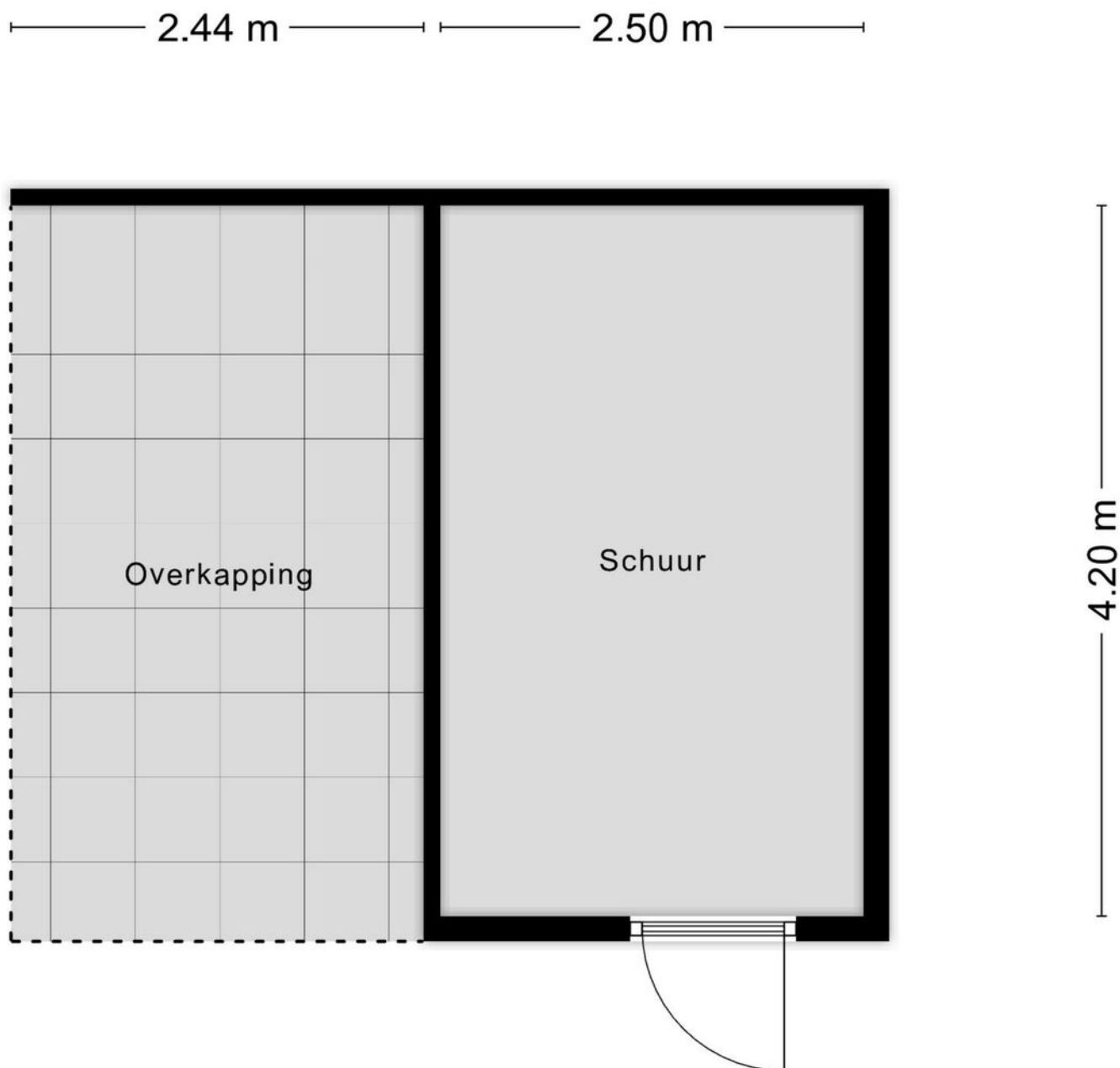
Plattegrond



Plattegrond



▶ Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuidkade 218



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

F

1812

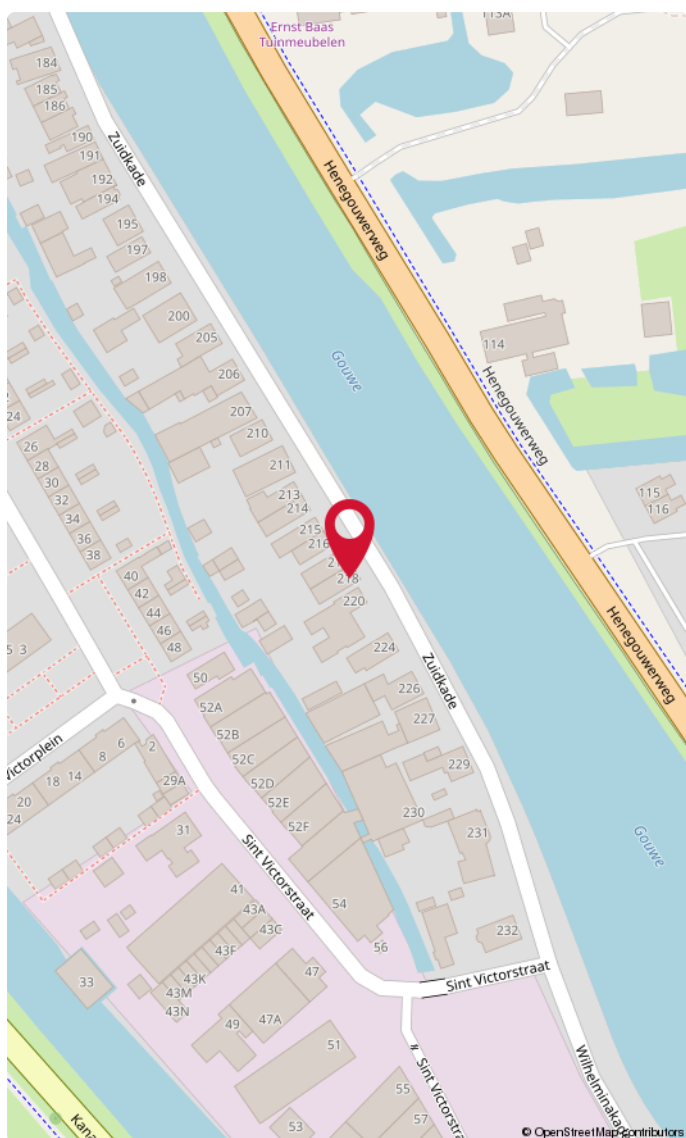
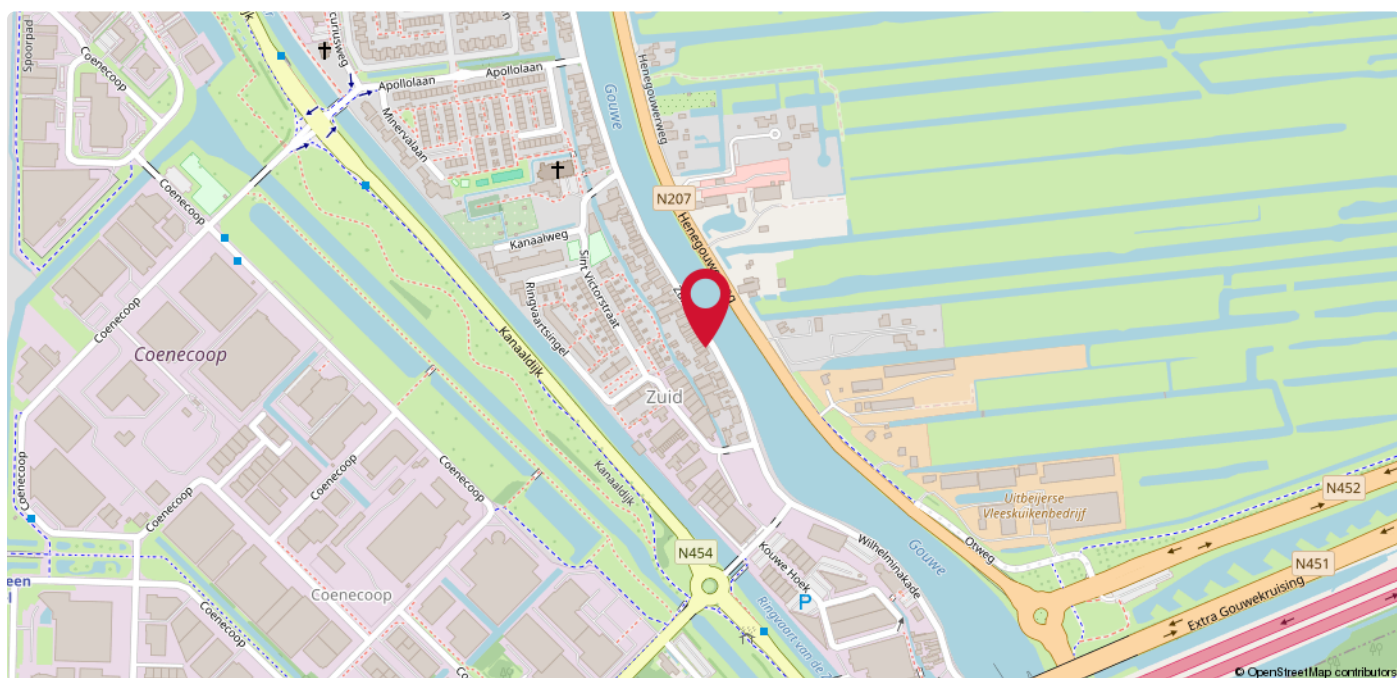
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

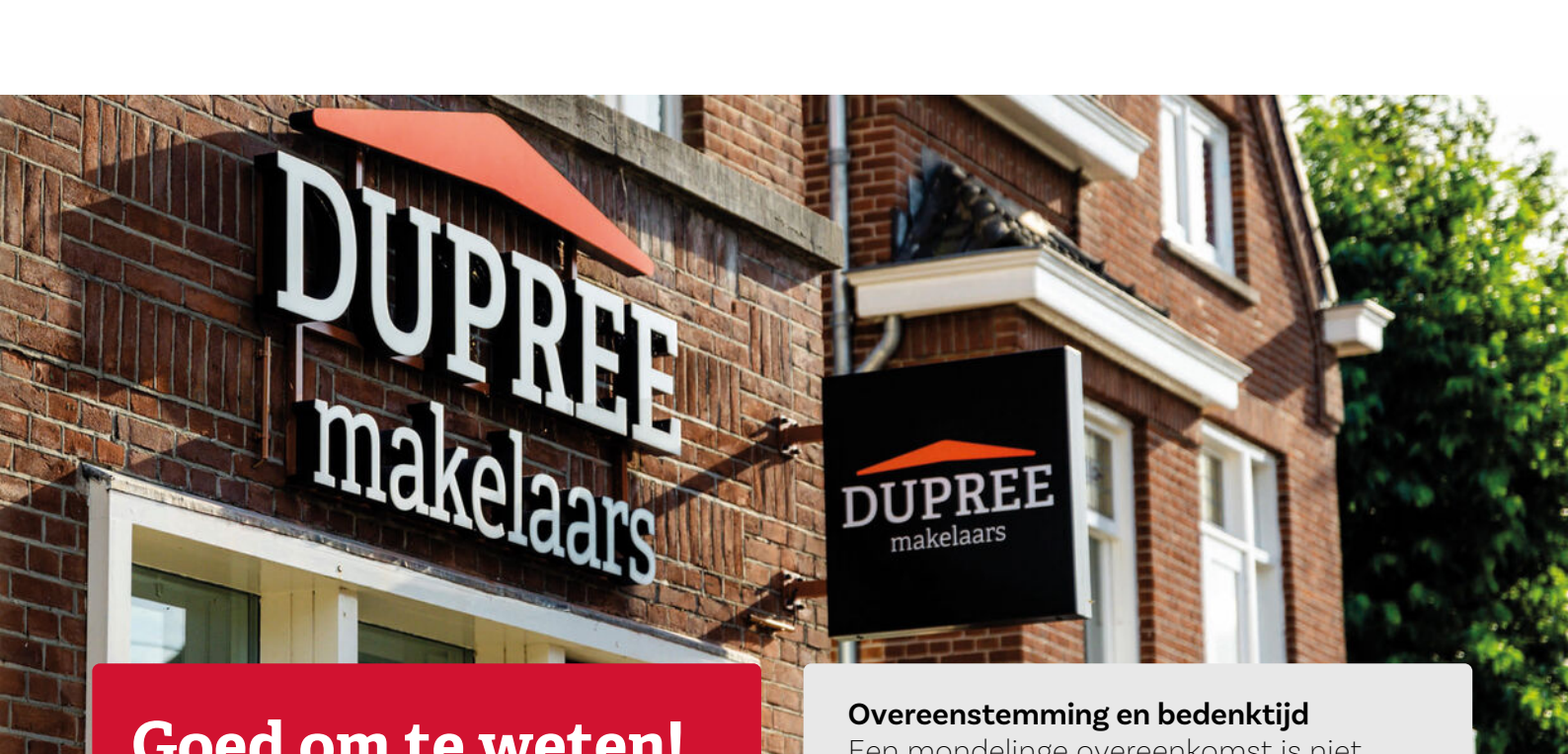


Locatie



Waddinxveen

Ideaal gelegen nabij uitvalswegen en op korte afstand van recreatiegebied 't Weegje.

A photograph of a brick building housing a real estate office. The main sign on the wall reads 'DUPREE makelaars' in large white letters with a red roof icon above 'DUPREE'. A smaller black sign with white text and a red roof icon hangs from the building. 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?

