



DUPREE
makelaars

Ebbenhout 7

Waddinxveen

€ 535.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
93 m²



Perceeloppervlakte
146 m²



Inhoud
383 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
A+++



Omschrijving

Aan de Ebbenhout 7 in Waddinxveen staat deze jonge en strak afgewerkte eengezinswoning van ca. 93 m² woonoppervlakte met een ruime, fraai aangelegde achtertuin met achterom en berging. De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke straat met het herkenbare beeld van rood genuanceerde baksteengevels, grijze kozijnen en terra kleurige dakpannen. De straat is opgezet als een soort binnenplaats waar geen auto's rijden, waardoor het een veilige buurt is om kinderen buiten te laten spelen, bijvoorbeeld in de speeltuin voor de deur. Binnen treft u een lichte living met openslaande tuindeuren, een moderne keuken met inbouwapparatuur, drie volwaardige slaapkamers en een eigentijdse badkamer met dakraam. De zolder over de volle breedte biedt veel extra bergruimte. Achter de tuin ligt een verzorgd binnenterrein met parkeerplaatsen. Instap klaar, energiezuinig en tot in de puntjes verzorgd!



Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 93 m²; perceel met diepe tuin, berging en achterom
- Jonge, energiezuinige bouw; uitstekende isolatie en mechanische ventilatie
- Strakke afwerking: lichte tegelvloer, glad stucwerk, moderne kleuren
- Keuken in mat wit met houtlook werkblad en inbouwapparatuur
- Badkamer met douche, zwevend toilet, dakraam en wasmachine-opstelling
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Grote zolder via vlizotrap, veel bergruimte
- Achter de woning een terrein met parkeerplaatsen, waarvan er 2 bij de woning behoren
- Fijne, rustige woonomgeving met uniforme, karaktervolle architectuur (baksteen, grijze kozijnen, pannendak)

Kortom, zoekt u een instapklare, moderne woning met een diepe tuin en een praktische indeling op een rustige plek in Waddinxveen, dan is Ebbenhout 7 beslist een bezichtiging waard!









Begane grond:

U komt via de grijze voordeur met raam binnen in deze gezellige woning. In de hal vindt u de meterkast, het moderne toilet met fonteintje, kast met warmtepomp en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier loopt u door naar de living met grote vloertegels in licht betonlook, strak gestucte wanden en een prettige plafondhoogte.

Aan de voorzijde ligt de aan twee zijden rechte keukenopstelling in mat wit met greep loze fronten. Het lange werkblad in houtlook biedt veel werkruimte, u beschikt over een inductie kookplaat, afzuigkap, een dubbele hoge kastenwand met onder meer oven en stoomoven, koel/vriescombinatie, quooker en praktische bergruimte. Het raam aan de straatzijde is voorzien van plissés en geeft fijn daglicht tijdens het koken. De zit- en eetkamer bevindt zich tuingericht. Dankzij de brede pui met openslaande deuren en twee hoge zijramen stroomt het licht binnen. De ruimte is neutraal afgewerkt, waardoor u uw meubels moeiteloos een plek geeft. Aan de tuinzijde sluit u aan op het terras, ideaal voor een kop koffie in de ochtendzon of een lange zomeravond met vrienden.



Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt drie goed bemeten, sfeervolle slaapkamers. De kamers zijn rustig van kleur, wat bijdraagt aan het lichte en ruimtelijke gevoel. Twee ervan zijn voorzien van een speelse dakkapel.

De badkamer is eigentijds uitgevoerd met grote, lichte wand- en vloertegels. U vindt hier een ruime douche met glazen wand en zwart profiel, zwevend toilet, houtlook wastafelmeubel met lades en een ronde spiegel met verlichting. Het dakraam zorgt voor veel daglicht en natuurlijke ventilatie. Een wasmachine-opstelling is hier praktisch geïntegreerd.

Zolder:

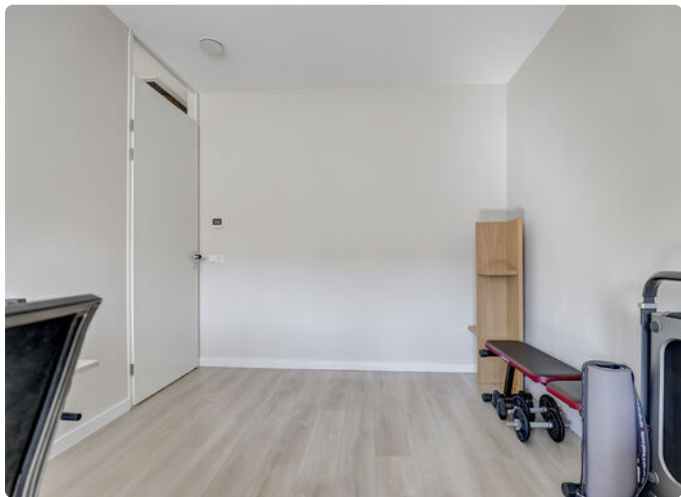
Via een vlizotrap bereikt u de royale zolder over de volle breedte. Door de goede hoogte een ideale plek voor seizoensspullen, koffers en hobby's. Na bouwkundige aanpassingen is het mogelijk om hier een slaapkamer te realiseren.

Tuin:

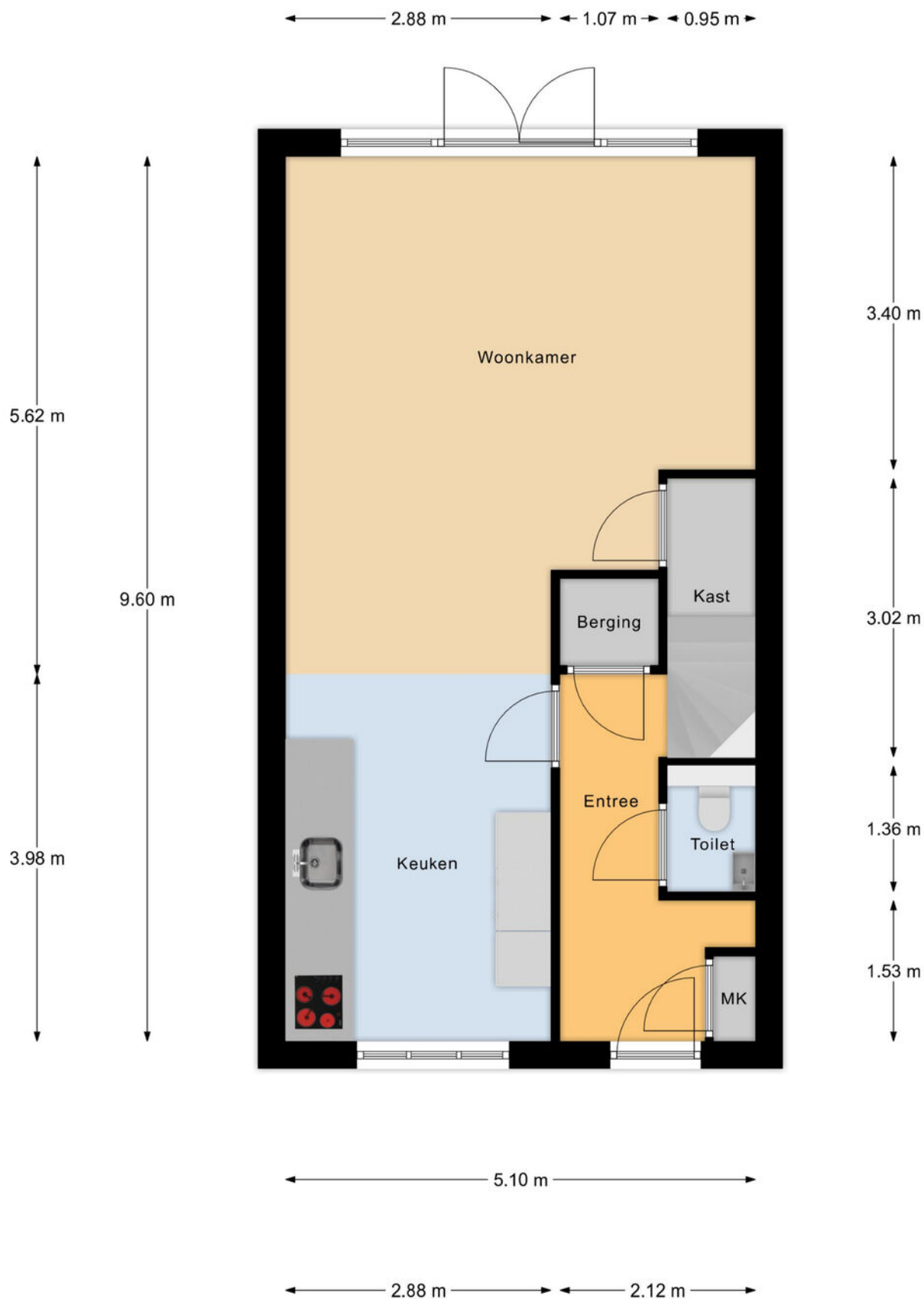
De achtertuin is smaakvol aangelegd met een royaal terras direct achter de woning, een slingerend pad in licht grind en groene borders met vaste beplanting. De houten schutting zorgt voor privacy. Achterin staat een vrijstaande berging en via de achterom bereikt u het verzorgde binnenterrein met parkeerplaatsen. De tuin meet fijn in de diepte waardoor u op meerdere momenten van de dag een prettige zitplaats vindt!







Plattegrond



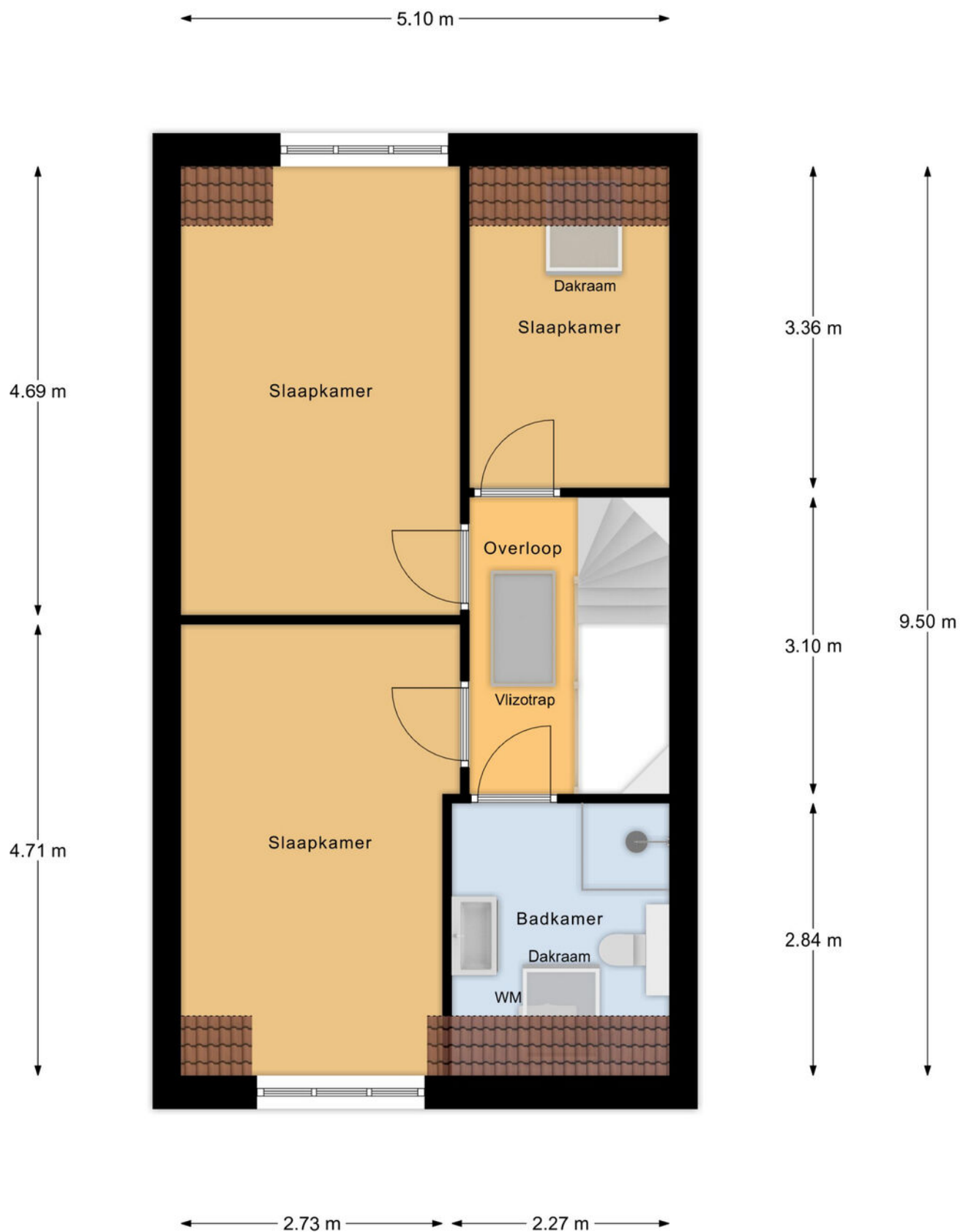
Begane Grond

Plattegrond



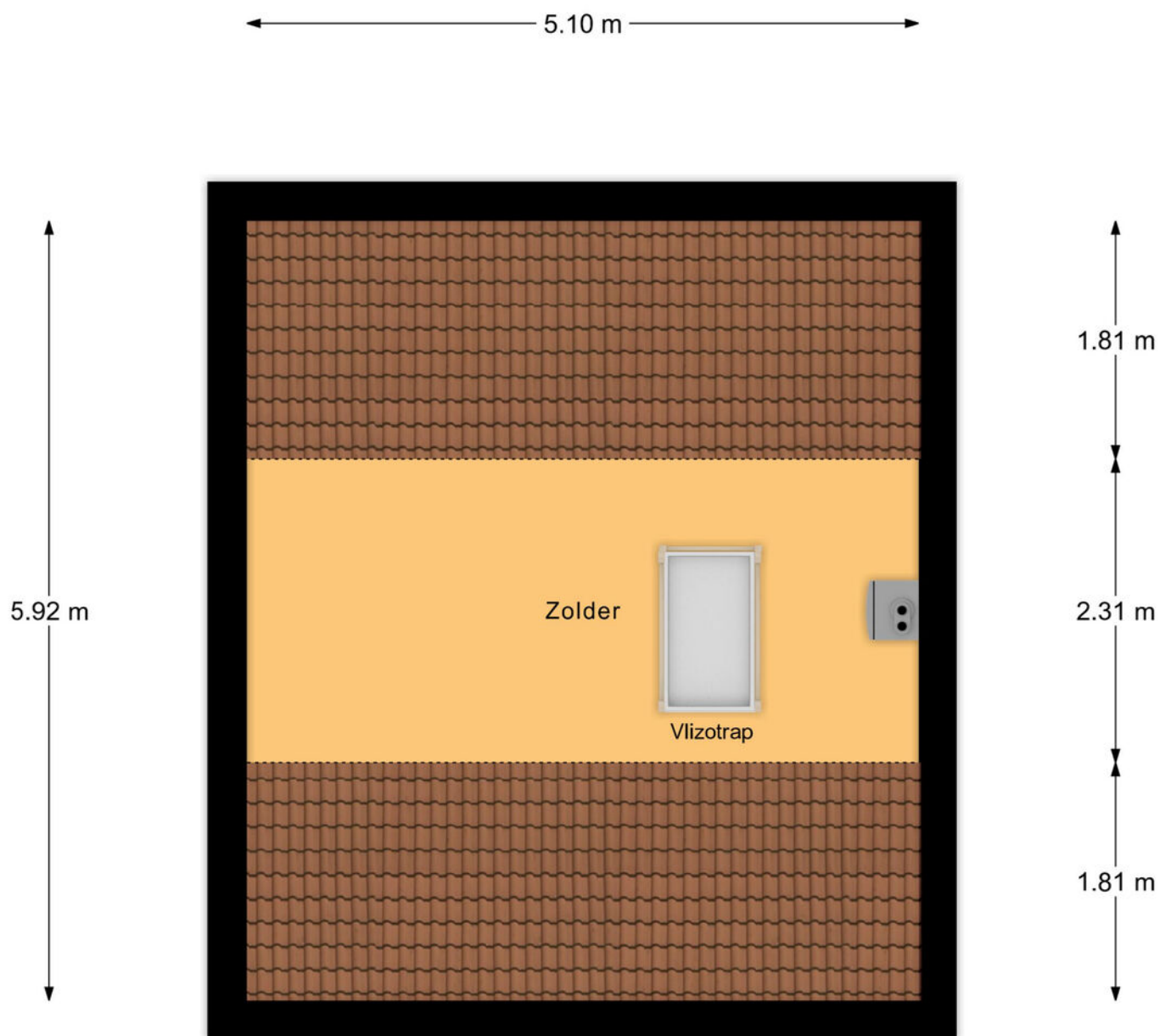
Begane Grond Tuin

Plattegrond



1e Verdieping

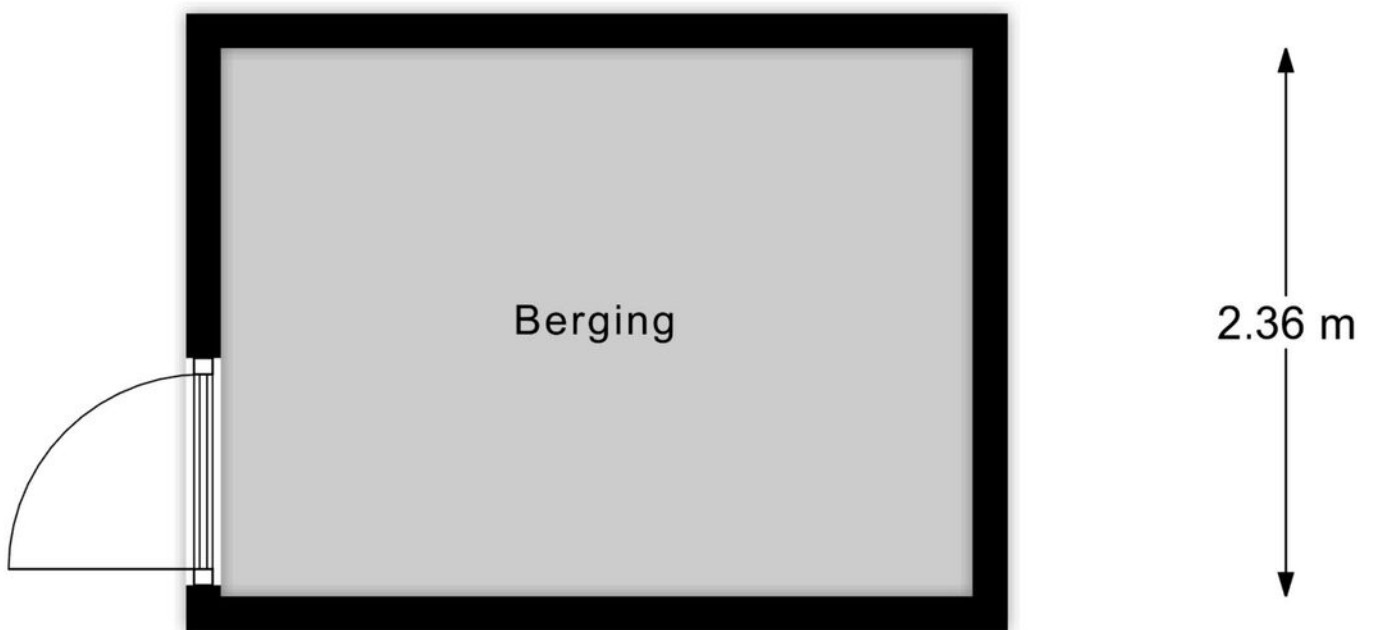
Plattegrond



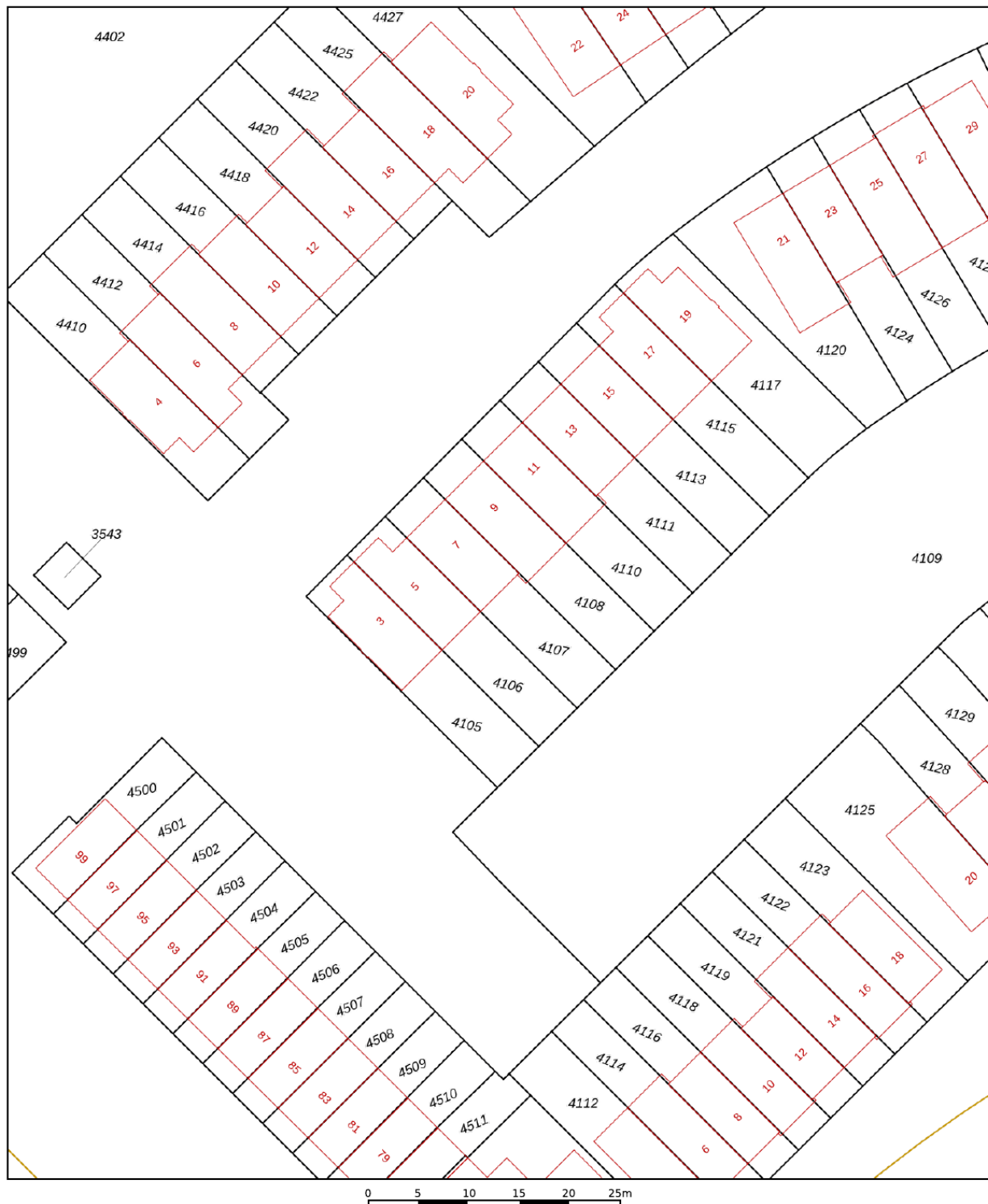
Zolder

› Plattegrond

← 3.24 m →



Berging



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

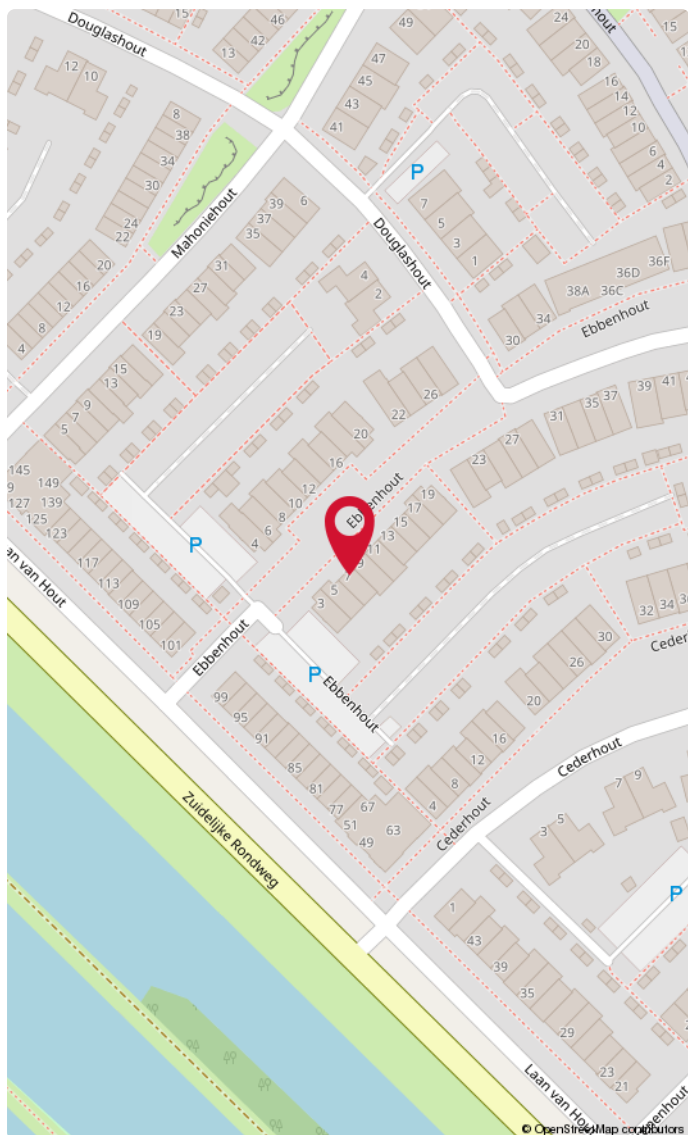
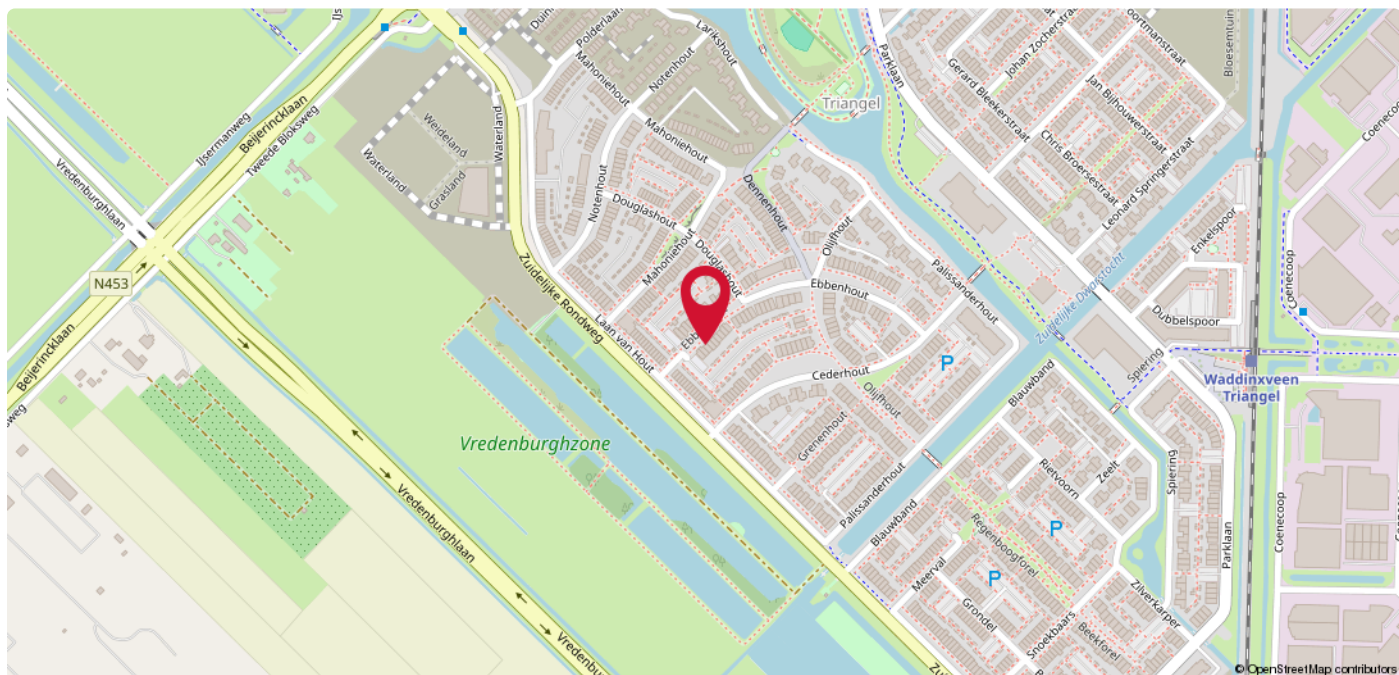
E

4107

kadaster

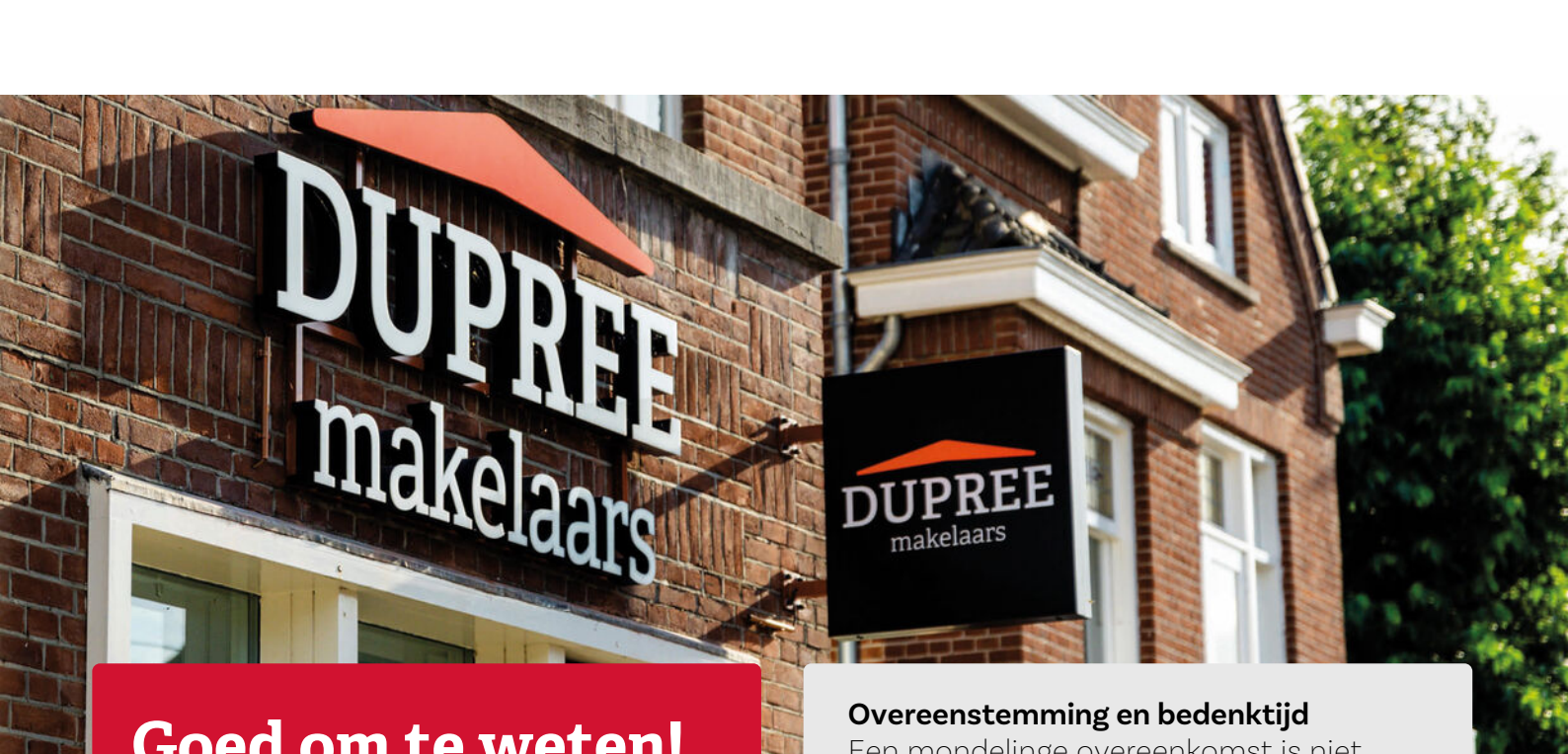


Locatie



Waddinxveen

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke straat met het herkenbare beeld van rood genueanceerde baksteengevels, grijze kozijnen en terra kleurige dakpannen. De straat is opgezet als een soort binnenplaats waar geen auto's rijden, waardoor het een veilige buurt is om kinderen buiten te laten spelen, bijvoorbeeld in de speeltuin voor de deur.

The image shows the exterior of a brick building housing a real estate office. A large, white, three-dimensional sign on the wall reads 'DUPREE makelaars'. Above the sign is a small orange roof-like graphic. To the right, a black rectangular sign with a white border also features the 'DUPREE makelaars' logo and text, with the same orange roof graphic above it. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible on the right side of the frame.

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?

