

Ebbenhout 38 F

Waddinxveen

€ 295.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
46 m²



Perceeloppervlakte
4 m²



Inhoud
155 m³



Aantal kamers
2



Energielabel
A+++



Omschrijving

Dit fraaie 2-kamerappartement van circa 46 m² bevindt zich in een kleinschalig, stijlvol appartementencomplex in jaren '30-stijl met een eigentijdse afwerking. De woning beschikt over een moderne keuken, een ruime slaapkamer, een verzorgde badkamer en een zonnig balkon met uitzicht over het groen. Dankzij de verzorgde afwerking en de gunstige ligging nabij winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen is dit appartement ideaal voor starters, singles of stellen die comfortabel willen wonen zonder te hoeven klussen.

Bijzonderheden:

- De woning is voorzien van een warmtepompinstallatie, vloerverwarming en koeling
- Instapklaar en uitstekend onderhouden
- Moderne keuken en badkamer
- Gezamenlijke fietsenberging
- Actieve Vereniging van eigenaren, bijdrage € 94,00 per maand
- Energielabel A+++
- Balkon met vrij uitzicht
- Centrale ligging nabij winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen



Begane grond:

Via de gezamenlijke entree met bellentableau en intercominstallatie betreedt je het nette trappenhuis. Hier bevindt zich tevens de ruime, gezamenlijke fietsenberging waar je je fiets veilig kunt stallen.

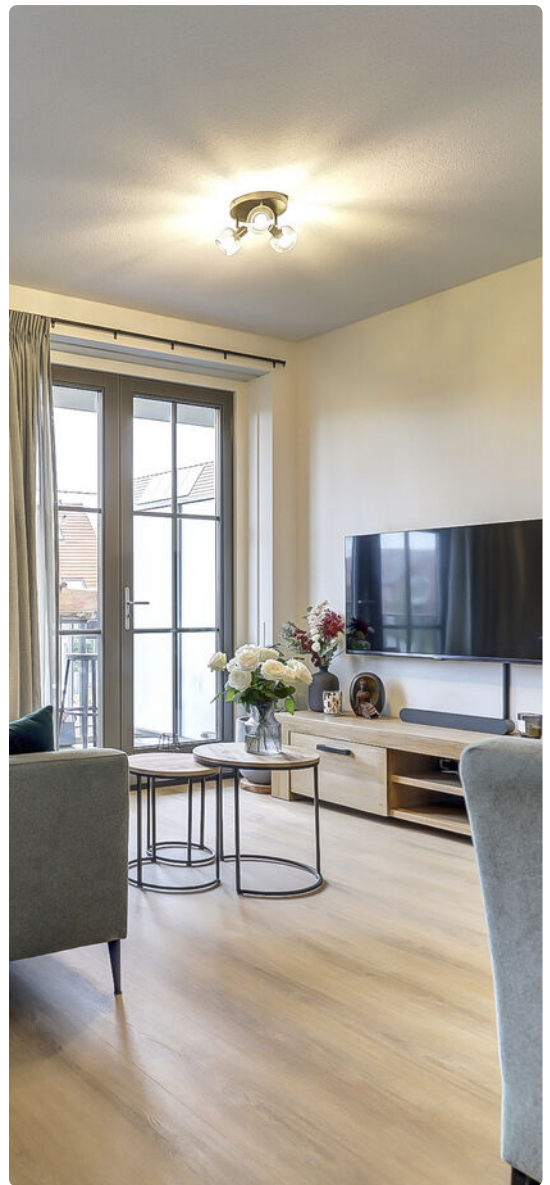
Eerste verdieping:

Bij binnenkomst kom je in de hal, die toegang biedt tot alle vertrekken. De woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning. Grote raampartijen en openslaande deuren naar het balkon zorgen voor veel licht en een ruimtelijk gevoel.

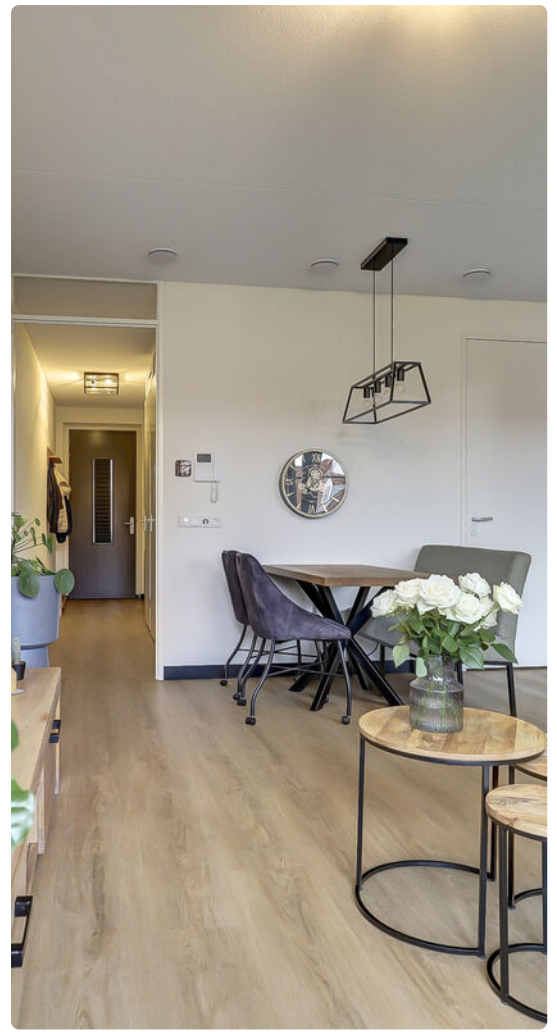
De woonkamer is praktisch ingedeeld en stijlvol afgewerkt met een lichte PVC vloer, gladde wanden en een moderne uitstraling. Er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een eettafel.

De open keuken heeft een strak ontwerp in grijs betonlook met zwarte en RVS-accenten. De keuken is uitgerust met moderne inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en spoelbak met mengkraan. Een ideale plek voor wie graag kookt in een moderne omgeving.

De slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast.









De badkamer is modern en compleet met witte wandtegels en antraciet vloertegels. Er is een ruime inloopdouche met glazen wanden, een zwevend toilet, een wastafelmeubel met spiegelkast en een designradiator. Alles is keurig onderhouden en klaar voor gebruik.

Daarnaast is er een praktische bergkast met aansluiting voor wasmachine en droger, evenals de opstelling van de technische installaties.

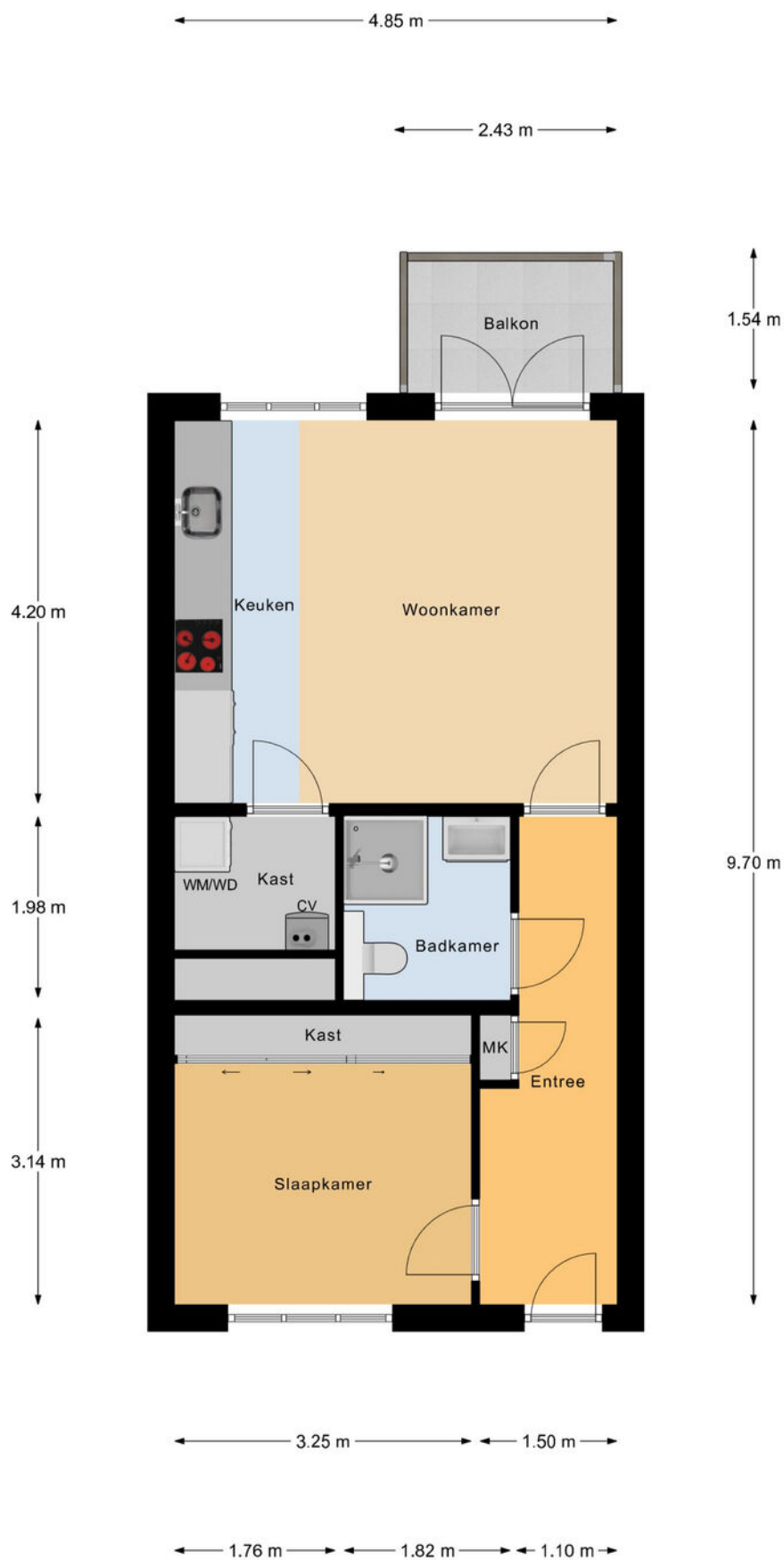
Balkon:

Vanuit de woonkamer stap je het balkon op, waar je kunt genieten van rust en uitzicht over de charmante straat en het omliggende groen. Een fijne plek om te ontspannen met een kop koffie of een drankje. De houten bar met barkrukken geeft het balkon extra sfeer.





Plattegrond



Appartement

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ebbenhout 38F



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

4453

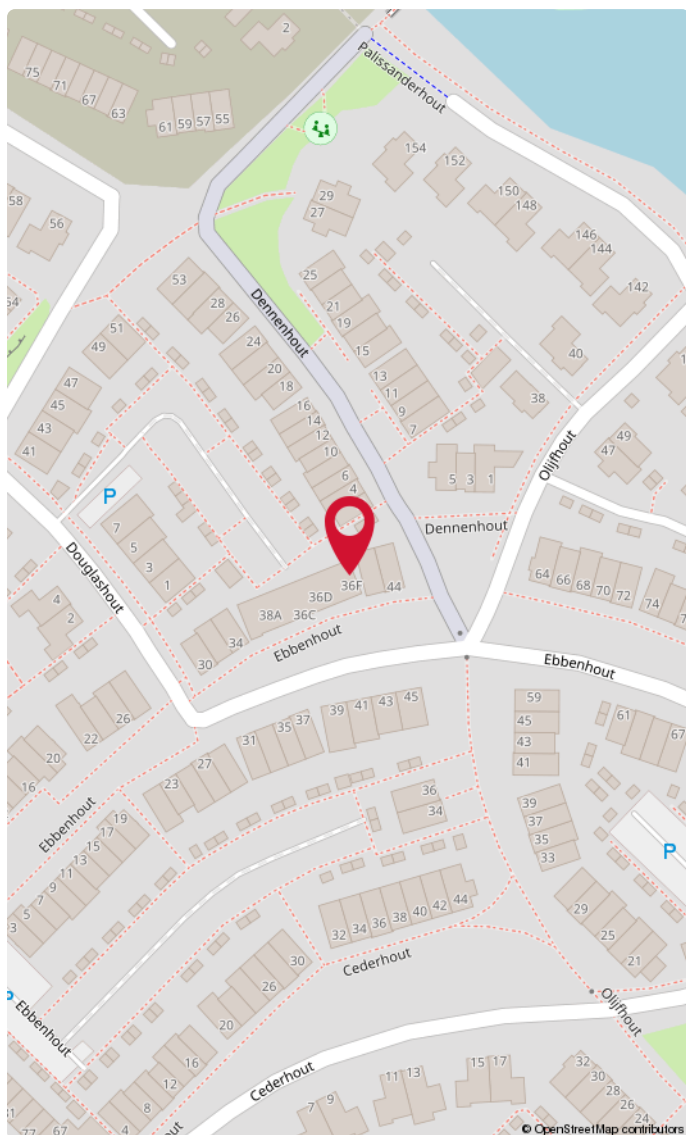
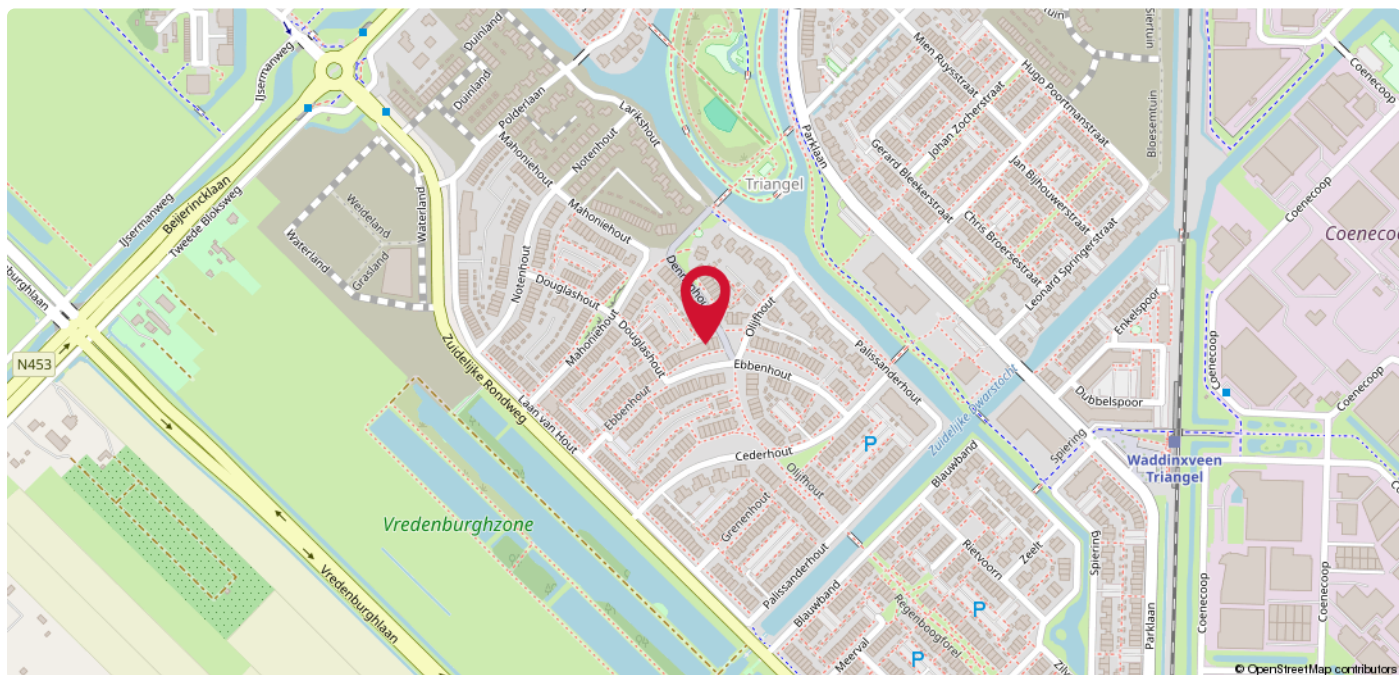
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 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

Gunstige ligging nabij winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen.

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 displays the 'DUPREE makelaars' logo, featuring the same orange roof graphic. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible in the background on the right.

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?

