

**TE KOOP**

Binnendoor 12, Waddinxveen

€ 479.000 k.k.





## Kenmerken



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



Buitenruimte  
**28**



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



Aantal kamers  
**4**



Energielabel  
**A**

## Omschrijving

Super verzorgd, duurzaam en comfortabel 4-kamerappartement gelegen in het centrum van Waddinxveen met drie ruime slaapkamers, ruime badkamer, luxe keuken en een heerlijk terras grenzend aan de groene binnentuin. Het appartement is gelegen boven de winkels, op een prachtige plek met uitzicht op het Gouweplein. De hoofdentree is gelegen aan de Binnendoor en is voorzien van een lift die uitkomt op het niveau van de binnentuin.

- Comfortabel en duurzaam appartement (energielabel A);
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en -koeling;
- Ruim en zonnig terras op het Oosten met zon tot ver in de middag;
- Gezamenlijke binnentuin;
- Privéparkeerplaats in de bewoners garage (parkeerplaats nummer 91);
- Eigen berging in de onderbouw afmetingen ca. 3,33 x 1,60m;
- VvE kosten woning ca. € 192,- per maand;
- VvE kosten parkeergarage ca. € 42,- per maand;
- Oplevering in overleg, kan eventueel op korte termijn.



Gemeenschappelijk: Gesloten portiek met aan de buitenzijde een bellentableau met video-intercom en de brievenbussen. Centrale hal met trappenhuis en liftinstallatie naar de dekwoningen en garage. In de onderbouw onder het appartementencomplex heeft u een berging en een privéparkeerplaats in de afgesloten parkeergarage.

#### Eerste verdieping:

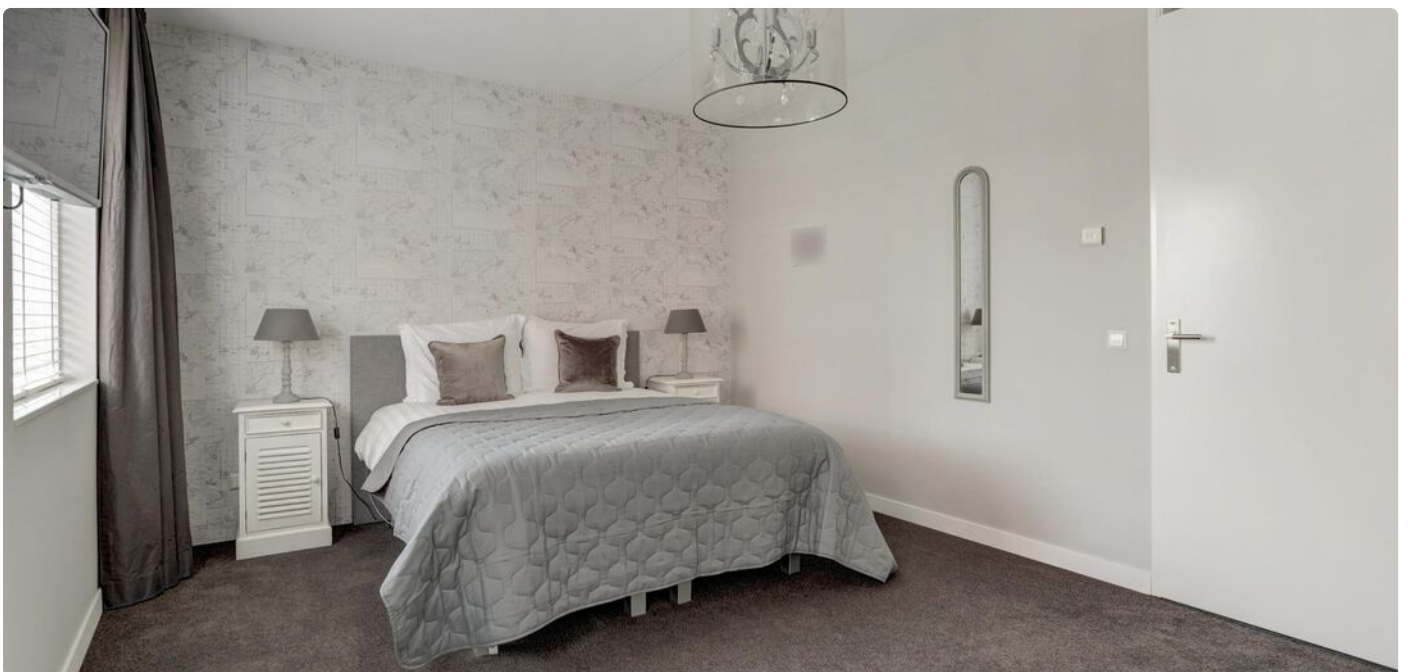
Bij aankomst op de eerste verdieping loopt u door de prachtige binnentuin en bereikt u via het eigen terras de voordeur van de woning. Ruime hal met garderobe, meterkast en half betegelde toiletruimte. De woonkamer is v.v. een mooie PVC-vloerafwerking, strakke wanden en tweemaal openslaande deuren met een frans balkon met uitzicht op het Gouweplein. De luxe keuken met hardstenen blad bevindt zich aan de voorzijde van het appartement in twee rechte opstellingen en is v.v. diverse inbouwapparatuur, te weten een koel/vries-combinatie, inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron en een vaatwasser.

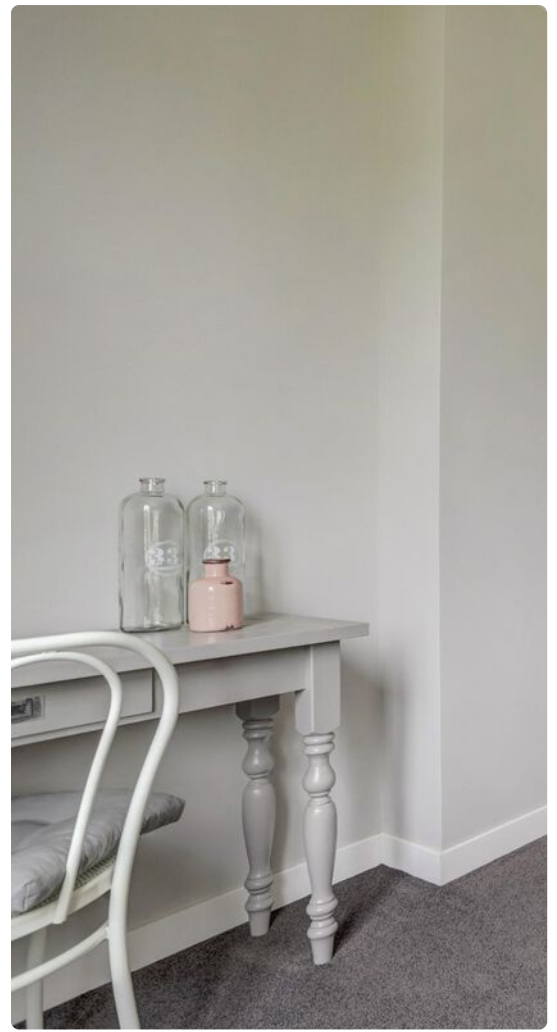
#### Tweede verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De vloerafwerking in de slaapkamers is een mooi hoogpolig tapijt. De slaapkamers worden gescheiden door de badkamer en inpandige berging met de aansluitingen voor de wasapparatuur. Op de overloop is nog een bergkast met de WKO-installatie. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloofdouche, hangend toilet en een wastafel in meubel.

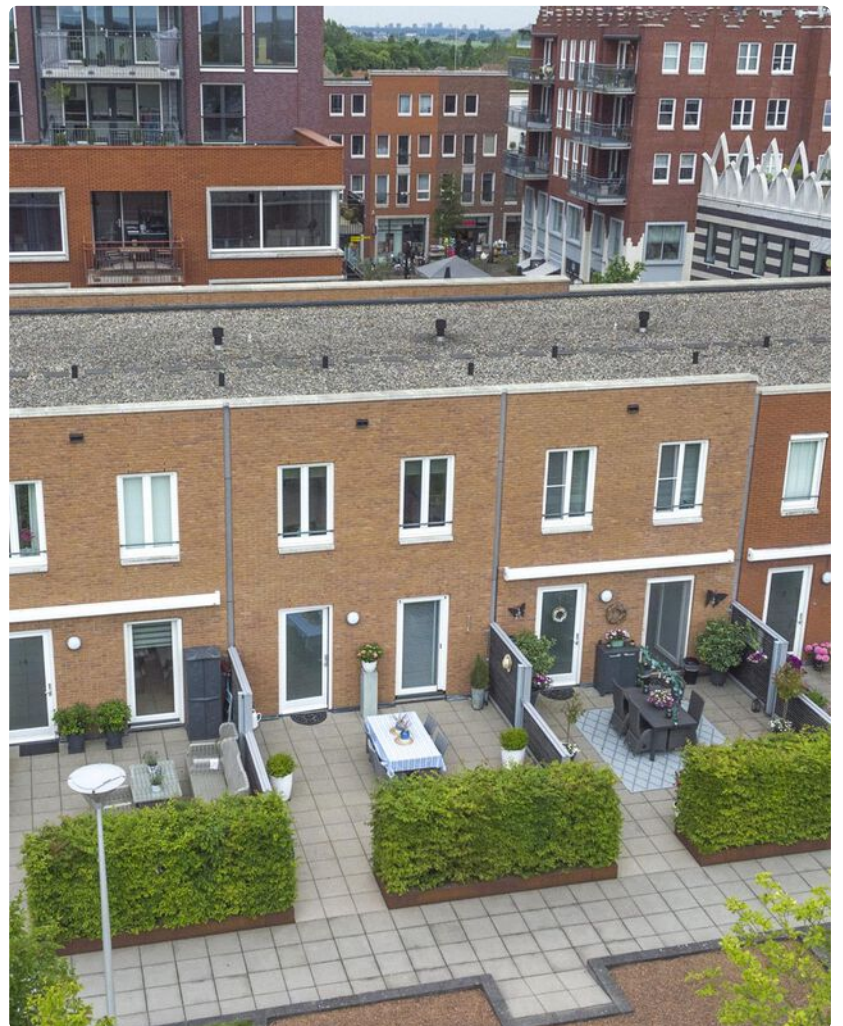




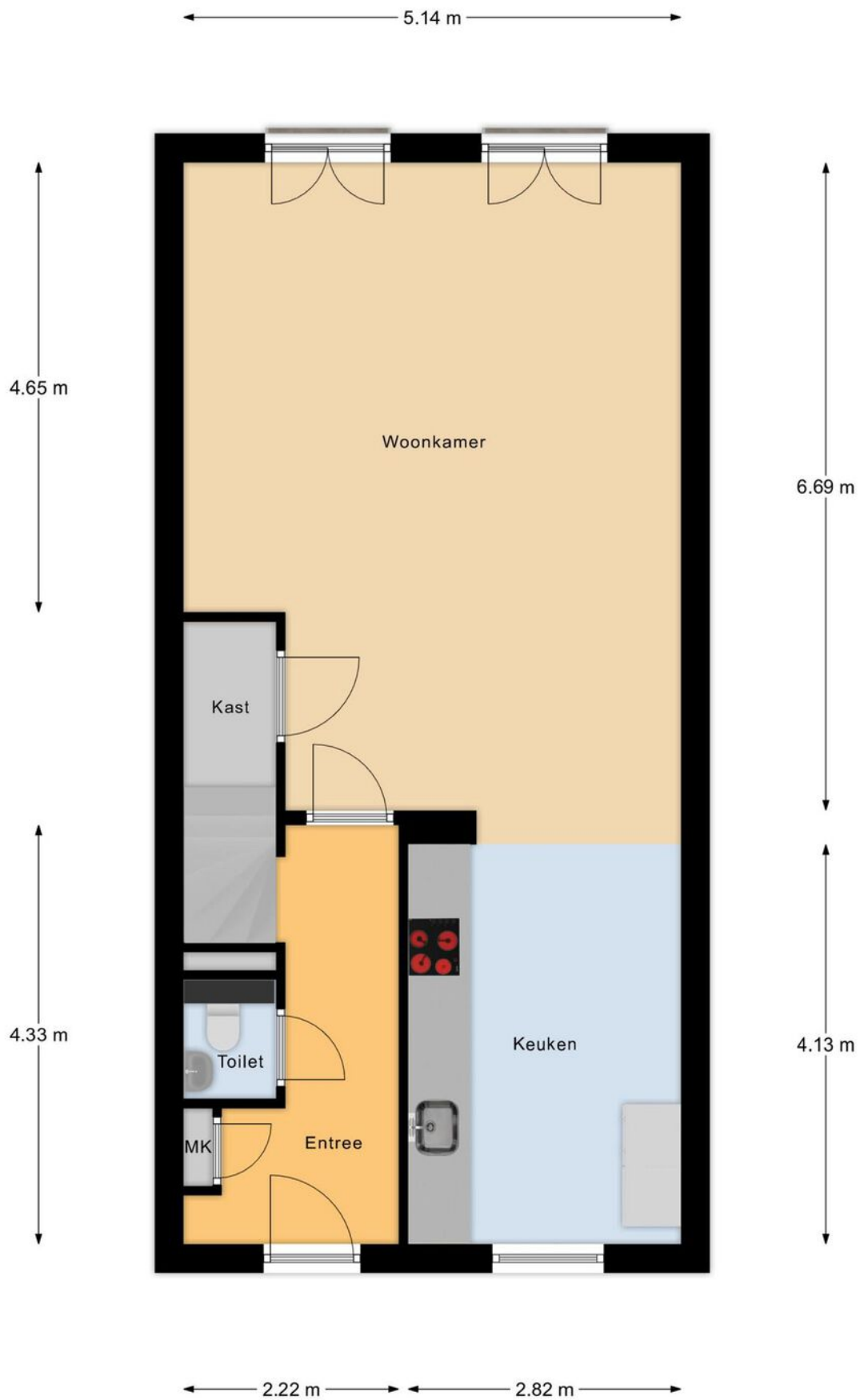








# Plattegrond



Verdieping 1



# Plattegrond



Verdieping 2



# ▶ Plattegrond


← 1.60 m →



↑  
3.33 m  
↓

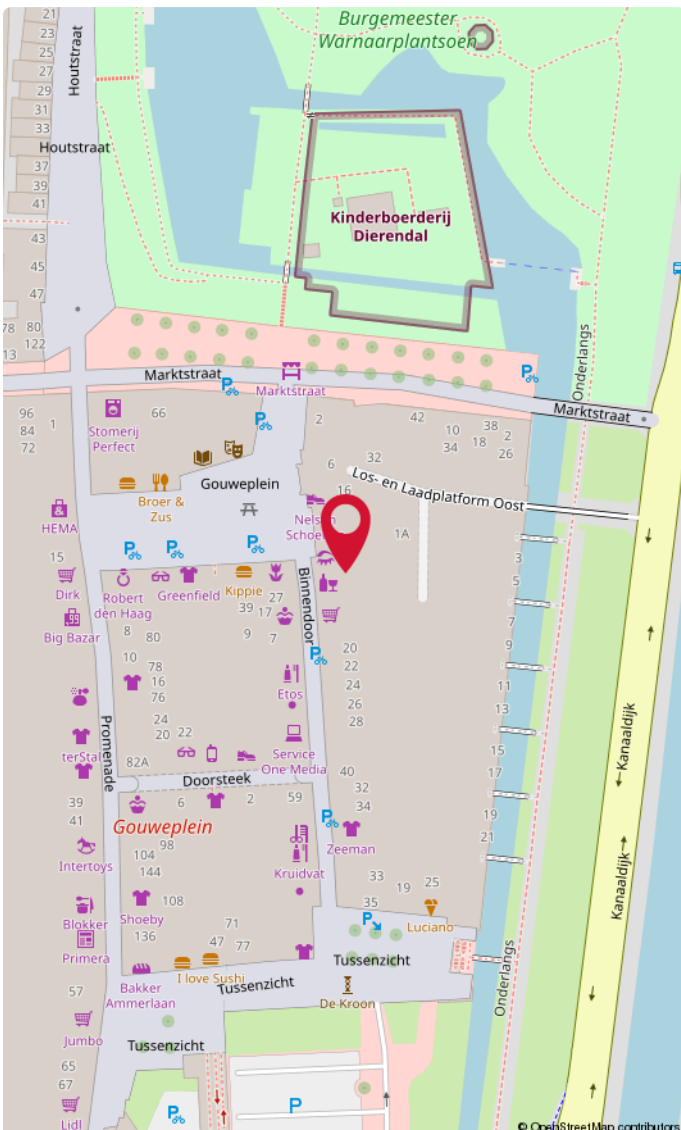
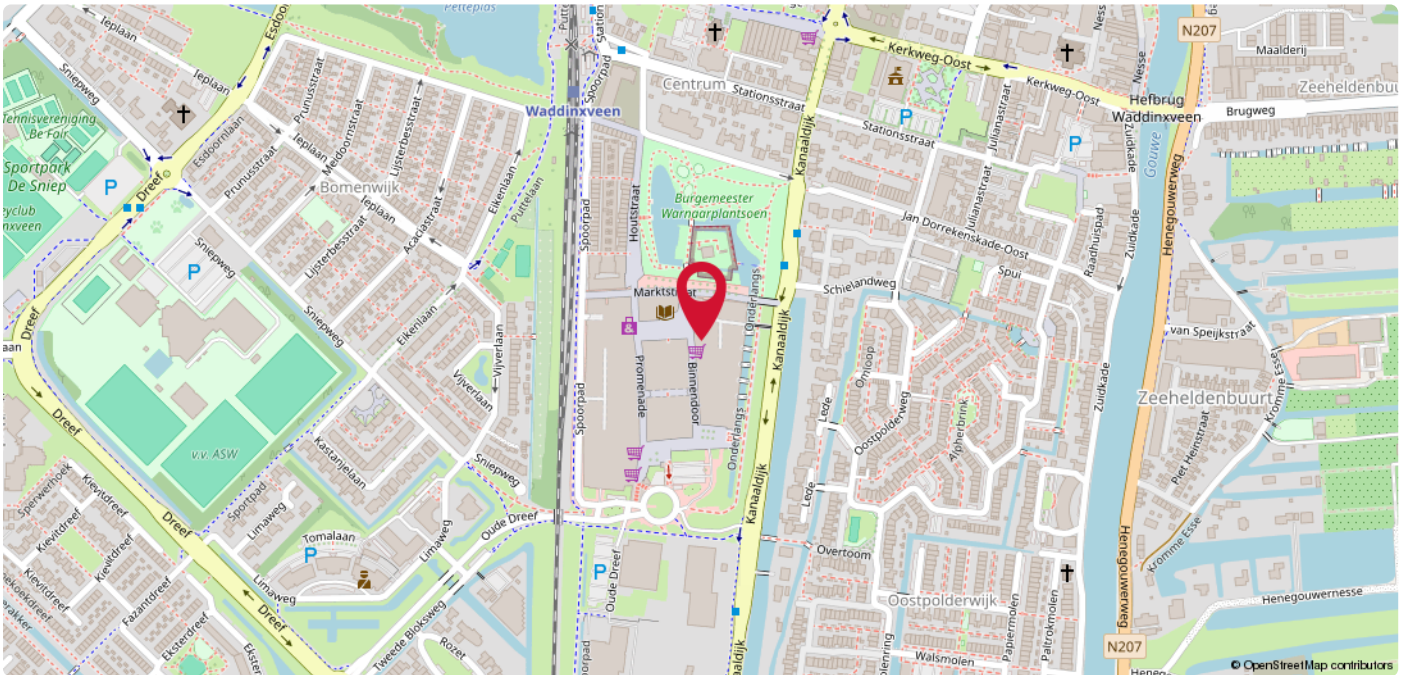
Berging



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voer een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Waddinxveen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3138</p> <p>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.</p>	
---	--	---



# Locatie



## Waddinxveen

Het appartement is gelegen boven de winkels, op een prachtige plek met uitzicht op het Gouweplein. De hoofdentree is gelegen aan de Binnendoor en is voorzien van een lift die uitkomt op het niveau van de binnentuin. De ligging is uitstekend te noemen, midden in het centrum en het openbaar vervoer op loopafstand.

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign is mounted on the wall and has a red roof-like shape above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo is hanging from a pole.

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





**DUPREE**  
makelaars

Meer weten?

