



**TE KOOP**

Overtoom 21, Waddinxveen

€ 495.000 k.k.

## Kenmerken



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



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



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



Aantal kamers  
**5**



Energielabel  
**A++**



## Omschrijving

Deze duurzame (energielabel A++) hoekwoning met garage en berging is gelegen in een rustige woonomgeving. Met drie ruime slaapkamers, een lichte woonkamer, zolder, berging en fijne achtertuin biedt dit huis alle mogelijkheden om er een fijn thuis van te maken! Deze woning heeft een ideale ligging met uitstekende bereikbaarheid.

Bijzonderheden:

- Mogelijkheid voor parkeren aan de voorzijde van de woning voor 2 auto's;
- Royale garage met bergvloering;
- De woning heeft energielabel A+++;
- Airconditioning in de woonkamer;
- Voorzien van 24 zonnepanelen;
- Zonnige brede achtertuin met achterom;
- Gelegen in een woonerf met speeltuintje schuin tegenover de woning;
- Oplevering in overleg.



Begane grond: Entree met toegang tot de berging aan de voorzijde die is voorzien van elektriciteit, deze berging ook bereikbaar via oprit, hal met meterkast en trapopgang, volledig betegeld toilet met fonteintje. De lichte woonkamer is voorzien van een vaste kast, parketvloer en airco unit. De ruime open keuken in hoekopstelling is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en is voorzien van inductie kookplaat, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer, spoelbak en close in boiler. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de achtertuin.

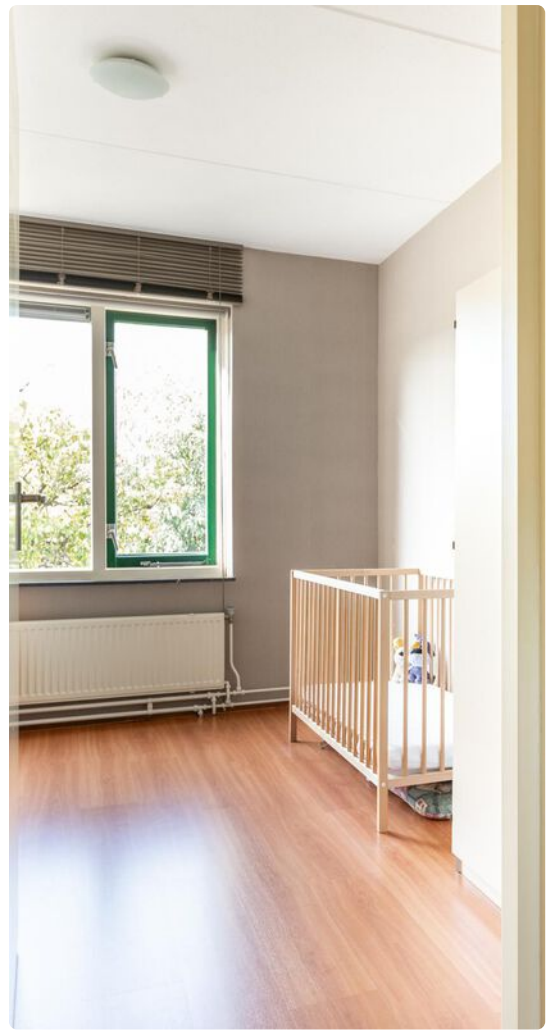
1e verdieping: Op de eerste verdieping vindt u een overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers: twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde van de woning. De deels betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad inclusief douche, een wastafel met meubel, een handdoekradiator en een tweede toilet.

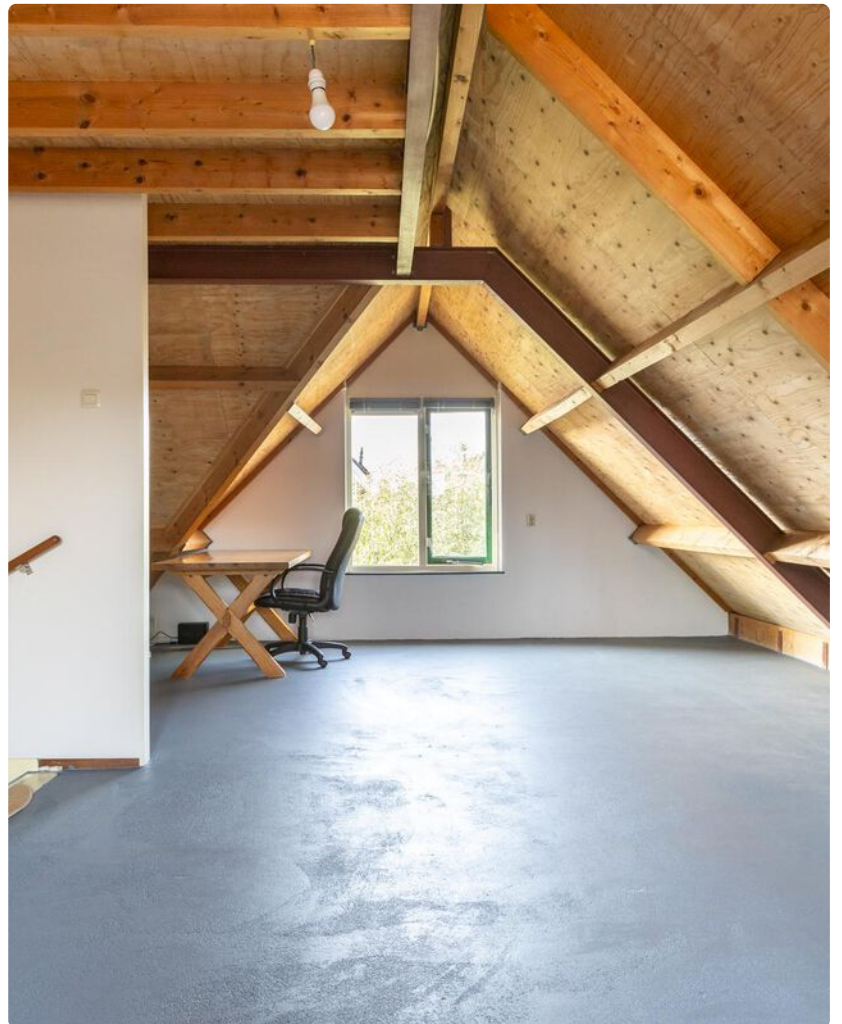
2e verdieping: Functionele open zolderruimte met aansluiting was apparatuur, opstelplaats C.V.-ketel, hybride warmtepomp en mechanische ventilatie unit.

Tuin, buitenruimte en garage: Aan de voorzijde van de woning is er een tuin met ruimte voor het parkeren van twee auto's. De royale en zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden, heeft zowel een achterom als een zijuitgang. De garage, die voorzien is van elektriciteit en een vliering, is direct toegankelijk vanuit de tuin. Via de garagedeur aan de voorzijde is er parkeergelegenheid voor één auto in de garage.











# Plattegrond

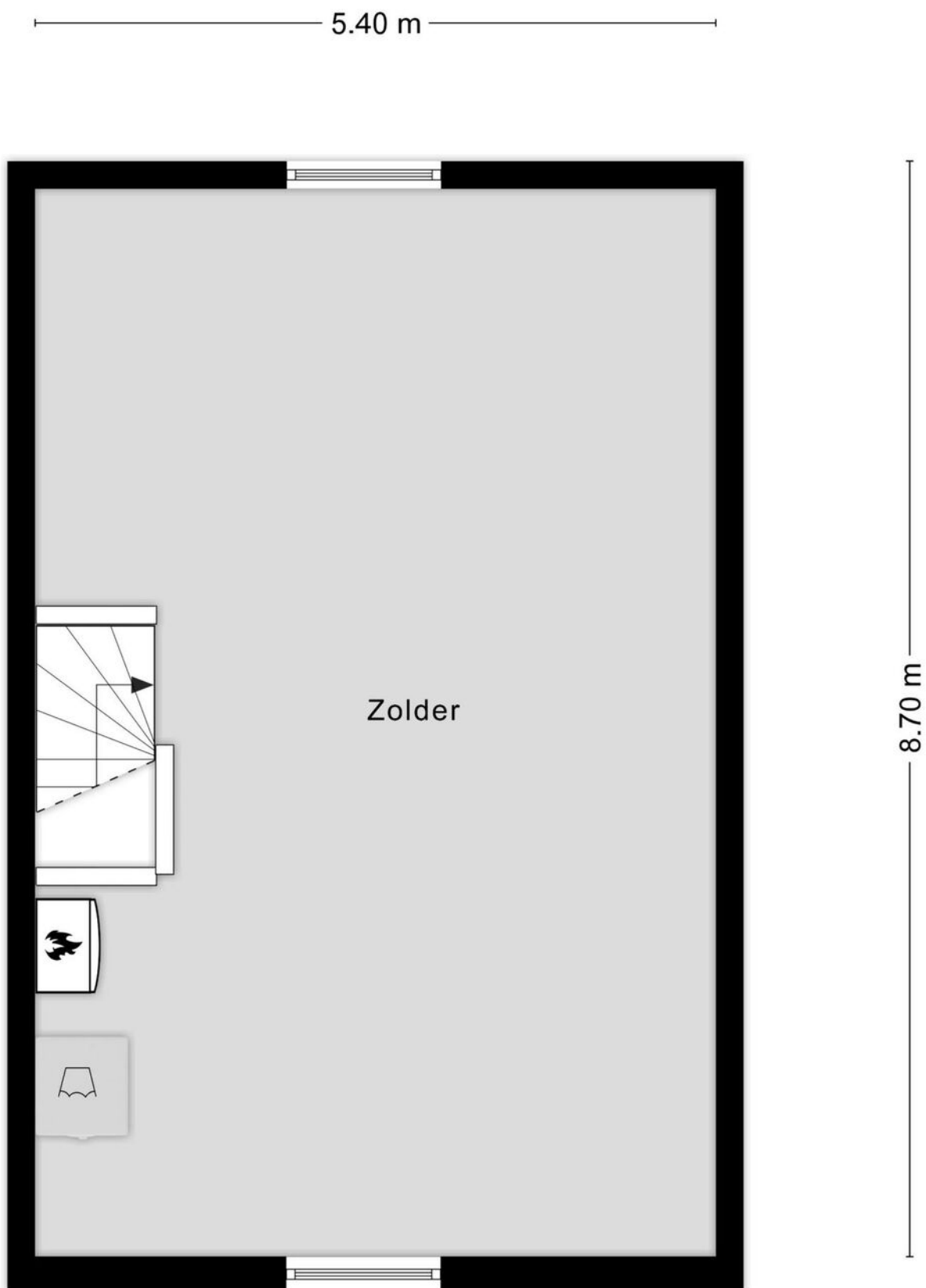




# Plattegrond




# Plattegrond



Kadastrale kaart

Uw referentie: Overtoom21

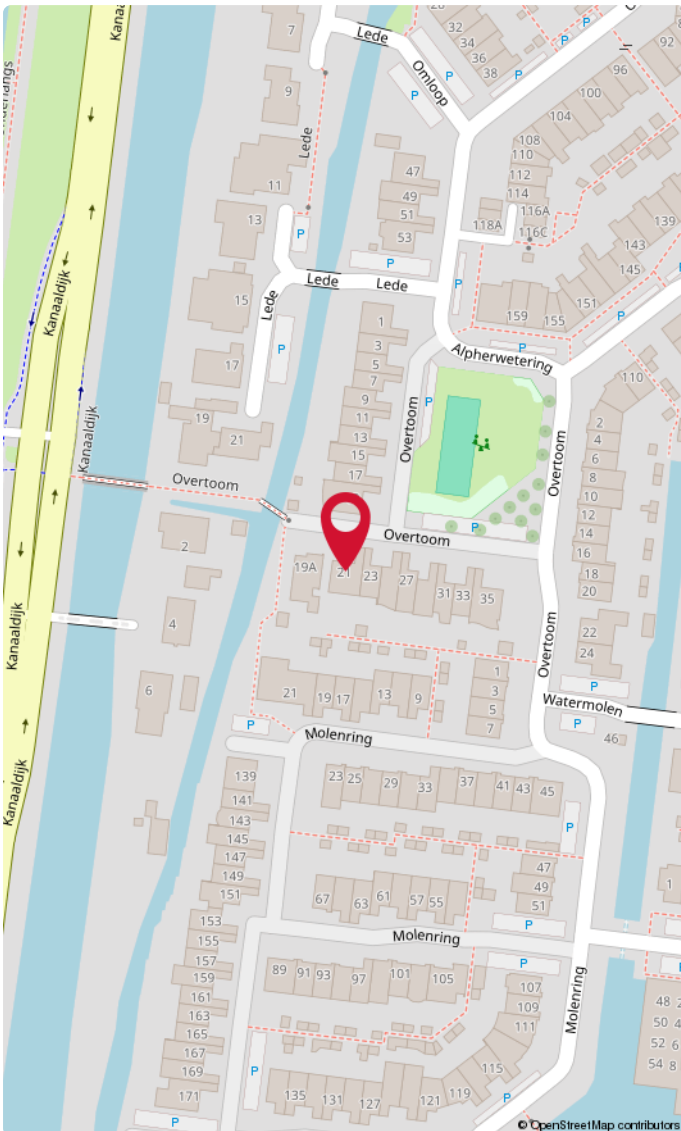
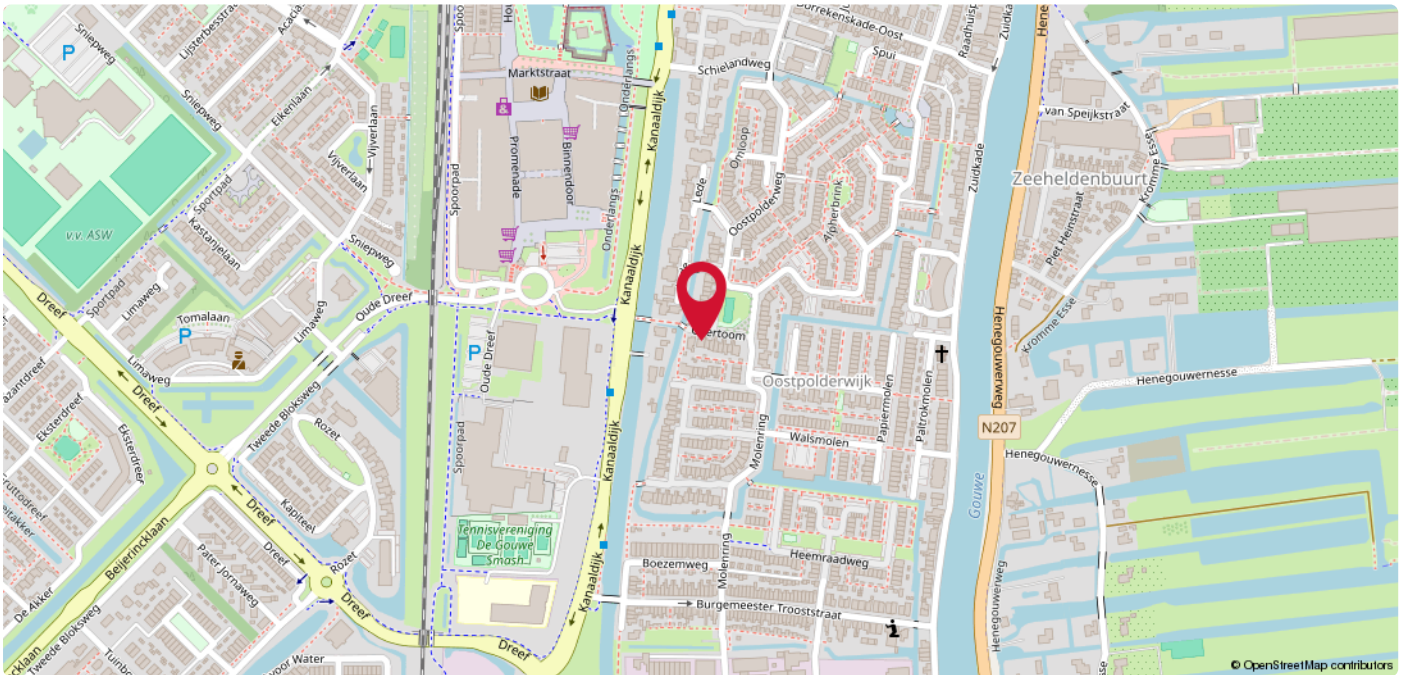


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waddinxveen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2676</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2024  
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

Het centrum van Waddinxveen met onder andere 4 supermarkten ligt op 300 meter loopafstand, het treinstation op 900 meter afstand en scholen en kinderopvang in de buurt, waardoor alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Daarnaast zijn de dichtstbijzijnde uitvalsweg in nabije omgeving wat zorgt voor snelle verbindingen met omliggende steden. Kortom, een comfortabele en praktische woonlocatie.

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange roof icon above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo and text is mounted on a wall. The building has white window frames and a 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](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?

