



**DUPREE**  
makelaars

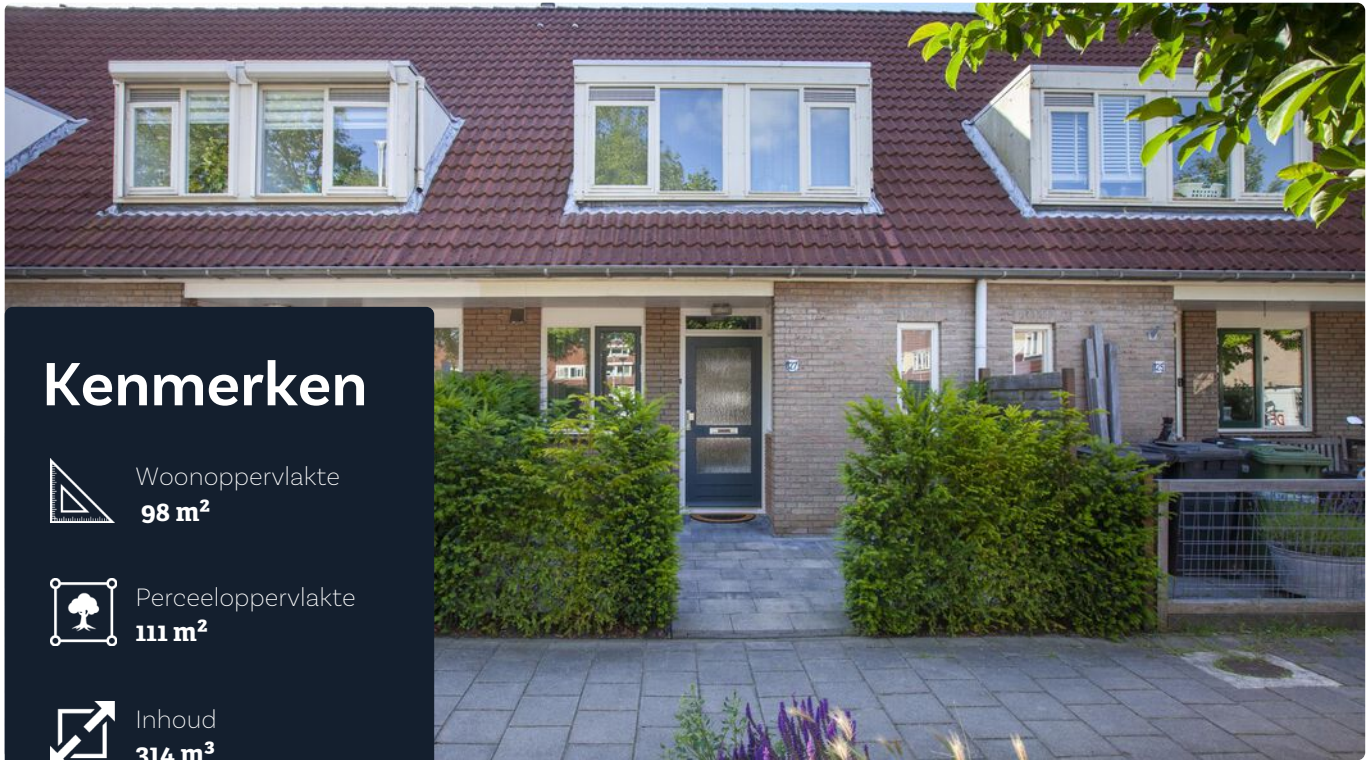


**TE KOOP**

Graanakker 127, Waddinxveen

€ 389.000 k.k.





## Kenmerken



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



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



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



Aantal kamers  
**5**



Energielabel  
**A**

## Omschrijving

0Super leuke, netjes afgewerkte en sfeervolle woning met een heerlijke achtertuin in een fijne buurt!

Bijzonderheden:

- Ideale gezinswoning op uitstekende locatie in kindvriendelijke woonwijk;
- Vanuit de bouw goed geïsoleerde woning;
- Acht zonnepanelen;
- Op diverse plekken HR en HR++ beglazing aanwezig;
- Vier slaapkamers;
- Moderne badkamer is in 2023 gerealiseerd;
- Mooie hoekkeuken uit 2019 met inbouwapparatuur;
- Handige werkkamer, bereikbaar vanuit de woning, in de voormalige berging;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Nieuwe groepenkast geplaatst in 2019;
- Grote kunststof schuifpui in de achtergevel zorgt voor veel licht;
- Handbediende zonwering aan de achterzijde begane grond;
- Verzorgd voor- en achtertuin, aangelegd in 2021;
- Ruime houten berging in de achtertuin (2020);
- Oplevering in overleg.



#### Begane grond:

Hal met meterkast en toegang tot de ideale werkkamer. Vanuit de hal ook toegang tot de woonkamer en de moderne, half betegelde toiletruimte met hangend toilet en fontein. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. De keuken in hoekopstelling is geplaatst in 2019 en voorzien van inbouwapparatuur. In de woonkamer is een handige trapkast aanwezig. De afwerking is keurig en er is vloerverwarming aanwezig.

#### Eerste verdieping:

Via de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde een brede dakkapel. De badkamer bevindt zich in het midden van de woning en is in 2023 geheel vernieuwd, volledig betegeld met ruime douchehoek, hangend toilet, een wastafel met meubel en een handdoekradiator.

#### Tweede verdieping:

Directe toegang tot een grote slaapkamer met Velux dakraam en via een deur in een sfeervolle wand toegang tot bergruimte achter de wand met de opstelplaats van de CV-ketel en unit voor de mechanische ventilatie. Achter de knieschotten is nog meer bergruimte aanwezig.

#### Tuin en buitenruimte:

Aan de voorzijde van de woning een netjes betegelde tuin met een groene haag als afscheiding bij het trottoir. De tuin aan de achterzijde is op het zuidwesten gesitueerd. Achterin de tuin een vrijstaande houten berging voorzien van elektra. De tuin is bereikbaar middels een achterom.







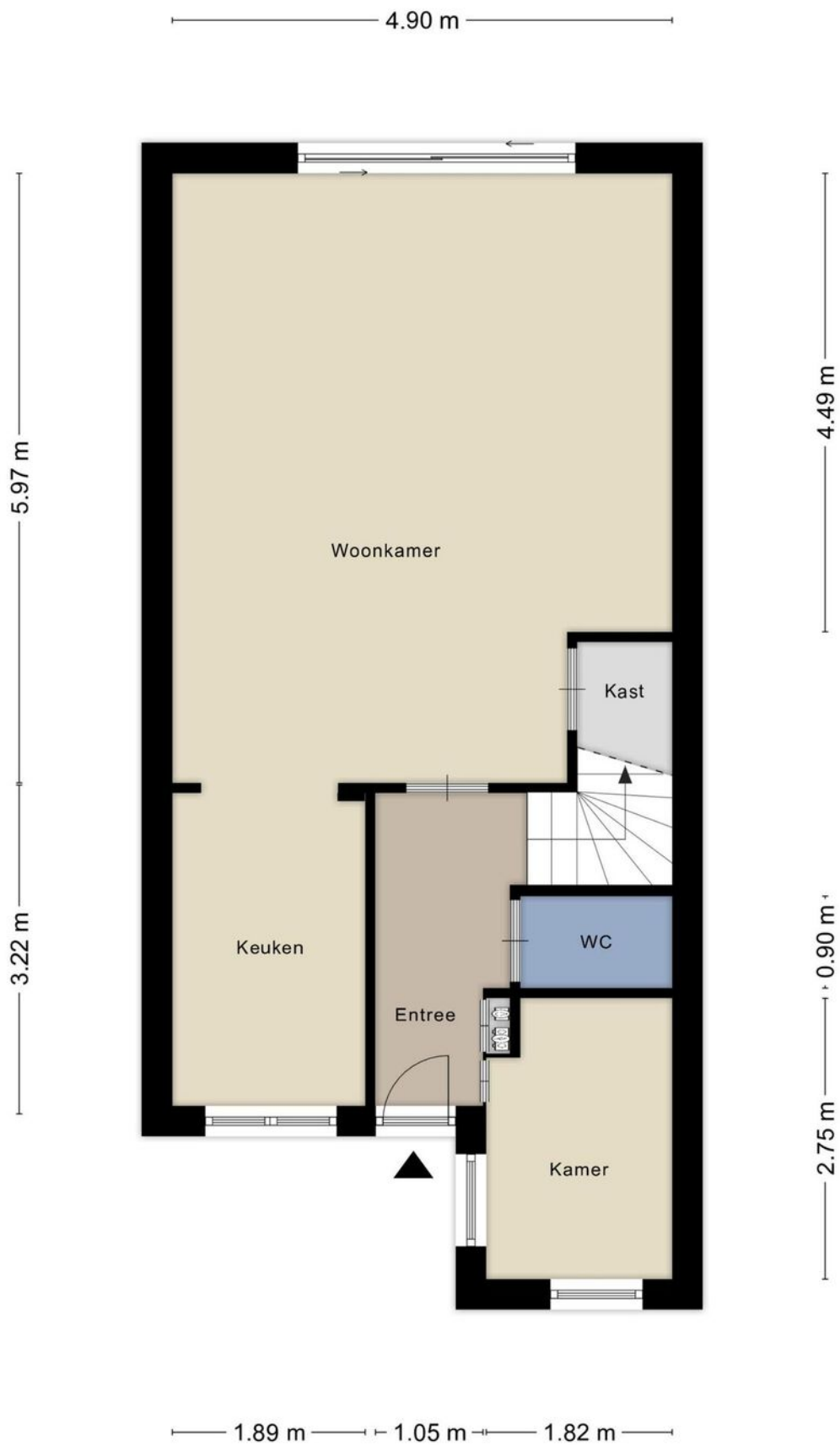








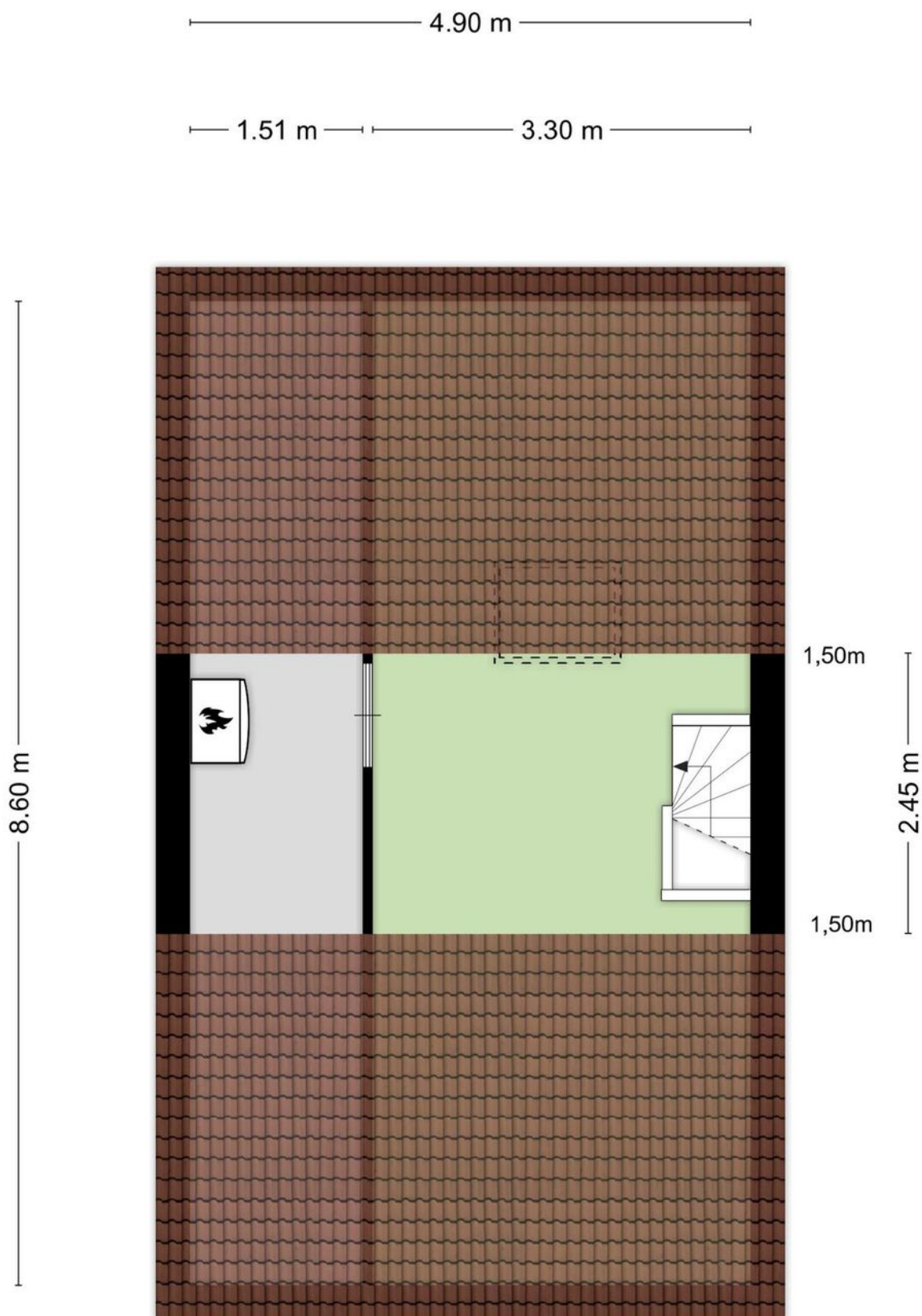
# Plattegrond



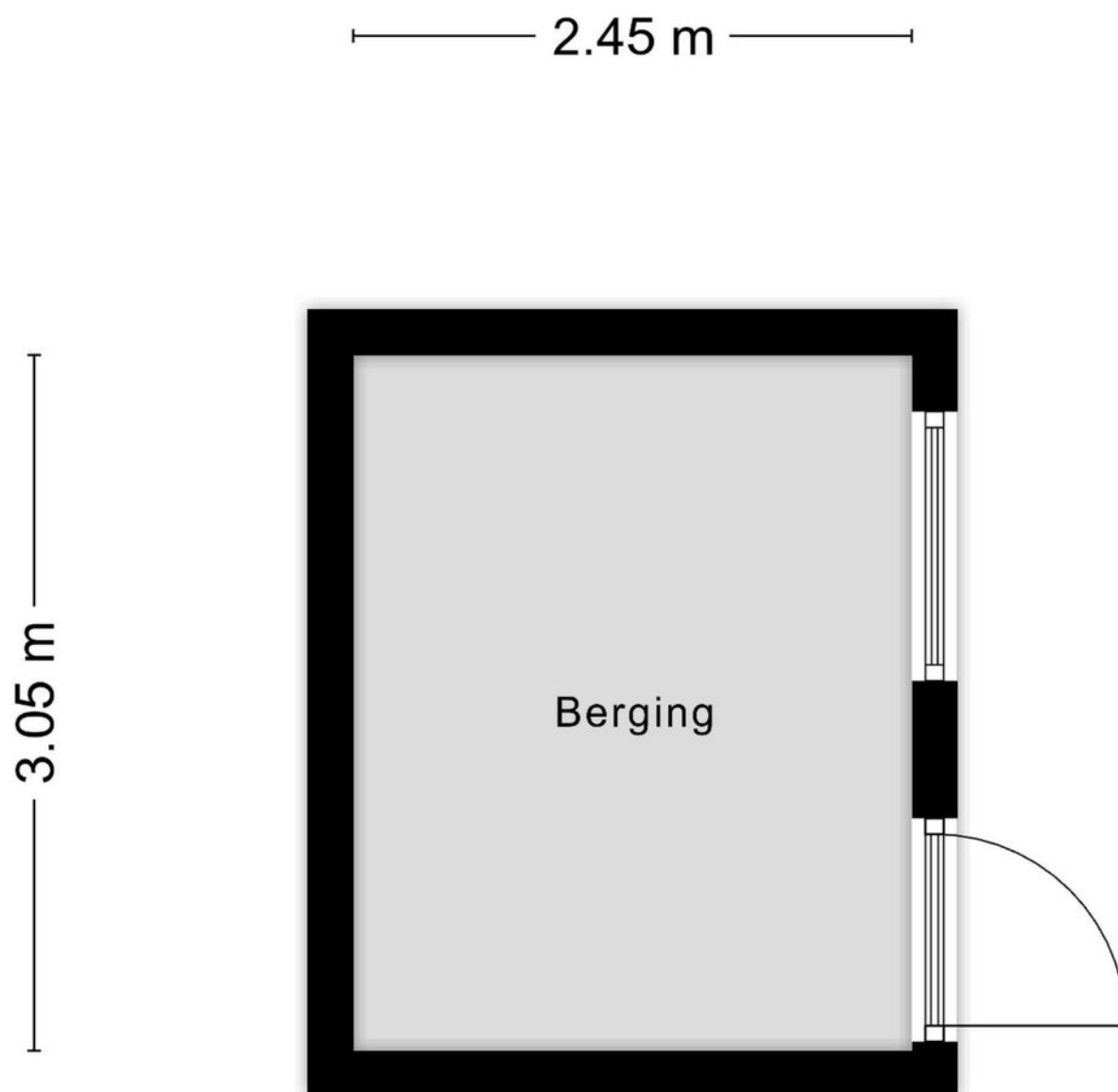
# Plattegrond



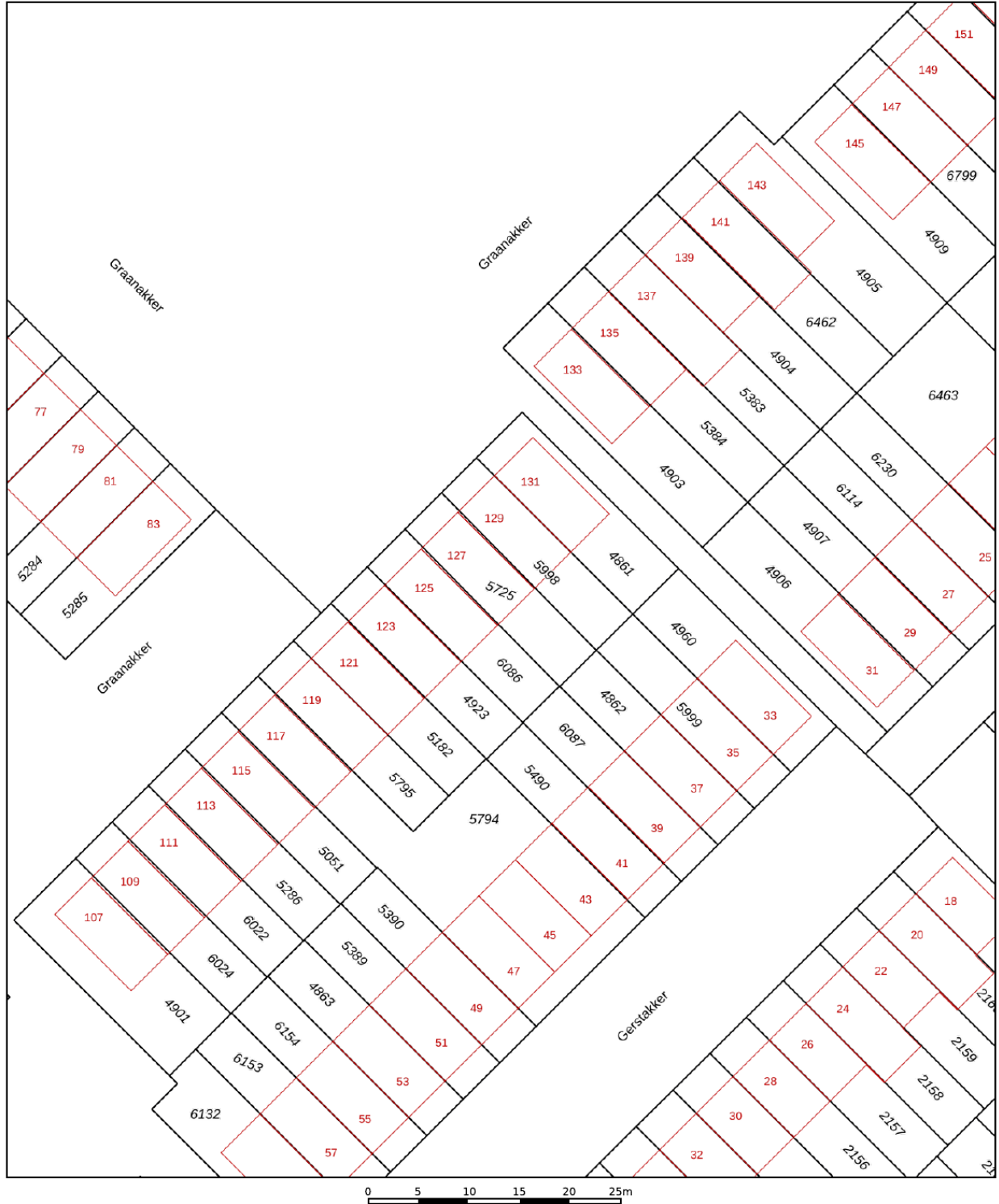
# Plattegrond




## ▶ Plattegrond



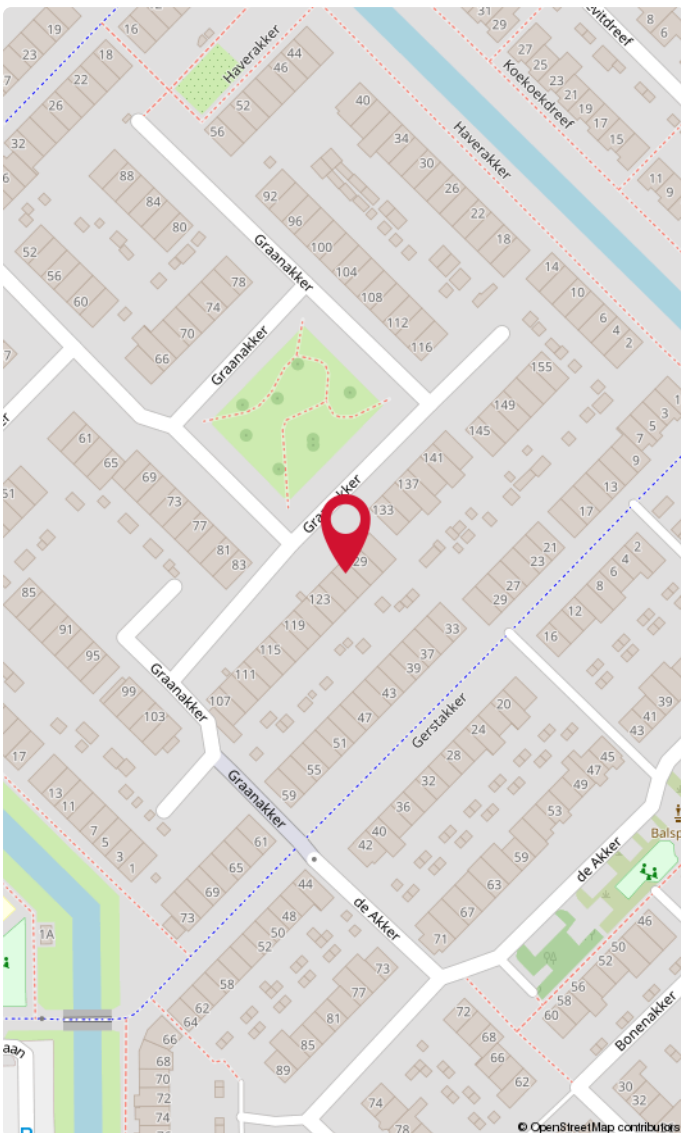
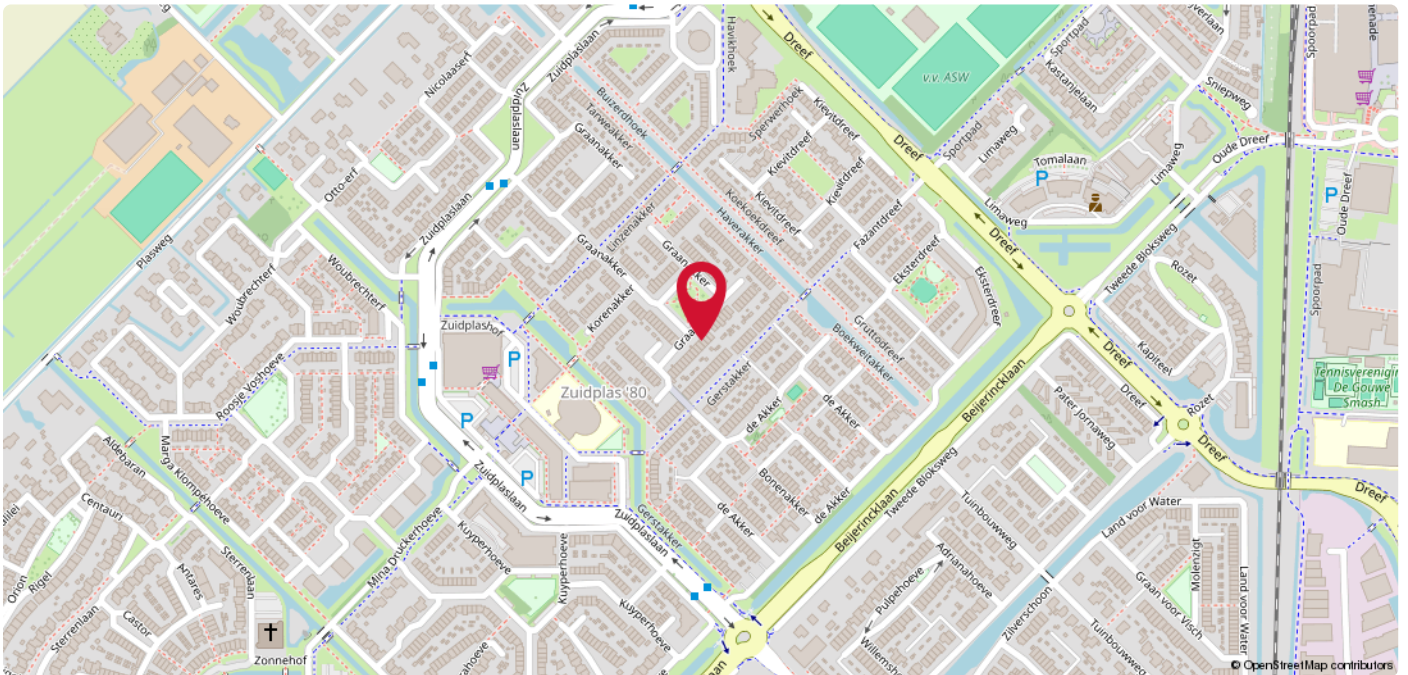
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waddinxveen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5725</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 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

De woning is gelegen op korte afstand van winkels, scholen en openbaar vervoer en grenst aan de voorzijde aan een groot speelveld en speeltuin voor kinderen. Het bouwjaar is ca. 1985, woonoppervlakte ca. 98 m<sup>2</sup> en perceeloppervlakte 111 m<sup>2</sup>.

A photograph of a brick building with a large sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange roof icon above the word 'DUPREE' in large white letters, and 'makelaars' in smaller white letters below it. To the right, a smaller black sign with the same logo is mounted on the wall.

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?

