



**DUPREE**  
makelaars

**TE KOOP**

Zonnebaars 91, Waddinxveen

€ 645.000 k.k.



## Kenmerken



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



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



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



Aantal kamers  
**7**



Energielabel  
**A ++++**



## Omschrijving

Welkom bij deze moderne en ruime eengezinswoning gelegen aan de Zonnebaars 91 in Waddinxveen. Met een woonoppervlakte van maar liefst 150 vierkante meter, biedt deze woning alle ruimte die je nodig hebt voor een comfortabel gezinsleven. De woning is fraai afgewerkt met oog voor detail en beschikt over diverse ruimtes die optimaal zijn ingedeeld.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 150 m<sup>2</sup>;
- Moderne keuken met inbouwapparatuur;
- Vijf ruime slaapkamers waarvan er nu een gebruikt wordt als kledingkast;
- Luxe badkamer met ligbad en douche;
- 9 zonnepanelen;
- Energielabel A ++++;
- Woning uitgerust met een WTW-systeem en warmtepomp;
- Alle verdiepingen uitgerust met vloerverwarming en vloerkoeling;
- Fraai aangelegde achtertuin met achterom;
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk;



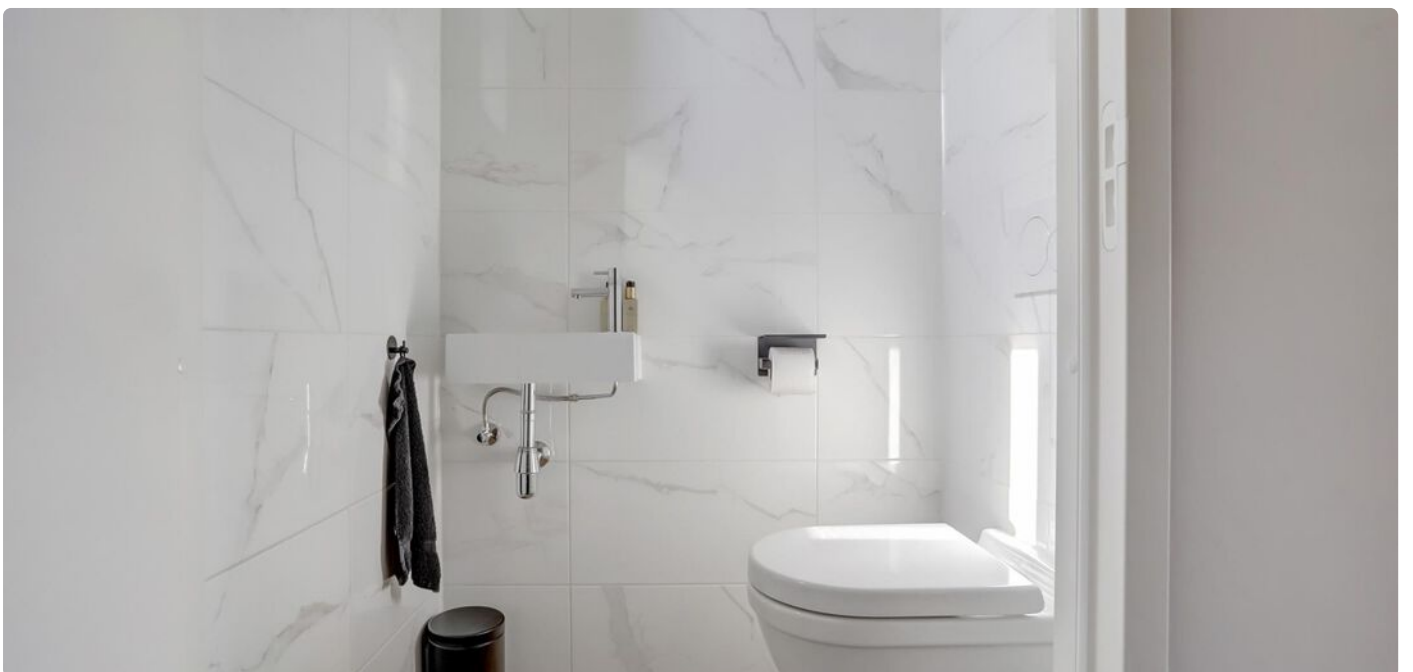
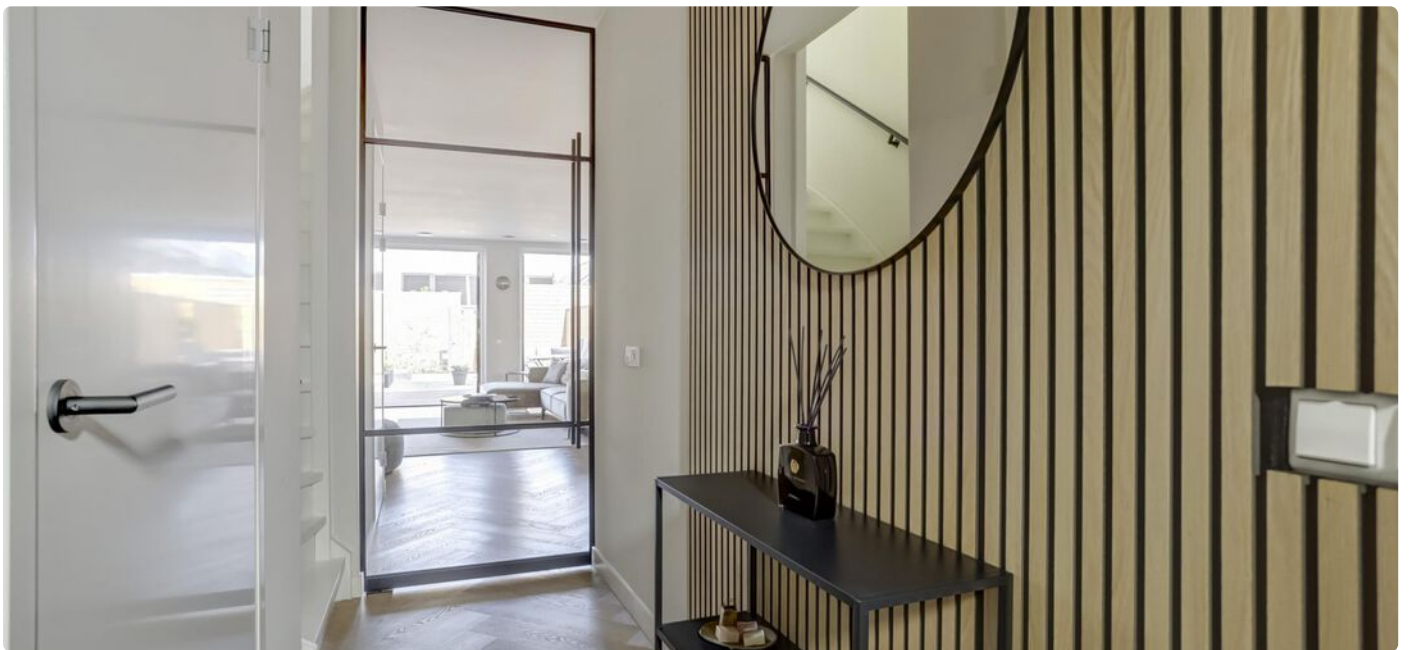
Begane grond: Via de voordeur kom je binnen in de hal, waar zich ook het toilet en de trapopgang bevinden. De royale woonkamer biedt een zee van ruimte en licht, dankzij de grote raampartijen. De woonkamer is voorzien van een stijlvolle visgraatvloer die doorloopt naar de open keuken. De keuken is modern en voorzien van alle gemakken, waaronder Siemens inbouwapparatuur van hoge kwaliteit. Vanuit de woonkamer kun je door middels openslaande deuren de diepe achtertuin bereiken.

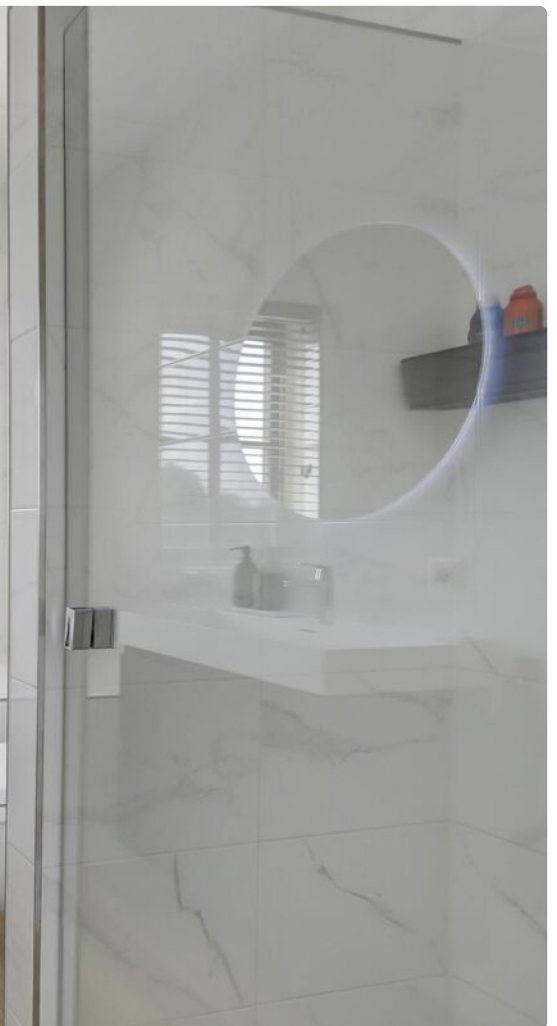
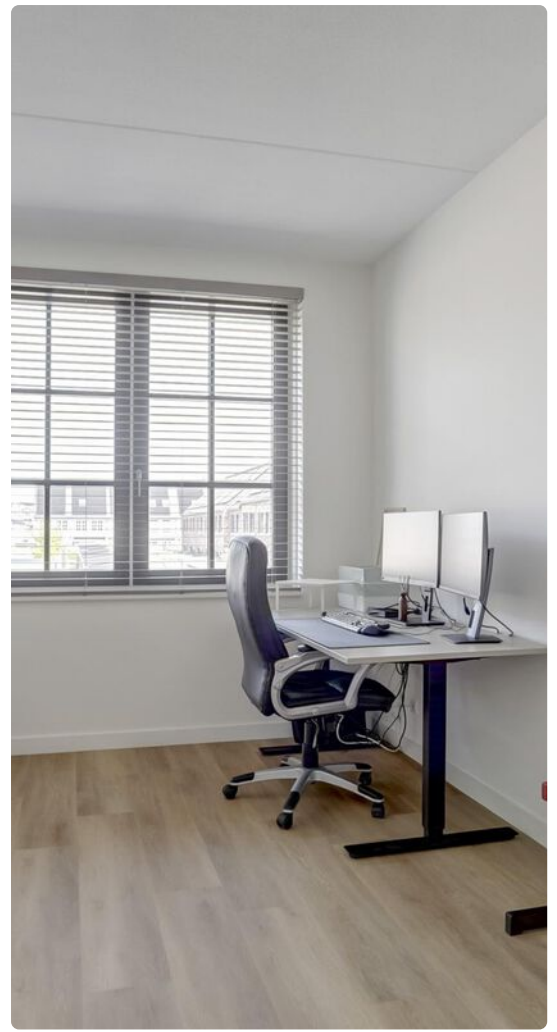
Eerste verdieping: De eerste verdieping biedt plaats aan drie ruime slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en heeft grote ramen die voor veel daglicht zorgen. Deze badkamer is modern en volledig betegeld met een marmeren look, uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping: De tweede verdieping biedt nog meer mogelijkheden met een grote extra slaapkamer, kastenkamer en een ruime overloop. De slaapkamer op deze verdieping is voorzien een dakraam die zorgt voor voldoende lichtinval. Daarnaast is er een aparte ruimte voor de wasmachine en droger, evenals een extra berging.

Zolder: Om de zolderverdieping te bereiken is een voorbereiding gemaakt voor het plaatsen van een vaste trap, deze bergzolder is ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Thans is deze ruimte enkel via een ladder bereikbaar.







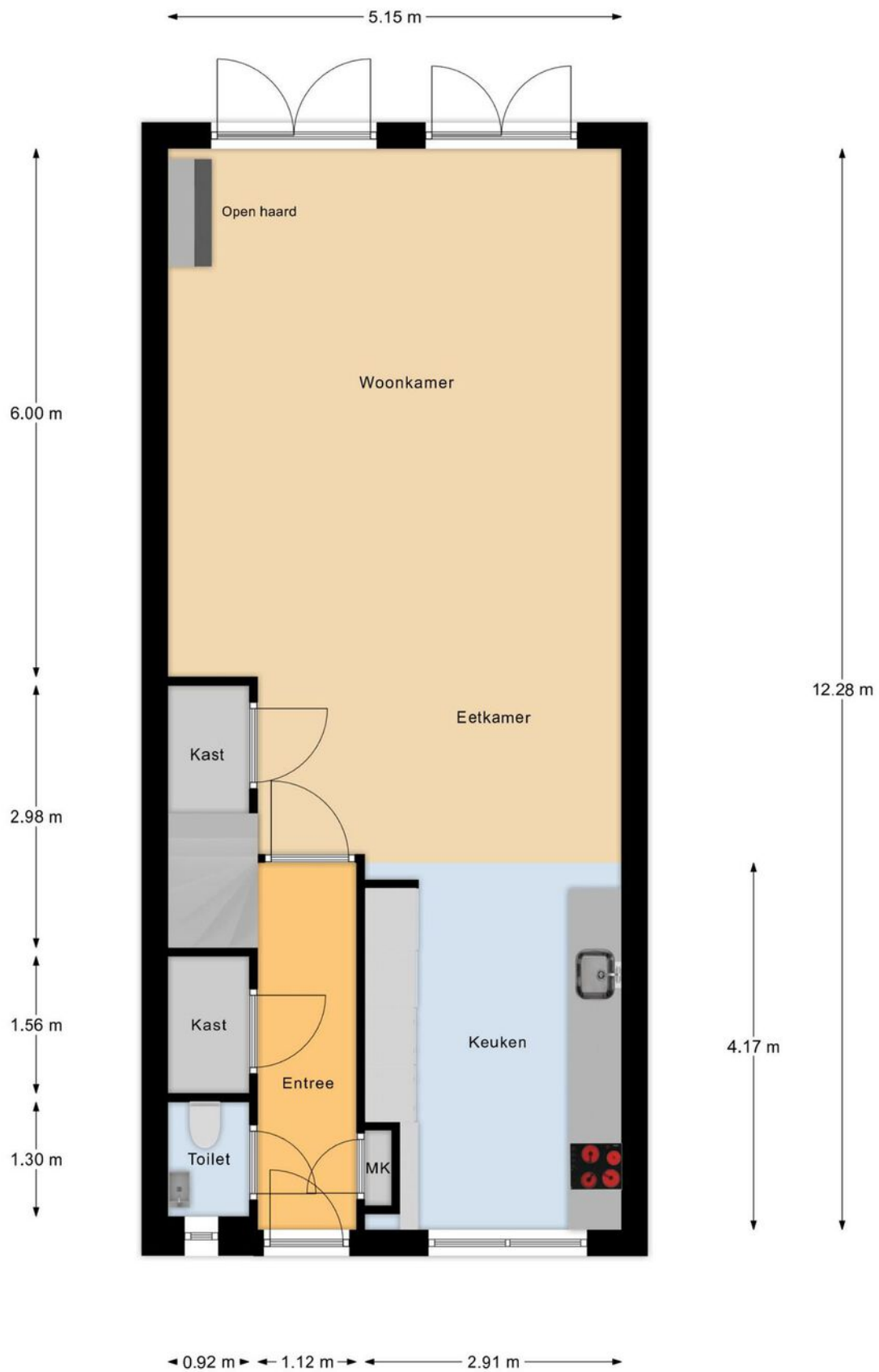


### Tuin en schuur:

De achtertuin is strak aangelegd en biedt voldoende ruimte voor zowel een loungegedeelte als een eetgedeelte. Door de privacy die de tuin biedt, is dit een perfecte plek om te ontspannen. De tuin is tevens via een achterom bereikbaar en uitgerust met een schuur die is voorzien van elektriciteit.



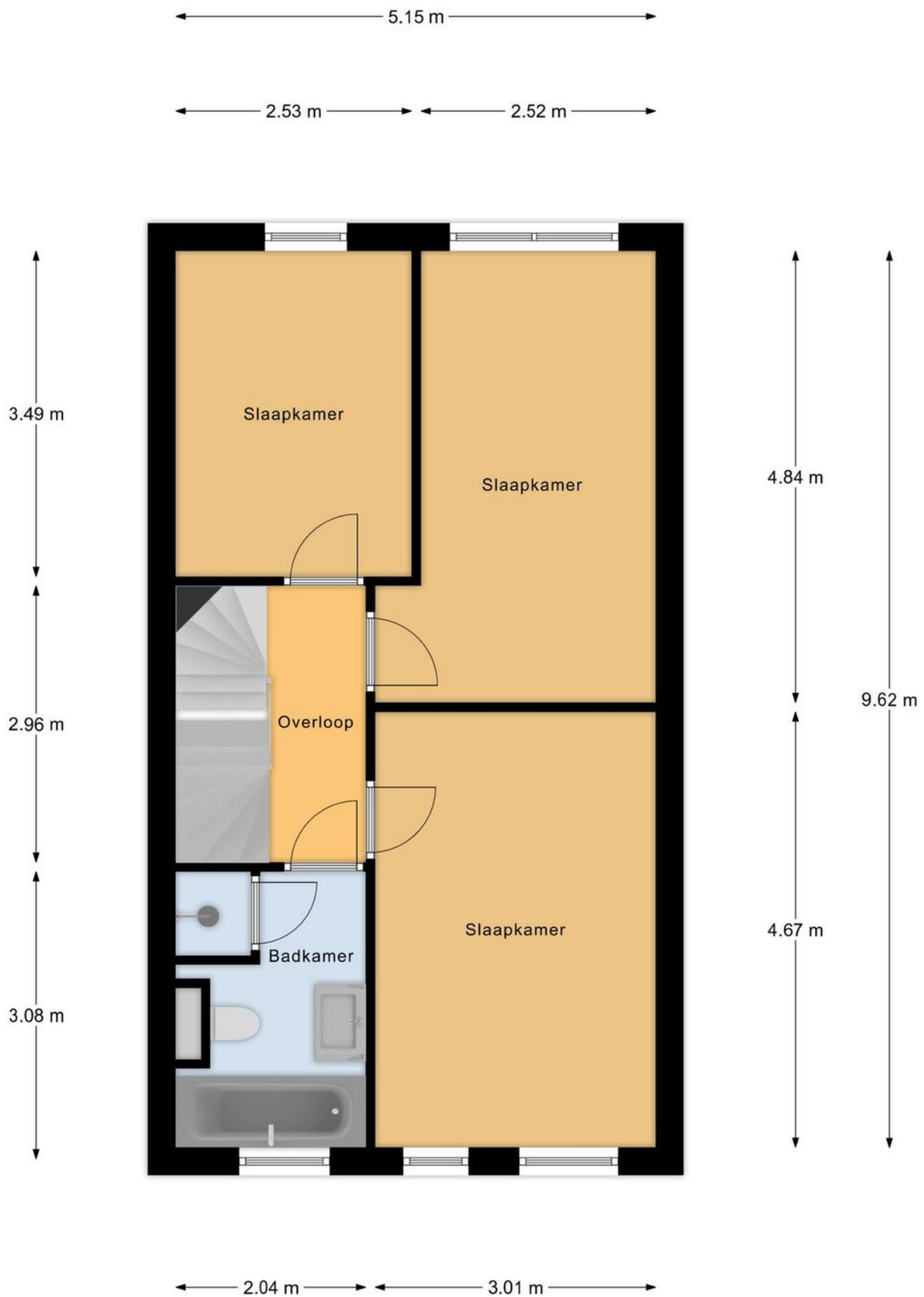
# Plattegrond



Begane Grond

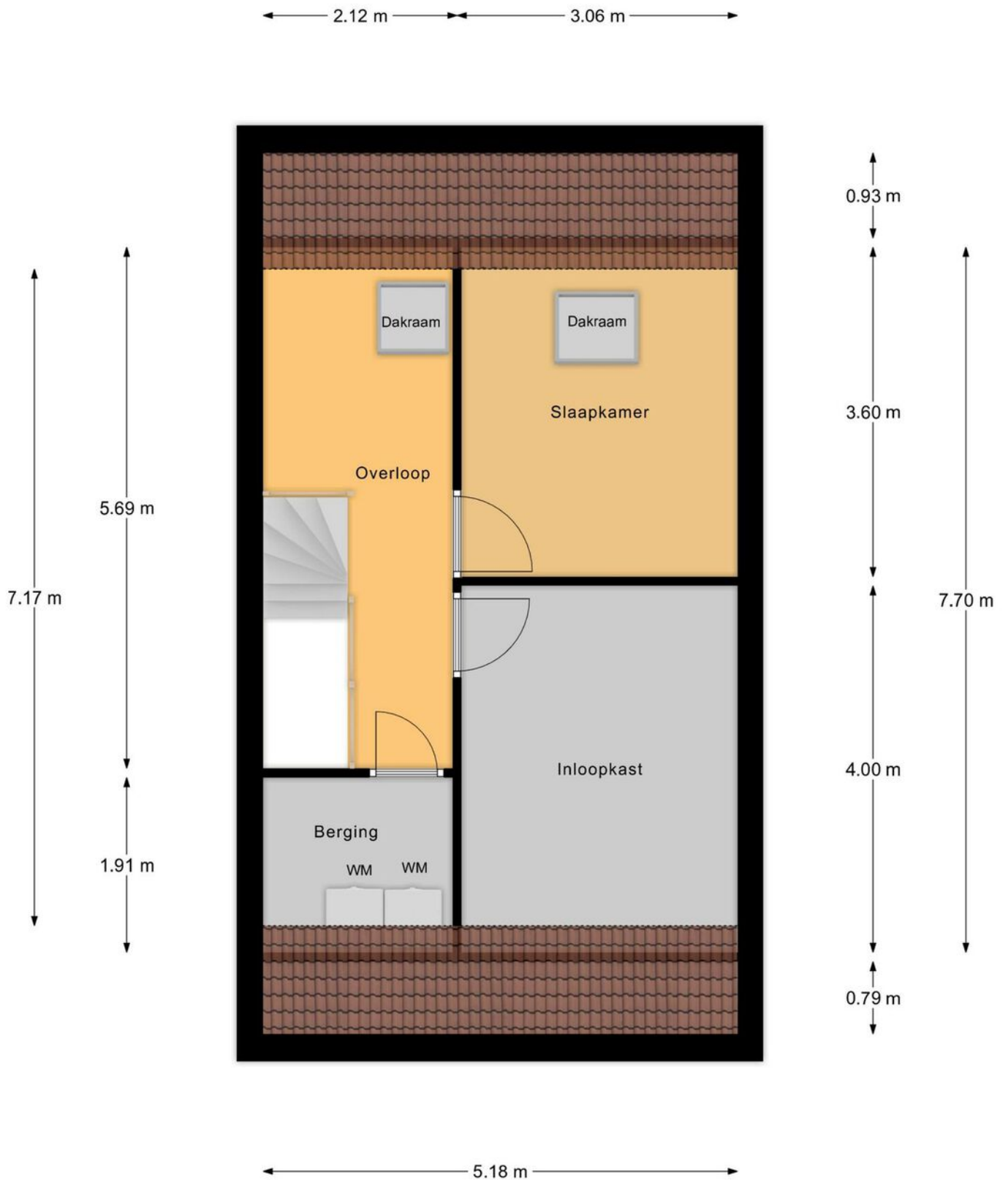


# Plattegrond



Eerste Verdieping

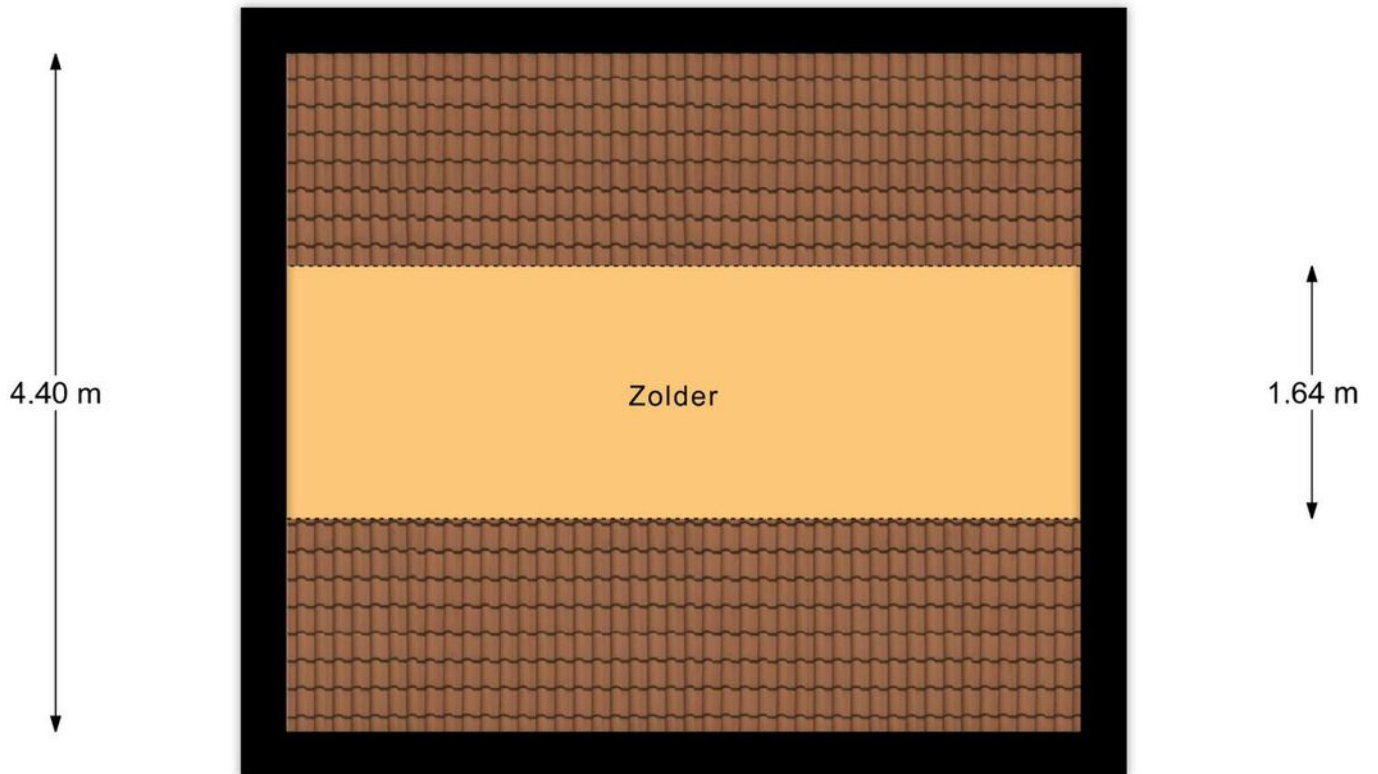
# Plattegrond



Tweede Verdieping

# Plattegrond

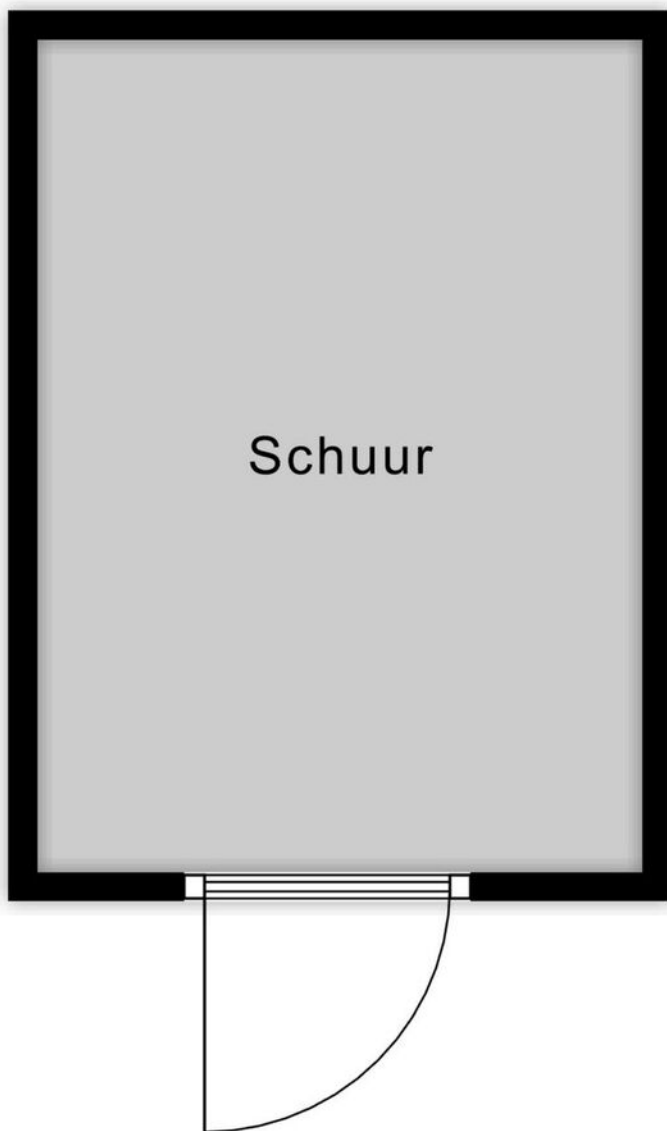
5.15 m



Derde Verdieping

# ▶ Plattegrond

← 2.07 m →

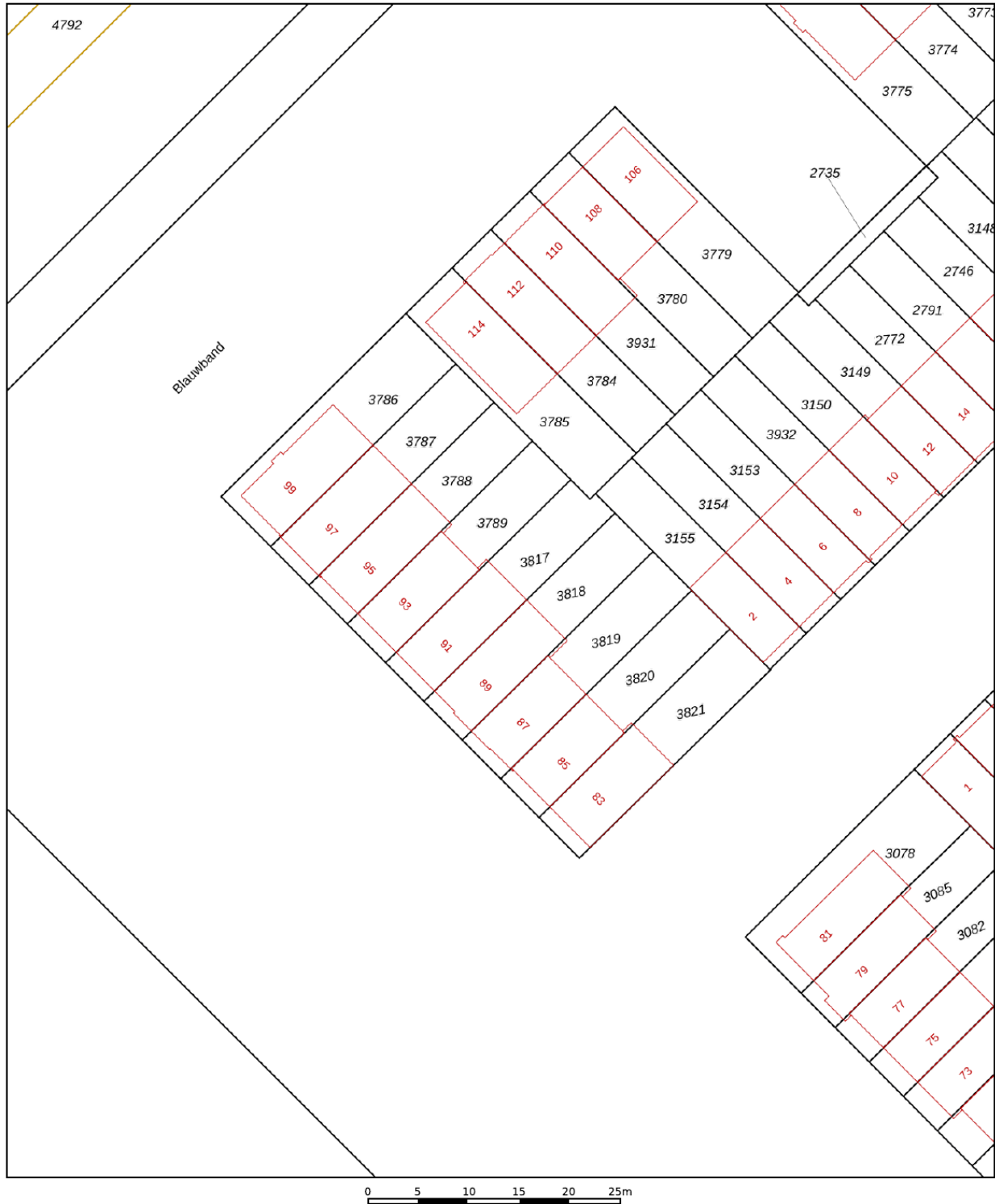


↑  
2.85 m  
↓

Schuur

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zonnebaars 91



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Waddinxveen

Sectie E

Perceel 3817

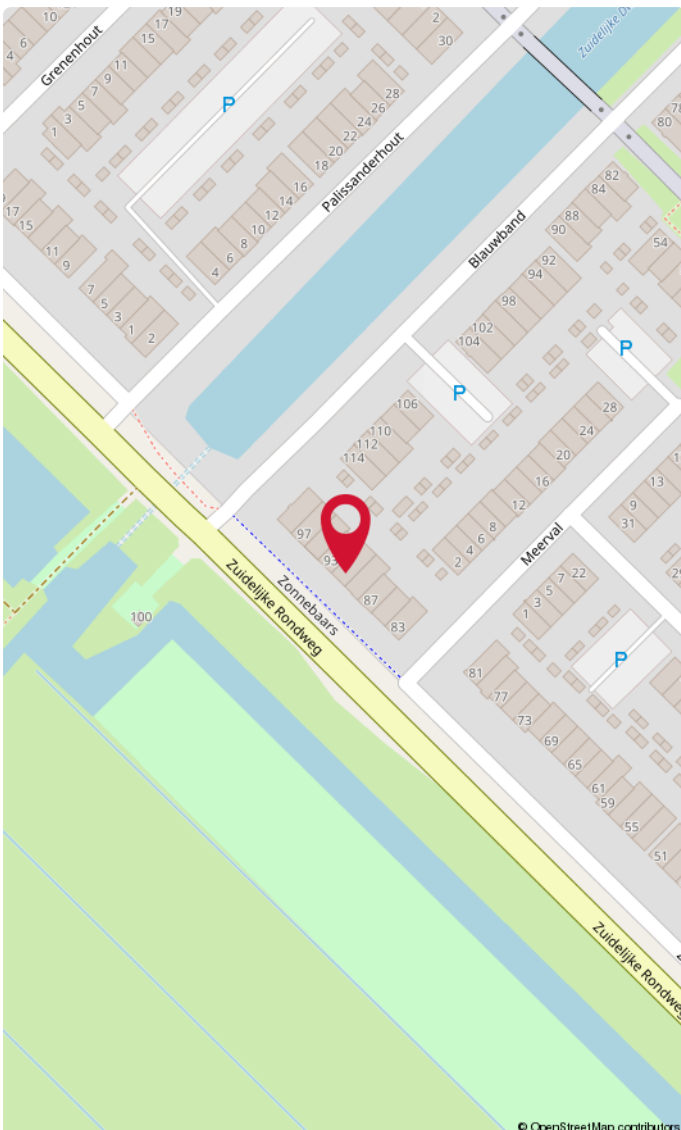
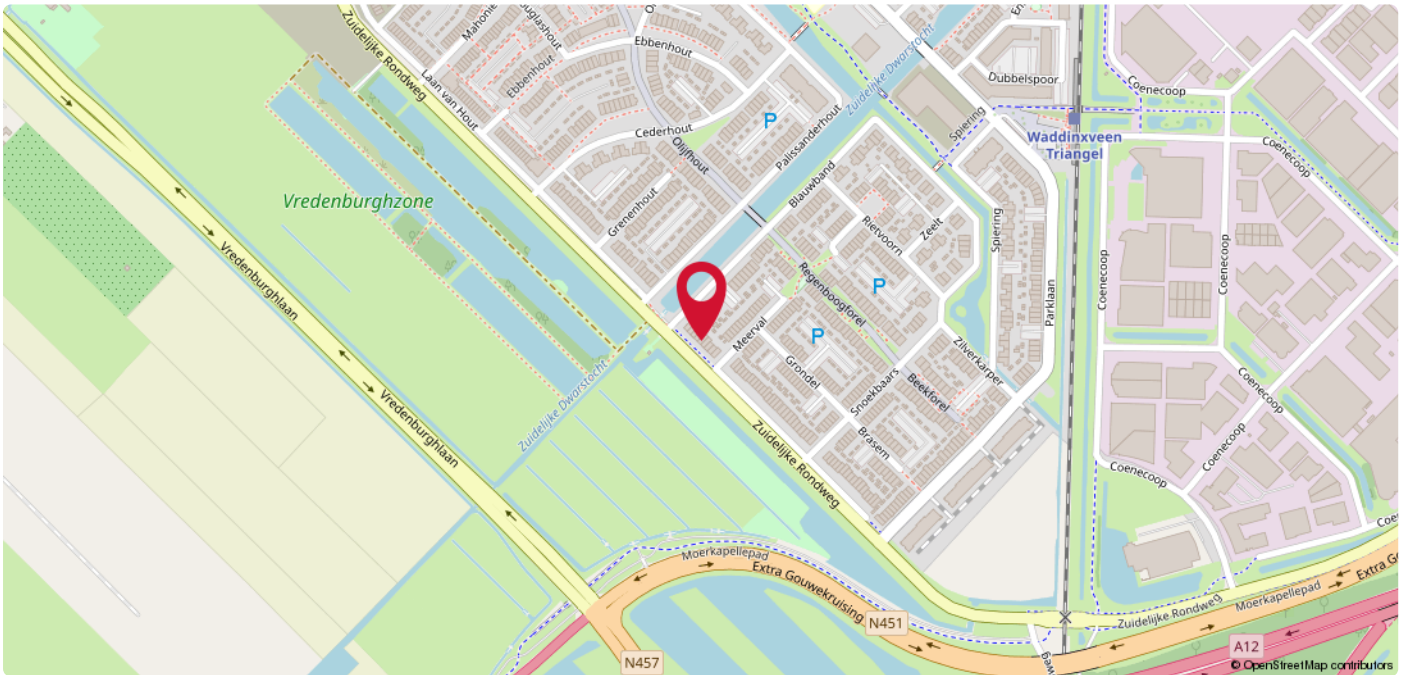
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 augustus 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

Dankzij de rustige ligging in een kindvriendelijke wijk, gecombineerd met de luxe en comfort binnenin, is dit een perfecte plek om je thuis te voelen.

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?

