

**TE KOOP**

Dorpstraat 18, Waddinxveen

€ 650.000 k.k.





## Kenmerken



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



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



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



Aantal kamers  
**6**



Energielabel  
**D**

## Omschrijving

Unieke vrijstaande woning met garage in de oude dorpskern van Waddinxveen! Deze woning biedt tal van gebruiksmogelijkheden, zoals gelijkvloers wonen door een slaapkamer en badkamer op de begane grond, kantoor aan huis, atelier/hobbyruimte, noem maar op. Dit komt doordat tussen de loods en het oorspronkelijke woonhuis een tweede woning is aangebouwd.

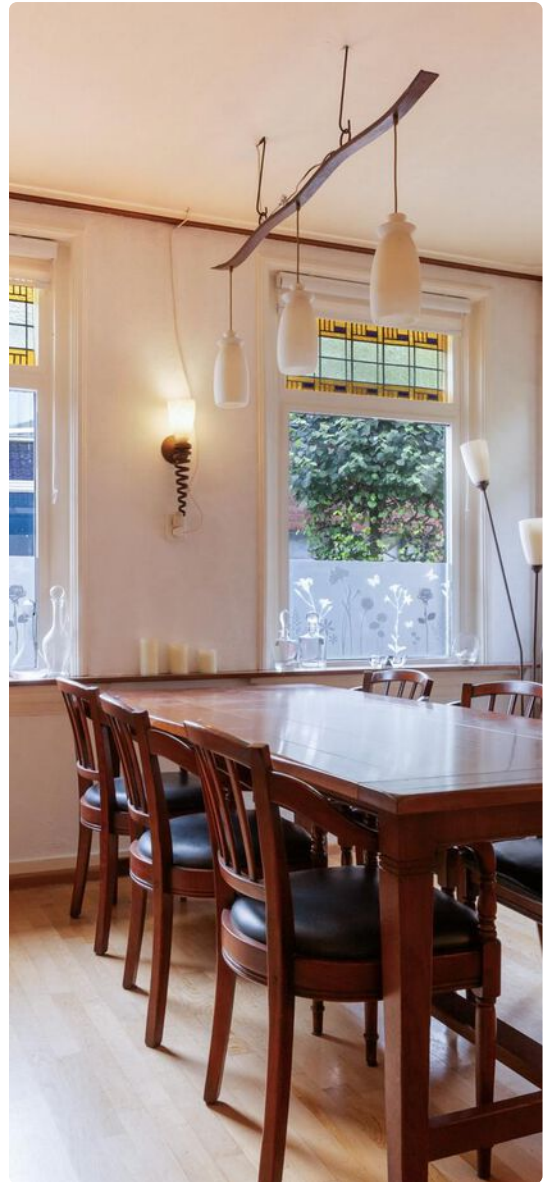
Bijzonderheden:

- De woning beschikt over sfeervolle jaren '30 elementen, waaronder een erker, glas in lood en paneeldeuren;
- 14 zonnepanelen;
- Zeer royale garage;
- Parkeergelegenheid aan de achterzijde van de woning;
- Centraal gelegen nabij winkels, uitvalswegen en sportvoorzieningen.





Begane grond: Via de originele entree komt u in de hal met lambrisering, meterkast en toegang tot de kelder. Slaat u linksaf dan komt u in de woonkamer met ruime erker, smalle vensters met glas in lood ramen en openslaande deuren naar de tuin. De woonkamer is v.v. een palletkachel. Aan de rechter voorzijde van de woning is een slaapkamer met airco unit. Ruime keuken in hoekopstelling, v.v. spoelbak, vaatwasser, inductie kookplaat, combimagnetron en boiler. Doorgang naar de hal waar u een barretje treft, toilet en deur naar de zij zijde van de woning. Toegang tot werk-/hobbyruimte met openslaande deuren naar de tuin. Trapopgang naar separate slaap-/hobbyruimte. Badkamer met douche en vaste wastafel. Was/bergruimte met deur naar de tuin. Kelder: De geïsoleerde kelder is voorzien van elektra en geschikt voor extra opslag of als wijnkelder. Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en is v.v. een dakvenster. Badkamer met ligbad, douchecabine, zwevend toilet en wastafel met meubel. Twee royale voorslaapkamers, beiden met dakkapel en één voorslaapkamer is v.v. een vaste kast en airco unit. Achter slaapkamer met vaste kasten. Bergvliering: Vanaf de overloop treft u een vlizotrap naar de bergvliering, hier is de cv-ketel opgesteld. Tuin: Zonnige tuin op het westen, gedeeltelijk met overkapping en veel groen. De tuin heeft een zij- en achteruitgang en biedt veel privacy. Loods/Garage: Aan de achterzijde is een royale loods/ garage voorzien van een kanteldeur naar de parkeerterrein aan de achterzijde.





















# Plattegrond





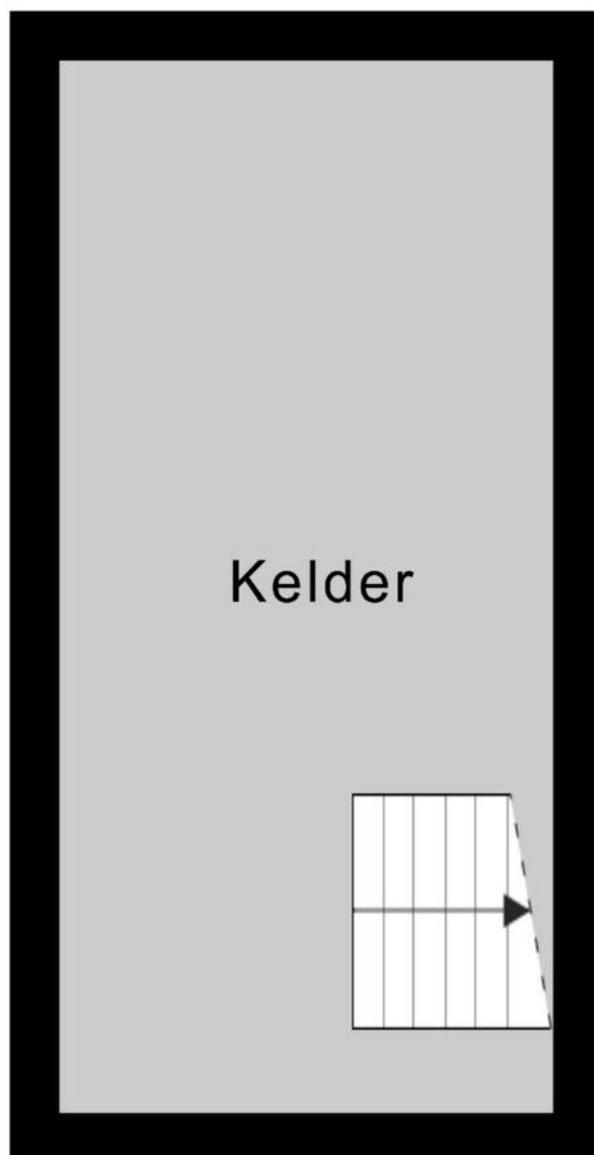
# Plattegrond





## ▶ Plattegrond


1.98 m



4.23 m





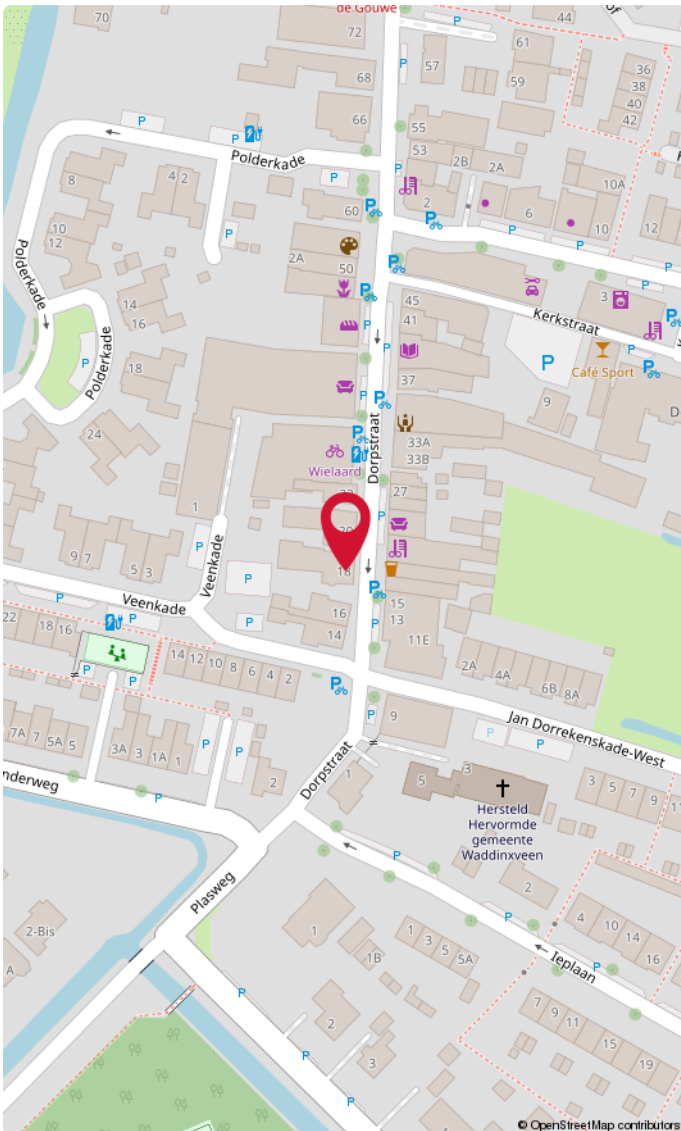
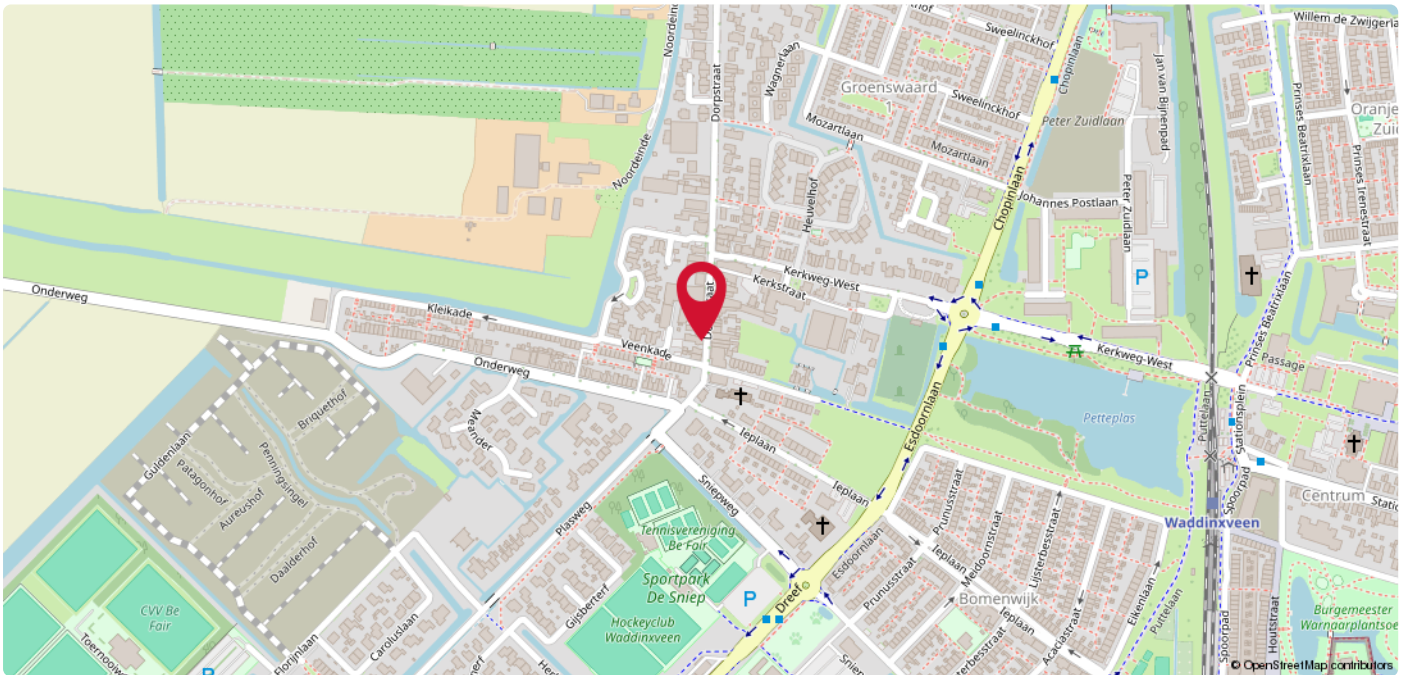
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waddinxveen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3444</p>	
---	--	---	---

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie



## Waddinxveen

Centraal gelegen nabij winkels, uitvalswegen en sportvoorzieningen.



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.

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?

