



**TE KOOP**

Beethovenlaan 6, Waddinxveen

€ 375.000 k.k.



## Kenmerken



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



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



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



Aantal kamers  
**5**



Energielabel  
**D**

## Omschrijving

Goed onderhouden, ideale gezinswoning met dakkapel, 4 slaapkamers en heerlijke achtertuin op het zuiden! Optioneel kunt u ook een garage erbij kopen. Deze ruime woning is gelegen in de gewilde woonwijk Groenswaard. De woning heeft een ruime en lichte doorzonwoonkamer en een afgesloten keuken. Op de eerste verdieping 3 slaapkamers en op de tweede verdieping is een ruime zolderkamer met dakkapel. Nog een groot voordeel is de erg brede en diepe achtertuin op het zuiden.

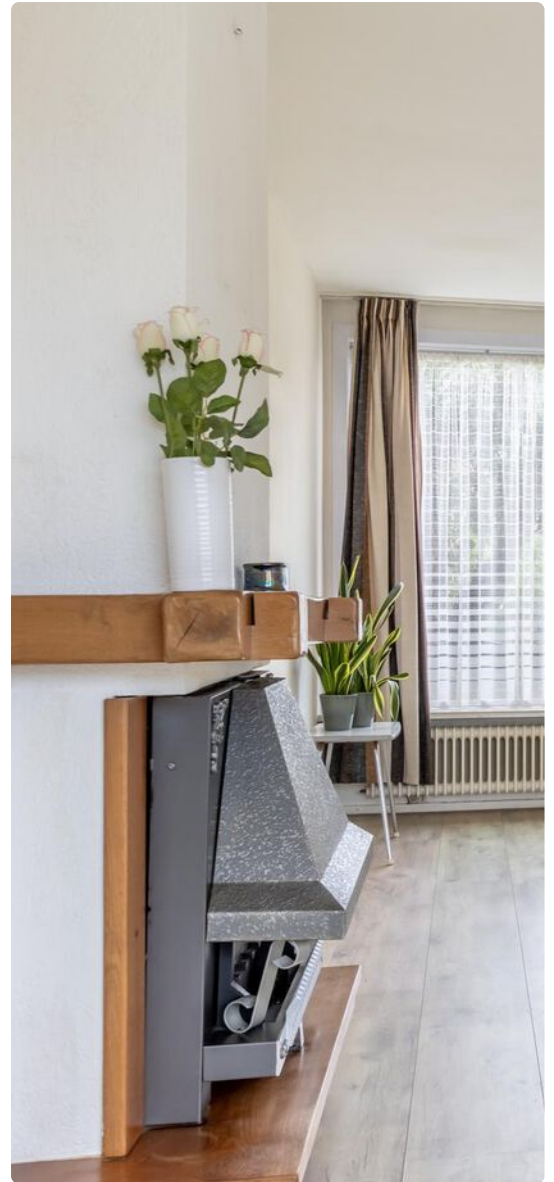
- Netjes onderhouden woning;
- Optioneel is een garage erbij te kopen, deze is voorzien van elektra en een automatische roldeur. Vraag de makelaar naar de voorwaarden;
- Deels voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas HR++;
- Aparte toiletruimte op de eerste verdieping;
- Dakkapel op de tweede verdieping;
- Veel bergruimte;
- Elektrische zonwering over de hele breedte aan de achterzijde op de begane grond;
- Ruime achtertuin aan de achterzijde;
- Oplevering in overleg, kan op korte termijn.



Begane grond: Entree aan de voorzijde van de woning, ruime hal, trapopgang naar de eerste verdieping, handige provisieruimte in de trapkast met meterkast, toiletruimte met fontein, toegang tot de woonkamer. In de ruime doorzon-woonkamer is heerlijk veel lichtinval door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, gezellige gashaard. De keuken in rechte opstelling biedt veel kastruimte en is voorzien van een oven, 4 pits gas kookplaat en 1,5 spoelbak. Via de keuken toegang tot de achtertuin. De vloer is afgewerkt met laminaat.

Eerste verdieping: Overloop met trap naar de tweede verdieping. Via de overloop toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een heel mooi formaat, twee vaste kasten en een wastafel. Twee slaapkamers aan de achterzijde, waarvan de master-bedroom is voorzien van twee vaste kasten. Zelfs de kleinste kamer biedt genoeg ruimte als slaapkamer of kan ook goed worden gebruikt als werkkamer/ kleedkamer. De badkamer heeft een ruime inloofdouche, vaste wastafel en aansluiting wasmachine. Erg handig is de aanwezigheid van een toilet op deze verdieping.

Tweede verdieping: Overloop met de opstelplaats van de cv-combiketel en mogelijkheid voor het aansluiten van de was apparatuur. In het dakvlak is een dakraam geplaatst wat zorgt voor een lichte overloop. Op de overloop aan de voorzijde een ruime bergruimte. Via de overloop toegang tot de slaapkamer met dakkapel.











# Plattegrond



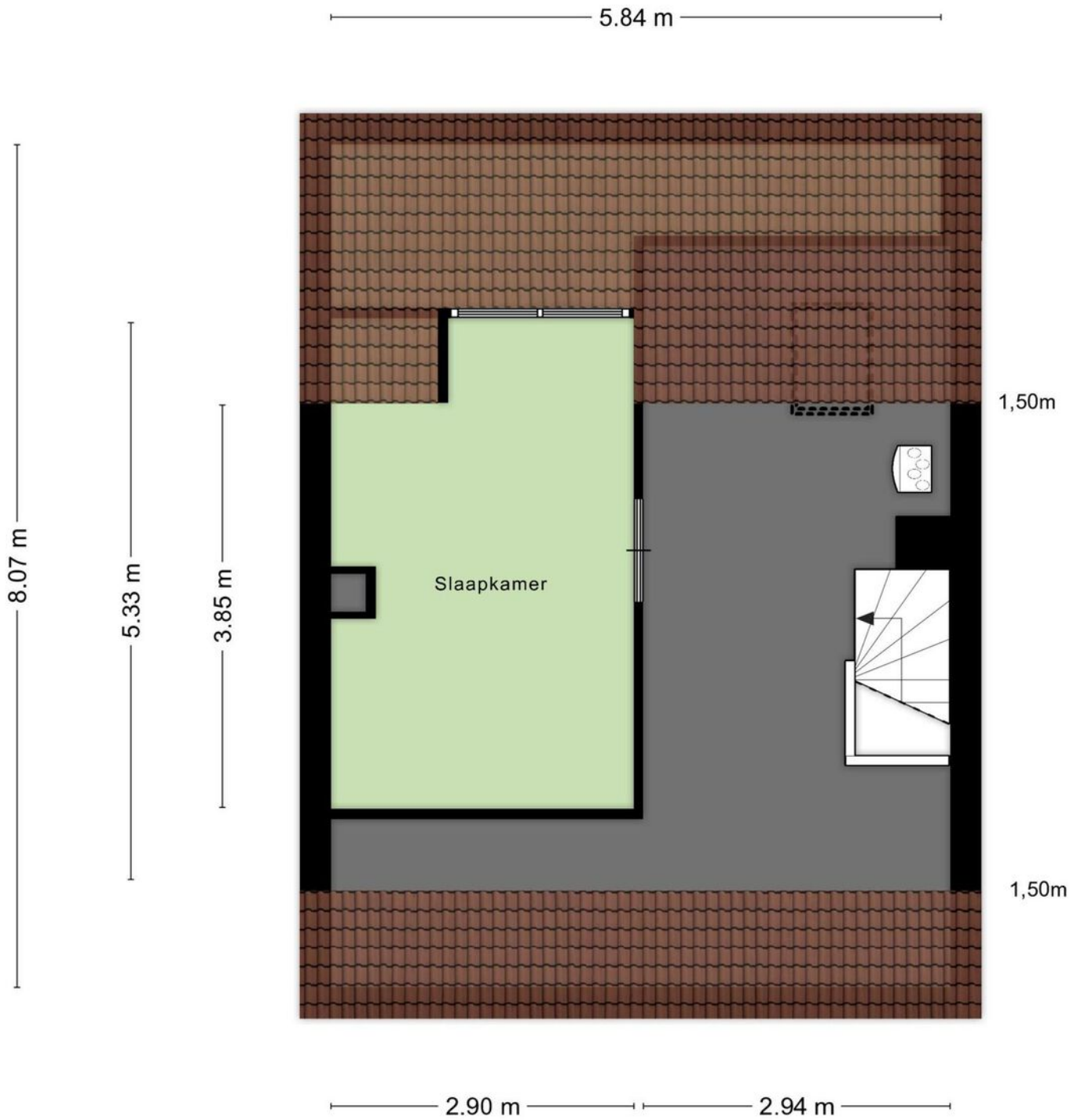


# Plattegrond



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

# Plattegrond



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



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

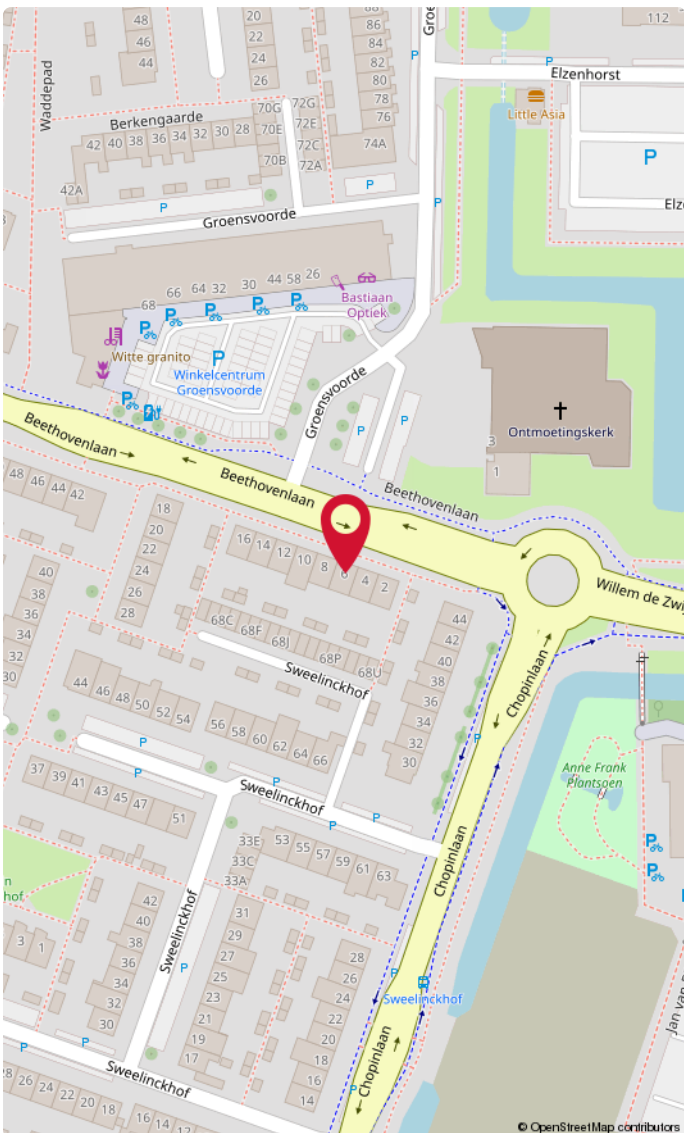
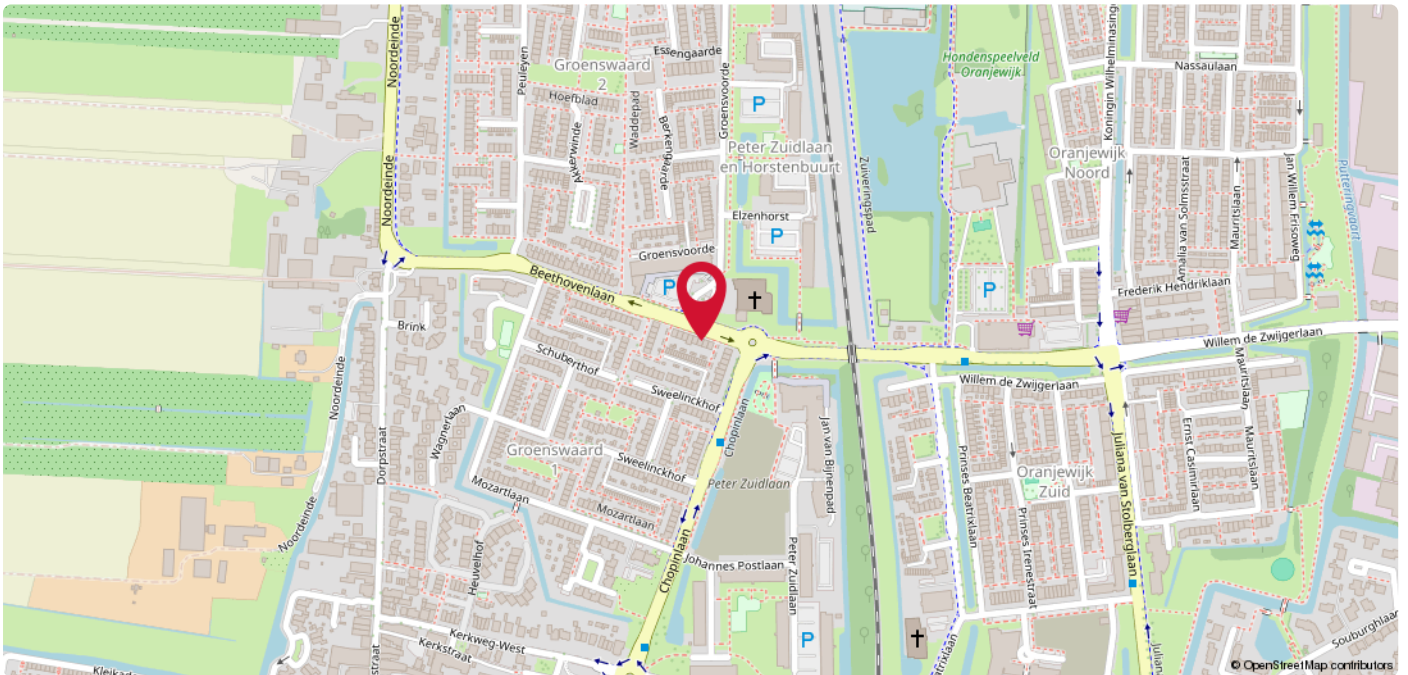
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Waddinxveen  
Sectie B  
Perceel 5163

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 ligging is perfect. De bakker en de slager voor de deur. Winkels, supermarkt, scholen, openbaar vervoer, NS-station en het Gouwe Bos liggen op loopafstand en de uitvalswegen zijn met de auto heel goed bereikbaar.

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?

