



**TE KOOP**

Jan Dorrekenkade-Oost 36, Waddinxveen

€ 525.000 k.k.



## Kenmerken



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



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



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



Aantal kamers  
**6**



Energielabel  
**A**

## Omschrijving

Welkom bij deze bijzonder speelse, ruime drive-in woning! Hier vindt u een uniek thuis dat zowel veelzijdigheid als comfort biedt. Of u nu op zoek bent naar een plek om te wonen en werken of een woning met royale slaapkamers en een zonnig balkon, dit huis heeft alles wat u zoekt. De indeling biedt volop mogelijkheden, waaronder een werkruimte of praktijkruimte aan huis.

Bijzonderheden:

- energie zuinige woning met zonnepanelen;
- de woning is voorzien van kunststof kozijnen met horren;
- parkeren op eigen terrein;
- modern afgewerkt en instap klaar;
- heerlijk ruime tuin;
- rustig gelegen, nabij alle voorzieningen!

Deze woning is meer dan instapklaar – het is een unieke kans om comfortabel en veelzijdig te wonen op een fantastische locatie!



### Begane grond:

Bij binnenkomst op de begane grond treft u een lange gang met meterkast en veel bergruimte in de vaste kastenwand. Aan de rechterkant bevindt zich een praktijkruimte, ook ideaal als werkplek, slaapkamer of hobbykamer. Er bevindt zich hier een wateraansluiting zodat u zelfs een badkamer kunt realiseren. In de van oorsprong ruime tuinkamer is nu de moderne woonkeuken gecreëerd, voorzien van inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, combi-oven en oven, heetwaterkraan, koel/vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de woonkeuken stapt u, via de openslaande deuren, zo de diepe achtertuin in. Hier kunt u genieten van zon of schaduw op elk moment van de dag.

### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping wacht een royale woonkamer met sfeervolle houtkachel en een prachtige houten vloer. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz. Via de openslaande deuren bereikt u een heerlijk zonnig balkon aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde is er een lichte en ruime werkruimte. Voorheen was hier de keuken, dit is indien gewenst, zo weer terug te brengen.











Tweede verdieping:

Deze biedt drie ruime slaapkamers en veel bergruimte in de vaste kasten. Hier bevindt zich de moderne badkamer die volledig betegeld is en voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel met meubel en toilet. Een kunststof dakkoepel zorgt voor extra daglicht en ventilatie.

Buitenleven:

In de voortuin vindt u een privéparkeerplaats. De heerlijk royale, groene achtertuin heeft een berging en achterom. Door de diepte in de tuin is het gedurende de dag kiezen voor zon of schaduw. Aan de voorzijde van het huis, op de eerste verdieping, geniet u van het zonnige balkon.

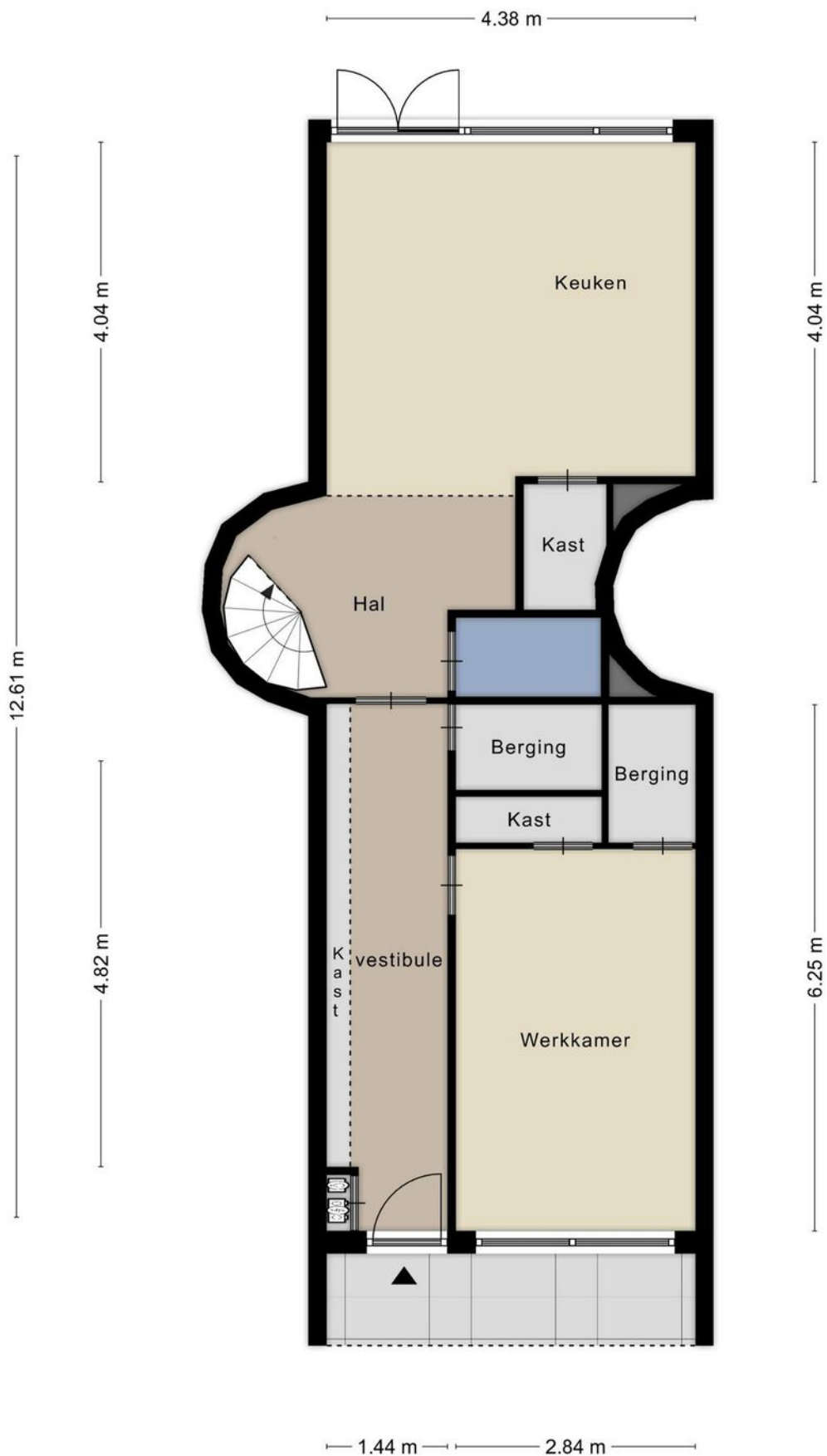




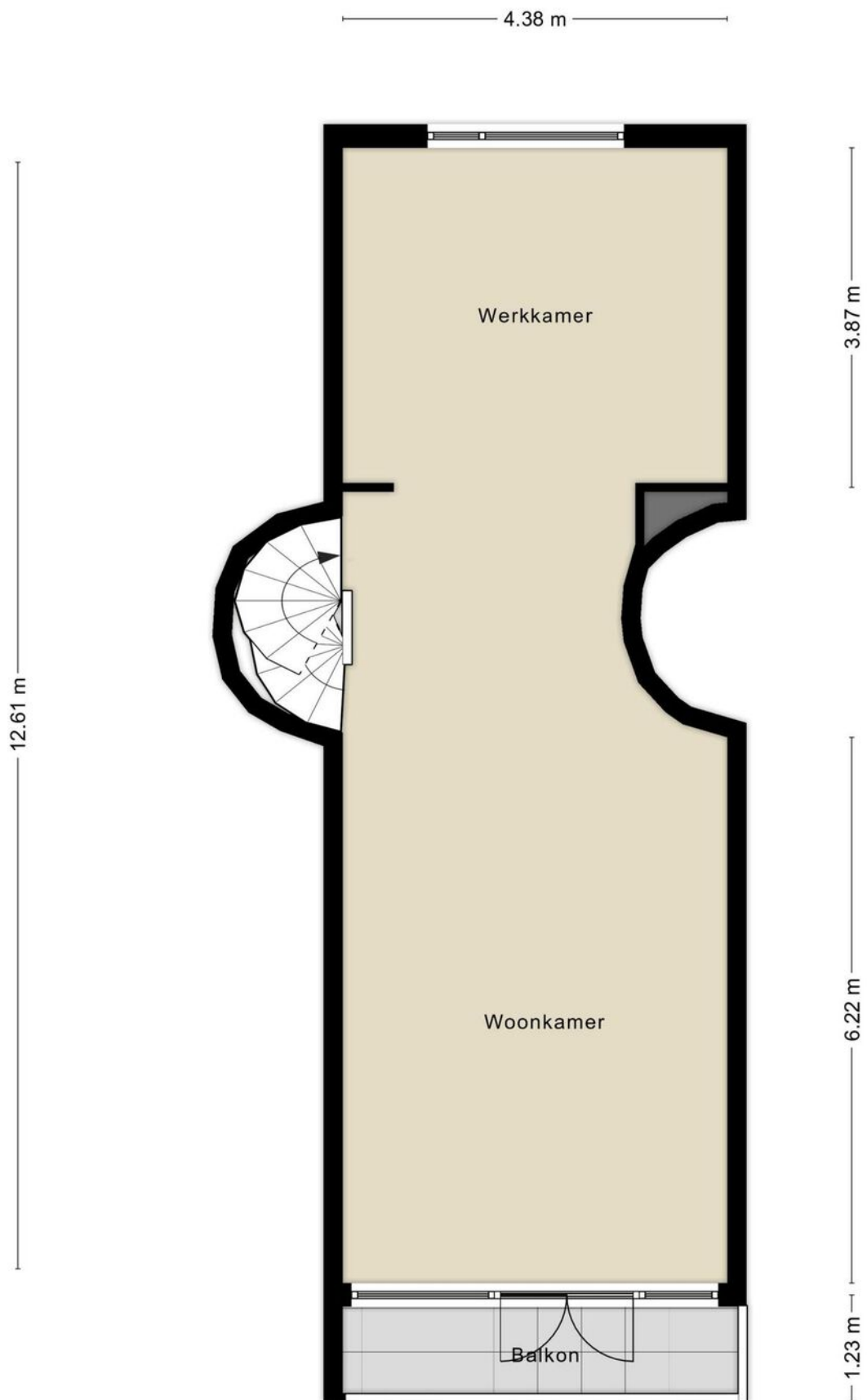




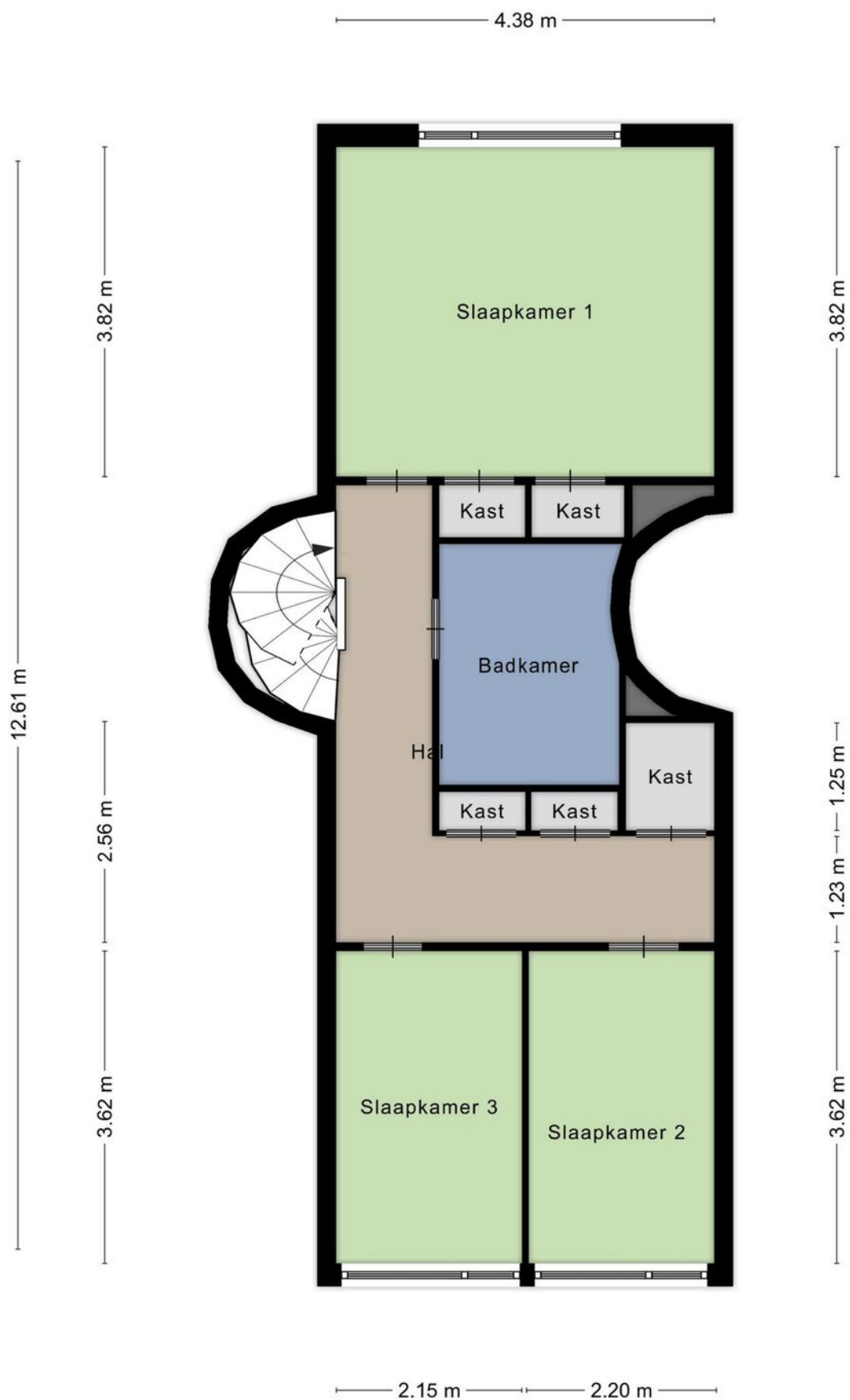
# Plattegrond



# Plattegrond




# Plattegrond





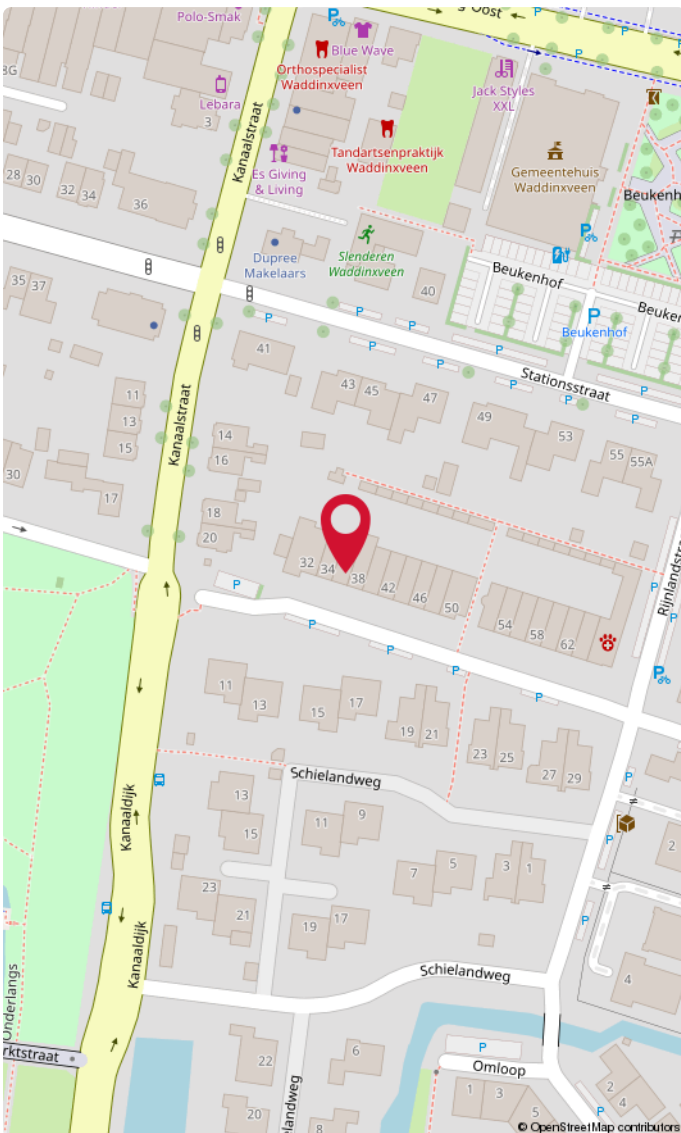
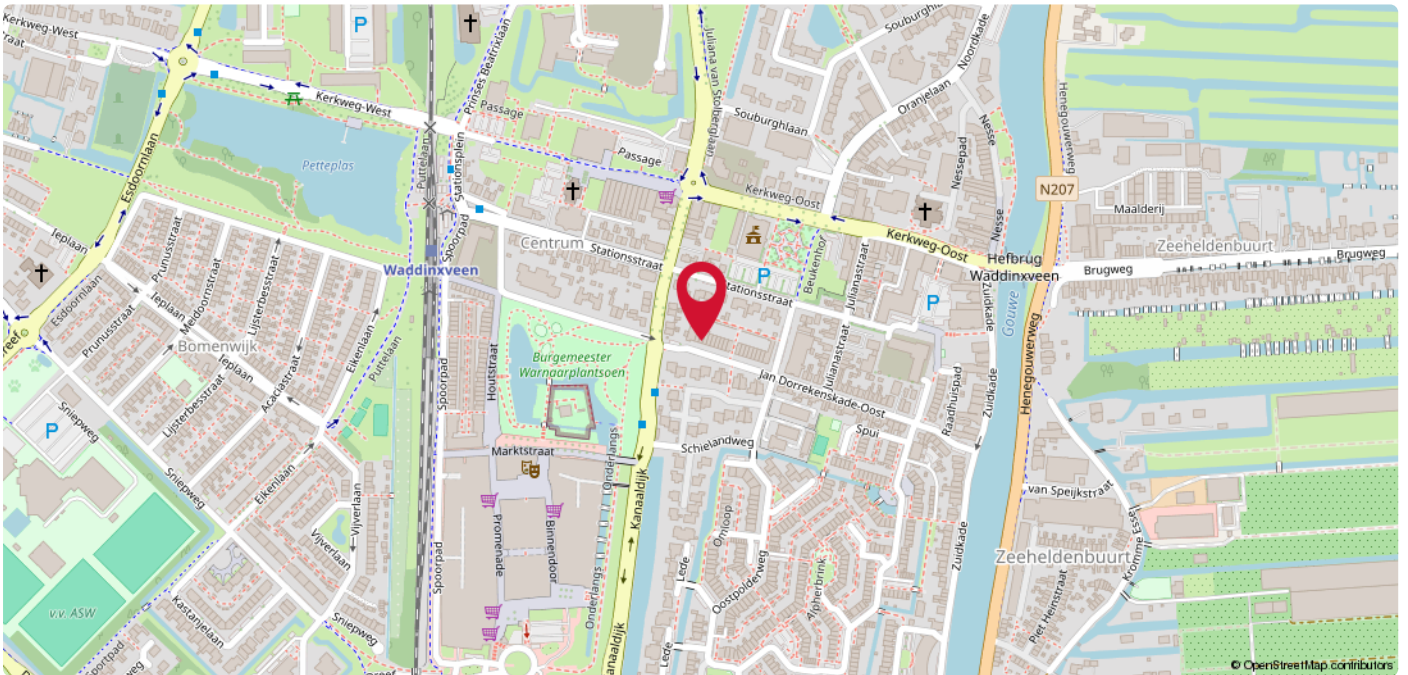
0 5 10 15 20 25m

<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 D</p> <p>Perceel 1960</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 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 ligt op een ideale locatie: op loopafstand van winkelcentrum Gouweplein, treinstation, diverse scholen, de gezellige restaurantjes aan de Nesse en het park met kinderboerderij. Bovendien bent u zo op de A12 of A20, waardoor u snel richting steden als Rotterdam en Utrecht kunt.

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. A smaller, black sign with the same logo is mounted on a pole to the right of the main sign.

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?

