



TE KOOP

Noordeinde 69, Waddinxveen

€ 720.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
246 m²



Perceeloppervlakte
823 m²



Inhoud
3467 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
A



Omschrijving

Welkom bij Noordeinde 69 in Waddinxveen: een verrassend ruime woning met een woonoppervlak van maar liefst 246 m². Dit unieke object biedt niet alleen wooncomfort, maar ook uitzonderlijke mogelijkheden voor werk of hobby aan huis, dankzij de royale werkplaats en het in pandige café met bar. De woning is recent gemoderniseerd en v.v. alle gemakken, waaronder een moderne keuken en luxe badkamer. Perfect voor wie ruimte en veelzijdigheid zoekt, maar ook een warme, huiselijke sfeer op prijs stelt.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak van 246 m²
- Royale werkplaats van grote omvang, 315 m²! Middels een vaste trap is de ruime vide bovenin de schuur te bereiken en een kantoor aan de andere zijde, eveneens te bereiken via een vaste trap
- In pandig café met bar en houtkachel
- Moderne keuken en luxe badkamers
- Vier ruime slaapkamers
- 20 grote zonnepanelen van 1x2 meter
- cv houtkachel welke in combinatie met de zonnepanelen voor zeer lage energiekosten zorgt



Begane grond:

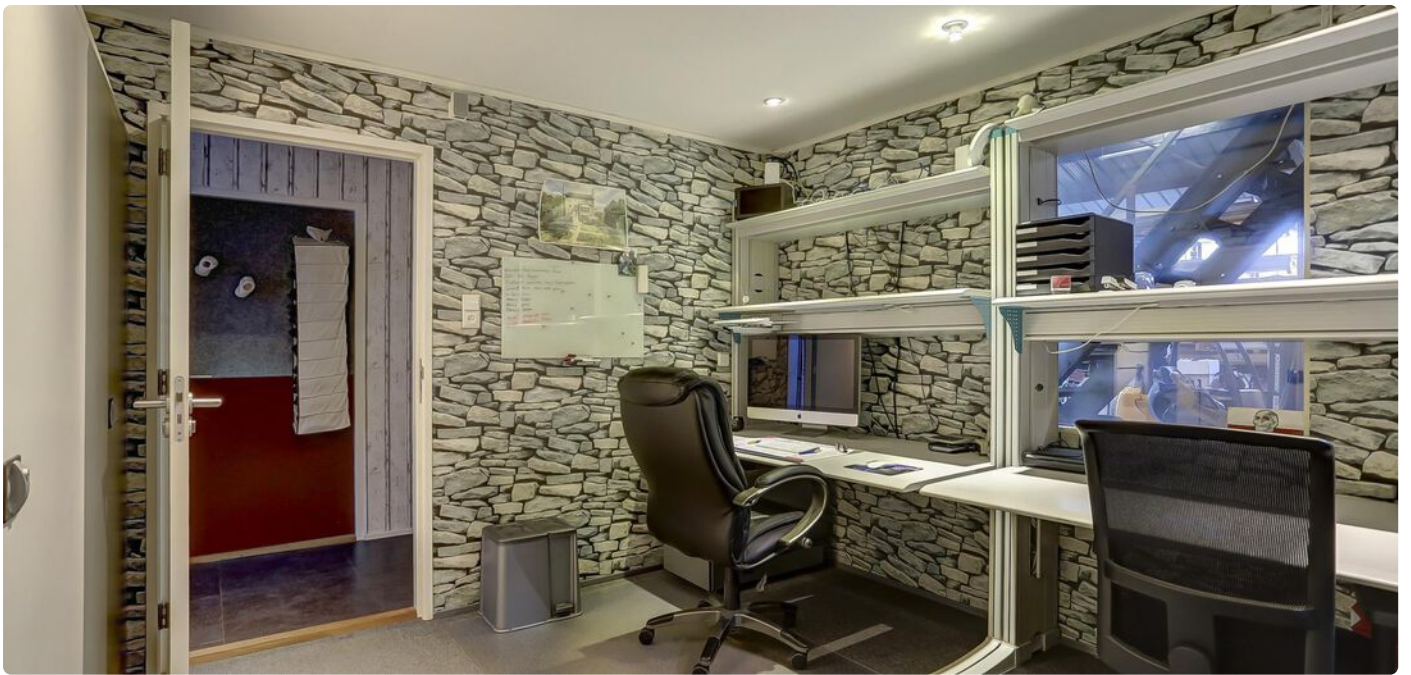
Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een lichte en ruime woonkamer, waar een moderne inrichting en een gezellige cv houtkachel zorgen voor een aangename sfeer. De strakke, open keuken is een waar kookparadijs, uitgerust met hoogwaardige apparatuur en veel opbergruimte. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de bijkeuken waar u de wasapparatuur treft. Doorloop naar de hal welke toegang geeft tot de bioscoop/ muziekkamer, werkkamer en naar de werkplaats; een indrukwekkende ruimte die ideaal is voor diverse doeleinden, van ambachtelijke beroepen tot hobby's die ruimte vereisen. De begane grond beschikt tevens over een aparte ruimte die is omgetoverd tot een volledig ingericht café. Met zijn houten interieur, gezellige bar en een houtkachel is dit dé plek voor ontspannen avonden met vrienden en familie. Ook bij deze ruimte is een toilet en urinoir aanwezig.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vindt u een overloop met toegang tot de slaapkamer en voormalige badkamer welke nu in gebruik is als ruime inloopkast. De ruime slaapkamer (voorheen 2 kamers) biedt veel lichtinval, opbergruimte en beschikt ook over een inloopkast. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een badkamer, volledig uitgerust met een massage douche, wastafel, urinoir en toilet.









Tweede verdieping:

De tweede verdieping herbergt nog een royale slaapkamer, die ook gebruikt kan worden als kantoorruimte. Door de dakkapellen aan weerszijden is er volop licht en voelt de ruimte zeer royaal aan. Tevens vindt u hier diverse ingebouwde kasten voor extra opbergruimte, waardoor deze verdieping niet alleen functioneel, maar ook zeer efficiënt is ingericht. Extra moderne badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafel en toilet.

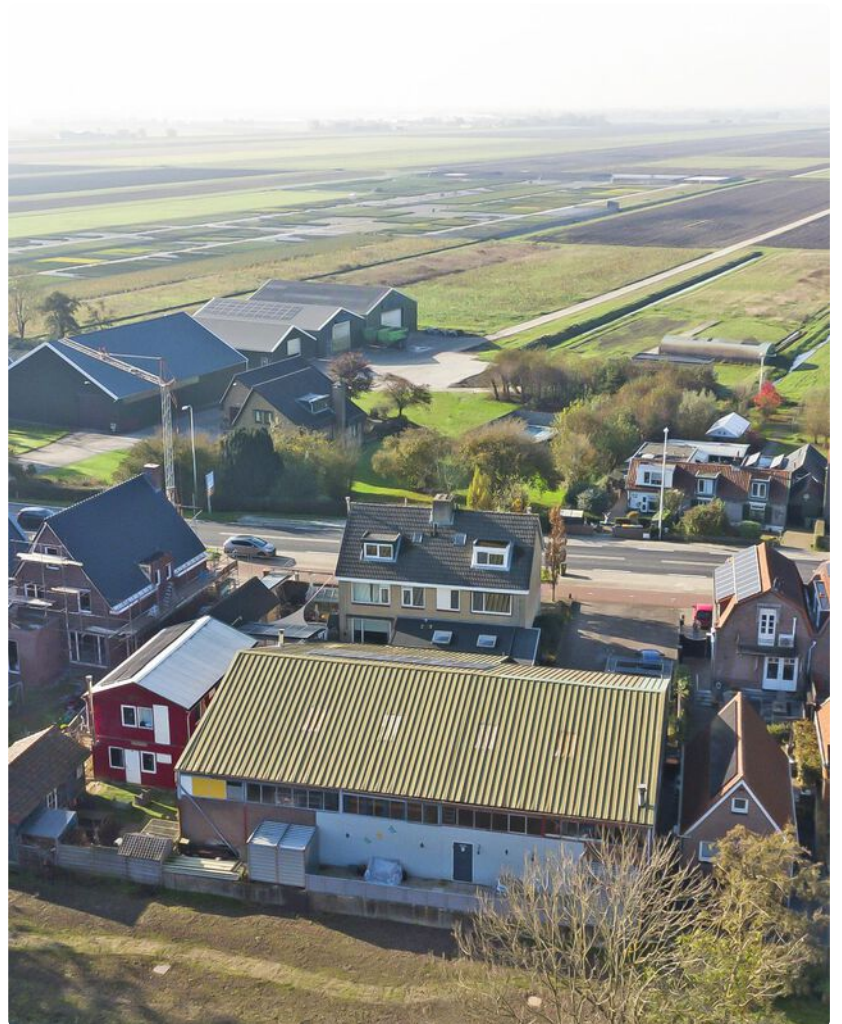
Tuin:

De tuin biedt een fijne buitenruimte met volop privacy en een zonnig terras. Dit terras is perfect voor gezellige avonden, uitgerust met voldoende ruimte voor een lounge set en een BBQ-plek. Verder heeft u vanuit de tuin direct toegang tot de royale werkplaats met overhead deur van 4x4 meter en een toegangsdeur, wat ideaal is voor wie vanuit huis werkt of een hobby beoefent die extra ruimte vereist. Wilt u rustig in de ochtend zon ontbijten of heerlijk koffiedrinken dan kan dat heerlijk beschut op de patio aan de achterzijde van de schuur.

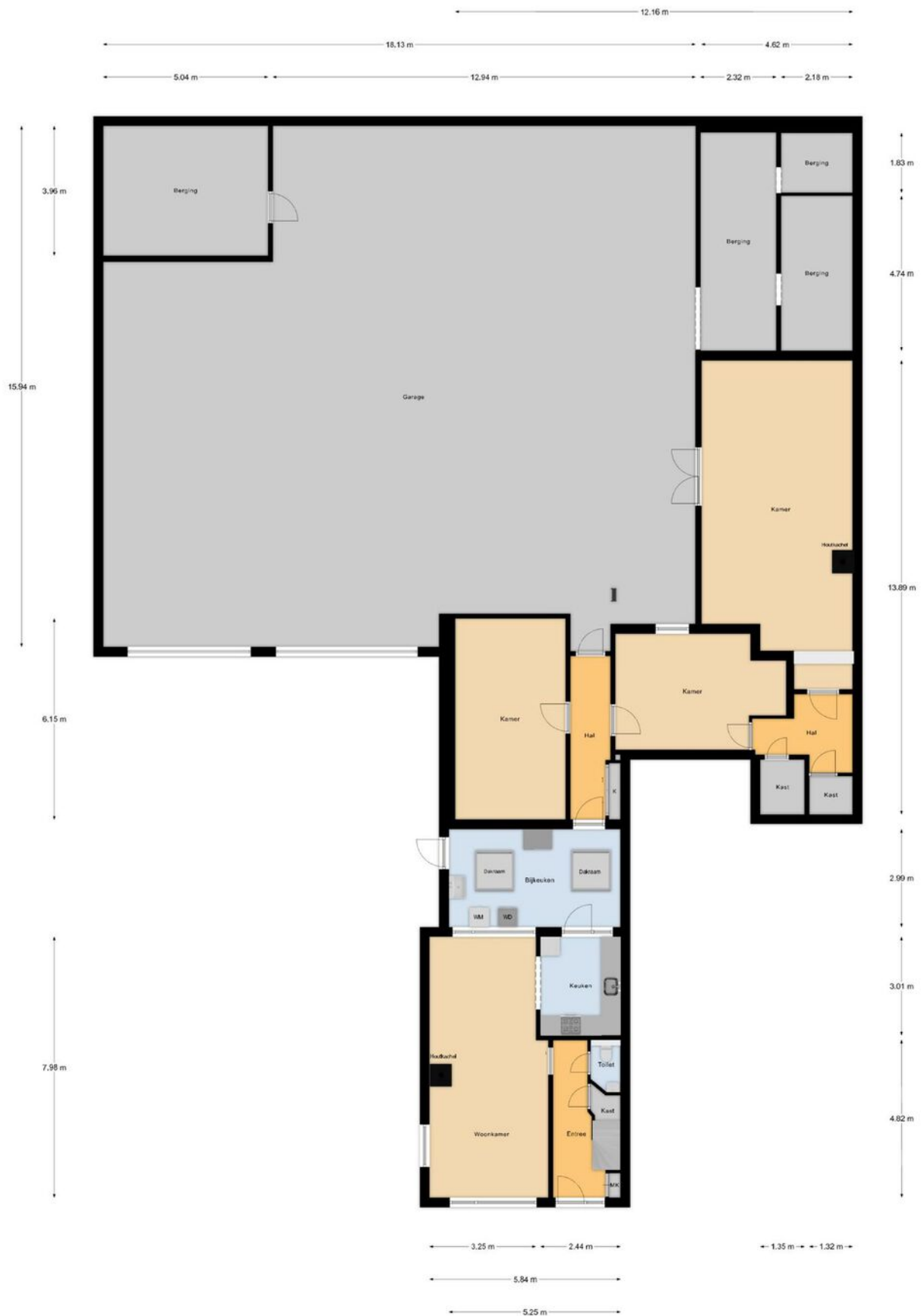


- ▣ Tuinhout
- ▣ Natuursteen
- ▣ Keramische tegels
- ▣ Tuinverlichting
- ▣ Zand, grond & spijt
- ▣ Grondverzet
- ▣ Machineverhuur



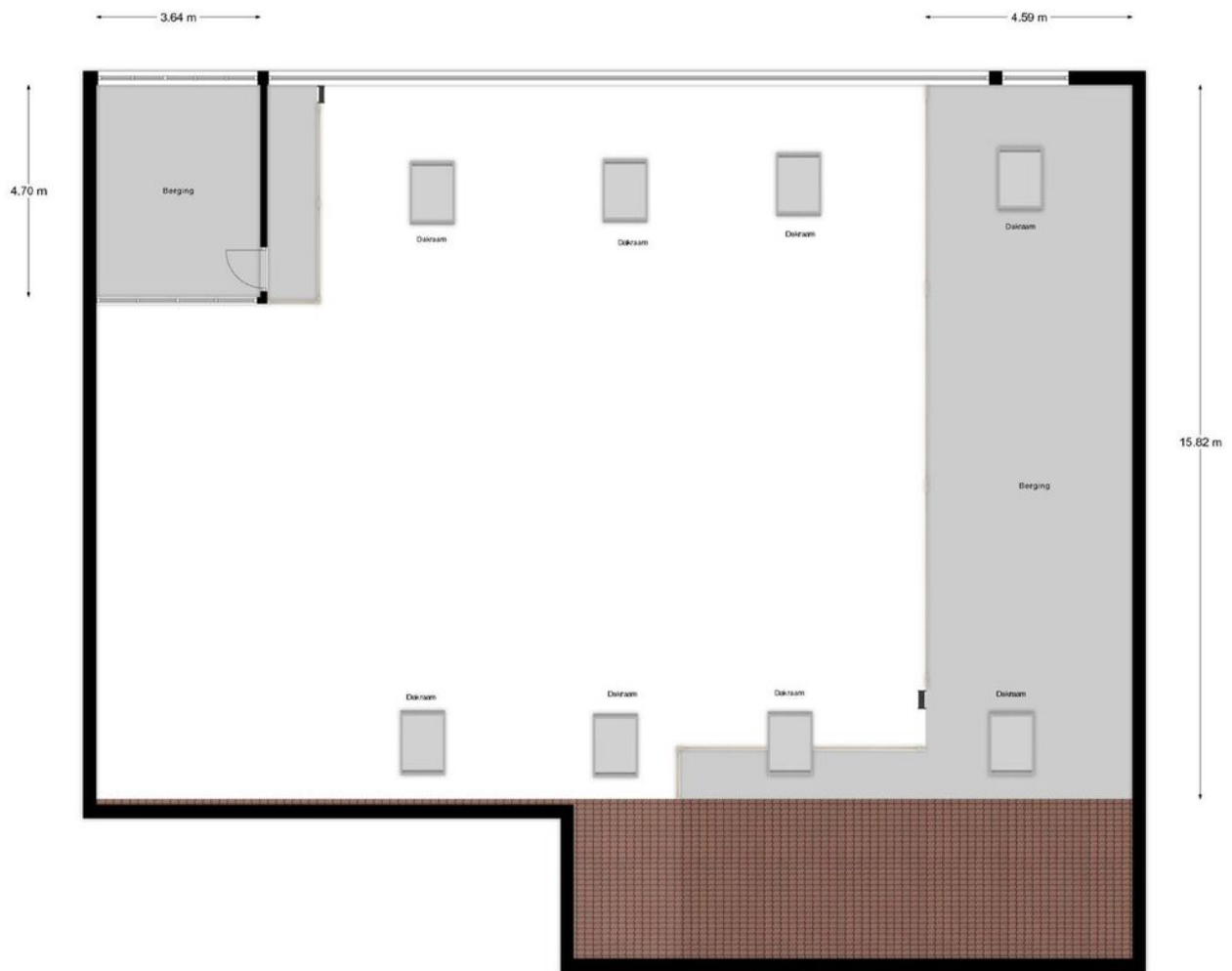


Plattegrond



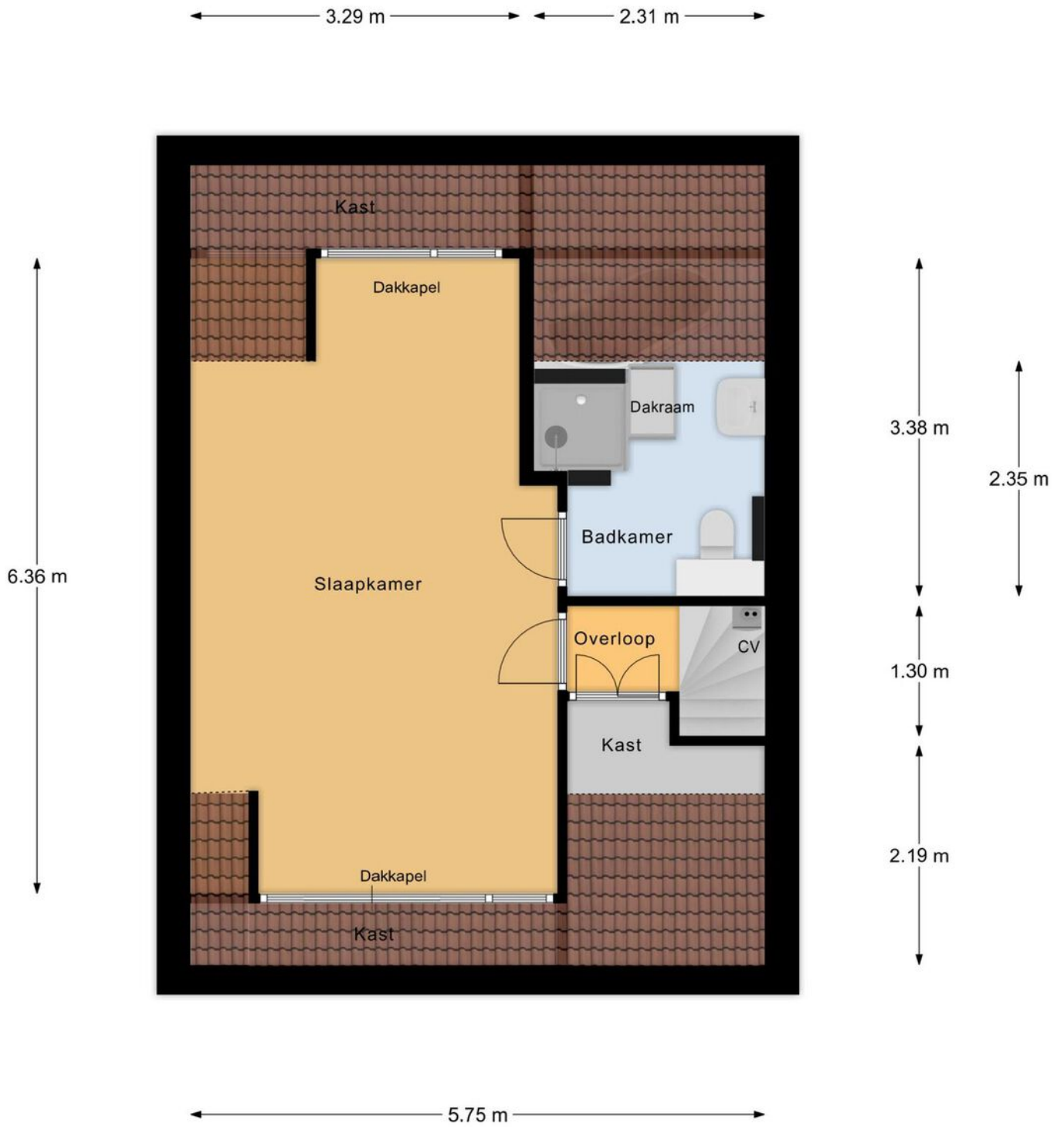
Begane Grond

Plattegrond



Eerste Verdieping

Plattegrond



Tweede Verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: Noordeinde 69



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Waddinxveen
 Sectie B
 Perceel 6165

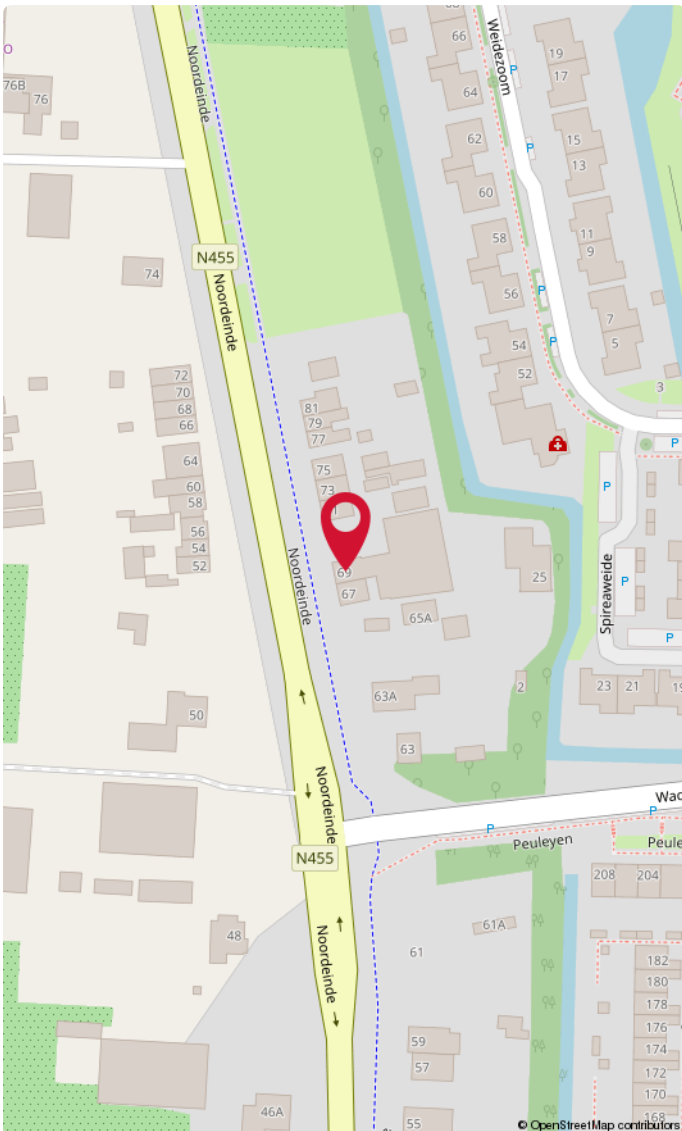
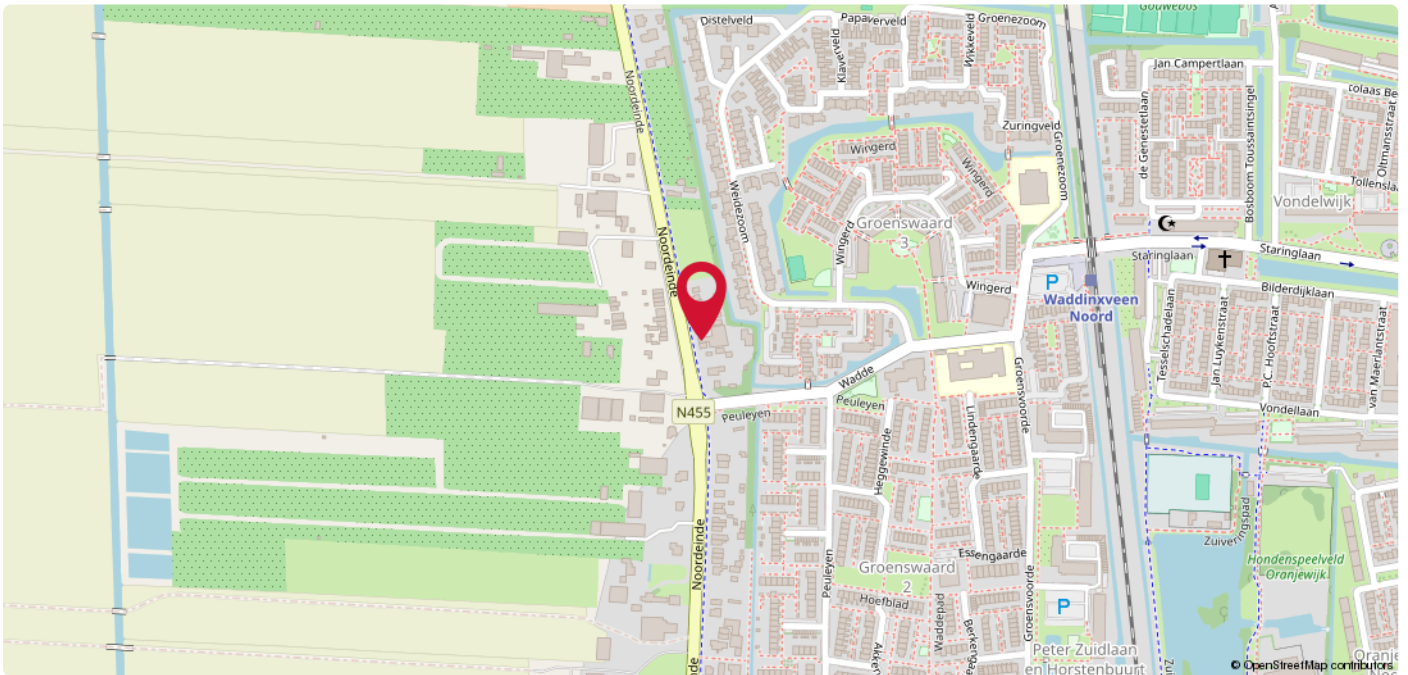
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 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

Het geheel is gelegen aan een doorgaande weg aan de rand van Waddinxveen, nabij het "Gouwebos". In de directe omgeving van wijkwinkelcentrum, basisscholen, sportaccommodaties, openbaar vervoer en uitvalswegen.

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 post.

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
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
[www.energielabel.nl/woningen/
zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





DUPREE
makelaars

Meer weten?

