



# **Wagnerlaan 7**

## **Waddinxveen**

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.



---

Goed wonen, lekker leven



**Exclusieve Luxe Semi-Bungalow met riante tuin, aangebouwde serre en ondergelegen garage in Waddinxveen**

**Welkom bij Wagnerlaan 7 in Waddinxveen – een fraaie luxe semi-bungalow die rust, ruimte en stijl combineert in een groene, kindvriendelijke en geliefde woonomgeving. Deze woning is gebouwd met kwalitatief hoge materialen en biedt een luxe leefomgeving met een woonoppervlakte van ca. 311 m<sup>2</sup> op een prachtig perceel van ca. 1150 m<sup>2</sup>. De ligging, royale indeling en hoogwaardige afwerking maken deze woning uniek in zijn soort.**



## Hoofdzaken van de woning:

### Ruime en lichte leefruimtes

De royale living vormt het hart van de woning en biedt een aangename, open leefruimte met veel lichtinval dankzij de grote ramen en openslaande deuren. Vanuit de living loopt u zo de aangebouwde serre in, waar u kunt genieten van het uitzicht op de fraai aangelegde tuin – perfect voor ontspanning of als verlengstuk van de woonkamer voor extra leefruimte. Deze serre maakt de woning bovendien zeer geschikt voor vier seizoenen wonen.

### Slaapkamers en luxe badkamers

Met 3 tot 4 ruime slaapkamers is deze woning geschikt voor zowel gezinnen als mensen die extra ruimte voor gasten wensen. De slaapkamers zijn royaal opgezet en kunnen naar eigen wens worden ingericht. De woning beschikt over drie badkamers, voorzien van moderne faciliteiten en afgewerkt met hoogwaardige materialen. Hierdoor kunt u rekenen op privacy en comfort voor iedereen in het huishouden.

### Fraaie kantoorruimte

Thuiswerken of een eigen bedrijf aan huis? De fraaie kantoorruimte biedt een rustige en stijlvolle werkomgeving, gescheiden van de hoofdleefruimtes, en biedt voldoende ruimte voor een volledige werkplek.

### Ondergelegen en aangrenzende garage

Parkeren en opslag zijn in deze woning geen enkel probleem. Onder de woning bevindt zich een ruime garage met extra bergruimte en opslagmogelijkheden. Daarnaast heeft de woning een aangrenzende garage, ideaal voor het stallen van meerdere voertuigen, hobbyruimte of opslag. Bovendien biedt het perceel extra parkeermogelijkheden op eigen terrein, zodat u en uw gasten altijd voldoende parkeerruimte hebben.

### Ruime tuin en perceel

De woning staat op een riant perceel van ca. 1150 m<sup>2</sup>, met een ruime, groene tuin die veel privacy biedt en waarin u heerlijk kunt ontspannen. Er is voldoende plek voor een terras, speelruimte voor kinderen of een hobbytuin. Dankzij de groene omgeving ervaart u hier dagelijks het ultieme buitengevoel.

## Bijzonderheden:

- **Locatie:** Rustige, groene en kindvriendelijke buurt in Waddinxveen;
- **Woonoppervlakte:** ca. 311 m<sup>2</sup>;
- **Perceeloppervlakte:** ca. 1150 m<sup>2</sup>;
- **Indeling:** Royale living met serre, 3 tot 4 slaapkamers en 3 badkamers;
- **Kantoorruimte:** Ideaal voor thuiswerken of een studio;
- **Garage:** Onderliggende en aangrenzende garage met extra parkeergelegenheid op eigen terrein;
- **Tuin:** Grote, groene tuin met veel privacy.

**Wagnerlaan 7 biedt de perfecte balans tussen luxe, ruimte en comfort, in een omgeving die rust en privacy uitstraalt. Deze unieke semi-bungalow is ideaal voor wie op zoek is naar een exclusieve woning in een geliefde buurt.**

## Object gegevens

|              |                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------|
| Soort object | : Woonhuis                                                       |
| Soort woning | : Bungalow                                                       |
| Type woning  | : Vrijstaande woning                                             |
| Kenmerk type | : Semi-Bungalow                                                  |
| Ligging      | : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging |

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Bouwjaar           | : 1973     |
| Aantal kamers      | : 8 kamers |
| Aantal slaapkamers | : 3 kamers |

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Type dak         | : Samengesteld Dak |
| Onderhoud binnen | : Goed             |
| Onderhoud buiten | : Goed             |

## Maten

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Perceeloppervlak | : Ca. 1.058 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlak    | : Ca. 311 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud           | : Ca. 1.392 m <sup>3</sup> |

## Buitenruimte

|          |               |
|----------|---------------|
| Tuin     | : Tuin rondom |
| Achterom | : Ja          |

## Garage/parkeergelegenheid

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Parkeerfaciliteit | : Parkeergarage                |
| Garage aanwezig   | : Parkeerkelder, Parkeerplaats |

## Berging

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Berging aanwezig: | : Vrijstaand hout |
|-------------------|-------------------|

## Energie/Isolatie

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Type verwarming | : C.V.-Ketel, Warmtepomp |
| Bouwjaar        | : 2023                   |
| Warmwater via   | : C.V.-Ketel             |
| Isolatie        | : Dubbel glas            |
| Energielabel    | : D                      |

## Voorzieningen

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Voorzieningen | : Tv kabel en zonnepanelen |
|---------------|----------------------------|

## Locatie



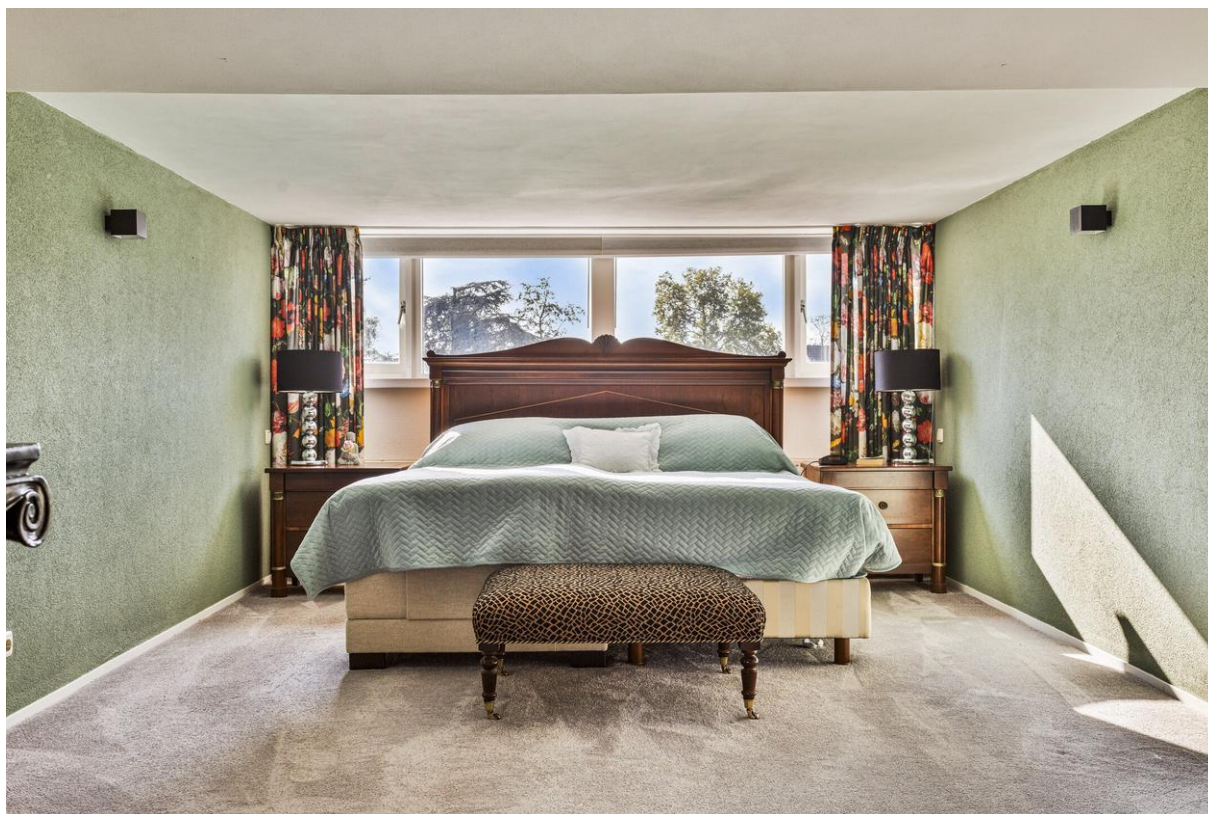






































# Plattegrond begane grond met perceel



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# Plattegrond begane grond



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

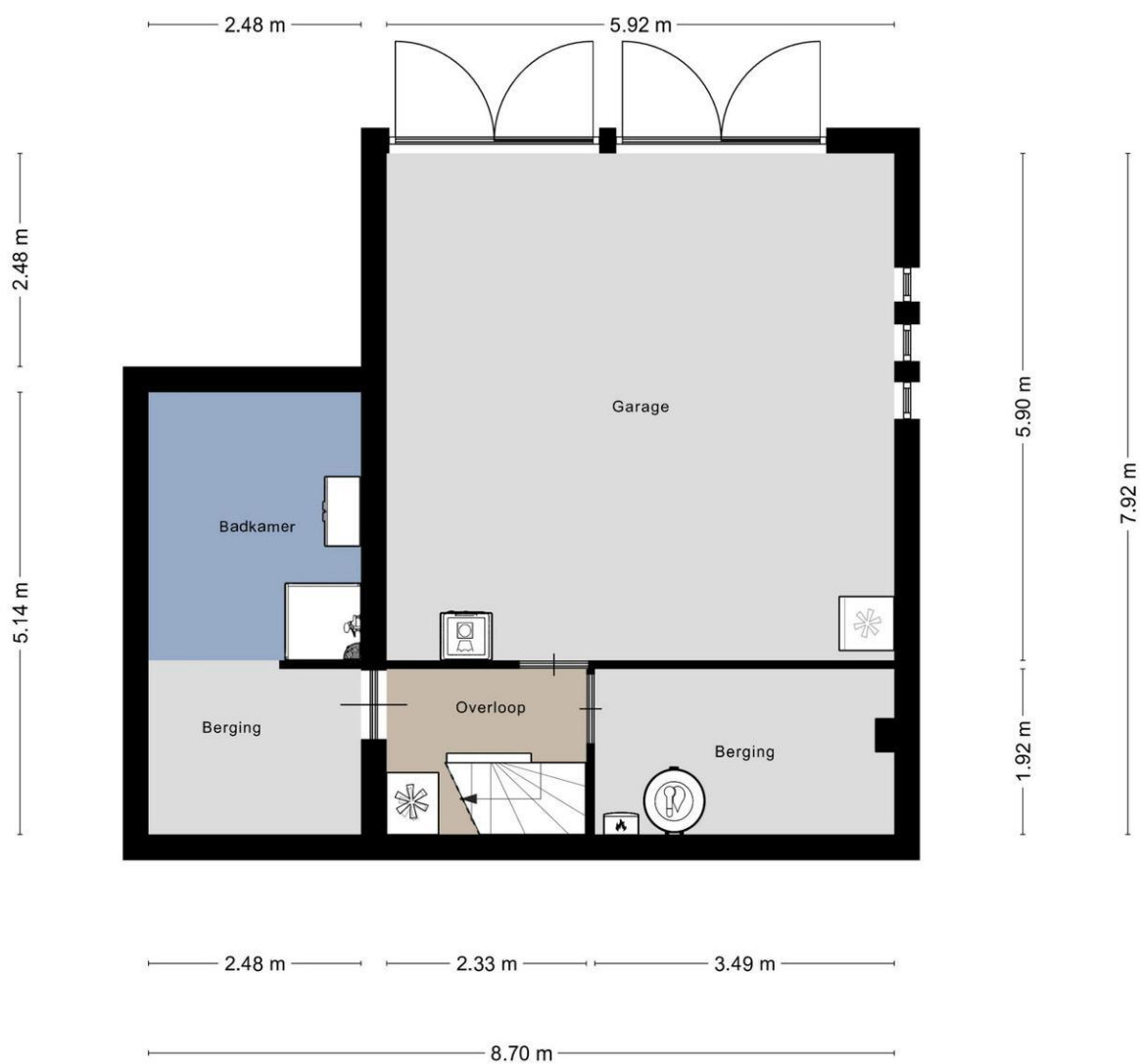


# Plattegrond 1e verdieping



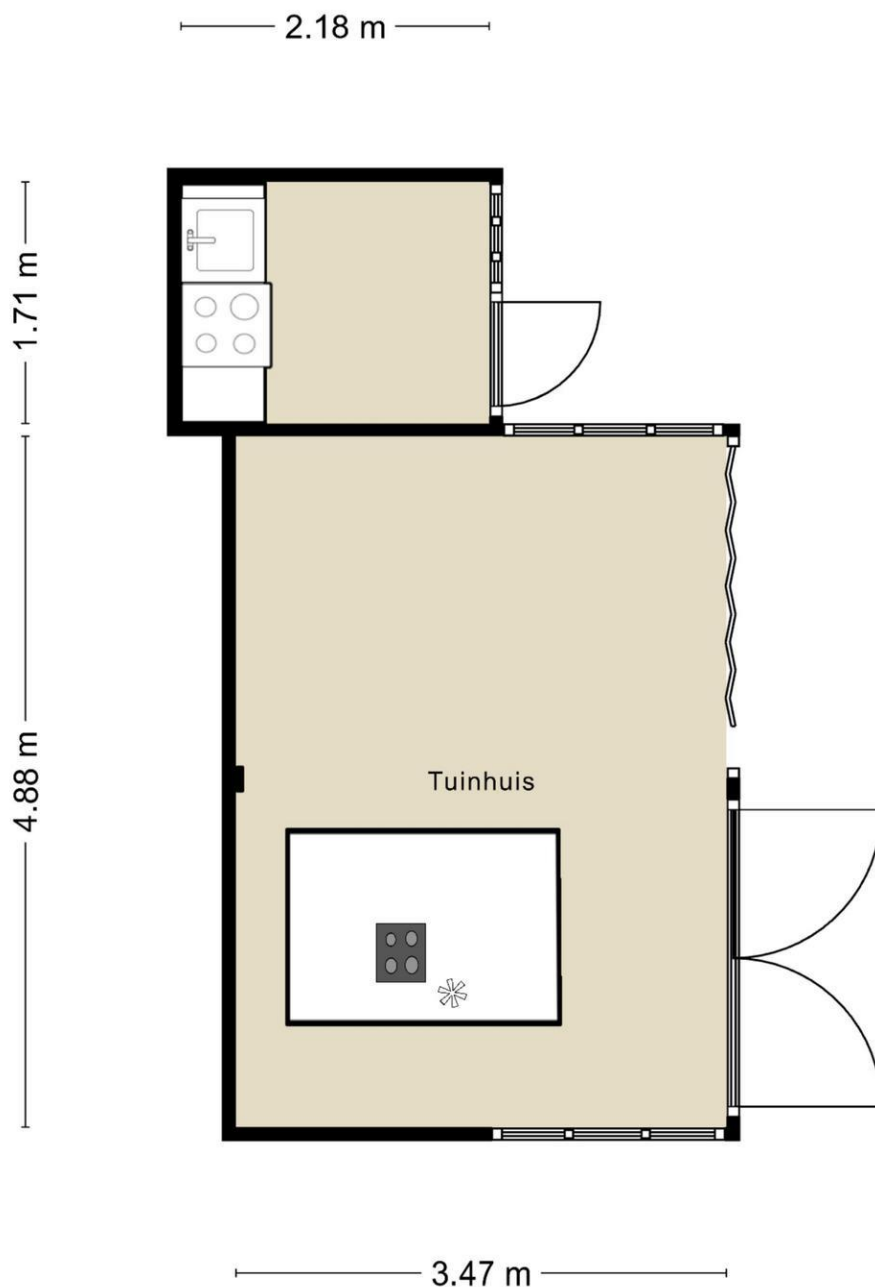
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond souterrain



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





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

## Kadastrale gegevens

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Adres             | Wagnerlaan 7        |
| Postcode / Plaats | 2742 BS Waddinxveen |
| Gemeente          | Waddinxveen         |
| Sectie / Perceel  | B / 7627            |
| Oppervlakte       | 922 m <sup>2</sup>  |
| Soort             | Volle eigendom      |

## Kadastrale gegevens

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Adres             | Wagnerlaan 7        |
| Postcode / Plaats | 2742 BS Waddinxveen |
| Gemeente          | Waddinxveen         |
| Sectie / Perceel  | B / 7628            |
| Oppervlakte       | 11 m <sup>2</sup>   |
| Soort             | Volle eigendom      |

## Kadastrale gegevens

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Adres             | Wagnerlaan 7        |
| Postcode / Plaats | 2742 BS Waddinxveen |
| Gemeente          | Waddinxveen         |
| Sectie / Perceel  | B / 8142            |
| Oppervlakte       | 125 m <sup>2</sup>  |
| Soort             | Volle eigendom      |



## Kadastrale kaart

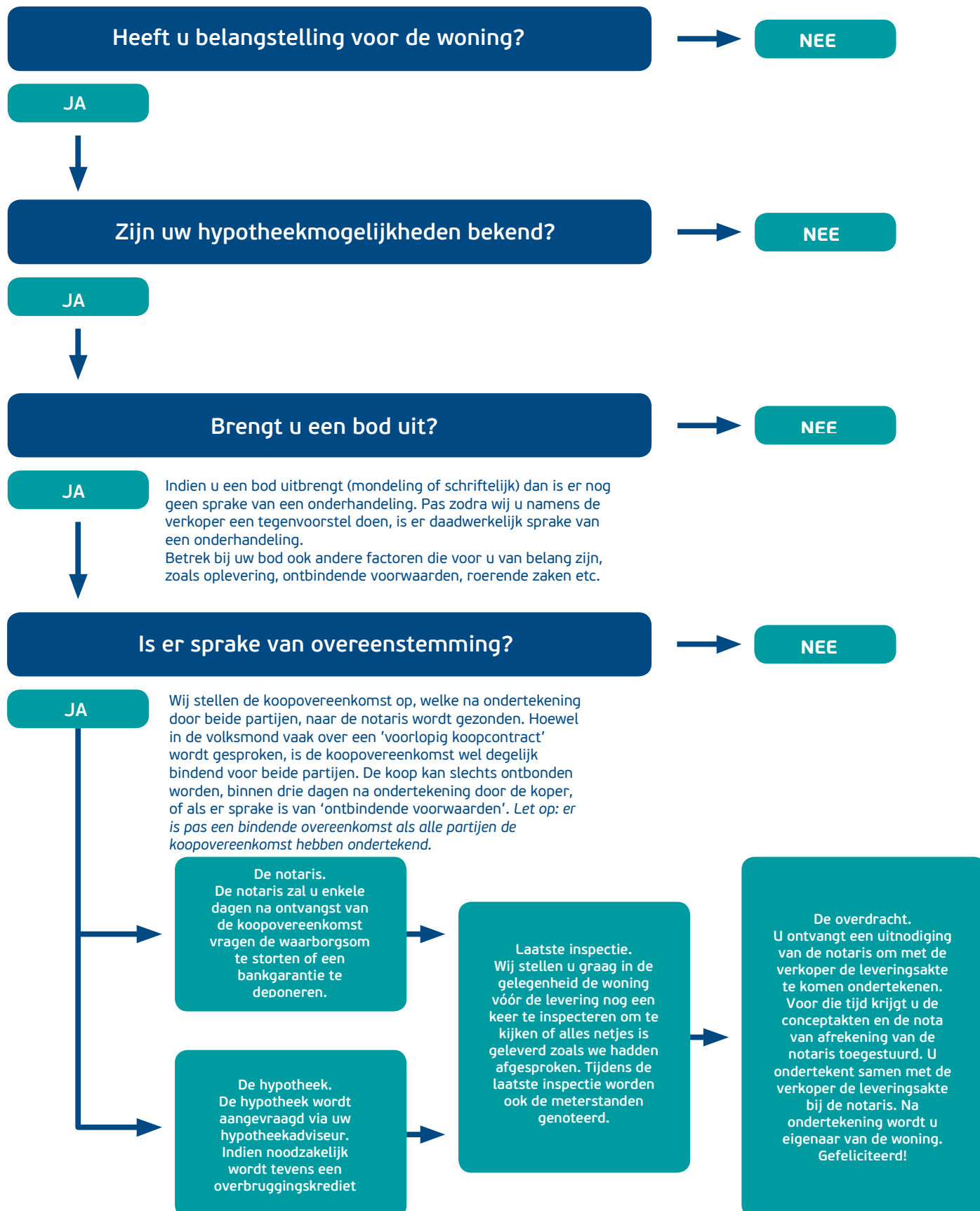
Kadastrale kaart

Uw referentie: Wagnerlaan



0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waddinxveen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7627</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p>kadaster</p>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|





Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Emil NVM Makelaars. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars & Taxateurs (NVM). Deze liggen op ons kantoor ter inzage en kunnen desgewenst toegestuurd worden.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn. Standaard wordt in de koopakte een 2% clause ten gunste van verkoper opgenomen.

De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en een vrijblijvende indicatief. Maten, (woon-)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig gemeten. Verkoper en Emil NVM Makelaars BV aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend.

## **Bankgarantie/waarborgsom**

De koper dient tot zekerheid van de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen 6 weken na de mondelinge overeenstemming een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris te voldoen.

## **Ontbindende voorwaarden financiering**

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van mondelinge overeenstemming.

## Bouwkundige keuring

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarden is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Indien koper hiervan geen gebruik maakt zal de navolgende clause in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Indien van toepassing kunnen tevens de navolgende clauses in de koopakte worden opgenomen:

### **Ouderdomsclause** (bij woningen en appartementen gebouwd voor 1990)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 50 jaar oud is de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

### **Asbestclause** (bij woningen en appartementen gebouwd voor 1995)

Verkoper garandeert dat het verkochte geen andere asbesthoudende materialen bevat dan de gebruikelijke voor woningen van deze ouderdom. Deze gebruikelijke materialen zijn niet van dien aard dat koper als gevolg daarvan zijn plannen om de woning te bewonen op het moment van de eigendomsoverdracht niet kan of mag verwezenlijken. Bij eventuele verwijdering van genoemde materialen dienen op grond van de milieuwet speciale maatregelen worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van deze asbest in de woning kan voortvloeien.

## Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meteropname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelde de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers indien verkopers niet aanwezig is bij de overdracht.



- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

## **Uitstel notariële overdracht**

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% 's jaars verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. De VVE bijdragen alsmede de vaste lasten worden verrekend vanaf de in de koopovereenkomst overeengekomen datum van levering.

Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.

## Aantekeningen

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.





Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg  
t 070 - 35 55 722  
[info@emilmakelaars.nl](mailto:info@emilmakelaars.nl) • [www.emilmakelaars.nl](http://www.emilmakelaars.nl)

---

Goed wonen, lekker leven