



Sterrenlaan 46

Waddinxveen

€ 745.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
158 m²



Perceeloppervlakte
229 m²



Inhoud
600 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
A



Omschrijving

Zeer centraal gelegen uitgebouwde en luxe vernieuwde 2-onder-1 kapwoning!

Deze strak afgewerkte woning heeft alles te bieden wat je zoekt in een hedendaagse woning, zoals: een warmtepomp, zonnepanelen, veranda, airco's en parkeren op eigen terrein. De moderne keuken en het vernieuwde sanitair geven deze woning een schitterende en luxe uitstraling. En dat alles met winkels, scholen, uitvalswegen (A12 en A20) en openbaar vervoer binnen handbereik.

Bijzonderheden:

- * modern afgewerkt naar hedendaags comfort!
- * uitgebouwde woonkamer
- * voorzien van 25 zonnepanelen
- * warmtepomp en vloerverwarming
- * parkeren op eigen terrein
- * voorzien van elektrische zonwering aan de achterzijde
- * volledig geïsoleerd
- * anker loze spouwmuren
- * 2 dakkapellen
- * zeer centraal gelegen nabij uitvalswegen en openbaar vervoer



Indeling:

Royale hal met meterkast, fraai betegelde toilet met fonteintje. Toegang tot de voormalige garage alwaar momenteel een fijne werk/slaapruimte gecreëerd is, met een doorloop naar de technische ruimte met opstelplaats warmtepomp en aansluiting voor de was apparatuur. Royale uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval en een sfeervolle haard. Door de praktische indeling en serre kunt u meerdere zit- en eetgedeeltes maken, waardoor de ruimte sfeervol is in te delen. Bij mooi weer schuif je de kunststof vouwdeuren open waardoor de tuin een verlengstuk is van je woning. Tevens biedt een woonkamer een praktische trapkast. De moderne keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt bijzonder veel kastruimte en luxe siemens apparatuur, waaronder twee inductiekookplaten, een Tepan-Yaki bakplaat, vaatwasser, afzuigkap, koffiemachine, stoomoven en koel/vriescombinatie.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toiletruimte, vaste kast en trapopgang naar de tweede verdieping. Royale voorslaapkamer met openslaande deuren naar het balkon. Luxe badkamer voorzien van vrijstaand bad, inloepdouche en fraai meubel met waskom en spiegel. Er zijn twee ruime slaapkamers aan de achterzijde van de woning. De gehele eerste verdieping is voorzien van vloerverwarming.













Tweede verdieping:

Grote speels ingedeelde slaapkamer met 2 dakkapellen en veel bergruimte. Tevens is er op deze etage een ruime bergkast en een mogelijkheid voor het plaatsen van een extra wastafel.

Tuin:

Aan de voorzijde heeft u een eigen oprit en voortuin. De achtertuin is gelegen op het zuid oosten en voorzien van een houten berging en aangrenzend een veranda waar u tot in de late uurtjes heerlijk kunt zitten. Tevens is er een achterom aanwezig.





Plattegrond



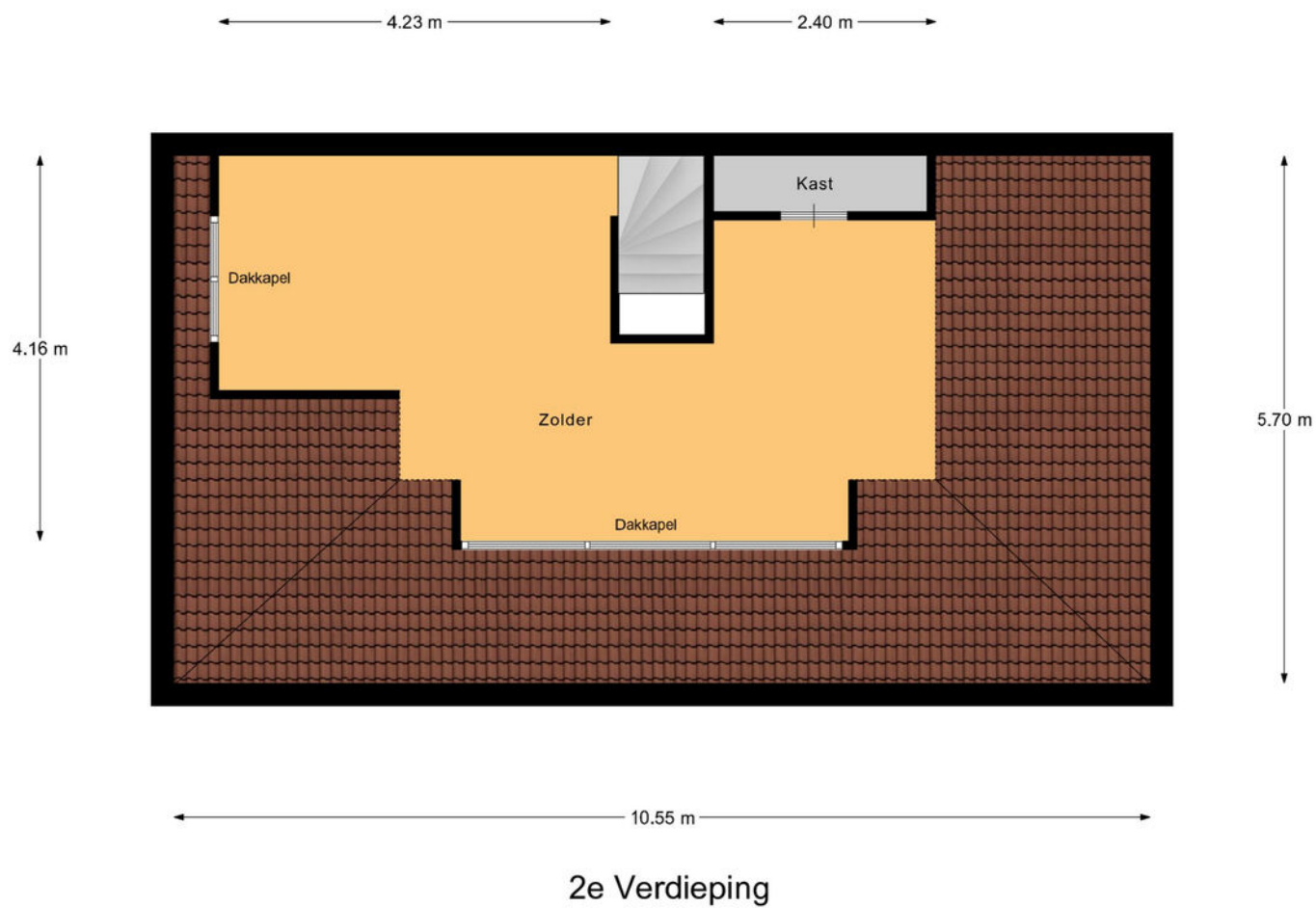
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



Kadastrale kaart

Uw referentie: Sterrenlaan46



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Waddinxveen

Sectie

C

Perceel

3955

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

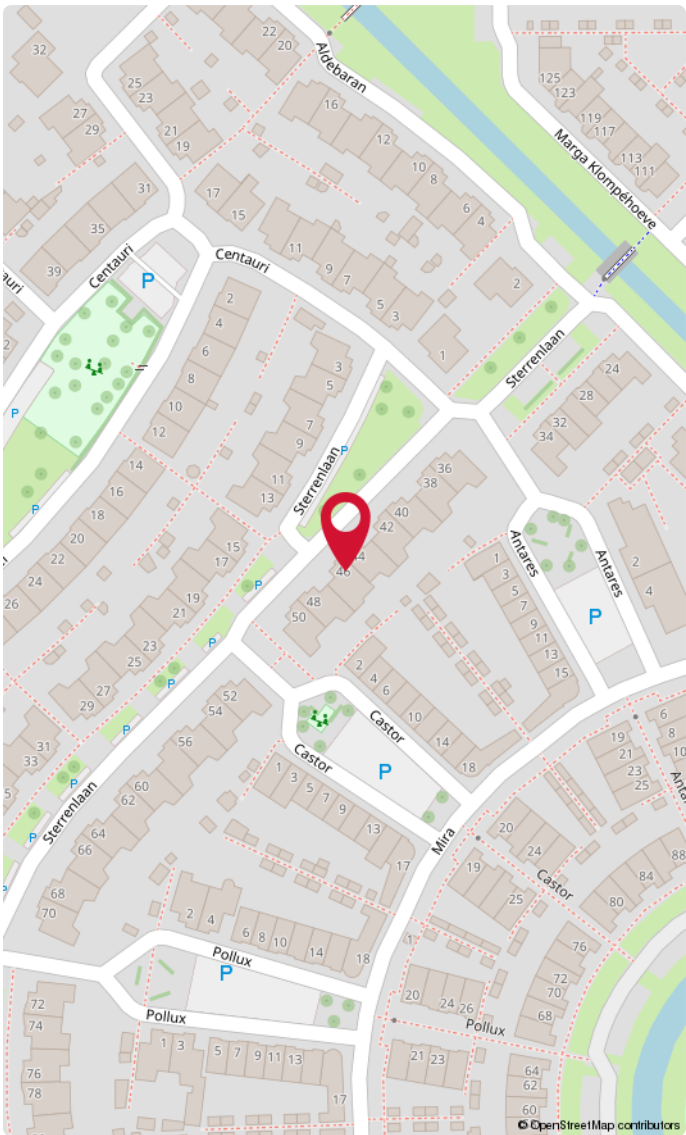
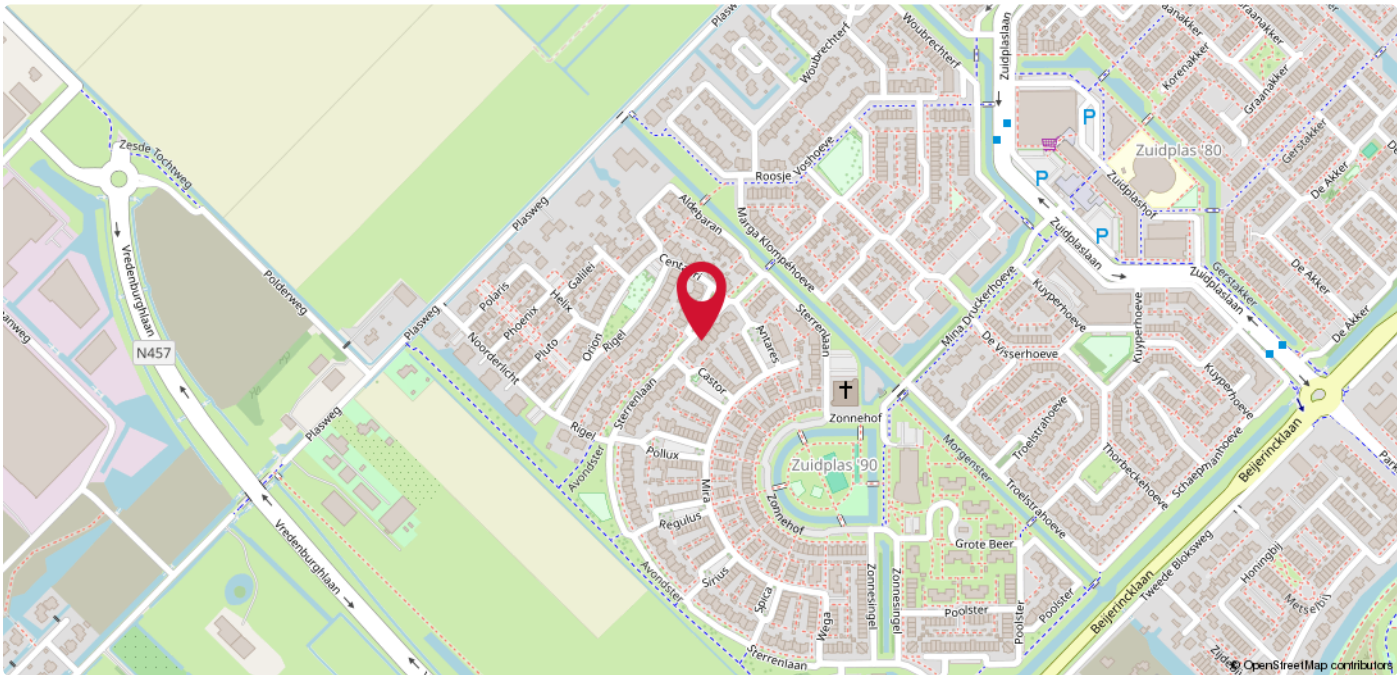
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

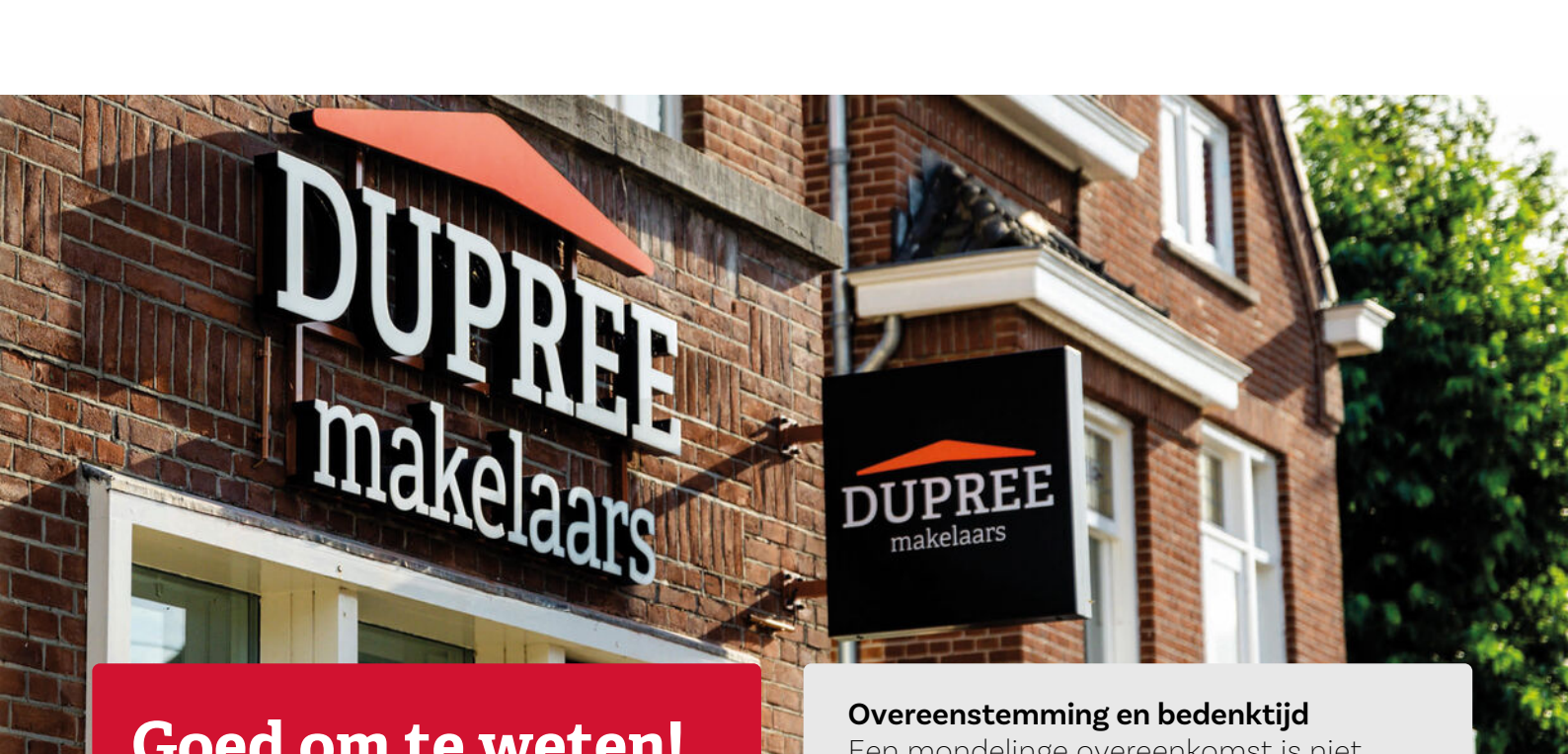


Locatie



Waddinxveen

Winkels, scholen, uitvalswegen (A12 en A20) en openbaar vervoer binnen handbereik.



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://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

