

Waddinxveen

Dorpstraat 60



te>koop>

Vraagprijs
€ 995.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Gouda

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Gouda dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl

Omschrijving

HISTORISCH EN SFEERVOL WONEN!

Aan de sfeervolle en historische Dorpstraat in Waddinxveen staat deze bijzondere vrijstaande woning met een rijke historie en een indrukwekkend karakter. Oorspronkelijk gebouwd in 1899, maar met liefde en zorg gemoderniseerd, is dit een huis dat je niet snel tegenkomt. De uitstraling van toen, gecombineerd met het comfort en de duurzaamheid van nu: denk aan 16 zonnepanelen, een royale vrijstaande schuur/hobbyruimte en een perceel van maar liefst 400 m². Je woont hier in alle rust en privacy, terwijl je toch heel centraal woont. Een unieke combinatie die perfect past bij mensen die iets bijzonders zoeken, maar ook graag een ruim huis willen met vijf slaapkamers en twee badkamers.

VERKOPER AAN HET WOORD

We hebben hier 32 jaar met heel veel plezier gewoond. Het is een heerlijk huis dat door z'n vele afzonderlijke ruimten een geweldige plek is om als gezin te wonen. Door de oude details, het hoge plafond en de haardkachels is het een huis met enorm veel sfeer waardoor het altijd warm en gezellig aanvoelt. Door de centrale ligging was het bij ons altijd de zoete inval. Nu de kinderen het huis uit zijn hebben we ervoor gekozen om kleiner te gaan wonen, en laten het huis graag achter aan volgende bewoners die hier ongetwijfeld evenveel van zullen genieten als dat wij hebben gedaan.

SFEERVOL WONEN MET KARAKTER

Binnenkomen voelt direct warm en huiselijk. De originele details springen eruit: paneeldeuren, lambrisering, hoge plafonds met zichtbare balken en een klassieke kamer-en-suite-indeling zorgen voor een authentieke sfeer. De voorkamer was vroeger een winkel en nu een heerlijke plek om muziek te maken of een boek te lezen. In de woonkamer geeft de schouw met houtkachel een knus middelpunt, terwijl de visgraatvloer en grote raampartijen zorgen voor een elegante en lichte uitstraling. De bedsteehoek valt op – een nostalgisch detail dat perfect past bij de sfeer van het huis. De woonkamer is royaal en geeft toegang tot de keuken en de serre aan de achterzijde van het huis.



Omschrijving

GEWELDIGE KEUKEN WAAR JE HEERLIJK KUNT KOKEN

De keuken ademt landelijke charme: crème eiken houten fronten, een natuurstenen werkblad en een eiland maken het een plek waar koken een plezier is. De robuuste details worden aangevuld met moderne apparatuur en praktische bergruimte. Hier staat gezelligheid voorop, zonder in te leveren op functionaliteit. De plek om te dineren is in de serre waar je kunt genieten van de zon en het uitzicht op de tuin. De ruime kelder onder het huis is ideaal als extra bergruimte en daarnaast is er een praktische bijkeuken voor o.a. de wasapparatuur en de toilet.

VIJF SLAAPKAMERS EN TWEE BADKAMERS

Wat het huis extra bijzonder maakt is de slimme indeling met vijf slaapkamers. Zo is er ook genoeg ruimte voor bijvoorbeeld een werkkamer. De masterbedroom heeft een eigen badkamer en de tweede badkamer is ideaal voor de kinderen. Op deze verdieping zijn op diverse plekken vaste kasten aanwezig.

GENIETEN VAN BUITENLEVEN MET VEEL PRIVACY

Achter het huis ligt een diepe tuin op het westen, met veel privacy en mogelijkheden. Of je nu wilt tuinieren, loungen of de kinderen lekker wilt laten spelen, hier kan het allemaal. Dankzij de ligging op het westen geniet je de hele dag van de zon. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van sierbestrating, hoge bomen die voor veel privacy zorgen en een groot terras bij de woning.

IDEALE SCHUUR ALS HOBBYRUIMTE OF GARAGE

De grote vrijstaande schuur kan dienst doen als garage, hobbyruimte of werkplek. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van keukenblok en extra bergruimte op de vliering. Een ideale uitkomst voor wie extra opslag zoekt of een ruimte nodig heeft voor klussen of creatief werk of als chillruimte voor de kinderen.

Daarnaast is er

achter in de tuin een berging voor de fietsen en heerlijke afsluitbare veranda, de ideale plek om rustig te borrelen!

CENTRAAL IN WADDINXVEEN, MAAR TOCH RUSTIG WONEN

De ligging aan de Dorpstraat is misschien wel de grootste verrassing van dit huis. Je woont hier in een van de oudste en meest karaktervolle delen van Waddinxveen, met alle voorzieningen dichtbij. Winkels, horeca, scholen en openbaar vervoer zijn allemaal binnen handbereik, terwijl de straat zelf juist rustig en gemoedelijk is. Waddinxveen is een dorp met een sterk gemeenschapsgevoel en een centrale ligging in het Groene Hart. De verbindingen met steden als Gouda, Rotterdam en Den Haag zijn uitstekend, zowel met de auto als per trein. Daarbij biedt de omgeving volop natuur: denk aan de polders, het Gouwebos en het Bentwoud. Hier woon je landelijk, maar wel met alle voorzieningen dichtbij.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Charmante vrijstaande woning met vijf slaapkamers;
- Heel goed onderhouden woning;
- Grote schuur, ideaal als hobbyruimte of garage (momenteel in gebruik als bloemenwinkel);
- Ruim perceel (400 m²) met veel privacy;
- Gemeentelijk monument;
- 16 zonnepanelen;
- Vloerisolatie, gevelisolatie en bijna volledig dubbel glas;
- Vloerverwarming in de aanbouw;
- Tweemaal een houtkachel aanwezig;
- Oplevering in overleg.

Omschrijving

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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.

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Kenmerken



Woonoppervlakte

175 m²



Bouwjaar

-1906



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

400 m²

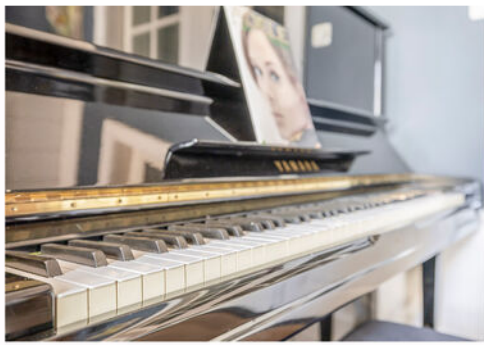
Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	8
Woonoppervlakte	175 m ²
Perceeloppervlakte	400 m ²
Inhoud	772 m ³
Bouwjaar	-1906
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel (2021)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie







































Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Dorpstraat 60

Postcode/plaats

2742 AK Waddinxveen

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 3822, 4463

Kadastraal eigendom

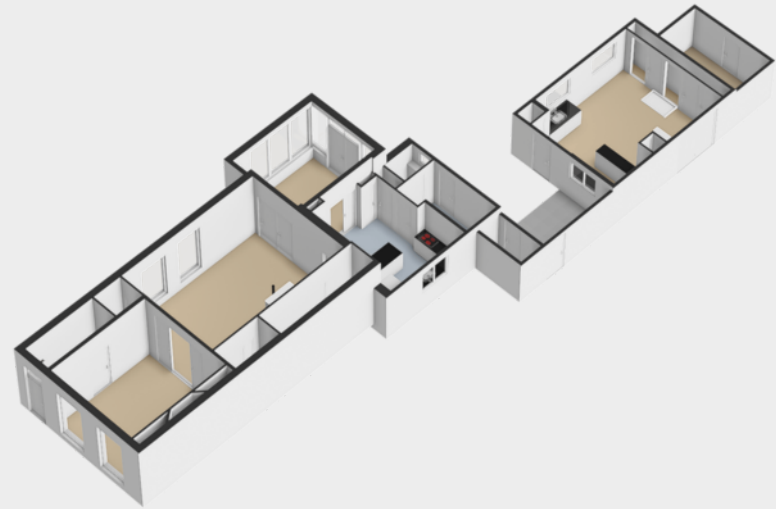
Volle eigendom

Perceelpervlakte

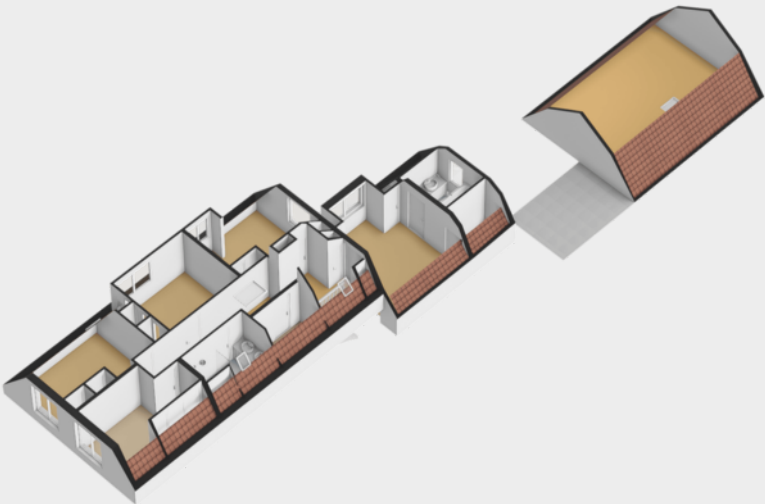
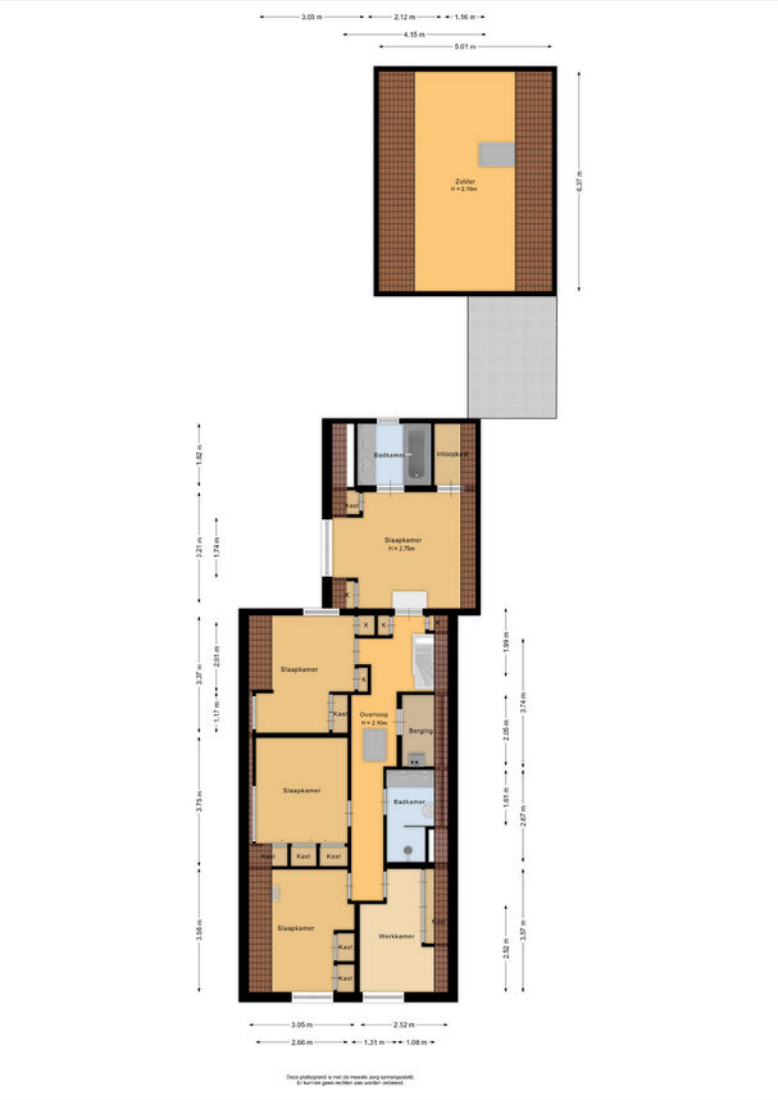
400 m²



Plattegrond



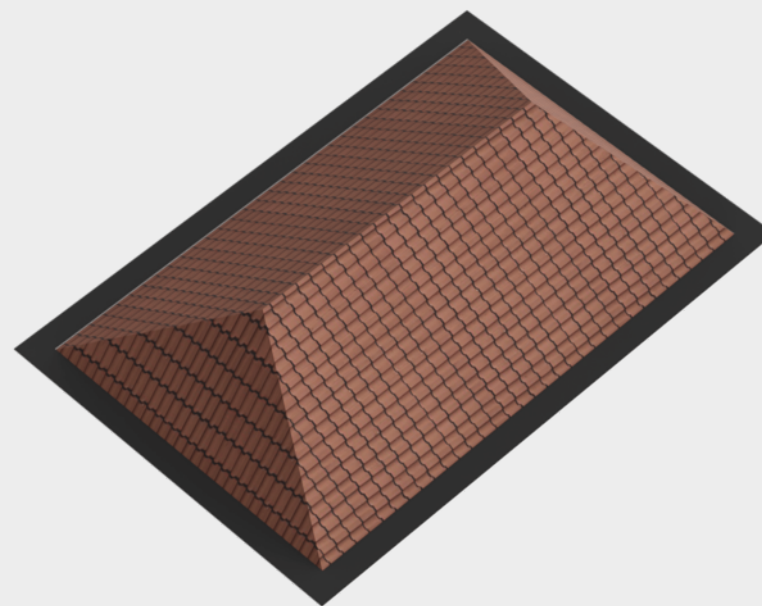
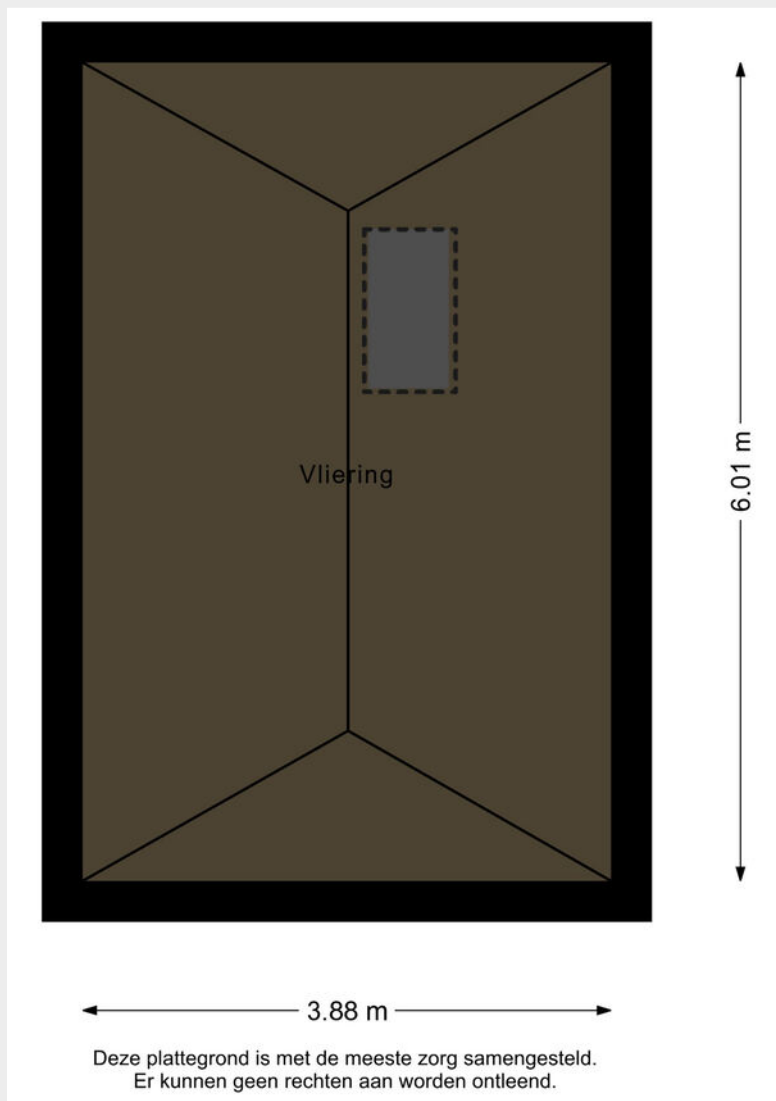
Plattegrond



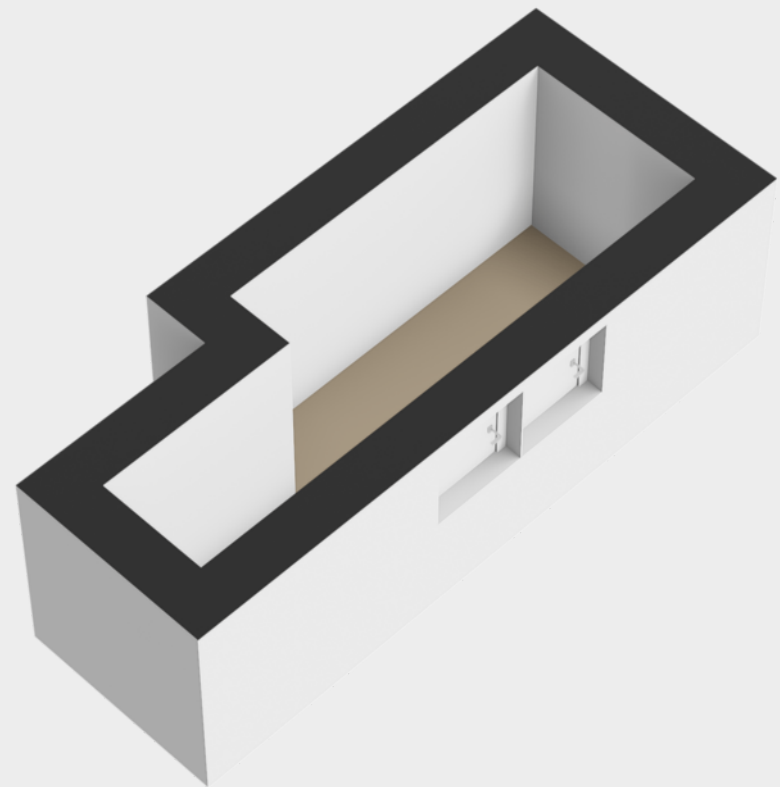
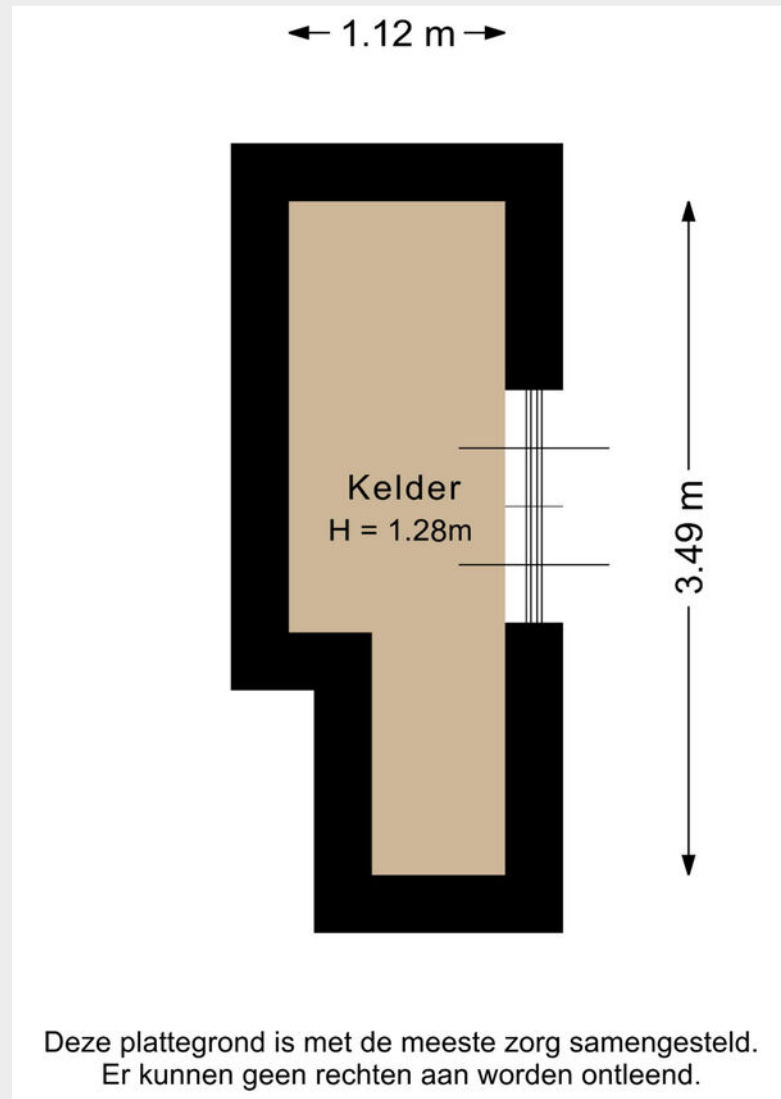
Plattegrond



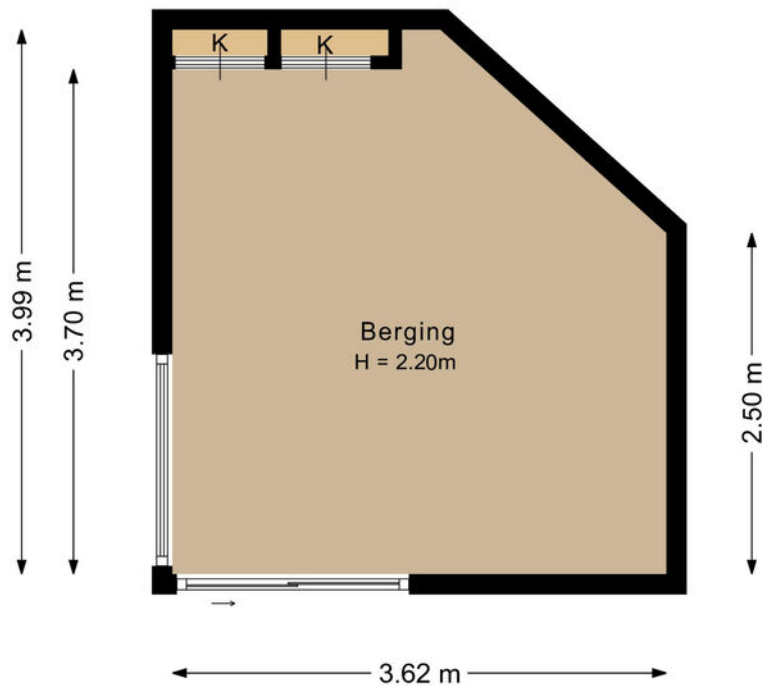
Plattegrond



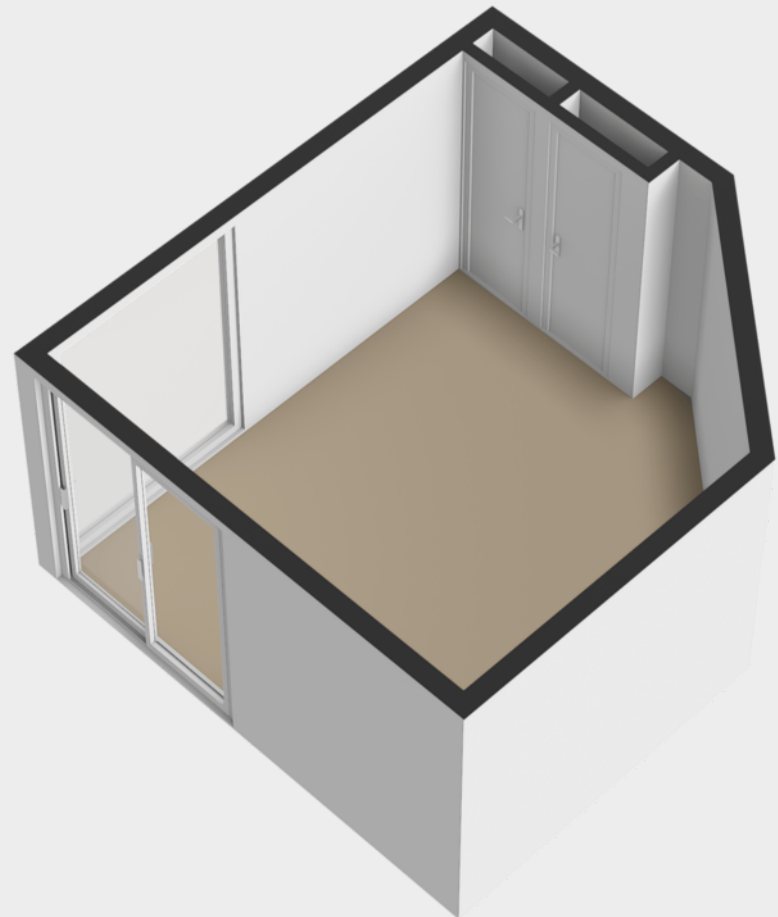
Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Overig, te weten			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- spiegelwanden		X	
Houtkachel	X			Woning - Keuken			
Verlichting, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- kookplaat	X		
- losse (hang)lampen		X		- (gas)fornuis	X		
- Lampen aan de wand in de woonkamer		X		- afzuigkap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnen	X			- vaatwasser	X		
- rolgordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- jaloezieën	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- vloerbedekking	X			- toiletborstel(houder)	X		
- parketvloer	X			- fontein	X		
- laminaat	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- plavuizen	X			- ligbad	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X			Beplanting	X		
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X			Tuin - Bebouwing			
- toilet	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
- toiletrolhouder	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
- toiletborstel(houder)	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
(Voordeur)bel	X						
Alarminstallatie	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat	X						
Zonnepanelen	X						
Oplaadpunt elektrische auto	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						

Aankoopbegeleiding

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Lange Tiendeweg 104
2801 KK Gouda

0182 57 77 70
gouda@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Bart>
Brandse>

NVM Register Makelaar - Taxateur

06 50 67 05 71
bbrandse@vanherk.nl



Celine>
van Laar>

NVM Makelaar

06 82 04 14 54
cvanlaar@vanherk.nl



Milan>
van Vliet>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl



Rick>
van de Weerthof>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

