

Waddinxveen

Egelantier 44



te>koop>

Vraagprijs
€ 874.000,- 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

RUIME EN LUXE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET GARAGE EN OPRIT

In de geliefde en kindvriendelijke wijk Triangel staat deze royale twee-onder-een-kapwoning met maar liefst 175 m² woonoppervlakte en vijf slaapkamers! Een huis waar ruimte, comfort en uitstraling perfect samenkomen op een perfecte locatie aan de rand van de wijk dichtbij het speeleiland. De woning is in 2017 in een fraaie stijl gebouwd en is luxe afgewerkt met materialen van hoogwaardige kwaliteit. De oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein en er is een grote garage / berging aanwezig. De diepe tuin op het zuidoosten en energielabel A maken het plaatje compleet, dit is een toekomstbestendig familiehuis waar je zó in kunt trekken.

VERKOPER AAN HET WOORD

"Waarom zou je hier weg gaan?"

Het huis is inderdaad een prachtige woning met genoeg ruimte voor ons gezin. De zonnige tuin is ook voor de kleinste onder ons een veilige plek om te spelen, naast het enorme speeleiland met leuke activiteiten op steenworpafstand. De fijne burens, buurt en wijk zijn alles wat we zouden willen. We verhuizen dan wel, maar gaan absoluut niet weg.

LICHTE EN ROYALE LIVING

De woonkamer is royaal opgezet en tuingericht. Dankzij de brede pui met openslaande deuren stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en sta je in directe verbinding met de tuin. De houten vloerafwerking, strakke wandafwerking (gestuukt) en ook een gestuukt verlaagd plafond met inbouwspots zorgen voor een warme en moderne uitstraling. Er is meer dan voldoende ruimte voor een royale zithoek en prettige zichtlijnen naar de tuin.

MODERNE LEEFKEUKEN

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime leefkeuken. De keuken is uitgevoerd in een moderne stijl met een granieten blad en voorzien van luxe inbouwapparatuur. Er is veel kastruimte en werkblad aanwezig. Er is volop ruimte voor een eettafel, waardoor dit echt een fijne leefruimte is. Grote raampartijen



Omschrijving

zorgen voor veel licht en vrij uitzicht richting het groen en het parkje aan de overzijde van de straat.

VIJF SLAAPKAMERS EN MOGELIJKHEID VOOR TWEEDE BADKAMER

Op de eerste en tweede verdieping zijn er maar liefst vijf slaapkamers. De grootste slaapkamer is royaal van formaat en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een kastenwand. Dankzij de grote dakkapel van ruim 8 meter zijn er op de tweede verdieping twee mooie kamers aanwezig en de ideale wasruimte kan eenvoudig worden omgebouwd naar een tweede badkamer! Alle kamers zijn stuk voor stuk van goed formaat en bijvoorbeeld te gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer. Dit huis is ideaal voor grotere gezinnen of voor wie thuiswerkt en extra kamers nodig heeft. De badkamer op de eerste verdieping is modern uitgevoerd en voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel in meubel en elektrische vloerverwarming voor extra comfort.

HEERLIJKE GROTE ACHTERTUIN OP HET ZUIDOOSTEN

De diepe achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor je hier al vroeg op de dag van de zon geniet. Door de diepte van het perceel is er volop ruimte voor meerdere terrassen, een speelplek voor kinderen en groen. Er is altijd wel een plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden! De oprit naast de woning biedt ruimte voor twee auto's en de ruime garage is ideaal voor berg- of werkruimte.

DUURZAAM WONEN MET ENERGIELABEL A

De woning is gebouwd in 2017 en volledig geïsoleerd. Gevel-, dak- en vloerisolatie zijn tijdens de bouw toegepast. De houten kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing en er zijn airco's (inverter) aanwezig in alle slaapkamers op de eerste verdieping. Dit alles resulteert in een energielabel A!

WONEN IN EEN FIJNE WIJK, DICHTBIJ VOORZIENINGEN

De woning ligt in de gewilde wijk Triangel, een kindvriendelijke woonwijk in Waddinxveen. De ligging aan de rand, tegenover een parkje en dichtbij het speeleiland maakt dit de ideale plek voor gezinnen. Basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen bevinden zich op korte afstand. Ook winkelveorzieningen en supermarkten, zoals het Winkelcentrum Gouweplein of Zuidplashof, zijn eenvoudig bereikbaar.

Waddinxveen heeft een centrale ligging in de Randstad. Met zowel de auto als het openbaar vervoer (treinstation Waddinxveen Triangel) ben je snel in Gouda, Zoetermeer, Rotterdam of Den Haag. Daarnaast biedt de omgeving volop recreatiemogelijkheden met wandel- en fietsroutes in het Groene Hart. Hier woon je rustig, maar met alles binnen handbereik.

Omschrijving

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Woonoppervlakte circa 175 m²;
- Perceeloppervlakte 267 m²;
- Vijf slaapkamers;
- Energielabel A;
- Vloerverwarming op de begane grond, verdiepingen radiatoren;
- Houten binnendeurkozijnen en mooie paneeldeuren (stomp);
- Drie airco's (inverter) bij alle slaapkamers op de eerste verdieping;
- Rolluiken achterzijde eerste verdieping en tweede verdieping (dakkapel);
- Gehele woning voorzien van rol-horren;
- Begane grond en eerste verdieping zijn volledig gestuukt;
- Wasruimte tweede verdieping heeft warm en koud water dus hier kan ook een tweede badkamer worden gemaakt;
- Bergvliering over de hele diepte van de woning (ca. 1,70 meter hoogte in de nok);
- Kozijnen buitenzijde in 2024 professioneel geschilderd;
- Garage volledig geïsoleerd van binnenuit, afmetingen 6,26 x 3,34m;
- Grote achtertuin op het zuidoosten;
- Parkeren voor twee auto's op eigen terrein;
- Oplevering in overleg.

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

2017



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

267 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	175 m ²
Perceeloppervlakte	267 m ²
Inhoud	637 m ³
Bouwjaar	2017
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2015)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

A

++++





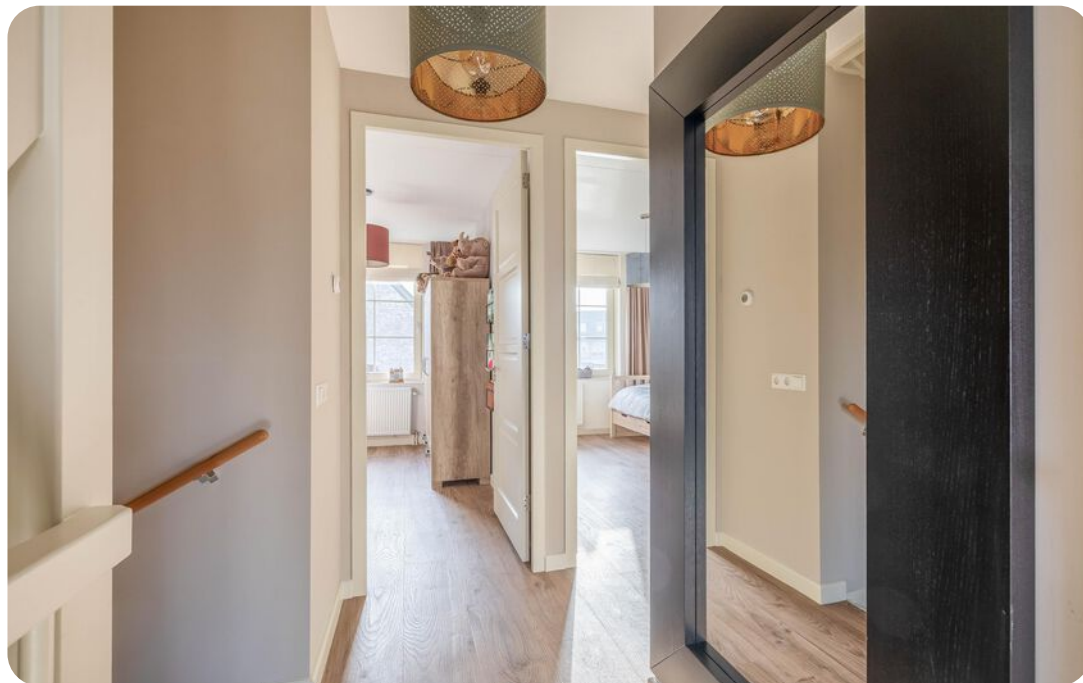








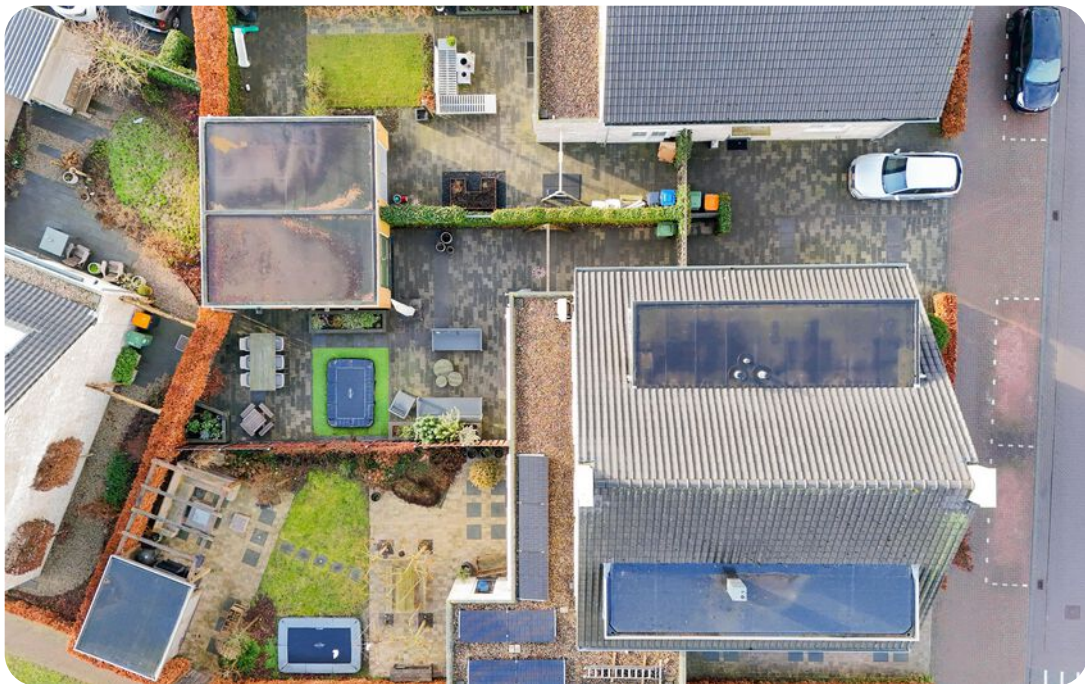














Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Egelantier 44

Postcode/plaats

2742 MA Waddinxveen

Sectie/perceel

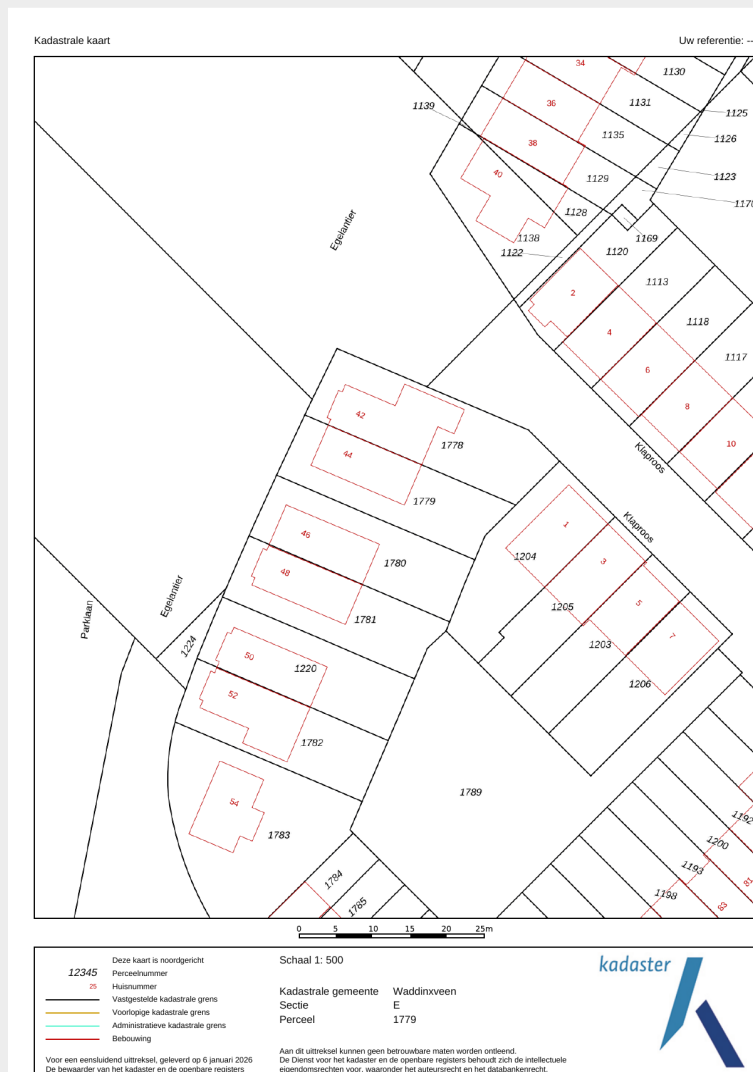
Sectie E, nummer 1779

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

267 m²



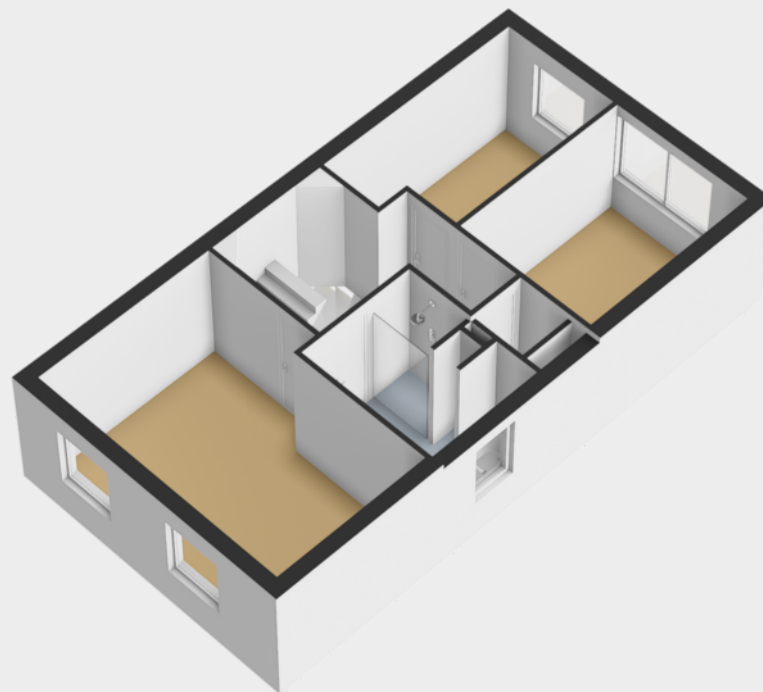
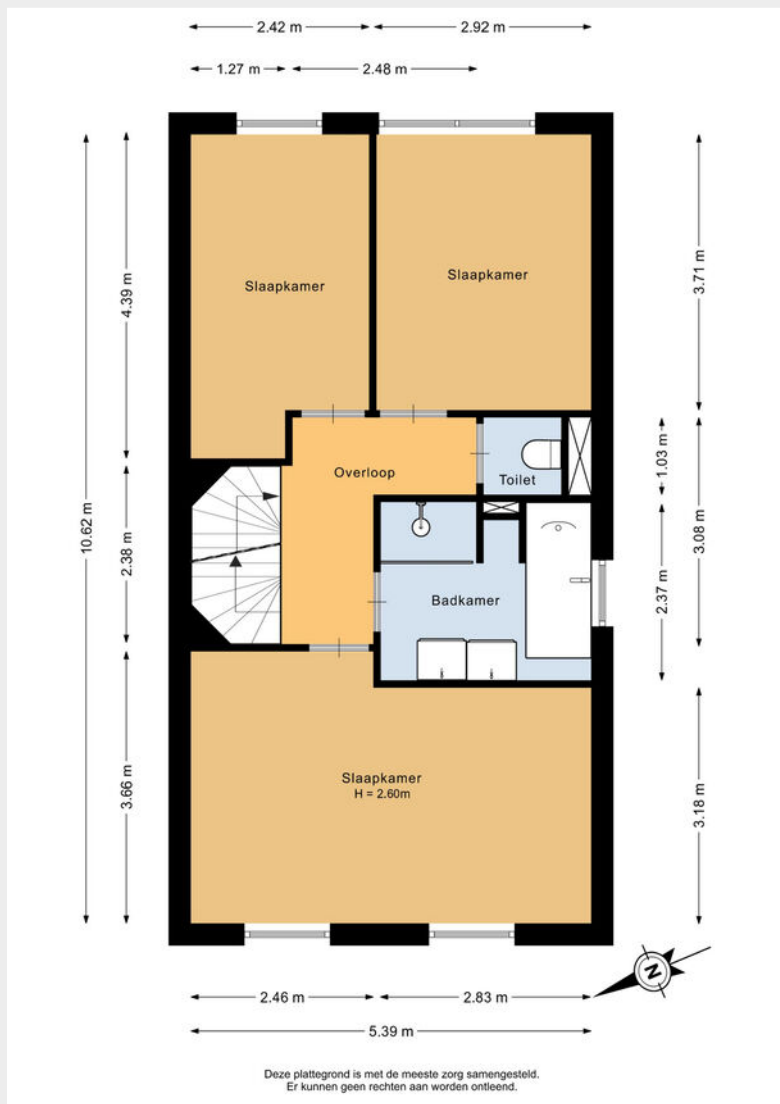
Plattegrond



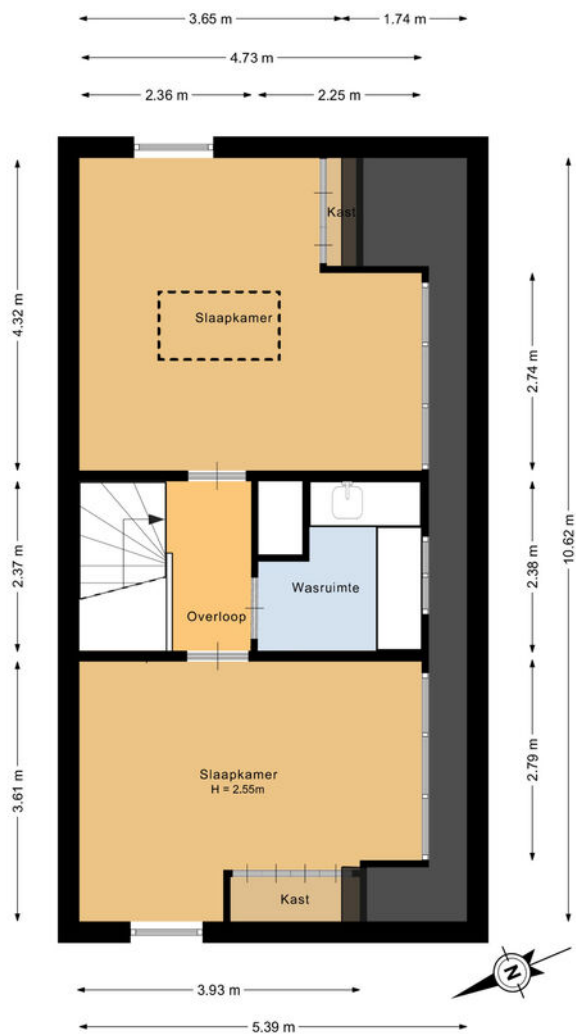
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



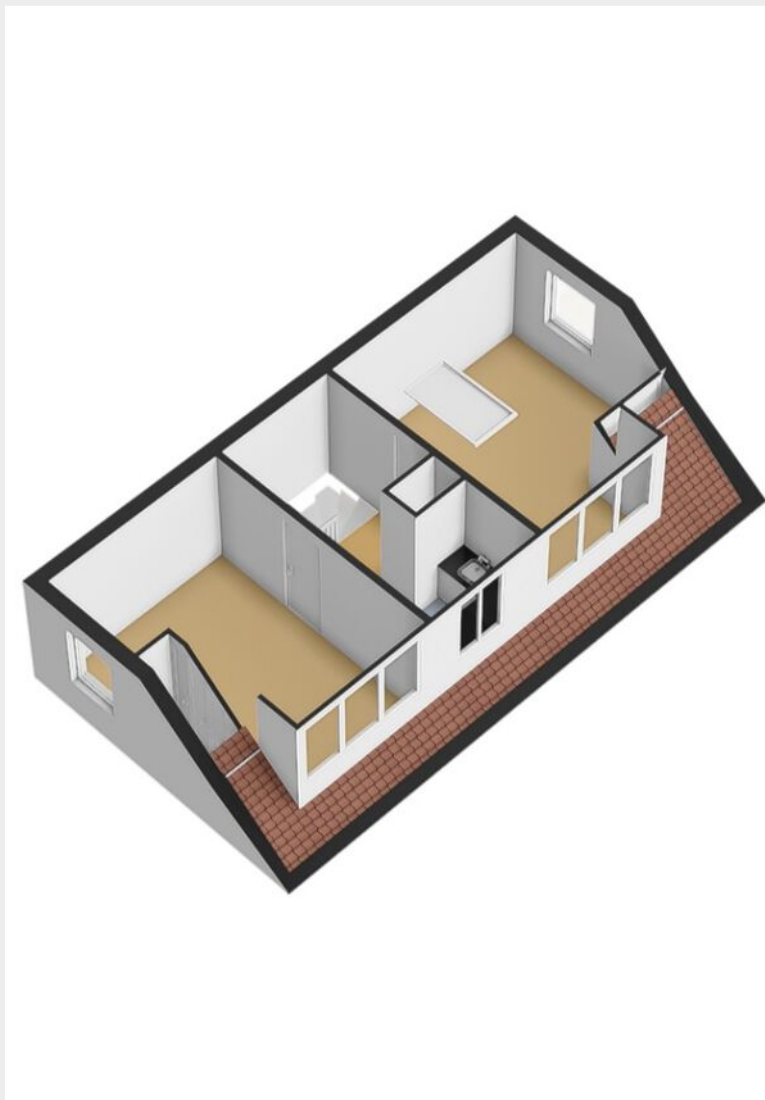
Plattegrond



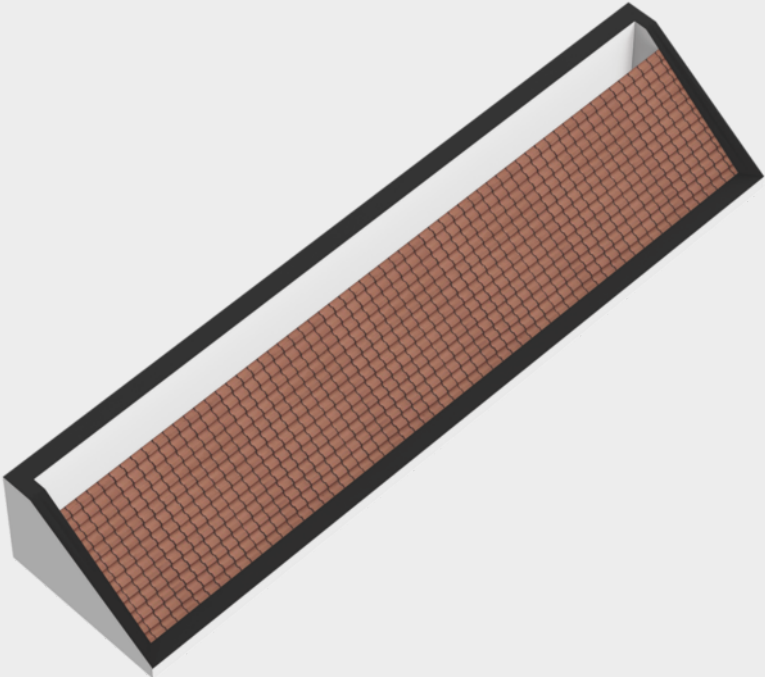
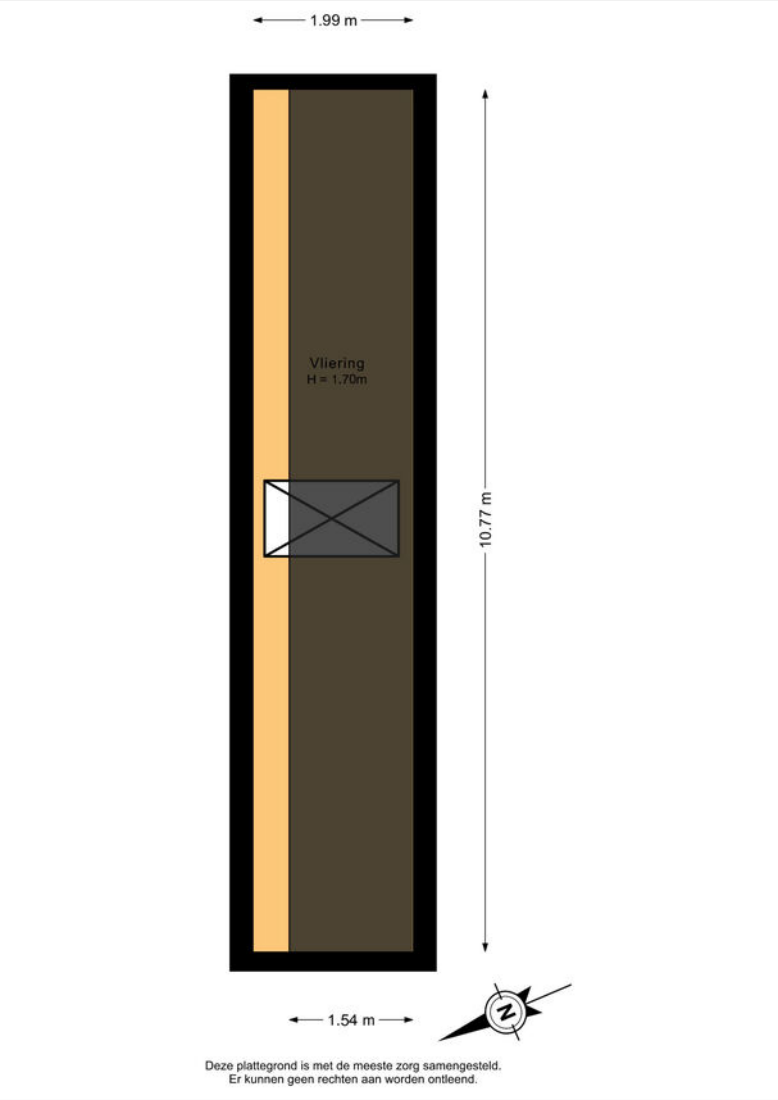
Plattegrond



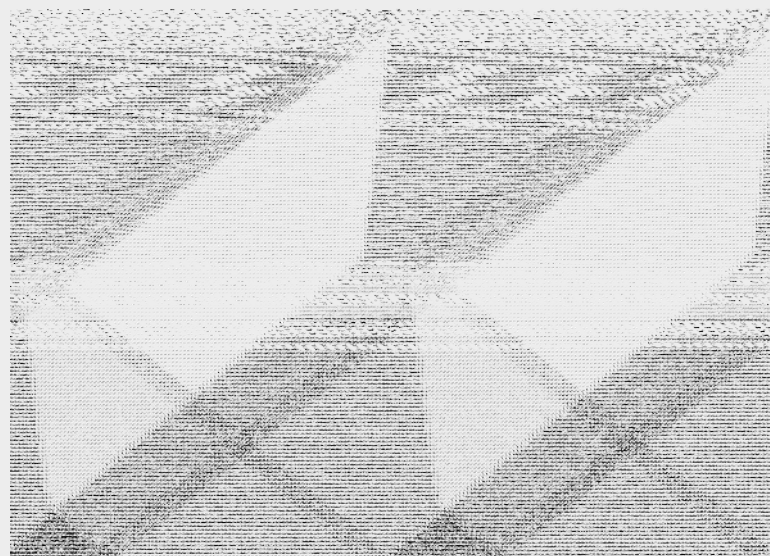
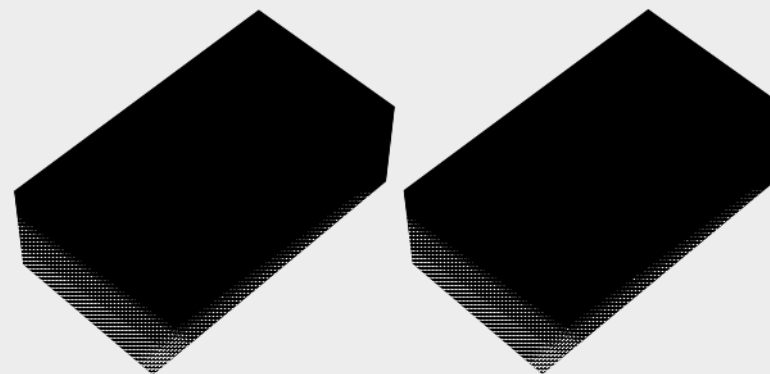
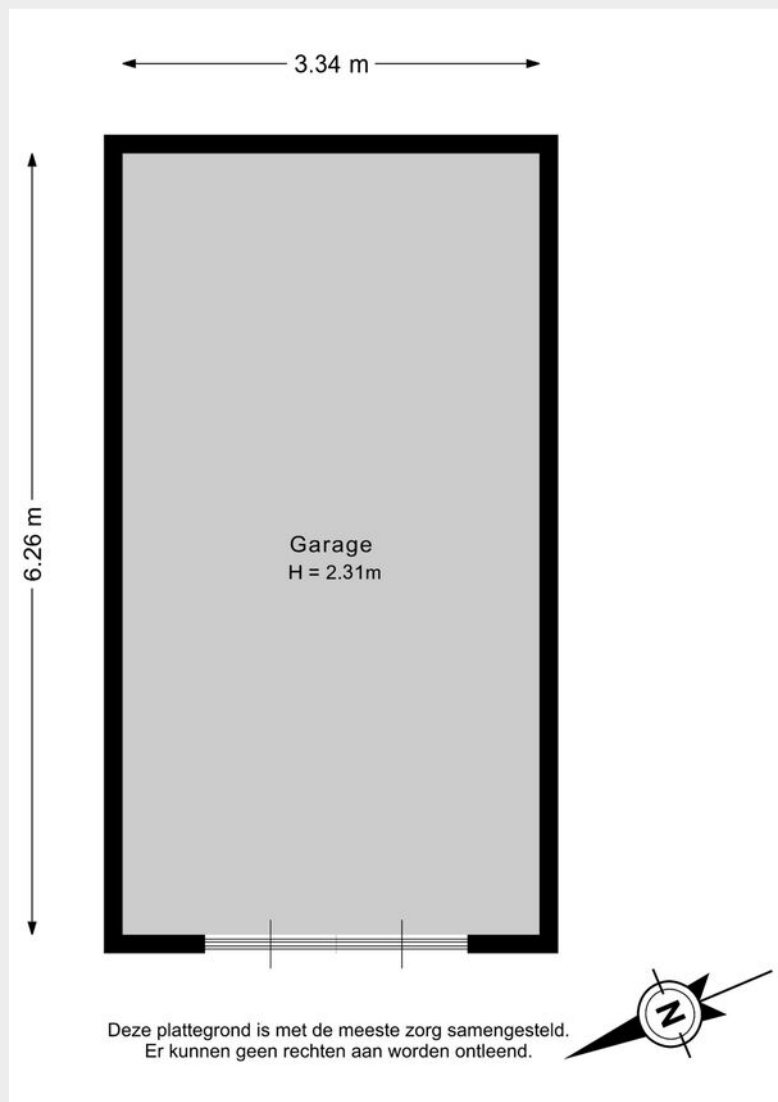
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



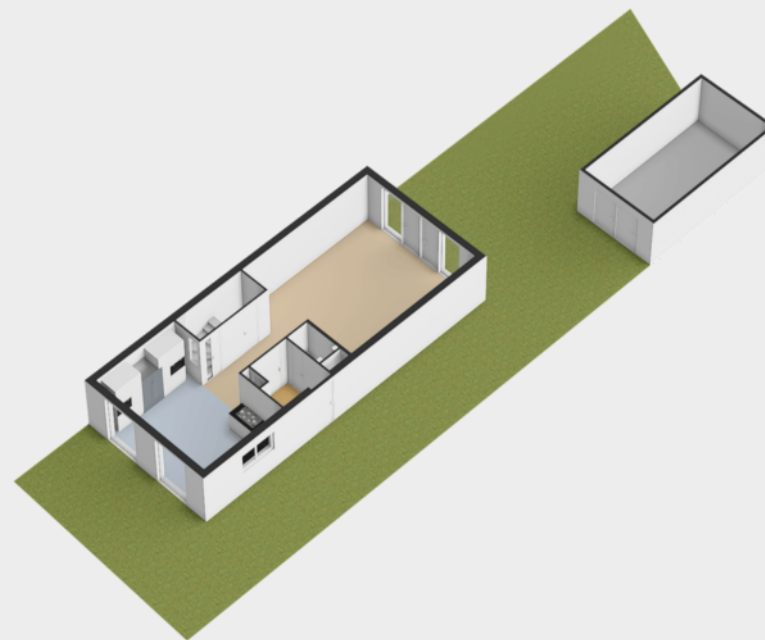
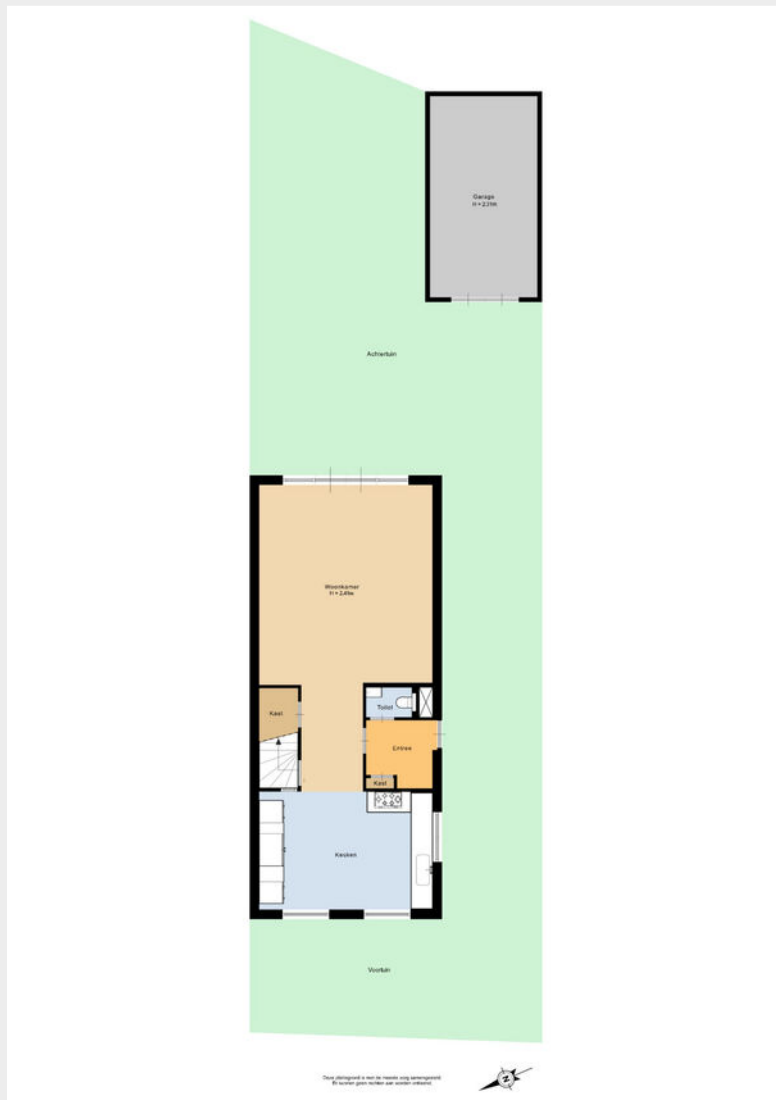
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- (gas)fornuis	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- inbouwspots/dimmers			X	- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- combi-oven/combimagnetron	X		
- losse (hang)lampen			X	- koel-vriescombinatie			X
- Buitenverlichting - Tuin	X			- vaatwasser	X		
				- Quooker	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails			X	Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen			X	- toilet	X		
- overgordijnen			X	- toiletrolhouder	X		
- jaloezieën	X			- toiletborstel(houder)	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- plavuizen	X			- ligbad	X		
- Hout-pvc vloeren	X			- douche (cabine/scherm)	X		
Woning - Keuken				- wastafel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- wastafelmeubel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- kookplaat	X						

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel		X					
Alarminstallatie		X					
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Rolluiken	X						
Zonwering buiten	X						
Horren ramen + achterdeur.	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tuin - Bebouwing							
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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



Celine>
van Laar>

NVM Makelaar

06 82 04 14 54
cvanlaar@vanherk.nl



Vincent>
Bontekoe>

Vastgoedadviseur

06 58 70 69 38
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

