

Waddinxveen

Amalia van Solmsstraat 28



tekoop

Vraagprijs
€ 415.000,- 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

FIJNE TUSSENWONING MET RUIMTE EN ENERGIELABEL B

Aan de Amalia van Solmsstraat 28 staat deze leuke tussenwoning met verrassend veel ruimte en een energielabel B. Met maar liefst vijf slaapkamers, een doorzonwoonkamer en een achtertuin op het westen is dit een huis dat starters én doorstromers veel te bieden heeft. De ligging in een rustige woonwijk maakt het plaatje compleet: een fijne plek om thuis te komen en rustig te wonen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

LICHTE DOORZONWOONKAMER EN PRAKTISCHE KEUKEN

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot het toilet, de trapopgang en de woonkamer. De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor ontstaat een prettige doorzonindeling met voldoende ruimte voor een gezellige zithoek aan de voorzijde en een eethoek richting de tuin.

Aan de achterzijde van het huis is de open keuken gesitueerd. Deze is praktisch ingedeeld en voorzien van voldoende werk- en kastruimte. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de achtertuin, wat het dagelijks gebruik extra prettig maakt.

MAAR LIEFST VIJF SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder de grootste slaapkamer. Deze kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. Daarnaast zijn er nog meerdere kamers die perfect zijn als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De badkamer is functioneel ingericht en bevindt zich aan de voorzijde van het huis.

Dankzij de dakkapel zijn er op de tweede verdieping nog twee slaapkamers gerealiseerd, waardoor het totaal uitkomt op maar liefst vijf slaapkamers. Dit maakt het huis uitermate geschikt voor grotere gezinnen, thuiswerken of een combinatie van wonen en hobby's. Ook is er op deze verdieping ruimte voor het plaatsen van wasapparatuur.



Omschrijving

ZONNIGE ACHTERTUIN OP HET WESTEN

De achtertuin ligt op het westen, wat betekent dat je hier in de middag en avond fijn van de zon kunt genieten. De tuin is overzichtelijk en praktisch ingedeeld, met voldoende ruimte voor een terras, groen en eventueel een speelplek. Een heerlijke plek om na een werkdag buiten te zitten of in het weekend te ontspannen. Ook aan de voorzijde is een tuin aanwezig, wat zorgt voor voldoende privacy. Het straatbeeld is rustig en verzorgd, met voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

RUSTIG WONEN IN WADDINXVEEN

De Amalia van Solmsstraat ligt in een rustige en prettige woonwijk in Waddinxveen. Dit deel van het dorp staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer en is populair bij zowel starters als gezinnen. In de directe omgeving vind je diverse basisscholen, speelvoorzieningen en sportverenigingen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn supermarkten en winkels eenvoudig bereikbaar, net als het centrum van Waddinxveen.

Waddinxveen zelf is centraal gelegen in het Groene Hart en heeft een uitstekende bereikbaarheid. Het NS-station ligt op korte afstand en biedt goede treinverbindingen richting Gouda, Alphen aan den Rijn en Rotterdam. Ook met de auto ben je snel onderweg dankzij de nabijgelegen uitvalswegen richting de A12 en A20.

Daarnaast biedt de omgeving volop mogelijkheden voor ontspanning. Denk aan wandel- en fietsroutes langs het water, door het polderlandschap of richting natuurgebieden in de omgeving. Hier woon je rustig, maar zeker niet afgelegen: alles wat je nodig hebt, ligt binnen handbereik. Een fijne woonomgeving waar je met plezier je volgende woonstap zet.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Vraagprijs: € 415.000,-
- Ligging: rustige woonwijk
- Tuinligging: westen
- Woonoppervlakte: 114 m²
- Perceeloppervlakte: 160 m²
- Bouwjaar: 1959
- Aantal verdiepingen: 3
- Aantal kamers: 6
- Aantal slaapkamers: 5
- Energielabel: B
- Voorzien van 6 zonnepanelen
- Notaris wordt aangewezen door verkoper;
- In de koopovereenkomst wordt een "as is where is" clause opgenomen;
- Oplevering kan snel.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

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

Omschrijving

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

114 m²



Bouwjaar

1959



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

160 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	160 m ²
Inhoud	387 m ³
Bouwjaar	1959
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2015)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie

B

























Kadastrale>gegevens>

Adres

Amalia van Solmsstraat 28

Postcode/plaats

2741 CL Waddinxveen

Sectie/perceel

Sectie B, nummer 4081

Kadastraal eigendom

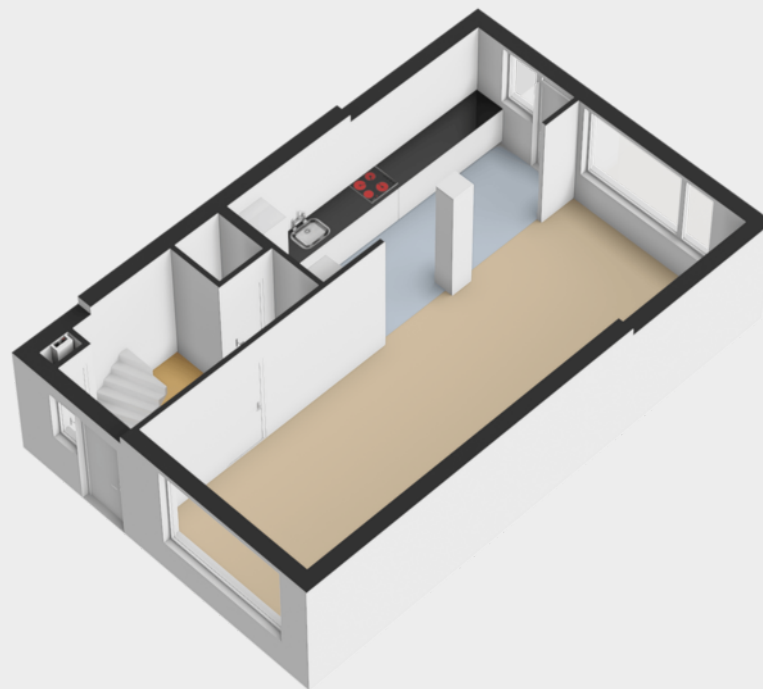
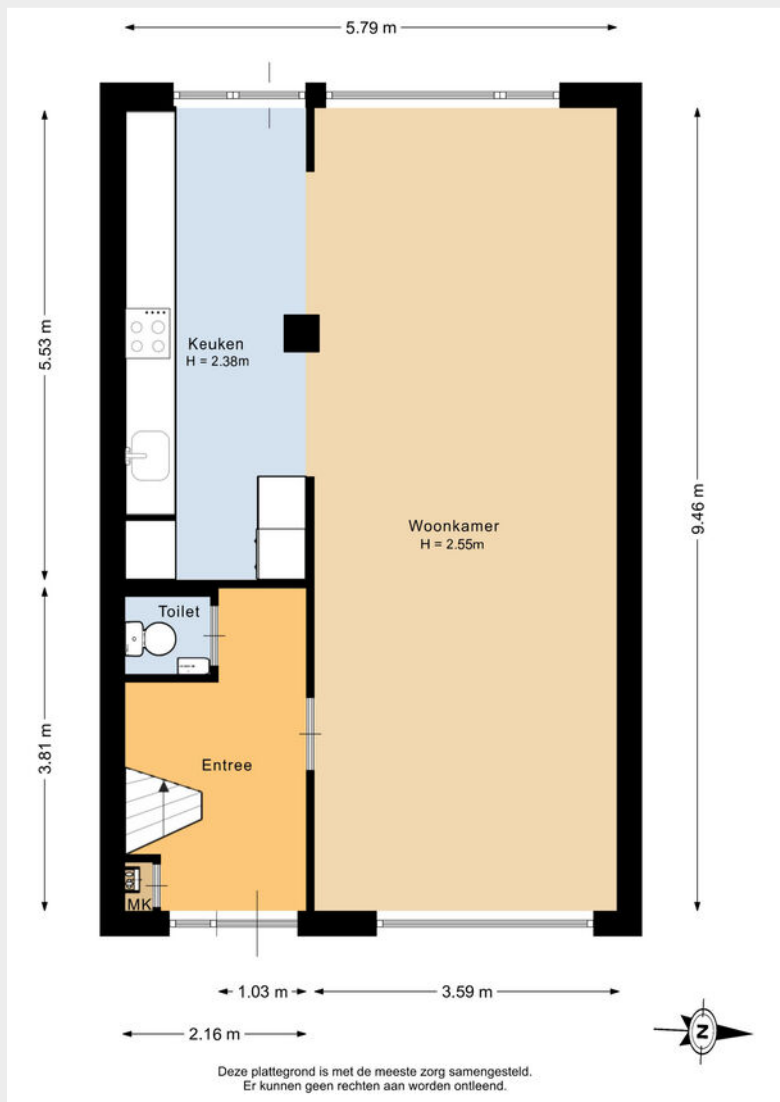
Volle eigendom

Perceelpervlakte

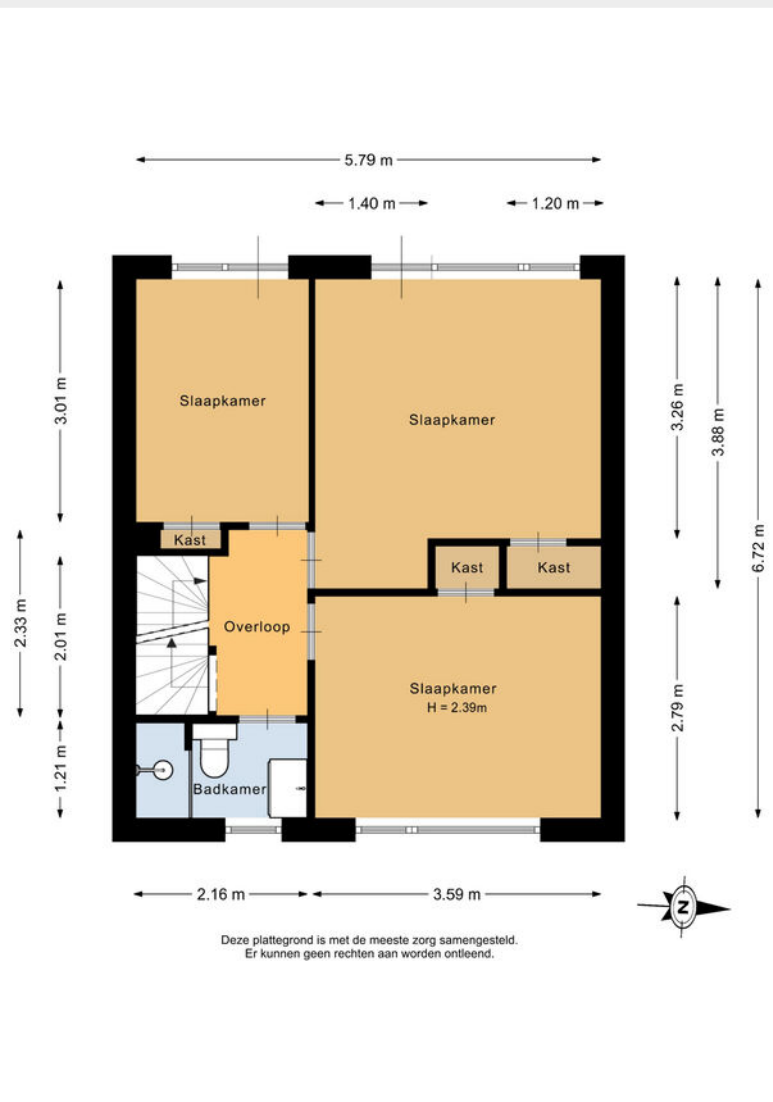
160 m²



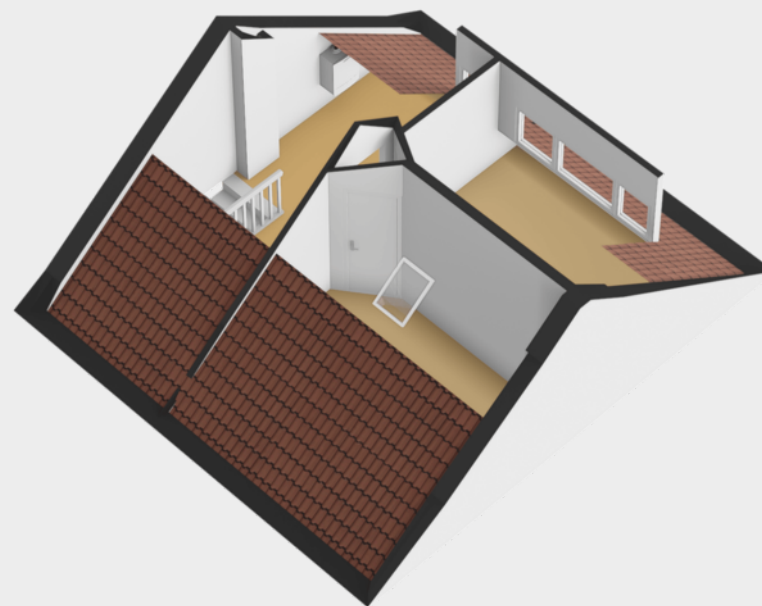
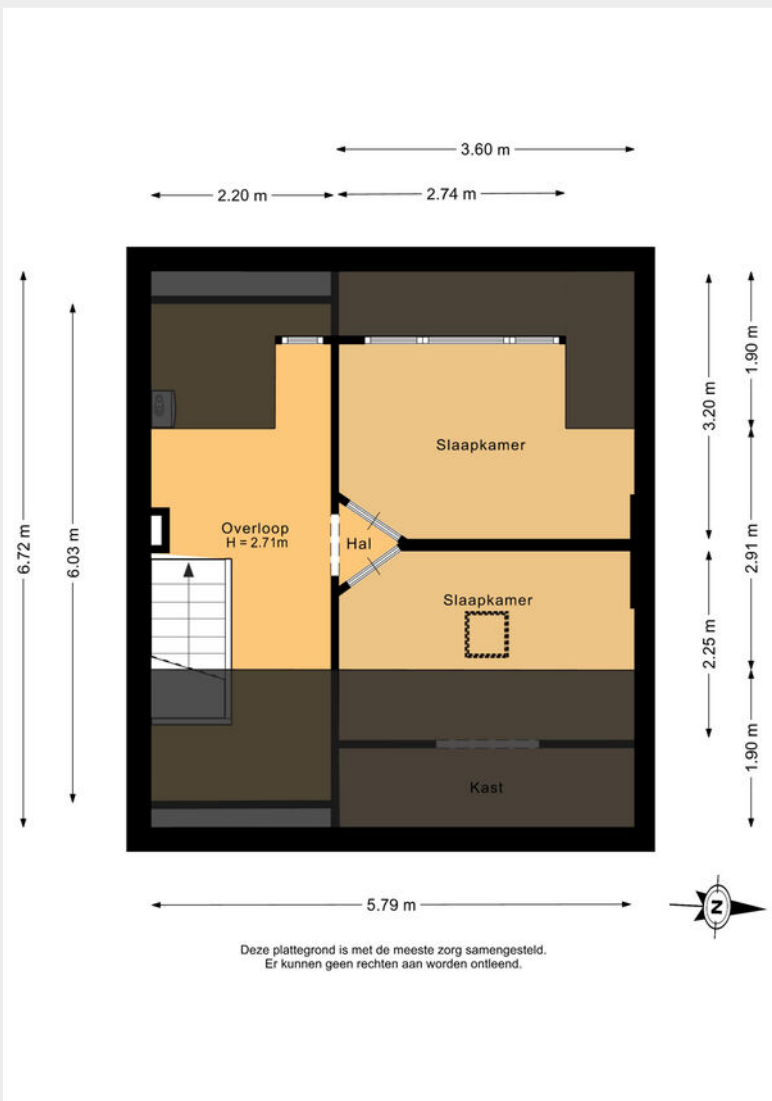
Plattegrond



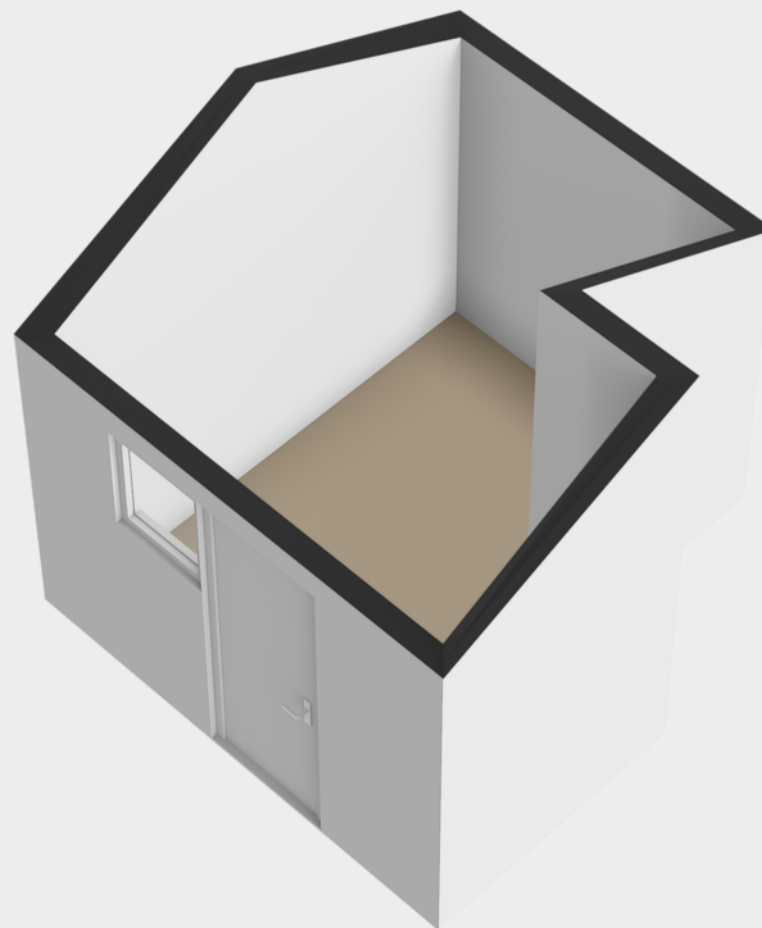
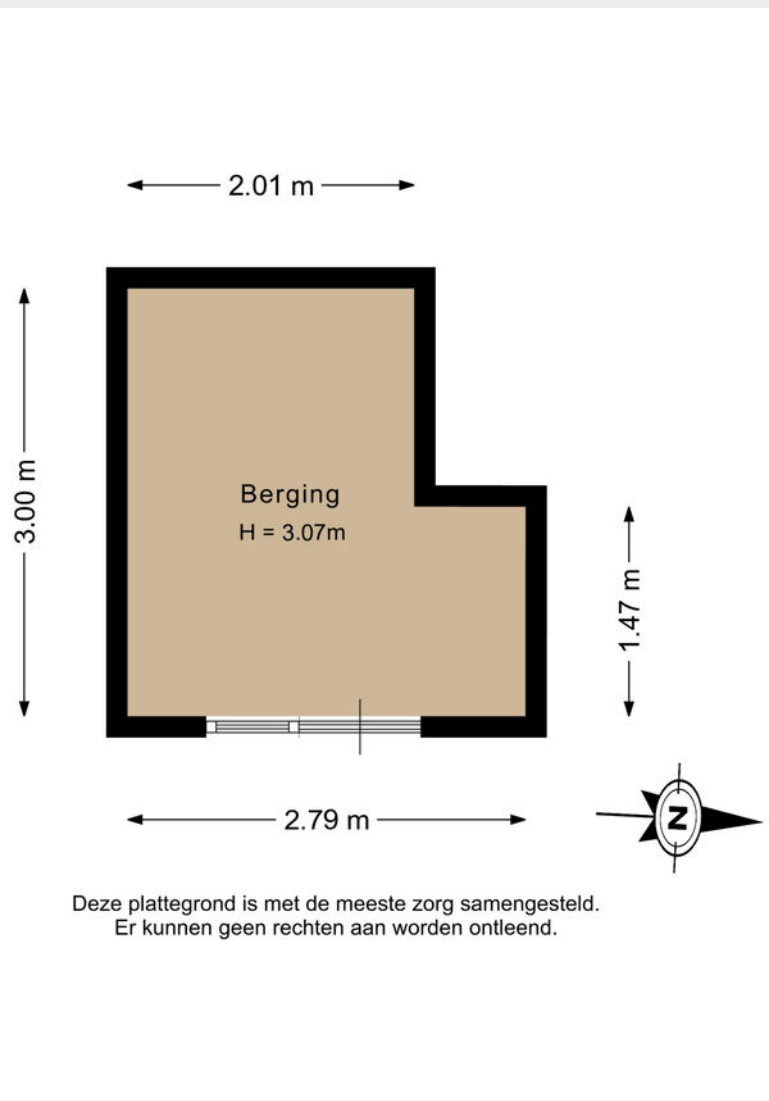
Plattegrond



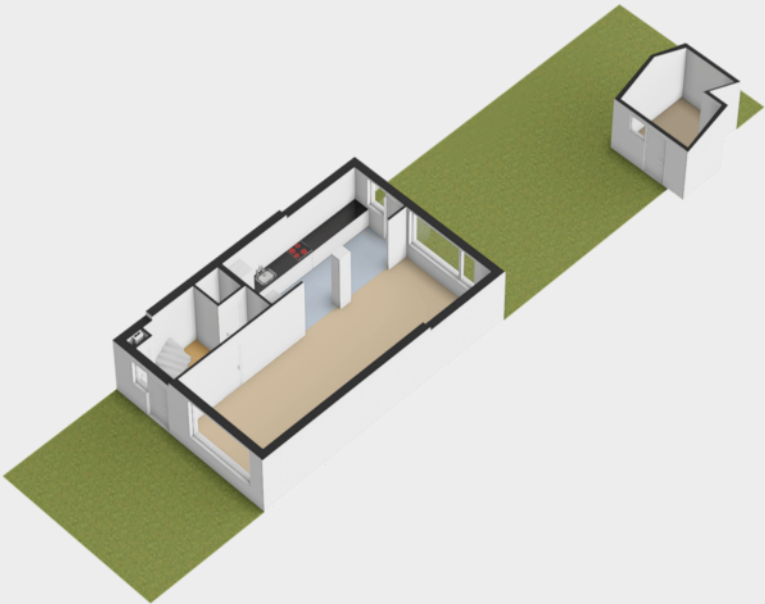
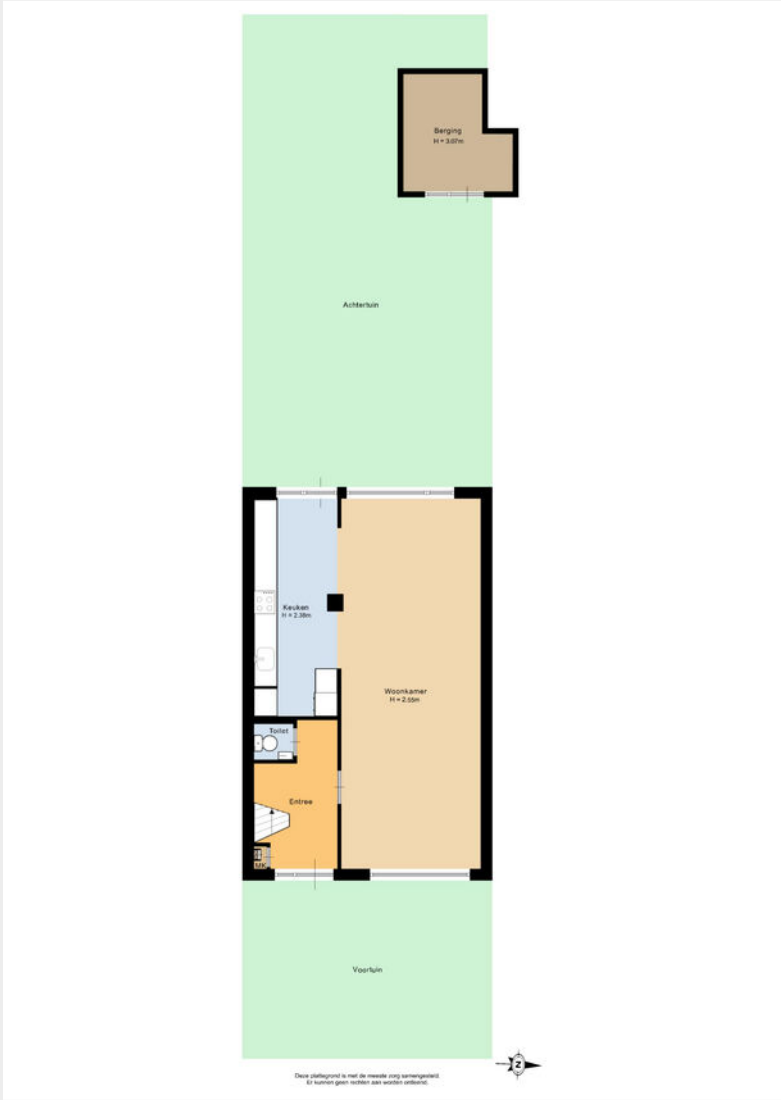
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

