

# Waddinxveen

H. Heijermanslaan 10



te>koop>

Vraagprijs  
€ 425.000,- 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 TUSSENWONING MET VIER SLAAPKAMERS EN TUIN OP HET WESTEN

Ben je starter of jonge doorstromer en zoek je nét dat beetje extra ruimte? Dan zit je hier goed. Deze ruime tussenwoning biedt maar liefst 123 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vier slaapkamers en een diepe achtertuin op het westen. Een fijn gezinshuis in een rustige straat, met alle voorzieningen in de buurt. Hier woon je comfortabel, ruim en met volop mogelijkheden voor de toekomst.

## SFEERVOLLE WOONKAMER

Wat direct opvalt zodra je binnenkomt, is de sfeervolle afwerking en de fijne indeling. De L-vormige woonkamer heeft een grote raampartij aan de voorzijde en ook via de keuken aan de achterzijde komt er veel licht binnen. Door de fijne indeling is er volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel. De strak gestuukte wanden, mooie laminaatvloer en het sfeervolle balkenplafond zorgen voor een goed gevoel.

## KEUKEN IN DE AANBOUW

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van het huis en is grotendeels afgesloten van de woonkamer, maar door het venster en de toog is er toch fijn contact met de woonkamer. De keuken in hoekopstelling is geverfd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis en een vaatwasser. Er is meer dan genoeg opbergruimte aanwezig. Vanuit de keuken loop je zo de tuin in – ideaal tijdens zomerse dagen.

## VIER SLAAPKAMERS EN TWEE DAKKAPellen

Met vier slaapkamers - en een mogelijkheid voor vijf slaapkamers - is dit huis absoluut geschikt voor groei. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt ruim plek voor een tweepersoonsbed en een grote kastenwand. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens van goed formaat. De derde kamer is perfect als kinderkamer, werkkamer of inloopkast. De tweede verdieping vormt een volwaardige extra woonlaag vanwege de twee dakkapellen. Hier bevindt zich een grote open ruimte waar je goed twee slaapkamers kunt realiseren. Daarnaast is er ruimte voor de wasmachine, de opstelplaats van de cv-ketel en is er bergruimte aanwezig.

# Omschrijving

## DIEPE TUIN OP HET WESTEN

De achtertuin is een groot pluspunt. Met een perceel van 148 m<sup>2</sup> beschik je over een fijne, diepe tuin op het westen. Dat betekent middag- en avondzon – precies wanneer je ervan wilt genieten. Er is voldoende ruimte voor een loungeset, een eettafel én speelruimte voor kinderen. Achterin de tuin staat een praktische berging voor fietsen en gereedschap. Via de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

## WONEN IN EEN FIJNE WIJK IN WADDINXVEEN

De woning ligt in een rustige en groene woonwijk in Waddinxveen. Een plek waar veel gezinnen en jonge stellen zich thuis voelen. In de directe omgeving vind je basisscholen, sportverenigingen en diverse speeltuinen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Gouweplein of één van de nabijgelegen supermarkten.

Waddinxveen heeft een centrale ligging ten opzichte van de grote steden Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen (A12 en A20) en het treinstation Waddinxveen Noord ben je snel onderweg richting werk of stad. Tegelijkertijd woon je hier rustig, met volop groen en water in de omgeving. Het nabijgelegen Gouwebos biedt de mogelijkheid om te wandelen, hardlopen of fietsen. Het is precies die combinatie van bereikbaarheid en wooncomfort die deze plek aantrekkelijk maakt voor starters en doorstromers. Je woont hier rustig, maar met alles binnen handbereik.

## BIJZONDERHEDEN

- Energielabel C;
- Volledig dubbel glas, gedeeltelijk HR++;
- CV-ketel Remeha geplaatst eind 2022;
- Achtertuin op het westen georiënteerd;
- Heerlijk breed huis van 5,90m;
- Dakterras achterzijde 1e verdieping;
- Rolluiken bij de slaapkamers 1e verdieping achterzijde;
- Zonneboiler en -collectoren zijn niet aangesloten, zijn wel aanwezig;
- Oplevering in overleg.

## 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

**123 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1965**



Slaapkamers

**4**



Perceeloppervlakte

**148 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	123 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	148 m <sup>2</sup>
Inhoud	408 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1965
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2022)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas





















# Virtueel > bezichtigen >

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





# Kadastrale gegevens

## Adres

H. Heijermanslaan 10

## Postcode/plaats

2741 ZJ Waddinxveen

## Sectie/perceel

Sectie B, nummer 4972

## Kadastraal eigendom

Volle eigendom

## Perceelpervlakte

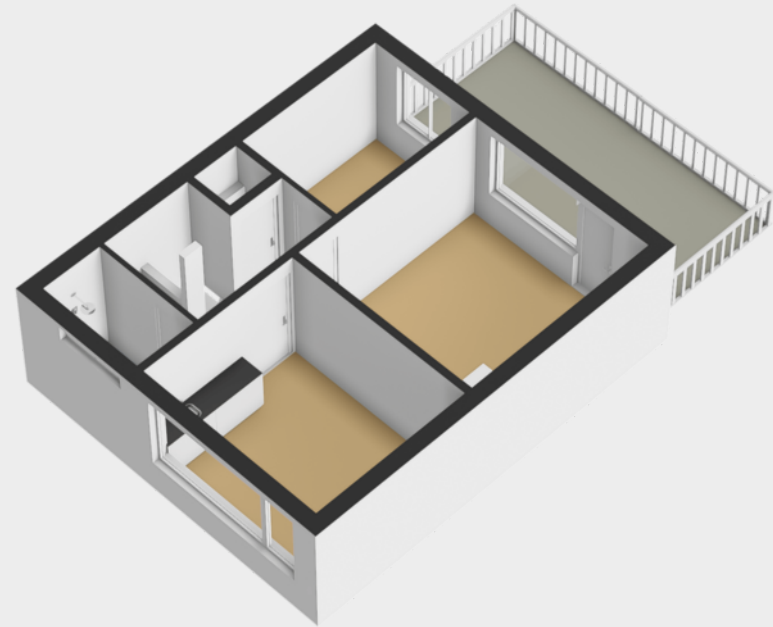
148 m<sup>2</sup>



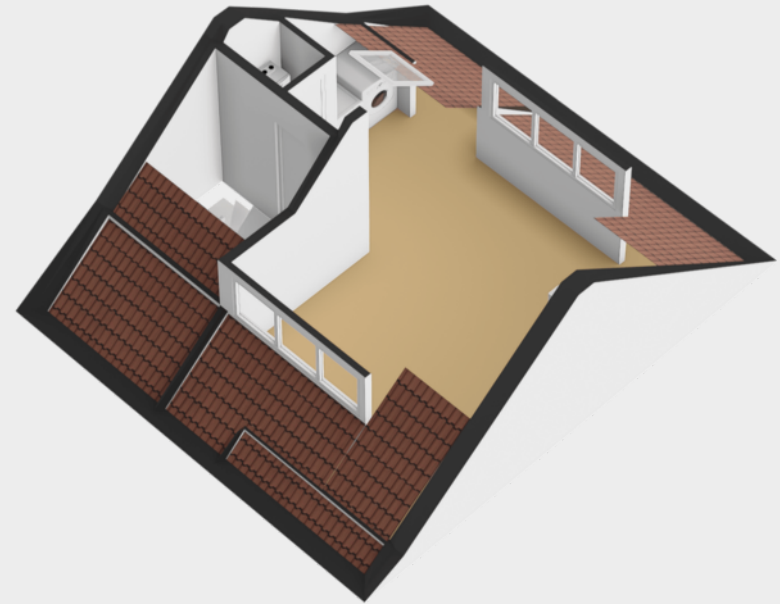
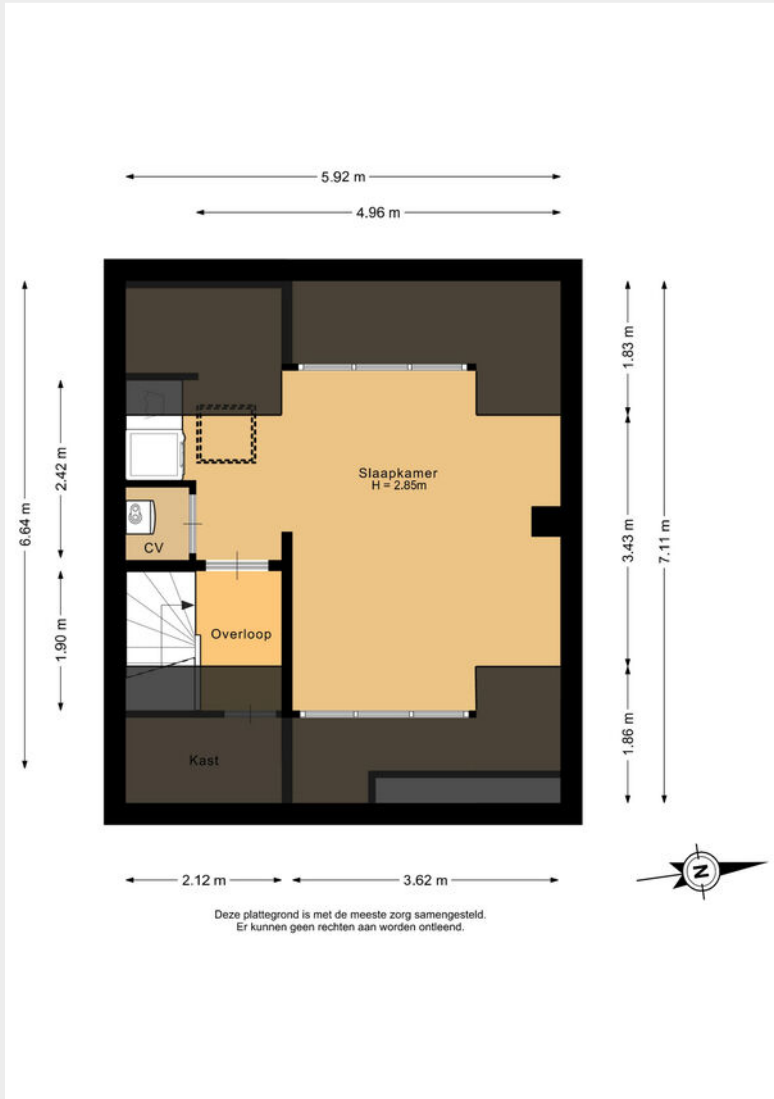
# Plattegrond



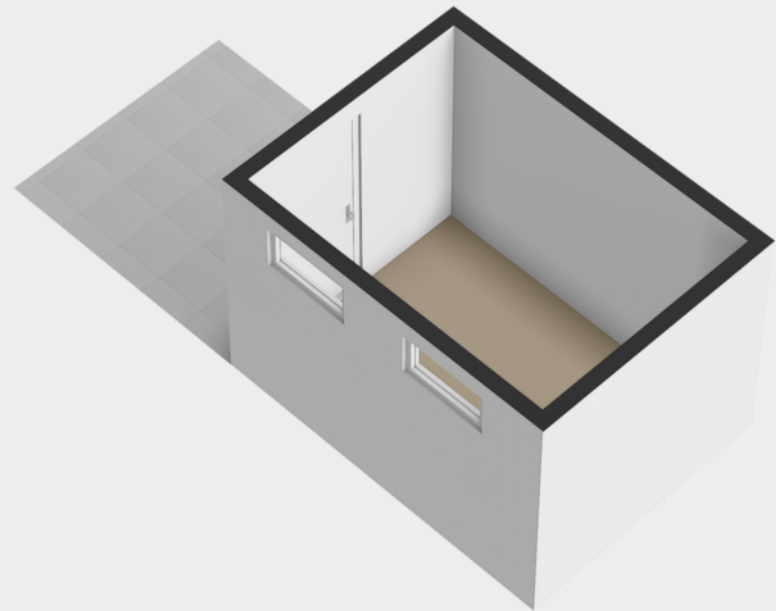
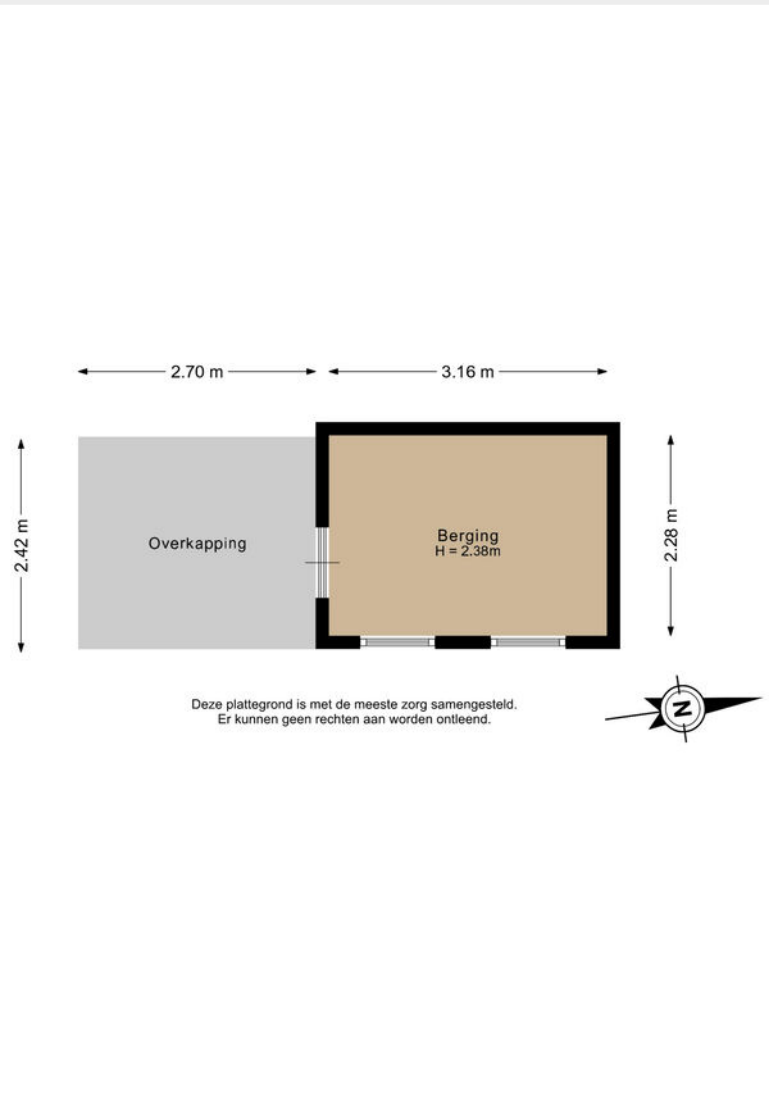
# Plattegrond



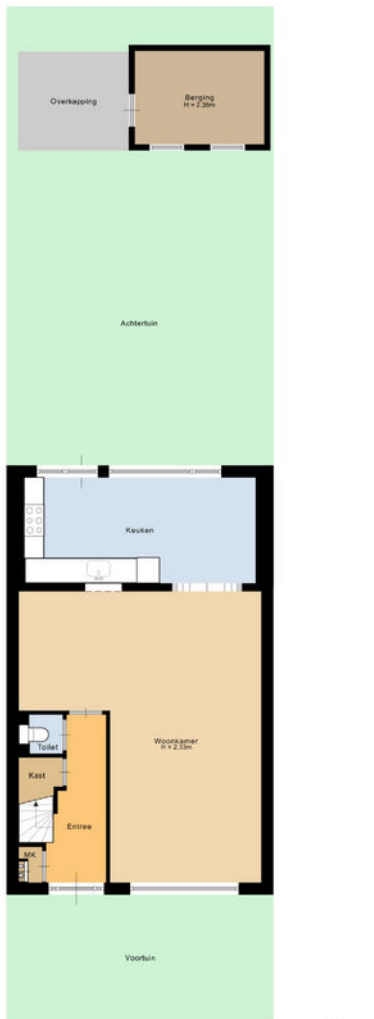
# Plattegrond



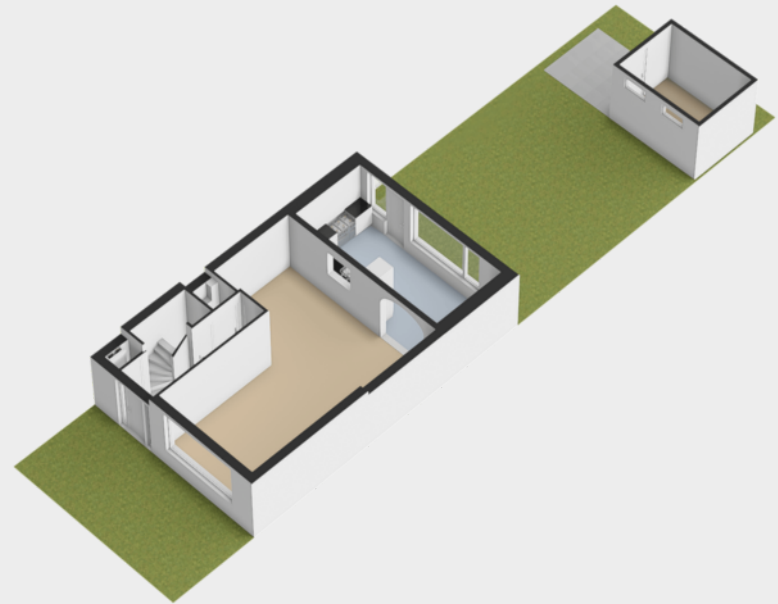
# Plattegrond



# Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Overige tuin, te weten			
Rookmelders	X			- (sier)hek	X		
(Klok)thermostaat	X			- vlaggenmast(houder)	X		
Rolluiken	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- boiler	X						
<b>Tuin - Inrichting</b>							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>							
Buitenverlichting	X						
<b>Tuin - Bebouwing</b>							
Tuinhuis/buitenberging	X						
<b>Tuin - Overig</b>							



# 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 NRVV 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 NRVV 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



**Xandra>**  
**Bek>**

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09  
xbek@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. Beziichtiging 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 ontleen.





**van>herk>**  
makelaars>

**Contactgegevens>**

0182 57 77 00

[gouda@vanherk.nl](mailto:gouda@vanherk.nl)

[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

