

Waddinxveen

Tollenslaan 65



te>koop>

Vraagprijs
€ 339.500,- 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

INSTAPKLAAR 4-KAMER HOEKAPPARTEMENT OP DE BOVENSTE VERDIEPING MET ZONNIG BALKON

Ben je op zoek naar een ruim en instapklaar appartement op de vijfde verdieping die in 2024 geheel is gerenoveerd, met drie slaapkamers, moderne keuken en badkamer en een balkon op het zuiden? Dan is dit appartement aan de Tollenslaan 65 in Waddinxveen absoluut het bekijken waard. Dit appartement van circa 87 m² ligt in een verzorgd complex met lift en is gunstig gelegen dichtbij diverse voorzieningen. Hier kun je zonder klussen direct gaan wonen! Dit is een prettig appartement voor starters die hun eerste stap op de woningmarkt zetten, maar het is ook een fijne plek voor mensen die juist gelijkvloers en comfortabel willen wonen.

LICHTE WOONKAMER MET ZONNIG BALKON

Bij binnenkomst in de woonkamer valt meteen op hoe licht het appartement is, vanwege de grote schuifpui naar het balkon en de raampartij in de keuken. Dit zorgt voor een open en aangename sfeer. Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op. Het balkon ligt op het zuiden, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten. Een fijne plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie of juist 's avonds nog even buiten te zitten. Door de ligging op vijfde verdieping heb je bovendien een prettig vrij uitzicht.

MODERNE, OPEN KEUKEN

De keuken is uitgevoerd in een moderne stijl met zwarte fronten en een hardstenen blad en voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur. De keuken heeft een praktische indeling en biedt veel werkruimte. Wat deze keuken extra prettig maakt is het grote raam dat zorgt voor veel daglicht en een vrij uitzicht naar buiten.

LUXE BADKAMER

Ook de badkamer en het toilet zijn in 2024 vernieuwd en hebben een luxe en moderne uitstraling. De badkamer is afgewerkt met grote tegels en beschikt over een ruime douche, een ligbad met bubbels en massagejets (Luca Varess Rosala Whirpool), een stijlvol wastafelmeubel met een waskom van Brust Roségoud en een elektrische designradiator. De warme kleurcombinaties, bronzen garnituur en hoogwaardige afwerking zorgen voor een luxe uitstraling.



Omschrijving>

DRIE SLAAPKAMERS

Het appartement beschikt over drie slaapkamers. De grootste kamer is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De andere twee kamers aan de achterzijde zijn ideaal als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Dit maakt het appartement flexibel in gebruik en geschikt voor verschillende woonwensen.

FIJNE LIGGING DICHTBIJ VOORZIENINGEN

De ligging van dit appartement is erg praktisch. In de directe omgeving vind je diverse winkels, supermarkten en scholen. Ook het treinstation Waddinxveen Noord ligt op korte afstand, waardoor steden zoals Gouda, Rotterdam en Den Haag goed bereikbaar zijn. Voor wie graag buiten is, ligt het Gouwebos op korte afstand. Dit groene natuurgebied is een fijne plek om te wandelen, hard te lopen of gewoon even tot rust te komen. De combinatie van voorzieningen, bereikbaarheid en natuur maakt dit een aantrekkelijke plek om te wonen.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN:

- Het appartement is in 2024 volledig vernieuwd;
- Gasloos!
- Drie slaapkamers;
- Nieuwe groepenkast en elektra door hele appartement;
- Verlaagd plafond met inbouwspots;
- Wanden en plafond gestuukt;
- Hoogwaardige Farrow & Ball verf op de wanden;
- VvE bijdrage ca. € 165,- per maand (excl. € 50,- voorschot stookkosten per maand);
- Afgekoppeld van blokverwarming;
- Verwarming en koeling door airco (inverter) in de woonkamer;
- Elektrische boiler 120 liter (huur) kosten € 16,18 per maand;
- Grote kunststof schuifpui naar het balkon;
- Balkon op het zuiden;
- Lift aanwezig in het complex;
- Ruime eigen berging aanwezig in de onderbouw;
- 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

85 m²



Bouwjaar

1967



Slaapkamers

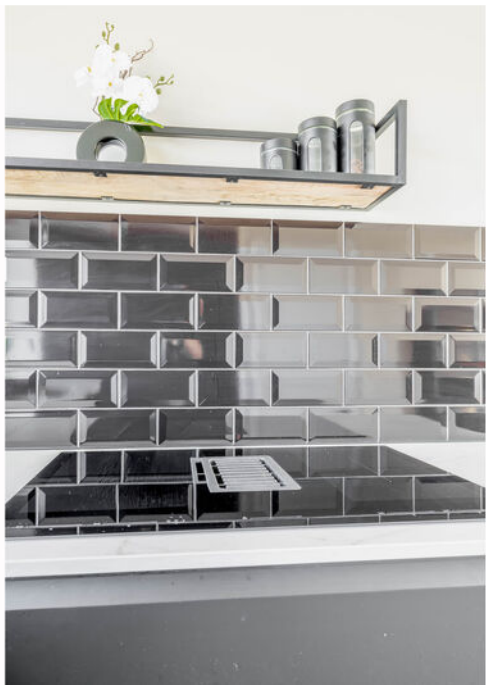
3

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	85 m²
Inhoud	260 m³
Bouwjaar	1967
Verwarming	elektrische verwarming (-)
Isolatie	muurisolatie



















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale gegevens

Adres

Tollenslaan 65

Postcode/plaats

2741 ZA Waddinxveen

Sectie/perceel

Sectie B, nummer 6219

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

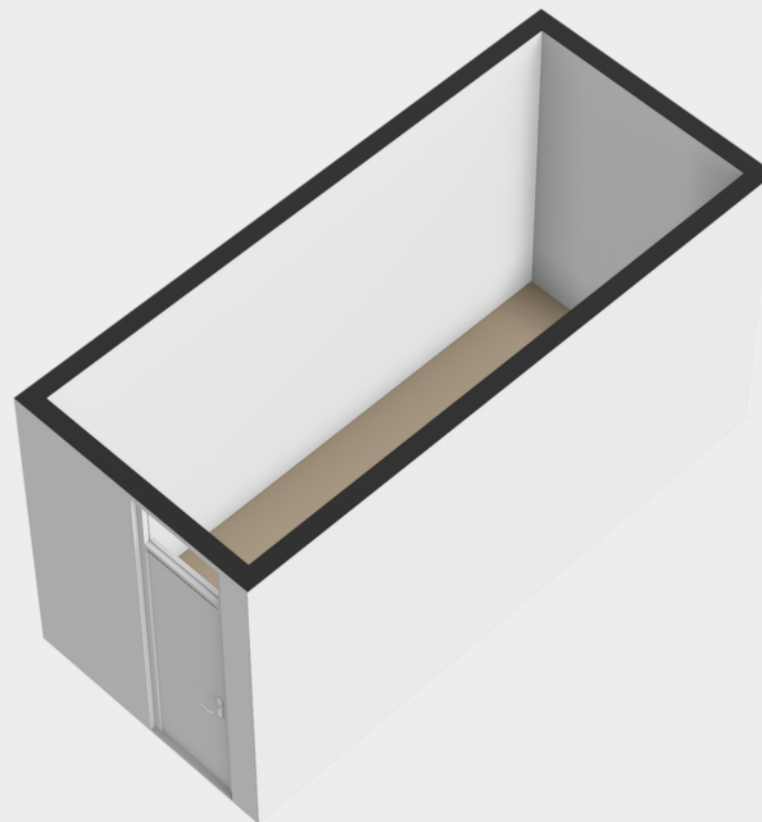
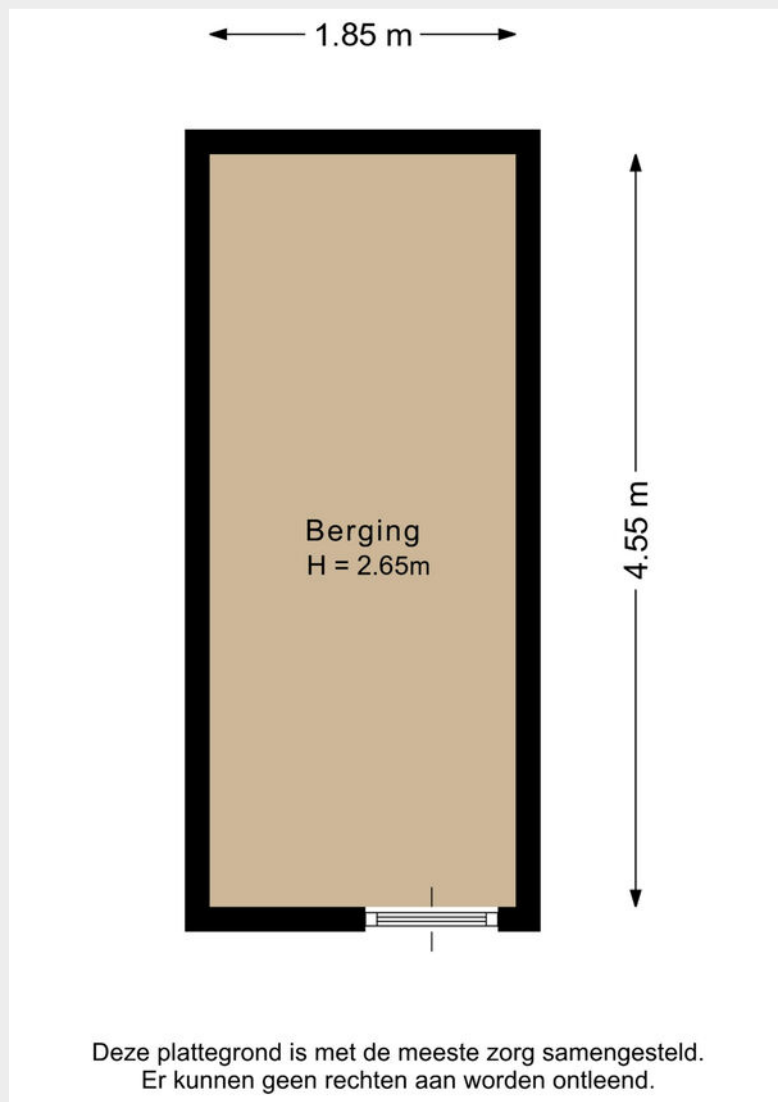
0 m²



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- toilet	X		
Verlichting, te weten				- toilettrolhouder	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- toiletborstel(houder)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
				Badkamer met de volgende toebehoren			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- jacuzzi/whirlpool	X		
- gordijnrails	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- rolgordijnen	X			- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				(Voordeur)bel	X		
- kookplaat	X			Airconditioning	X		
- (gas)fornuis	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- oven	X			- boiler	X		
- combi-oven/combimagnetron	X						
- koelkast	X			Tuin - Bebouwing			
- vriezer	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
- koel-vriescombinatie	X						
- vaatwasser	X			Overig - Contracten			
				Boiler: Moet worden overgenomen			
Woning - Sanitair/sauna							
Toilet met de volgende toebehoren							

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



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



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. 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

