

Woubrechturf 104

Waddinxveen

€ 685.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
150 m²



Perceeloppervlakte
239 m²



Inhoud
530 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
B



Omschrijving

Bent u op zoek naar een verrassend ruime gezinswoning met veel slaapkamers, een garage en een zonnige tuin op een rustige locatie in Waddinxveen? Dan zou Woubrecht 104 zomaar eens precies kunnen zijn wat u zoekt.

Deze goed ingedeelde woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 150 m², een ruime en lichte woonkamer met grote raampartijen richting de tuin, een keuken aan de voorzijde van de woning en maar liefst vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen. De praktische indeling, de fijne leefruimte en de achtertuin maken dit een ideale woning voor gezinnen die ruimte en comfort zoeken. Daarnaast beschikt de woning over parkeergelegenheid op eigen terrein, een garage en een prettige achtertuin waar u in alle rust van het buitenleven kunt genieten.



Begane grond:

Via de voortuin en de oprit met parkeergelegenheid bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loopt u door naar de woonkamer.

De royale woonkamer strekt zich uit over vrijwel de gehele diepte van de woning en wordt gekenmerkt door grote raampartijen en een schuifpui naar de achtertuin. Hierdoor valt er veel natuurlijk licht naar binnen en ontstaat er een aangename, open sfeer. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek rondom de open haard en een ruime eethoek met uitzicht op de tuin. De houten vloer en lichte afwerking zorgen voor een warme en rustige uitstraling.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en voldoende kastruimte.

De garage is zowel vanuit de oprit als vanuit de achtertuin bereikbaar en biedt ruimte voor een aantal fietsen of extra opslag.









Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

De slaapkamers zijn praktisch van formaat en bieden diverse indelingsmogelijkheden, bijvoorbeeld als kinder-, werk- of logeerkamer. Twee kamers beschikken over een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Een andere slaapkamer is voorzien van een dakraam.

De badkamer is uitgevoerd met lichte wandtegels en beschikt over een douche en een wastafel. Naast de badkamer bevindt zich het separate toilet.

Tweede verdieping:

Via een trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime overloop met de opstelling van de cv-installatie en toegang tot een royale zolderkamer.

Deze verdieping kan uitstekend worden ingericht als extra slaapkamer, maar leent zich ook perfect als werkruimte, hobbykamer of studio. Achter de knieschotten bevindt zich bovendien veel praktische bergruimte.





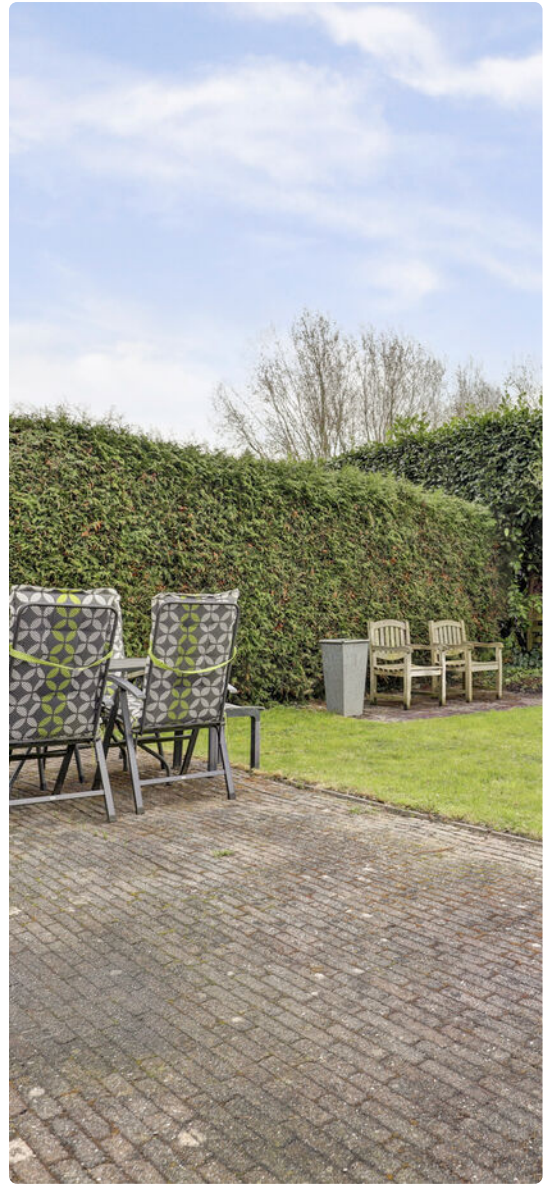




Tuin:

De woning beschikt over een fijne achtertuin op het Zuidwesten met terras en gazon, omgeven door groen. Dankzij de diepte en de beschutte ligging kunt u hier heerlijk genieten van rust en privacy.

De tuin biedt voldoende ruimte voor meerdere zitplekken en een eettafel, waardoor het een fijne plek is om buiten te ontspannen of gezellig te eten.



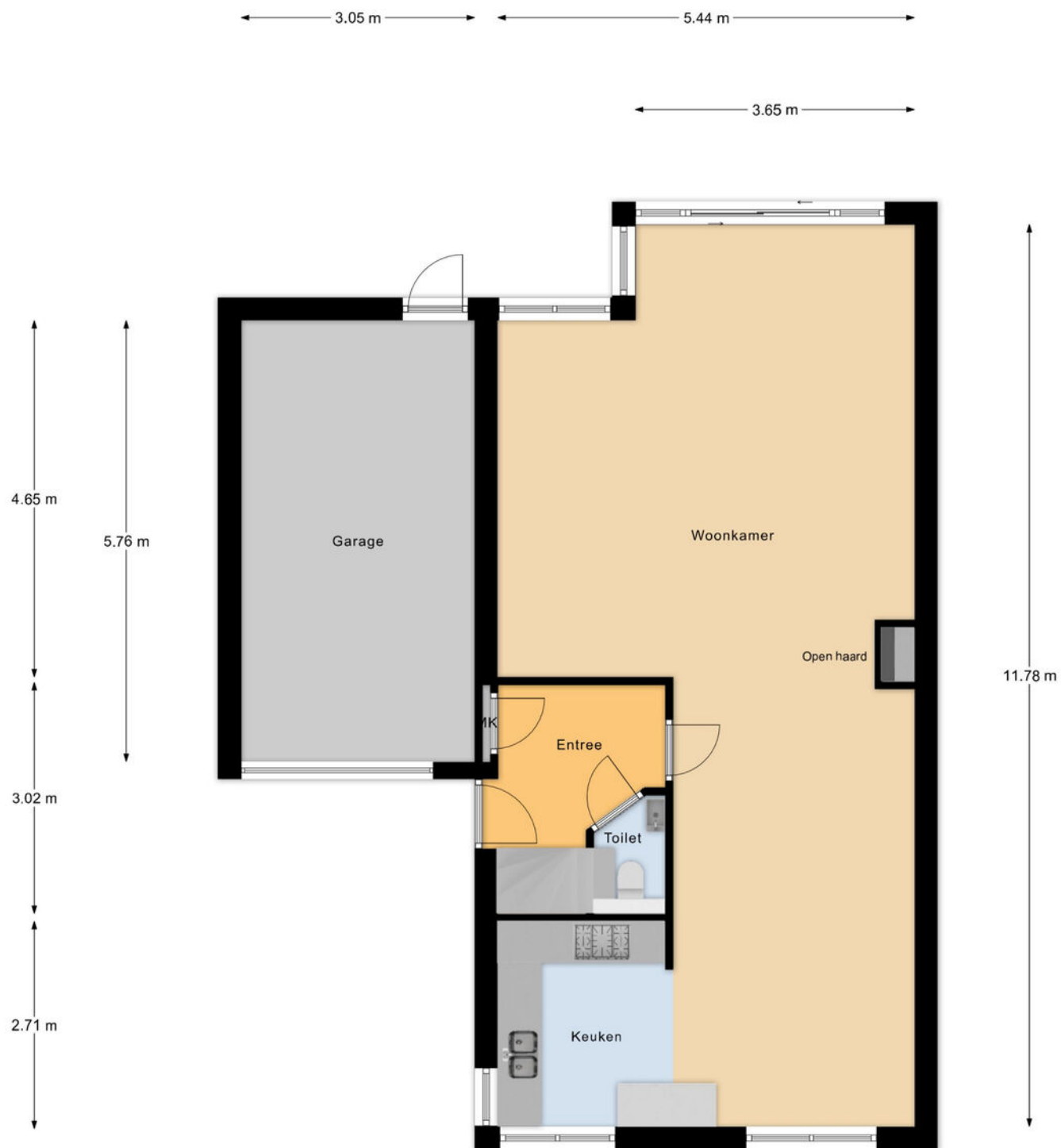








Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



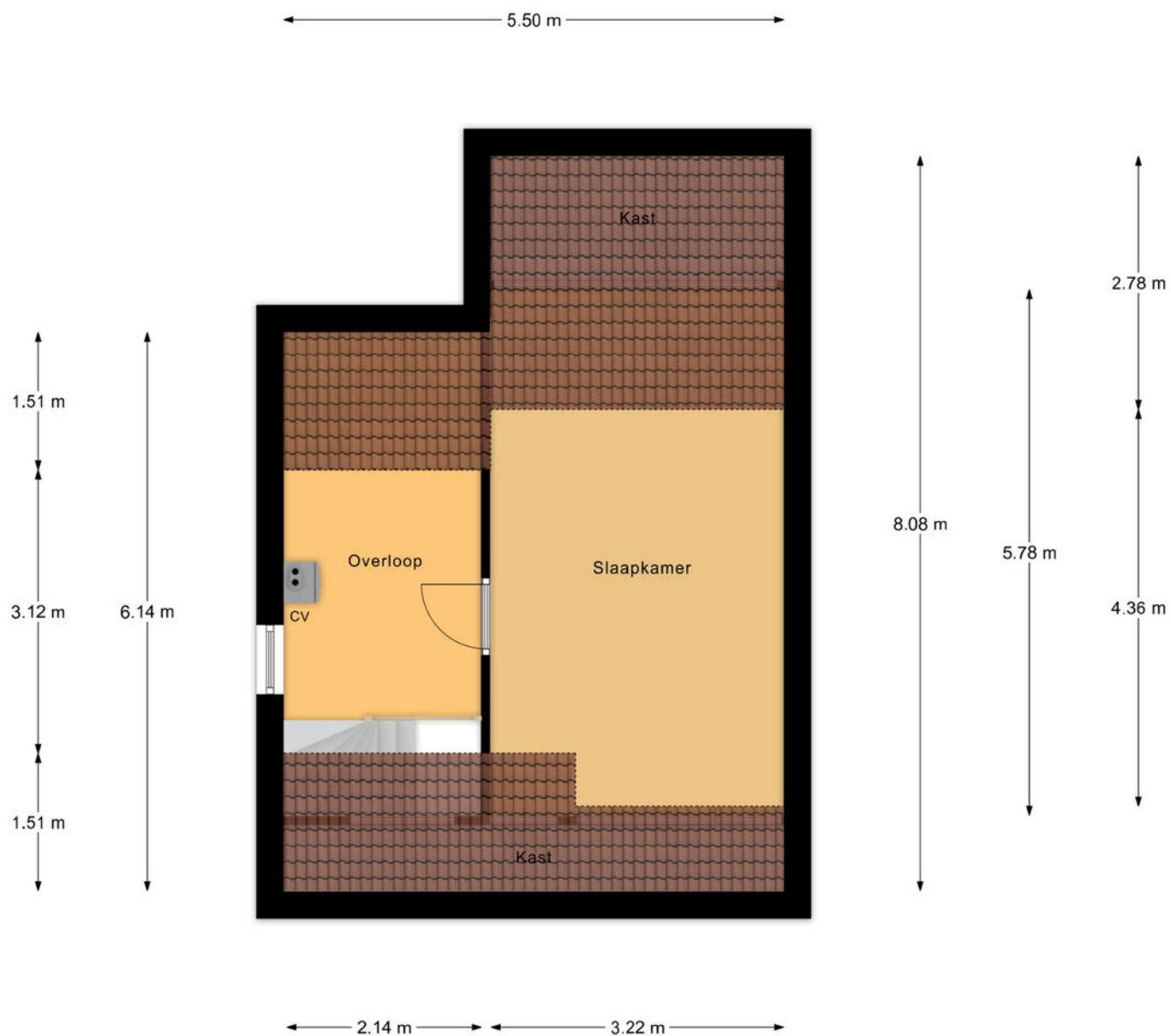
Begane Grond Tuin

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: Woubrechterf 104



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

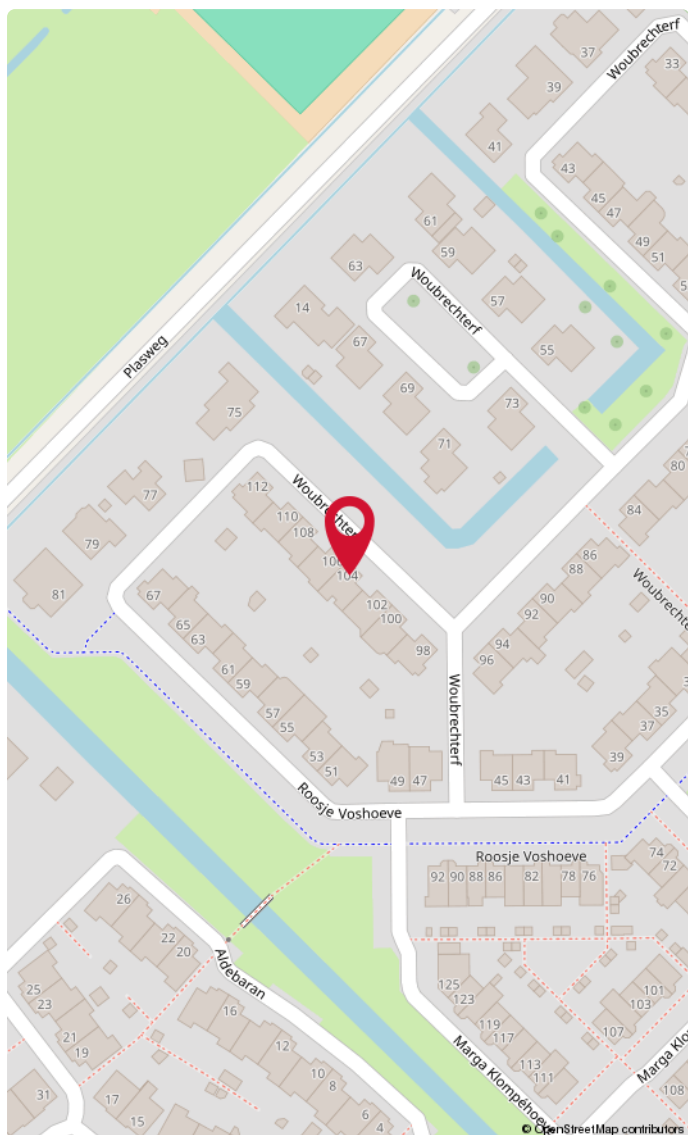
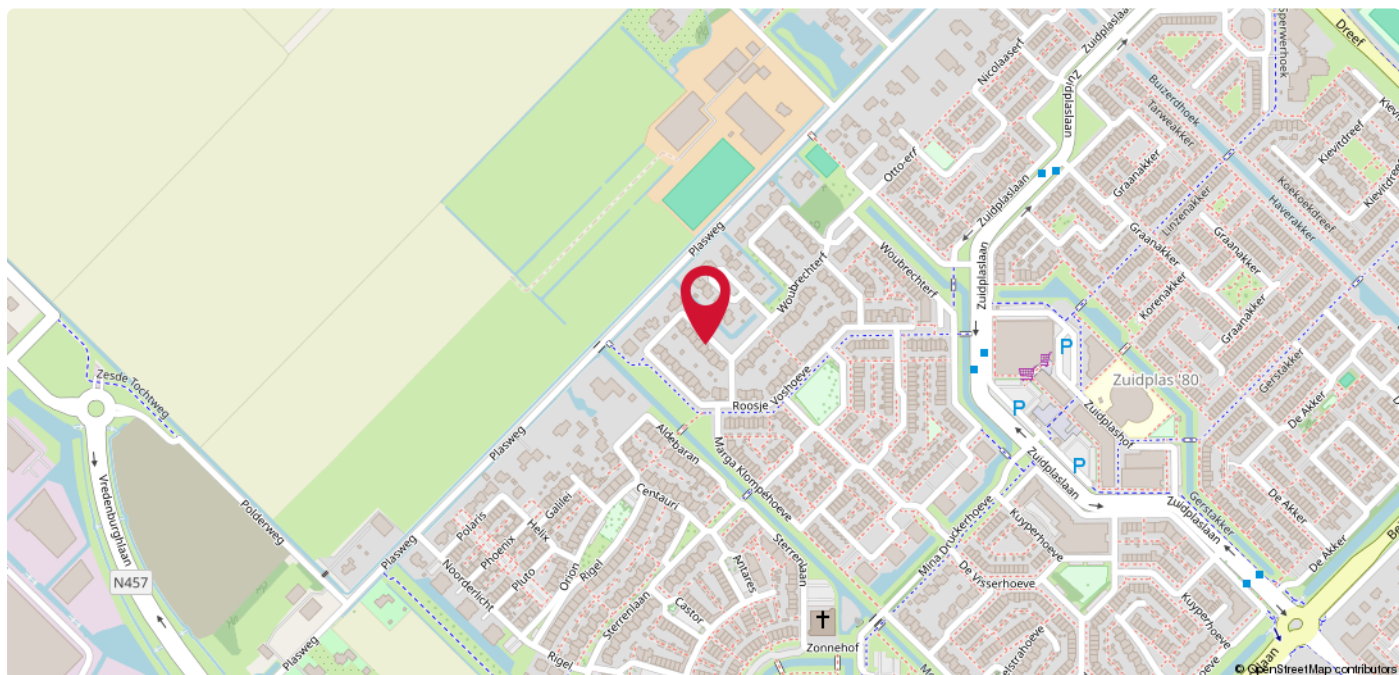
Kadastrale gemeente Waddinxveen
Sectie C
Perceel 3170



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

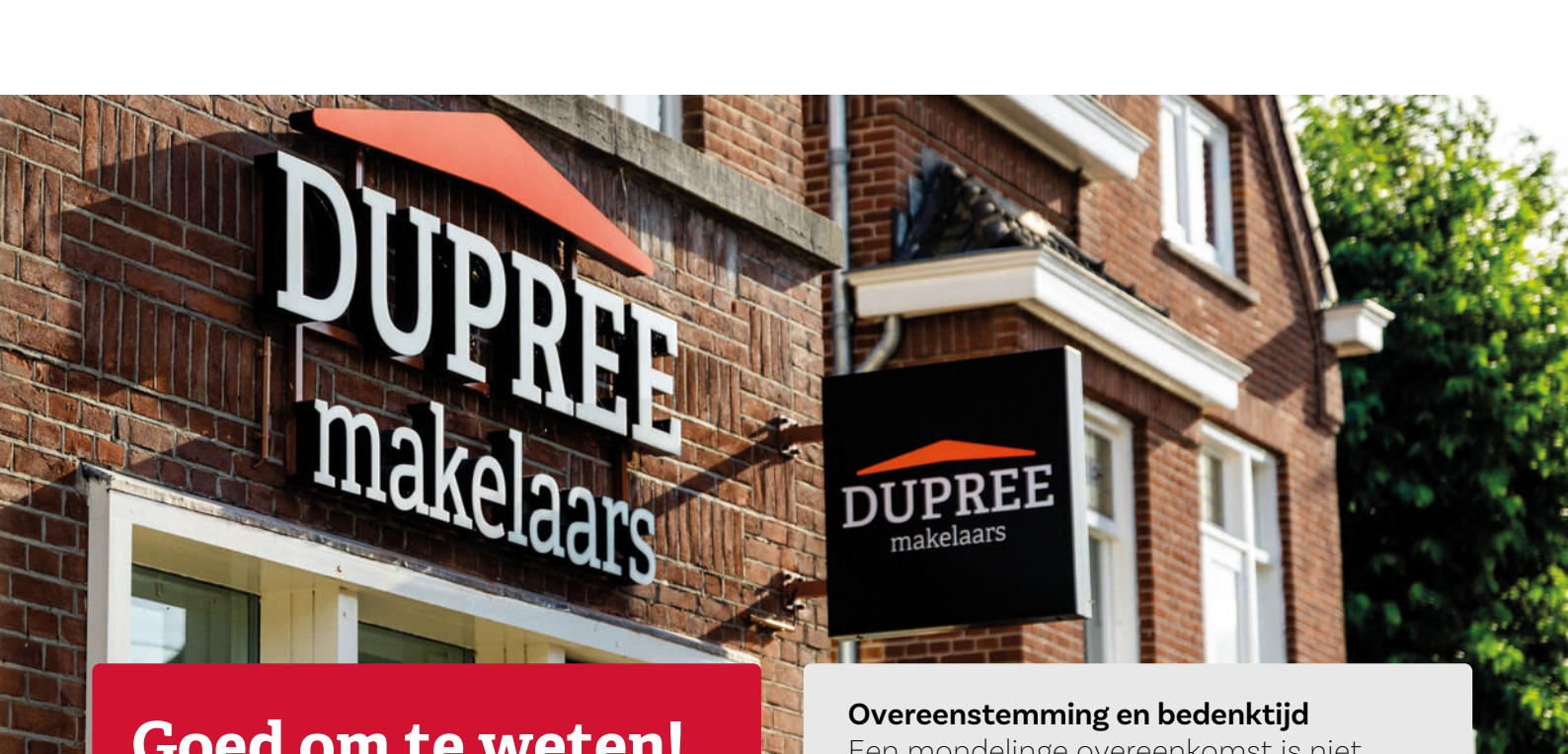
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Waddinxveen

Rustig gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving.



DUPREE
makelaars

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via [Move.nl](https://www.move.nl) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

