



DUPREE
makelaars

Justus van Effenlaan 15

Waddinxveen

€ 398.500 k.k.





Kenmerken



Woonoppervlakte
107 m²



Perceeloppervlakte
143 m²



Inhoud
355 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
B

Omschrijving

Wonen in een verrassend ruime en sfeervolle eengezinswoning met zonnige tuin in Waddinxveen! Aan de rustige en groene Justus van Effenlaan 15 vindt u deze goed onderhouden woning met een woonoppervlakte van 107 m², lichte leefruimtes, een nette keuken en badkamer en ruime slaapkamers. Een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen in een prettige woonomgeving.

Bijzonderheden:

- * Eengezinswoning met een woonoppervlakte van 107m²
- * Lichte en ruime woonkamer
- * Goed onderhouden keuken en badkamer
- * Royale slaapkamers
- * Ruime zolderverdieping
- * Verzorgde en zonnige achtertuin
- * Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk nabij winkels



Begane grond:

Via de royale voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

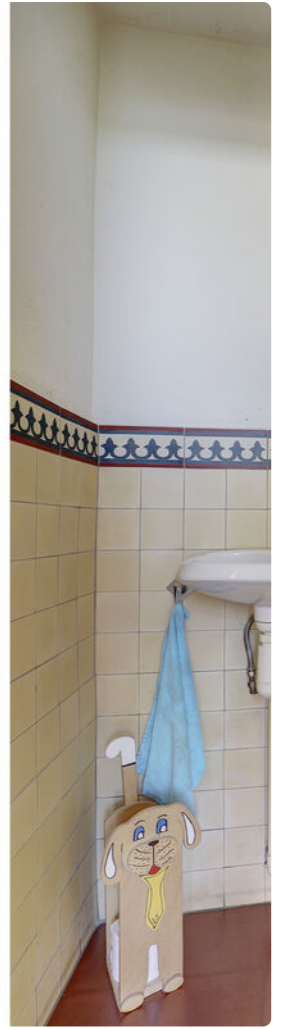
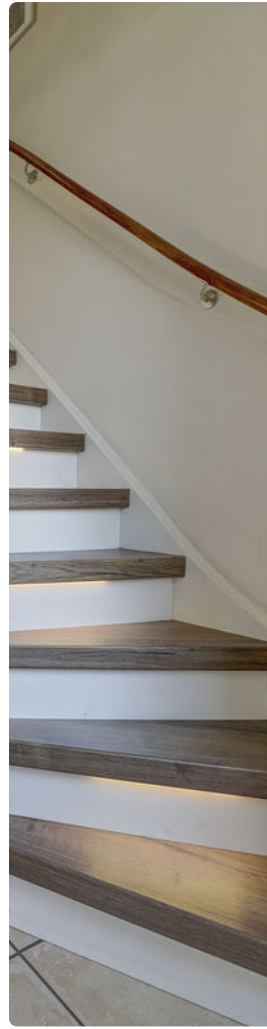
De woonkamer is opvallend licht dankzij de grote raampartijen, aan de voorzijde een fijne, open leefruimte met voldoende plek voor een royale zithoek. De houten vloer en warme afwerking zorgen direct voor een huiselijke sfeer.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de eetkamer met half open keuken. De eetkamer vormt een mooie overgang tussen keuken en woonkamer. De keuken is uitgevoerd in een moderne hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, oven en vaatwasser. Vanuit hier kijkt u de tuin in, wat zorgt voor een prettige verbinding met buiten.









Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping treft u twee goed bemeeten slaapkamers. De kamers zijn praktisch ingedeeld en beschikken over prettige lichtinval en vaste kasten. De slaapkamer aan de voorzijde biedt tevens toegang tot een sfeervol en zonnig balkon.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en een strak tegelwerk.

Een verzorgde ruimte waar comfort en functionaliteit samenkomen. De overloop biedt een separaat toilet alsmede toegang tot de voormalige badkamer die nu als wasruimte fungeert.

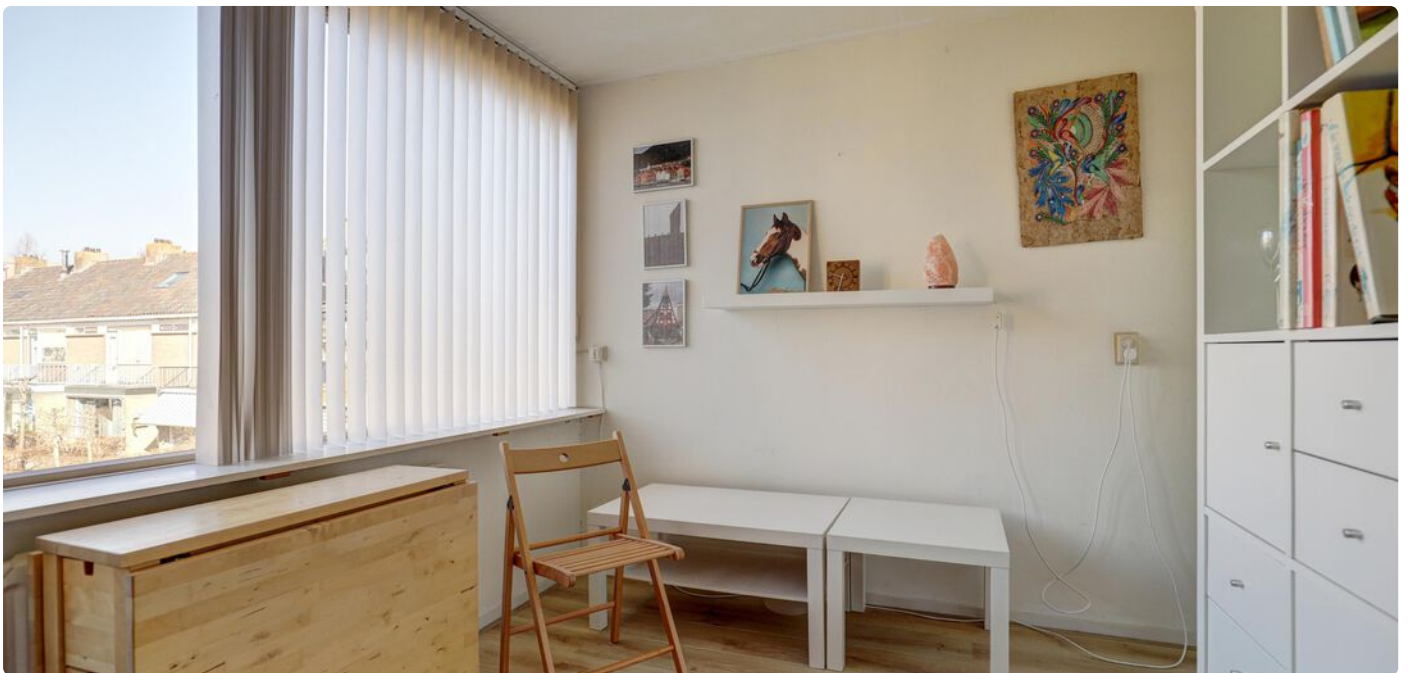
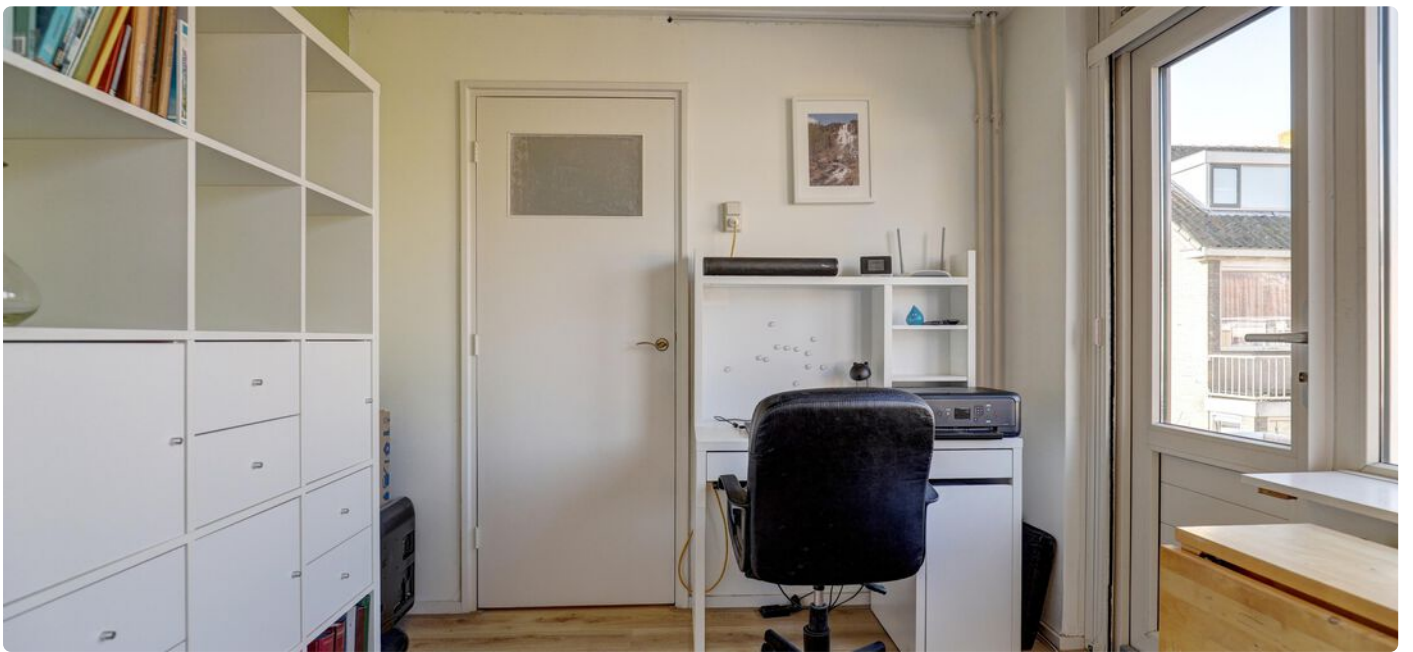
Zolder:

De zolderverdieping biedt een ruime overloop met opstelplaats van de cv ketel en een kamer die uitstekend geschikt is als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Dankzij de dakkapellen is ook deze verdieping licht en goed bruikbaar. Verder is hier extra bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

Tuin:

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt volop privacy. Dankzij de gunstige ligging kunt u hier heerlijk van de zon of schaduw genieten. De tuin beschikt over een terras, groenvoorziening en voldoende ruimte om buiten te ontspannen of te eten. Ook is er een handige stenen berging aanwezig die zich achterin de tuin bevindt.















Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



Begane Grond Tuin

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

← 3.59 m →

← 2.67 m → ← 0.95 m →



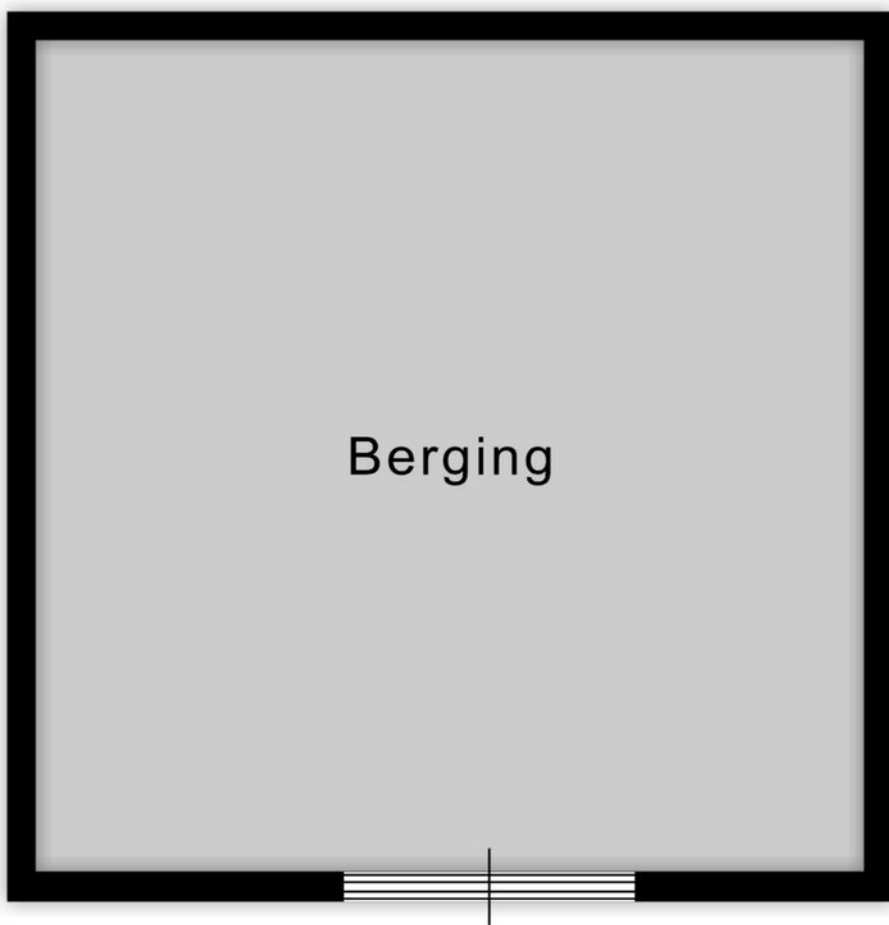
← 2.95 m → ← 2.06 m →

← 5.77 m →

Zolder

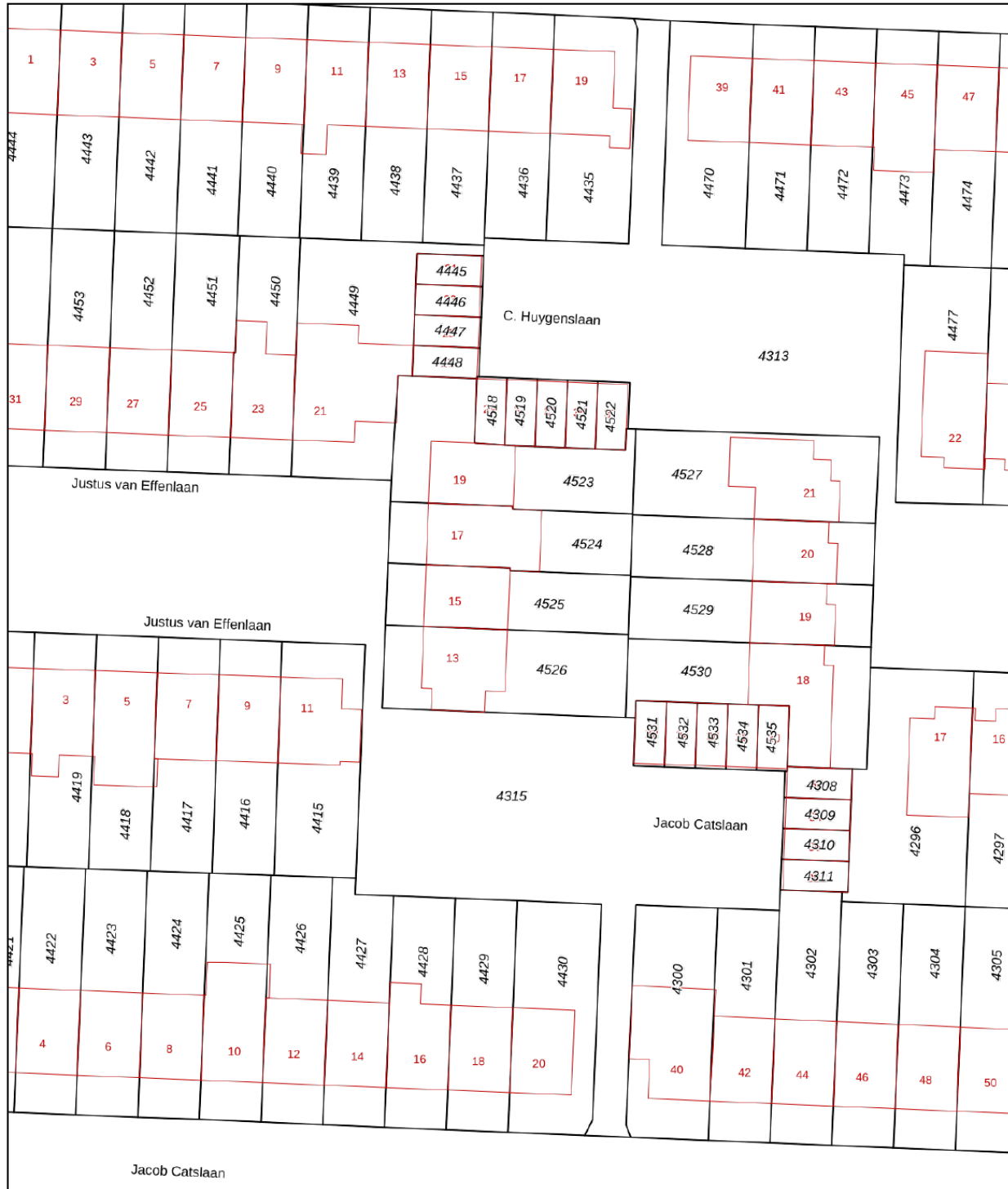
▶ Plattegrond

← 2.79 m →




↑
2.80 m
↓

Berging



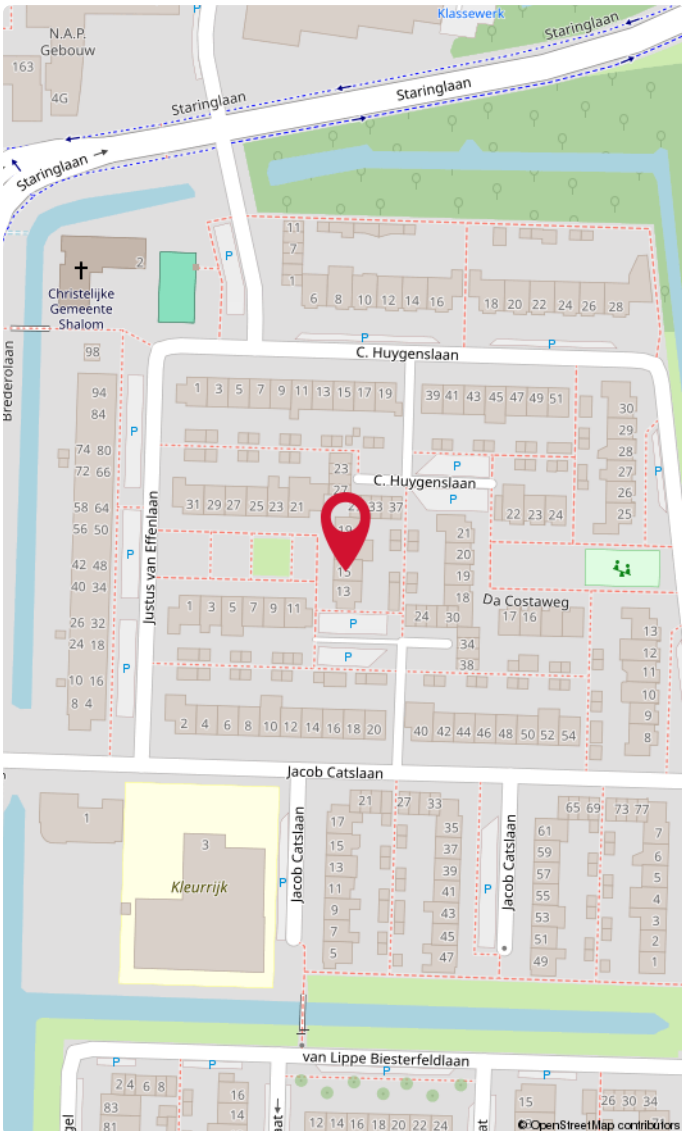
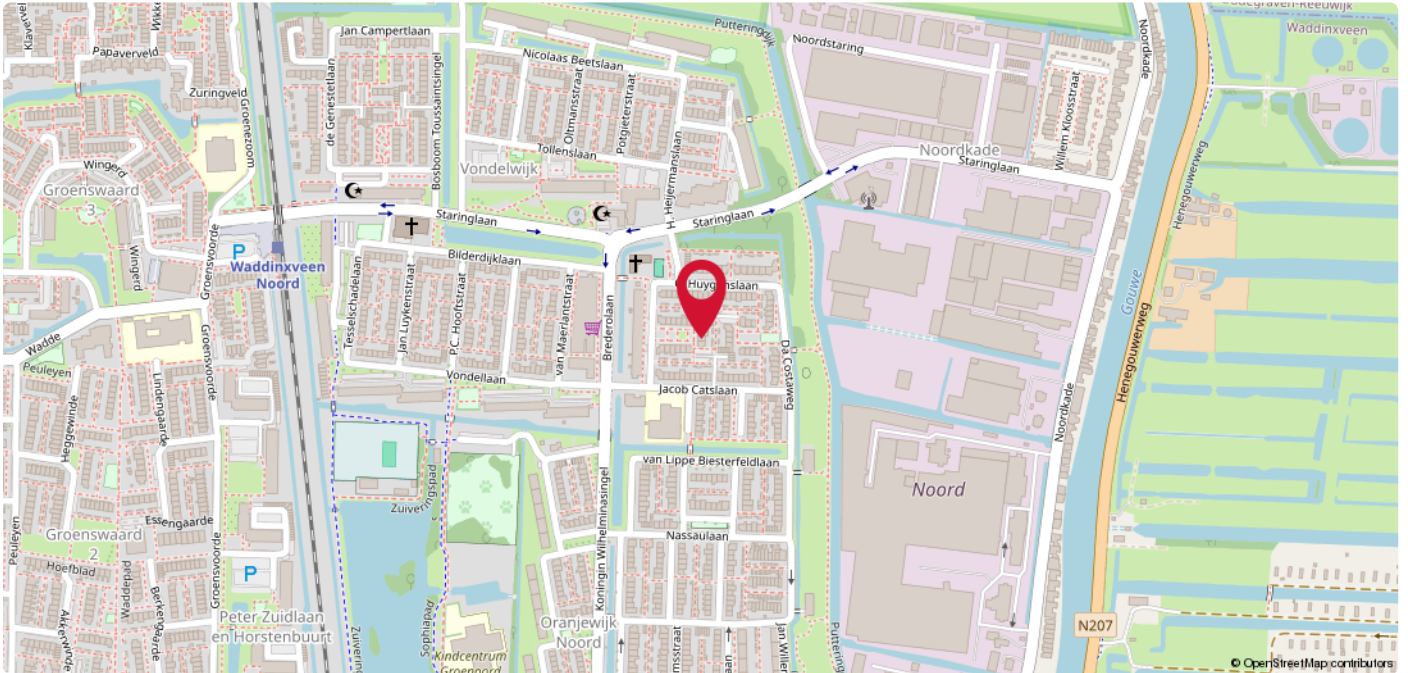
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waddinxveen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4525	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Waddinxveen

Gelegen in een rustige kindvriendelijke wijk.

A photograph of a brick building with a large sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign is white with black lettering and a red roof icon above the word 'DUPREE'. A smaller, black sign with white lettering and a red roof icon is also visible on the building.

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://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





DUPREE
makelaars

Meer weten?

