



de huizenbeurs



Jan Willem Frisoweg 49, 2741 BX Waddinxveen

Vraagprijs € 390.000,- k.k.

De Huizenbeurs B.V.
Frankrijklaan 6 A
2391 PX, HAZERSWOUDE-DORP
Tel: 0172-210747
E-mail: info@de-huizenbeurs.nl
www.de-huizenbeurs.nl

Vastgoed
Ned.

funda

Omschrijving

Gelegen in een kindvriendelijke en groene omgeving nabij de Waterspeeldijk is deze uitgebouwde en gemoderniseerde tussenwoning met serre een unieke kans. Met een woonoppervlakte van 101 m², een perceeloppervlakte van 113 m², een tuin en balkon is hier zowel binnen als buiten genoeg ruimte te vinden.

Er is niet alleen aan moderniseren gedacht, maar ook aan verduurzamen waardoor de woning energielabel C heeft met grotendeels kunststof/aluminium kozijnen (2021) met HR++(+) glas en een kunststof gevelafwerking. De vier airco's en pelletkachel zorgen ervoor dat het huis alle seizoenen op de juiste temperatuur blijft (warm of koud). Ook zorgt het gebruik van de pelletkachel ervoor dat er in de koudere maanden aanzienlijk op de stookkosten wordt bespaard.

Voorzieningen als winkels, scholen, openbaar vervoer, sport en recreatie bevinden zich op korte afstand. En ook steden als Amsterdam, Den Haag, Leiden en Utrecht zijn prima te bereiken vanuit Waddinxveen.

De indeling is als volgt:

In de diepe voortuin staat de berging en een thuishkantoor, deze ruimte is geïsoleerd en voorzien van airconditioning, velux dakraam, en een vide.

De entree is in 2015 met 4 meter uitgebouwd waardoor u bij binnenkomst direct de ruimte ervaart. Hier vindt u het toilet, verplaatst en vernieuwd in 2015.

In de keuken en in de woonkamer valt direct het daglicht op door de dakkoepeel en de kamerbrede harmonica pui welke over de volledige breedte kan worden geopend.

De moderne keuken, deels in 2015 vernieuwd, is ruim opgezet met meer dan genoeg opbergruimte en de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, oven, magnetron en vaatwasser.

In het verlengde van de keuken is een op maat gemaakte kastenwand geplaatst voor bergruimte en een werkruimte.

De woonkamer is tuingericht, beschikt over vloerverwarming met een lamelparketvloer, airconditioning en een gezellige pelletkachel. De harmonica pui met geteint glas verbindt de woonkamer met de in 2023 geplaatste serre waardoor extra leefruimte is ontstaan.

De schaduwdoeken bieden comfort op de warme dagen. Grenzend aan de serre ligt de achtertuin op het zonnige zuiden met achterom. In de achtertuin vindt u een verwarmde buitendouche en een kleine berging.

Eerste verdieping

Overloop welke toegang geeft tot de twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer op het zuiden beschikt over airconditioning.

De moderne badkamer is voorzien van een wastafel met meubel, inloopdouche en toilet.

Tweede verdieping

In 2020 is deze verdieping verbouwd tot een prachtige masterbedroom met een dakkapel en een dakraam. De kamer beschikt over een wastafel, airconditioning en een schuifpui naar het balkon op het zuiden met kunststof vlonderplanken. Ook is hier de aparte wasruimte te vinden en de HR combiketel uit 2015. Op de vloer ligt een lamelparket visgraatvloer.

Heeft u een slaapkamer te kort? Wij denken graag met u mee om deze ruimte in te delen met twee slaapkamers.

De huidige bewoners vertellen: "Wij hebben hier met ontzettend veel plezier onze drie kinderen zien opgroeien. Het is een zonnig, warm huis in een hele fijne buurt. Vooral de Waterspeeldijk is een heerlijke plek om te spelen en te wandelen. Met pijn in ons hart laten we dit fijne plekje achter voor de volgende bewoners."

Wij kunnen u nog veel meer te vertellen over deze prachtige woning en doen dat graag tijdens een persoonlijke bezichtiging. Maakt u snel een afspraak?



Kenmerken

Vraagprijs	: € 390.000,- k.k.
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: 311 m ³
Perceel oppervlakte	: 113 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 101 m ²
Bouwjaar	: 1959
Ligging	: Aan een rustige weg in een kindvriendelijke woonwijk
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, pelletkachel en airconditioning
Isolatie	: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR++(+) glas

Foto's



Foto's



Foto's



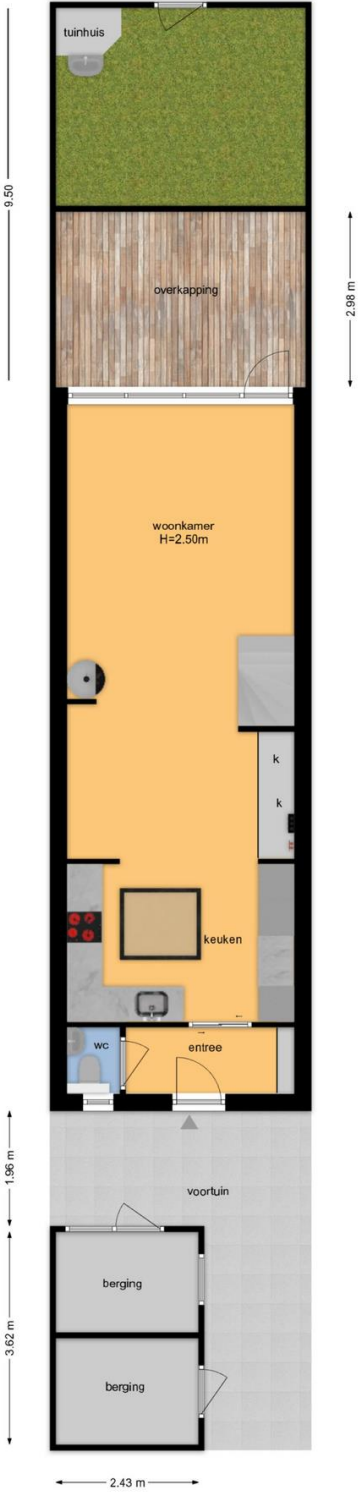
Foto's



Foto's



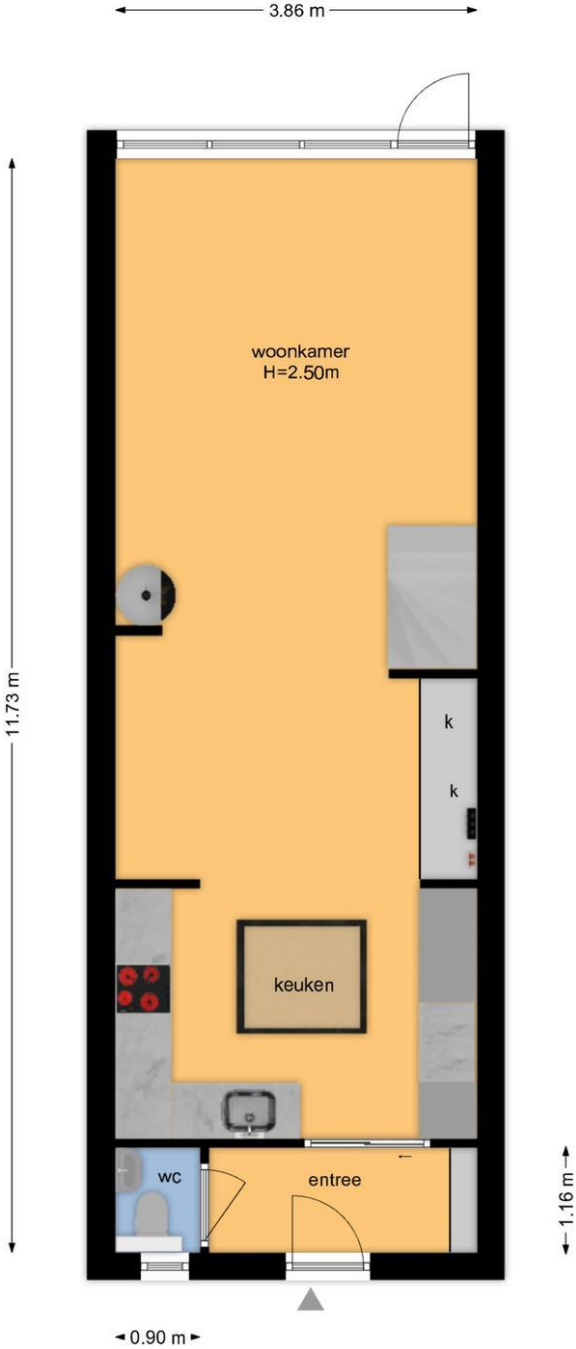
Plattegrond



Situatie

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.tvsp photography.nl

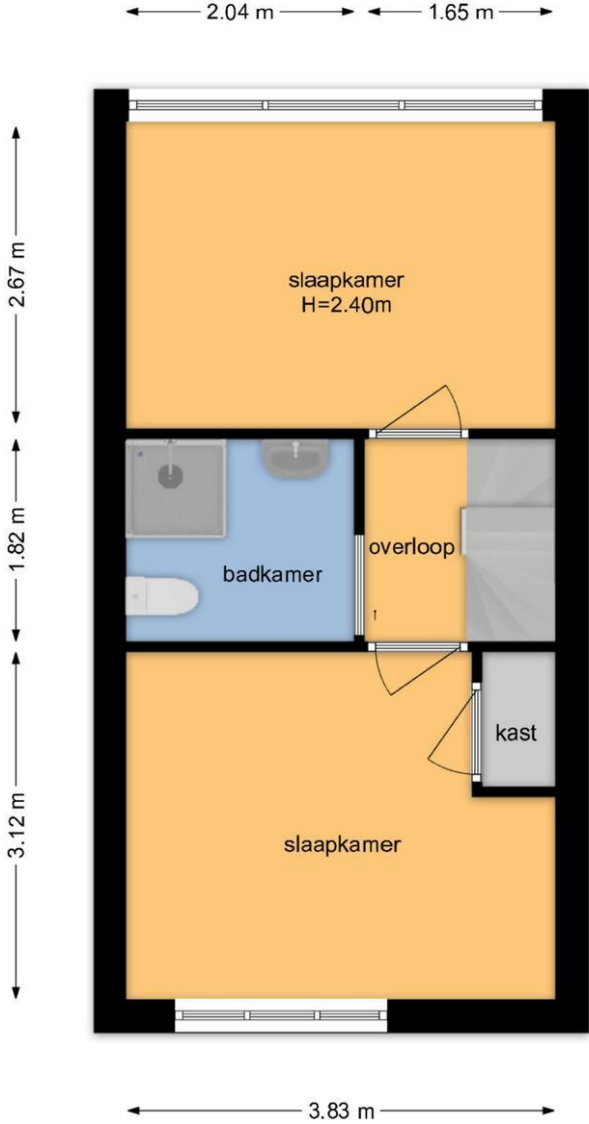
Plattegrond



Begane Grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.tvsphtography.nl

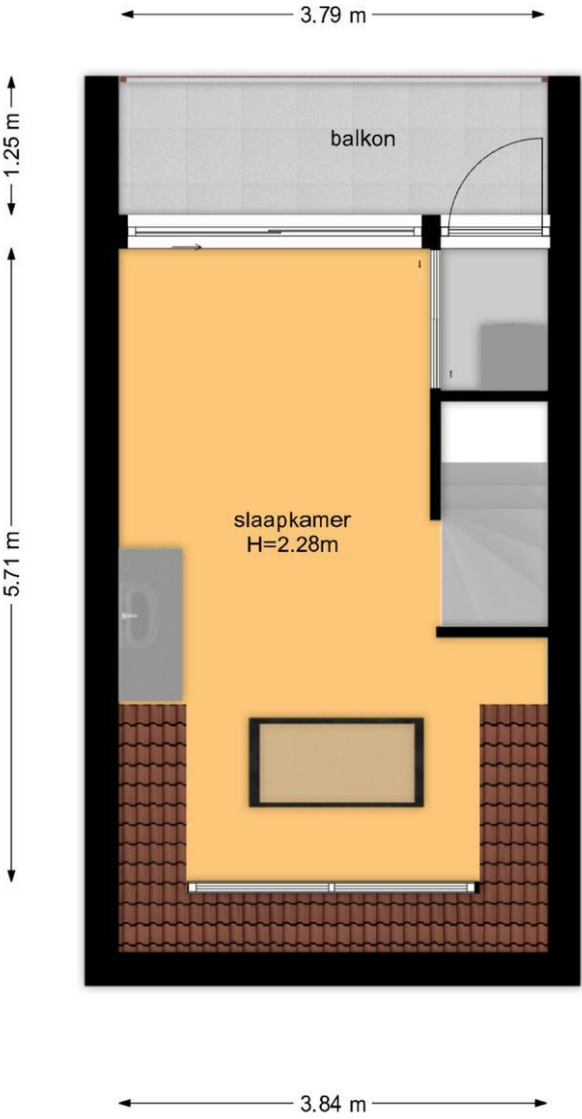
Plattegrond



1e Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.tvsp photography.nl

Plattegrond



2e Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.tvsp photography.nl

U heeft de woning bezichtigd en dan....

We hopen dat u een goede eerste indruk heeft gekregen van de woning welke u heeft bezichtigd! Mocht u toch nog vragen hebben over de woning, kunt u uiteraard contact met ons opnemen. Via uw Move account heeft u toegang tot de documenten van de woning. Indien u een bod wilt doen, kunt u dit ook via uw Move account doen.

Hieronder leggen wij u nog een aantal begrippen uit:

Mededelingsplicht verkoper:

De verkoper heeft een wettelijke mededelingsplicht. Bij het verkrijgen van de opdracht vragen wij daarnaar bij de verkoper en de antwoorden worden opgenomen in de vragenlijst. De vragenlijst vindt u in uw Move account.

Onderzoeksplicht koper:

Ook de koper heeft de wettelijke plicht onderzoek te doen naar gebreken en zaken die hij/zij belangrijk vindt.

Bouwkundige keuring:

Een bouwkundige keuring geeft u zekerheid over de kwaliteit van de woning die u wellicht aan wilt kopen. Een bouwtechnische keuring biedt uitsluitend over de staat waarin een huis verkeert. Een bouwkundig keuringsrapport geeft een nauwkeurig beeld van de te verwachten kosten die gemaakt moeten worden om het pand weer in goede conditie te brengen. Niet alleen direct onderhoud en onderhoud op termijn komen hierbij naar voren. Ook gewenste verbeteringen, bijvoorbeeld het verbeteren van de isolatie, inbraak- en brandveiligheid worden in een dergelijk rapport opgenomen.

Financiering:

Natuurlijk wilt u weten wat de financiële consequenties zijn voordat u de woning koopt. Ook als u al een gesprek met een adviseur of bank heeft gehad, kunt u terecht bij ons voor een second opinion bij deskundige adviseurs.

Wat is de waarde van uw huidige woning?

Een juiste inschatting is van cruciaal belang voor uw financiering. Graag komt één van onze makelaars bij u langs voor een gratis waardebeoordeling van uw woning.

Wat houdt het begrip vraagprijs in?

Juridisch gezien is de vraagprijs niets anders dan de uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, bent u niet automatisch de koper. De verkoper zal eerst akkoord moeten geven. Een verkoper mag zijn prijs tijdens de onderhandeling zelfs verhogen.

Het doen van een bod:

Als u een bod doet via uw Move account, vragen wij u ook eventuele randvoorwaarden aan te geven. Uiteraard is het bod erg belangrijk, maar andere voorwaarden moeten ook worden vermeld, zoals de eventuele ontbindende voorwaarden inzake de financiering en de leverdatum. Deze voorwaarden wegen ook mee in de keuze van de verkoper.

Wanneer wordt de koop gesloten? Wat is precies de bedenktijd?

De koop wordt gesloten bij het ondertekenen van de koopovereenkomst. Hierna geldt voor de koper (in een consumentenkoop) drie dagen bedenktijd vanaf het ontvangen van een afschrift van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.

Is deze woning niet úw droomhuis?

Ga naar onze Social Media kanalen en 'like' ons! Op Instagram en Facebook tonen wij ons nieuwe woningaanbod en ander nieuws. Zo bent u als eerste op de hoogte en mist u geen nieuwe woning!

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen enkel recht worden ontleend. Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.

De woning is ingemeten volgens de branchebrede Meetinstructie, welke 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.