

Waddinxveen

Cederhout 39



te>koop>

Vraagprijs
€ 695.000,- 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.



Celine>
van Laar>

NVM Makelaar

06 82 04 14 54
cvanlaar@vanherk.nl

Omschrijving

INSTAPKLAAR FAMILIEHUIS MET VEEL RUIMTE EN LUXE

Welkom bij dit moderne en stijlvol afgewerkte, luxe huis uit 2022. Hier woon je energiezuinig (A+++ label), gasloos en met alle comfort van nu. Met maar liefst 153m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, royale zolder, stijlvolle badkamer, luxe keuken en een fraai aangelegde tuin op het zuidoosten is dit een ideaal huis voor gezinnen die ruimte zoeken en willen verhuizen zonder klussen!

VERKOPER AAN HET WOORD

Met heel veel plezier heb ik hier gewoond. Het is een fijn, licht en comfortabel huis in een groene en kindvriendelijke buurt. In de zomer blijft het binnen aangenaam koel en in de winter is het juist heerlijk warm. Wat het voor mij extra bijzonder maakte, is hoe rustig en veilig het hier is. Mijn zoontje van 3 kon zorgeloos buiten spelen met andere kinderen, omdat er nauwelijks verkeer langskomt. De tuin en de omgeving voelen echt als een verlengstuk van je woonruimte. Ik draag dit huis met een warm gevoel over aan de volgende bewoners en gun hen net zo'n fijne tijd hier. Je begint hier echt aan een nieuw, mooi hoofdstuk in Waddinxveen.

LUXE KEUKEN EN UITGEBOUWDE WOONKAMER

De woonkamer is ruim door de uitbouw, tuingericht en heerlijk licht dankzij de brede glazen pui met dubbele openslaande deuren aan de achterzijde. De strakke wandafwerking en de mooie vloerafwerking vallen direct op. Er is genoeg ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De openslaande deuren verbinden binnen direct met buiten, waardoor de tuin echt een verlengstuk van de leefruimte wordt. Aan de voorzijde is de luxe keuken gesitueerd. Deze ruime keuken met grijze fronten en een marmerlook werkblad geeft direct een stijlvolle uitstraling, een echte eyecatcher! Uiteraard is de keuken voorzien van alle benodigde luxe inbouwapparatuur. Hier kook je met gemak voor een groot gezelschap!

DRIE SLAAPKAMERS EN RUIME ZOLDER MET MOGELIJKHEDEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een kingsize bed en een grote kastenwand. De overige kamers zijn



Omschrijving

ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De badkamer is stijlvol en modern uitgevoerd met een ligbad, douche, tweede toilet en dubbele wastafel. Alles is netjes afgewerkt en voelt als nieuw, wat ook logisch is bij een huis uit 2022. De tweede verdieping verrast met nog eens met een grote technische/wasruimte en een open ruimte met een nokhoogte van maar liefst 4,76 meter waar je zo nog twee slaapkamers kunt creëren. Perfect voor een groter gezin of gasten die willen blijven slapen.

DUURZAAM, COMFORTABEL EN COMPLEET

De woning is volledig gasloos en uitstekend geïsoleerd. Het beschikt over vloerverwarming én -koeling op de begane grond en eerste verdieping, maar liefst 36 (kleine) zonnepanelen en energielabel A+++ . Dat betekent comfort in elk seizoen én lage energielasten.

ZONNIGE TUIN EN EIGEN PARKEERPLAATS

De diepe achtertuin is fraai aangelegd met beplanting, terras, kunstgras en een berging. Door de ligging op het zuidoosten geniet je heerlijk op het terras van de ochtend- en middagzon. Er is voldoende ruimte voor een loungehoek, een eettafel en speelruimte voor kinderen. Achter het huis ligt een mandelig parkeerterrein met een eigen parkeerplaats. Dat betekent dus altijd een parkeerplek, direct achter het huis!

WONEN IN GROENE EN CENTRALE OMGEVING

De woning is gelegen aan een rustige straat, in de gewilde en kindvriendelijke wijk 'De Triangel'. De wijk wordt gekenmerkt door veel groen, leuke speelgelegenheden, moderne architectuur en is op korte afstand van alle voorzieningen waaronder winkelcentra 'Zuidplashof' en 'Gouweplein', scholen, speelvoorzieningen en de

uitvalswegen A12 en A20. Er is een eigen treinstation waardoor je zo in Gouda of Alphen aan den Rijn bent. Deze wijk is ideaal voor jong en oud. Kortom; alles wat je nodig hebt dichtbij!

BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A+++;
- Er zijn 36 (kleine) zonnepanelen;
- Zonnige tuin op het zuidoosten;
- Vloerverwarming en koeling op de begane grond en eerste verdieping;
- Woning voorzien van een warmtepompinstallatie en WTW installatie;
- Eigen parkeerplaats op mandelig parkeerterrein direct achter de woning (nr 83);
- VvE bijdrage parkeerplaats € 21,75 per maand;
- 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

153 m²



Bouwjaar

2022



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

129 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	153 m ²
Perceeloppervlakte	129 m ²
Inhoud	561 m ³
Bouwjaar	2022
Tuin	zuidoost
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd





















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Cederhout 39

Postcode/plaats

2742 NN Waddinxveen

Sectie/perceel

Sectie E, E, E, nummer 3168, 3159, 3185

Kadastraal eigendom

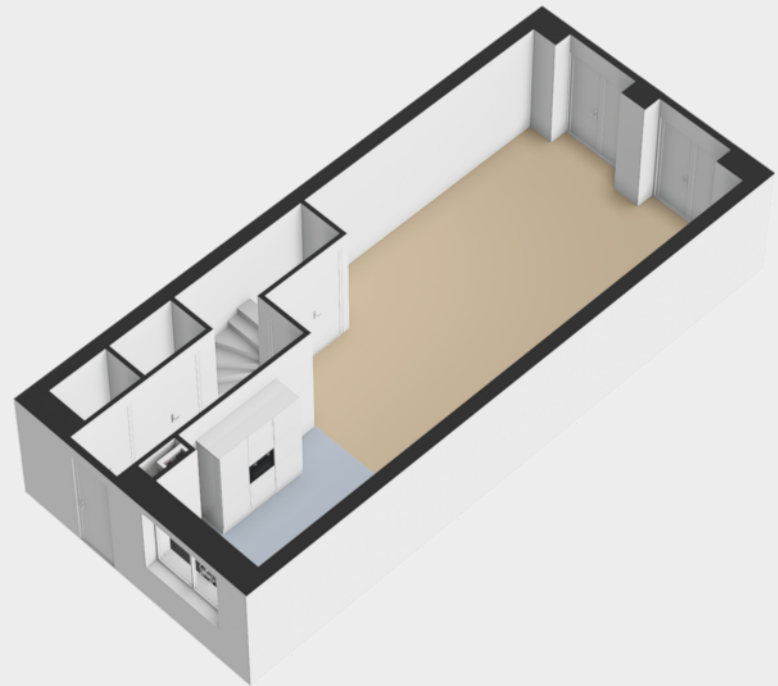
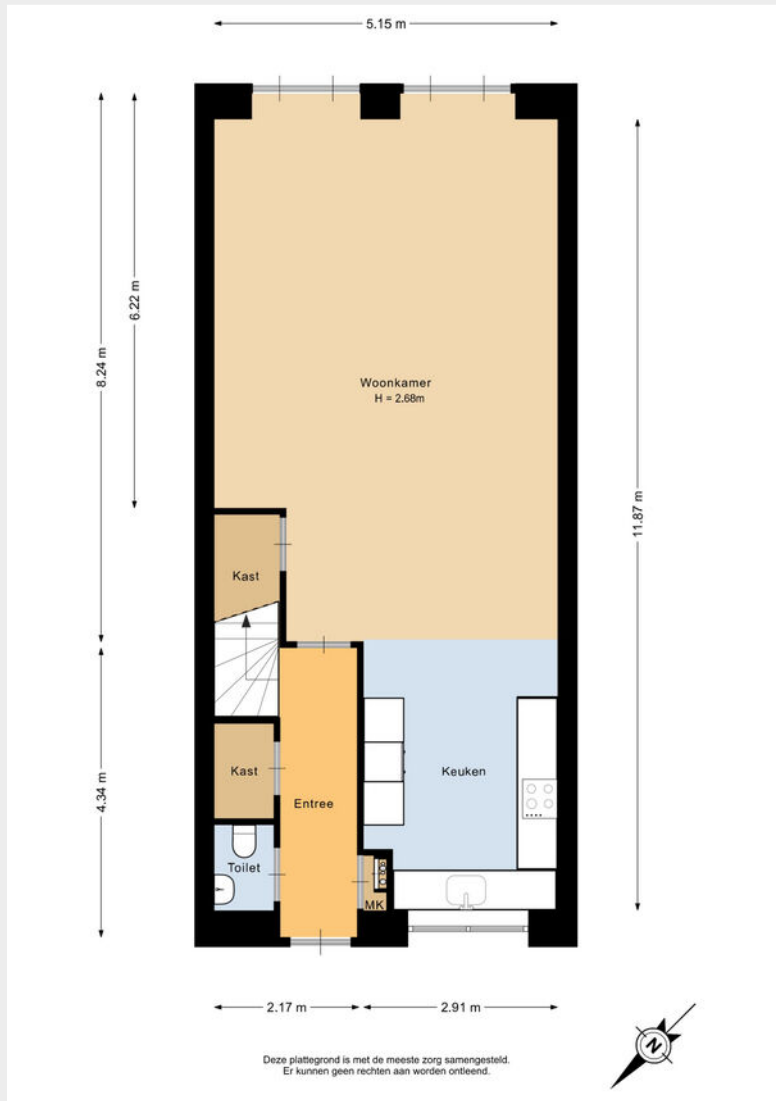
Volle eigendom, undefined, undefined

Perceelpervlakte

129 m²



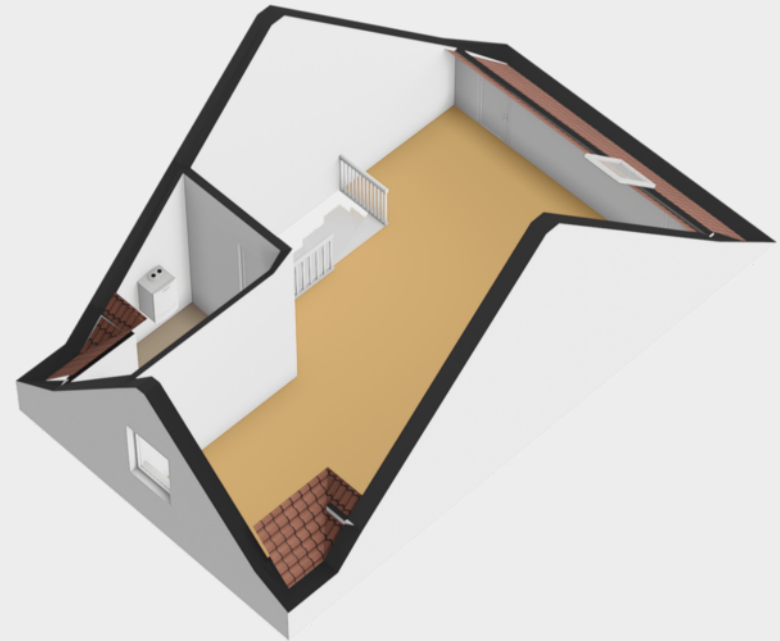
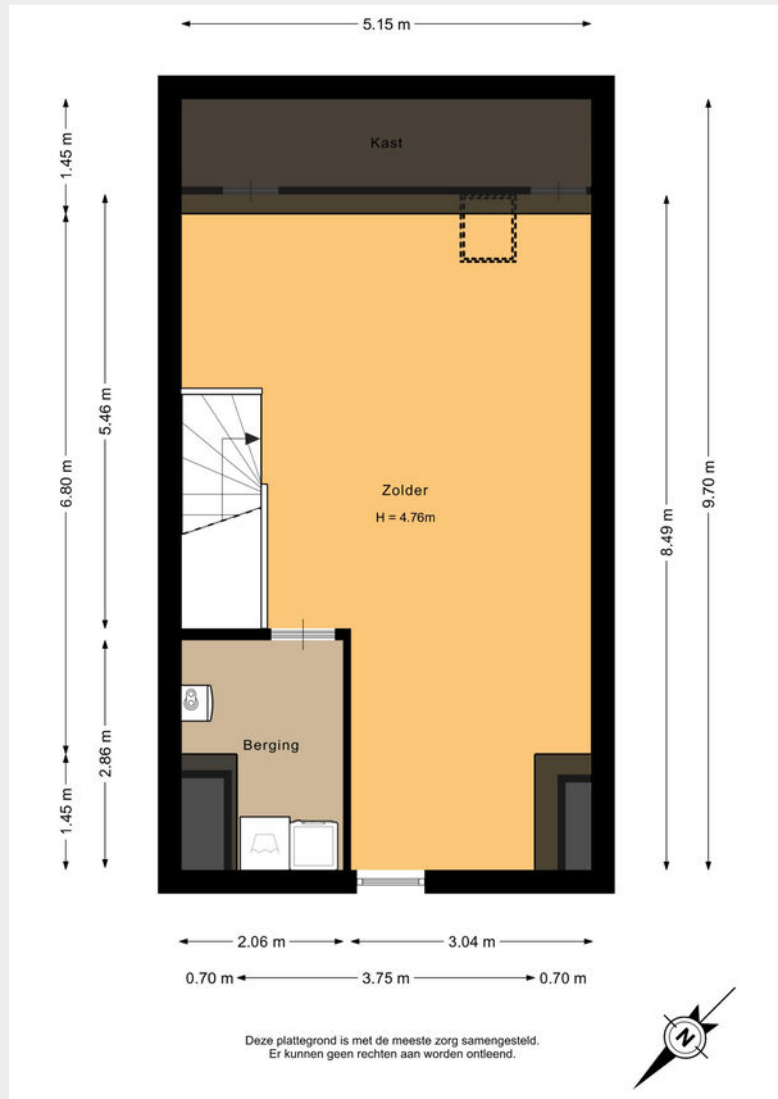
Plattegrond



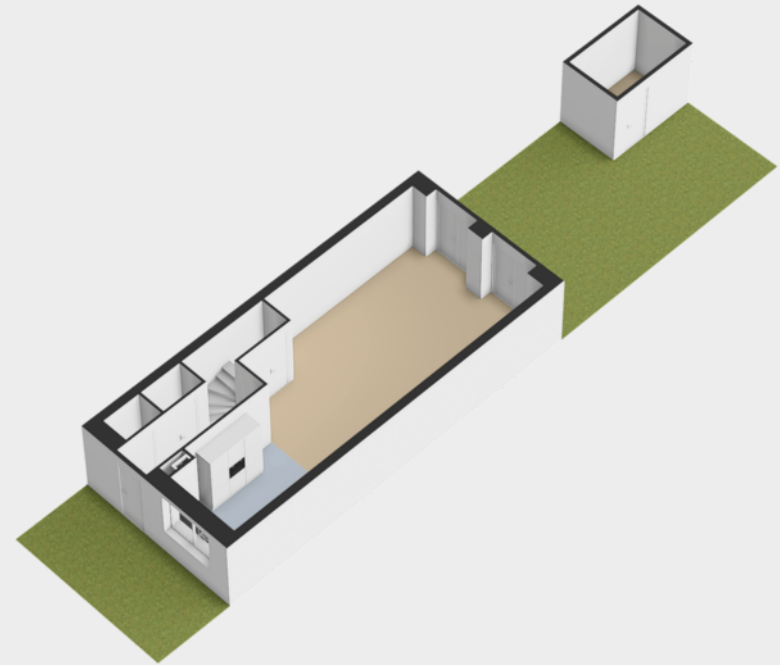
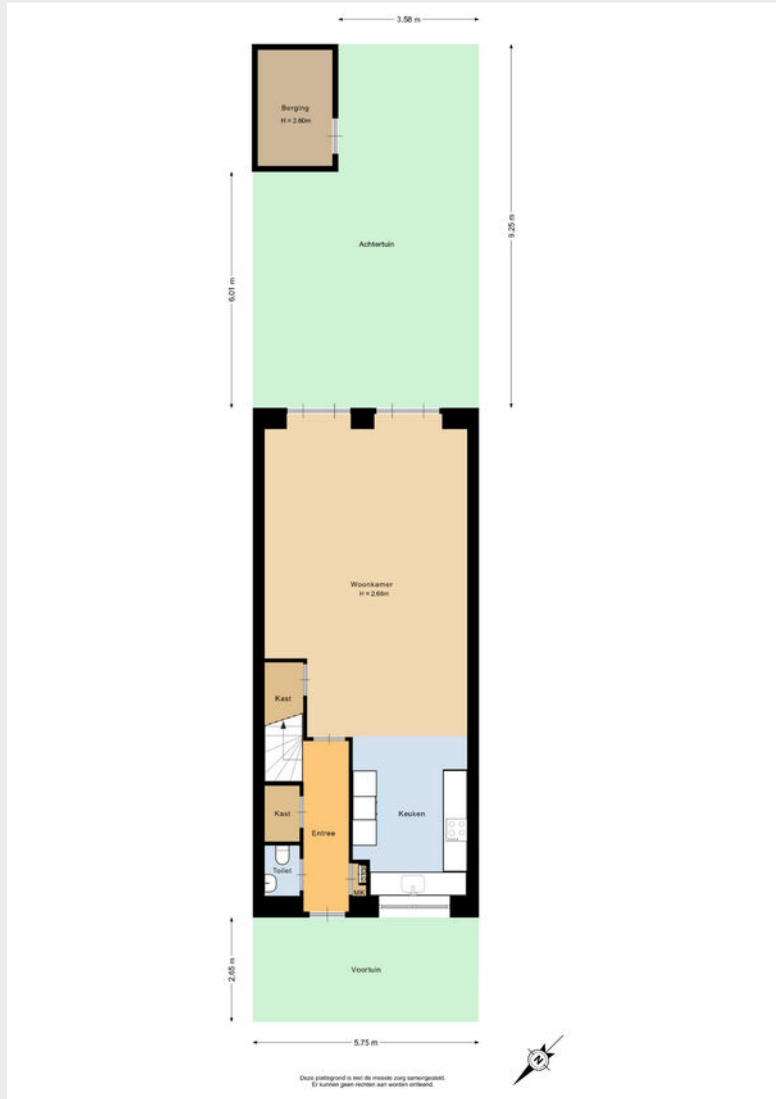
Plattegrond



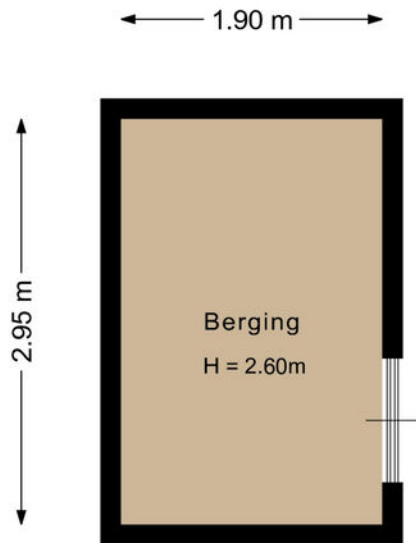
Plattegrond



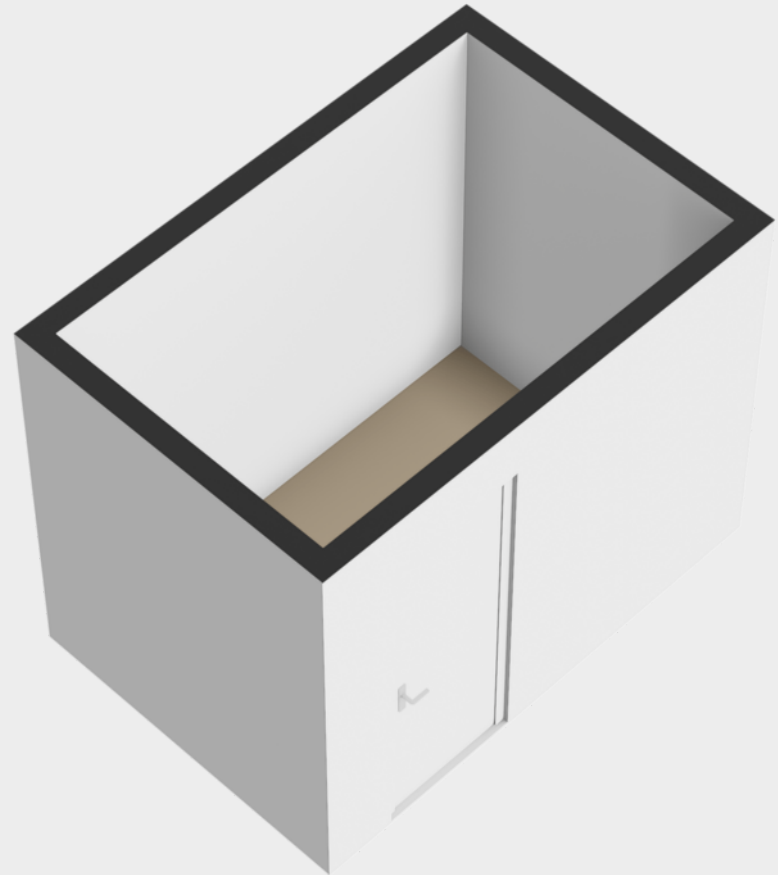
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X						
- toiletrolhouder		X					
- toiletborstel(houder)		X					
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel		X					
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Zonnepanelen	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting		X					
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X				

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 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



Desiree>
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@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
vanherk.nl

