

TE KOOP

Notenhout 47

Waddinxveen



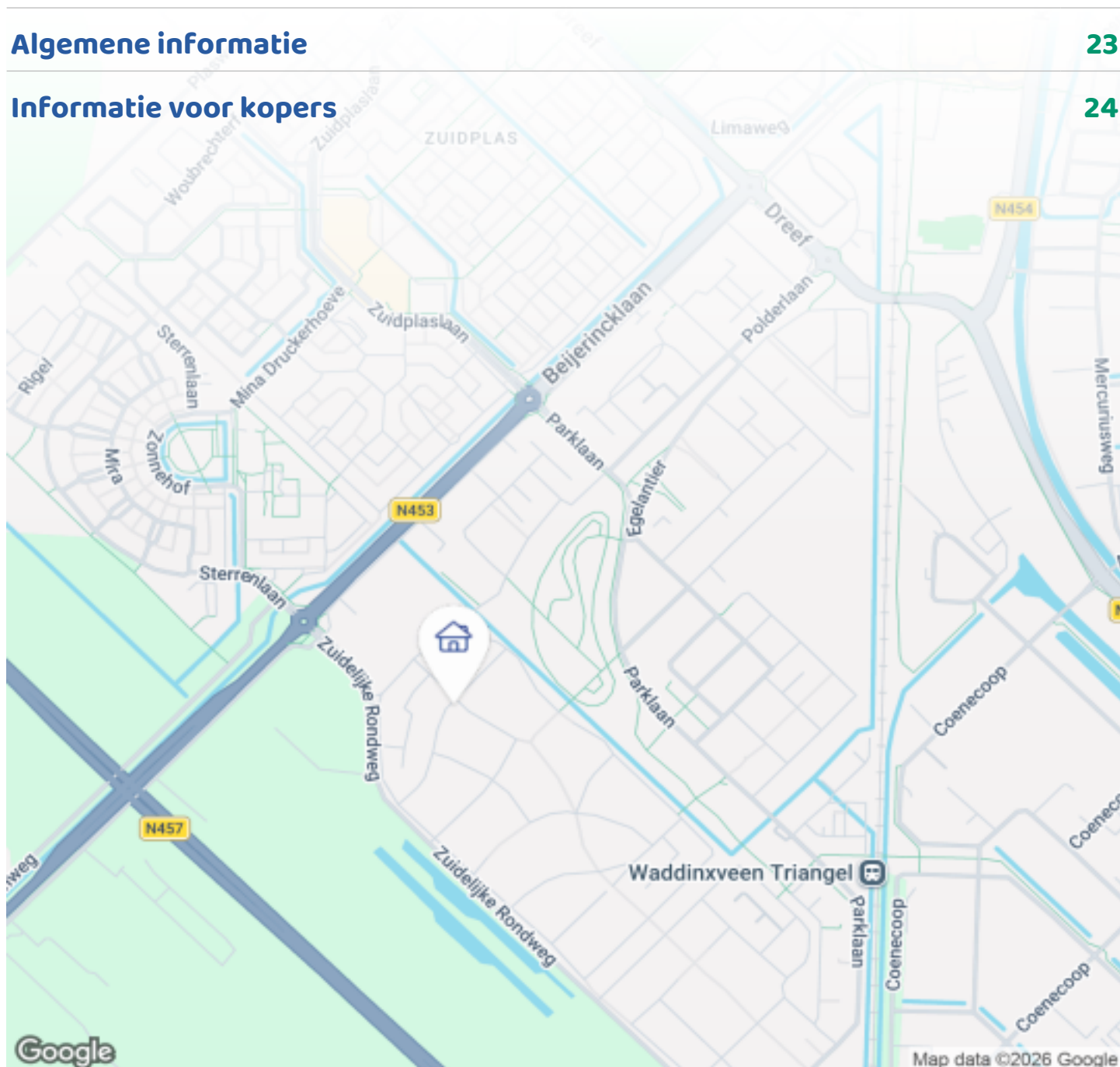
Vraagprijs

€ 779.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Notenhout 47, Waddinxveen

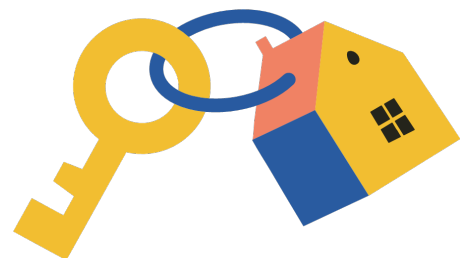
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



***** NOTENHOUT 47 TE WADDINXVEEN – WIJK
PARKRIJK – PARK TRIANGEL *****

Instapklaar, energiezuinig en verrassend ruim wonen in een sfeervolle hoekwoning met karakter! Deze in 2024 opgeleverde woning combineert de charmante uitstraling van de Engelse cottagestijl met het comfort en de duurzaamheid van nu. Gelegen op een royaal perceel van 251 m² eigen grond, met een woonoppervlakte van ca. 138 m², een eigen parkeerplaats én een zonnige tuin rondom, is dit een ideale gezinswoning op een prachtige plek in de populaire wijk Parkrijk (Park Triangel).

De woning valt direct op door de fraaie geveldetails en de karakteristieke ramen met glasroeden, die zorgen voor een warme en uitnodigende uitstraling. Achter deze charmante gevel schuilt een modern en uitstekend afgewerkt woonhuis, volledig voorbereid op de toekomst met energielabel A++++. Dankzij de warmtepomp, 12 zonnepanelen, triple glas en



Woningbrochure: Notenhout 47, Waddinxveen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

volledige vloerverwarming woon je hier energieneutraal, wat resulteert in zeer lage energiekosten bij gemiddeld gebruik.

De ligging in Parkrijk is bijzonder aantrekkelijk. Omringd door groen, water en de ecologische Vredenburgzone woon je hier in alle rust, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Binnen 10 minuten fiets je naar winkelcentrum Gouweplein en het NS-station Waddinxveen Triangel ligt op loopafstand, met een directe treinverbinding richting Gouda en Alphen aan den Rijn. Ook met de auto ben je uitstekend bereikbaar via de A12, A20 en N219.

De wijk is ruim opgezet en kindvriendelijk, met volop speelmogelijkheden in het centrale park en de 'groene huiskamers' in de buurt. Daarnaast bevinden meerdere basisscholen en kinderopvang zich op loopafstand. Het straatbeeld blijft rustig en verzorgd dankzij de ondergrondse afvalinzameling.

Indeling

Begane grond:

Entree, ruime hal met moderne toiletruimte en een ruime praktische trapkast met warmtepomp. De plavuizenvloer loopt door in de lichte, uitgebouwde woonkamer en open keuken. De woonkamer is maar liefst 1.20 meter uitgebouwd en dankzij de zijramen en meerdere openslaande deuren naar zowel de voor- als achtertuin heerlijk licht. De open keuken is voorzien van aansluitingen voor onder andere een vaatwasser en biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak in te richten.

Eerste verdieping:

Overloop met separate moderne toiletruimte. De ruime, licht betegelde badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafel, designradiator en een groot Velux dakraam. Daarnaast is er een praktische aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. De verdieping telt drie slaapkamers: een ruime slaapkamer aan de achterzijde met zijraam en twee Velux dakramen, een slaapkamer aan de voorzijde met Velux dakraam en zijraam en een speelse derde

slaapkamer aan de voorzijde met karakteristieke opbouw.

Tweede verdieping:

Grote open zolderverdieping, bereikbaar via een vlizotrap, met de warmte-terugwininstallatie en de omvormer voor de zonnepanelen. Deze ruimte biedt volop bergruimte en mogelijkheden.

Buitenruimte:

De woning beschikt over een verzorgde voor-, zij- en achtertuin met een gunstige ligging op het zuidoosten, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. De achtertuin (ca. 13.00 x 7.60 meter) is voorzien van een vrijstaande houten berging (ca. 3.20 x 2.36 meter), ideaal voor fietsen en opslag. De gehele onderhoudsvriendelijke tuin is voorzien van een beregeningssysteem.

Parkeren:

Eigen parkeerplaats op het mandelig terrein (nr. 269), inclusief reeds aanwezige kabel voor een laadpaal. Daarnaast is parkeren in de directe omgeving goed mogelijk. De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt € 19,-

Levensloopbestendig wonen mogelijk:

De woning kan zeer eenvoudig levensloopbestendig worden gemaakt. Door de uitzonderlijk brede en ruime woonkamer is er voldoende ruimte om een slaapkamer op de begane grond te realiseren. Ook is er een voorbereiding voor een badkamer op de begane grond aanwezig.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2024
- Energielabel A++++ (energie neutraal wonen)
- Woonoppervlakte ca. 138 m²
- Perceel ca. 251 m² eigen grond
- Hoekwoning met voor-, zij- en achtertuin
- Uitgebouwde woonkamer
- Verwarming via warmtepomp
- Volledig voorzien van triple glas en vloerverwarming
- 12 zonnepanelen
- Tuin is voorzien van beregeningssysteem
- Levensloopbestendig wonen eenvoudig te realiseren

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Voorbereiding voor badkamer op de begane grond aanwezig
- Eigen parkeerplaats met kabel voor laadvoorziening

Oplevering: in overleg

Een moderne, duurzame en sfeervolle woning op een toplocatie waar comfort, ruimte en groen perfect samenkomen. Hier woon je helemaal klaar voor de toekomst!



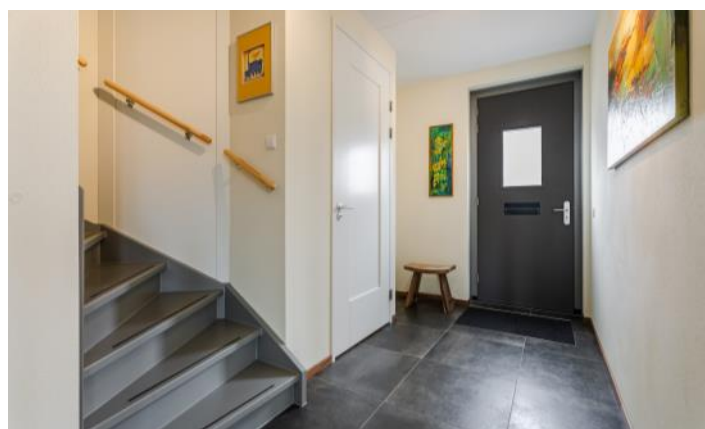
FOTO'S



FOTO'S

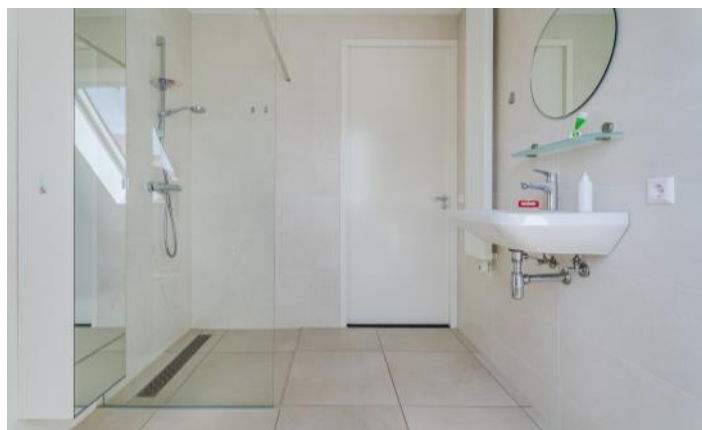


FOTO'S



FOTO'S





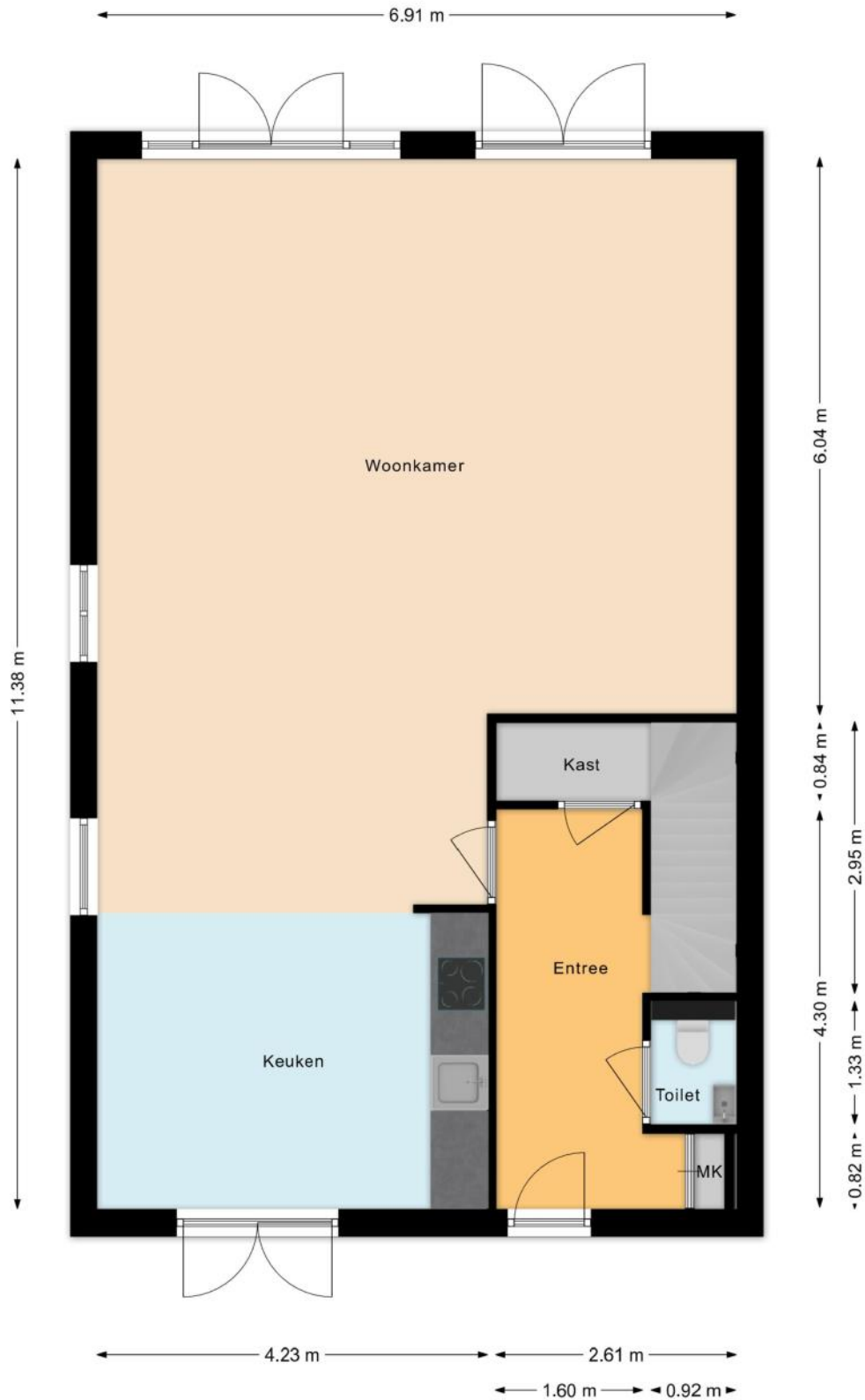
FOTO'S







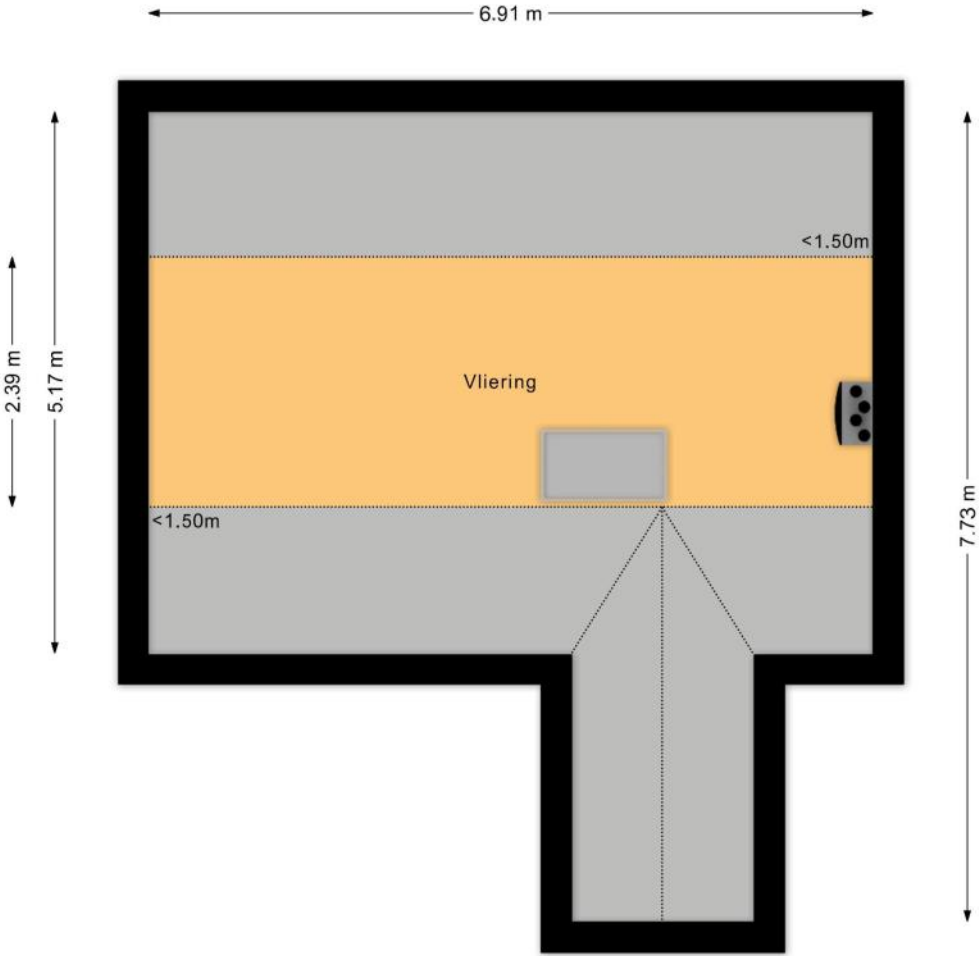
PLATTEGROND



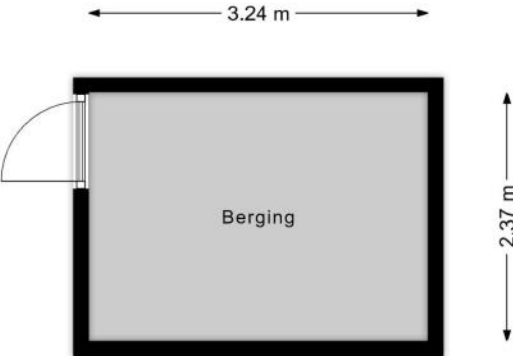
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2024
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	251 m ²
Inhoud	554 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	138 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A++++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Aardwarmte

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin, Zijtuin
Achtertuintuin	100 m ² (13m diep en 7,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Waddinxveen E 5428

Oppervlakte	251 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Maandelijkse servicekosten VVE Mandelig perceel € 19,—

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
(combi)Magnetron		●	
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		

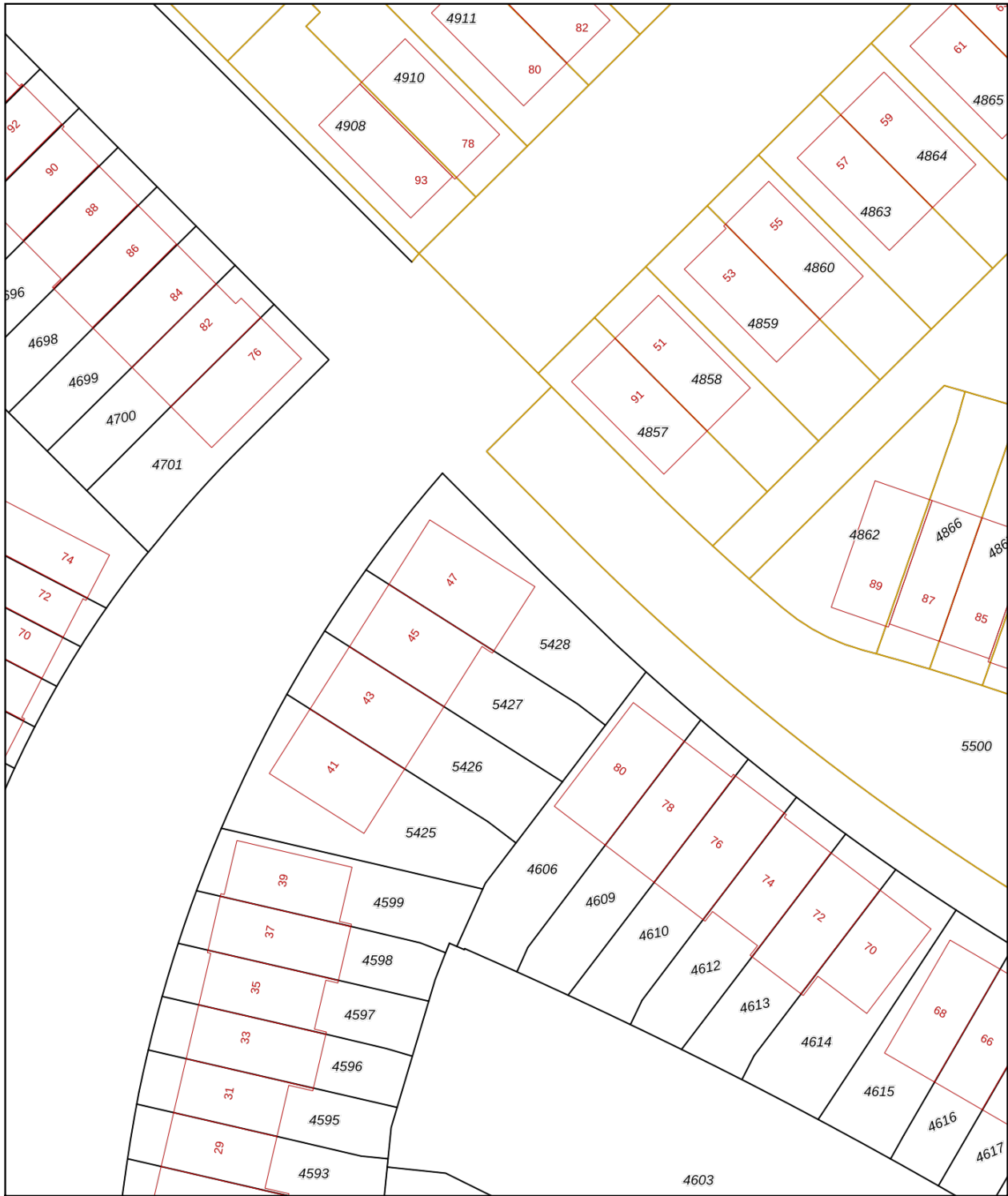
Overige zaken


Linnenkast blijft achter.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waddinxveen	
	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5428	
—	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 8 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.