



de huizenbeurs



**Burgemeester Trooststraat 107, 2741 TW Waddinxveen**

**Vraagprijs € 425.000,- k.k.**

De Huizenbeurs B.V.  
Frankrijklaan 6 A  
2391 PX, HAZERSWOUDE-DORP  
Tel: 0172-210747  
E-mail: [info@de-huizenbeurs.nl](mailto:info@de-huizenbeurs.nl)  
[www.de-huizenbeurs.nl](http://www.de-huizenbeurs.nl)

Vastgoed  
Ned.

funda

## Omschrijving

Vlakbij de Gouwe ligt deze goed onderhouden tussenwoning met een diepe tuin van maar liefst 19 meter! Wonen aan de Burgemeester Trooststraat betekent rustig wonen in een gezellige straat, met om de hoek de Gouwe en op korte afstand van het centrum van Waddinxveen, scholen, het natuurgebied 't Weegje en diverse snelwegen naar de grotere steden.

Deze woning heeft veel te bieden:

Gebouwd rond 1938, later uitgebreid met een uitbouw op de begane grond en een dakopbouw op de tweede verdieping. De woning is goed geïsoleerd en alle kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing.

Het woonoppervlak bedraagt circa 120 m<sup>2</sup>, terwijl het perceel 166 m<sup>2</sup> groot is. We vertellen u graag meer over de indeling.

Begane grond:

Entreehal met garderobe, meterkast en toegang tot de keuken en woonkamer. De lichte, uitgebouwde woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, uitgerust met een vrijstaand spoeliland. De keuken biedt voldoende kastruimte en is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combioven, vaatwasser, koelkast, vriezer en kokend waterkraan. Het aanrecht van het spoeliland steekt aan één zijde uit, zodat u daar gezellig kunt zitten.

Vanuit de woonkamer is de tussenhal bereikbaar, waar de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping zich bevinden.

Eerste verdieping:

De overloop met vaste trap biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en het platte dak van de uitbouw. De slaapkamer aan de achterzijde is van goed formaat en heeft door het grote raam veel lichtinval. De slaapkamer aan de voorzijde is royaal, voorzien van vaste kasten en biedt eveneens veel licht. De betegelde badkamer is uitgerust met een douche, wastafel met meubel en kolomkasten.

Op de overloop is een vaste kast.

Tweede verdieping:

Ruime overloop/multifunctionele ruimte met de opstelling van de wasapparatuur en de cv-ketel (Intergas, ca. 2019). Een vaste kast biedt extra bergruimte. Deze ruimte is nog volledig in te delen; met gemak kunt u hier een afsluitbare kamer creëren.

Vanuit de overloop heeft u toegang tot de ruime derde slaapkamer, die eveneens voorzien is van een praktische vaste kast met schuifdeuren.

Buiten:

De diepe achtertuin is prachtig aangelegd. Onder de overkapping kunt u genieten van gezellige momenten. Achterin de tuin bevindt zich een ruime berging, die is voorzien van elektra.

Kortom, deze woning biedt veel en is absoluut een bezichtiging waard. Bel snel voor een afspraak. Wij leiden u graag rond!



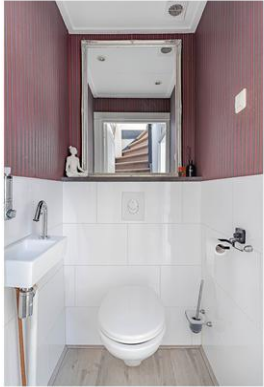
## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 425.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 4 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: 373 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 166 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 120 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	: 1938
<b>Tuin</b>	: Achtertuin en voortuin
<b>Energie label</b>	: C
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel Intergas (2019)
<b>Isolatie</b>	: Volledige isolatie en dubbel glas

# Foto's



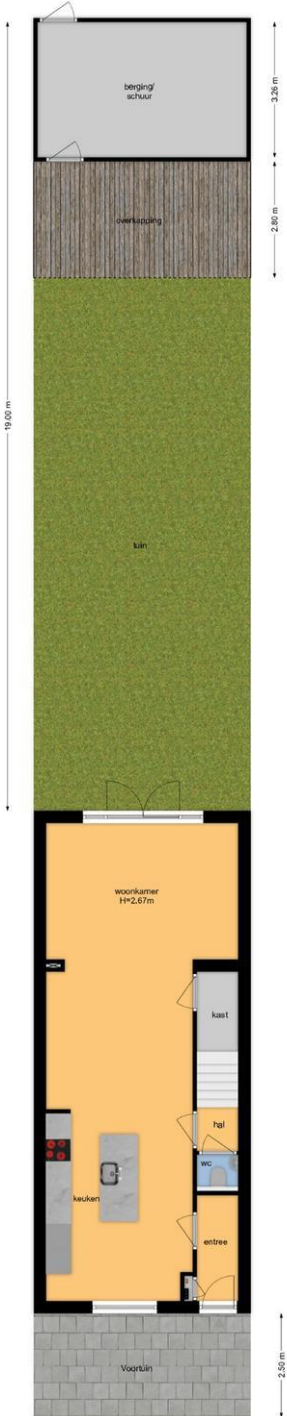
Foto's



Foto's

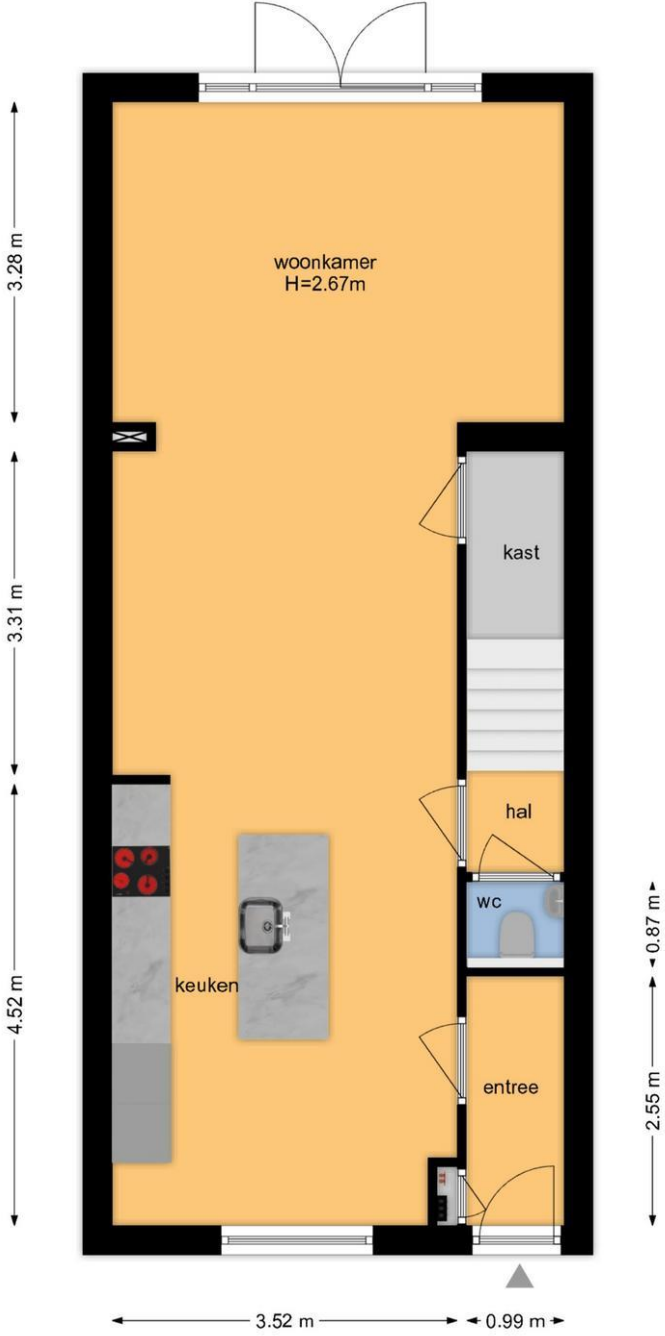


# Plattegrond



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

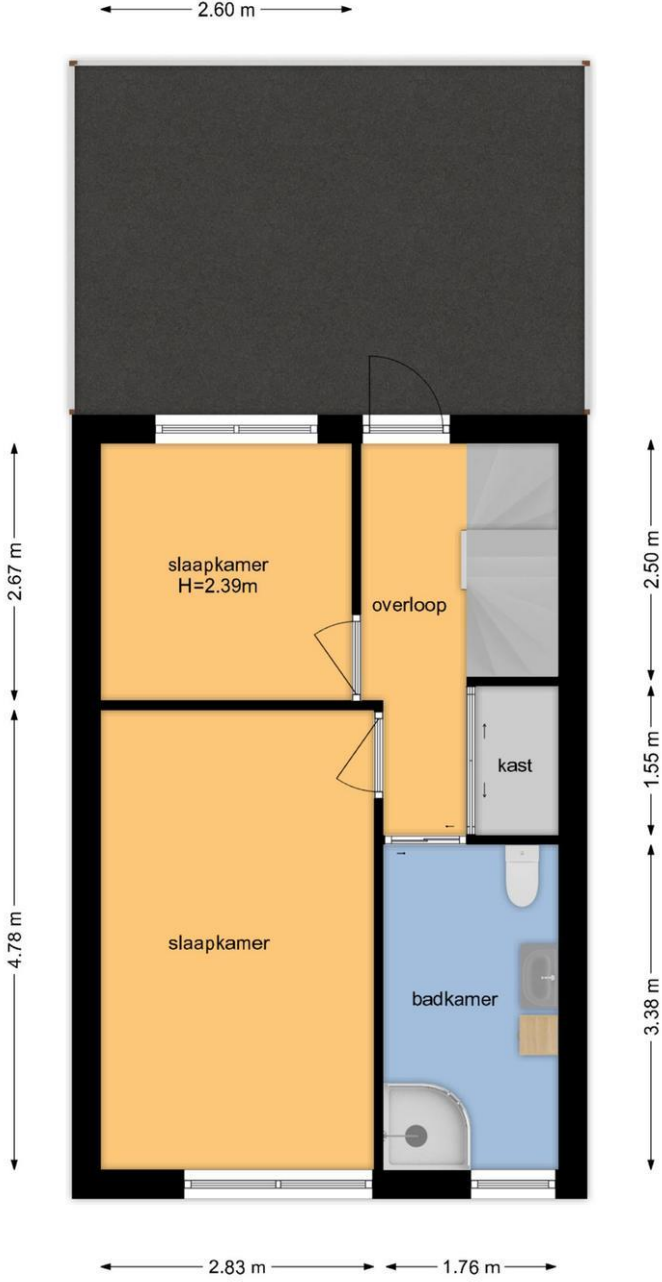
# Plattegrond



## Begane Grond

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

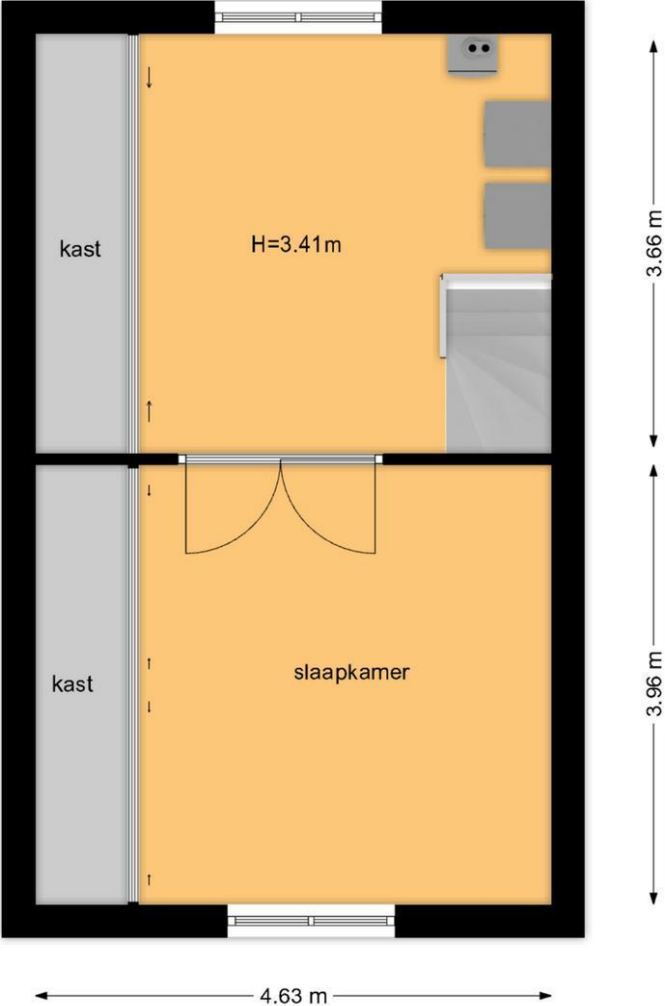
# Plattegrond



## 1e Verdieping

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