

Brugweg 102 B

Waddinxveen

€ 1.360.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
225 m²



Perceeloppervlakte
2175 m²



Inhoud
937 m³



Aantal kamers
5



Energielabel
A



Omschrijving

In het prachtige polderlandschap van Waddinxveen staat deze uitstekend onderhouden, energiezuinige (A-label) vrijstaande villa met een riante tuin aan het water. De woning ligt op een ruim bemeten kavel van 2175m² en heeft zowel aan de voor als achterzijde een fraai aangelegde parkachtige tuin met meerdere terrassen, een mooie vijverpartij en een heerlijk tuinverblijf waar het buitenleven maximaal ervaren kan worden. De woning heeft een woonoppervlakte van 225m², exclusief 38m² overige inpandige ruimte, en beschikt over 4 grote slaapkamers en 2 badkamers waarvan 1 slaapkamer en 1 badkamer op de begane grond.

Bijzonderheden:

- Zonnepanelen op het voordakvlak;
- Grote, lichte living met houten vloerdelen en haard met natuurstenen schouw;
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping;
- Moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel;
- Prachtig aangelegde tuin met vijver, meerdere terrassen, tuinverblijf met glas en eigen steiger;
- Royale oprit en (fietsen)berging/garage met dubbele deuren;



Binnen komt u in een representatieve hal met meterkast, trapopgang, toilet en garderoberuimte. De living is bijzonder royaal en heerlijk licht door de bijna kamerbrede raampartijen rondom en de prachtige erker aan de voorzijde. Deze erker, met zijn brede vensters en karakteristieke vorm, zorgt voor extra lichtinval en geeft het zitgedeelte een sfeervolle uitstraling met zicht op de voortuin. Aan de tuinzijde bevindt zich nog een extra zithoekje, perfect om te genieten van het uitzicht op de achtertuin. Tussen deze twee zitgedeeltes in ligt de eetkamer, met dubbele tuindeuren naar het grote terras. Deze centrale positie verbindt de ruimtes op natuurlijke wijze en biedt plek voor een lange eettafel, ideaal voor gezellige diners!

De halfopen U-vormige keuken is modern en luxe uitgevoerd met greeploze, hoogglans fronten in lichte kleurstelling en een donker granieten werkblad dat als spatwand is doorgezet. Aan de zijde van de woonkamer bevindt zich bovendien een stijlvol kookeiland met een ingebouwde servieskast, die zorgt voor een elegante overgang tussen keuken en living. De opstelling biedt veel kastruimte en is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een breed gaskooktoestel met glazen afzuigkap, dubbele Siemens-oven (waarvan één met magnetronfunctie), vaatwasser en koel/vriescombinatie. Spots in plafond en onderkasten zorgen voor rijke werkverlichting.











Vanuit de keuken loopt u door naar een hal die toegang geeft tot de garage met wasmachine- en drogeraansluitingen. Vanuit deze hal bereikt u tevens een extra kamer die momenteel in gebruik is als kantoor. Deze kamer beschikt over een eigen en-suite badkamer met toilet, douche en dubbele wastafel. Dankzij deze indeling is deze ruimte uitstekend geschikt als master bedroom op de begane grond of als comfortabele gastenkamer.

Eerste verdieping

De eerste verdieping telt drie volwaardige slaapkamers, elk met prettige afmetingen en veel daglicht. De master bedroom beschikt over veel licht en ruimte dankzij de vele ramen en een dakkapel. De andere twee kamers zijn eveneens goed van formaat. Tussen de kamers in ligt de overloop met separaat toilet.

De badkamer is eigentijds en stijlvol, grote grijs/ antracietkleurige vloertegels, wit wandtegelwerk en een warme bruintint accentwand met horizontale sierbaan. Er is een riante inloopdouche met regendouche en helder glas, een dubbele wastafel met houtlook meubel, brede spiegelkast en een verticale designradiator.

Tweede verdieping (vliering)

Boven de eerste verdieping bevindt zich een grote bergvliering (bereikbaar via vlizotrap) over de lengte van de woning. Dit is een ideale plek voor seizoens- en archiefopslag.



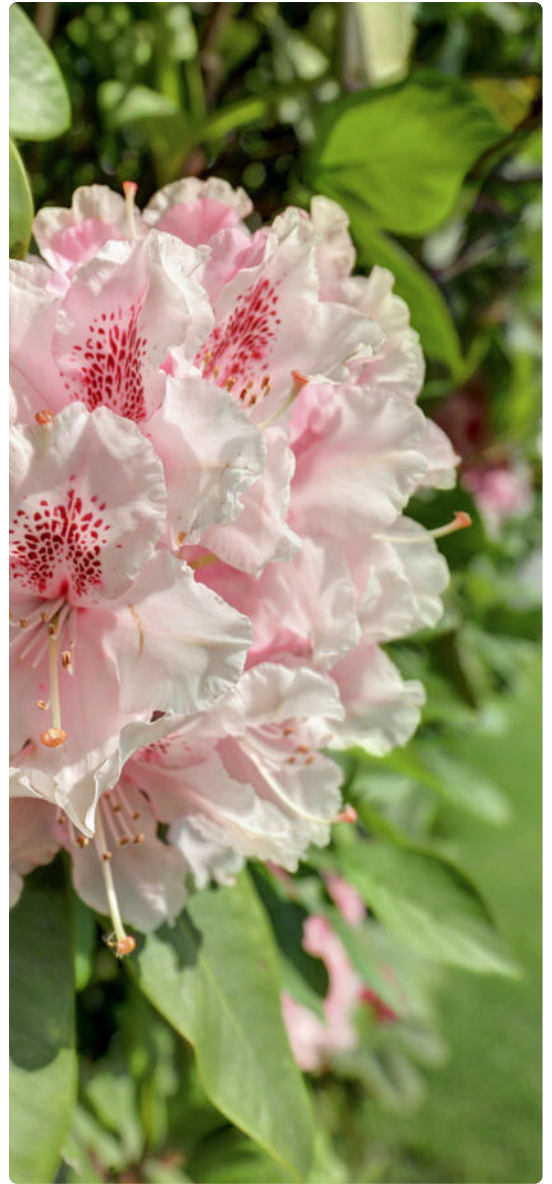






Tuin

De achtertuin is een waar landschapsonwerp, gazons worden afgewisseld met slingerende paden, strak geschoren hagen, volwassen bomen en kleurrijke borders. Direct achter de woning liggen twee zonnige terrassen met lichtgekleurde keramische tegels. Verderop in de tuin treft u een sierlijke vijver met bruggetje en verhoogde plantvakken. Helemaal aan het water staat een charmant tuinverblijf in hout, in crème/witte kleur geschilderd, voorzien van glazen schuifpanelen, zodat u het hele jaar door beschermt kunt loungen met vrij uitzicht over het water en het rietland. De houten steiger biedt plek voor ligstoelen en een bootje.





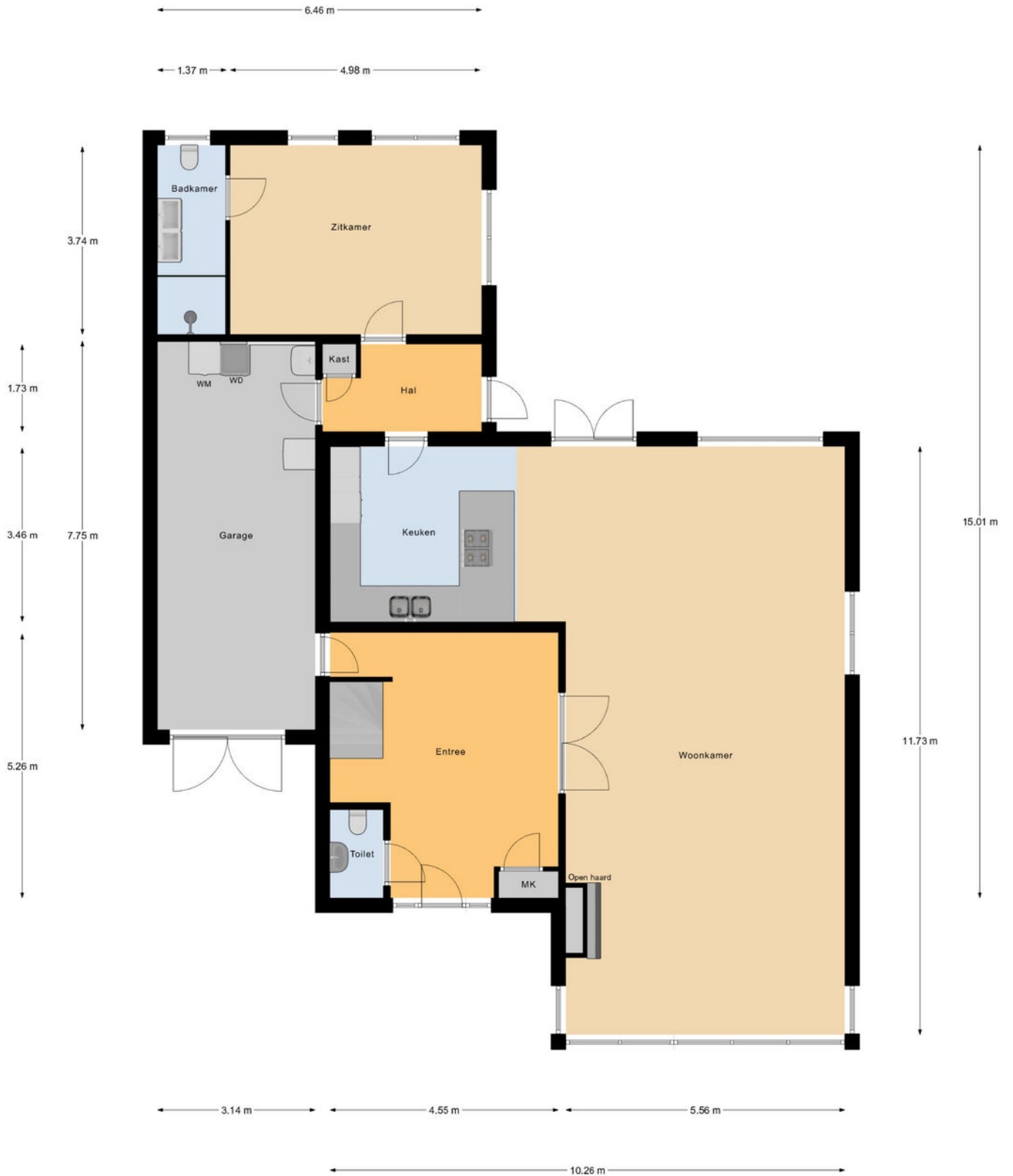






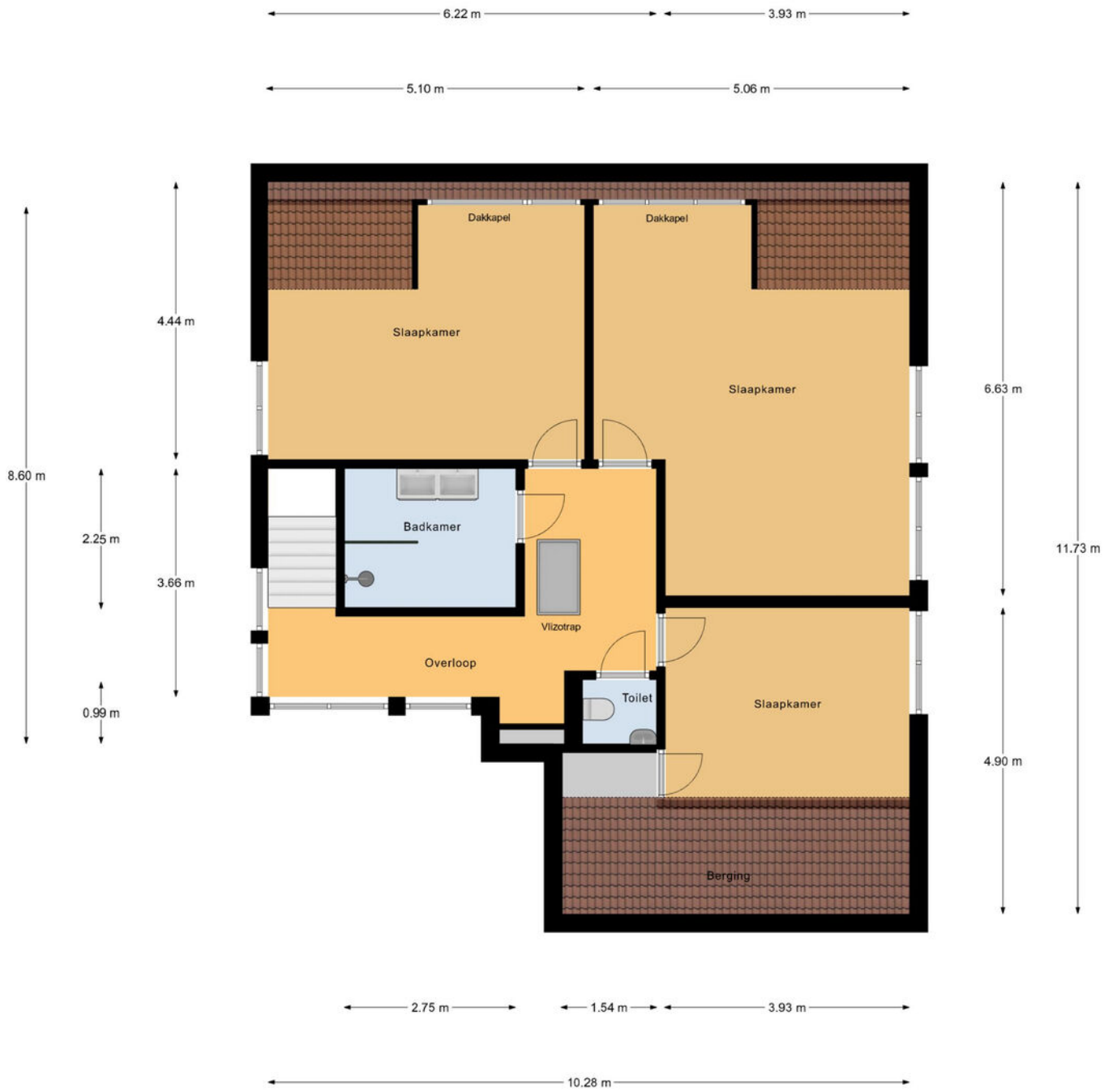


Plattegrond



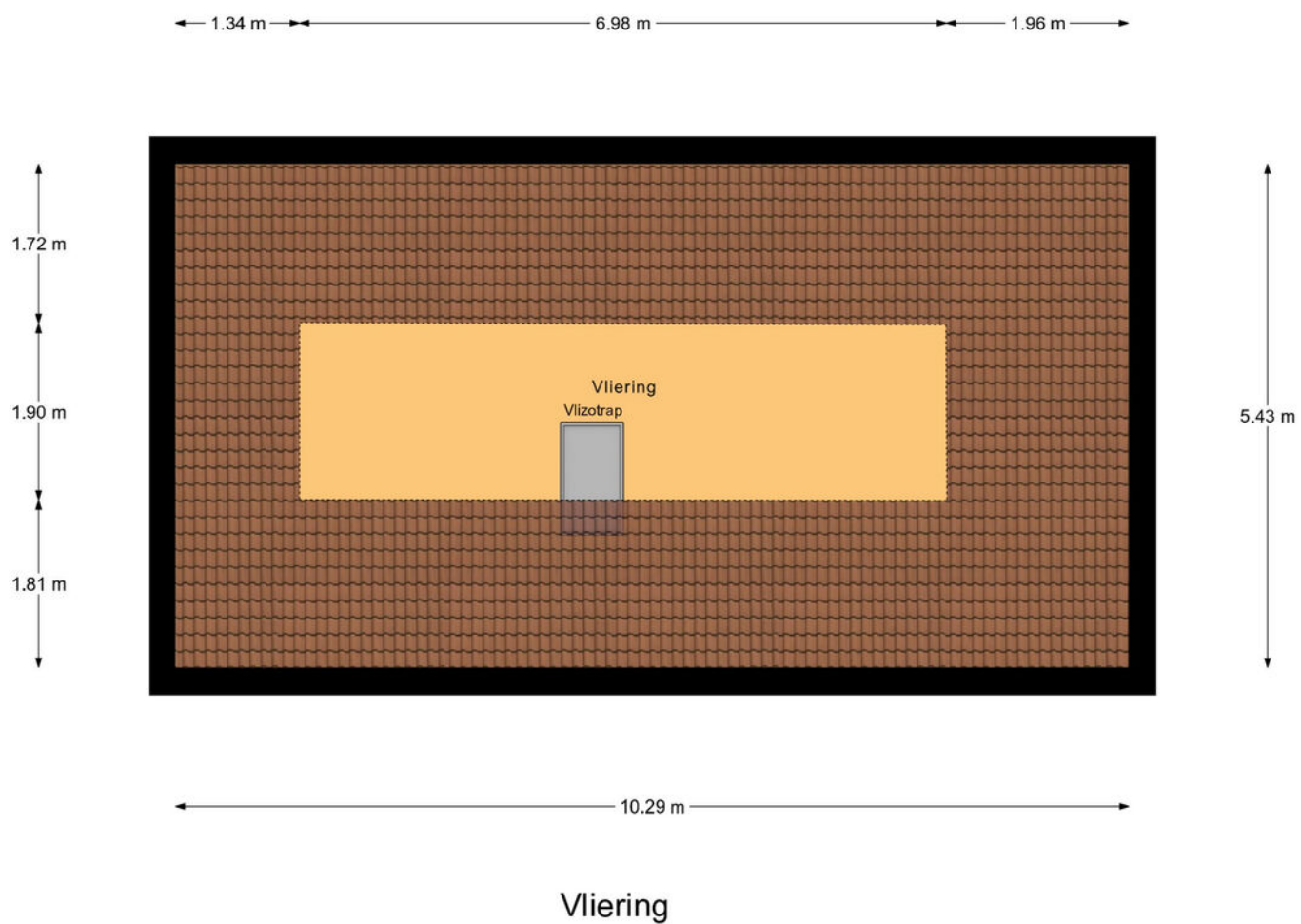
Begane Grond

Plattegrond

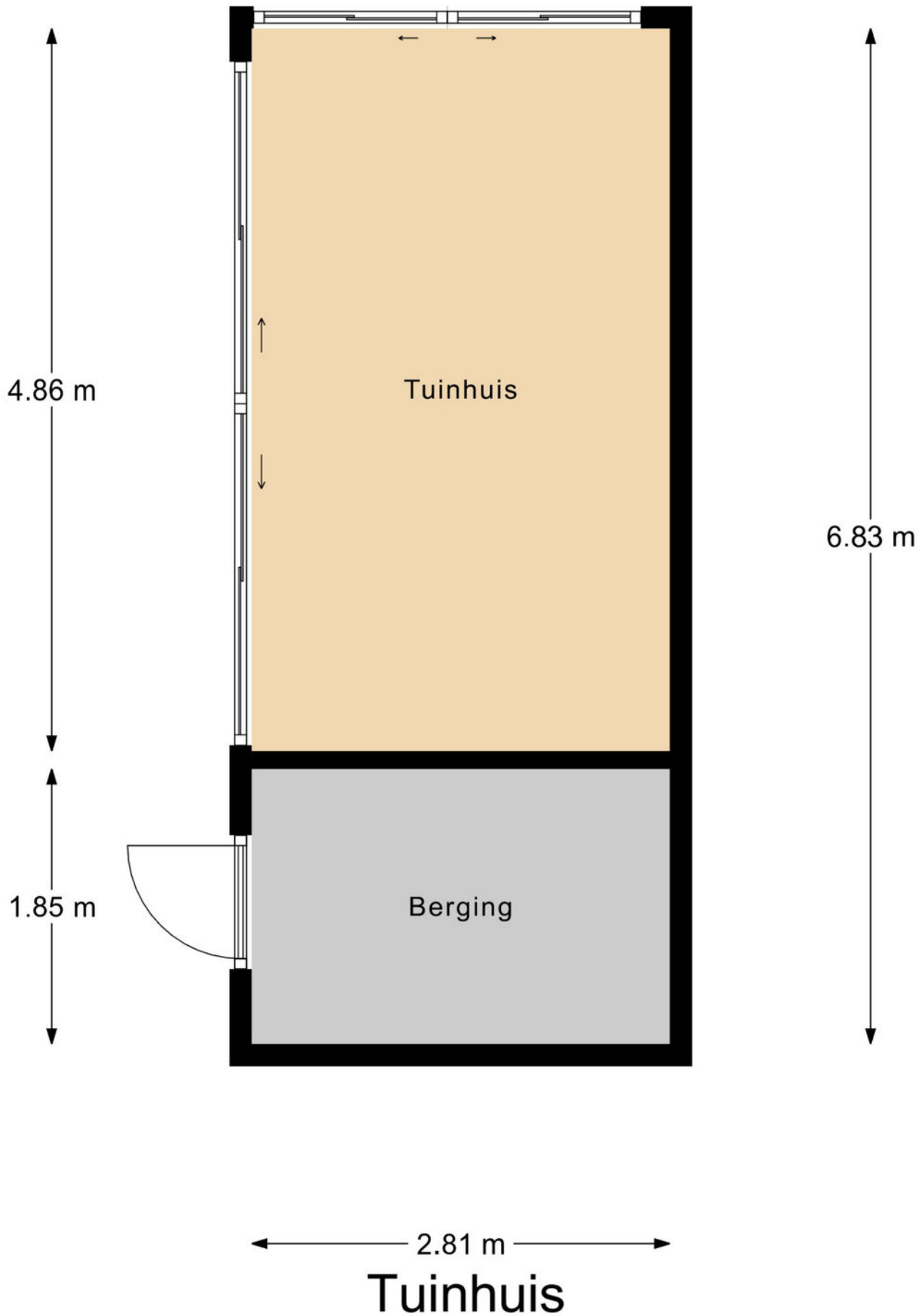


1e Verdieping

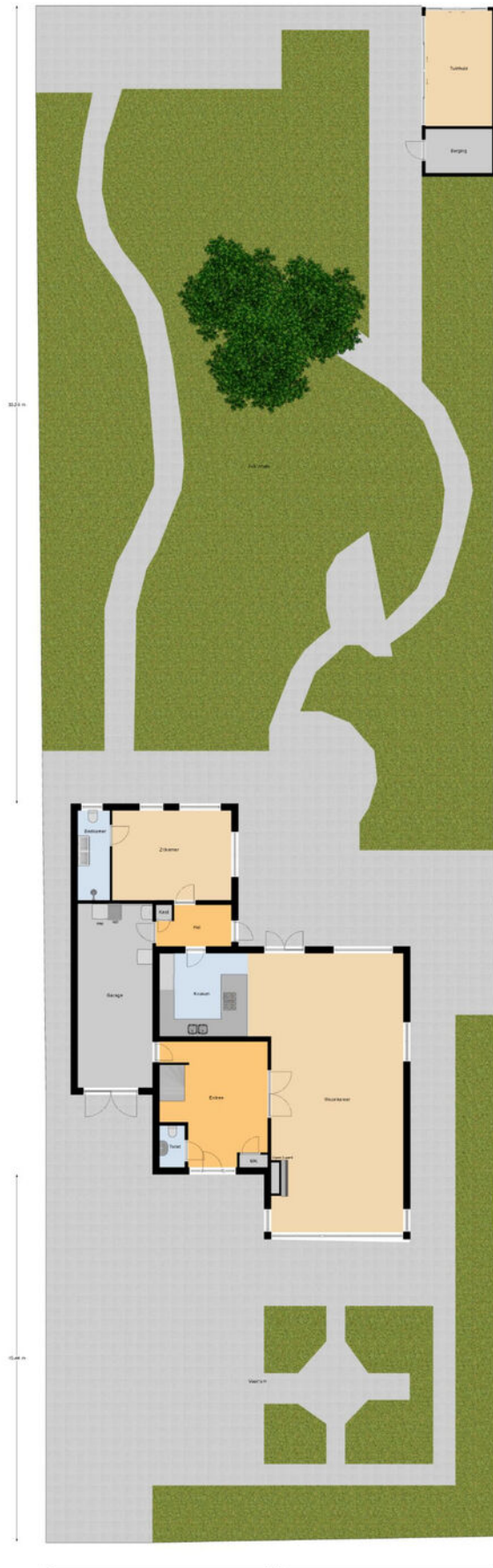
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Uw referentie: Brugweg 102B



0 5 10 15 20 25m

12345

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Waddinxveen
 Sectie G
 Perceel 2918

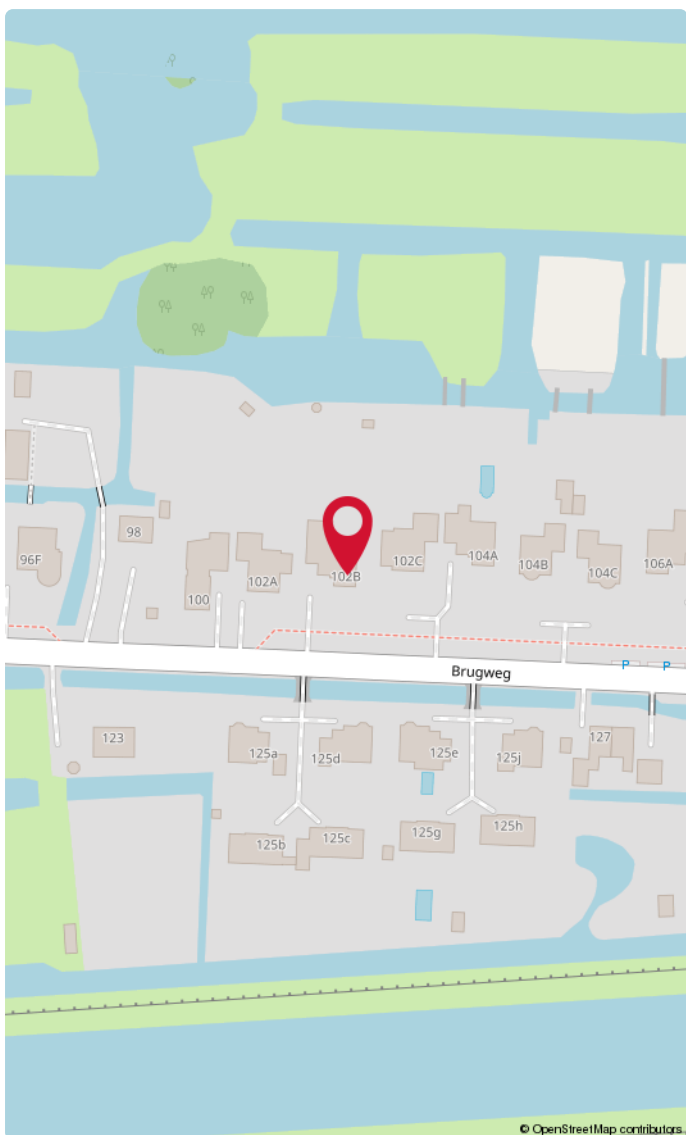
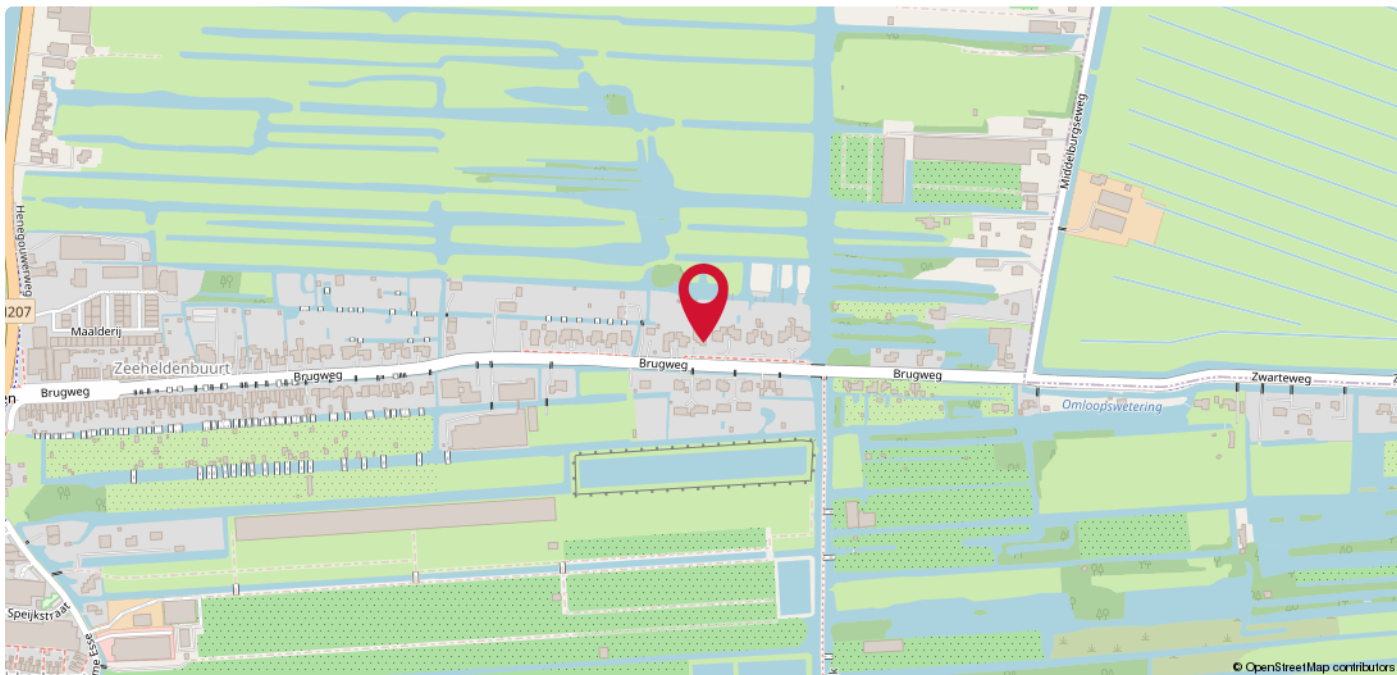
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 september 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie



Waddinxveen

Prachtige omgeving aan het water met veel natuur.

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign is mounted on the wall and has a red roof-like shape above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo is hanging from a pole.

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?

