



Troelstrahoeve 37

Waddinxveen

€ 719.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
166 m²



Perceeloppervlakte
331 m²



Inhoud
655 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
B



Omschrijving

Bent u op zoek naar een royale woning met veel leefruimte, een eigen garage, volop bergruimte én een fraai aangelegde tuin? Dan is Troelstrahoeve 37 in Waddinxveen absoluut een bezichtiging waard. Deze ruime geschakelde woning beschikt over maar liefst 166 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie volwaardige woonlagen, en combineert ruimte, comfort en een verzorgde afwerking op fraaie wijze.

De woning beschikt over een royale en lichte woonkamer met sfeervolle houtkachel, een moderne keuken, twee ruime slaapkamers, een ruime badkamer, een multifunctionele tweede verdieping en een fraai aangelegde achtertuin met meerdere terrassen, vijvers en een gezellige overkapping. Daarnaast beschikt de woning over een garage, separate berging, bijkeuken en veel praktische bergruimte.



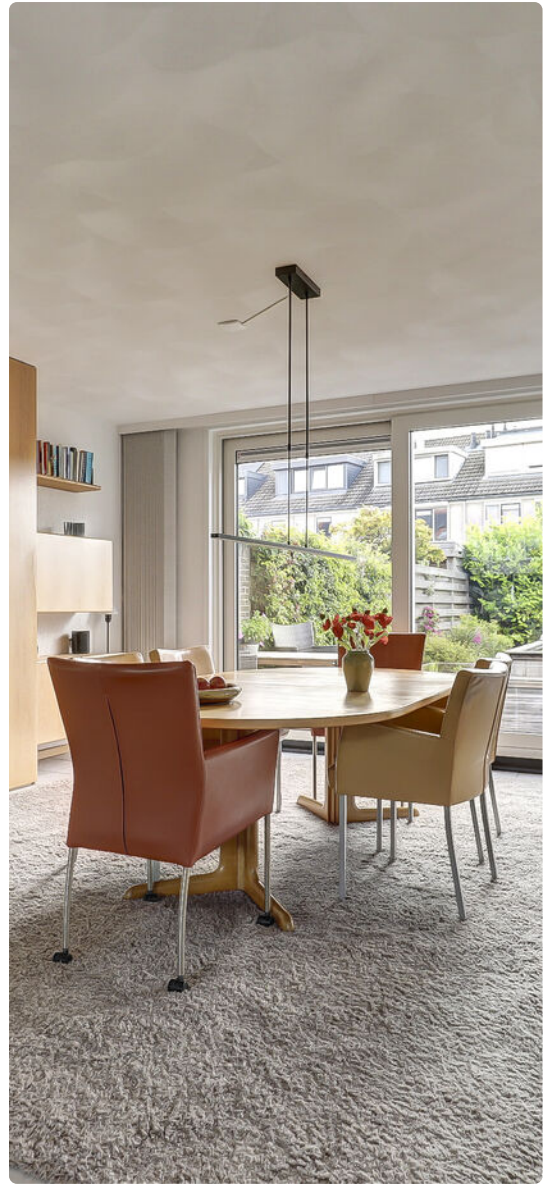
Begane grond

Via de verzorgde voortuin en ruime oprit bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de verdieping en de toegang tot de woonkamer.

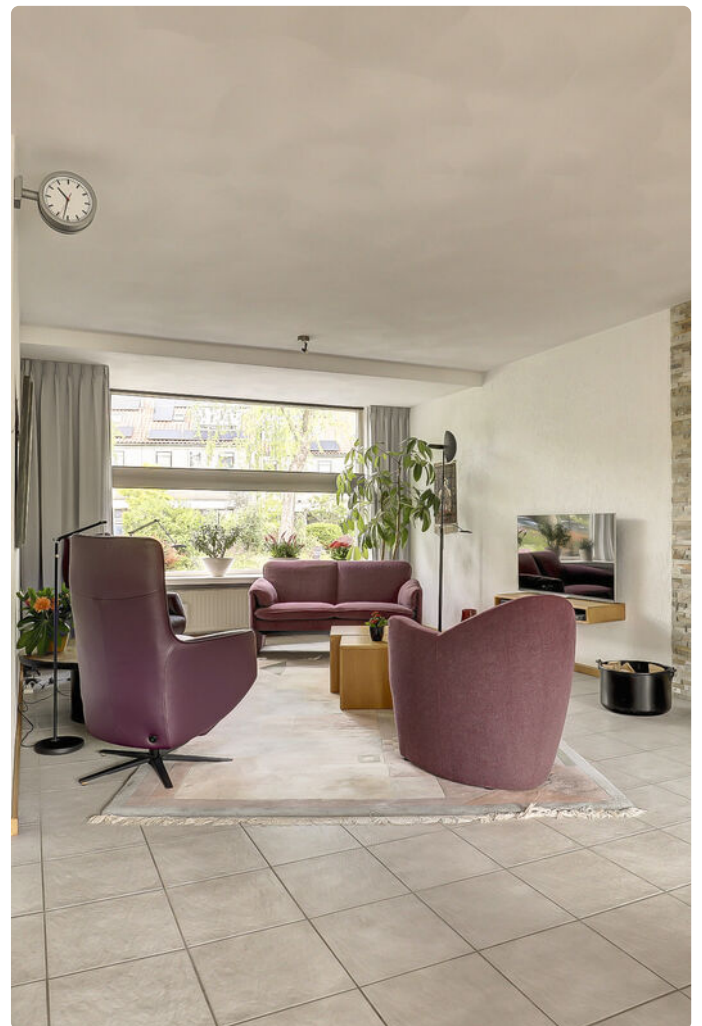
De woonkamer is royaal opgezet en profiteert van veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met vrij uitzicht op de straat. De sfeervolle houtkachel vormt een echte blikvanger in de ruimte en zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koudere maanden.

Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel met uitzicht over de fraai aangelegde achtertuin. Via de schuifpui aan de achterzijde heeft u direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op prettige wijze in elkaar overlopen. De woonkamer staat in open verbinding met de moderne keuken. De keuken is uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, Quooker, vaatwasser en veel opbergruimte. Dankzij het grote raam is ook hier veel daglicht aanwezig.

Via de keuken bereikt u de praktische bijkeuken, ideaal voor extra opslag of provisie. Vanuit de keuken heeft u tevens toegang tot de tuin.









Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, een royale badkamer en een separate toiletruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft directe toegang tot het balkon aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor een bed en aanvullende meubels. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is bijzonder royaal van formaat en beschikt over grote raampartijen waardoor een prettige lichtinval ontstaat.

De badkamer is ruim uitgevoerd en voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche, wastafelmeubel en voldoende bergruimte. De lichte tegelafwerking geeft de ruimte een verzorgde uitstraling. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat toilet, wat extra comfort biedt.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is een echte verrassing. Hier bevindt zich een royale open ruimte met hoge plafonds, zichtbare balken en veel praktische bergruimte achter de knieschotten. Dankzij de dakkapel en de grote raampartijen is dit een lichte en sfeervolle verdieping. Deze ruimte is multifunctioneel in te richten, bijvoorbeeld als royale slaapkamer, werkruimte, hobbyruimte of een combinatie hiervan. De open indeling biedt hiervoor volop mogelijkheden.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een separate wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-installatie en extra bergruimte.









Tuin

De fraai aangelegde achtertuin vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. De tuin beschikt over meerdere terrassen, groenborders, volwassen beplanting en twee sfeervolle vijvers die zorgen voor een rustige en verzorgde uitstraling.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime houten overkapping waar het al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel verblijven is. Daarnaast is er volop ruimte voor een loungehoek, buitentafel of speelruimte.

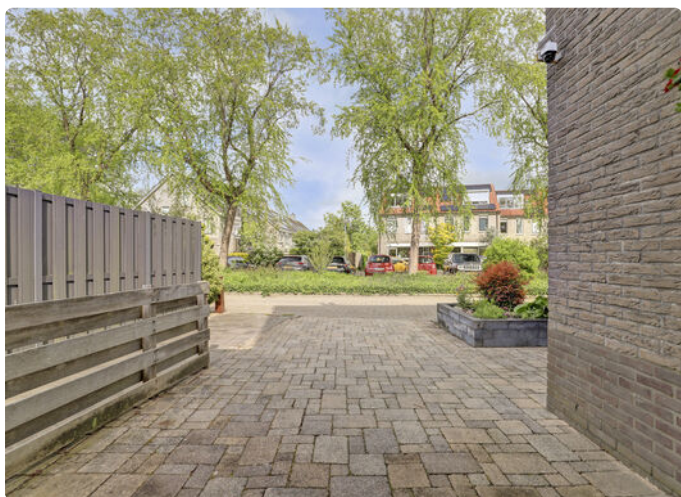
De woning beschikt bovendien over een garage en een separate berging. Via de berging is de achtertuin direct bereikbaar, wat zorgt voor extra gebruiksgemak. Ideaal voor het stallen van fietsen, tuinmateriaal of het creëren van extra opslagruimte.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd en de brede oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein.









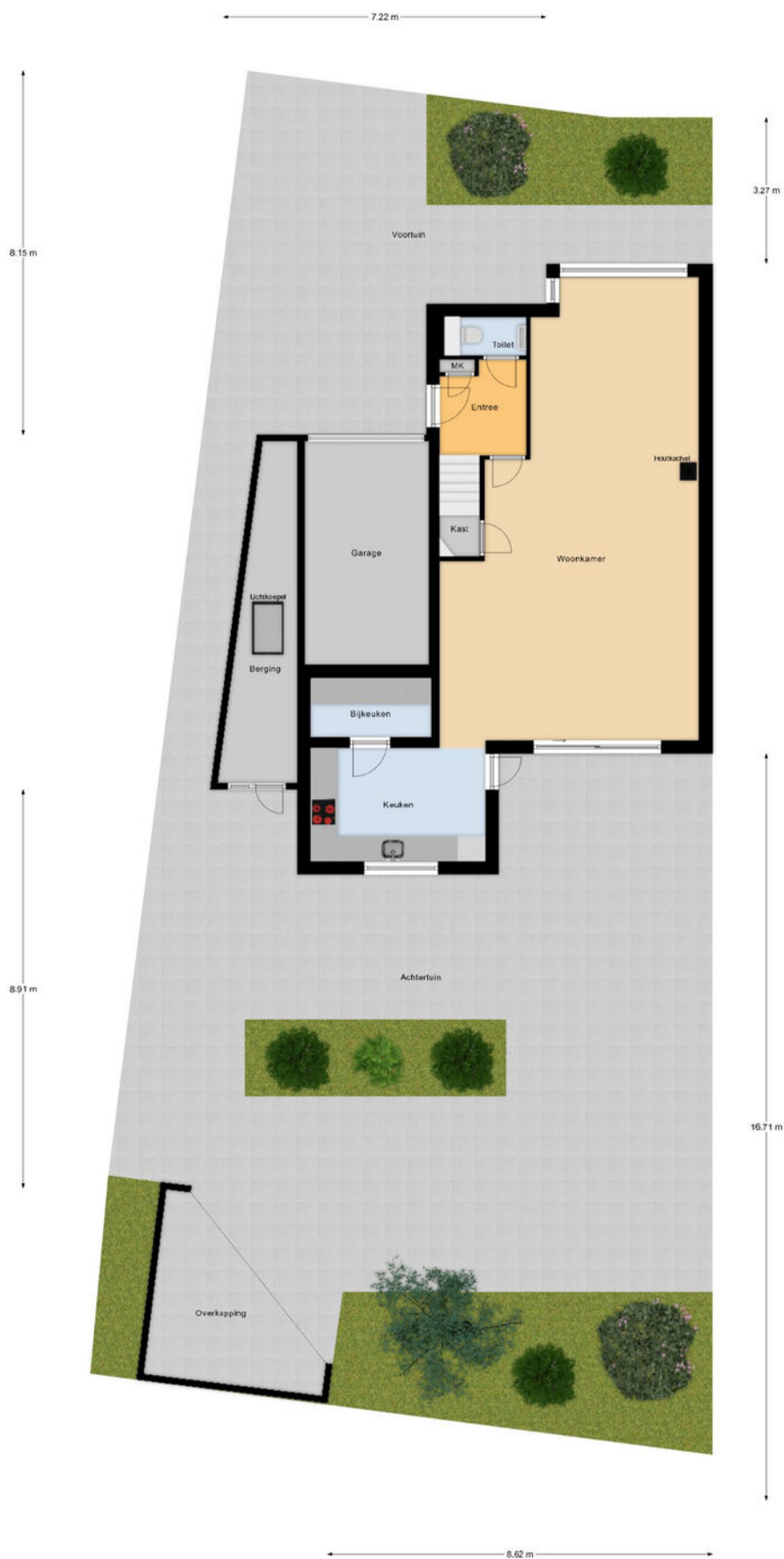


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

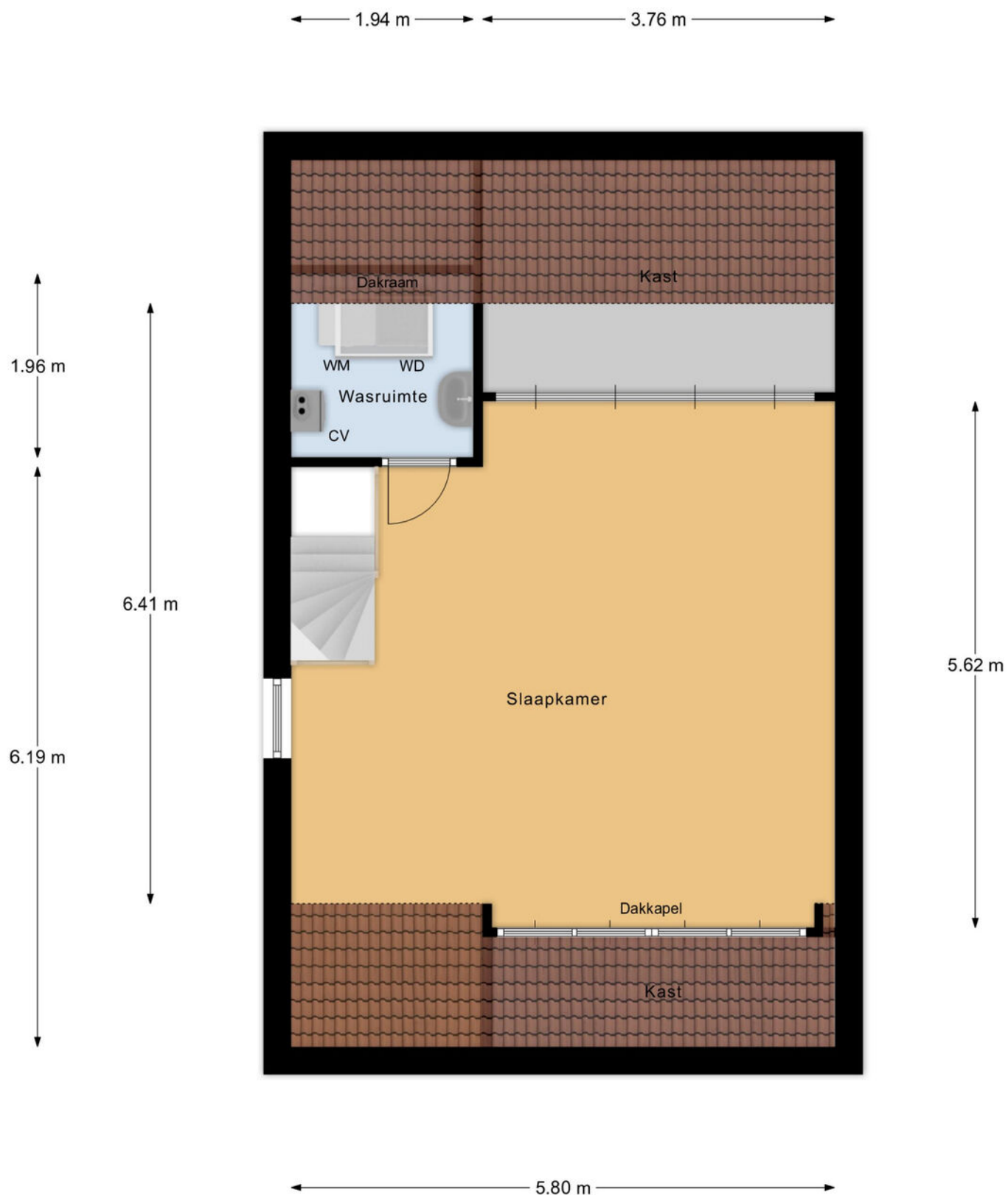


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

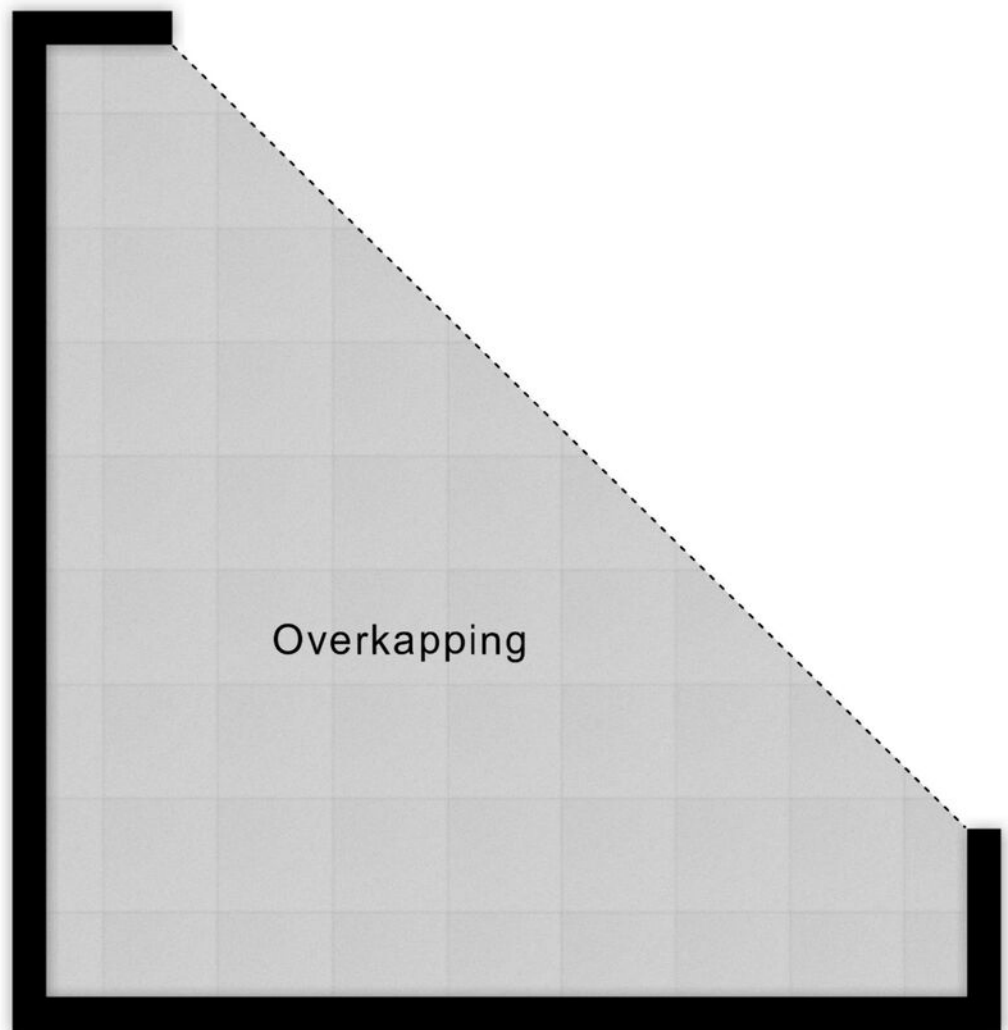


2e Verdieping

Plattegrond

← 4.02 m →

4.16 m



Overkapping

Kadastrale kaart

Uw referentie: Troelstrahoeve 37



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Waddinxveen

C

3396

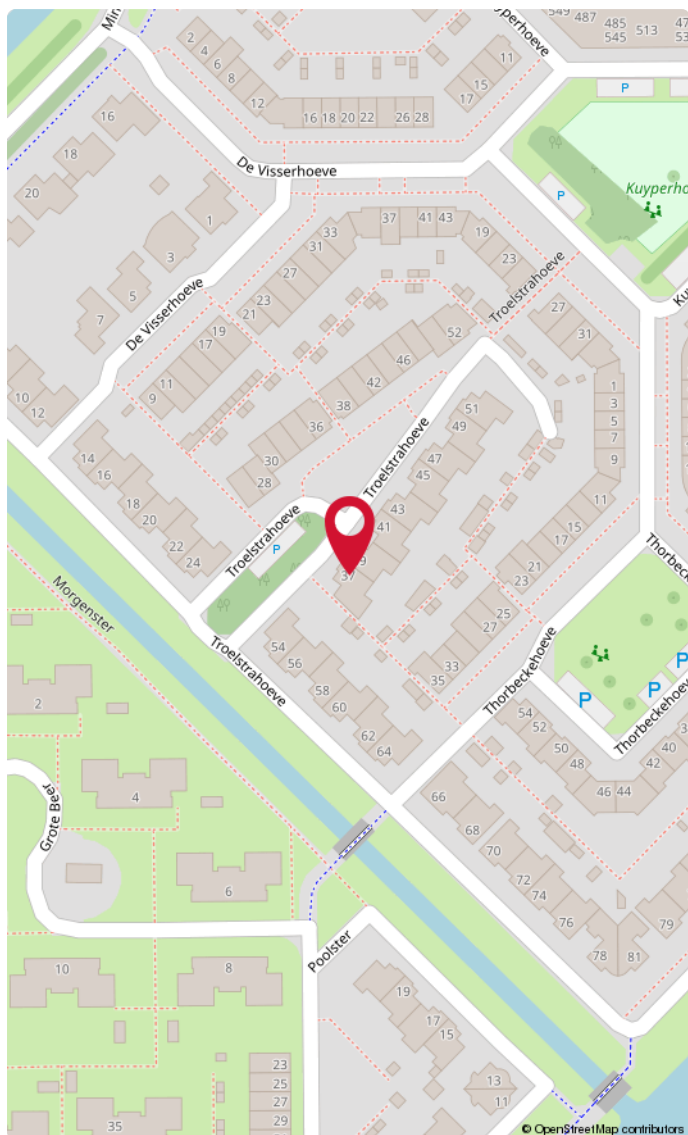
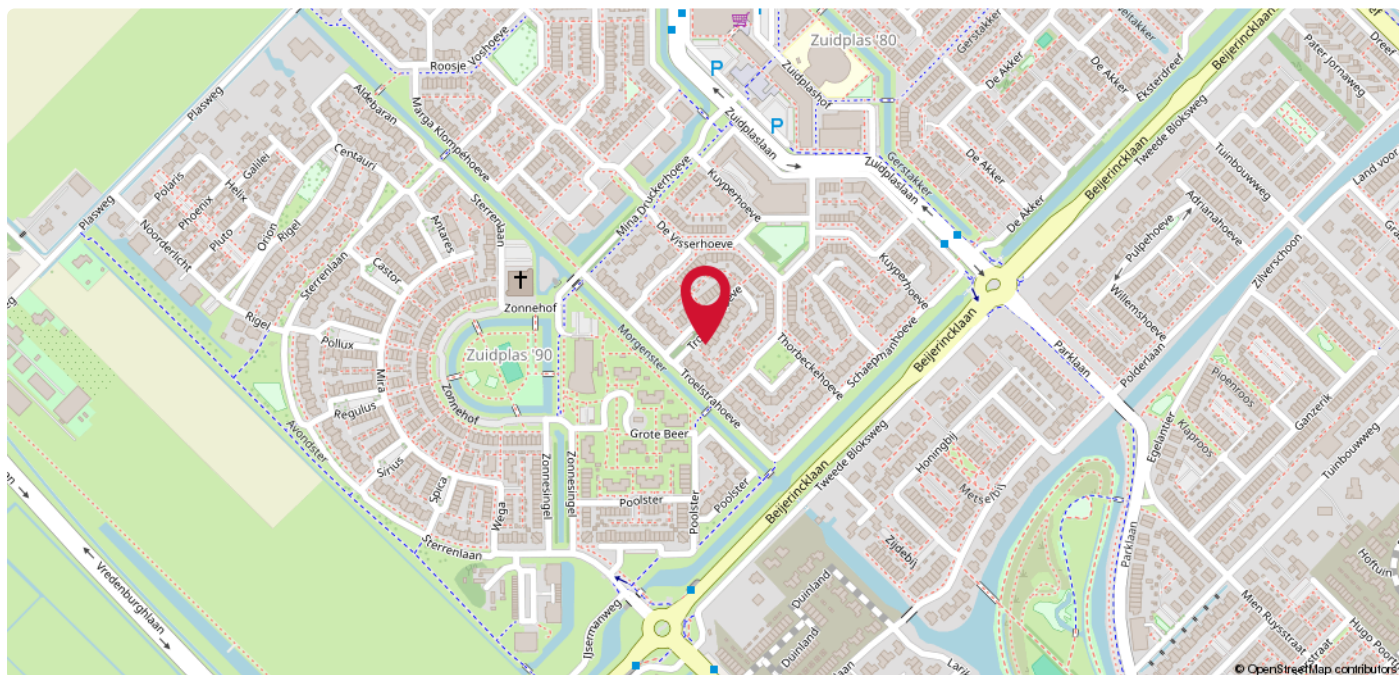
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

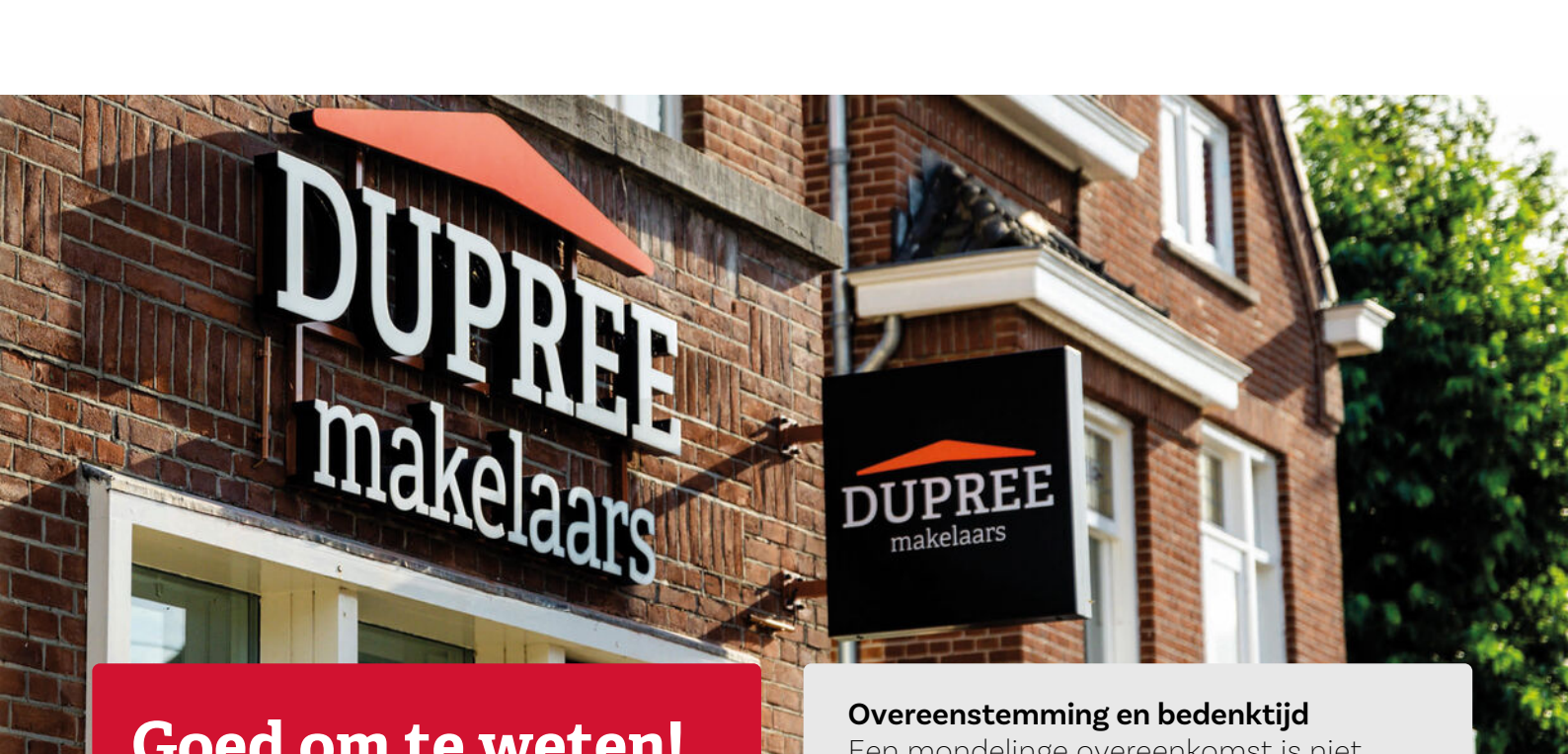
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Waddinxveen

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Waddinxveen. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder winkels, scholen, sportaccommodaties en openbaar vervoer.



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://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

