

Burgemeester Trooststraat 2

Waddinxveen

€ 1.100.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
179 m²



Perceeloppervlakte
538 m²



Inhoud
674 m³



Aantal kamers
8



Energie label
C



Omschrijving

Karakter, ruimte en comfort op een unieke plek aan het water!

Bent u op zoek naar een sfeervolle jaren '30-woning met alle gemakken van nu? Dan is deze prachtig gemoderniseerde vrijstaande villa aan de Burgemeester Trooststraat 2 absoluut een bezichtiging waard. Hier gaan authentieke details en hedendaags wooncomfort naadloos samen. Met een royale woonkamer, luxe open keuken, zes slaapkamers, een zonnig dakterras én een schitterend tuinhuis met wellness voorzieningen biedt deze woning alles voor wie ruim en comfortabel wil wonen. De woning is bovendien vrijwel direct aan de Gouwe gelegen, waardoor u vanuit de woning en tuin kunt genieten van een unieke ligging. De royale tuin, gelegen aan het water, maakt het plaatje compleet!



Begane grond:

Via de entree wordt u direct verwelkomd door de karakteristieke glas-in-loodramen, die zorgen voor een prachtige lichtinval. Vanuit de vestibule bereikt u de hal met toilet en trapopgang.

De sfeervolle woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de fraaie erker, de stijlvolle houtkachel en de openslaande deuren naar de tuin ademt deze ruimte warmte en gezelligheid. De grote raampartijen aan drie zijden zorgen bovendien voor een uitzonderlijk lichte en aangename leefruimte.

De moderne open keuken is een echte eyecatcher. De combinatie van een royale kastenwand met inbouwapparatuur en een centraal kook- en spoeliland met robuust werkblad zorgt voor zowel uitstraling als gebruiksgemak. De keuken is uitgerust met een oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, Quooker, royale gaskookplaat en afzuigkap. Via een afgesloten deur bereikt u de praktische kelder, ideaal voor het opslaan van voorraden. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met aansluitingen voor de was apparatuur en de cv-installatie. Vanuit hier heeft u eveneens toegang tot de tuin.











Eerste verdieping:

Via het fraaie trappenhuis met glas-in-looddetails bereikt u de ruime overloop. Op deze verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, allen voorzien van praktische vaste kasten. De slaapkamer aan de achterzijde biedt directe toegang tot het zonnige en ruime dakterras, een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

De stijlvolle badkamer is compleet en beschikt over een ligbad, een ruime inloopdouche, een toilet en een dubbele wastafel met spiegel.

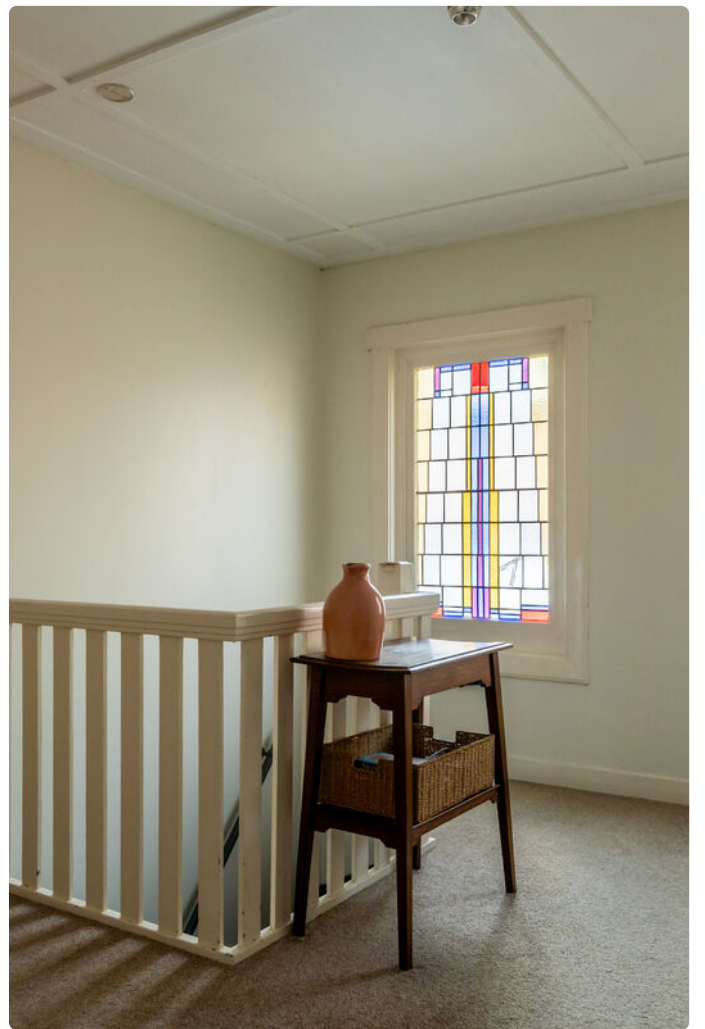
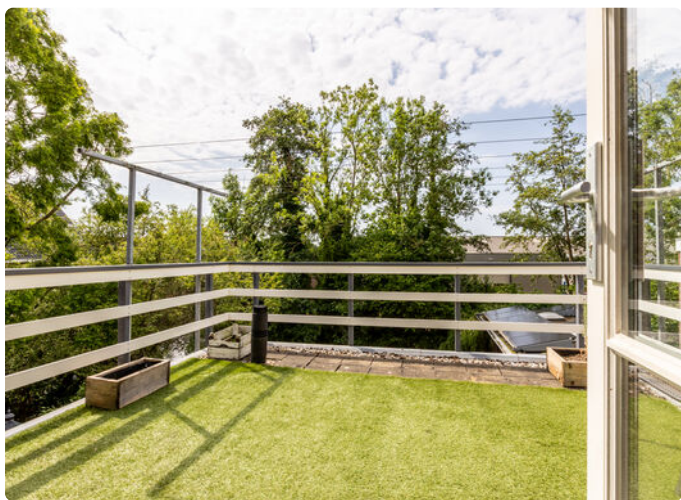
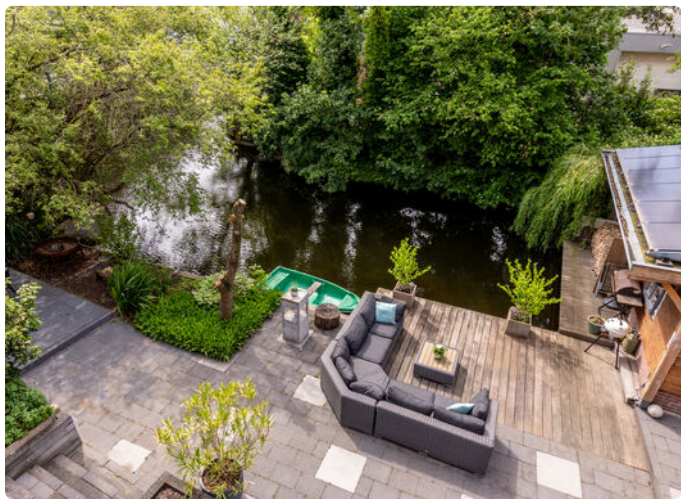
Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt verrassend veel ruimte. Dankzij de dakkapel op de overloop valt ook hier volop daglicht binnen. Op deze verdieping bevinden zich twee ruime en speels ingedeelde slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel die zorgt voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig.











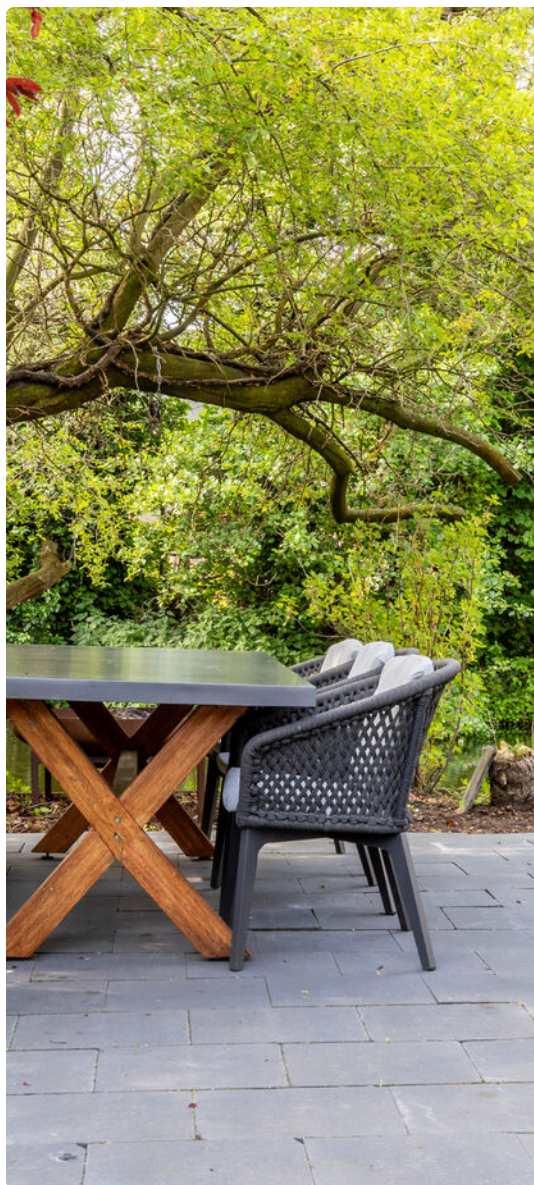
Tuin:

De fraai aangelegde tuin loopt rondom de woning en biedt een uitzonderlijke combinatie van ruimte, privacy en natuurbeleving. Dankzij de ligging aan het water geniet u hier van rust en een prachtig uitzicht. De tuin beschikt over een achterom en meerdere fijne zitplekken, waaronder twee terrassen direct aan het water, waar u op ieder moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw.

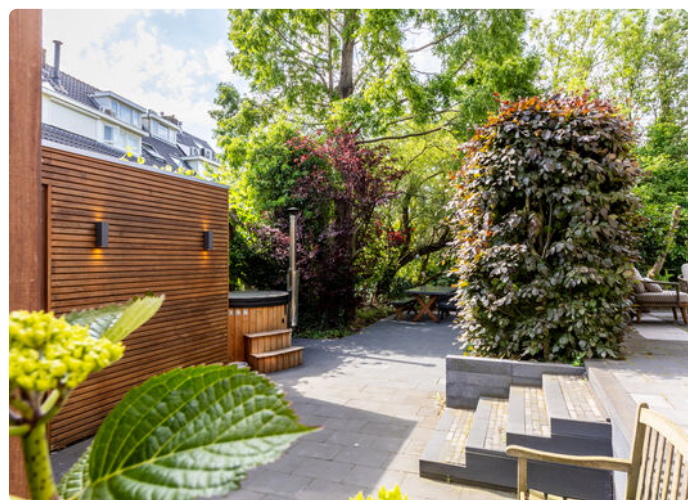
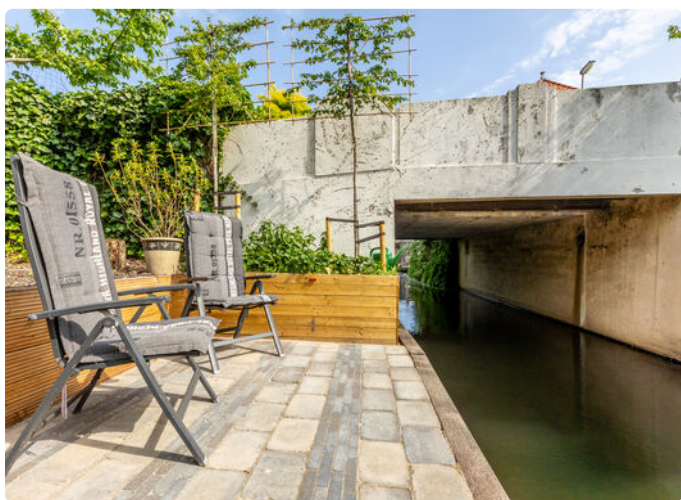
Achter in de tuin bevindt zich een zeer ruime schuur. Het voorste gedeelte is ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen. Aan de achterzijde vindt u een royale werkplaats met daglicht en een houtkachel, waardoor deze ruimte ook tijdens de koudere maanden perfect geschikt is voor hobby's, klussen of werken aan huis. Ook de wanden van de schuur zijn geïsoleerd, wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak.

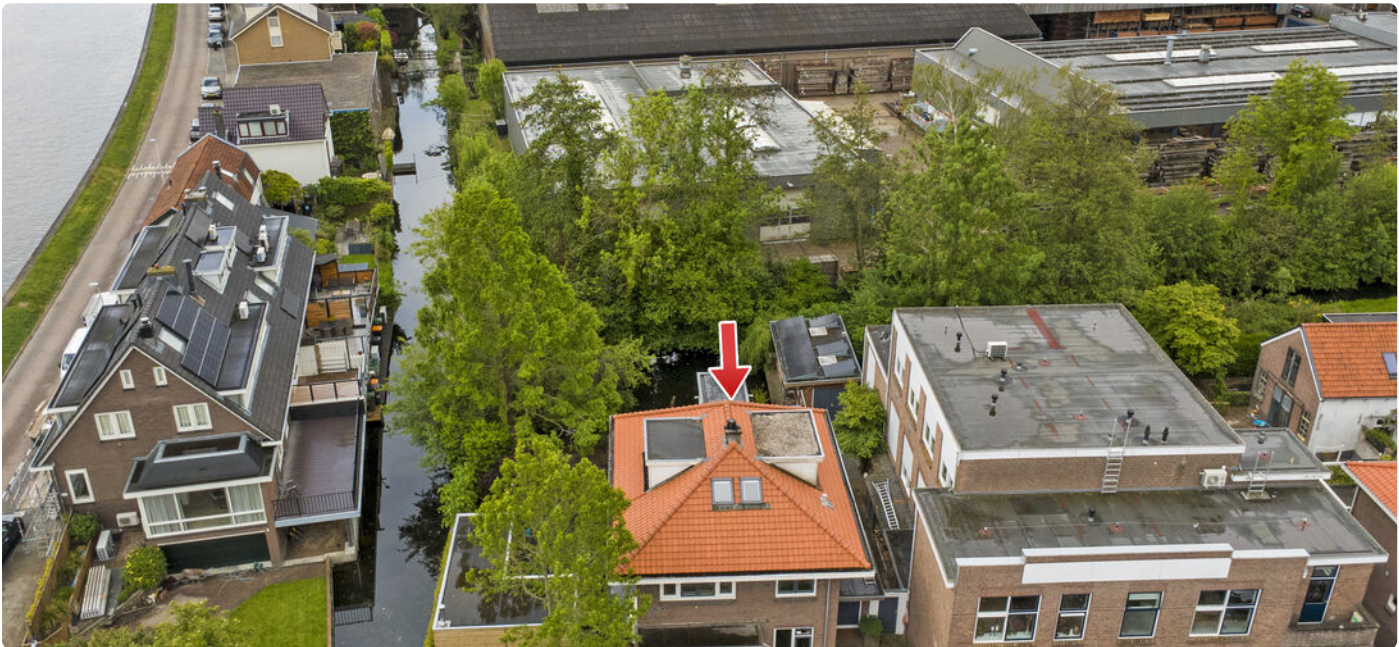
Bijzonderheden:

- Sfeervolle woning met authentieke details
- De woning biedt 179 m2 woonoppervlakte en met het tuinhuis nog eens 25 m2!
- Royale living
- 5 ruime slaapkamers en veel praktische bergruimte
- Centraal gelegen met deels zicht over de Gouwe, nabij winkels, scholen en uitvalswegen
- Luxe tuinhuis met wellness faciliteiten
- Het dak van de woning is in december 2024 volledig vernieuwd
- Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen







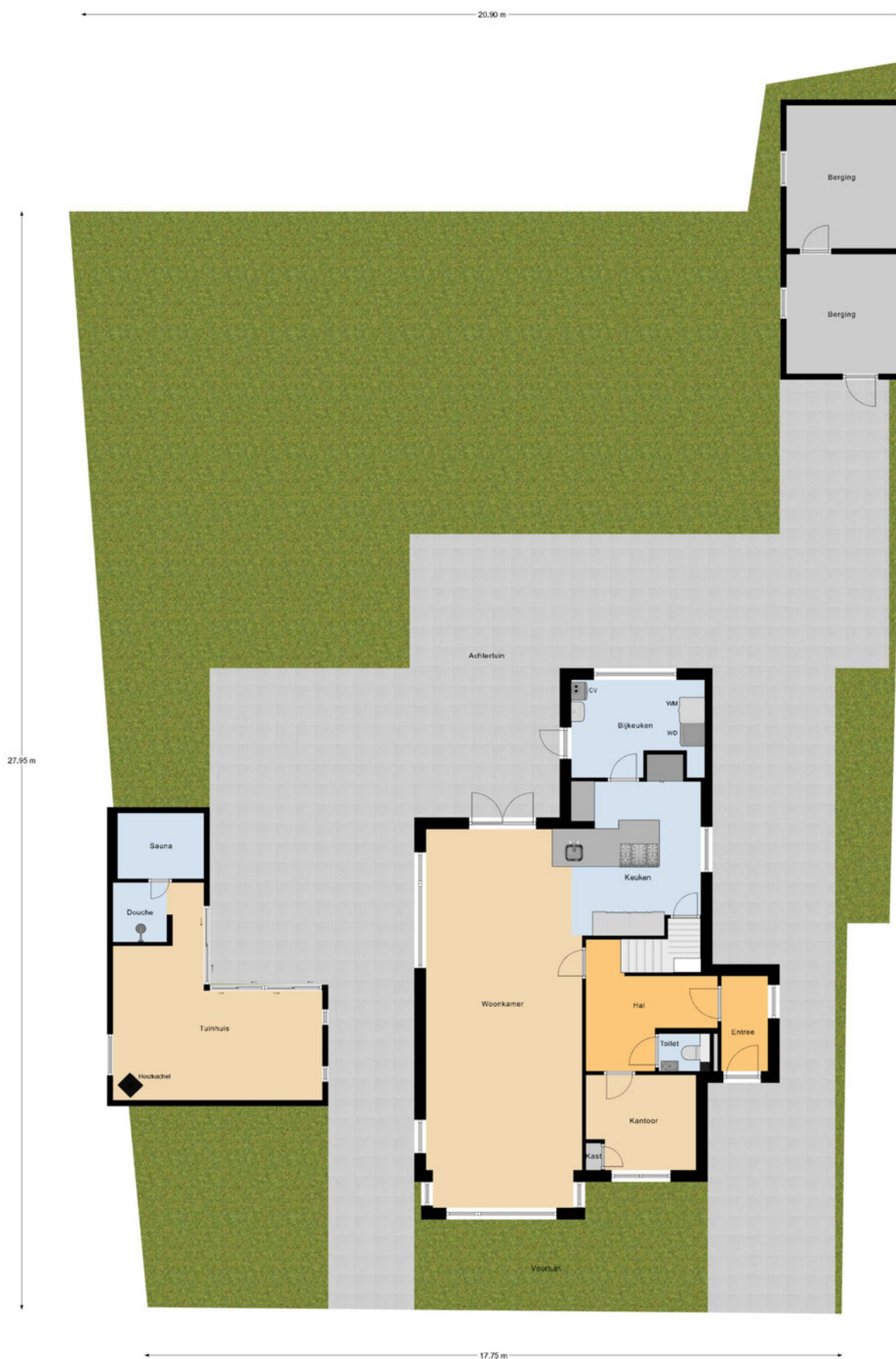


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

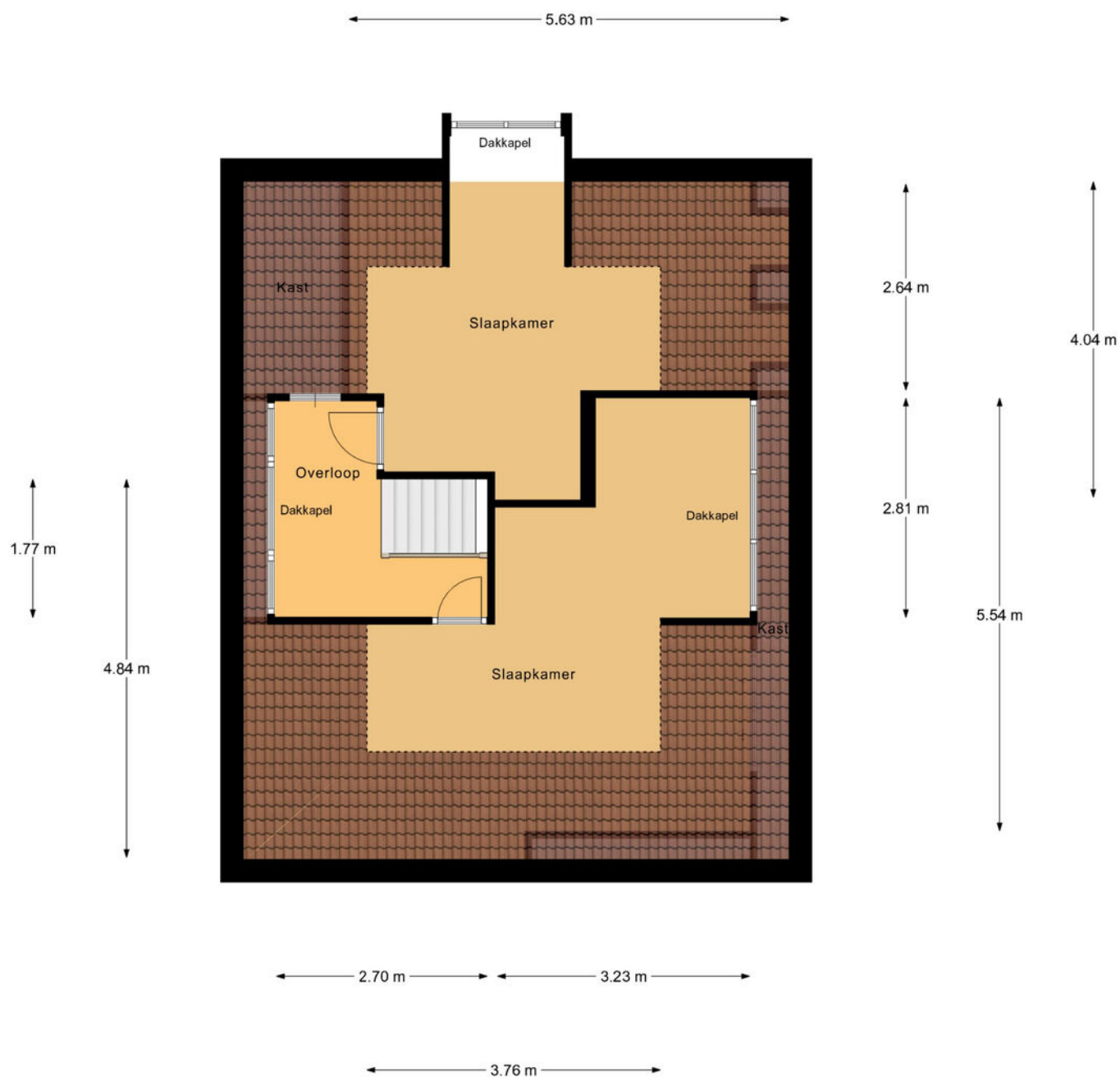


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

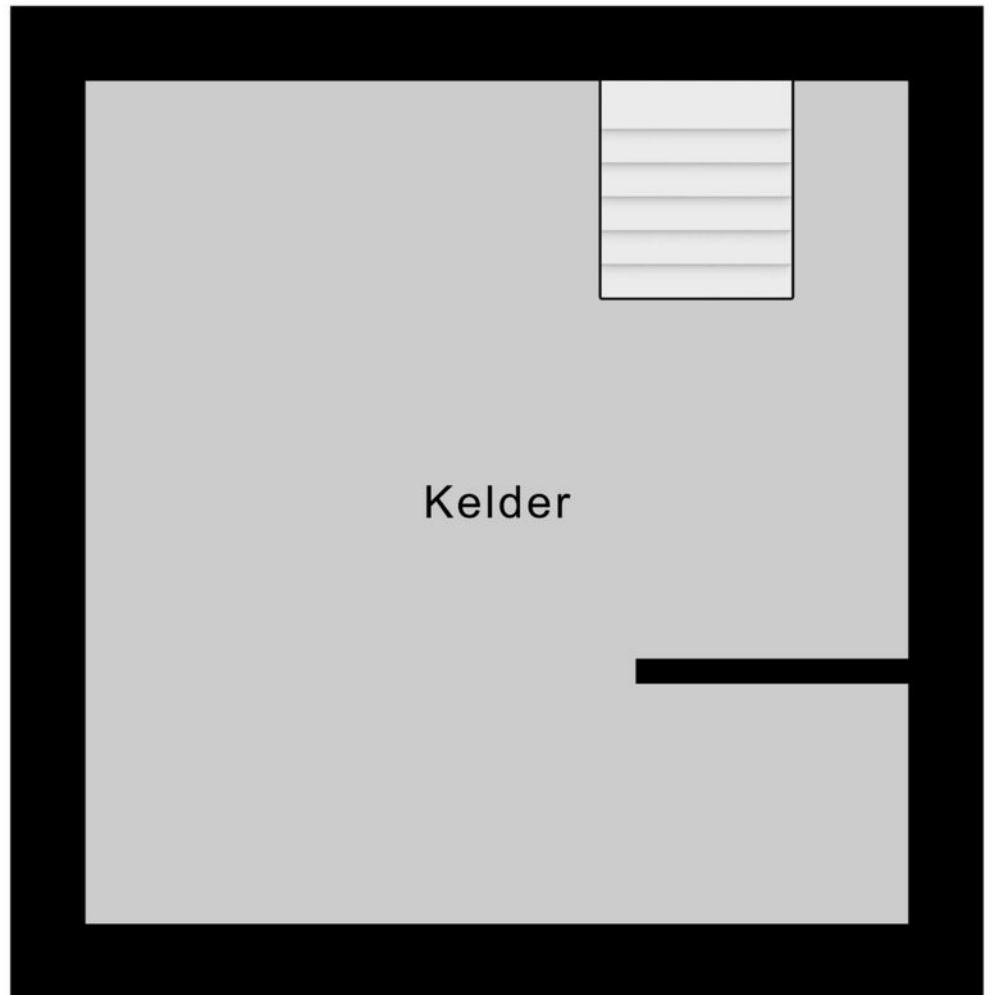


2e Verdieping

Plattegrond

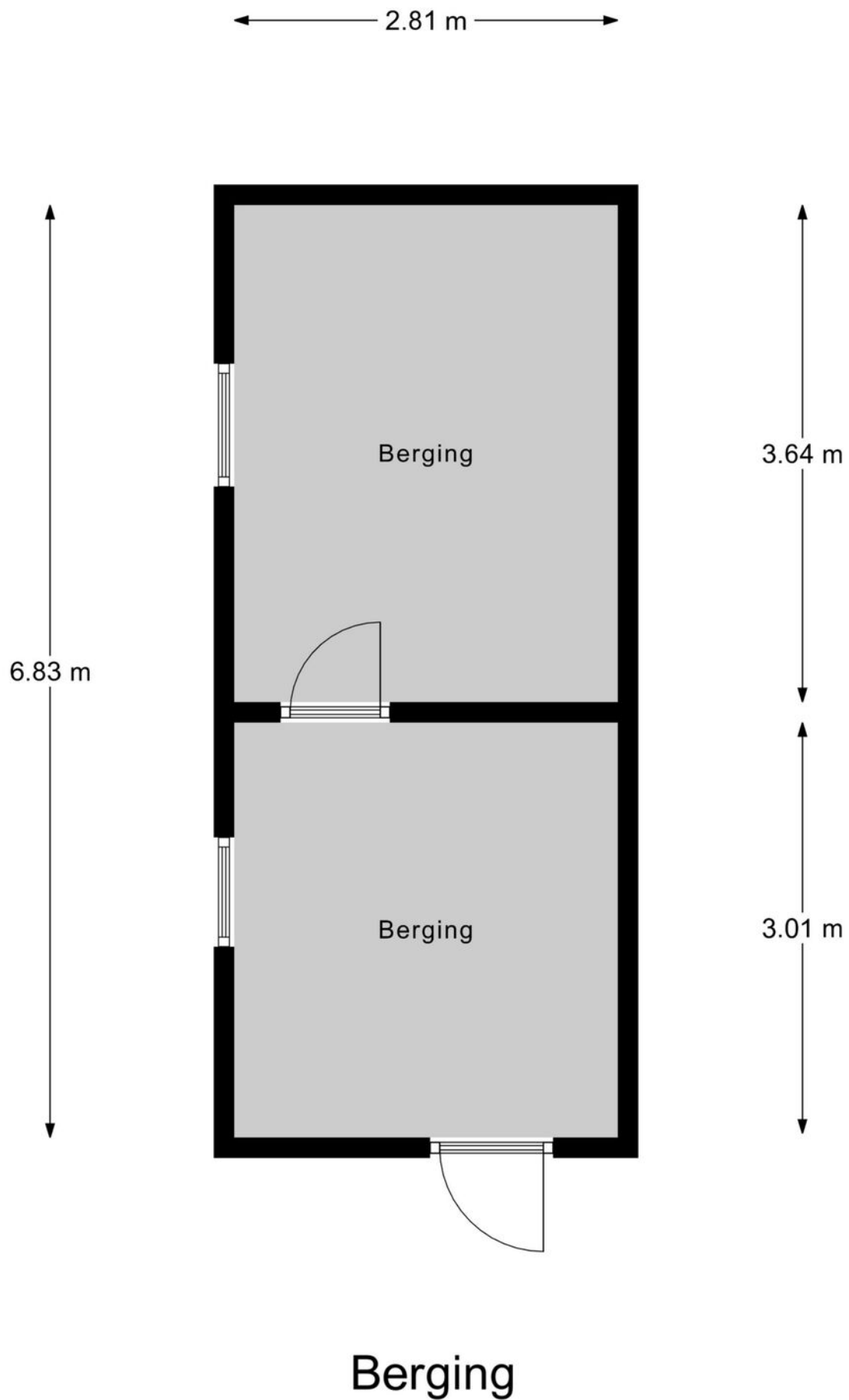
3.29 m

3.37 m

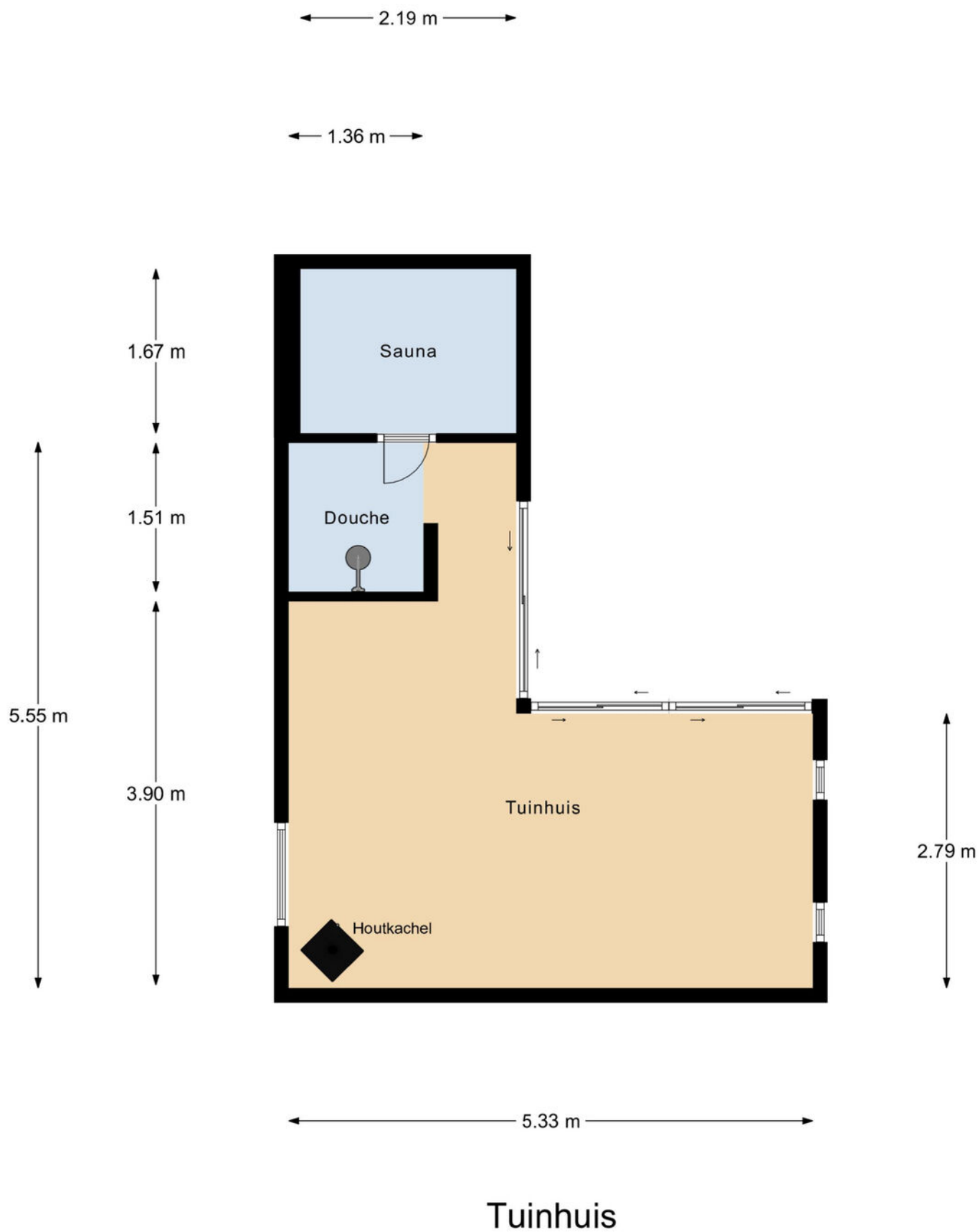


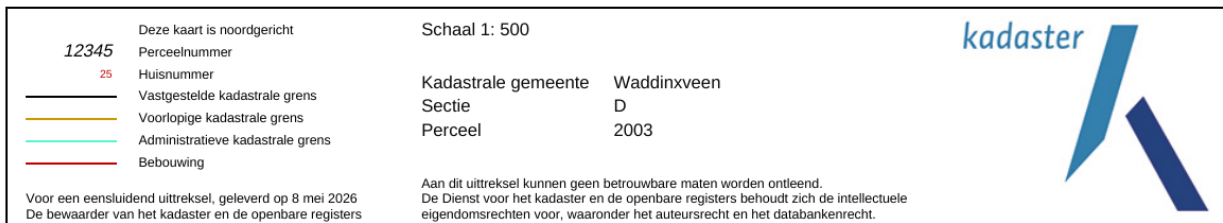
Kelder

▶ Plattegrond

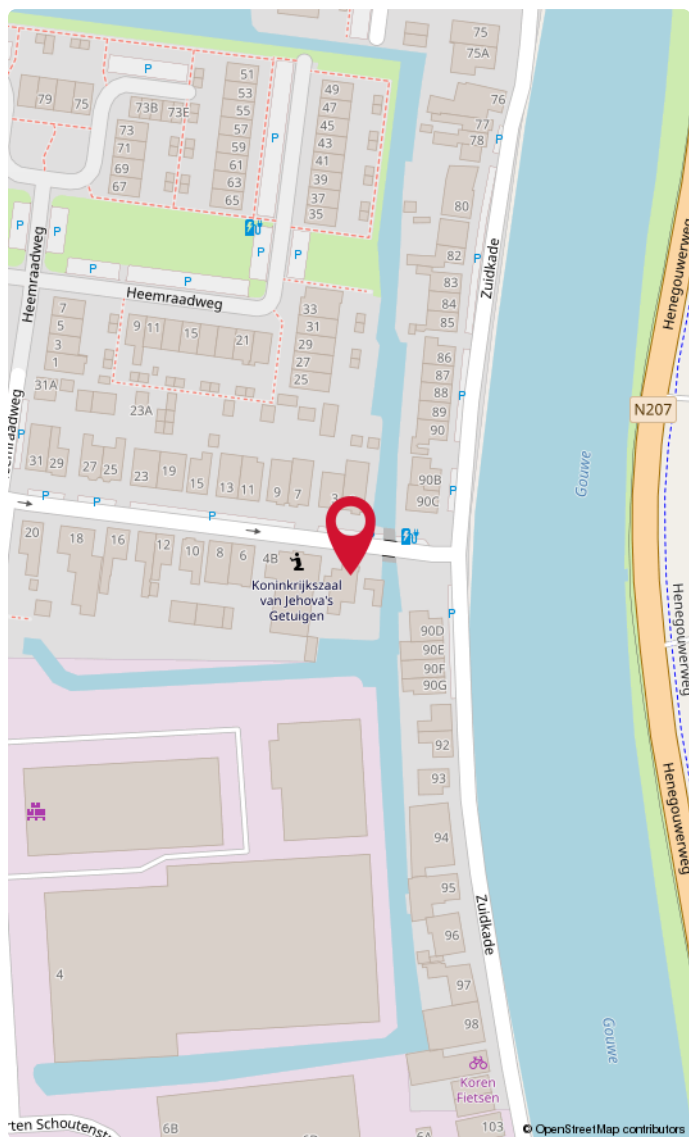
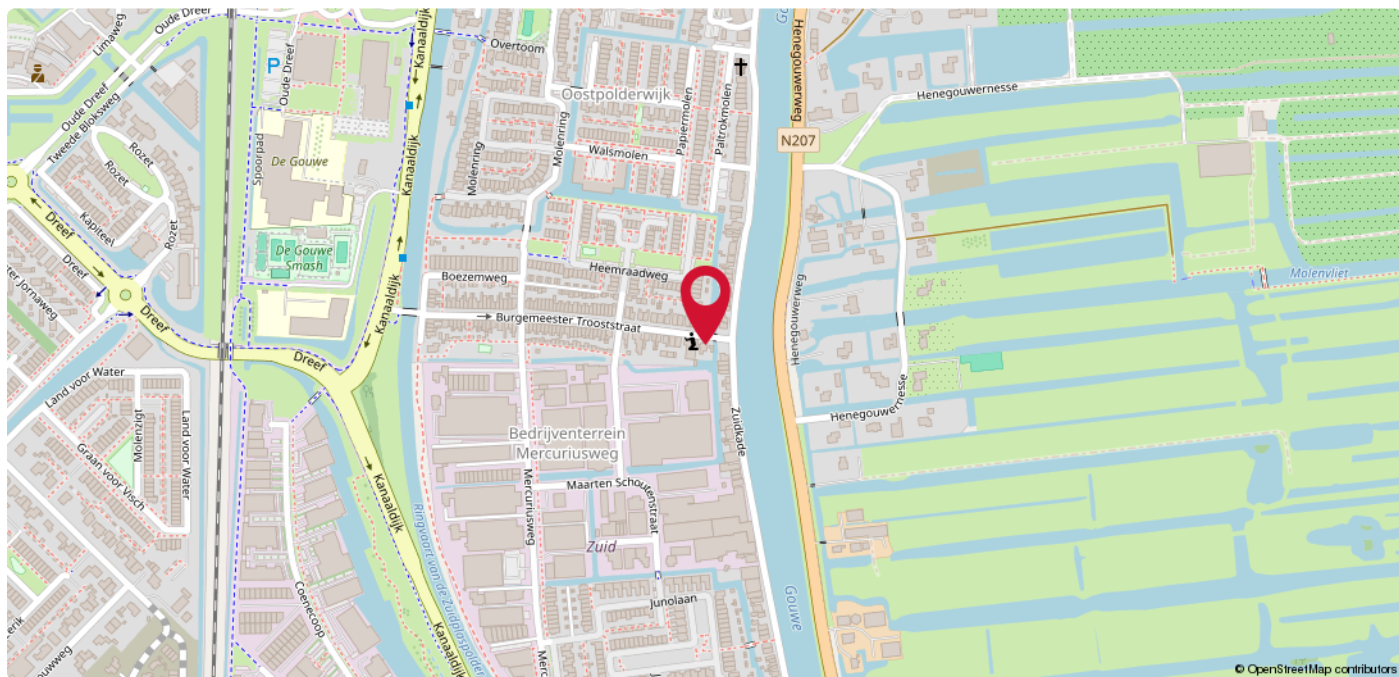


Plattegrond



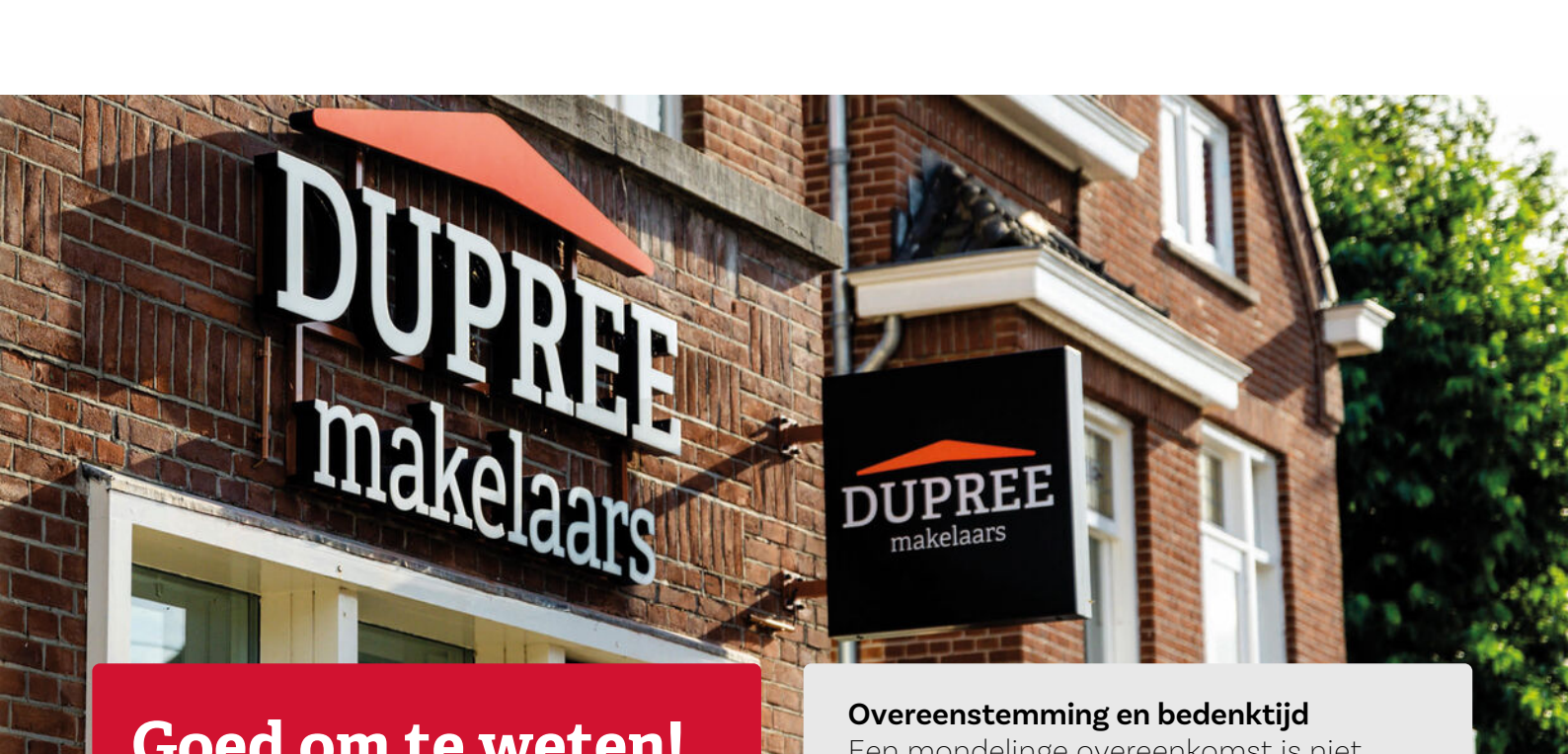


Locatie



Waddinxveen

Deze locatie is gelegen in een rustige en geliefde woonomgeving in Waddinxveen, gekenmerkt door een prettige combinatie van groen, ruimte en voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand bevinden zich diverse winkels, supermarkten, scholen, kinderopvanglocaties en sportvoorzieningen, waardoor alle dagelijkse benodigdheden gemakkelijk bereikbaar zijn.

The image shows the exterior of a brick building housing a real estate office. A large, white, three-dimensional sign on the wall reads 'DUPREE makelaars'. Above the sign is a small orange roof-like graphic. To the right, a black rectangular sign with a white border also displays the 'DUPREE makelaars' logo, featuring the same orange roof graphic. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible on the right side of the frame.

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?

