



Burgemeester Trooststraat 102

Waddinxveen

€ 475.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
122 m²



Perceeloppervlakte
148 m²



Inhoud
430 m³



Aantal kamers
5



Energielabel
B



Omschrijving

Deze uitstekend onderhouden hoekwoning beschikt over maar liefst 122 m² woonoppervlakte en combineert ruimte, comfort en sfeer op een bijzondere manier. De woning ligt aan het water en biedt vanuit verschillende vertrekken een prachtig uitzicht over het groen en de omgeving. Binnen treft u een moderne afwerking, een lichte woonkamer met houtkachel, een eigentijdse keuken, een stijlvolle badkamer, vier slaapkamers en volop buitenruimte dankzij het royale dakterras en de sfeervolle achtertuin met overkapping. Een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die op zoek is naar een ruim en comfortabel thuis op een fraaie locatie.

Bijzonderheden:

- Unieke ligging direct aan het water;
- Vier ruime slaapkamers;
- Ruime woonkamer met sfeervolle houtkachel;
- Luxe badkamer met inloopdouche;
- Groot dakterras op de eerste verdieping;
- Sfeervolle achtertuin met overkapping;
- Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen;
- Twee ruime bergingen;
- Voorzien van zonnepanelen;
- Vrij uitzicht over water en groen;



Begane grond:

U komt binnen in de uitgebouwde entree met toiletruimte en een praktische bergkast. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer vormt het hart van de woning en wordt gekenmerkt door de grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op de omgeving. De sfeervolle houtkachel vormt een echte blikvanger en draagt bij aan een warme en gezellige uitstraling. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel.

Vanuit de woonkamer heeft u openslaande deuren naar de zijtuin en een loopdeur tot de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken. Deze is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en heeft een eigentijdse uitstraling met lichte fronten en een ruim werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser en afzuigkap, en biedt ruimte voor een royaal fornuis met oven. Dankzij de raampartijen is de keuken heerlijk licht en heeft u een mooi uitzicht over de straat en het water aan de voorzijde van de woning.

De begane grond is afgewerkt met een fraaie pvc vloer en speelse trap naar de verdieping.









Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop die toegang geeft tot twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is royaal van formaat en heeft directe toegang tot het grote dakterras. Hierdoor ontstaat een heerlijk verlengstuk van de kamer waar u kunt genieten van de buitenlucht en het vrije uitzicht over het groen.

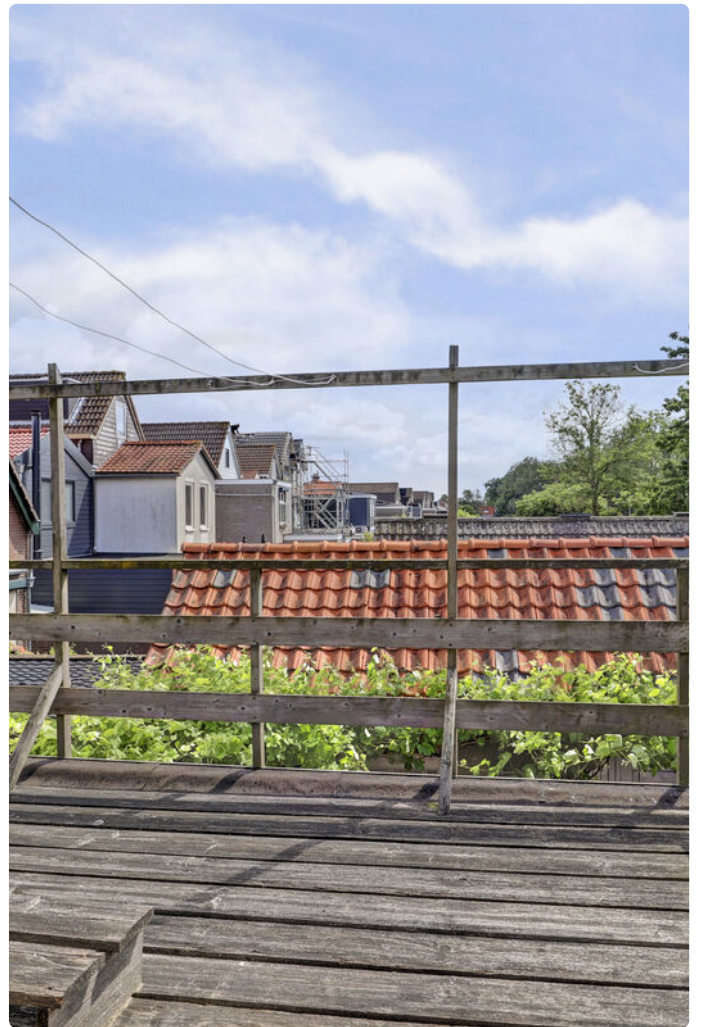
De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is eveneens goed bemeten. Deze ruimte is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt met grote wand- en vloertegels en beschikt over een ruime inlopdouche met regendouche, toilet en een wastafelmeubel. De rustige kleurstelling zorgt voor een luxe en verzorgde uitstraling.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee volwaardige slaapkamers, waardoor de woning in totaal over vier slaapkamers beschikt. De slaapkamers zijn ruim van opzet en bieden diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als slaap-, werk-, hobby- of studeerkamer.

Op de overloop bevinden zich de opstelling van de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Dankzij het aanwezige dakraam profiteert ook deze verdieping van prettig daglicht. Middels een vlizotrap op de overloop is de vliering boven de beide slaapkamers bereikbaar. Een heerlijke ruimte voor het opbergen van spullen.



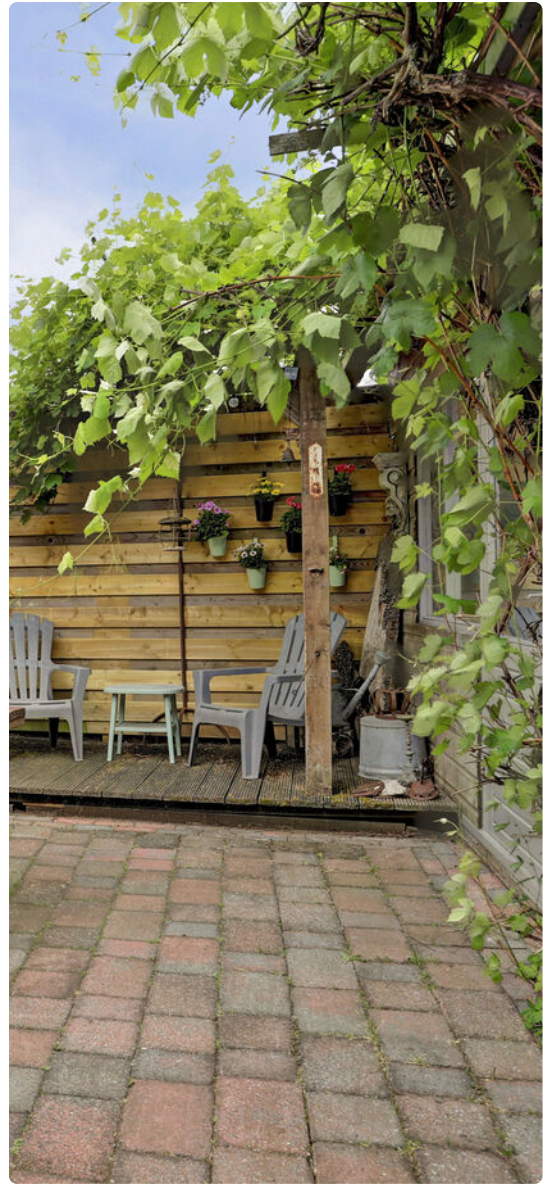






Tuin:

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt veel privacy. De gezellige overkapping vormt een fijne plek om beschut buiten te zitten. Dankzij de ruime opzet is er voldoende ruimte voor een loungeset, eettafel of speelruimte voor kinderen en kunt u kiezen voor zon of schaduw. Achter in de tuin bevinden zich twee ruime bergingen met vliering, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen. De schutting heeft een brede ingang, handig voor een eventuele motor.







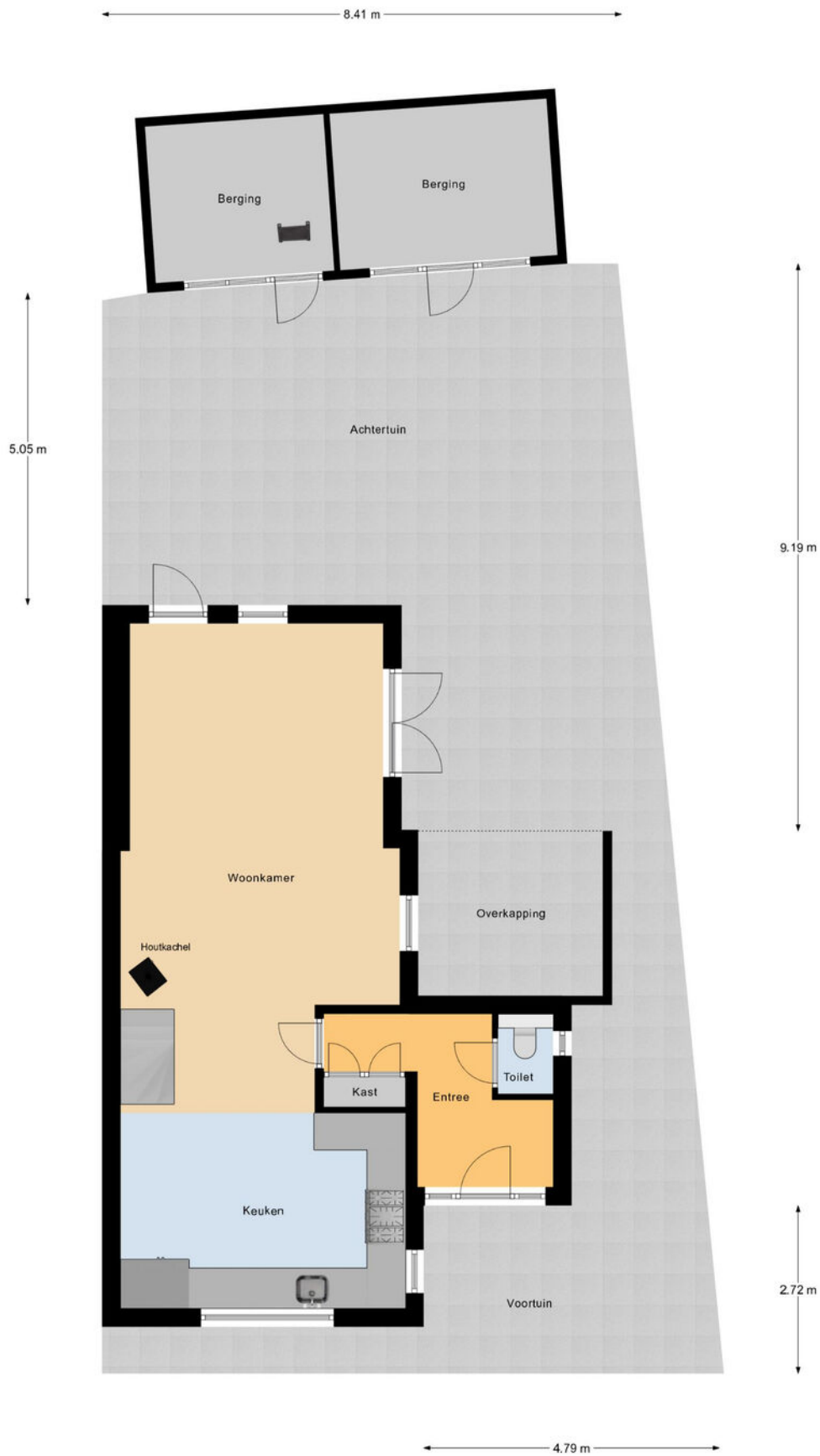


Plattegrond



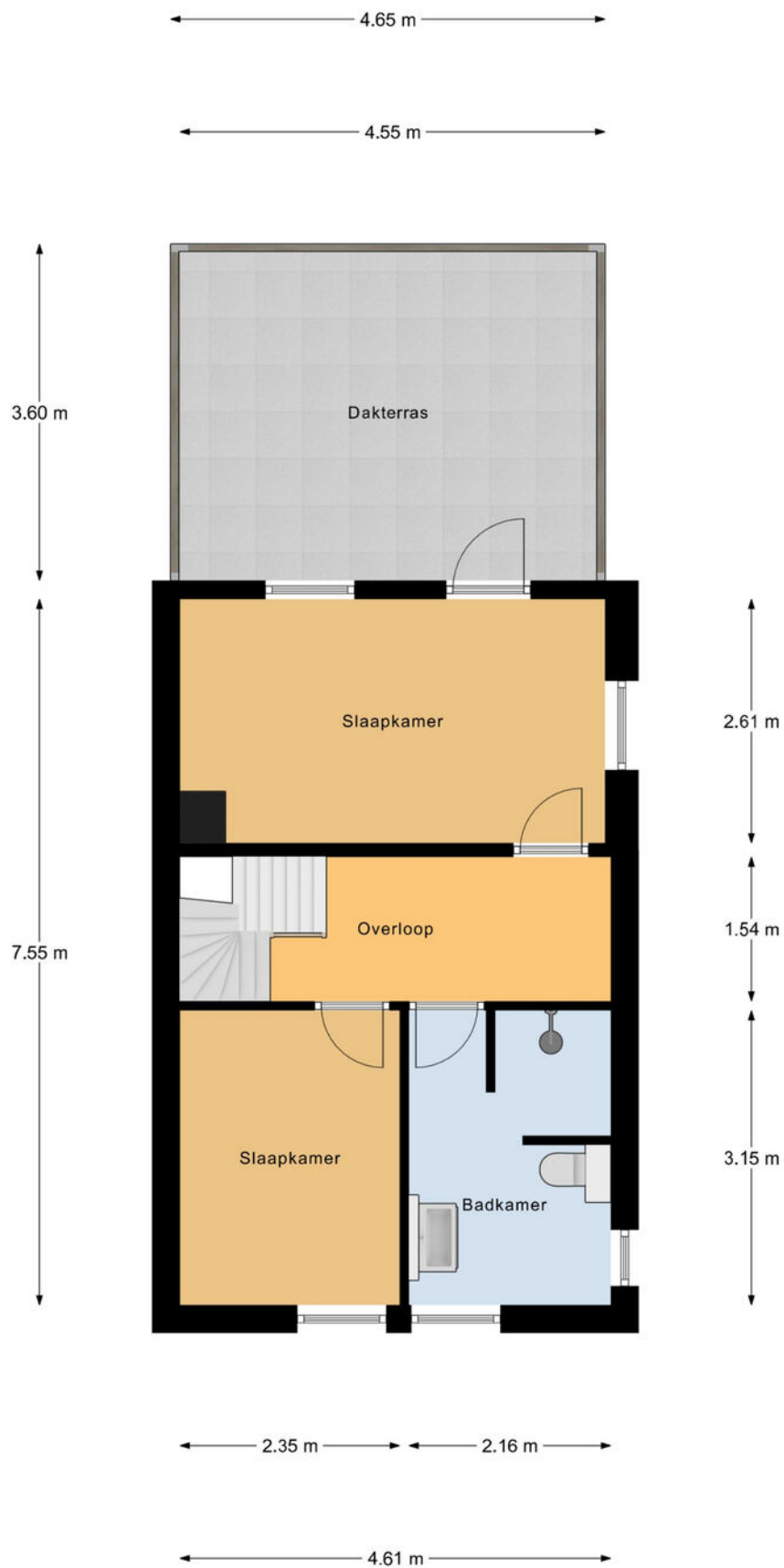
Begane Grond

Plattegrond



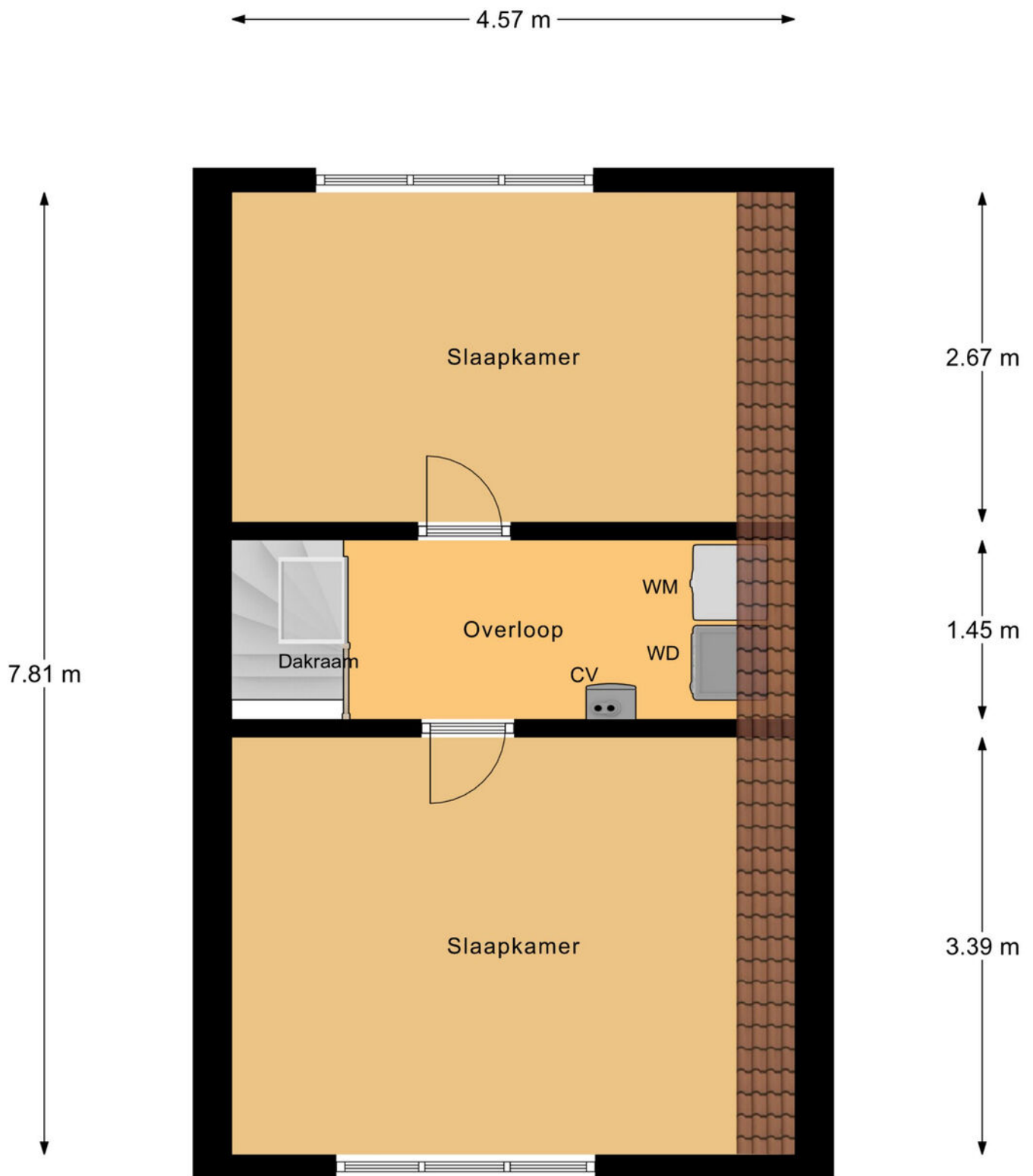
Begane Grond Tuin

Plattegrond



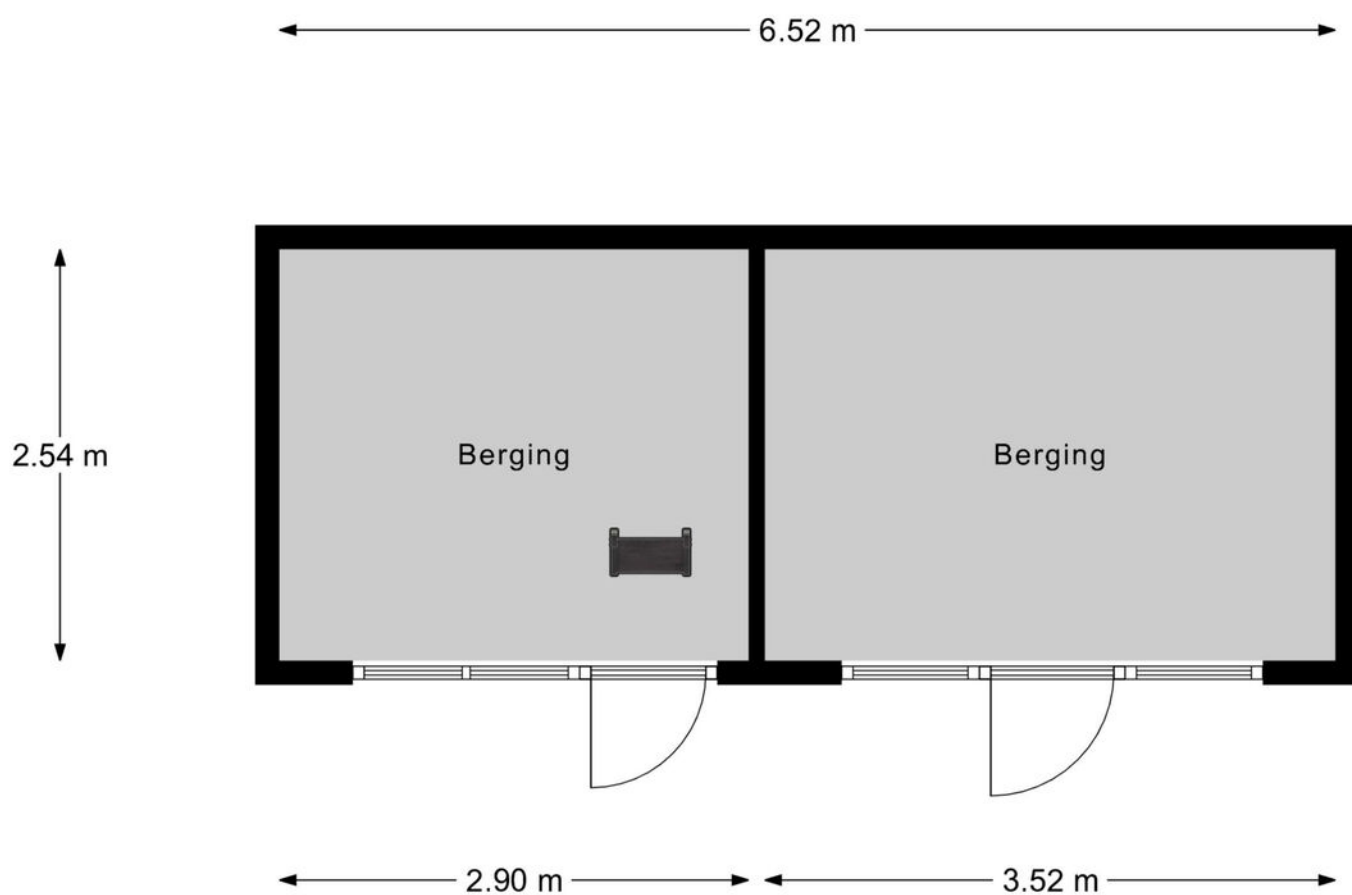
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond




Berging

Kadastrale kaart

Uw referentie: BurgTrooststr. 102

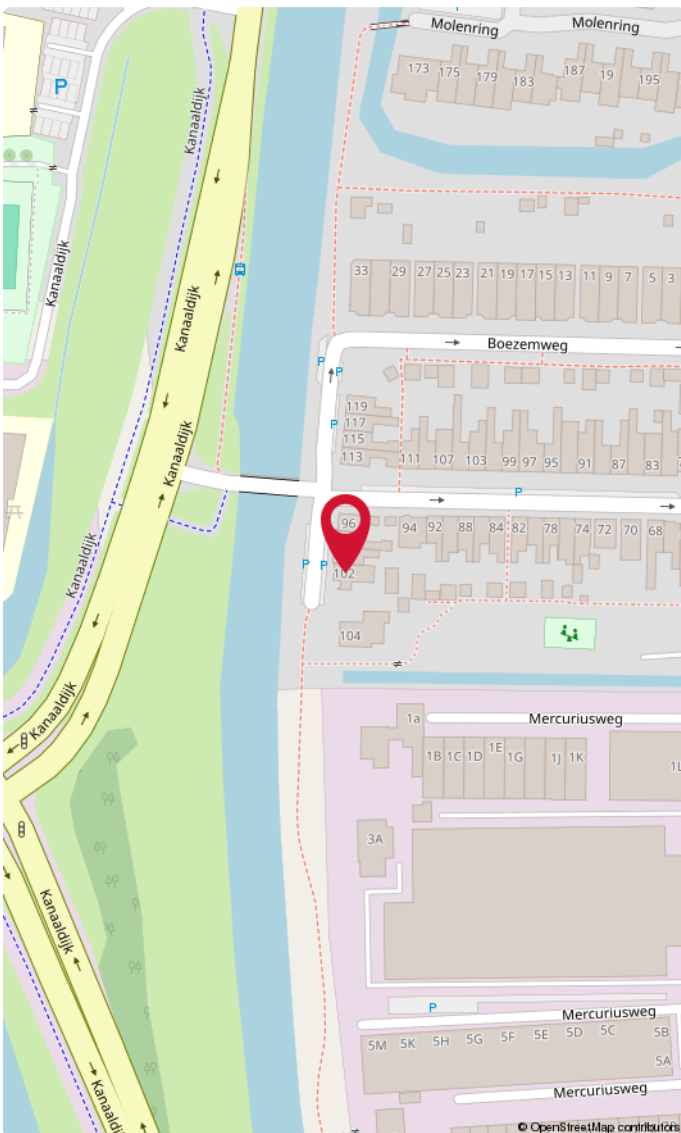
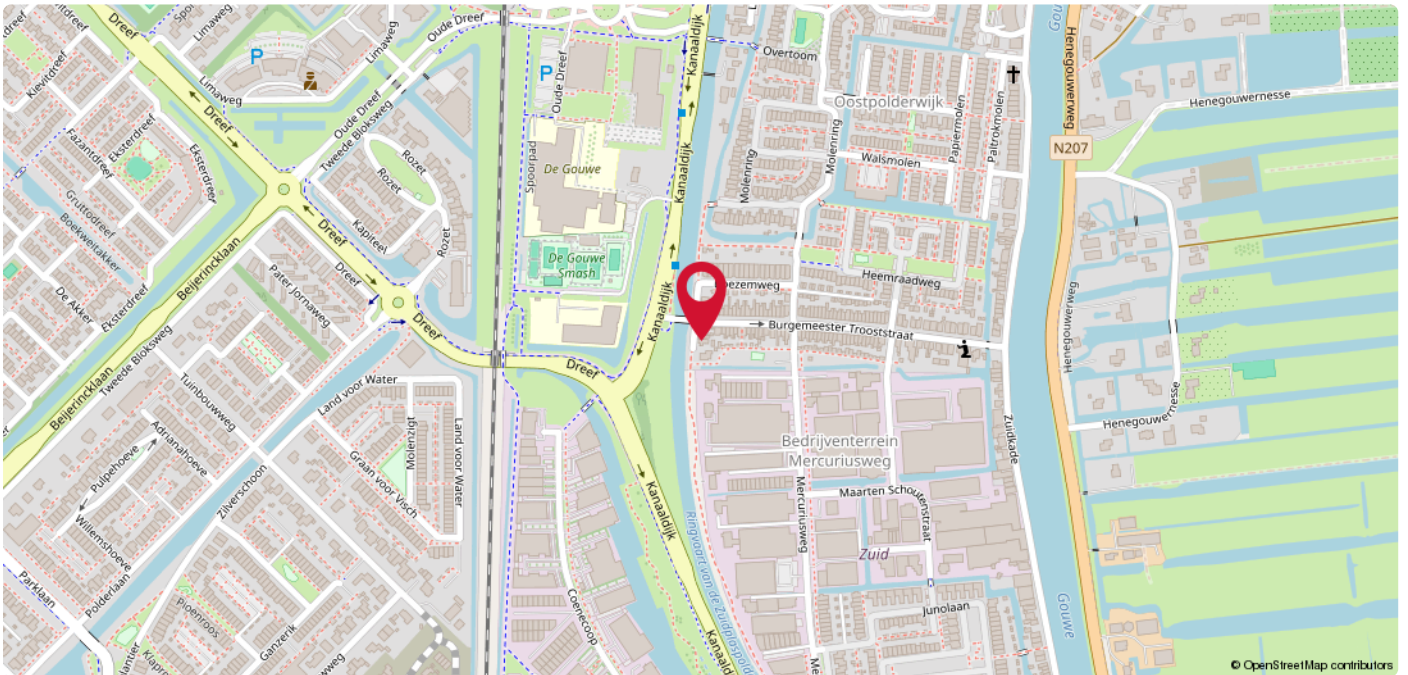


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waddinxveen	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2062	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 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 groene woonomgeving in Waddinxveen. In de nabije omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, zoals winkels, scholen, sportaccommodaties en openbaar vervoer. Ook recreatiegebieden en wandelmogelijkheden zijn goed bereikbaar.

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange roof icon above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo and text is mounted on a wall.

DUPREE
makelaars

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoekplicht

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 onderzoekplicht. 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?

