



**DUPREE**  
makelaars

# Omloop 16

---

Waddinxveen

€ 595.000 k.k.





## Kenmerken



Woonoppervlakte  
**170 m<sup>2</sup>**



Perceeloppervlakte  
**214 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**678 m<sup>3</sup>**



Aantal kamers  
**5**



Energielabel  
**B**



## Omschrijving

Bent u op zoek naar een royale gezinswoning op een rustige, groene locatie met uitzicht op het water, een eigen garage én volop leefruimte? Dan is Omloop 16 precies wat u zoekt! Deze verrassend ruime geschakelde woning biedt maar liefst 170m<sup>2</sup> woonoppervlakte en beschikt over een lichte woonkamer, een moderne open keuken, vier volwaardige slaapkamers, een ruime tweede verdieping, een garage en een fraai aangelegde tuin. Dankzij de praktische indeling, de royale leefruimtes en de prachtige ligging aan een groenstrook met water is dit een woning waar u jarenlang met veel plezier kunt wonen.





### Begane grond

Via de verzorgde entree betreedt u de woning. Hier bevinden zich de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loopt u door naar de royale leefruimte.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek. Via de openslaande deuren loopt u zo de tuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Aansluitend bevindt zich de royale eetkamer. Het hoge, schuin oplopende plafond geeft deze ruimte een bijzonder ruimtelijk karakter en zorgt voor een fraaie lichtinval. Hierdoor is dit de ideale plek om uitgebreid te dineren, gezellige avonden met vrienden door te brengen of samen met het gezin aan tafel te zitten.









De moderne, open keuken is uitgevoerd in een praktische opstelling en vormt een heerlijke plek voor kookliefhebbers. De keuken is afgewerkt in een lichte kleurstelling met een donker natuurstenen werkblad en beschikt over een gezellige bar, ideaal voor een snel ontbijt of een kop koffie. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en spoelbak. De vele werk- en kastruimte maken het geheel compleet, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en een mooi uitzicht op het groen. Via de keuken is er toegang tot de bijkeuken. De bijkeuken heeft toegang tot de garage en een zij-ingang.

Via een losse trap in de bijkeuken heeft u middels een luik toegang tot de praktische bergzolder. Deze biedt volop extra bergruimte en is ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die u niet dagelijks gebruikt.









### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

Alle slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden. De royale hoofdslaapkamer vormt een comfortabele plek om tot rust te komen, terwijl de overige kamers uitstekend geschikt zijn als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer.

De badkamer is compleet ingericht en voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en toilet. Dankzij de praktische indeling en nette afwerking beschikt u over alle comfort voor dagelijks gebruik.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de cv-installatie en extra bergruimte.

Deze verdieping beschikt over een royale vierde slaapkamer met dakraam. De hoge nok, de fraaie zichtbare houten balken en de ruime opzet geven deze verdieping een sfeervolle en karakteristieke uitstraling. De ruimte is uitstekend geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.













## Tuin

De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De verzorgde beplanting zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling. Het zonnescherm aan de woning biedt op zonnige dagen extra comfort, zodat u ook op warme dagen heerlijk buiten kunt zitten.

Naast de woning bevindt zich de garage met aangrenzende berging. Deze biedt volop ruimte voor het parkeren van een auto, het stallen van fietsen of het uitoefenen van een hobby. In de berging bevinden zich ook de aansluitingen voor de was-apparaat.

## Bijzonderheden

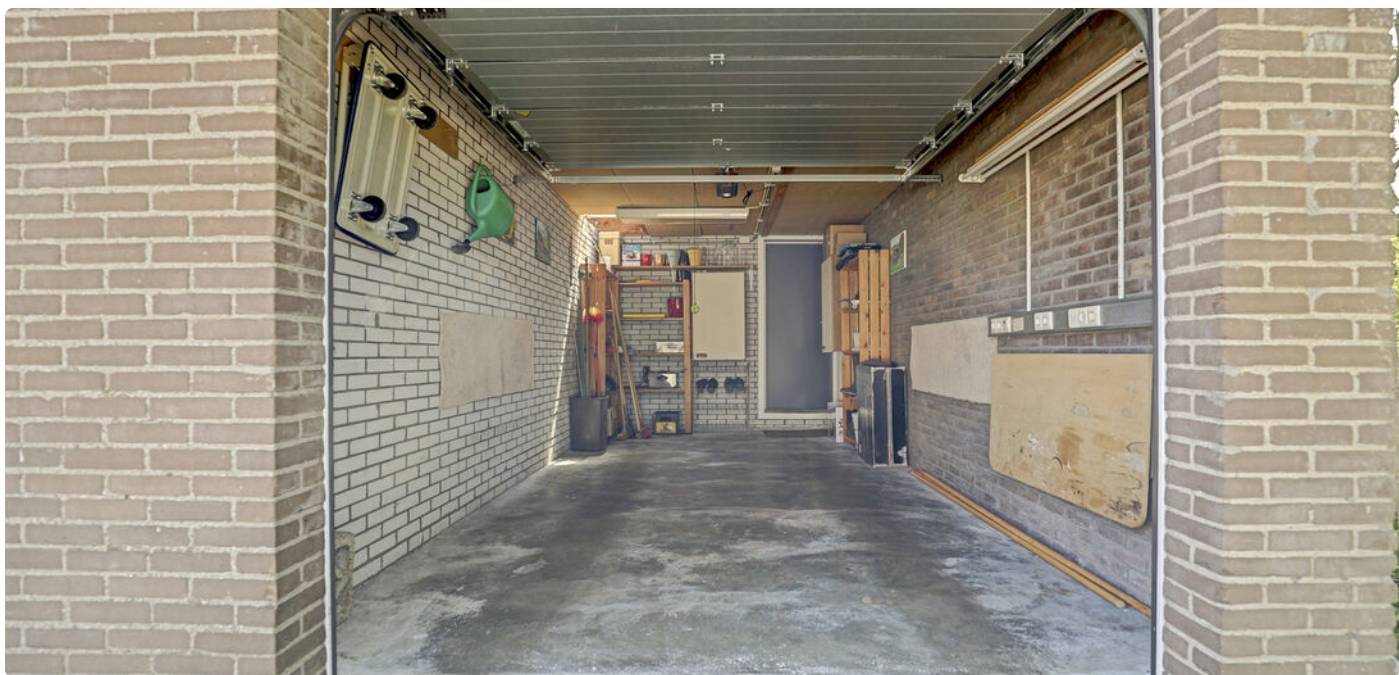
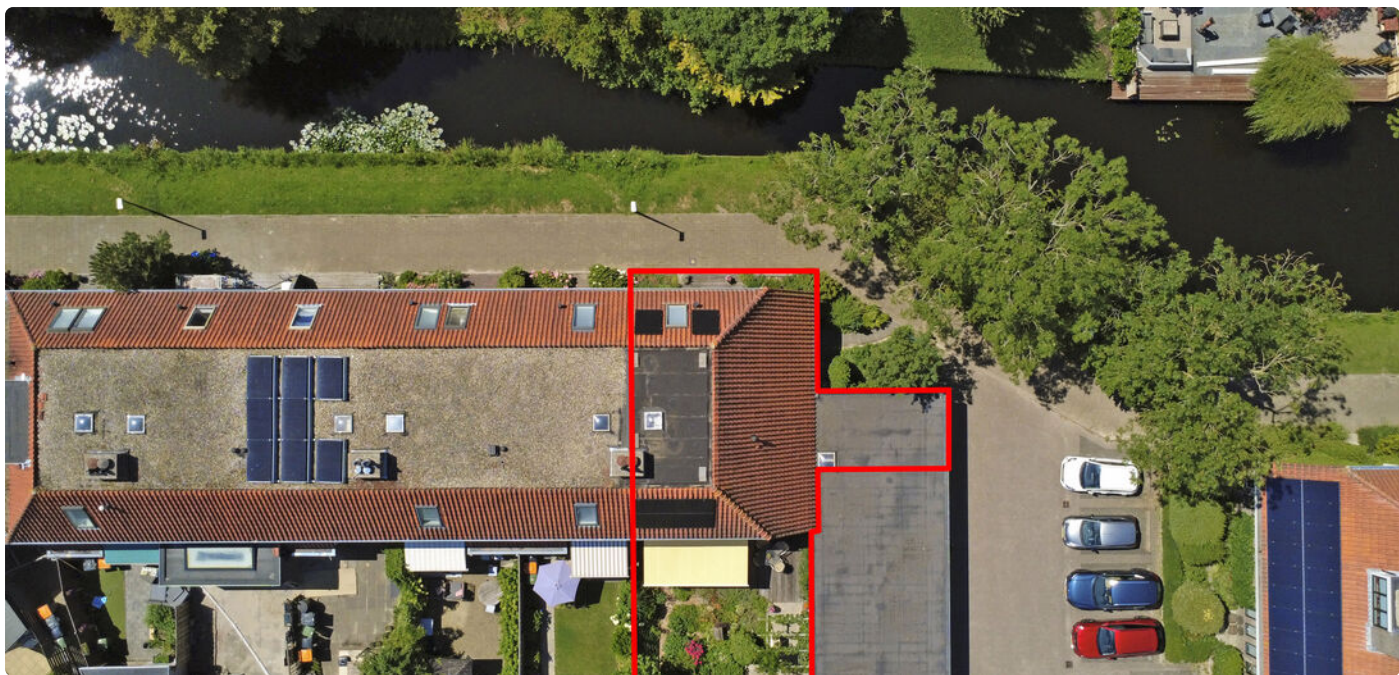
- Woonoppervlakte ca. 170m<sup>2</sup>;
- Ruime geschakelde gezinswoning;
- 6 zonnepanelen;
- Royale en lichte woonkamer;
- Moderne open keuken in U-opstelling;
- Vier goed bemeten slaapkamers;
- Complete badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet;
- Volwaardige tweede verdieping met extra slaapkamer;
- Garage met aangrenzende berging;
- Bijkeuken voorzien van aansluitingen voor de was-apparaat;
- Bergzolder boven de bijkeuken;
- Verzorgde achtertuin met zonnescherm;
- Rustige ligging met uitzicht op een groenstrook en water.





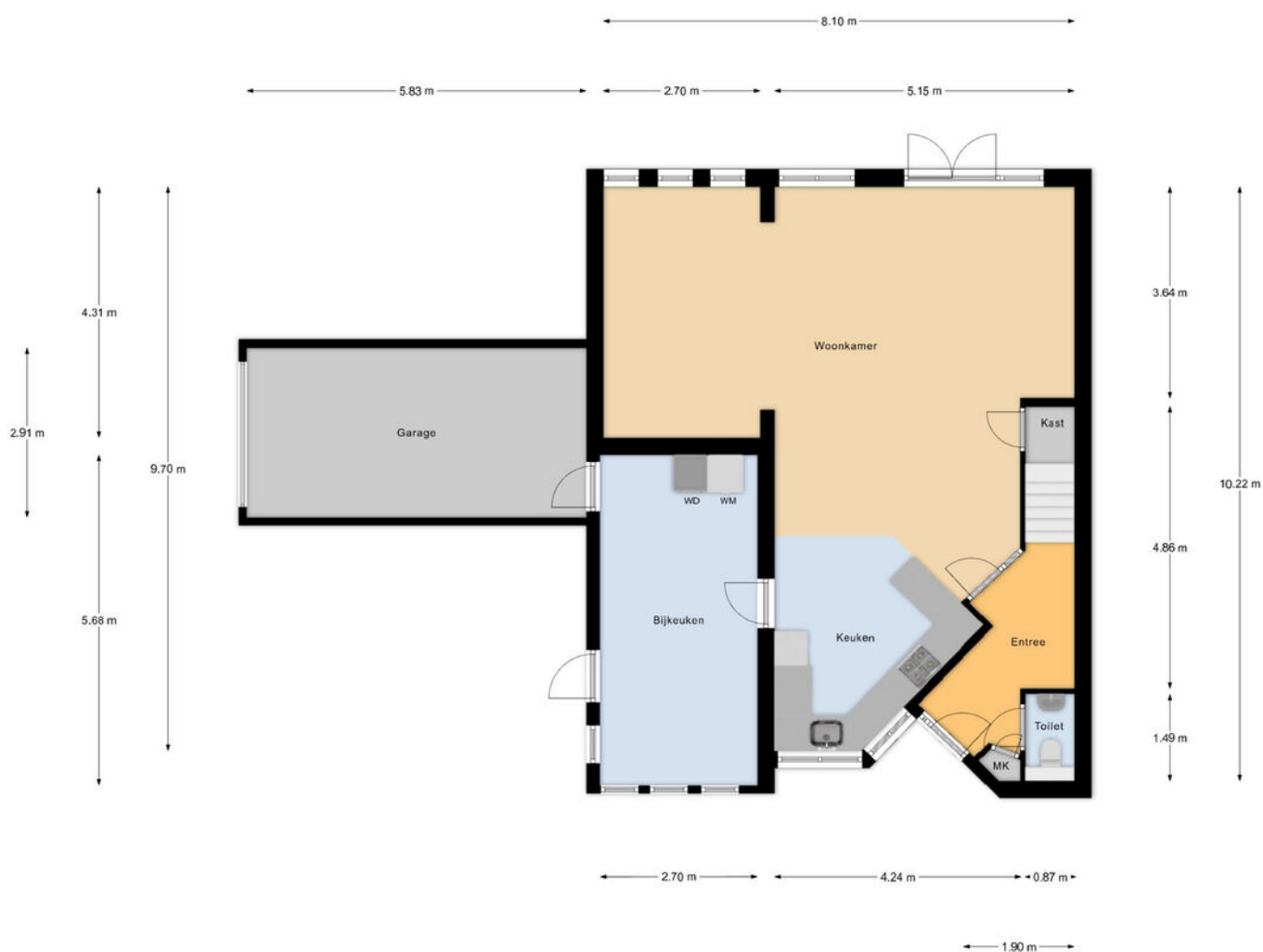








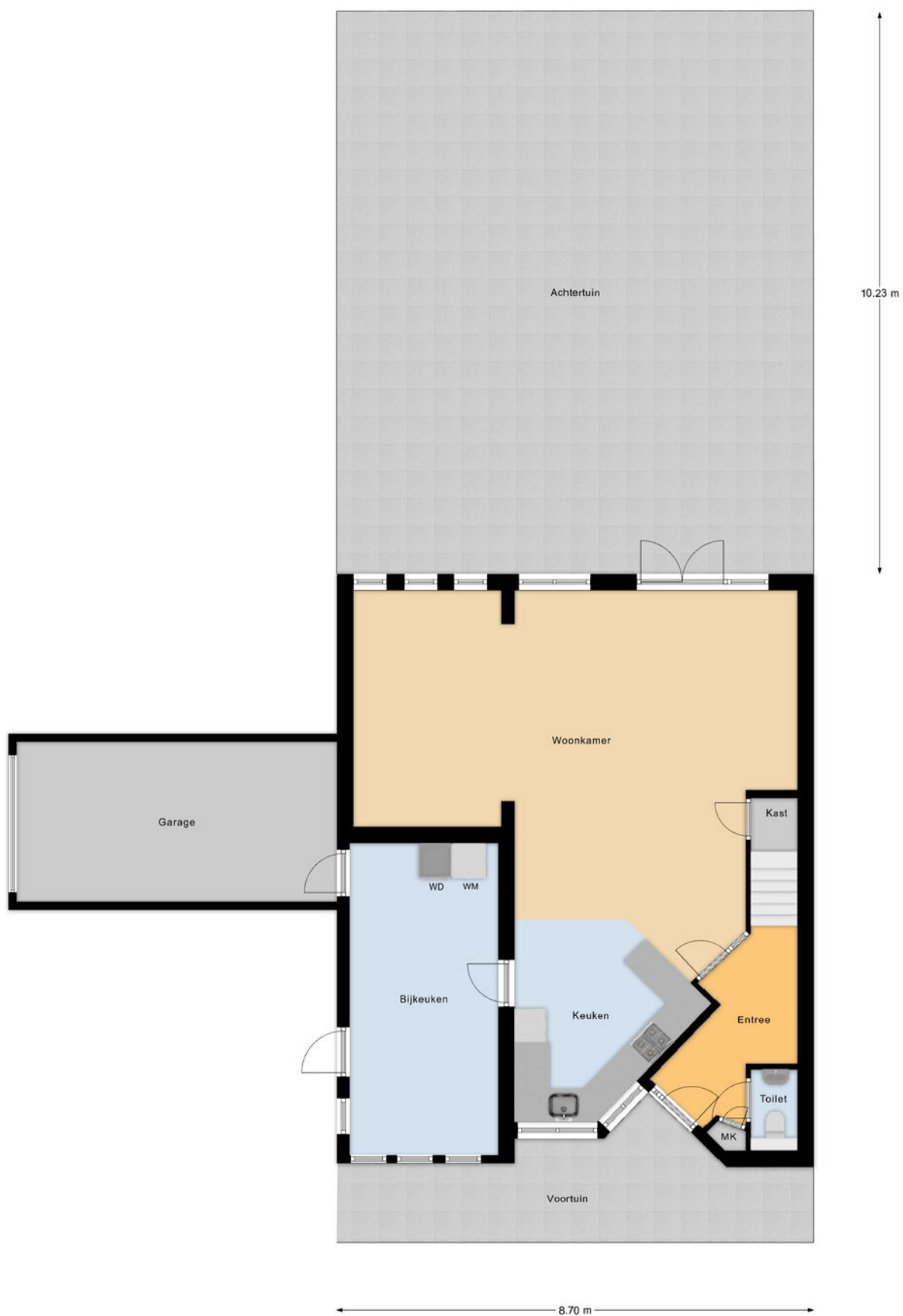
# Plattegrond



Begane Grond



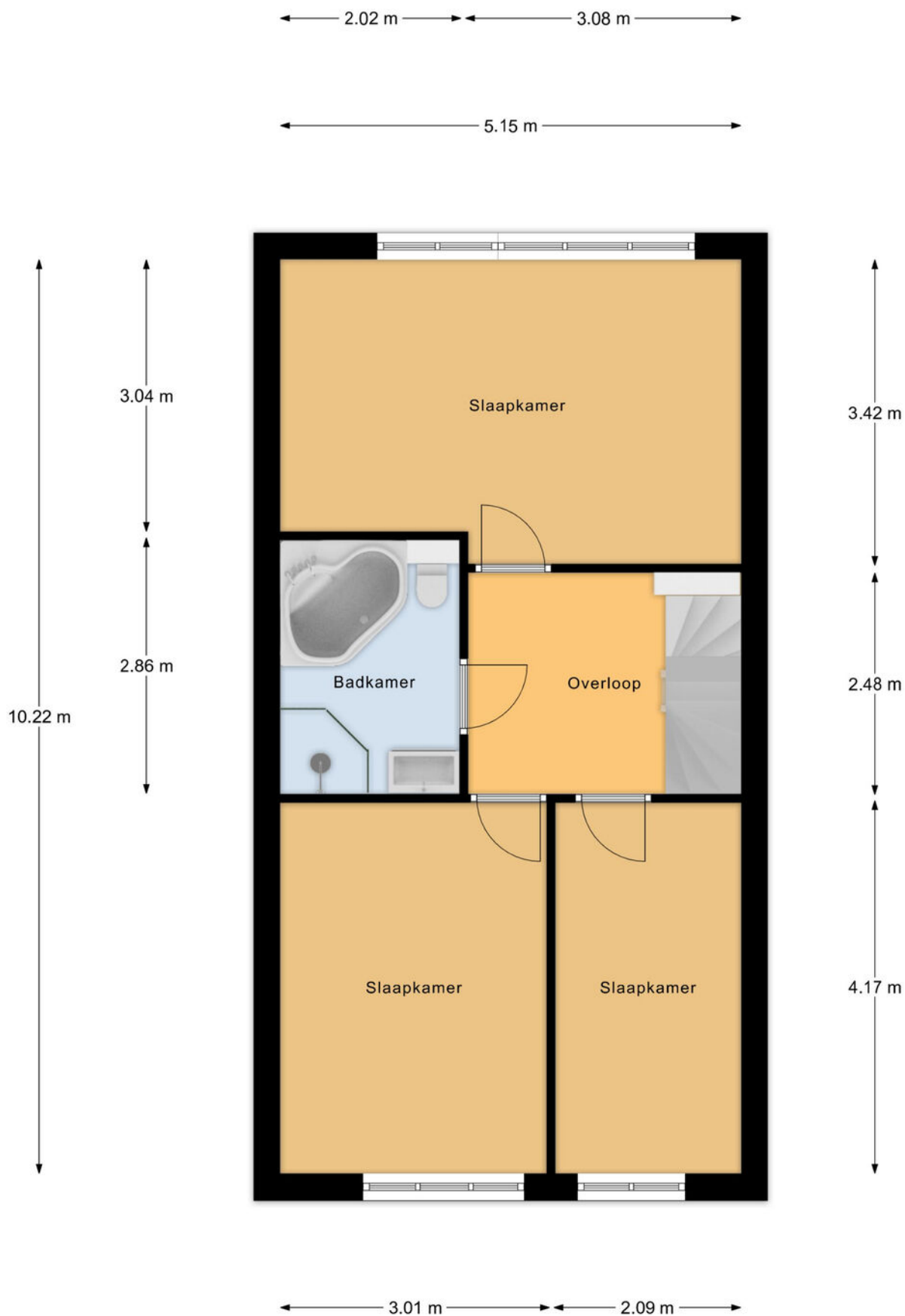
# Plattegrond



Begane Grond Tuin



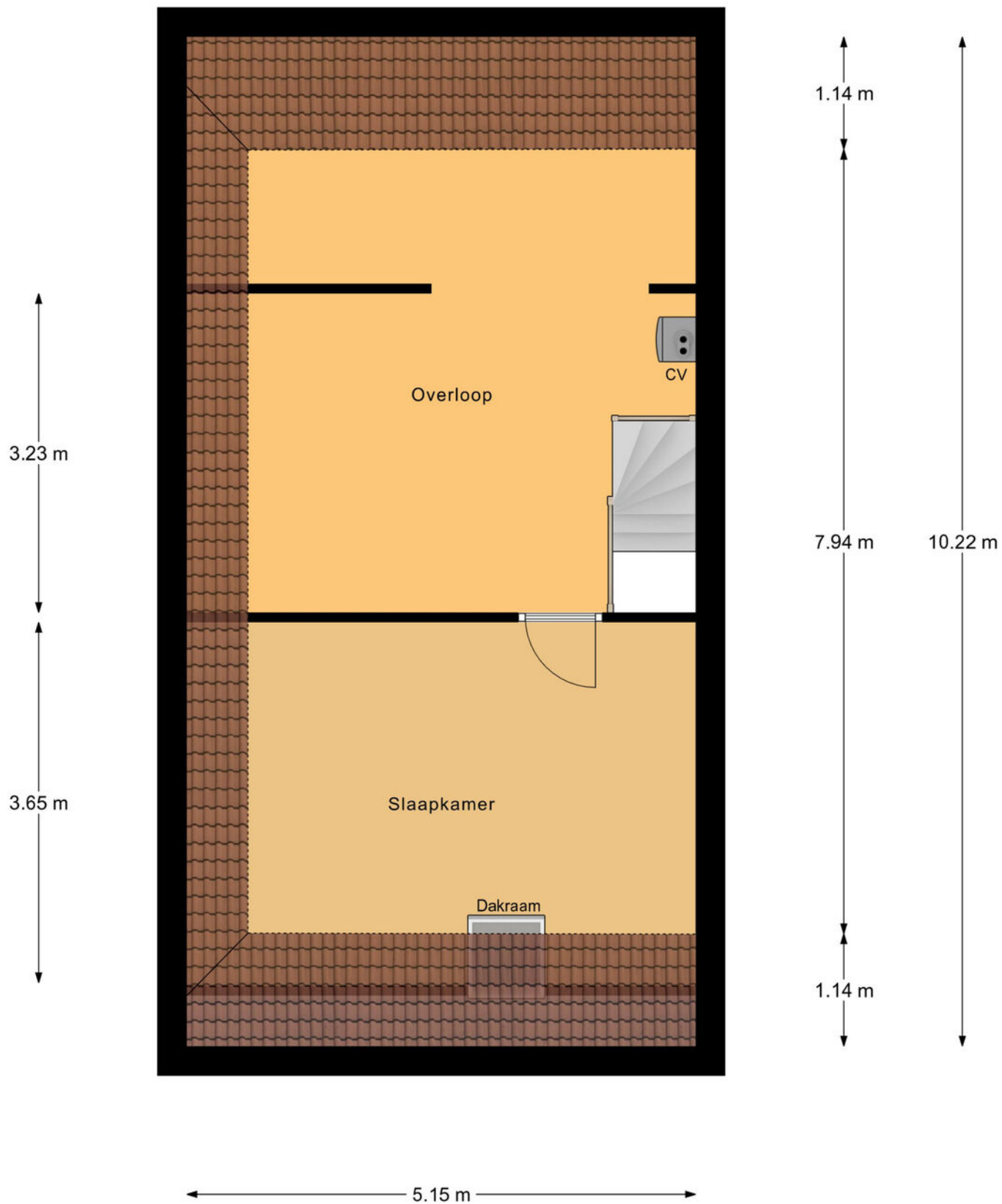
# Plattegrond



1e Verdieping



# Plattegrond



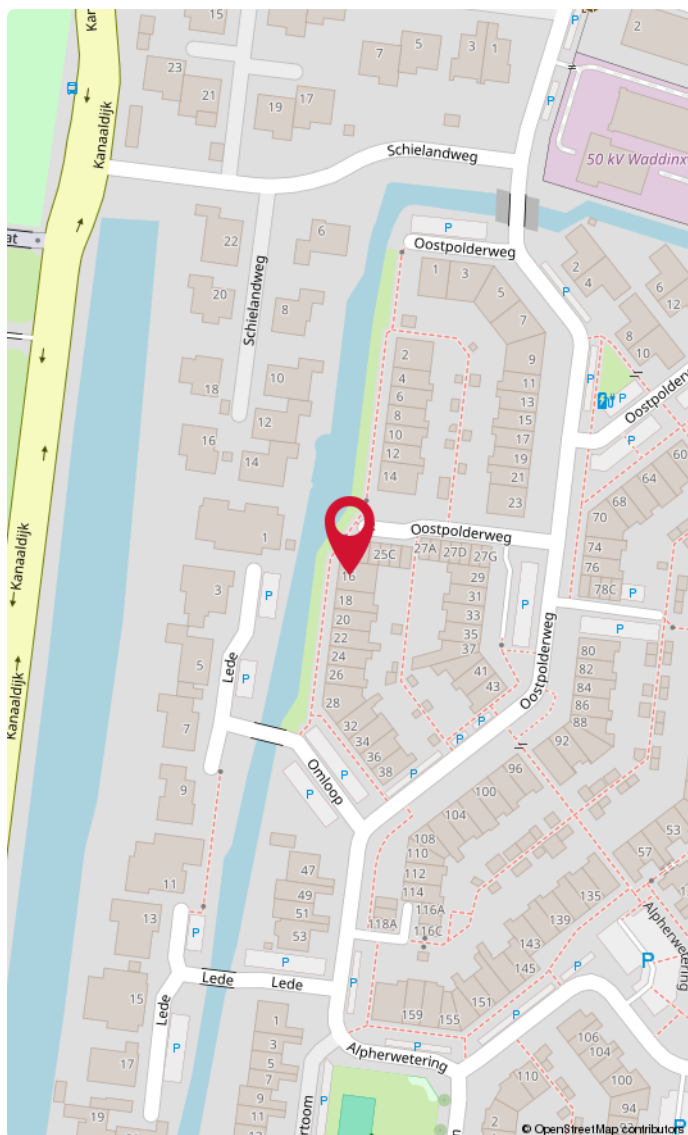
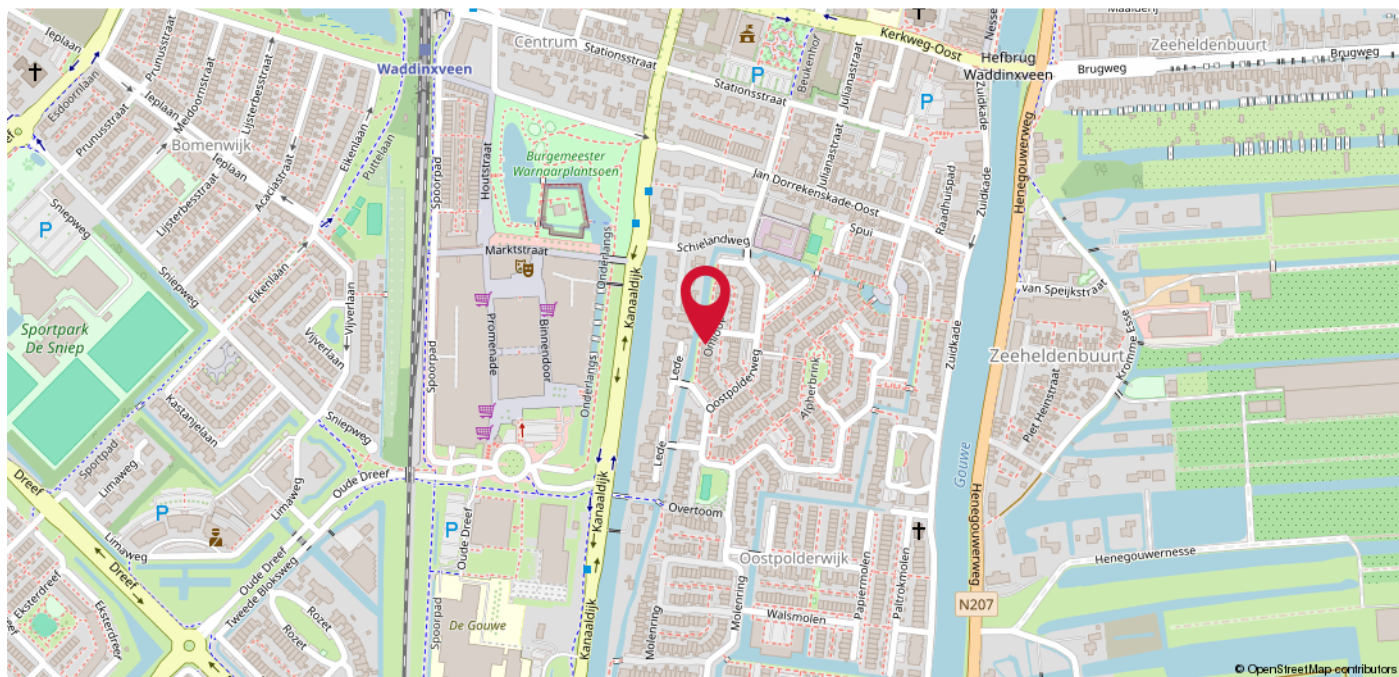
2e Verdieping







# Locatie



## Waddinxveen

Deze woning is gelegen in een rustige en groene woonomgeving. De wijk kenmerkt zich door een ruim opgezette inrichting met veel groen, waterpartijen en diverse speelvoorzieningen. In de nabije omgeving bevinden zich winkels, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer.





## 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](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/](http://www.energielabel.nl/woningen/)  
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)







Meer weten?

