

# Kapiteel 13

Waddinxveen

€ 659.000 k.k.

## Kenmerken



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



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



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



Aantal kamers  
**6**



Energielabel  
**A+++**



## Omschrijving

Bent u op zoek naar een moderne, instapklare en uitstekend onderhouden hoekwoning met verrassend veel leefruimte? Dan is Kapiteel 13 in Waddinxveen absoluut een bezichtiging waard. Deze stijlvolle woning beschikt over circa 142 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, verdeeld over drie volwaardige woonlagen, en biedt onder andere vijf slaapkamers, een luxe badkamer, een moderne keuken, een sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en een fraai aangelegde achtertuin met een vrijstaande berging. De woning is afgewerkt met hoogwaardige materialen, een rustige kleurstelling en een eigentijdse uitstraling. Dankzij de aanwezigheid van zonnepanelen, warmtepomp met top-koeling, WTW-installatie en het jonge bouwjaar profiteert u bovendien van een comfortabele, duurzame en energiezuinige woning.



Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De ontvangsthall is modern afgewerkt met een fraaie visgraat PVC-vloer in houtlook en lichte wandafwerking. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast met waterontharder, de moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de trapopgang en de woonkamer.

Zodra u de woonkamer binnenstapt, valt direct de rustige en stijlvolle afwerking op. De grote glazen achterpui met openslaande deuren betreft de fraai aangelegde achtertuin op een natuurlijke manier bij de leefruimte en zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht. De visgraat PVC-vloer in houtlook, de subtiële kleurstellingen en de warme accentwand creëren een modern interieur met veel sfeer. De royale woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel, terwijl de open verbinding met de keuken zorgt voor een prettige leefruimte waar dagelijks wonen en het ontvangen van gasten naadloos samenkomen.

Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van onder andere voorraad en huishoudelijke spullen.





Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken in een praktische parallelstelling. De mat antracietkleurige fronten in combinatie met het lichte werkblad geven de keuken een luxe uitstraling. Daarnaast beschikt de keuken over veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, oven, combi oven/magnetron, 100 graden kraan, kookplaat inductie met een geïntegreerde afzuigkap. Dankzij het grote raam aan de voorzijde profiteert de keuken van veel natuurlijk daglicht.

Via de openslaande deuren in de woonkamer bereikt u de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar worden verbonden.

De begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping zijn voorzien van PVC-vloeren.



Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en beschikt over grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht. De kamer is afgewerkt met een lichte PVC-vloer, rustige wandkleuren en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over een ruime lichtblauwe inbouwkast.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim opgezet en is momenteel ingericht als kinderkamer. De sfeervolle accentwand, de lichte vloerafwerking en de praktische indeling maken deze kamer zeer geschikt als kinder-, logeer- of slaapkamer.

De derde slaapkamer is momenteel ingericht als werkkamer en leent zich uitstekend als thuiswerkplek, kinderkamer of logeerkamer.

De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd met grote witte wandtegels, donkergrijze vloertegels en een fraai houtlook wastafelmeubel met opzetwastafel. Verder beschikt de badkamer over een ligbad onder het raam, een royale inloopdouche met een glazen industriële scheidingswand en regendouche, en een designradiator. Dankzij het aanwezige raam profiteert u bovendien van natuurlijke ventilatie en daglicht.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate toiletruimte, uitgevoerd in dezelfde moderne stijl als de badkamer.







Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Ook deze woonlaag is optimaal benut en biedt verrassend veel extra leefruimte.

Op de overloop bevindt zich een ruime technische-/bergruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier bevindt zich ook de warmtepomp (300 liter), WTW-installatie en de omvormer voor de zonnepanelen. Tevens is hier een voorbereiding voor een wastafel met water aansluiting en afvoer. Daarnaast is hier volop bergruimte aanwezig voor huishoudelijke spullen en seizoensopslag.

Verder beschikt deze verdieping over twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. Hierdoor is extra vloeroppervlakte gecreëerd en profiteren de kamers van veel natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel. De eerste slaapkamer is momenteel ingericht als slaapkamer met een werkplek en biedt dankzij de hoge nok en de dakkapel volop mogelijkheden als slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. De tweede slaapkamer is eveneens ruim van formaat en beschikt eveneens over een dakkapel. Momenteel is deze ruimte in gebruik als berging, maar zij is uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer, hobbyruimte of werkkamer.



#### Tuin:

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fraaie combinatie van groen en onderhoudsvriendelijke bestrating. Direct achter de woning bevindt zich een royaal terras met grote keramische tegels. Verderop in de tuin is een tweede, verhoogd terras gerealiseerd waar u heerlijk kunt genieten van een diner of een kop koffie in de buitenlucht.

De gazonpartij, gemetselde klinkerpaden, volwassen hagen en diverse vaste beplanting zorgen voor een groene, verzorgde en privacy rijke buitenruimte. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinmeubilair en gereedschap. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.

#### Bijzonderheden:

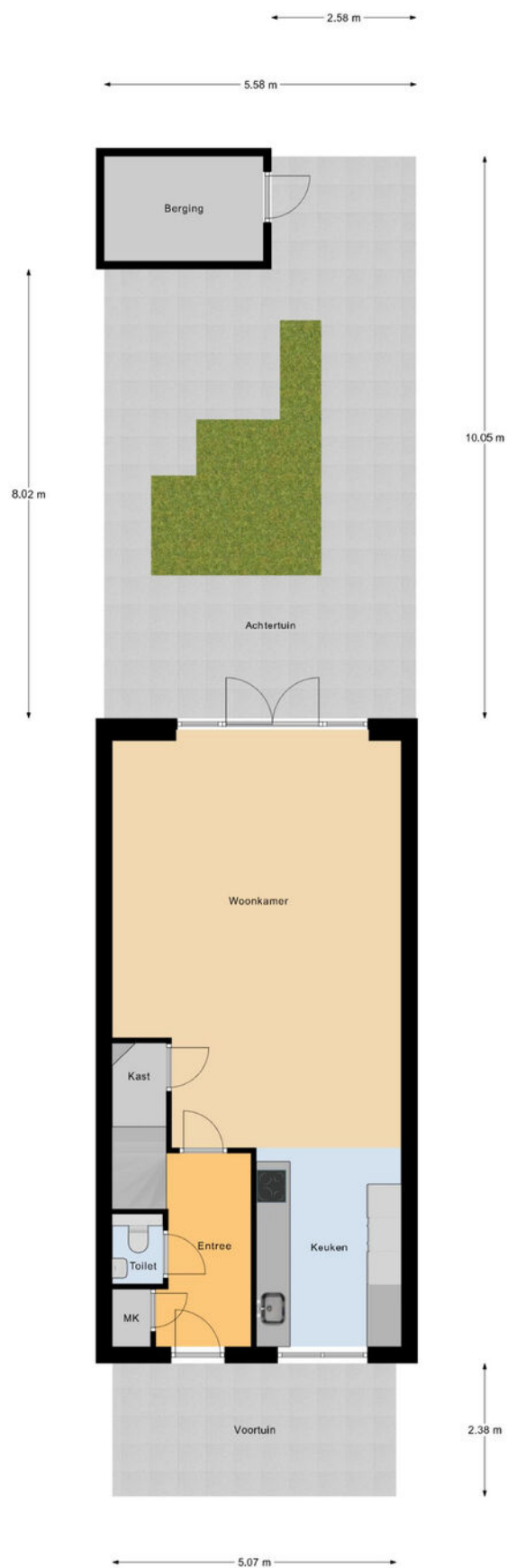
- Instapklare moderne eindwoning met circa 142 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Royale uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin
- Moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Vijf volwaardige slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Voorzien van 18 zonnepanelen, energielabel A+++
- De woning is voorzien van warmtepomp en vloerverwarming met top-koeling
- De gehele woning is voorzien van horren
- De slaapkamer aan de voorzijde op de eerste verdieping is voorzien van een elektrisch rolluik
- Gelegen in een jonge en kindvriendelijke woonwijk nabij





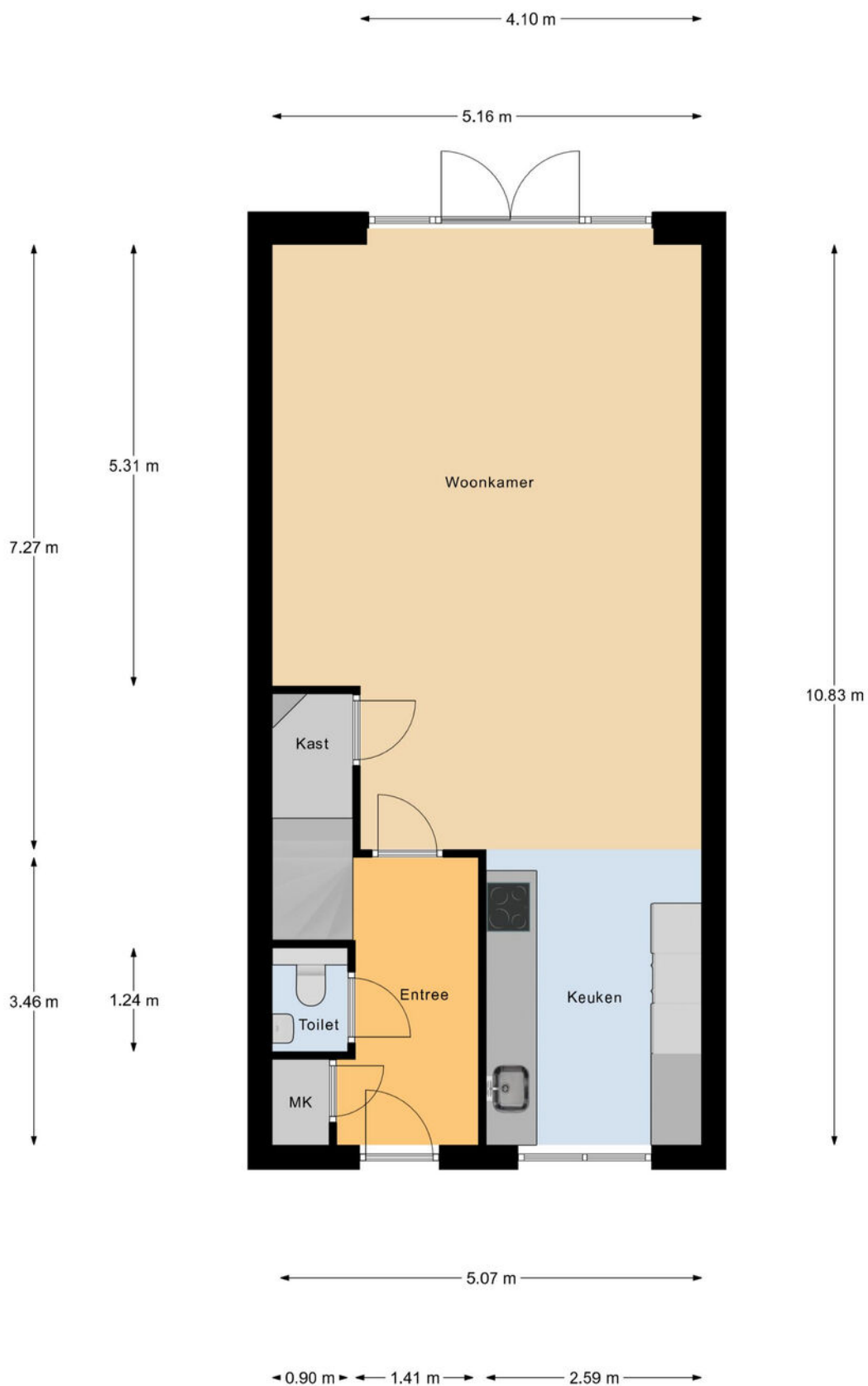


# Plattegrond



Begane Grond Tuin

# Plattegrond



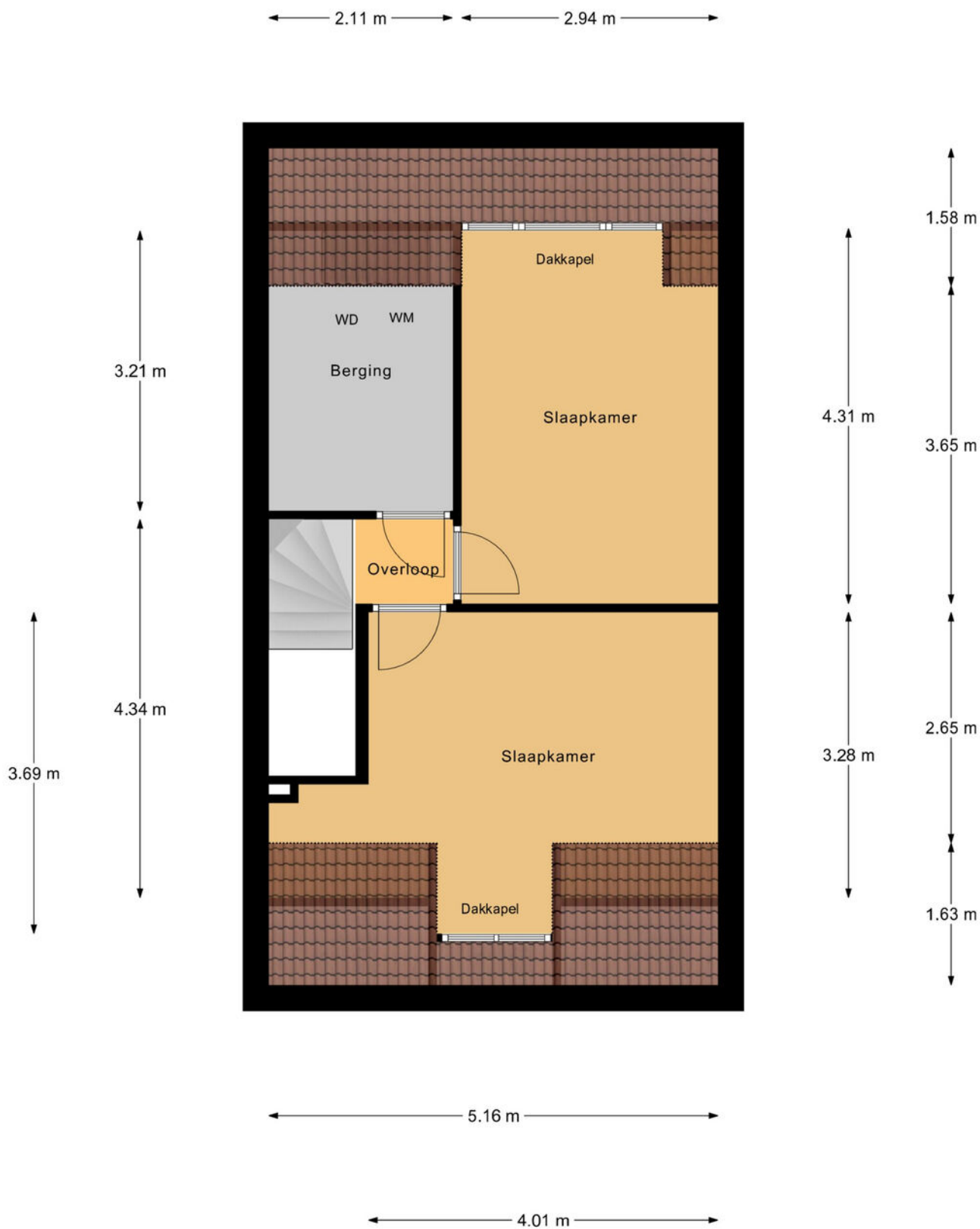
Begane Grond

# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond

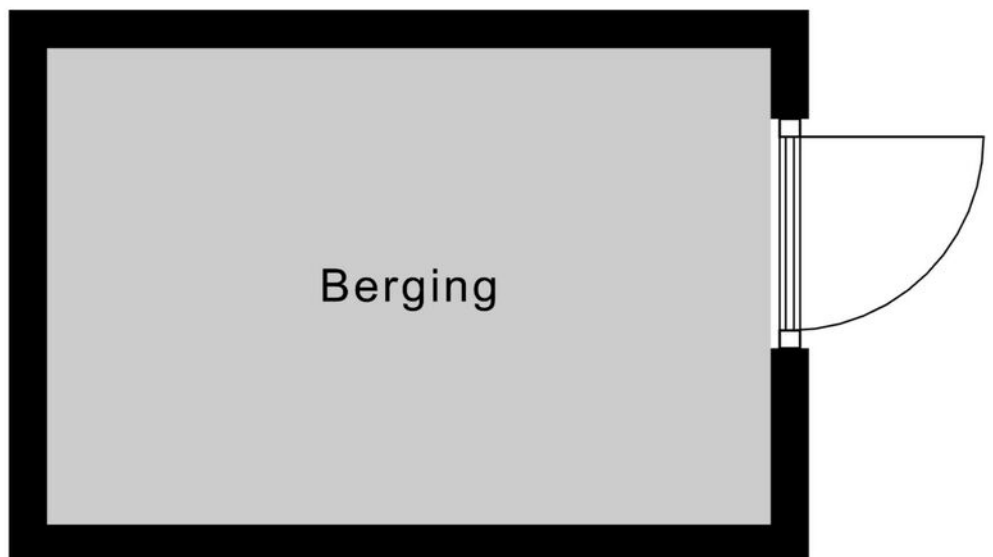


2e Verdieping

## › Plattegrond

← 2.84 m →

↑  
1.87 m  
↓



Berging

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kapiteel 13



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

E

3563

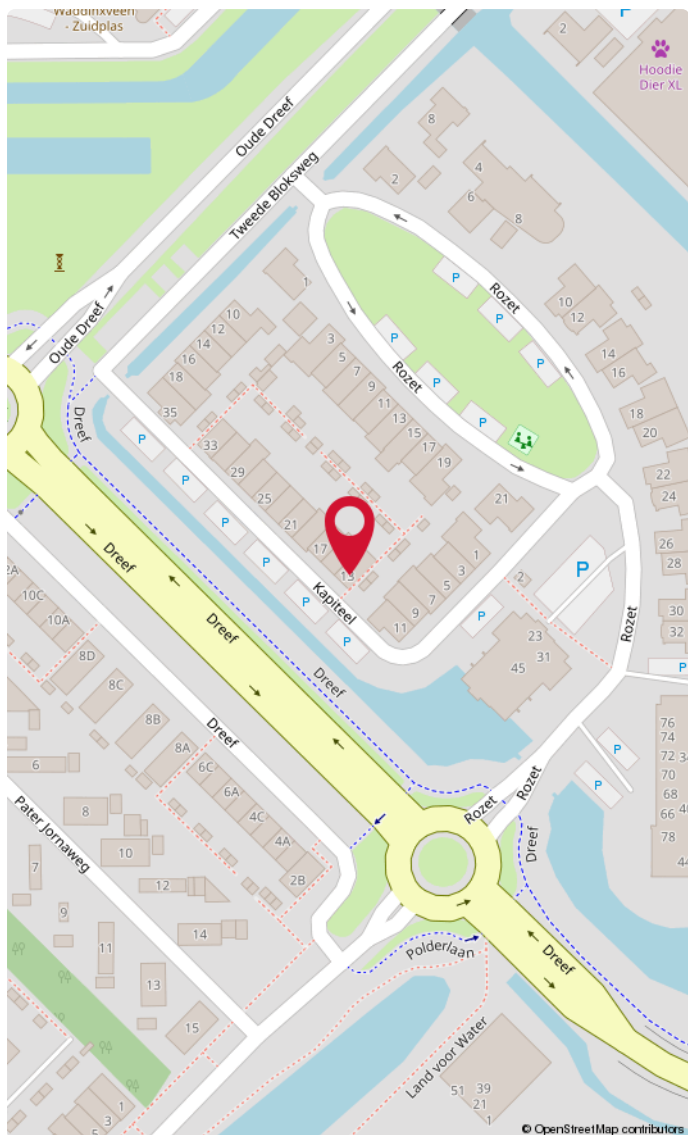
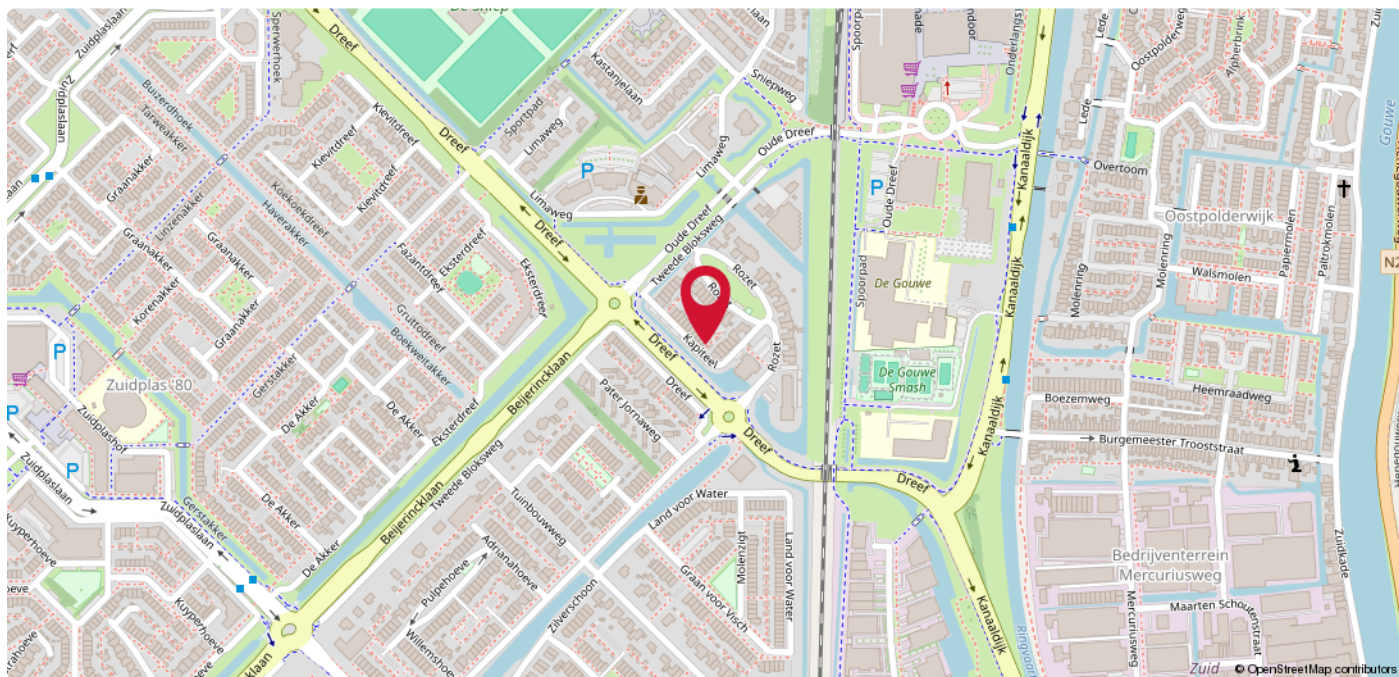
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



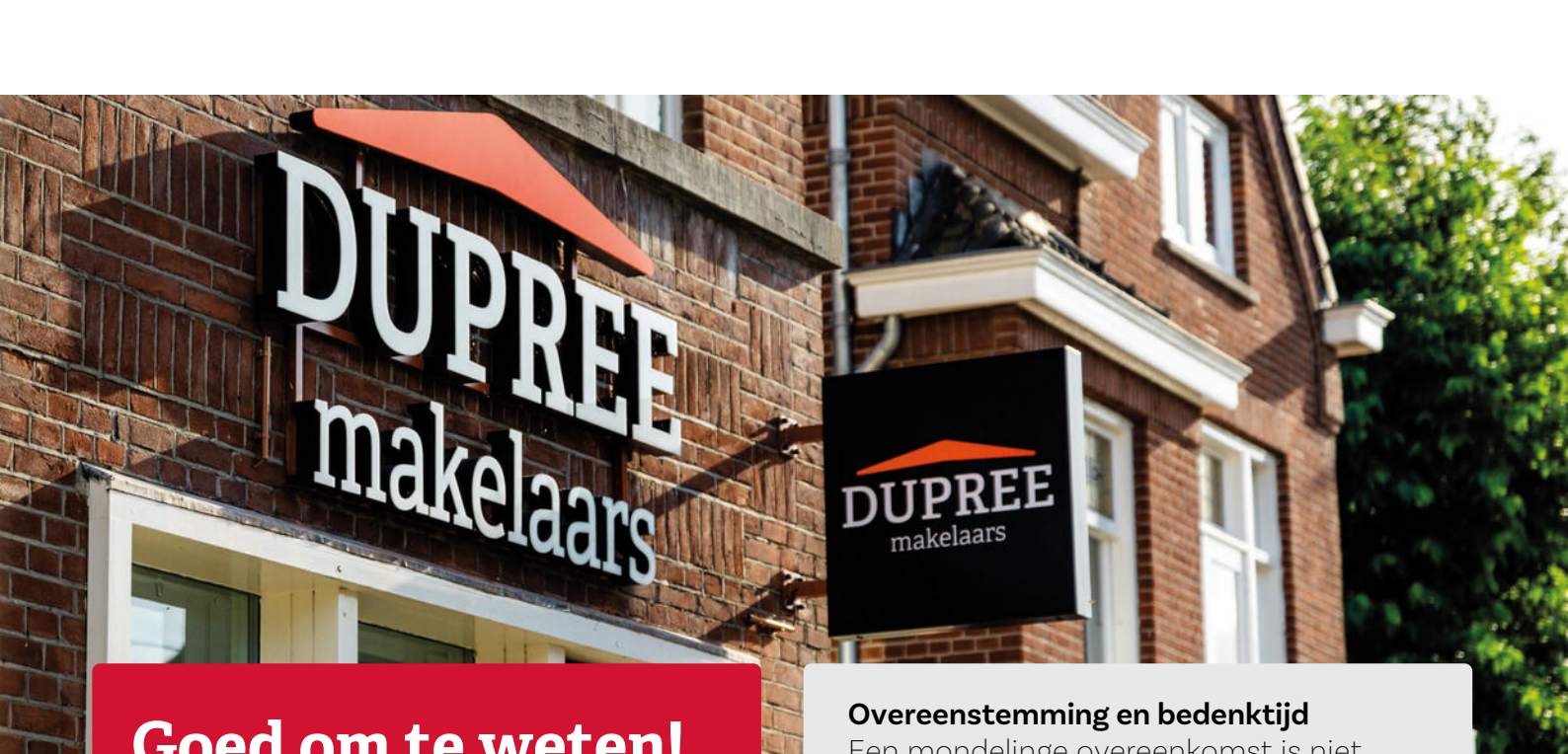
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## Locatie



## Waddinxveen

Deze woning is gelegen in een populaire en kindvriendelijke woonwijk in Waddinxveen. De wijk staat bekend om haar rustige karakter, ruime opzet en vele groen- en speelvoorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, winkels, sportverenigingen en openbaar vervoer.

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 in the background on the right.

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](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?

