

Justus van Effenlaan 40

Waddinxveen

€ 299.500 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
74 m²



Perceeloppervlakte
-



Inhoud
229 m³



Aantal kamers
3



Energielabel
F



Omschrijving

Wilt u wonen in een verzorgd appartement met volop licht, twee balkons en alle voorzieningen binnen handbereik?

Dan is dit goed onderhouden 3-kamerappartement van circa 74 m² aan de Justus van Effenlaan 40 in Waddinxveen absoluut een bezichtiging waard. De woning beschikt over een royale en lichte woonkamer, een moderne keuken, twee slaapkamers, een eigentijdse badkamer, een separaat toilet, twee balkons en een ruime berging op de begane grond. Dankzij de grote raampartijen geniet u van veel natuurlijk daglicht en een fraai uitzicht over de groene omgeving. De verzorgde afwerking, praktische indeling en twee fijne buitenruimtes maken dit appartement direct instapklaar en geschikt voor een brede doelgroep.

Bijzonderheden:

- Royale woonkamer met grote raampartijen;
- Moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Twee balkons met vrij uitzicht;
- Bijdrage actieve VvE € 237,00, voorschot stookkosten € 105,00 per maand;
- Instapklaar en verzorgd afgewerkt met kunststof kozijnen en dubbel glas.

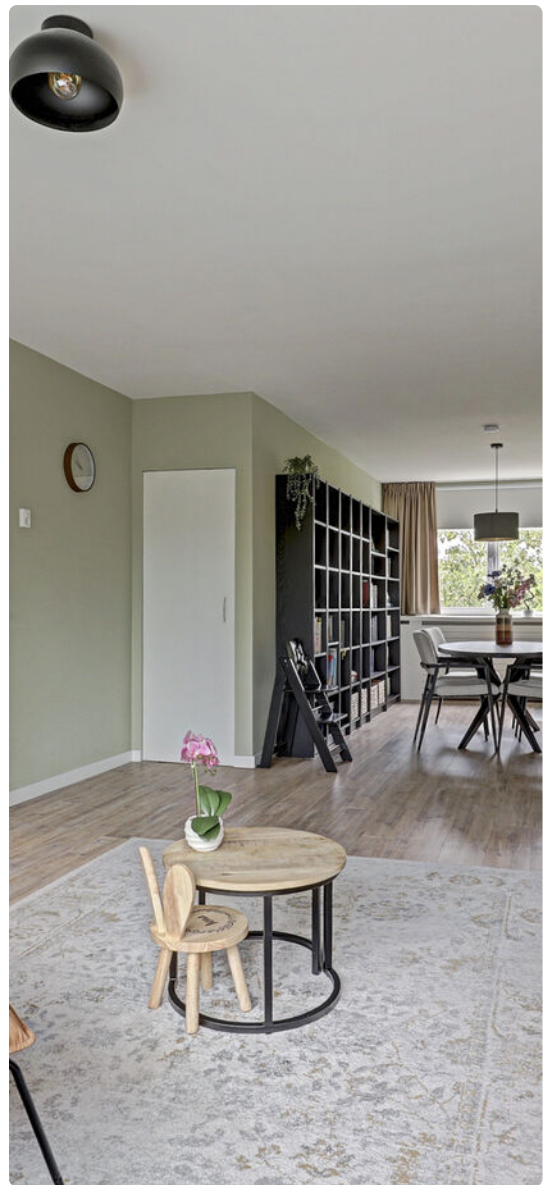


Appartement:

De ruime hal vormt het centrale punt van de woning en biedt toegang tot vrijwel alle vertrekken. Hier bevinden zich tevens een praktische garderoberuimte en een vaste bergkast.

De woonkamer is royaal van opzet en biedt volop mogelijkheden voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. De grote raampartijen over de volledige breedte zorgen voor een prettige lichtinval en een fraai uitzicht op het groen rondom het complex. Vanuit de woonkamer is het zonnige balkon bereikbaar, waar u in alle rust kunt genieten van de buitenlucht en het vrije uitzicht.

Aangrenzend bevindt zich de moderne, gesloten keuken. Deze is uitgevoerd in een strakke, lichte kleurstelling en voorzien van veel kastruimte en een donker werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Aan het einde van de keuken bevindt zich een deur naar het tweede balkon, waardoor u ook hier een fijne buitenruimte tot uw beschikking heeft.









Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Dankzij het grote raam is ook deze kamer heerlijk licht. De tweede slaapkamer is eveneens ruim en daardoor uitstekend geschikt als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. In deze kamer bevindt zich tevens een praktische vaste kast met mogelijkheid voor bijvoorbeeld het aansluiten van de droger.

De badkamer is modern afgewerkt met lichte wandtegels en donkere vloertegels en beschikt over een ruime inloopdouche met glazen douchewand en een stijlvol wastafelmeubel met spiegel. Het separate toilet is vanuit de hal bereikbaar en zorgt voor extra comfort.

Balkon:

Het appartement beschikt over maar liefst twee balkons. Het ruime balkon aan de woonkamer biedt een fijne plek om buiten te zitten met uitzicht op de groene omgeving en de singel. Het tweede balkon, bereikbaar vanuit de keuken, is ideaal voor een kop koffie in de ochtend of als praktische extra buitenruimte. Dankzij de ligging op de bovenste woonlaag geniet u hier van veel privacy en een vrij uitzicht.

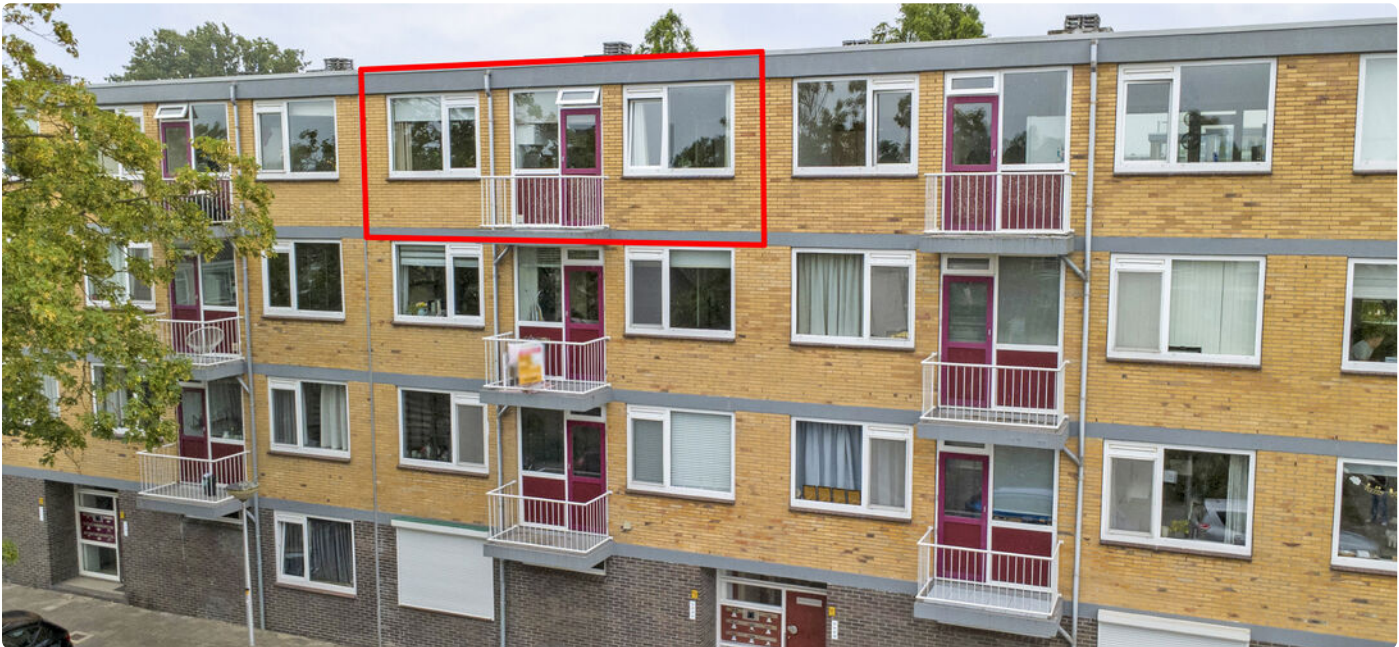
Berging:

Op de begane grond beschikt de woning over een ruime, afsluitbare berging. Deze biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van seizoensspullen en andere eigendommen.









Plattegrond

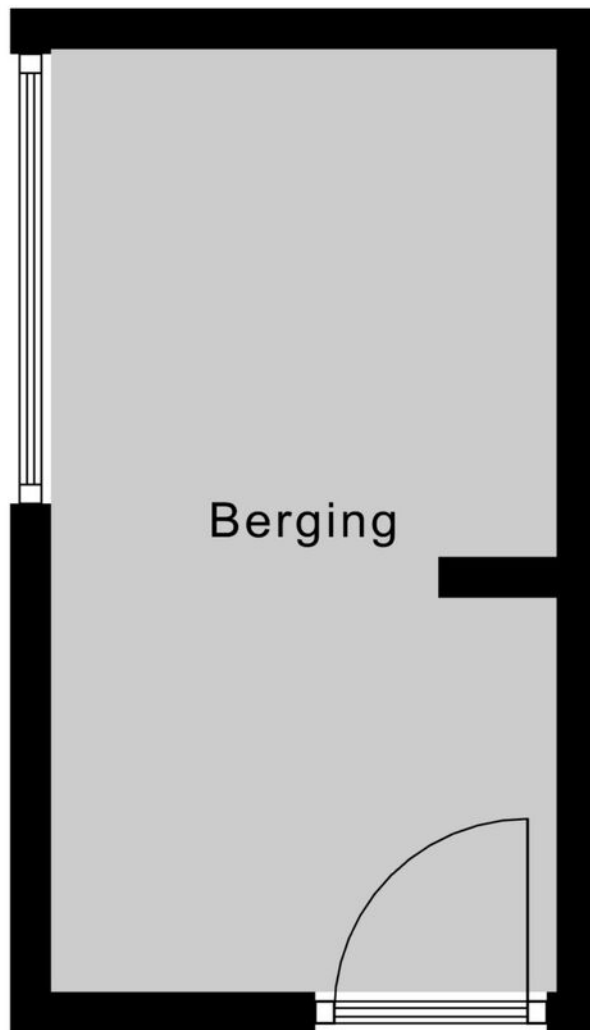


Appartement

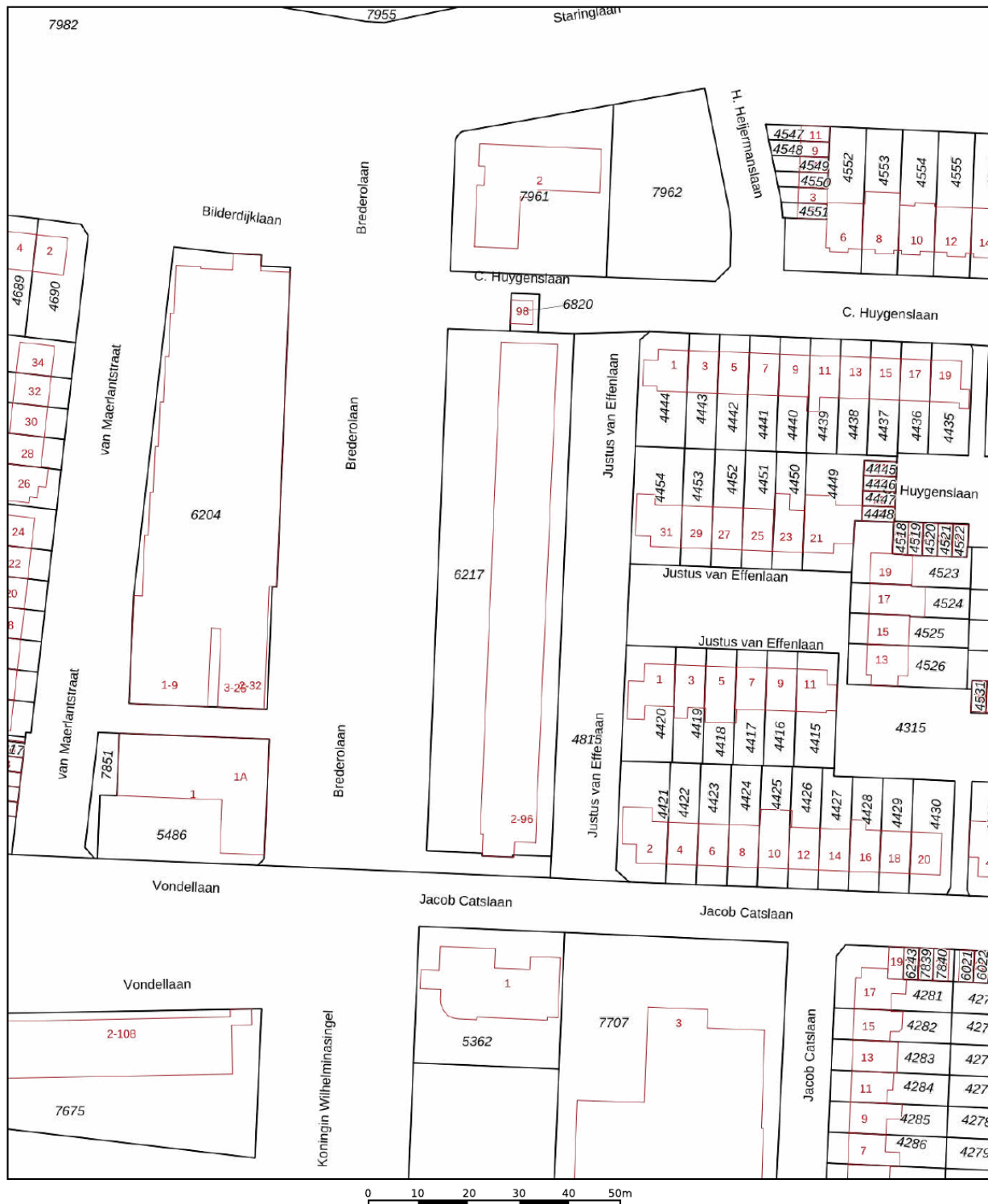
Plattegrond

1.86 m

3.46 m



Berging



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Waddinxveen

Sectie B

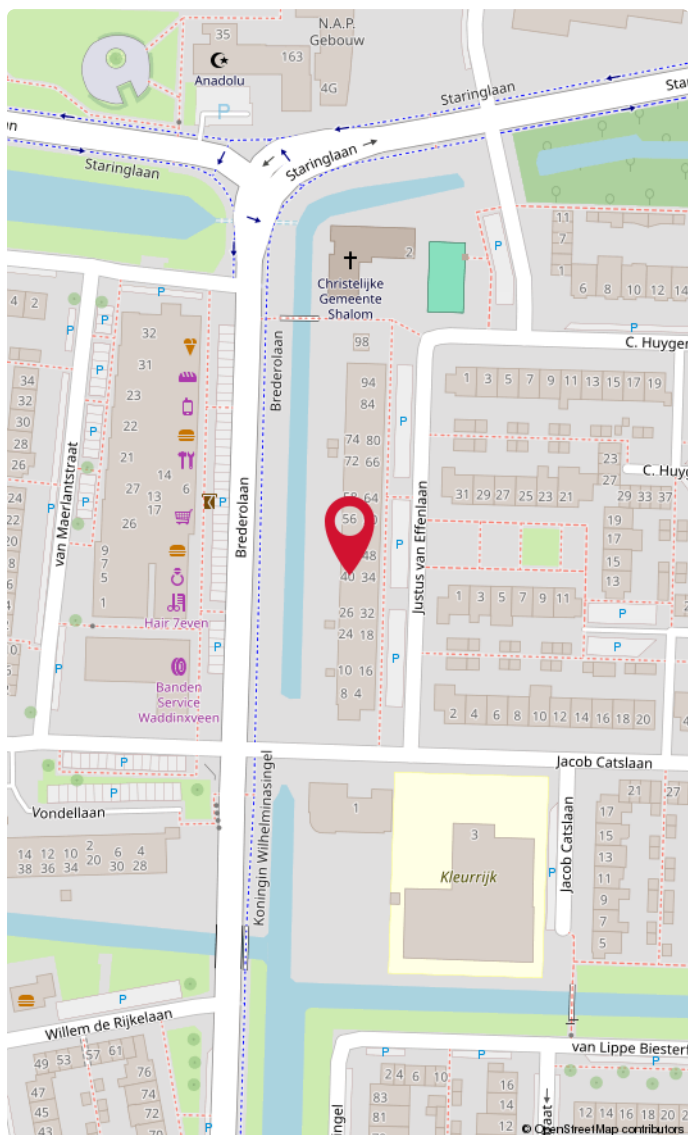
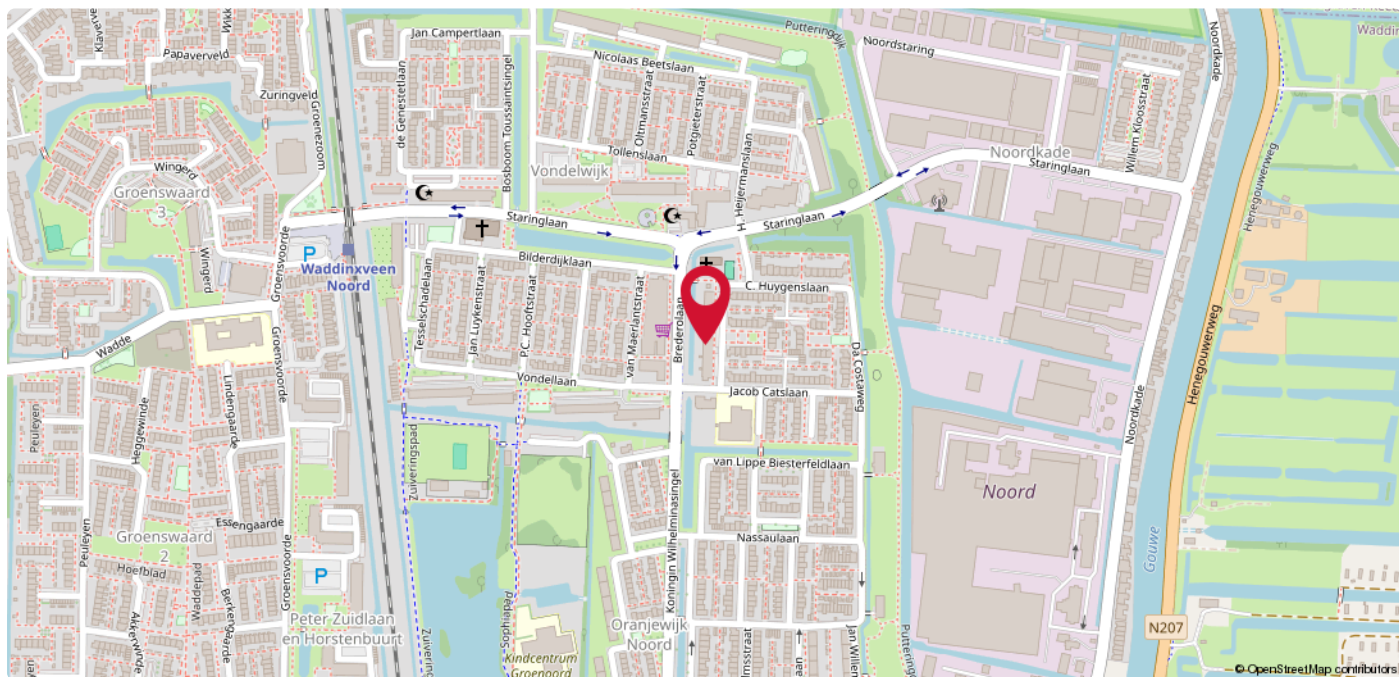
Perceel 6217

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Waddinxveen

De woning is gelegen in een rustige en groene woonomgeving in Waddinxveen, met diverse voorzieningen binnen handbereik. In de nabije omgeving bevinden zich winkels, scholen, sportvoorzieningen en speelgelegenheden. Ook het centrum van Waddinxveen en winkelcentrum Gouweplein zijn eenvoudig bereikbaar.

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 above the text. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible in the background on the right.

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?

