

Alpherwetering 135

Waddinxveen

€ 489.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
144 m²



Perceeloppervlakte
155 m²



Inhoud
478 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
B



Omschrijving

Bent u op zoek naar een ruime, instapklare gezinswoning waar comfort, sfeer en praktische leefruimte perfect samenkomen? Dan is deze verrassend royale tussenwoning aan de Alpherwetering 135 in Waddinxveen zeker een bezichtiging waard. Met circa 144 m² woonoppervlakte, vijf volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer, een sfeervolle woonkamer met pelletkachel, airconditioning en een verzorgde achtertuin met een multifunctioneel houten bijgebouw biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen. Tevens heeft deze woning de mogelijkheid om een separate garage erbij te kopen! De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en heeft een eigentijdse uitstraling. De combinatie van warme houtlook vloeren, stijlvolle grijstinten, moderne afwerkingen en veel lichtinval zorgt voor een aangename sfeer. De onderhoudsvriendelijke achtertuin met een royaal houten bijgebouw biedt volop mogelijkheden als hobbyruimte, kantoor aan huis, speelruimte of extra berging. Daarnaast beschikt de woning over een separate stenen garage, ideaal voor het stallen van een auto of als extra opslagruimte.



Begane grond:

Vanuit de hal komt u in de verrassend ruime leefruimte. Direct valt de warme uitstraling op dankzij de doorlopende houtlook vloer, de strak afgewerkte wanden in zachte grijs tinten en de royale lichtinval aan zowel de voor- als achterzijde van de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken. Deze is uitgevoerd in een landelijke stijl met grijs geschilderde fronten, houten werkbladen en een lichte tegelachterwand met siertmotief. De keuken beschikt over veel werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. De brede erker aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval en een vrij uitzicht over de straat.

Aansluitend bevindt zich de royale eetkamer waar met gemak een grote eettafel geplaatst kan worden. Deze ruimte vormt een mooie verbinding tussen de keuken en woonkamer en is uitermate geschikt voor gezellige diners of lange avonden met familie en vrienden.

De woonkamer aan de achterzijde biedt volop ruimte voor een royale zithoek. De donkere natuurstenen accentwand vormt een stijlvol geheel met de lichte wanden en geeft de ruimte een luxe uitstraling. De moderne pellet kachel zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden, terwijl de aanwezige airconditioning aangename verkoeling biedt in de zomer. Dankzij de grote schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin en profiteert u van veel natuurlijk daglicht.







Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de moderne badkamer.

De royale ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beslaat vrijwel de volledige breedte van de woning. Dankzij de grote raampartijen is deze kamer heerlijk licht en is er voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en grote kledingkasten.

Aan de voorzijde bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers die uitstekend geschikt zijn als kinder-, werk- of logeerkamer.

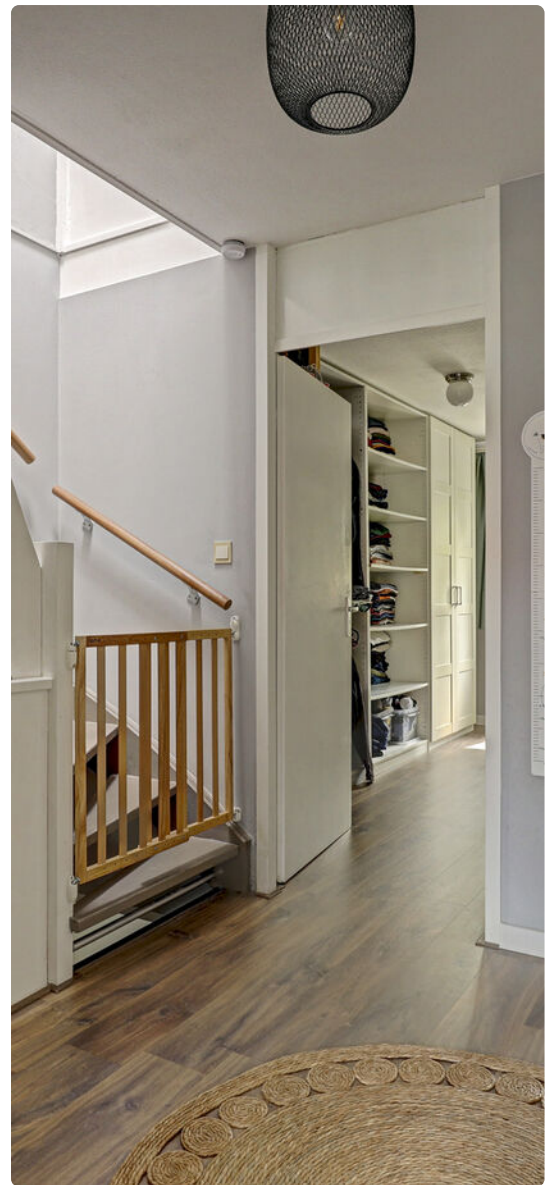
De badkamer is modern uitgevoerd en afgewerkt met grote marmerlook wandtegels en een stijlvolle tegelvloer. De ruimte beschikt over een vrijstaand ligbad, een ruime douche met glazen wand en regendouche, een tweede toilet en een modern wastafelmeubel met houtlook accenten.

Tweede verdieping:

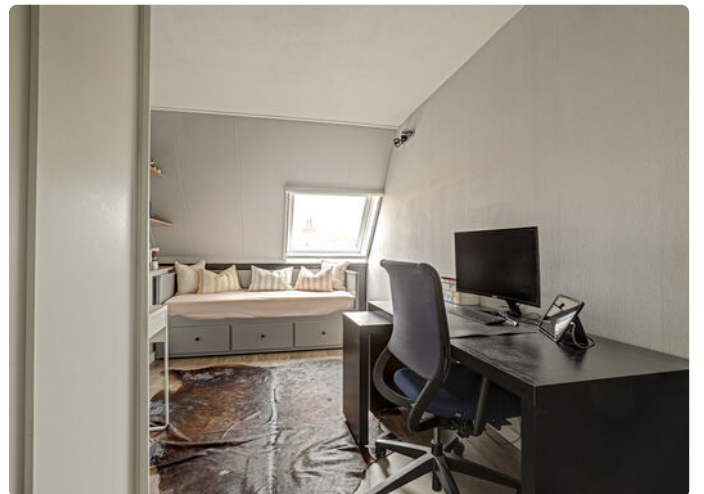
Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, tevens staat hier ook een kast met een wastafel. Dankzij de dakramen is ook deze verdieping aangenaam licht.

Daarnaast beschikt deze verdieping over twee ruime slaapkamers met veel vloeroppervlakte en praktische bergruimte achter de knieschotten. Ook deze kamers zijn voorzien van een dakraam en is uitstekend geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Aan weerszijden van de verdieping is extra bergruimte aanwezig achter de knieschotten, ideaal voor het









Tuin:

De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin is volledig bestraat met grote moderne terrastegels en biedt volop ruimte voor meerdere zitplekken. Door de royale diepte is er altijd een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

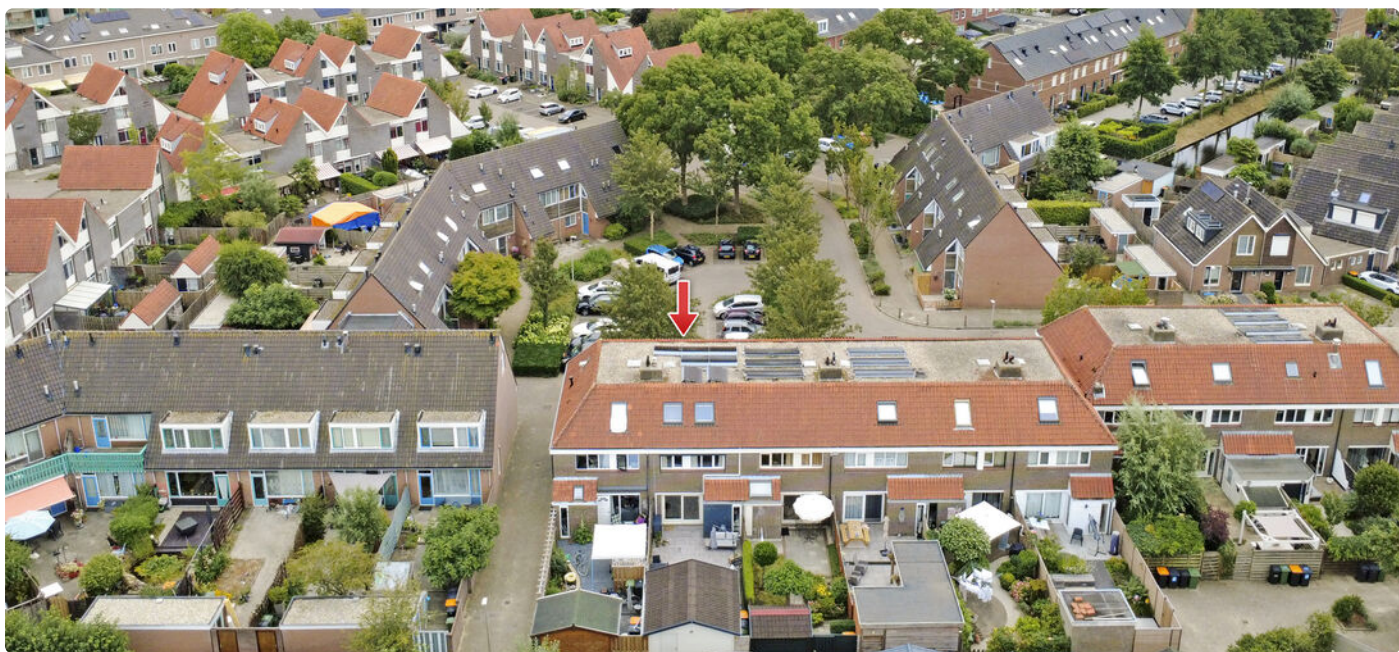
Achter in de tuin staat een royaal houten bijgebouw met een karakteristieke uitstraling. Dankzij de hoge nok en de praktische indeling is deze ruimte multifunctioneel te gebruiken. Momenteel is het ingericht als speel- en hobbyruimte, maar ook een kantoor aan huis, fitnessruimte of atelier behoort tot de mogelijkheden. Via de dubbele deuren is het gebouw eenvoudig toegankelijk.

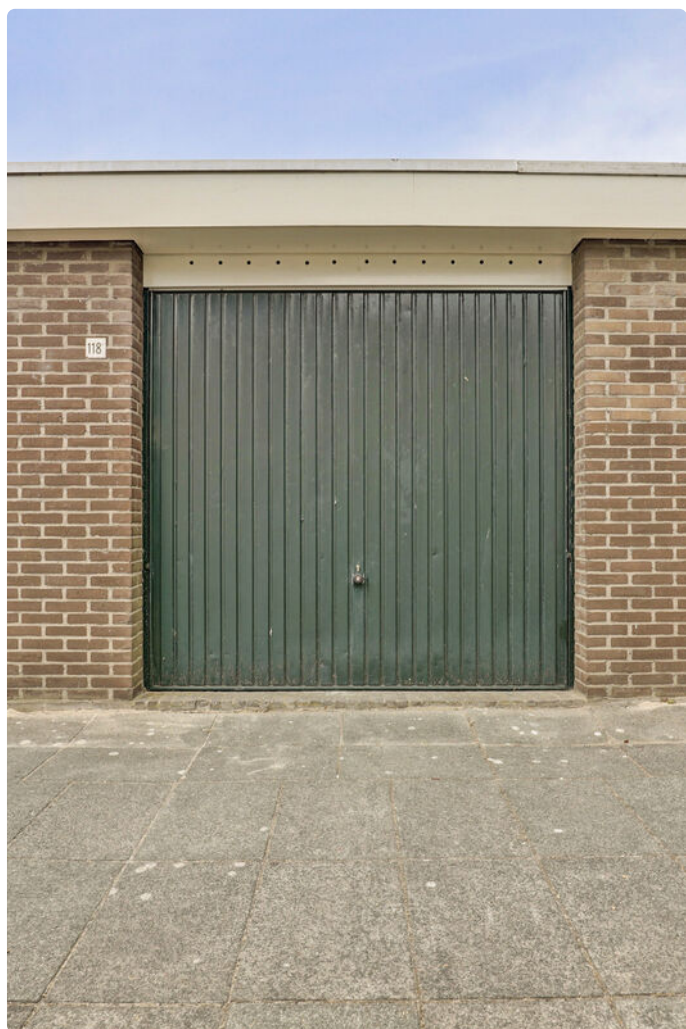
Daarnaast beschikt de woning over een separate stenen garage van circa 17 m², gelegen in het nabijgelegen garageblok. Ideaal voor het stallen van een auto, motor of fietsen, of als extra opslagruimte. Deze garage wordt separaat aangeboden!

Bijzonderheden

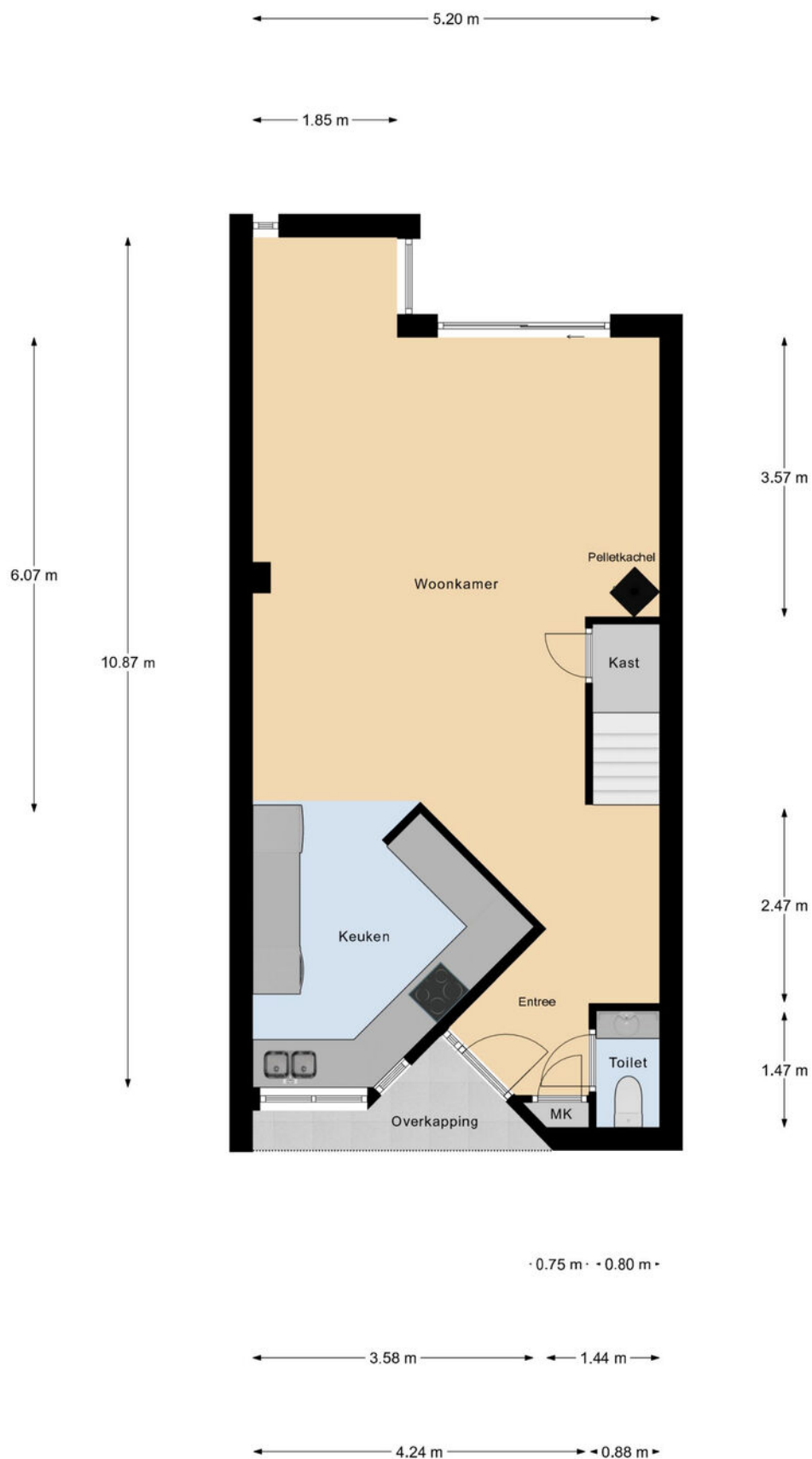
- Circa 144 m² woonoppervlakte
- Separate stenen garage van circa 17 m², vraagprijs € 40.000.00 k.k.
- Ruime slaapkamers
- Moderne badkamer met vrijstaand ligbad en inloofdouche
- Royale woonkamer met pellet kachel
- 11 zonnepanelen
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving





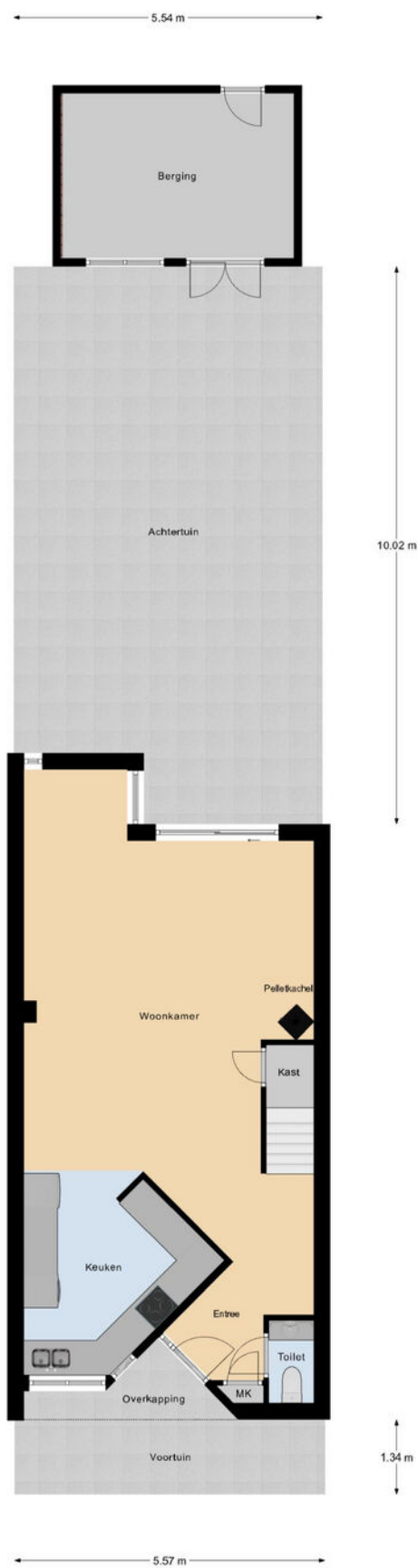


Plattegrond



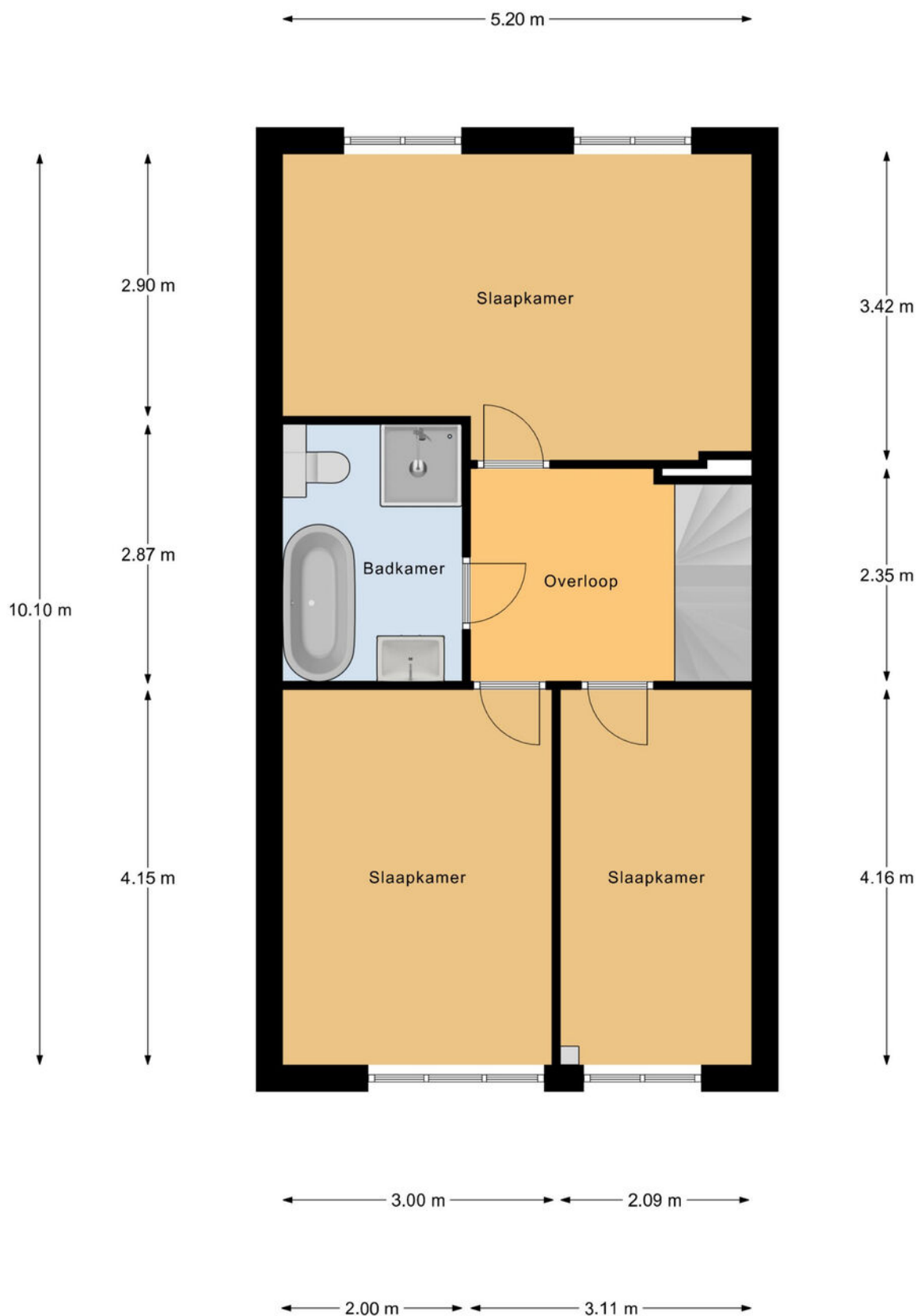
Begane Grond

Plattegrond



Begane Grond Tuin

Plattegrond



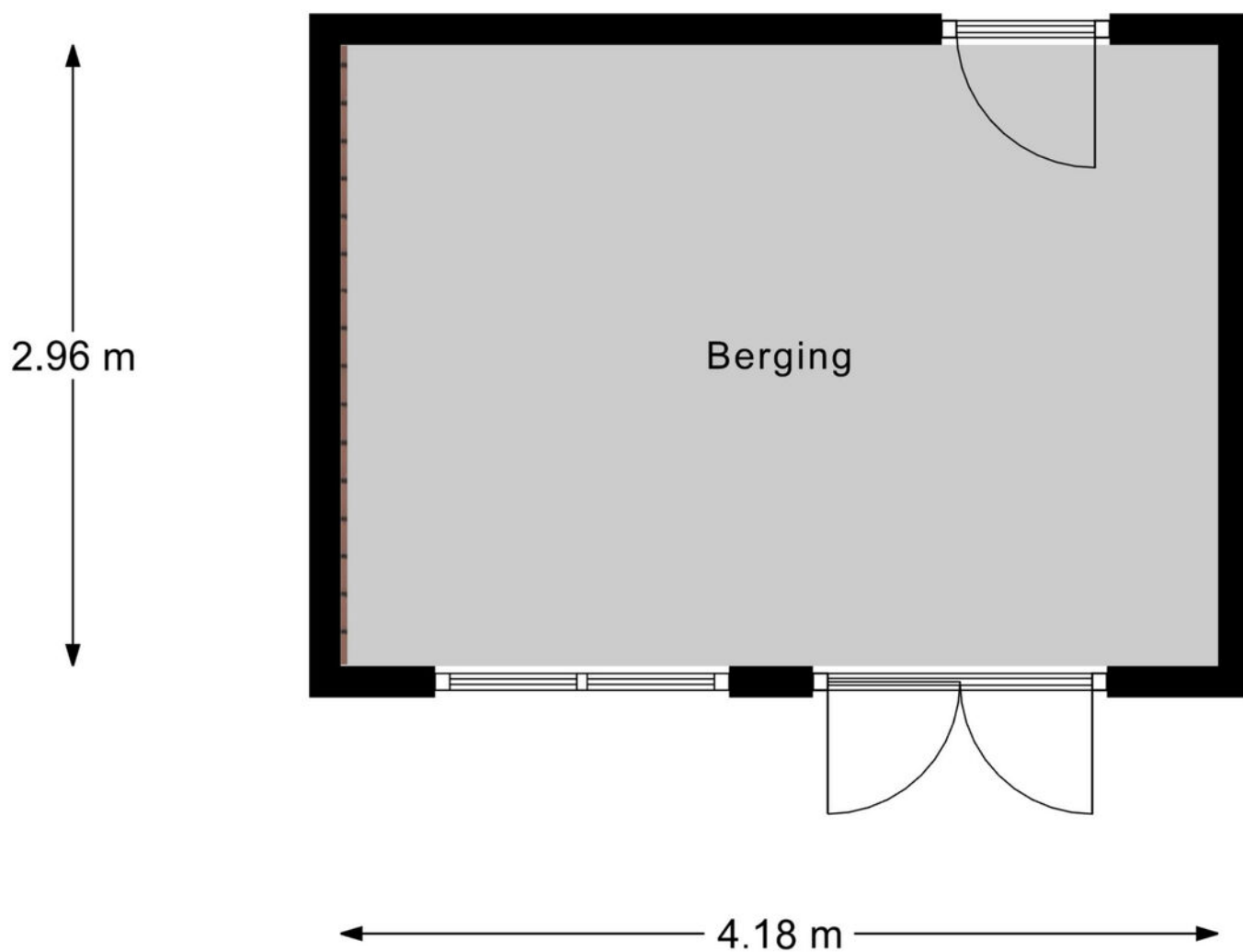
1e Verdieping

Plattegrond



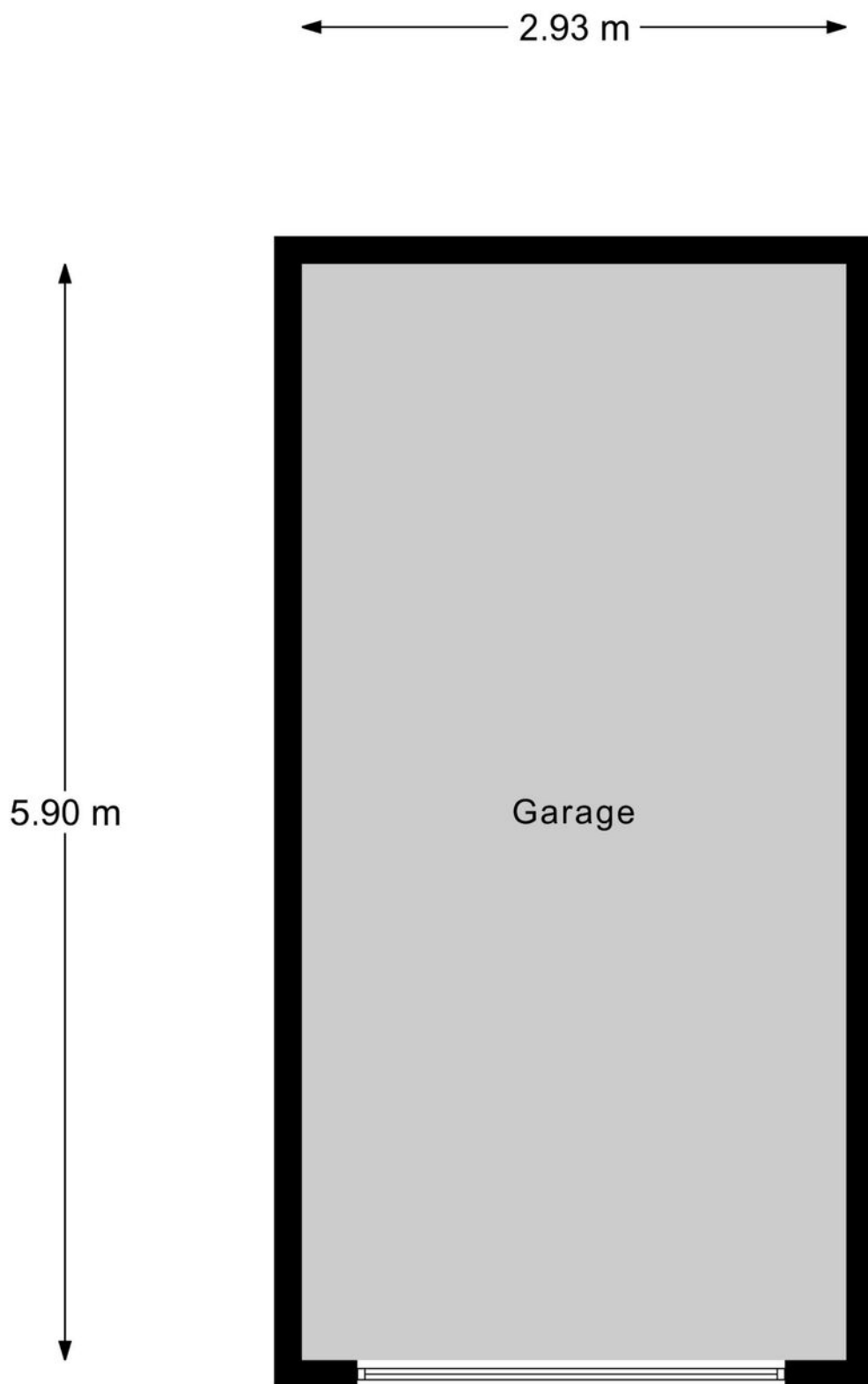
2e Verdieping

Plattegrond



Berging

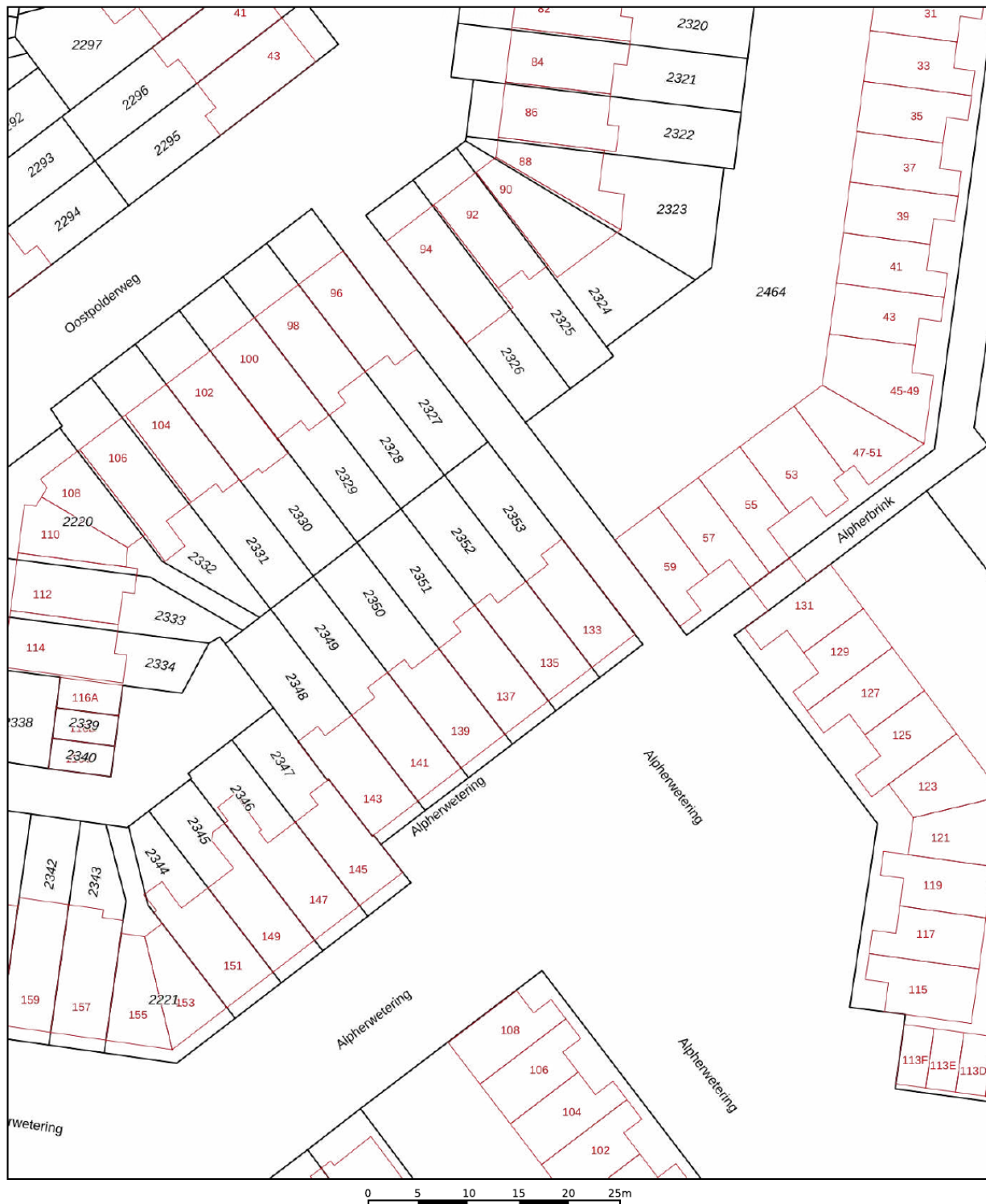
Plattegrond



Garage

Kadastrale kaart

Uw referentie: alpherwetering135



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

D

2352

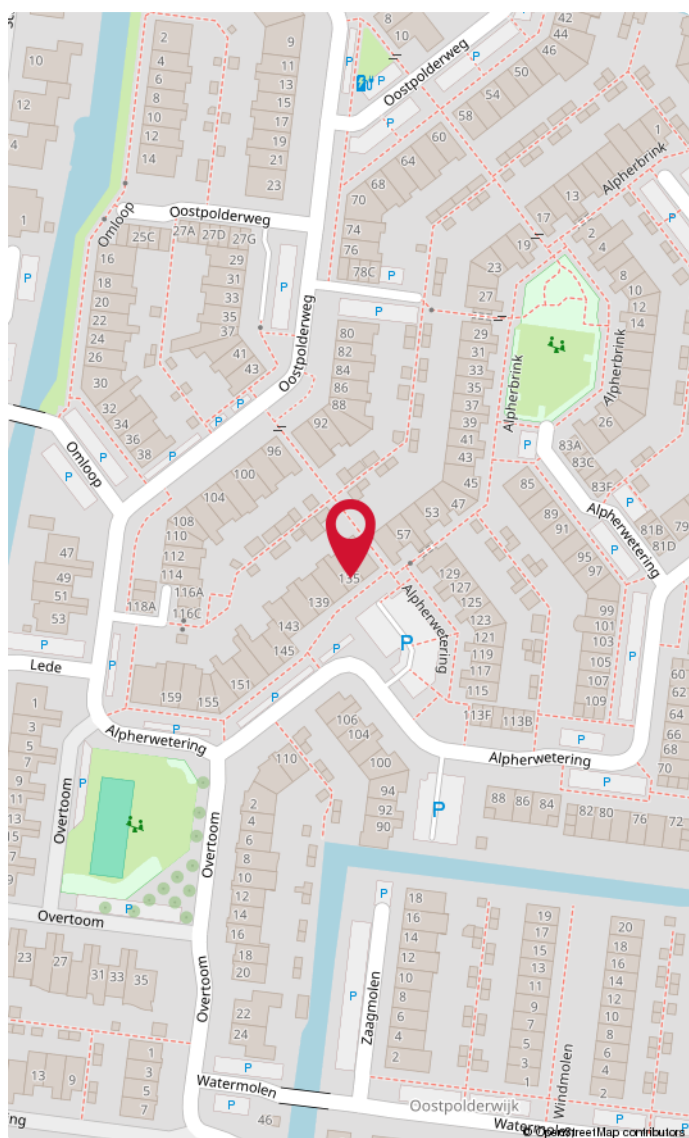
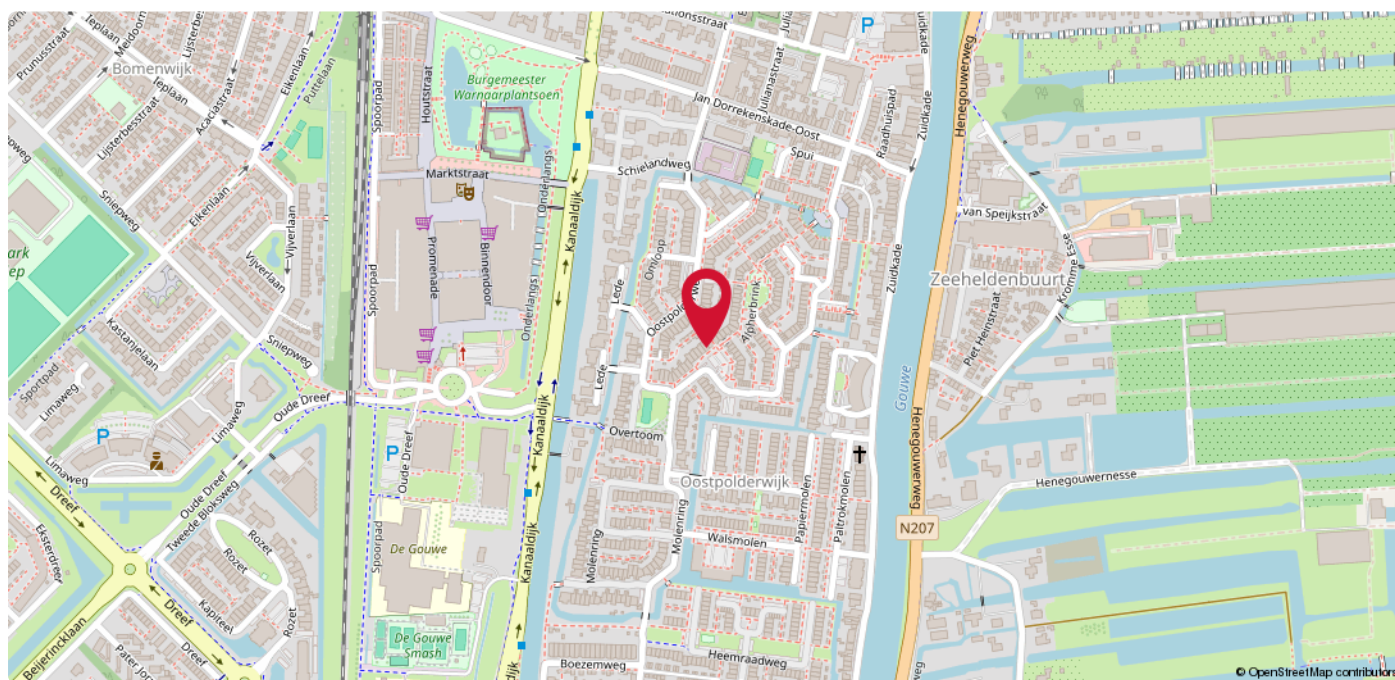
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

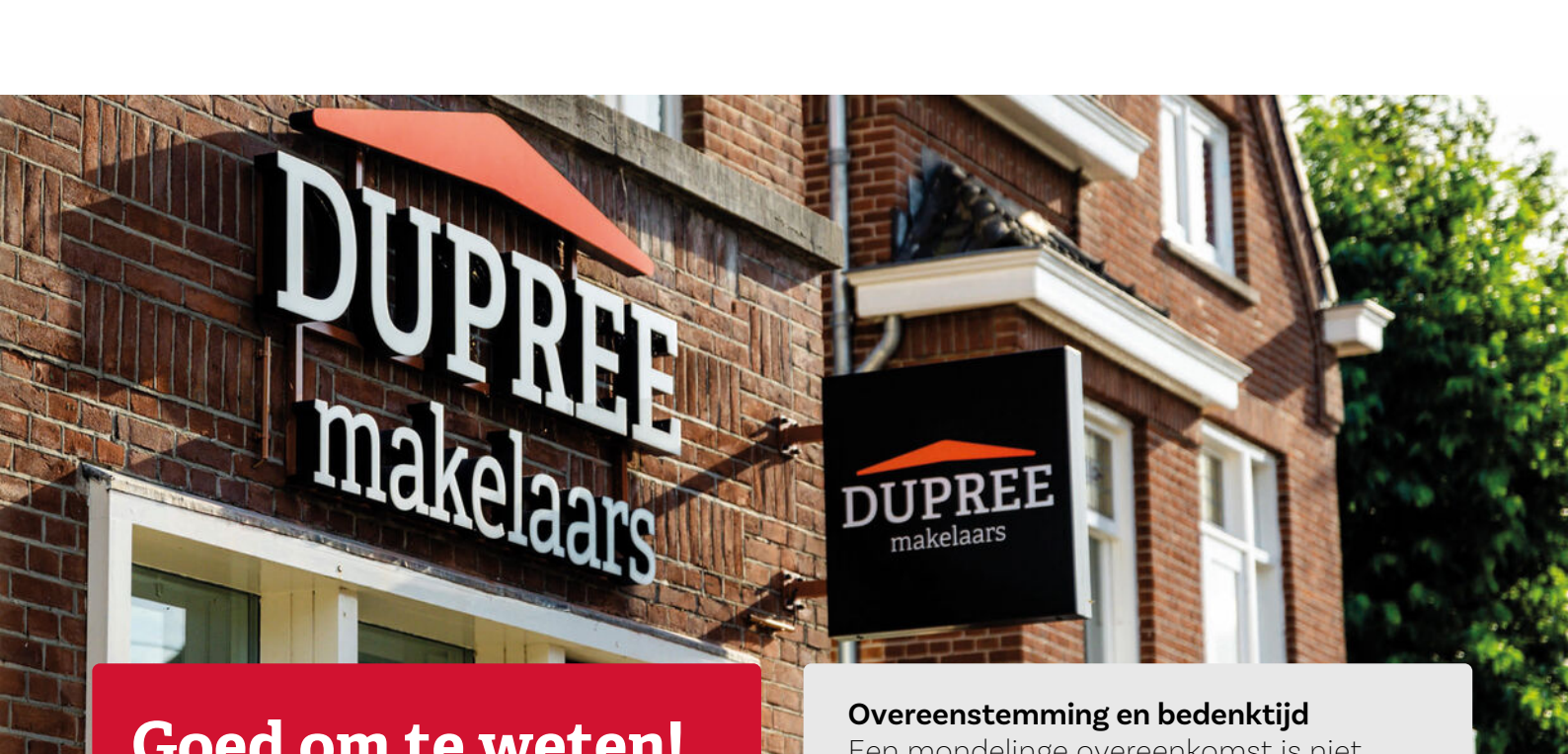


Locatie



Waddinxveen

De woning is gelegen in de Oostpolderwijk, een rustige en centraal gelegen woonomgeving in Waddinxveen. De wijk kenmerkt zich door een prettige, groene opzet met diverse speelvoorzieningen en veel water in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen ligt het centrum van Waddinxveen op korte afstand. Ook scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn goed 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 features the 'DUPREE makelaars' logo and text, with the same orange roof graphic above it. 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?

