

TE KOOP

Egelantier 46

Waddinxveen



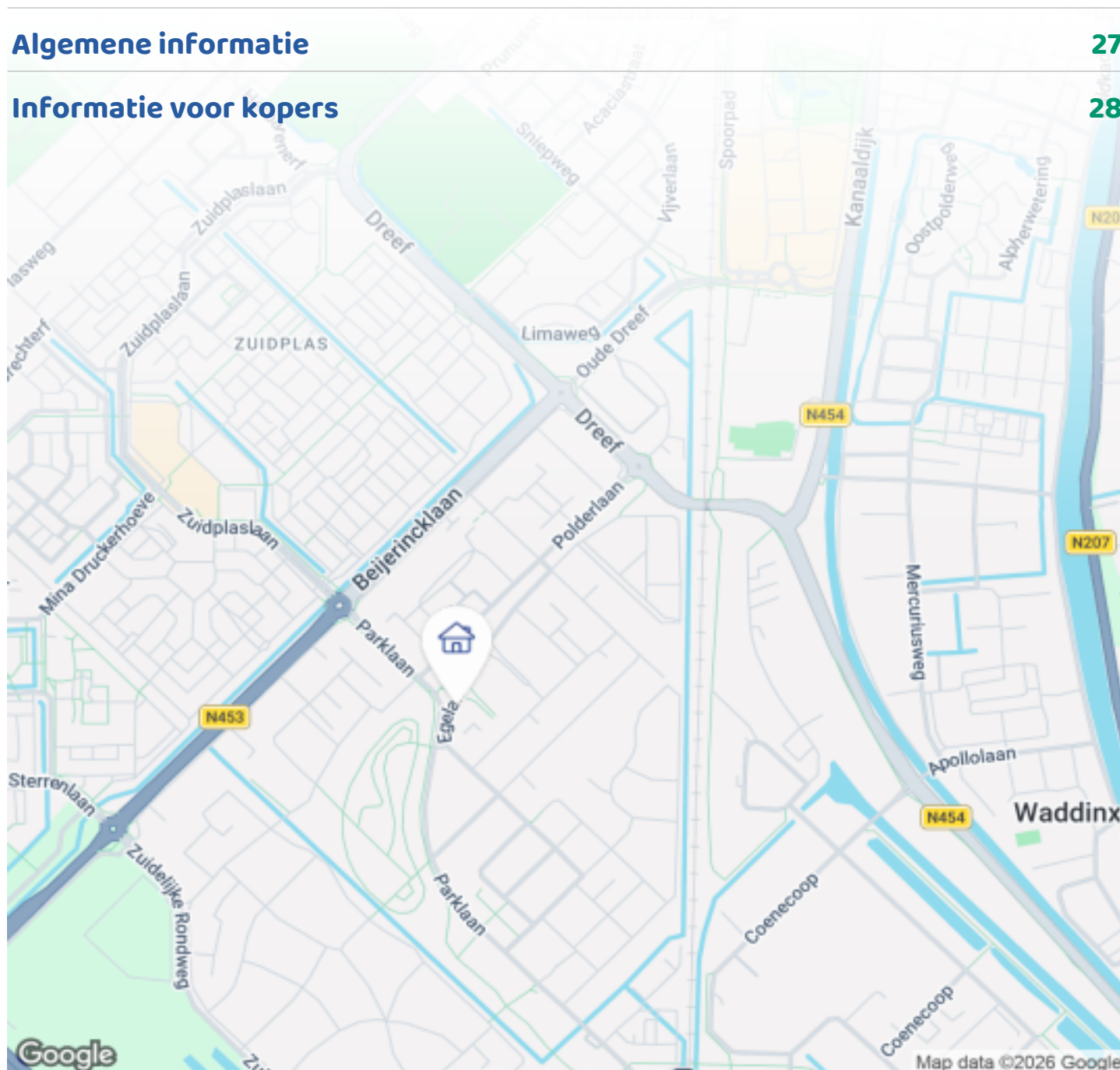
Vraagprijs

€ 875.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Egelantier 46, Waddinxveen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

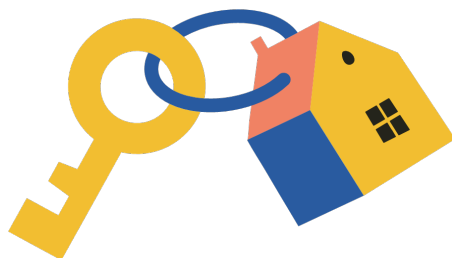


**** Ruime twee onder-een-kapwoning met vrijstaande garage en oprit in Waddinxveen – Park Triangel ****

In de geliefde en kindvriendelijke wijk Triangel staat deze uitstekend onderhouden en royaal uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met maar liefst 166 m² woonoppervlakte en 5 slaapkamers. De woning combineert ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking met een heerlijke tuin rondom, een ruime vrijstaande garage en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

Gebouwd in 2017, gelegen op 264 m² eigen grond en met een woonoppervlakte van circa 166 m², biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen. Dankzij de uitstekende isolatie, het energielabel A, hoogwaardige afwerking en diepe tuin op het zuidoosten is dit een woning waar je zonder klussen direct kunt genieten.

De woning ligt in de geliefde wijk Park Triangel, een



Woningbrochure: Egelantier 46, Waddinxveen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ruim opgezette en groene woonomgeving met fraaie waterpartijen, speelvoorzieningen en een prachtig park. Op korte afstand bevinden zich het NS-station Waddinxveen Triangel, diverse basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, winkelcentrum Zuidplashof, het gezellige Gouweplein en diverse supermarkten. Ook de uitvalswegen richting Gouda, Rotterdam, Utrecht en Den Haag zijn uitstekend bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Entree met ruime hal, meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar) en een luxe, volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De royale, uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. Een praktische trapkast biedt extra bergruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale open woonkeuken met een moderne dubbele rechte keukenopstelling voorzien van een zwart composiet werkblad, spoelunit, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, royale koelkast met vriesvak en een oven. Vanuit de keuken geniet je van een prachtig vrij uitzicht.

De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle PVC-visgraatvloer, comfortabele vloerverwarming en strak gestucte wanden.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot drie goed bemeten slaapkamers: één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate, modern uitgevoerde toiletruimte met hangend toilet en een luxe, volledig betegelde badkamer voorzien van een douchecabine, ligbad en een dubbele wastafel met meubel.

De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer en strak gestucte wanden.

Tweede verdieping:

Ook deze verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers, beide voorzien van praktische bergruimte achter de knieschotten.

Daarnaast is er een aparte was-/stookruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, de Intergas HR Eco 30 cv-combiketel en de mechanische ventilatie-unit.

De verdieping is voorzien van een laminaatvloer en strak gestucte wanden.

Buitenruimte:

De fraai aangelegde voor-, zij- en achtertuin bieden volop privacy en meerdere fijne plekken om van de zon te genieten. Achterin de tuin staat een ruime, onderheide vrijstaande houten garage van circa 23 m². Daarnaast is er ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

Bijzonderheden:

- + Bouwjaar 2017;
- + Gelegen op 264 m² eigen grond;
- + Woonoppervlakte circa 166 m²;
- + Inhoud circa 610 m³;
- + Vrijstaande, onderheide houten garage van circa 23 m²;
- + Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein;
- + Uitgebouwde woonkamer;
- + Luxe woonkeuken met Bora inductiekookplaat;
- + Vijf volwaardige slaapkamers;
- + PVC-visgraatvloer met vloerverwarming op de begane grond;
- + Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- + Volledig geïsoleerd, inclusief ankerloze spouwmuur;
- + Energielabel A;
- + Prachtig vrij uitzicht vanuit de woonkeuken;
- + Gelegen in de populaire woonwijk Park Triangel;

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Oplevering in overleg.

Ben je op zoek naar een jonge, royale en uitstekend afgewerkte gezinswoning op een toplocatie in Waddinxveen? Dan is Egelantier 46 absoluut een bezichtiging waard!



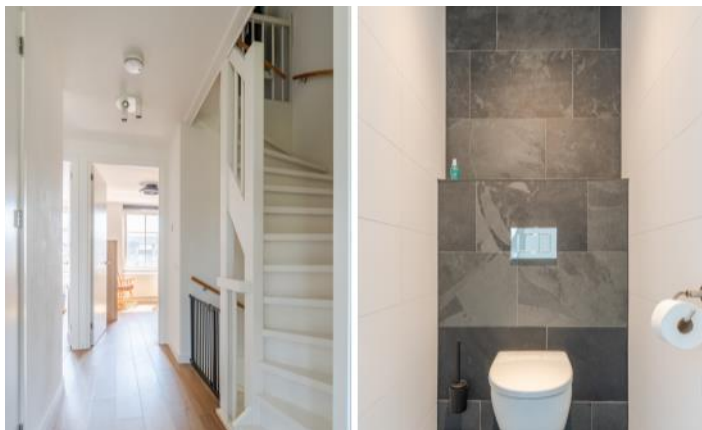


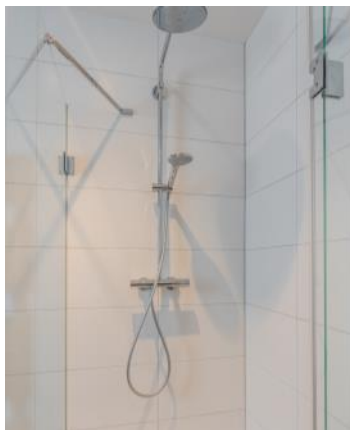












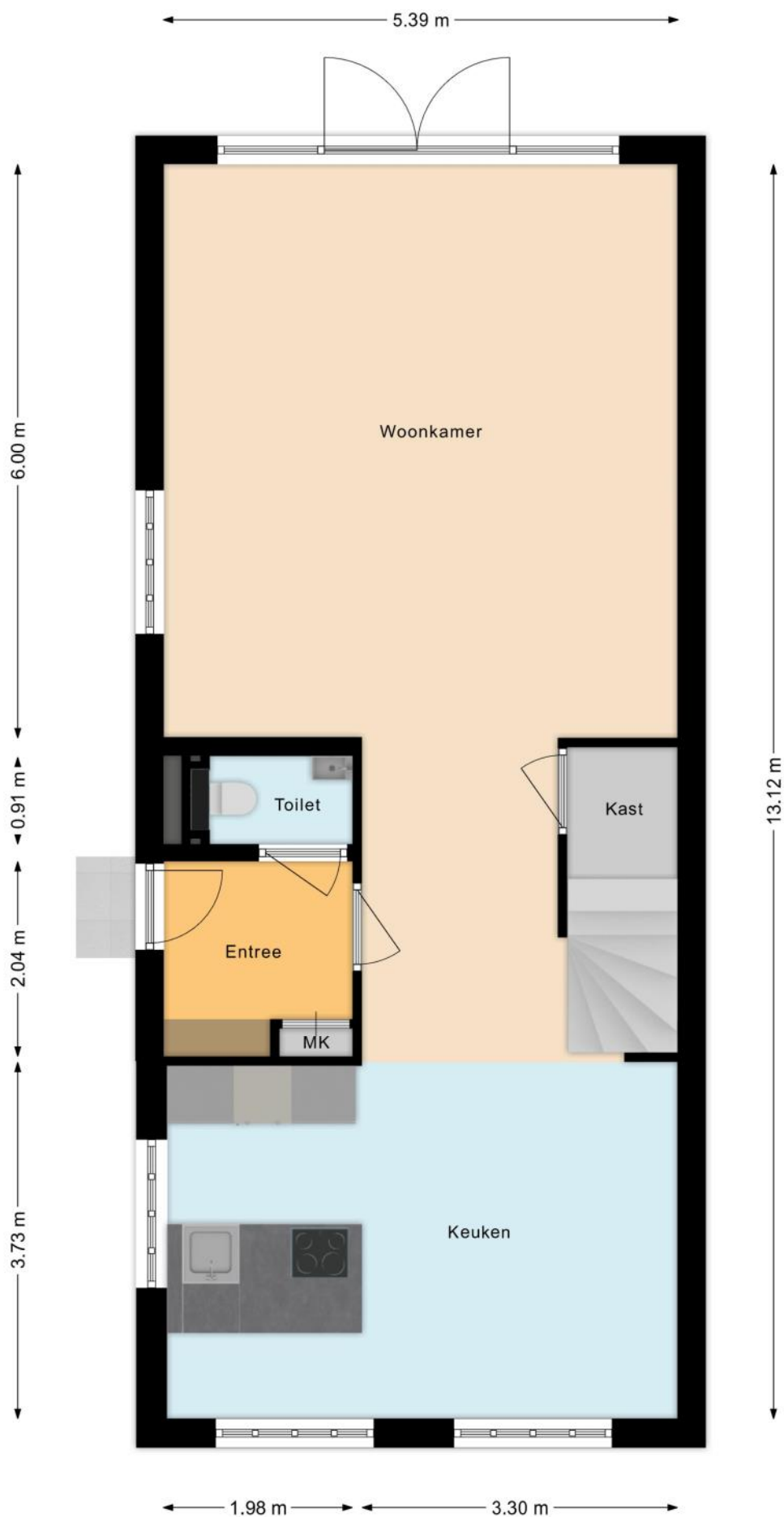




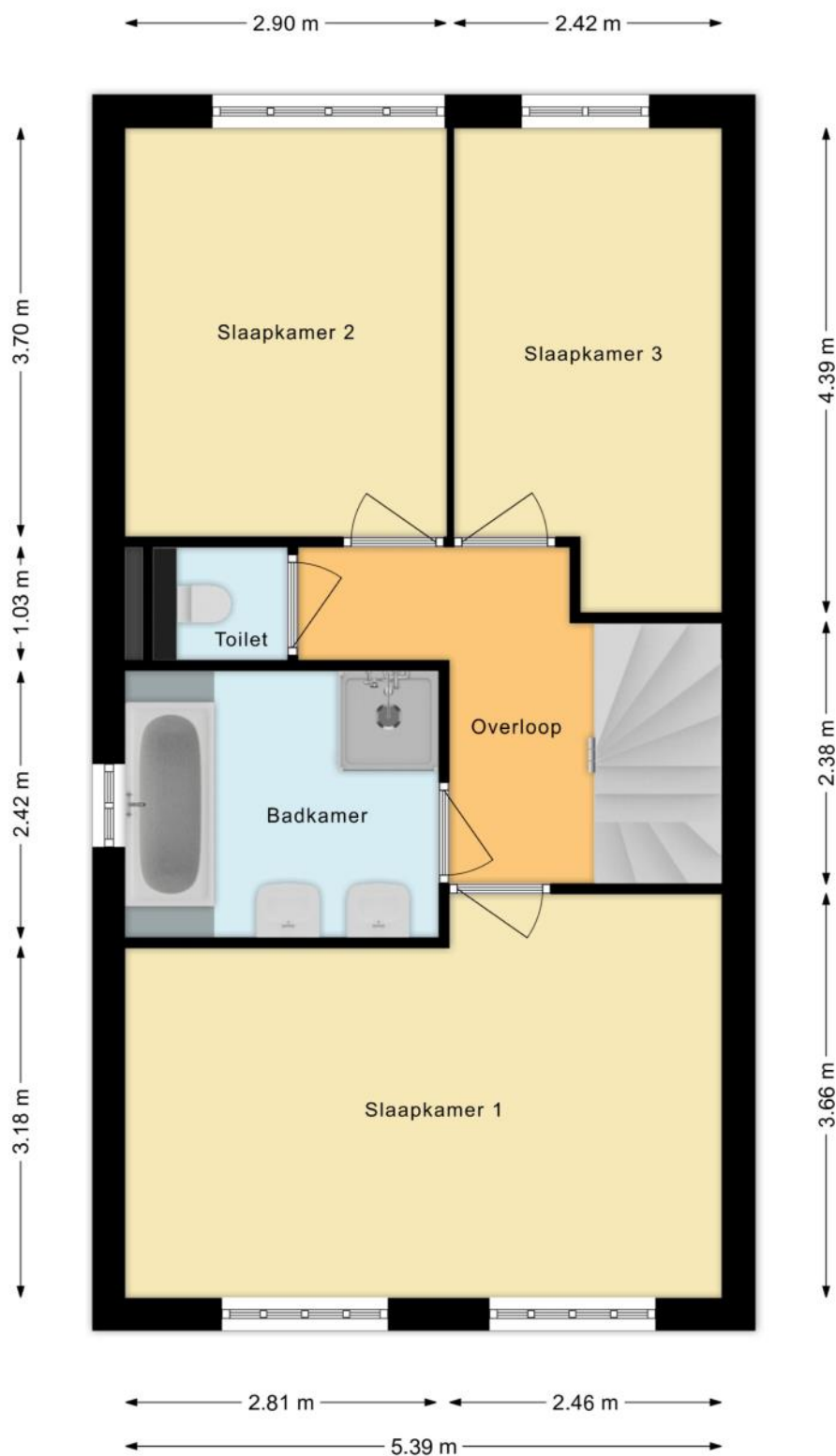




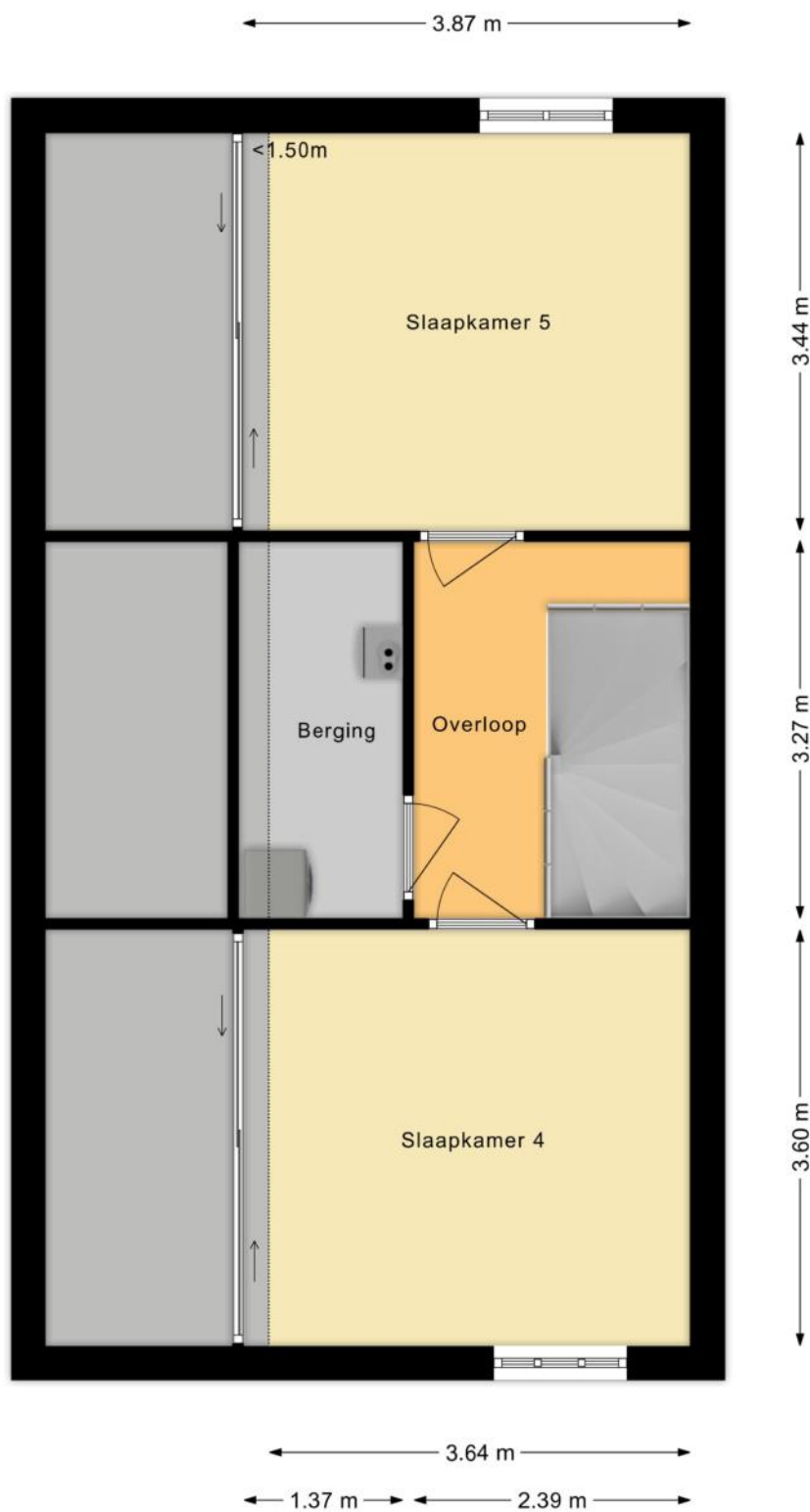
PLATTEGRONDEN



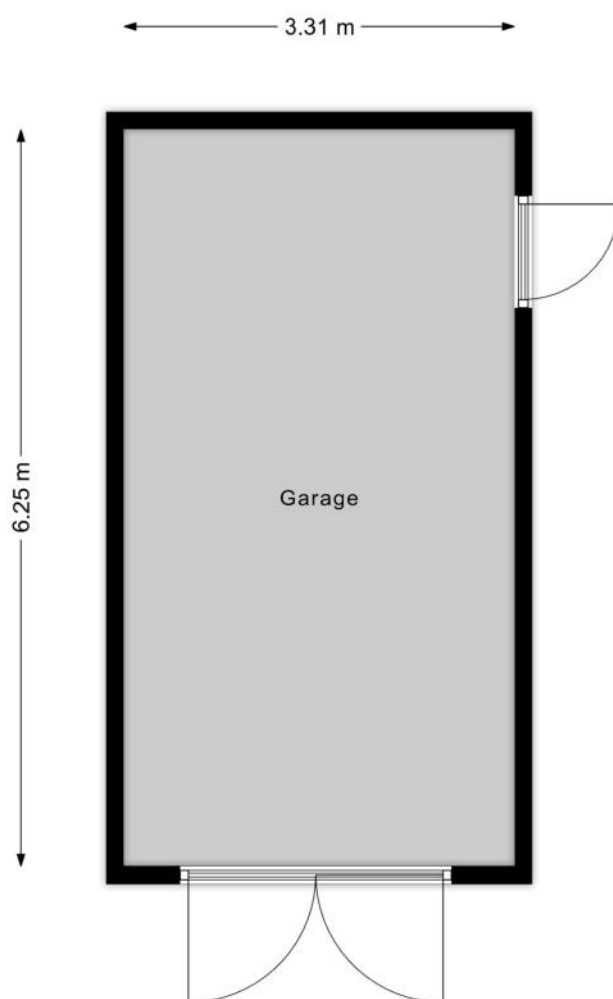
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2017
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	264 m ²
Inhoud	611 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	166 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	21 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HR Eco 30
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	113 m ² (12,5m diep en 9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand hout, Parkeerplaats
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Geen spouw

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Waddinxveen E 1780

Oppervlakte	264 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

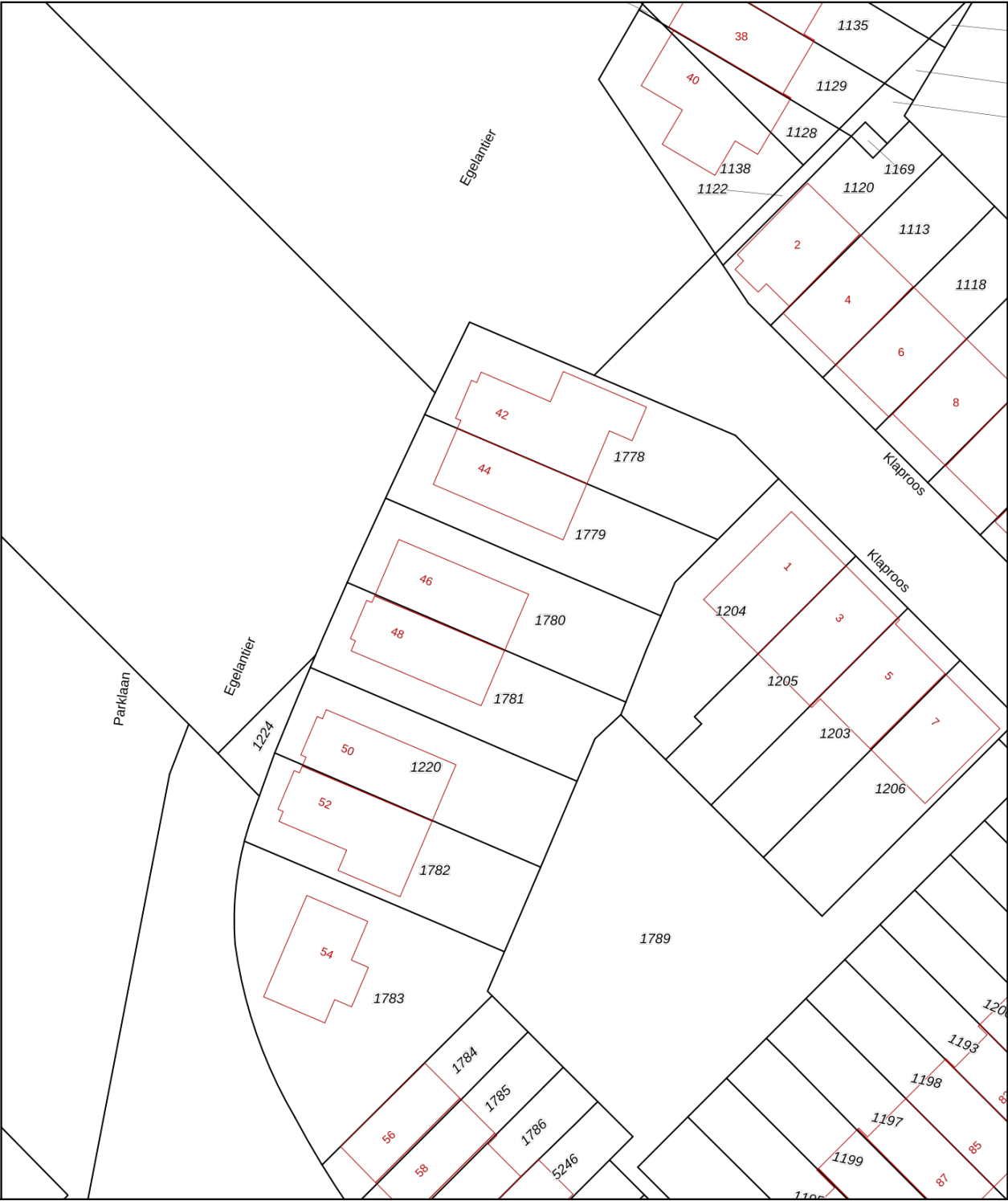


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



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

1780

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

Woningbrochure: Egelantier 46, Waddinxveen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

26

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.