



**WORDT
DIT UW
NIEUWE
THUIS?**



DUKAATLAAN 4 WADDINXVEEN

VRAAGPRIJS € 1.429.000,- K.K.

Vrijstaande gezinsvilla op
een perceel van 576 m²

Slaapkamer op begane
grond te realiseren

Royale tuin rondom met
verschillende terrassen

DE MAKELAAR VAN NU MET EEN SCHAT AAN ERVARING!

**WIJ HELPEN
UW WOONWENSEN
WAAR TE MAKEN**

 **DE PATER**
MAKELAARDIJ



VESTIGING WADDINXVEEN

De Pater Makelaardij Waddinxveen
Kerkweg-Oost 224
2741 HA Waddinxveen

0182 - 613 822
waddinxveen@depater.nl

VESTIGING BOSKOOP

De Pater Makelaardij Boskoop
Zijde 6
2771 EN Boskoop

0172 - 215 409
boskoop@depater.nl

OPENINGSTIJDEN

Maandag t/m vrijdag:
9.00 - 17.00 uur
Zaterdag: op afspraak

WEBSITE
www.depater.nl

WELKOM!



Wij zijn De Pater Makelaardij. Een dynamisch makelaarskantoor met vestigingen in Waddinxveen en Boskoop. Ons werkgebied ligt in het mooie Groene Hart, een prettige omgeving om te wonen en te werken. De Pater Makelaardij is actief in de bestaande bouw, bedrijfsmatig vastgoed en nieuwbouw. Ons team combineert een schat aan ervaring met een no-nonsense aanpak en wij spreken heldere taal. We delen graag onze kennis met u en voorzien u van goed advies en persoonlijke aandacht. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en taxateurs (NVM).

Dit is een keurmerk voor makelaars. Makelaars die NVM lid zijn worden onderworpen aan keuringen, controles en opleidingseisen. Daarom kunt u bij een makelaar van de Pater Makelaardij verwachten dat de makelaar een basis heeft om zijn werk goed te doen.

Met een enthousiast team van goed opgeleide mensen staan wij voor u klaar bij het nemen van de grootste financiële beslissing in uw leven.

WILT U EENS PRATEN OVER ÉÉN VAN ONZE DIENSTEN?
WIJ KOMEN GRAAG BIJ U OP BEZOEK.



AAN/VERKOOPBEGELEIDING



NIEUWBOUW



TAXATIES



AAN-/VERHUURBEGELEIDING

VOLG ONS OP SOCIAL MEDIA VOOR HET LAATSTE NIEUWS, LEUKE WEETJES EN DE MOOISTE HUIZEN!



MAAK KENNIS MET DE WONING

EN DE MAKELAAR



MARCEL VAN DER VELDEN

Register Makelaar | Register Taxateur
Eigenaar De Pater Makelaardij

"Ieder huis heeft een eigen verhaal"

KENMERKEN VAN DE WONING

Type woning:	vrijstaande woning
Soort woning:	villa
Bouwjaar:	ca. 2015
Inhoud:	ca. 953 m ³
Woonoppervlakte:	ca. 276 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 576 m ²
Aantal kamers:	10
Slaapkamers:	7
Energie label:	A+
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd



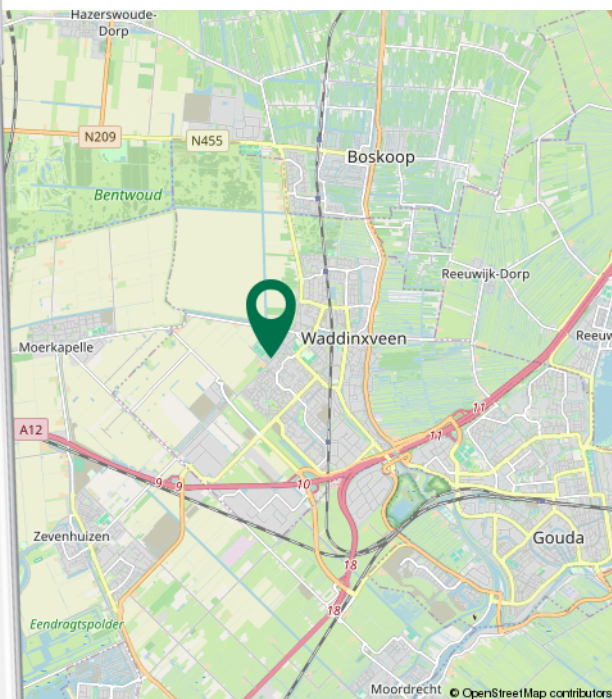
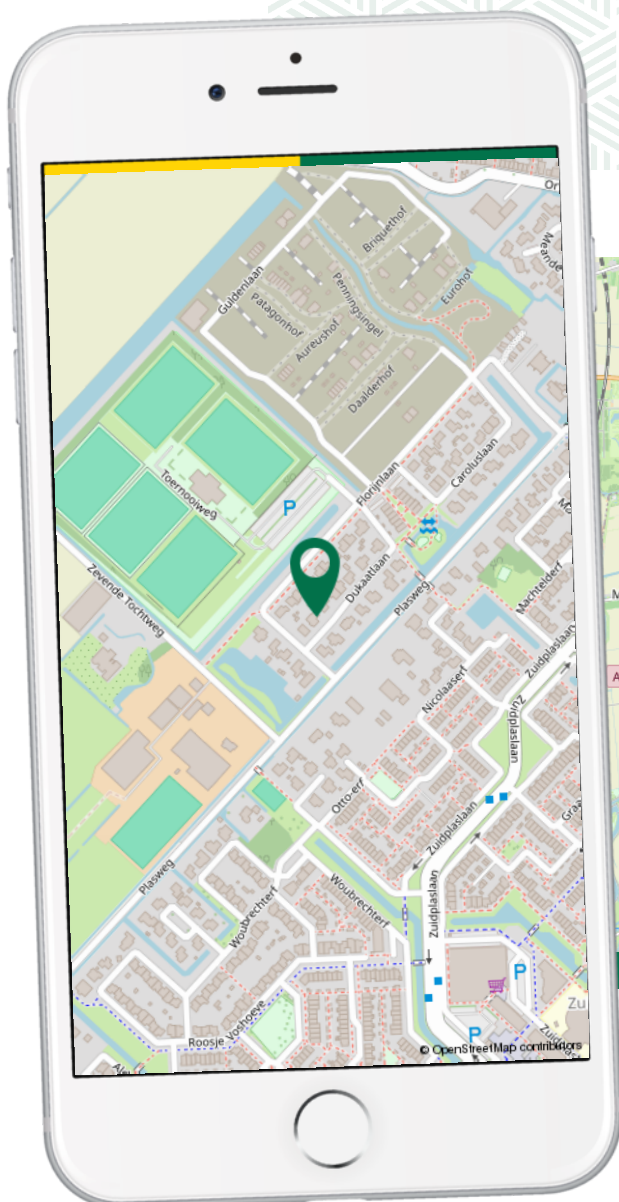
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op een royaal perceel van maar liefst 576 m² staat deze bijzonder ruime vrijstaande villa met een woonoppervlakte van circa 248 m². De woning ligt in de ruim opgezette en geliefde woonwijk 't Suyt, een groene en kindvriendelijke wijk met een gevarieerd straatbeeld. Vanuit hier bevinden diverse voorzieningen, waaronder scholen, sportfaciliteiten, speelgelegenheden en winkelcentrum Gouweplein, zich op korte afstand.

De woning biedt een zee aan leefruimte en beschikt over een sfeervolle woonkamer, royale leefkeuken, vijf slaapkamers, een werkkamer,

een multifunctionele praktijkruimte en een ruime tweede verdieping. Dankzij de praktijkruimte op de begane grond is de woning bij uitstek geschikt voor werken aan huis. Deze ruimte kan eventueel ook als slaapkamer worden ingericht, waarmee er mogelijkheden ontstaan voor levensloopbestendig wonen.

De woning combineert rustig en ruim wonen in een groene, kindvriendelijke omgeving met een centrale ligging in de Randstad.





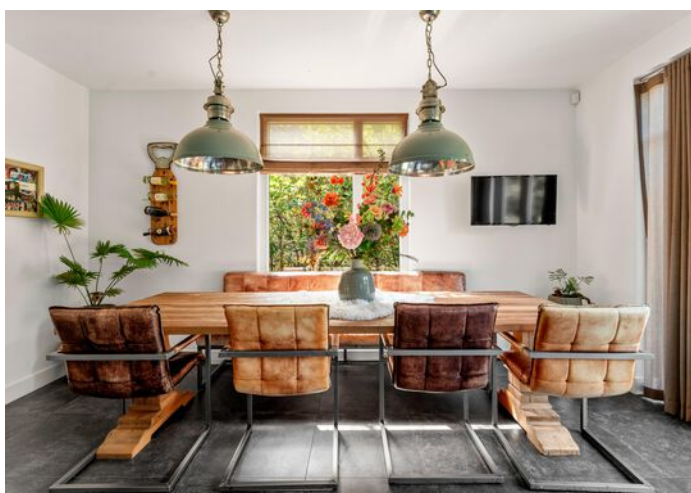
Begane grond:

Via de entree komt u in de ruime hal. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang,, het toilet met fonteinje en de toegangen tot de praktijkruimte en de verwarmde berging.

De praktijkruimte maakt het mogelijk om comfortabel vanuit huis te werken. Deze ruimte kan in de toekomst eventueel als slaapkamer worden ingericht. In combinatie met de mogelijkheid om een badkamer op de begane grond te realiseren, kan de woning desgewenst levensloopbestendig worden gemaakt.

De royale woonkamer beschikt over een sfeervolle erker, een gashaard en grote raampartijen, waardoor er volop daglicht naar binnen valt. De gashaard vormt een sfeervol middelpunt in de woonkamer, terwijl de houten visgraatvloer de ruimte een warme en stijlvolle uitstraling geeft. Alle ramen in de woonkamer zijn voorzien van elektrische screens.





Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime leefkeuken, die door middel van ensuite-deuren met de woonkamer is verbonden. De keuken biedt volop ruimte voor een grote eettafel en vormt daarmee een heerlijke plek om samen te koken en te tafelen.

De keuken beschikt over een praktisch spoel schiereiland en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- Koelkast
- Gasfornuis met oven
- Combi-oven/magnetron
- Quooker
- Vaatwasser

Vanuit de leefkeuken geven openslaande deuren toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden. De zijramen zijn voorzien van elektrische screens en aan de achtergevel bevindt zich een zonnescrm. Via een deur in de keuken is tevens de verwarmde, inpandige berging bereikbaar.



Eerste verdieping:

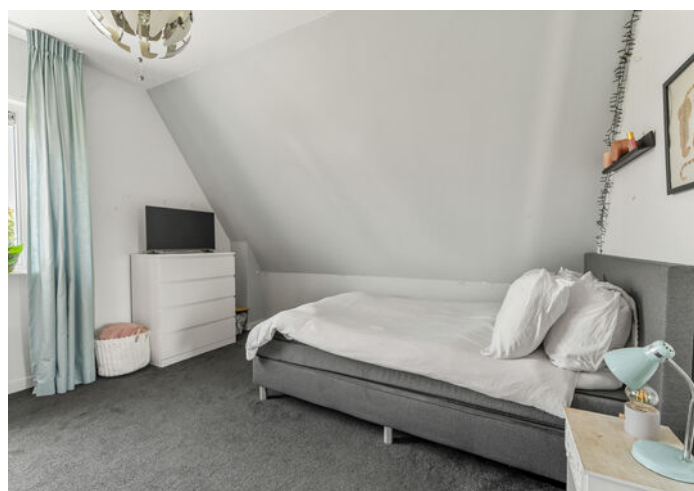
De ruime overloop biedt toegang tot vier slaapkamers, een wasruimte, de badkamer, een separate toiletruimte en een praktische bergkast.

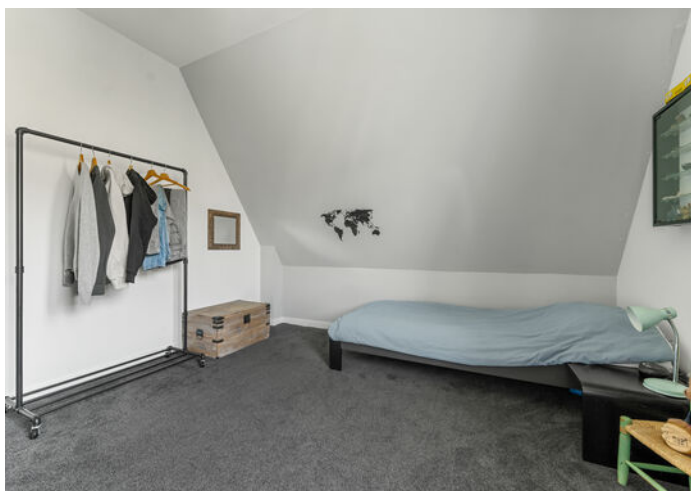
- 1e slaapkamer, de royale hoofdslaapkamer met een ruime inloopkast en dakraam
- 2e slaapkamer
- 3e slaapkamer
- 4e slaapkamer

De moderne badkamer is uitgerust met een ligbad, een ruime inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel.

Daarnaast is er een ruime wasruimte aanwezig, die tevens als volwaardige werkkamer kan worden gebruikt. De ruimte leent zich daarnaast uitstekend als studie-, hobby- of strijkkamer.

Alle slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van elektrische rolluiken.





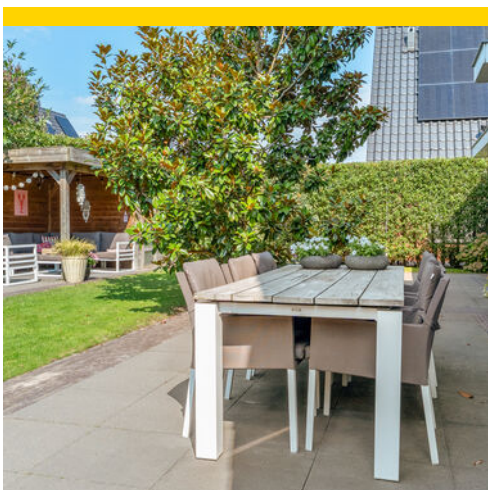


Tweede verdieping:

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. De grote, open ruimte kan geheel naar eigen wens worden ingericht, bijvoorbeeld als sport-, hobby-, speel- of werkruimte. Op deze verdieping bevindt zich tevens de vijfde slaapkamer, voorzien van een dakraam.

Daarnaast is er een technische ruimte aanwezig, waar de cv-ketel staat opgesteld.





Tuin:

De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 576 m² en beschikt over een ruime tuin rondom. Dankzij de verschillende terrassen en zitmogelijkheden is er gedurende de dag altijd een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

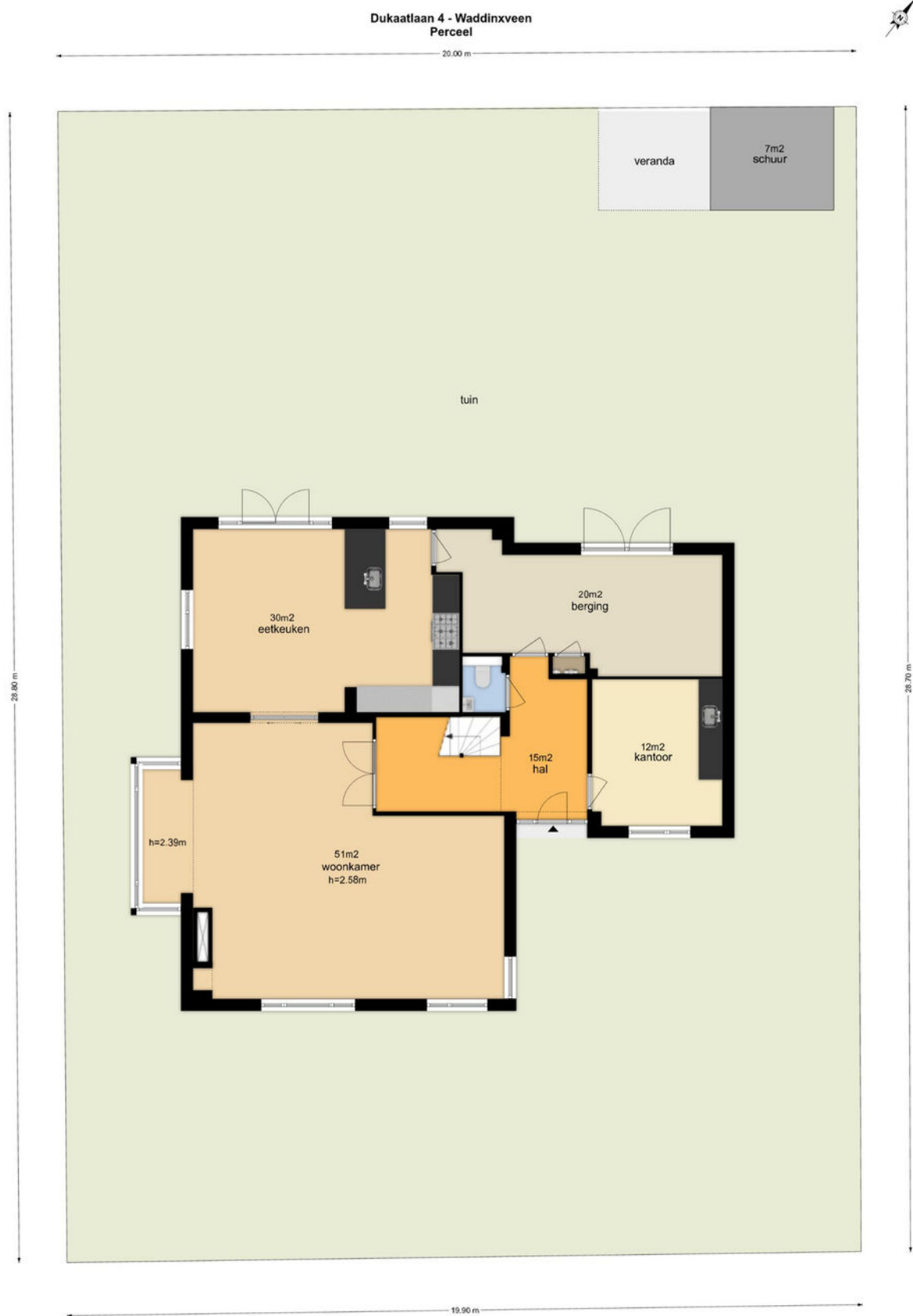
Het grote gazon biedt volop speelruimte voor kinderen en maakt de tuin eveneens aantrekkelijk voor tuinliefhebbers. Daarnaast zijn er voldoende mogelijkheden voor het plaatsen van speeltoestellen of het creëren van meerdere gezellige zit- en loungeplekken.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van circa 7 m² met een sfeervolle veranda. Hier kunt u heerlijk beschut zitten en tot in de late uurtjes genieten van lange zomeravonden.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime eigen oprit, waar gemakkelijk circa drie auto's op eigen terrein kunnen worden geparkeerd.



PLATTEGROND



PLATTEGROND



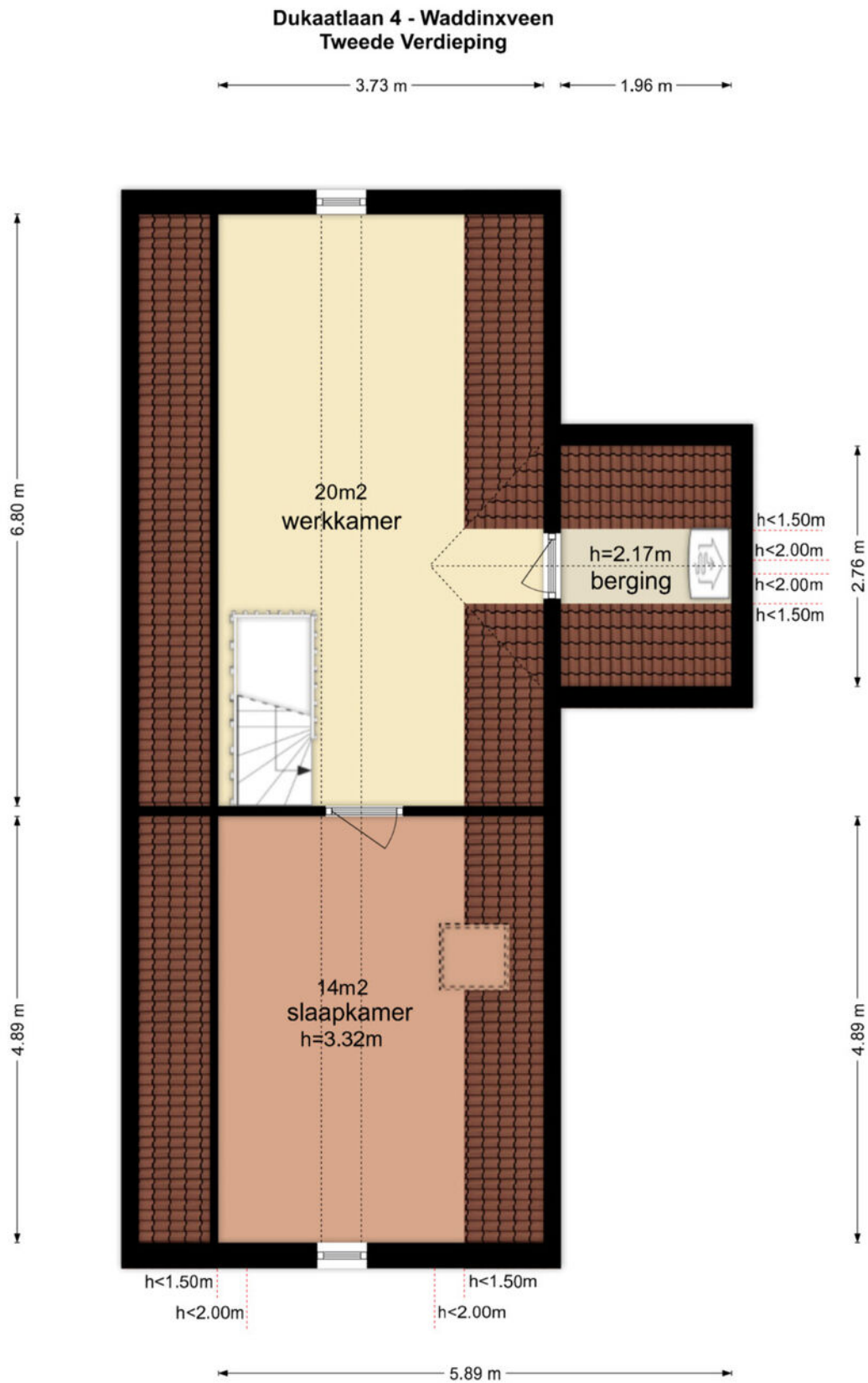
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.voldareview.nl

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

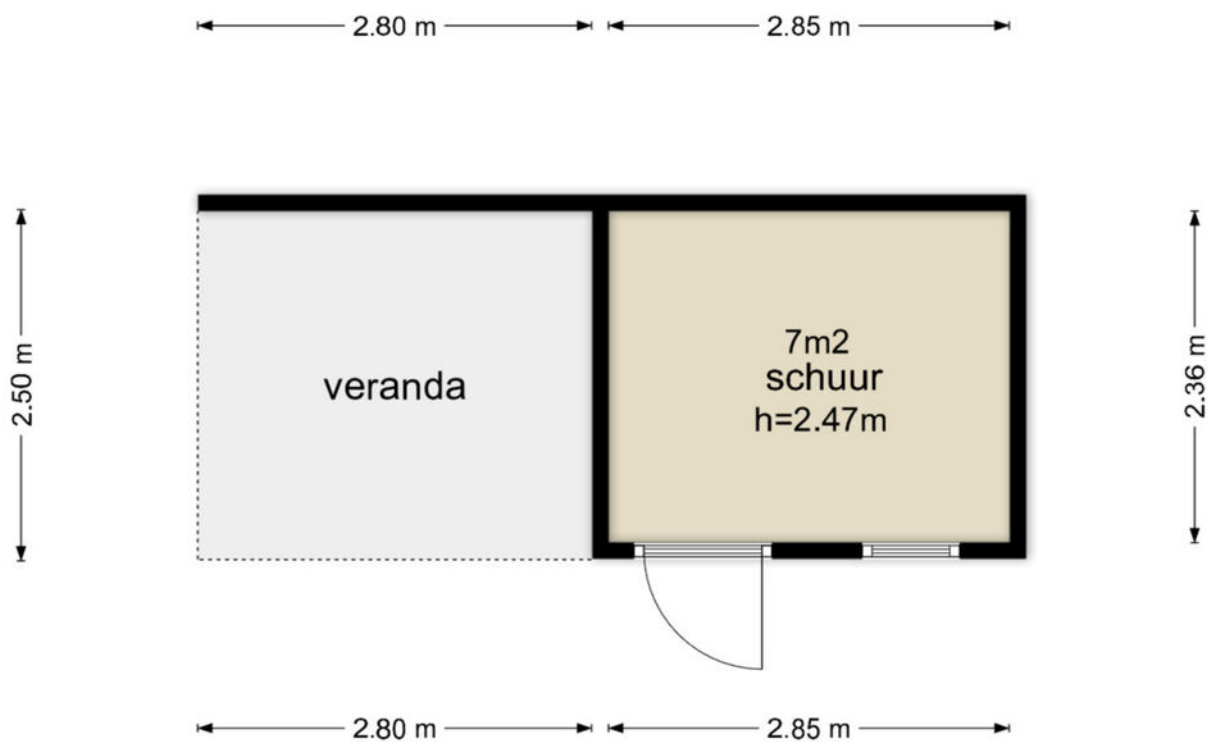


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl



PLATTEGROND

Dukaatlaan 4 - Waddinxveen Berging

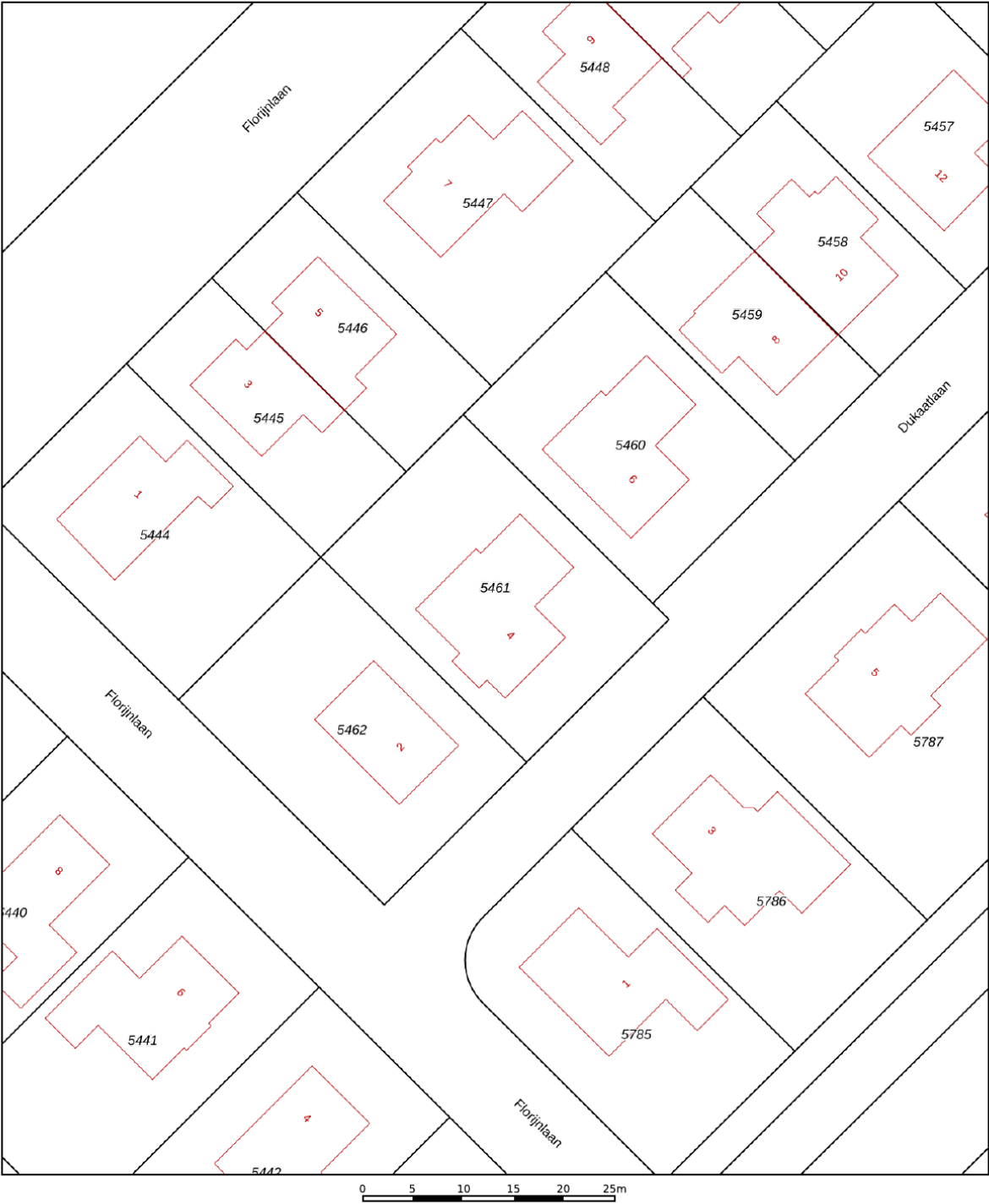


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Waddinxveen

Sectie C

Perceel 5461

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- hanglampen keuken, vide en ouderslaapkamer			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- grote vakkenkast woonkamer kan worden overgenomen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- vouwgordijnen en gordijnen woonkamer en keuken kan overgenomen worden			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- eettafel en stoelen keuken / grote hoekbank / bureau zolder			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- tuintafel met 6 stoelen, en loungeset			X

AANVULLENDE INFORMATIE

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor onze Privacystatement verwijzen wij u naar onze website www.depater.nl

KOSTEN KOPER

De kosten koper zijn de kosten die u naast de hypotheek betaalt bij het kopen van een huis. Hieronder vallen onder andere de overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten. De overdrachtsbelasting kent 3 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen waarin de koper niet zelf voor langere tijd gaat wonen en 10,4% voor alle andere onroerende zaken.

Kopers tussen 18 en 35 jaar die zelf in het huis gaan wonen, zijn vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Voorwaarde is wel dat het huis niet meer dan € 555.000,- kost en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling.

TOELICHTINGSCLAUSULE BBMI

Wij verzorgen een professionele metingrapport van de woning, gebaseerd op de Branche-brede meetinstructie (waarbij de bouwnorm als uitgangspunt dient). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

ENERGIELABEL VERPLICHT:

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning. Het label is een letter van A tot en met G, waarvan A de zuinigste en G de minst zuinige klasse voorstelt. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van een woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label wordt aangevraagd door de verkoper van de woning. Bij monumenten hoeft er géén label te worden geleverd. De verkoper moet het label uiterlijk op de datum van eigendomsoverdracht bij de notaris aan de koper overhandigen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

De koper zal 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarde van de financiering een 10% zekerheidsstelling dienen af te geven bij de notaris. Dit gebeurt in de vorm van een waarborgsom of bankgarantie.

NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

1. DESKUNDIGHEID

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

2. BETROUWBAARHEID

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstelt.

3. ZEKERHEID

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

*Bij ons kunt u rekenen op
uitstekende begeleiding van een
erkende NVM makelaar.*



ER KOMT VEEL KIJKEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

1 FINANCIËLE CHECK

Voordat u gaat zoeken naar een woning is het belangrijk te weten welk bedrag u kunt financieren. Hiervoor kunt u een afspraak maken met een financieel adviseur. De adviseur brengt uw financiële situatie (inkomen, studieschuld, leningen, spaargeld, etc.) volledig voor u in kaart. Sluit u een hypotheek af met Nationale Hypotheek Garantie dan bent u zeker van een voor u verantwoorde hypotheek.

TIP: Mocht u willen verduurzamen dan mag u extra lenen voor energiebesparende maatregelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het plaatsen van een warmtepomp, zonnepanelen of HR++ beglazing. U krijgt weliswaar hogere hypotheeklasten, maar u betaalt iedere maand minder voor uw energie. Bovendien stijgt de waarde van uw huis, helpt u het klimaat en bent u beter voorbereid op wonen zonder aardgas.



2 IS DIT UW DROOMHUIS?

Als u weet welk bedrag u kunt financieren dan kan de zoektocht beginnen! Via onze website en sociale media kanalen bent u als altijd op de hoogte van ons aanbod. Heeft u een woning gevonden die u aanspreekt? Dan is het tijd voor een bezichtiging. Alleen op die manier komt u erachter of de woning daadwerkelijk aan uw woonwensen voldoet.

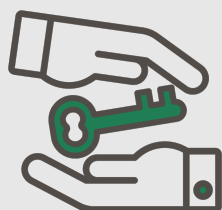
Neem contact op met ons kantoor voor een afspraak. Wij maken dan voor u een persoonlijk Move.nl account aan. Alle informatie over de betreffende woning voegen wij dan voor u toe aan uw Move.nl account. Wel zo overzichtelijk!

TIP: Rij voorafgaand aan de bezichtiging een rondje door de buurt. Maak natuurlijk ook een stop bij de woning en ervaar alvast de sfeer in de buurt.



7 OVERDRACHT VAN DE WONING

Vlak voor de officiële overdracht krijgt u van de notaris de concept leveringsakte en een nota van afrekening. Het is belangrijk om deze gegevens te controleren. Voorafgaand aan de overdracht volgt er nog een inspectie van de woning, waarin wij samen met u en de



woning nogmaals doorlopen. Daarna is het tijd om naar de notaris te gaan!

Tip: Heeft u aan de opstal- en inboedelverzekering gedacht?

6 FINANCIERING IS ROND!

Als de hypotheekverstrekker de hypotheek heeft geaccepteerd, worden alle stukken doorgestuurd naar de notaris. Dan is het wachten op de sleuteloverdracht. Wij hebben voor u een handige checklist gemaakt die u helpt voorbereiden op de verhuizing.

TIP: Heeft u de financiering rond? De verkoper stelt het zeer op prijs als u hen hierover informeert.



IN 7 STAPPEN NEMEN WIJ U MEE IN HET AANKOOPPROCES VAN EEN WONING

3 EEN BOD UITBRENGEN

Als u besluit een voorstel uit te brengen is het belangrijk dat u goed op de hoogte bent van een aantal zaken. Zo heeft u als koper een onderzoeksplicht. U bent verantwoordelijk om zo goed mogelijk te onderzoeken wat de staat van de woning is. Denk hierbij aan (verborgen) gebreken, recht van overpad, erfpacht, VvE stukken etc. Natuurlijk is het ook belangrijk dat u op de hoogte bent van het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan kunt terugvinden welke bedoelingen de gemeente heeft met een bepaald gebied. Kent u deze rechten en plichten niet? Dan kan een aankoopmakelaar u hierbij helpen.

De verkoper van de woning heeft een mededelingsplicht oftewel informatieplicht. De verkoper deelt op zijn beurt alle bekende informatie over de woning met u.

Voordat u een bod uitbrengt bepaalt u voor u zelf eerst wat uw voorwaarden zijn om de woning te willen kopen. Naast de prijs denkt u dus ook na over bijvoorbeeld de opleverdatum, ontbindende voorwaarden en roerende zaken van de woning. Het financieringsvoorbehoud en een bouwkundige keuring zijn voorbeelden van ontbindende voorwaarde.

HEEFT U NA DE BEZICHTIGING GEEN INTERESSE MEER IN DE WONING?

Dan horen wij dit natuurlijk ook graag van u. Door uw woonwensen bij ons kenbaar te maken kunnen wij u informeren wanneer er een woning beschikbaar is die aan uw woonwensen voldoet. Ook kunnen wij u als NVM aankoopmakelaar begeleiden wanneer u bij een van onze collega makelaars een andere geschikte woning heeft gevonden.



5 VERKOCHT ONDER VOORBEHOUD

Verkocht onder voorbehoud betekent dat er een koopcontract is getekend, maar dat de koop nog niet definitief is. Na de wettelijke bedenktijd bent u, met uitzondering van de ontbindende voorwaarden, gebonden aan de overeenkomst.

U krijgt als koper in de regel 6 weken om de financiering rond te krijgen. De hypotheekverstrekker wil weten wat de woning waard is. Daarom is voor de financiering van een woning in de meeste gevallen een taxatierapport van een gecertificeerd taxateur nodig.

4 OVEREENSTEMMING

Heeft u met de verkoper overeenstemming bereikt? Wij stellen dan voor u de koopovereenkomst op. In uw Move.nl account kunt u de daarvoor benodigde informatie verder aanvullen. Bij de aankoop van een woning moet de koopovereenkomst altijd schriftelijk worden aangegaan. Op het moment dat de verkoper en koper de overeenkomst ondertekend hebben is de koop tot stand gekomen.





AANKOPEND MAKELAAR

Het is mogelijk om bij de bezichtiging een NVM-aankoop makelaar mee te nemen. Wij behartigen bij deze verkoop de belangen van de verkoper. Indien u belangstelling heeft voor een woning, die te koop staat bij een ander makelaarskantoor, dan begeleiden wij u graag bij de aankoop. Het kopen van een woning is een belangrijke en grote stap. Met de deskundige en objectieve begeleiding door onze makelaars bent u verzekerd van een juiste aankoop. Voor meer informatie over onze dienstverlening kunt u vrijblijvend contact met ons opnemen.

INTERESSE IN ONZE DIENSTEN?

NEEM CONTACT
MET ONS OP!



0182 613 822



waddinxveen@depater.nl



Kerkweg-Oost 224



www.depater.nl

