

Sperwerhoek 10

Waddinxveen

€ 500.000 k.k.

NVM



Kenmerken

Woonoppervlakte
130 m²

Perceeloppervlakte
167 m²

Inhoud
478 m³

Aantal kamers
6

Energielabel
C



Omschrijving

Ruimte, een praktische indeling en verrassend veel mogelijkheden komen samen aan de Sperwerhoek 10 in Waddinxveen. Deze woning beschikt over circa 130 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie volwaardige, apart af te sluiten woonlagen. Met een ruime woonkamer, keuken, slaapkamer en extra badkamer op de begane grond, twee slaapkamers en diverse voorzieningen op de eerste verdieping én nog eens twee slaapkamers op de tweede verdieping is er volop ruimte voor een groot gezin, thuiswerken of logees. Bijzonder is bovendien de hoeveelheid voorzieningen in huis, met op iedere woonlaag een keuken en badkamer. De dakkapel op de tweede verdieping zorgt voor extra ruimte en licht. Buiten beschikt de woning over een verzorgde, grotendeels bestrate tuin en een praktische berging.

Begane grond:
Via de entree kom je binnen in de hal met de meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is opvallend ruim en strekt zich over een groot deel van de lengte van de woning uit. Dankzij de brede raampartijen en het daklicht valt er veel daglicht binnen. De houtlook vloer loopt door in de leefruimte en geeft het geheel een warme uitstraling. Er is voldoende plaats om meerdere zit- en eetgedeelten te creëren. Tevens toegang tot een toilet.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd in een lichte, landelijke stijl met veel kastruimte en een werkblad dat doorloopt langs meerdere zijden. De keuken is onder meer voorzien van een kookplaat, afzuigkap en ingebouwde oven. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een badkamer met douche, wastafelmeubel en kastruimte.

Verder is er een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur en een deur naar buiten. Ook is vanaf buiten een langgerekte berging bereikbaar, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap en overige spullen.

Een belangrijk pluspunt van deze verdieping is de separate slaapkamer. Deze kamer biedt ruim plaats aan een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte. De brede raampartij zorgt voor veel natuurlijk licht. Hierdoor biedt de begane grond ook goede mogelijkheden voor























Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en een afzonderlijke keuken (voormalige slaapkamer).

De grootste slaapkamer biedt royaal plaats aan een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De tweede slaapkamer is eveneens ruim van formaat en geschikt als volwaardige slaap-, kinder- of werkkamer. Beide kamers profiteren van brede raampartijen en bieden voldoende ruimte voor aanvullende kastruimte.

De badkamer is ingericht met een vrijstaand ligbad, wastafelmeubel, wandcloset, designradiator en toilet. De rustige, lichte afwerking geeft de ruimte een verzorgde uitstraling.

Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een afzonderlijke keuken (voormalige slaapkamer). Deze is voorzien van een lang keukenblok met boven- en onderkasten, een dubbele spoelbak en aansluitingen voor was apparatuur. Er is bovendien ruimte voor een koel-vriescombinatie en een kleine eettafel.





















Tweede verdieping:
Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel bruikbare ruimte. Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers en een compacte badkamer bereikbaar. Daarnaast bevindt zich hier een kast met de cv-opstelling.

De grootste slaapkamer is dankzij de dakkapel aanzienlijk ruimer en lichter. De schuine daklijnen geven de kamer karakter, terwijl de dakkapel voor extra stahoogte en een prettige hoeveelheid daglicht zorgt. In deze kamer is bovendien een keukenblok geplaatst met spoelbak, werkblad, kastruimte en ruimte voor een koelkast.

De tweede slaapkamer heeft eveneens een goede bruikbare oppervlakte en ontvangt daglicht via een dakraam. De houtlook vloer sluit aan bij de warme uitstraling van deze verdieping.

De badkamer is compact maar praktisch ingericht met een douche, wastafelmeubel en toilet. Een dakraam zorgt hier voor natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden.

Bergvliering bereikbaar via vlizotrap.











Tuin:
De buitenruimte is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van grote tegels en klinkers. Langs de randen zorgen volwassen beplanting, hagen en een boom voor een groene omlijsting. Direct aan de woning is voldoende ruimte voor het plaatsen van een royale tuin set of loungehoek.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de langgerekte berging met een eigen buitendeur. Deze biedt volop praktische bergruimte voor bijvoorbeeld fietsen, tuinspullen en gereedschap. De tuin is daarnaast via een afzonderlijke deur vanuit de bijkeuken bereikbaar.

Bijzonderheden:
- Circa 130 m² woonoppervlakte
- Woning verdeeld over drie woonlagen
- Ruime en lichte woonkamer met daklicht
- Slaapkamer op de begane grond
- Badkamer en keuken op iedere woonlaag
- Totaal 5 slaapkamers
- Dakkapel op de tweede verdieping
- Praktische bijkeuken met aansluitingen voor was apparatuur
- Langgerekte berging met eigen toegang van buiten
- Onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin
- Veel gebruiksmogelijkheden dankzij de ruime en veelzijdige indeling











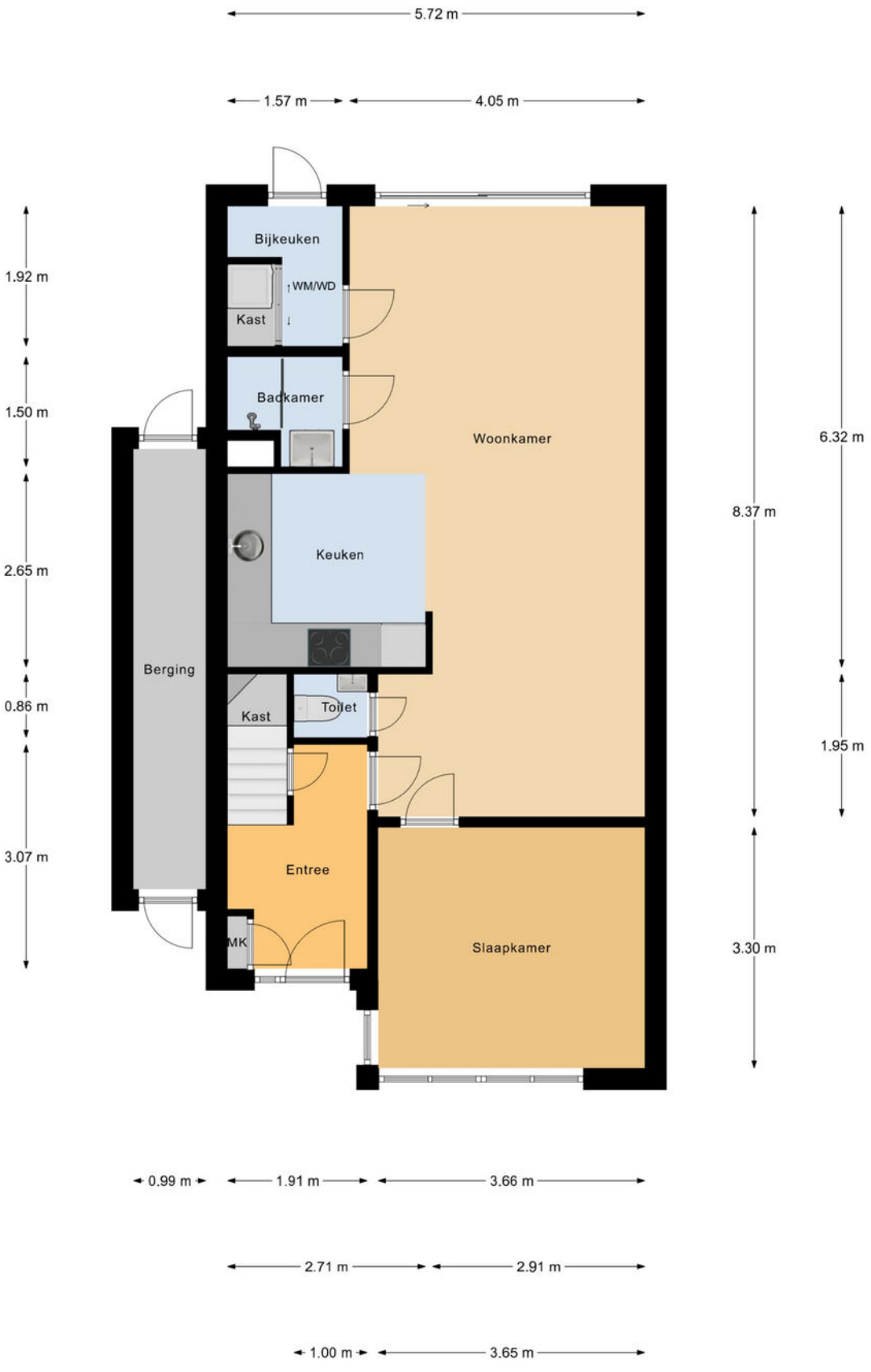








Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



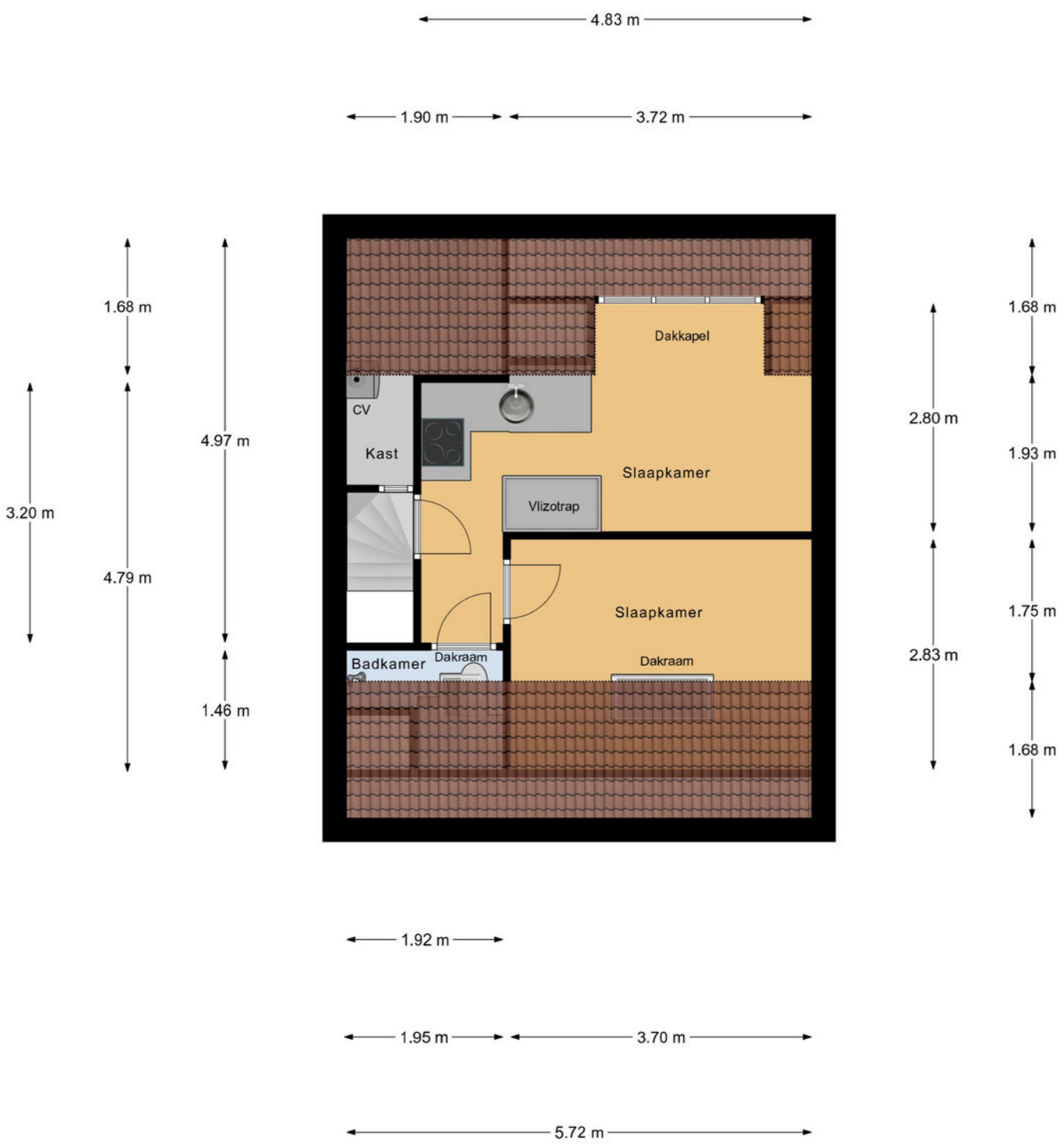
Begane Grond Tuin

Plattegrond



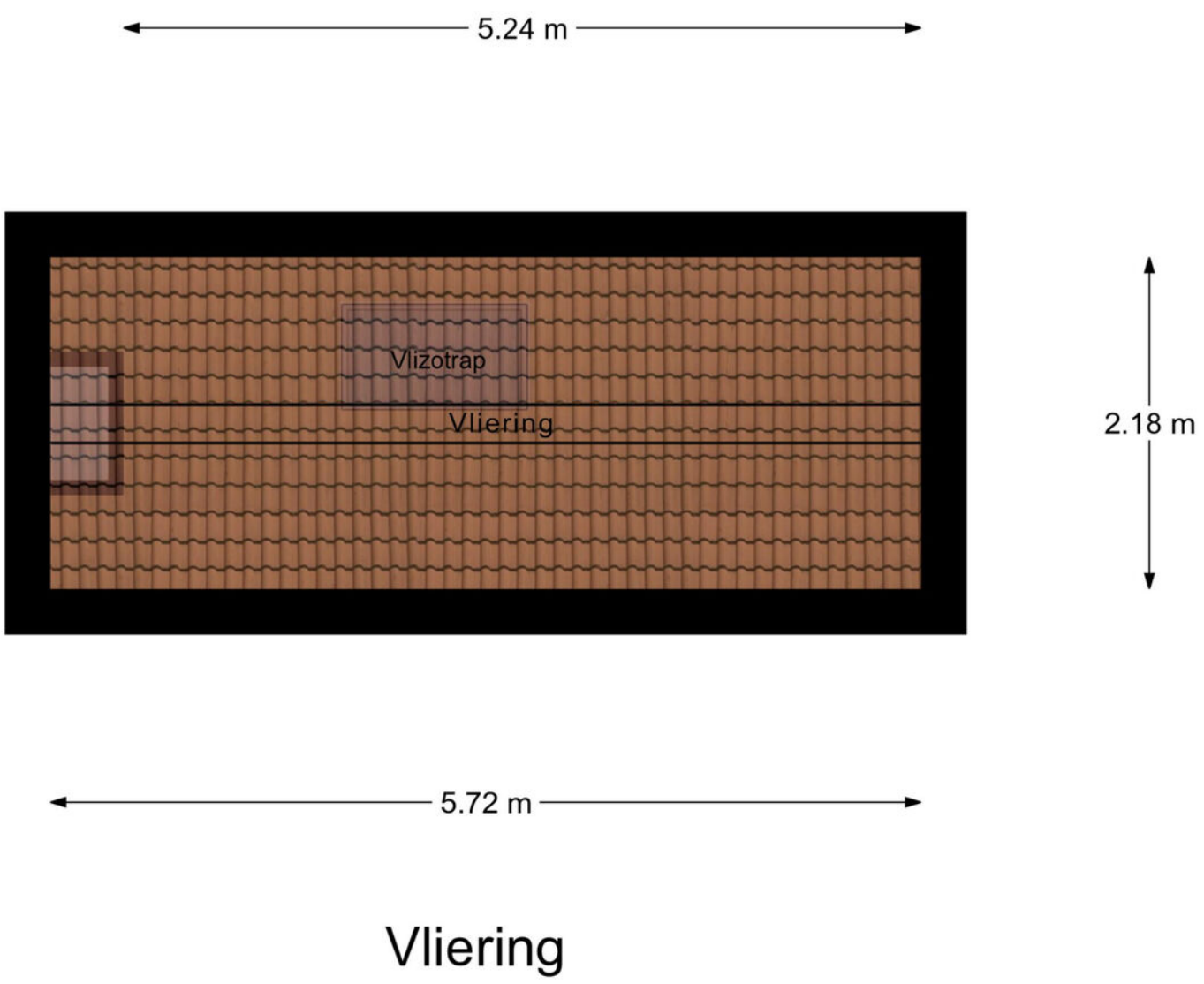
1e Verdieping

Plattegrond



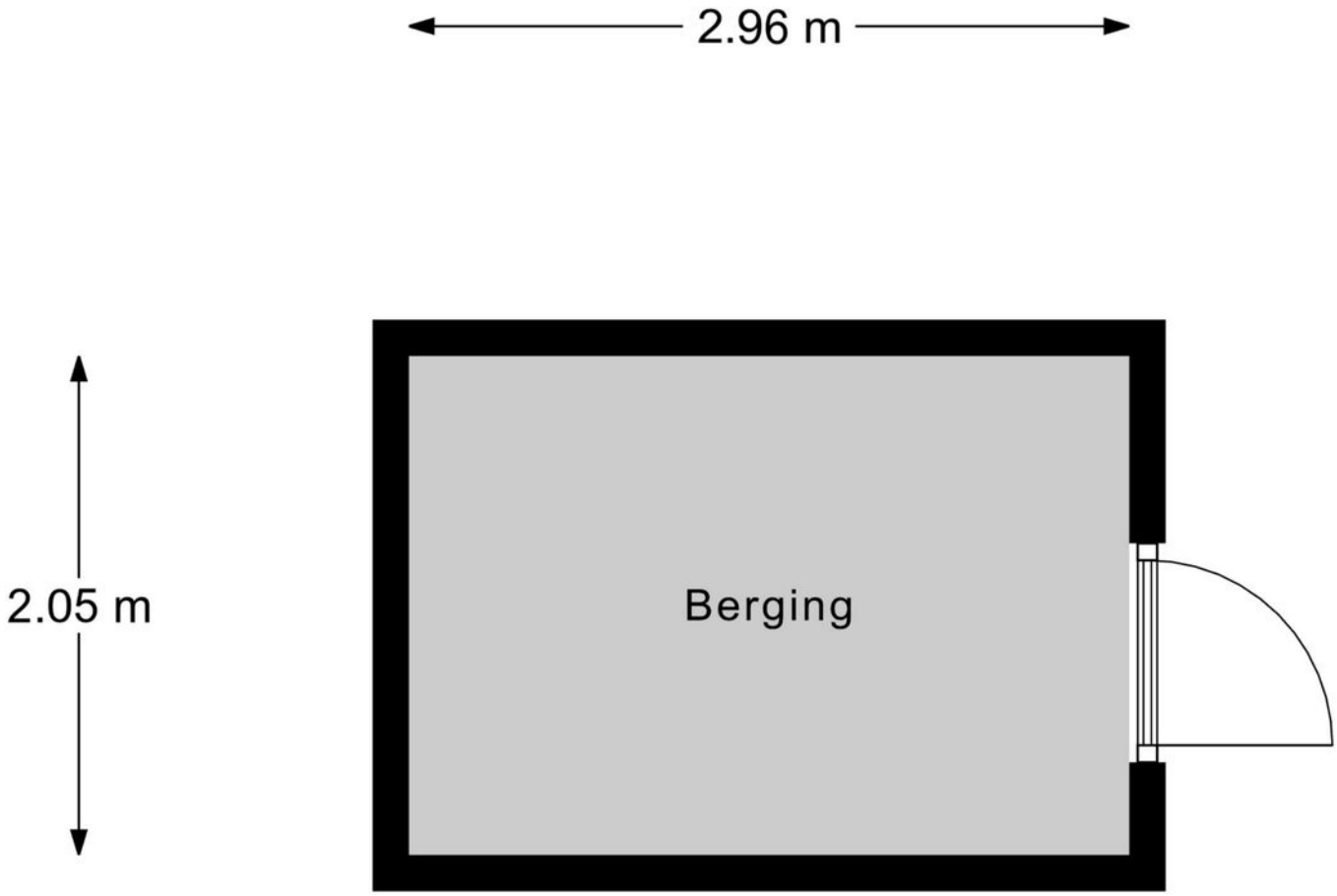
2e Verdieping

Plattegrond



Vliering

Plattegrond

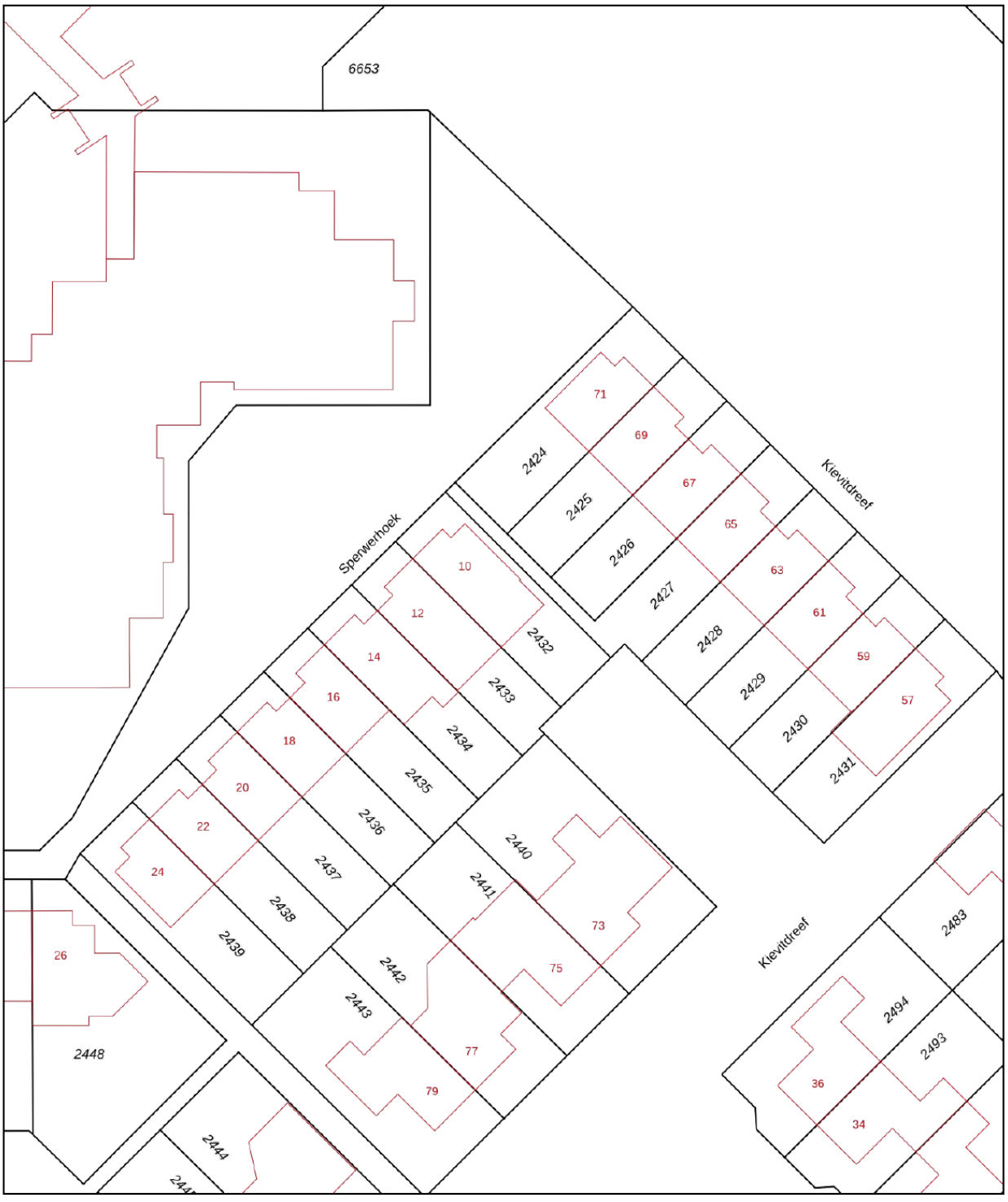


Berging

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: sperwerhoek10



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

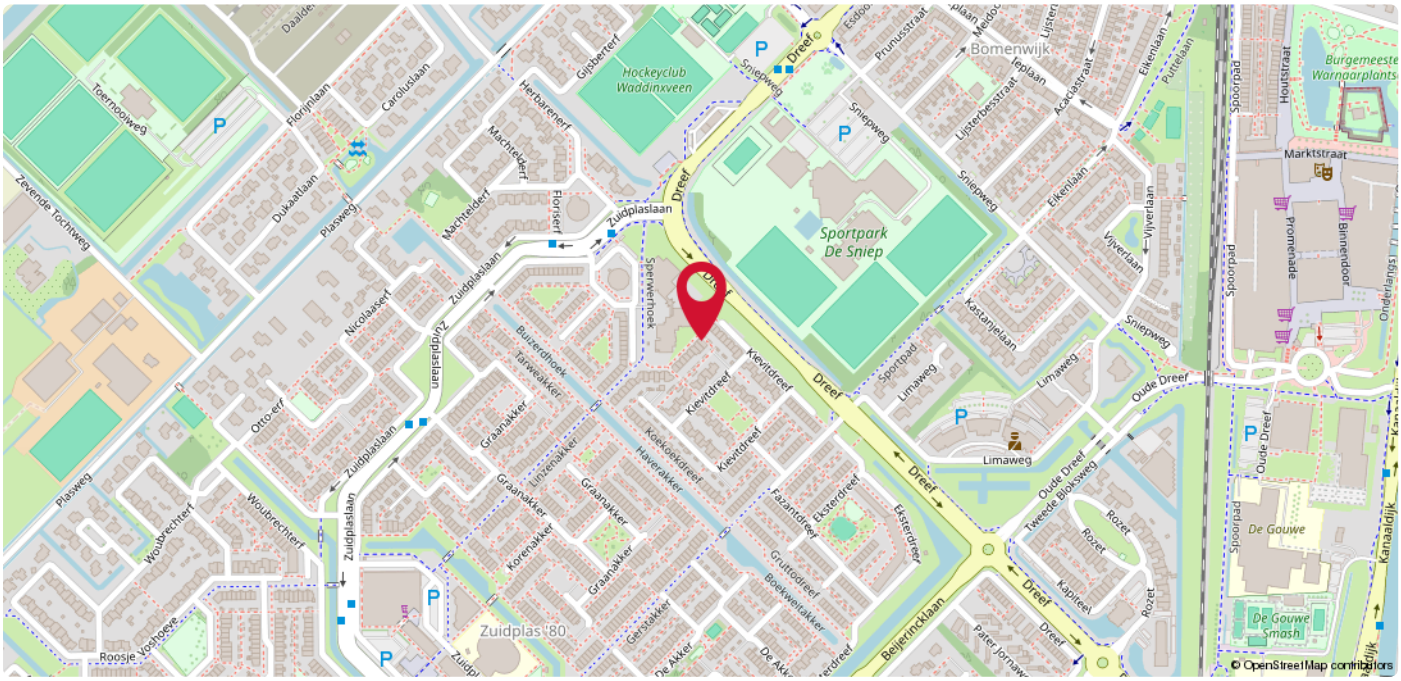
Kadastrale gemeente	Waddinxveen
Sectie	C
Perceel	2432

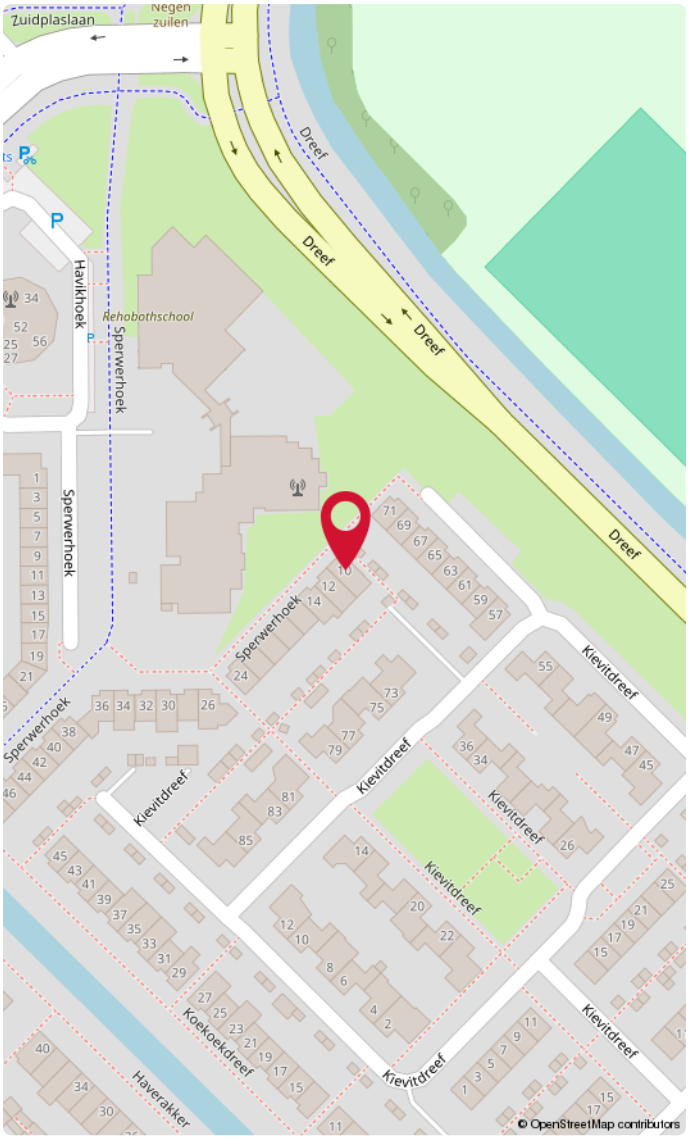
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Locatie





Waddinxveen

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Waddinxveen, met diverse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, speelgelegenheden en supermarkten bevinden zich op korte afstand en ook het centrum is gemakkelijk per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn het openbaar vervoer en de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar, waardoor omliggende plaatsen en steden vlot te bereiken zijn.



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 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

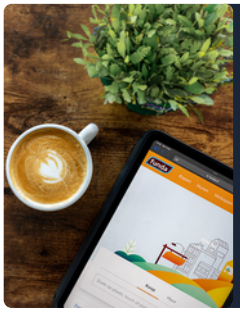
www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl



DUPREE
makelaars

Meer weten?

Stappenplan verkoop



1. Waardebepaling
Tijdens de kennismaking bekijken we de woning, zo kunnen we het onderhoud en de afwerking goed beoordelen. We vertellen u hierna graag meer over onze persoonlijke aanpak en strategie. Vervolgens ontvang u van ons het verkoopadvies waarin we u adviseren over de vraagprijs en het plan van aanpak.

2. Woningpresentatie
Een strakke en doelgerichte presentatie; daar begint het! Onze professionele fotografen zorgen dat uw woning zo vastgelegd wordt, dat kandidaat-kopers een optimale woonbeleving ervaren. We maken 2D en 3D plattegronden en gaan aan de slag met heldere en aansprekende teksten. Nadat we uw akkoord ontvangen op de planning plaatsen we uw woning op Funda, onze socials én onze website. Op deze manier borgen we de zichtbaarheid én vindbaarheid van uw woning.

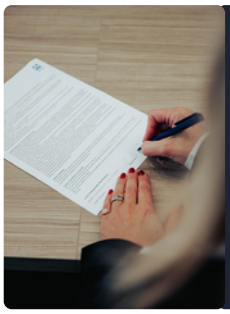




3. Bezichtigingen
Dan is het tijd voor de bezichtigingen. Deze organiseren, begeleiden en verzorgen wij. Uiteraard altijd in overleg. Na afloop praten we u bij over hoe kijkers de bezichtigingen hebben ervaren en wat hun reacties waren. Ook bespreken we samen wat de beste strategie is om de onderhandelingen te starten.

4. Onderhandelingen
Aan de hand van onze strategie starten we de onderhandelingen. Dit kan op verschillende manieren, afhankelijk van uw wensen. We kunnen bijvoorbeeld een deadline stellen waarbinnen we eindvoorstellen vragen of een 1-op-1 onderhandeling waarin we bespreken welk tegenvoorstel we doen. Bij ieder bod geven we advies en een uitgebreide terugkoppeling. Hebben we een mondelinge overeenstemming bereikt? Dan stellen we een concept koopovereenkomst op.





5. Verkocht
Verkocht. Dit zien we graag! Nadat de koopovereenkomst door alle partijen is getekend, houden wij alle data en tijdslijnen in de gaten. Daarnaast zijn we aanwezig bij de taxatie en bouwkundige keuring. Vooraf aan de overdracht controleren we de conceptakte van levering, nota van afrekening én plannen we de eindinspectie waarin we een laatste ronde door de woning maken.