

Ieplaan 133

Waddinxveen

€ 325.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
91 m²



Perceeloppervlakte
9 m²



Inhoud
288 m³



Aantal kamers
4



Energielabel
E



Omschrijving

Aan de Iepalaan 133 in Waddinxveen vind je een verrassend ruime maisonnette, voorzien van een heerlijk zonnig balkon én een separate ruime berging. Binnen tref je een sfeervol en verzorgd geheel, waarin rustige kleuren, houttinten en verschillende karaktervolle details mooi samenkomen. De ruime woonkamer met grote raampartij, het aparte eetgedeelte en de open keuken vormen samen een prettige leefruimte. Met drie slaapkamers, een ruime badkamer met zowel een ligbad als douche, veel praktische kastruimte en meerdere dakkapellen biedt de woning bovendien een functionele indeling. De berging vormt daarbij een waardevolle aanvulling en biedt door de openslaande deuren de extra mogelijkheden voor stalling van een motor, bakfiets, meerdere fietsen en/of opslag.



Eerste woonlaag:

Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar en is tevens een vaste kast aanwezig.

De woonkamer is ruim opgezet en valt direct op door de grote raampartij, waardoor veel natuurlijk licht naar binnen valt en er een prettig groen uitzicht ontstaat. De woonkamer loopt door naar het eetgedeelte, waar volop plaats is voor een royale eettafel.

Aansluitend bevindt zich de open moderne keuken (2022). Deze is uitgevoerd met grijze fronten in betonlook en warme houtkleurige werkbladen. De hoekopstelling biedt veel kast- en werkruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, oven, afzuigkap en vaatwasser. Ook is er ruimte voor koelapparatuur. De spots in het plafond en de drie hanglampen bij de open verbinding met het eetgedeelte zorgen voor aanvullende verlichting en geven de keuken een eigentijdse uitstraling.

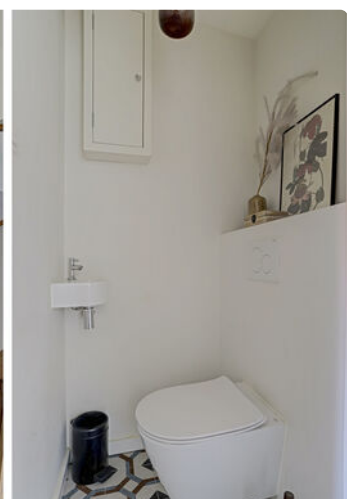
Vanuit de keuken heeft u rechtstreeks toegang tot het balkon. De ramen en balkondeur zorgen tegelijkertijd voor extra daglicht in de keuken.

Op deze woonlaag bevindt zich daarnaast een slaapkamer, die momenteel als werkkamer is ingericht. Dankzij het raam is dit een prettige lichte ruimte die ook uitstekend als slaap-, werk- of hobbykamer gebruikt kan worden. Het separate toilet is eveneens vanuit de hal bereikbaar.









Tweede woonlaag:

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de tweede woonlaag. Hier bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. Op de overloop zijn daarnaast achter deurtjes de aansluiting voor de wasmachine, de cv-opstelling en aanvullende kastruimte aanwezig. Een dakraam brengt natuurlijk licht in het trappenhuis en op de overloop.

De grootste slaapkamer beschikt over een dakkapel en valt op door de hoeveelheid ingebouwde kastruimte. De witte kasten zijn praktisch verwerkt onder en tegen de schuine dakvlakken, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

De tweede slaapkamer beschikt eveneens over een dakkapel en biedt ruimte voor verschillende gebruiksmogelijkheden. Ook hier zorgen de schuine daklijnen voor karakter en is praktische bergruimte aanwezig.

De badkamer is ruim opgezet en beschikt over een ligbad, separate douche, toilet en wastafelmeubel. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en natuurlijk licht.

Balkon:

Vanuit de keuken stapt u direct het balkon op. Hier is voldoende plaats voor een comfortabele zitplek en verschillende planten. Door de open ligging heeft u uitzicht over het groen van de tuinen. Daarmee vormt het balkon een fijne plek om bij mooi weer, maar zeker ook in het voor- en najaar om beschermt buiten te zitten.





Begane grond:

Afgesloten entree, hal met intercom en brievenbussen, trapopgang naar de verdieping.

Berging:

Bij de woning hoort een royale berging met dubbele deur. Deze bevindt zich los van de woning en biedt praktische extra ruimte voor bijvoorbeeld het stallen van een motor of fietsen en het opbergen van spullen. De berging vormt daarmee een waardevolle aanvulling op de verschillende opbergmogelijkheden die de woning zelf al biedt.

Bijzonderheden:

- Moderne maisonnette
- Woonoppervlakte van circa 91 m²
- Royale berging met dubbele deur, waardoor het stallen van een motor gemakkelijk is
- Ruime en lichte woonkamer met grote raampartij
- Apart eetgedeelte in open verbinding met de woonkamer
- Zonnig ruim balkon
- Drie slaapkamers, waarvan één op de eerste woonlaag
- Twee slaapkamers op de tweede woonlaag
- Veel praktische vaste en ingebouwde kastruimte
- Ruime badkamer met ligbad, separate douche, toilet en wastafel
- Separaat toilet op de eerste woonlaag
- Meerdere dakkapellen en een dakraam
- Twee zonneschermen aan de achterzijde
- Centraal gelegen in Waddinxveen, nabij winkelcentrum Gouweplein, uitvalswegen en openbaar vervoer

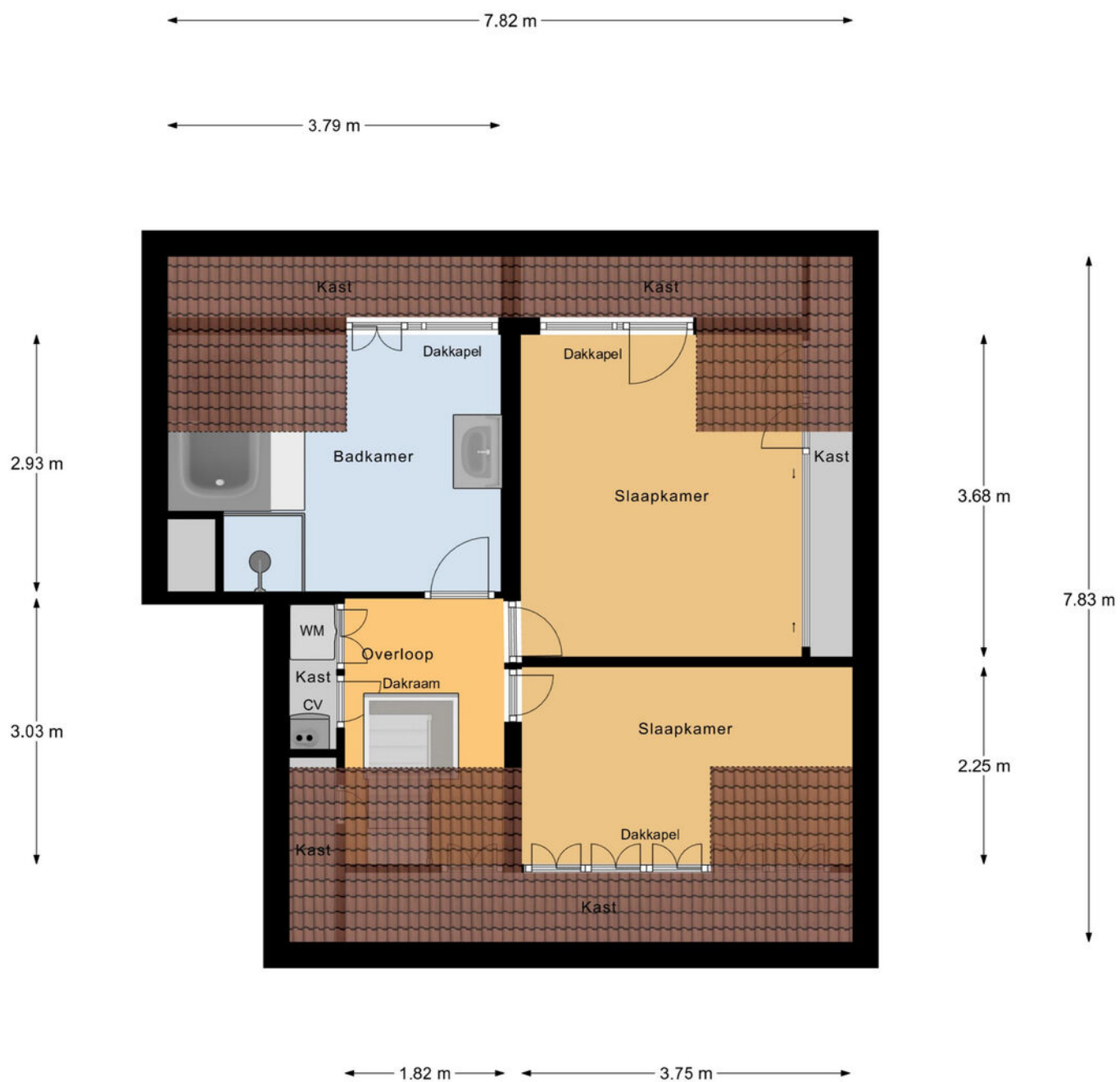


Plattegrond



1e Verdieping

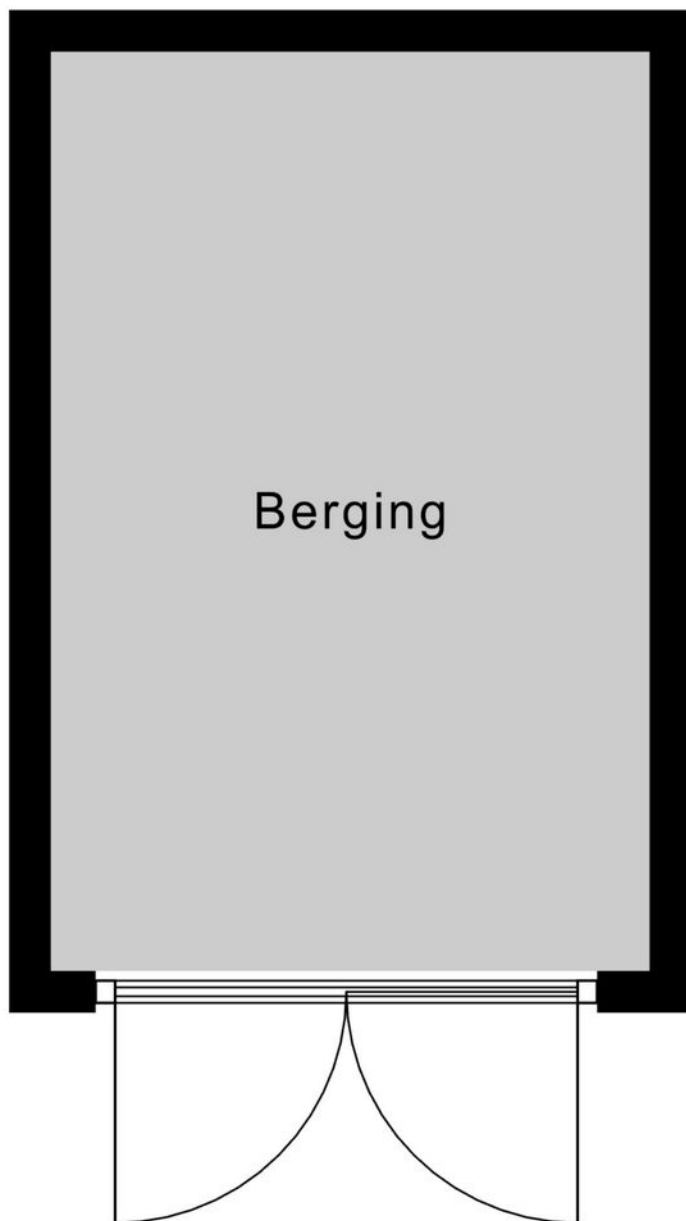
Plattegrond



2e Verdieping

▶ Plattegrond

← 2.15 m →



↑
3.30 m
↓

Berging

Kadastrale kaart

Uw referentie: leplaan 133



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

C

1244

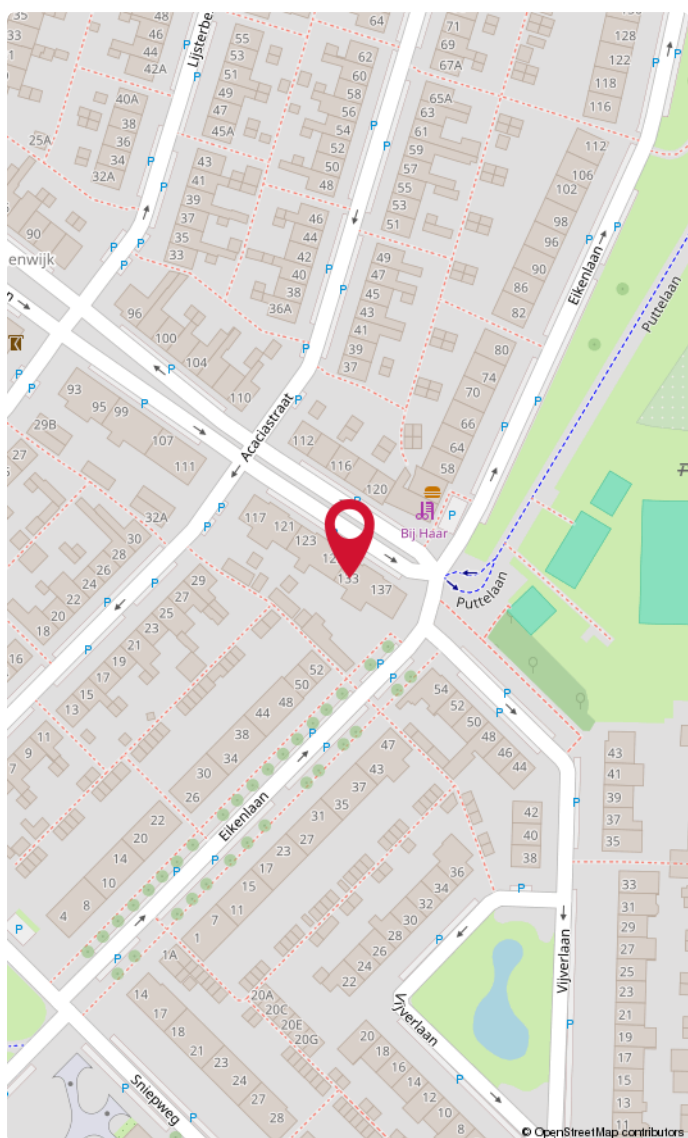
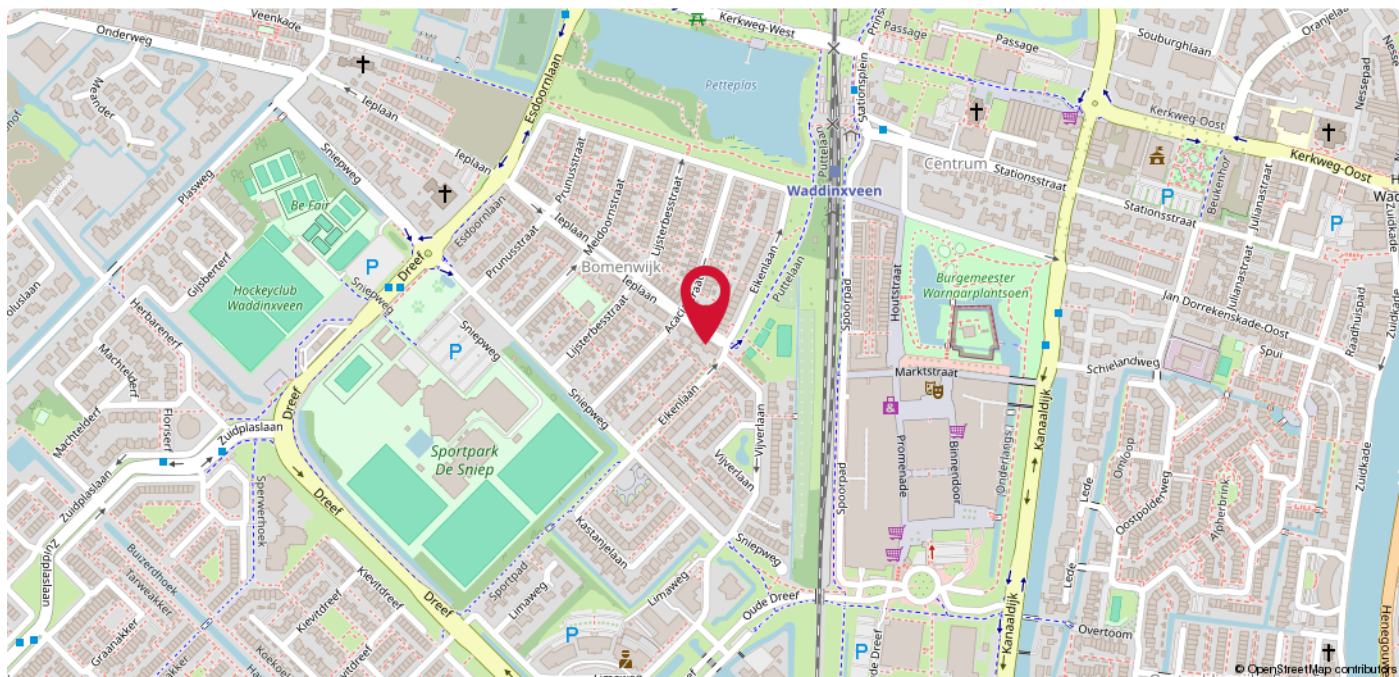
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

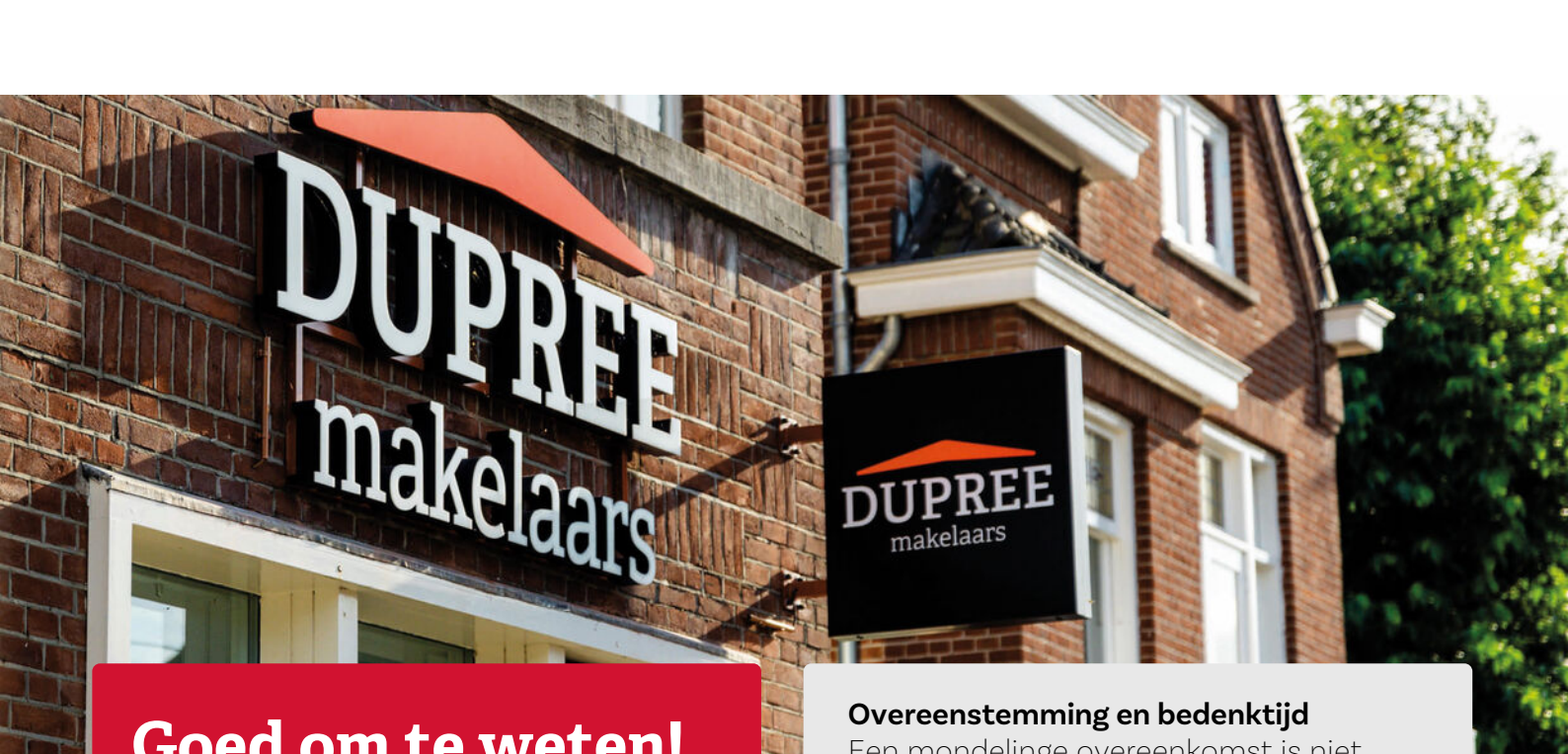
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Waddinxveen

De woning ligt in een centraal gelegen en prettig woongebied in Waddinxveen. De omgeving kenmerkt zich door een rustige woonopzet met veel groen en diverse voorzieningen binnen handbereik. Het centrum van Waddinxveen, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen, is eenvoudig te bereiken. Ook scholen, kinderopvang en supermarkten bevinden zich in de nabije omgeving. Het NS-station Waddinxveen ligt op korte afstand, waardoor onder andere Gouda en Alphen aan den Rijn goed bereikbaar zijn.

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 on the right side of the frame.

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?

