TE KOOP

Bredeweg 15

Waddinxveen

Vraagprijs

€ 850.000

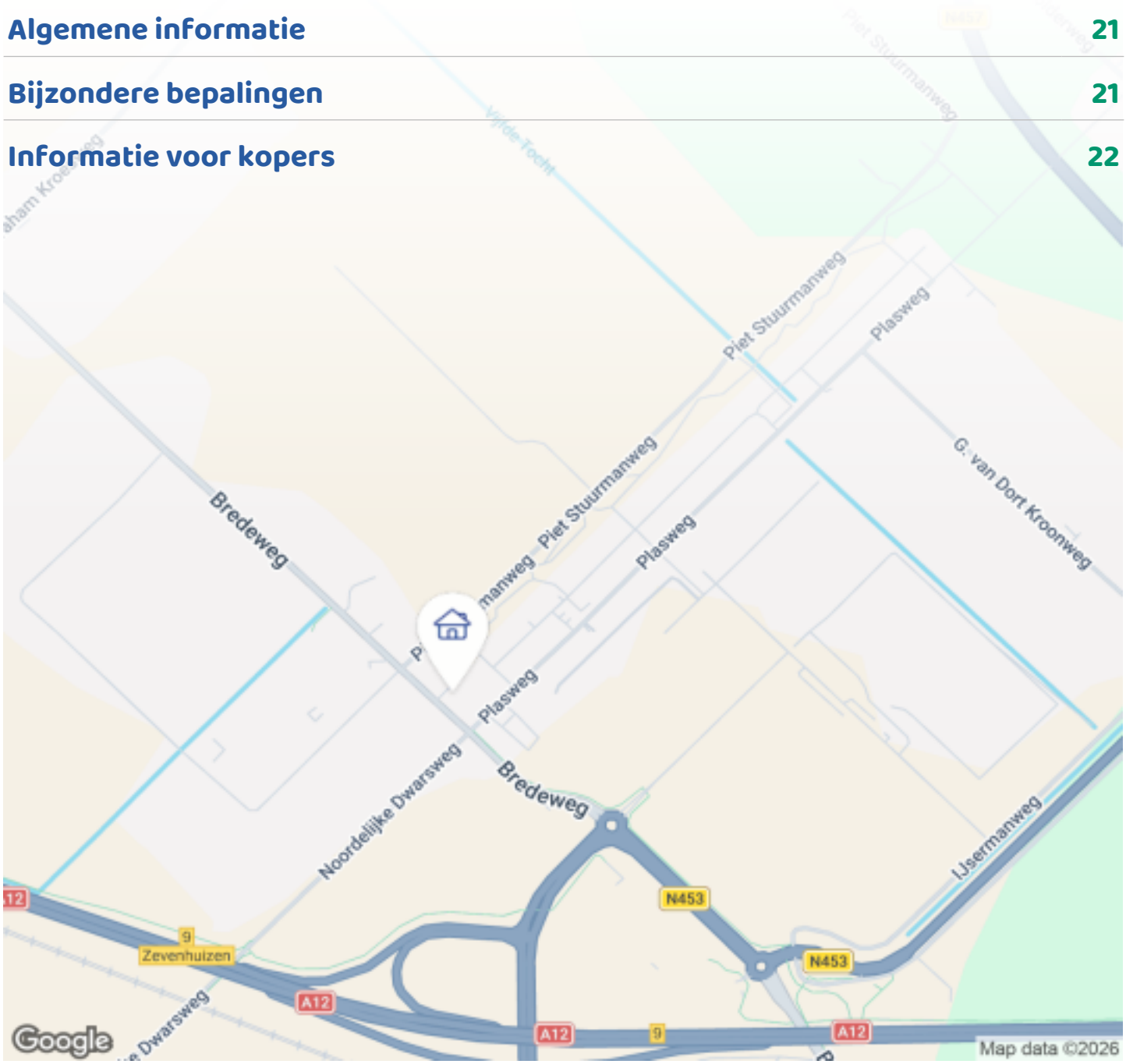
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



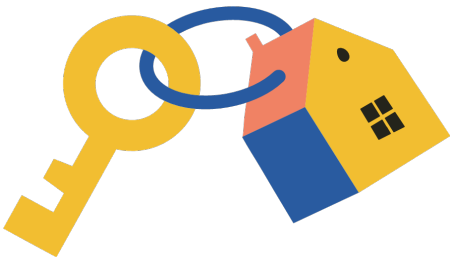
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ruime en instapklare 2-onder-1-kapwoning aan het park Warande

Let op!! het aangrezende perceel met bijgebouw behoort niet bij de aangeboden woning, er is wel mogelijkheid om dit er gedeeltelijk bij te kopen.

Laat u verrassen door deze ruime en instapklare 2 onder 1 kap.
Deze woning is goed onderhouden, voorzien van een uitbouw en beschikt over 3 slaapkamers en een grote slaapkamer met inloopkast die eenvoudig is op te splitsen naar 2 slaapkamers.

De woning heeft een voor-, zij- en achtertuin, een ruime parkeerplaats op eigen terrein voor meerdere auto's. De volledig geïsoleerde 2 onder 1 kap garage biedt veel opbergruimte. De woning beschikt ook over een ruime werkruimte van 18 m2 waar evt. een aparte ingang kan worden gecreëerd, dit is ook zeer geschikt voor een hobbyruimte of als extra berging.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan de voorzijde heeft de woning vrij uitzicht over de weg en boerderij met weide. Aan de achterzijde geniet u van een tuin met veel privacy.

De ligging is aan de Bredeweg en de wijk Warande centraal tussen de kernen Moerkapelle, Zevenhuizen en Waddinxveen met veel groen en een winkel met dagelijkse voorzieningen op loopafstand. De uitvalswegen A12 en A20 liggen op zeer korte afstand. De moderne wijk Warande met aansluitend een park- met speelvoorzieningen bied mogelijkheden voor een wandeling, te sporten of om met de kinderen buiten te spelen. Kortom deze wijk is ideaal voor jong en oud.

Wat deze woning uniek maakt:
- Uitgebouwde 2 onder 1 kap woning.
- Eigen oprit met parkeerplaats voor meerdere auto's.
- beschikt over een werk/hobby ruimte, dit is ook te gebruiken als slaapkamer als beneden slapen gewenst is.
- Ruime bergzolder
- Vloerverwarming op de begane grond
- Luxe keuken met kookeiland en hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur
- PVC visgraat,-en tegelvloer.
- Gashaard en openslaande deuren naar de tuin
- Volledig geïsoleerd en voorzien van 15 zonnepanelen
- Alarminstallatie
- Elektrisch bedienbaar rolluik op de eerste verdieping aan de voorzijde
- Zonwering
- Insectenhorren bij alle ramen en dubbele plissé hordeur bij de openslaande deuren
- Energielabel A+
- Mogelijkheid tot realiseren laadvoorziening elektrische auto's op eigen grond
- Dichtbij uitvalswegen
- Oplevering in overleg

Benieuwd naar wat deze woning nog meer te bieden heeft? Lees dan de uitgebreide beschrijving hieronder of plan gerust een afspraak voor een bezichtiging met ons in.

Indeling:

Begane grond:
Entree, hal met meterkast, trapopgang en een betegelde toiletruimte met hangcloset, fonteintje en mechanische ventilatie. Vanuit de hal toegang tot de woonkamer en keuken. De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming.
Woonkamer:
Aan de voorzijde gesitueerd met uitzicht op boerderij met weide.
Woonkeuken
De open tuingerichte woonkeuken is aan achterzijde van de woning gesitueerd en beschikt over een hoge kastenwand, een kookeiland, composiet werkblad en de volgende Siemens inbouwapparatuur:
- Gas-op-glas kookplaat met wokbrander
- Afzuigkap
- Vaatwasser
- Oven
- Koel-/vriescombinatie

De woonkeuken beschik tover een tegelvloer, een ingebouwde gashaard en meerdere openslaande deuren naar de achtertuin waarvan er een is voorzien van een dubbele plissé hordeur.
Via een ruime bijkeuken met opbergkast kom je in de werk/ruimte (5e slaapkamer).
1e Verdieping:
Overloop met een uitklapbare trap naar de 2e verdieping.
- 1e (Hoofd)slaapkamer met inloopkast, airco en vliering
- 2e Slaapkamer aan de achterzijde
- 3e en 4e Slaapkamer aan de voorzijde
Badkamer
De volledig betegelde badkamer is voorzien van:
- Ruime inloopdouche
- Regendouche
- Ligbad
- Wastafelmeubel met twee kranen
- Spiegel met verlichting
- Handdoekenradiator
-Toilet
-Wasruimte

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

2e Verdieping:
Ruime opberg zolder met een hybride CV installatie (2025) .
Beide kamers beschikken over extra bergruimte achter de knieschotten. De dakramen zijn voorzien van zonwering.

Buitenruimte:
De woning beschikt over een voor en achtertuin met achterom. De verzorgde achtertuin voorzien van natuursteen met veranda.
Dankzij de ligging biedt de tuin in de zomer in de middag en avond zon.
In de zijtuin een fietsen berging /containerruimte (hier is een gesloten berging van te maken).

Parkeren:
U heeft de beschikking over meerder parkeerplaatsen op eigen terrein.

Wilt u deze woning zelf ervaren? Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging!

Meetinstructie
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De woning is gemeten met gebruikmaking van de Branchebrede Meetinstructie (BBMI), die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het Kadaster. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben laten opmeten, wordt noch door Makelaarsland , noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1991**
Specifiek	**Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**550 m²**
Inhoud	**651 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**176 m²**
Overige inpandige ruimte	**9 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**27 m²**

*** 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 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming, wasmachineaansluiting**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen en een zolder**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**A+**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Gashaard**
Warm water	**Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom**
Merk/type cv-ketel	**Intergas Extreme HR**
Bouwjaar cv-ketel	**2025**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin, Zijtuin**
Achtertuin	**196 m² (14m diep en 14m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Waddinxveen C 3603

Oppervlakte	**550 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		

ZAKENLIJST

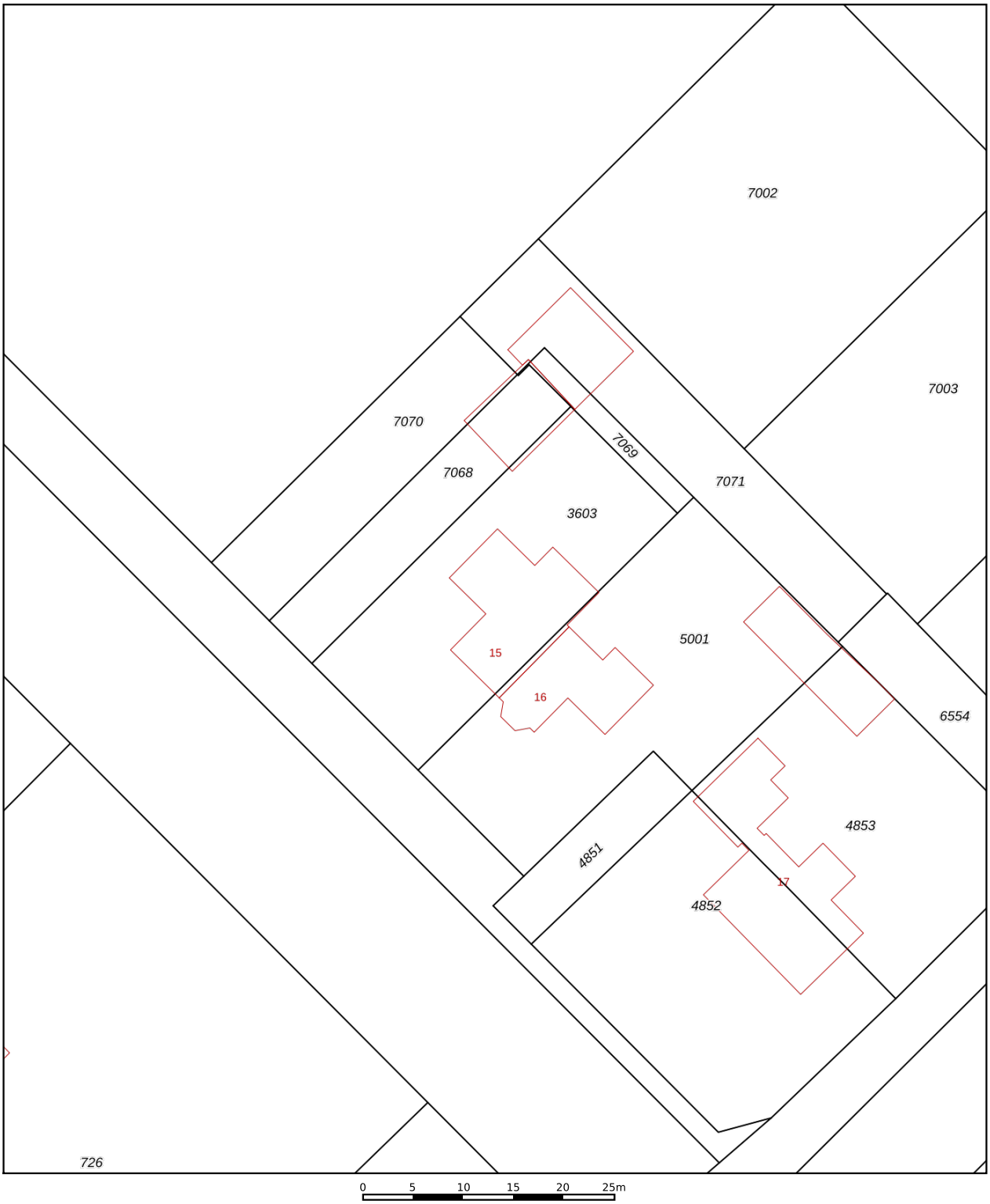
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
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: MYP



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Waddinxveen
Sectie	C
Perceel	3603

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

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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 welover-wogen 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

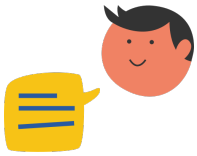
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.