



de huizenbeurs



Dorpstraat 68, 2742 AK Waddinxveen

Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.

De Huizenbeurs B.V.
Frankrijklaan 6 A
2391 PX, HAZERSWOUDE-DORP
Tel: 0172-210747
E-mail: info@de-huizenbeurs.nl
www.de-huizenbeurs.nl

vastgoed
Ned.

funda

Omschrijving

Een bijzonder huis met karakter, ruimte en verrassend veel mogelijkheden. Aan de Dorpstraat 68 in Waddinxveen staat dit monumentale, oorspronkelijke winkelpand uit circa 1902 op een ruim perceel van 530 m². Met een woonoppervlakte van circa 238 m², een aangebouwde stenen schuur van circa 83 m², een kantoorruimte, een voor- en achterhuis en maar liefst zeven slaapkamers, twee keukens en twee badkamers, biedt deze woning volop ruimte.

De indeling maakt het pand geschikt voor verschillende woonvormen. Het achterhuis leent zich bijvoorbeeld uitstekend voor dubbele bewoning, mantelzorg, een praktijk aan huis of een studerend kind dat behoefte heeft aan een eigen plek. Ook wonen en werken zijn hier goed te combineren dankzij de royale schuur, kantoorruimte en diverse multifunctionele vertrekken.

De huidige eigenaren hebben de woning altijd goed onderhouden en dragen het pand graag in bouwkundig goede staat over. Het benodigde funderingsherstel wordt na verkoop door de huidige eigenaar uitgevoerd en bekostigd. De werkzaamheden starten na de verkoop.

De fundering wordt hersteld en de begane grond krijgt een nieuwe, betonnen en geïsoleerde vloer met vloerverwarming. Deze vloerverwarming kan worden aangesloten op een door de koper gekozen warmtebron. De warmtebron zelf maakt geen onderdeel uit van de koopsom.

De bestaande indeling blijft gehandhaafd. Voor het funderingsherstel moeten de keuken van het voorhuis, badkamer op de begane grond, het toilet en de garderobe tijdelijk worden verwijderd. De badkamer en het toilet worden vervolgens volgens de standaarduitvoering teruggeplaatst.

Heeft u andere woonwensen of behoefte aan een luxere afwerking? Dan is dit bespreekbaar. Aanvullende of afwijkende werkzaamheden kunnen tegen meerprijs worden uitgevoerd, zodat u bepaalde onderdelen naar eigen smaak kunt laten uitvoeren.

Wij vertellen u graag meer over de indeling van de woning:

Via de ruime entree komt u binnen in een woning waarin de karakteristieke sfeer direct zichtbaar is. De royale woonkamer met open keuken heeft een plafondhoogte van circa 2,80 meter en een fraai balkenplafond. De hoge plafonds, royale maatvoering en authentieke details zorgen voor een bijzondere woonbeleving. Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot de zijtuin, een heerlijke plek met veel privacy.

De keuken wordt na het funderingsherstel teruggeplaatst. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen een andere keuken of opstelling te realiseren. De huidige houtkachel, die centraal in de woonkamer staat, wordt na het funderingsherstel niet teruggeplaatst. Het voorhuis wordt momenteel met deze houtkachel verwarmd.

Vanuit de centrale hal zijn de kelder en de trapopgang naar de verdieping bereikbaar. Via een tweede hal komt u bij de eigen entree van het achterhuis, de garderobe en het toilet. Vervolgens bereikt u een royale multifunctionele kamer, die bijvoorbeeld kan worden gebruikt als slaapkamer, tweede woonkamer, atelier, speelruimte of werkkamer. Deze ruimte wordt verwarmd met airconditioning.

Verder naar achteren bevinden zich de trap naar de eerste verdieping van het achterhuis, een badkamer en een modern ingerichte keuken. Deze keuken is in 2024 geplaatst en beschikt over een 4-pits inductiekookplaat, afzuiging en oven. Daarnaast is er voldoende bergruimte en een aansluiting voor de wasmachine.

Vanuit de keuken bereikt u de royale schuur van circa 83 m². Deze is voorzien van elektra, een eigen meterkast met krachtstroom en verwarming. Dankzij de ramen en lichtkoepel komt er natuurlijk licht binnen. De ruimte is daardoor niet alleen geschikt als opslag, maar ook als hobbyruimte of werkplaats. Vanuit de schuur is tevens een aparte fietsenberging bereikbaar.

Aansluitend bevindt zich de kantoorruimte. Deze is momenteel verdeeld in een voorkamer en een ingerichte kantoorruimte met vaste kasten. In de voorkamer bevindt zich een keukenblok. Ook deze ruimte is multifunctioneel en biedt bijvoorbeeld plaats aan meerdere werkplekken. Vanuit deze ruimte geeft een loopdeur toegang tot de circa 18 meter diepe achtertuin.

De achtertuin is momenteel volledig bestraat en beschikt aan de achterzijde over een overkapping. De royale afmetingen bieden volop mogelijkheden om hier een eigen buitenplek te creëren, bijvoorbeeld met groen, een terras, speelruimte, moestuin of buitenwerkplek.

Terug naar de woning.

De statige trapopgang vanuit de centrale hal is een bijzonder onderdeel van het huis. De grote glas-in-loodramen trekken direct de aandacht en passen prachtig bij de karakteristieke uitstraling.

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met toegang tot vijf slaapkamers, een separate wasruimte en een badkamer. De badkamer beschikt over een inloopdouche, zwevend toilet, wastafel met meubel en elektrische vloerverwarming. Voor het douchen in het voorhuis is een elektrische boiler aanwezig; ook in de keuken bevindt zich een elektrische boiler. In de voorslaapkamer is airconditioning aanwezig.

Vanuit de meest noordelijk gelegen slaapkamer bereikt u de verdieping van het achterhuis. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers en een overloop met een trap naar de benedenverdieping. Op de overloop staat de cv-ketel (bouwjaar circa 2011). Het achterhuis wordt verwarmd door de cv-installatie en airconditioning.

Via een vlizotrap is bovendien de ruime bergzolder bereikbaar. Deze strekt zich uit over de volledige lengte van het voorhuis en biedt veel extra bergruimte.

Met in totaal zeven slaapkamers biedt de woning volop mogelijkheden voor een groot gezin, meerdere generaties, gasten, thuiswerken of een combinatie daarvan.

Ondanks het bouwjaar is er ook aandacht besteed aan comfort en energievoorzieningen. De woning is goed geïsoleerd en beschikt over hardhouten kozijnen met HR en HR++ beglazing. In 2021 zijn 31 zonnepanelen geplaatst, die een belangrijke bijdrage leveren aan de energievoorziening.

De Dorpstraat 68 combineert historie en karakter met ruimte, comfort en veelzijdigheid. De woning biedt mogelijkheden voor wonen, werken, ondernemen, mantelzorg en dubbele bewoning. Er is voldoende ruimte voor een eigen invulling.

Bent u op zoek naar een karakteristieke monumentale woning met veel ruimte, meerdere gebruiksmogelijkheden en een royale hoeveelheid werkruimte? Dan is dit pand absoluut een bezichtiging waard. Tijdens een bezichtiging vertellen wij u graag meer over de woning, de geplande funderingswerkzaamheden en de mogelijkheden voor uw eigen woonwensen.

Maak snel een afspraak. Wij ontvangen u graag aan de Dorpstraat 68!



Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.150.000,- k.k.
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 8 slaapkamers
Inhoud woning	: 1.396 m ³
Perceel oppervlakte	: 530 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 238 m ²
Bouwjaar	: 1902
Ligging	: Aan rustige weg
Tuin	: Achtertuin, zijtuin
Energie label	: B
Verwarming	: CV-Ketel (Remeha uit 2011), Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen, Openslaande deuren

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Foto's





Plattegrond



De afmetingen zijn in meters en zijn niet gebonden aan de afmetingen van de bouwplannen.





Plattegrond





de huizenbeurs

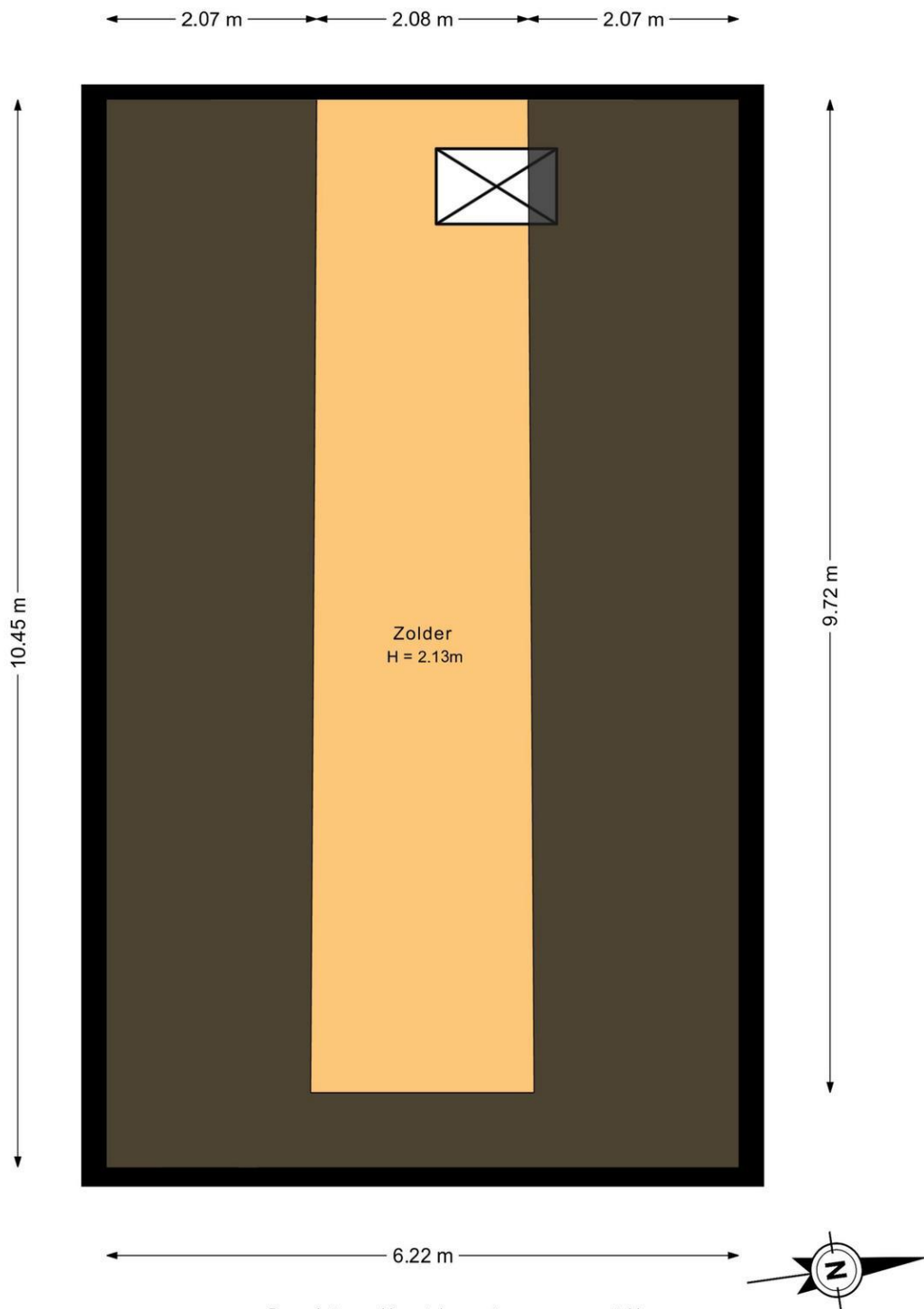
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

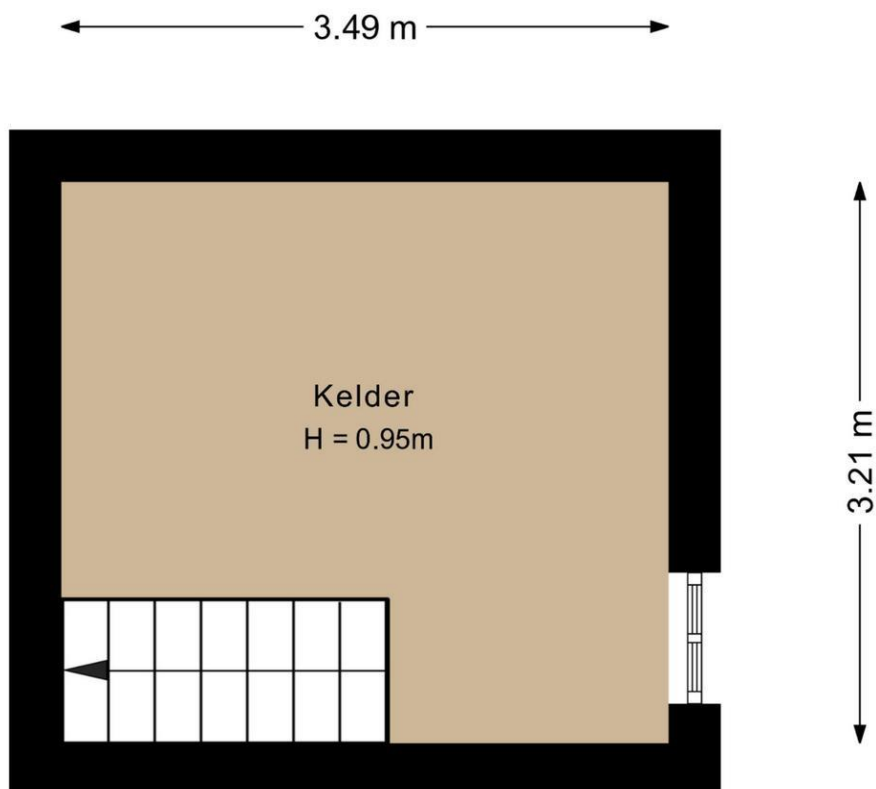


Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

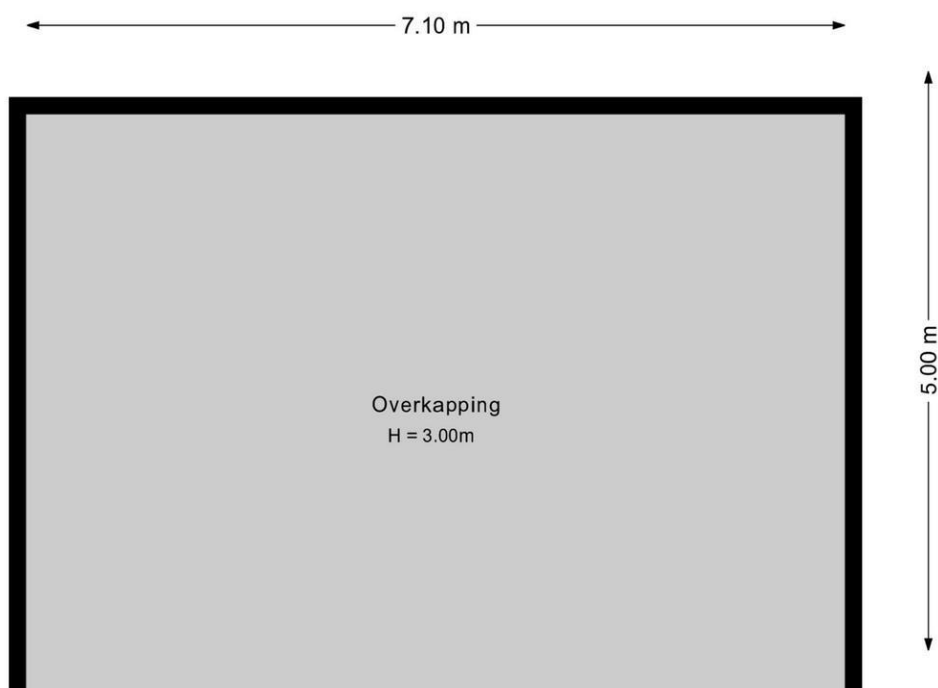
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



U heeft de woning bezichtigd en dan....

We hopen dat u een goede eerste indruk heeft gekregen van de woning welke u heeft bezichtigd! Mocht u toch nog vragen hebben over de woning, kunt u uiteraard contact met ons opnemen. Via uw Move account heeft u toegang tot de documenten van de woning. Indien u een bod wilt doen, kunt u dit ook via uw Move account doen.

Hieronder leggen wij u nog een aantal begrippen uit:

Mededelingsplicht verkoper:

De verkoper heeft een wettelijke mededelingsplicht. Bij het verkrijgen van de opdracht vragen wij daarnaar bij de verkoper en de antwoorden worden opgenomen in de vragenlijst. De vragenlijst vindt u in uw Move account.

Onderzoeksplicht koper:

Ook de koper heeft de wettelijke plicht onderzoek te doen naar gebreken en zaken die hij/zij belangrijk vindt.

Bouwkundige keuring:

Een bouwkundige keuring geeft u zekerheid over de kwaliteit van de woning die u wellicht aan wilt kopen. Een bouwtechnische keuring biedt uitsluitend over de staat waarin een huis verkeert. Een bouwkundig keuringsrapport geeft een nauwkeurig beeld van de te verwachten kosten die gemaakt moeten worden om het pand weer in goede conditie te brengen. Niet alleen direct onderhoud en onderhoud op termijn komen hierbij naar voren. Ook gewenste verbeteringen, bijvoorbeeld het verbeteren van de isolatie, inbraak- en brandveiligheid worden in een dergelijk rapport opgenomen.

Financiering:

Natuurlijk wilt u weten wat de financiële consequenties zijn voordat u de woning koopt. Ook als u al een gesprek met een adviseur of bank heeft gehad, kunt u terecht bij ons voor een second opinion bij deskundige adviseurs.

Wat is de waarde van uw huidige woning?

Een juiste inschatting is van cruciaal belang voor uw financiering. Graag komt één van onze makelaars bij u langs voor een gratis waardebepaling van uw woning.

Wat houdt het begrip vraagprijs in?

Juridisch gezien is de vraagprijs niets anders dan de uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, bent u niet automatisch de koper. De verkoper zal eerst akkoord moeten geven. Een verkoper mag zijn prijs tijdens de onderhandeling zelfs verhogen.

Het doen van een bod:

Als u een bod doet via uw Move account, vragen wij u ook eventuele randvoorwaarden aan te geven. Uiteraard is het bod erg belangrijk, maar andere voorwaarden moeten ook worden vermeld, zoals de eventuele ontbindende voorwaarden inzake de financiering en de leverdatum. Deze voorwaarden wegen ook mee in de keuze van de verkoper.

Wanneer wordt de koop gesloten? Wat is precies de bedenktijd?

De koop wordt gesloten bij het ondertekenen van de koopovereenkomst. Hierna geldt voor de koper (in een consumentenkoop) drie dagen bedenktijd vanaf het ontvangen van een afschrift van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.

Is deze woning niet úw droomhuis?

Ga naar onze Social Media kanalen en 'like' ons! Op Instagram en Facebook tonen wij ons nieuwe woningaanbod en ander nieuws. Zo bent u als eerste op de hoogte en mist u geen nieuwe woning!

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen enkel recht worden ontleend. Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.

De woning is ingemeten volgens de branchebrede Meetinstructie, welke is gebaseerd op de NEN2580. 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.