DE PATER
MAKELAARDIJ
NVM

WELKOM!
KOM BINNEN

WORDT DIT UW NIEUWE THUIS?

VIJVERLAAN 30 WADDINXVEEN

VRAAGPRIJS € 419.000,- K.K.

- Ruime eengezinswoning met vijf slaapkamers
- Meerdere bad- en douchevoorzieningen
- Balkon aan de achterzijde

DE MAKELAAR VAN NU MET EEN SCHAT AAN ERVARING!

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!

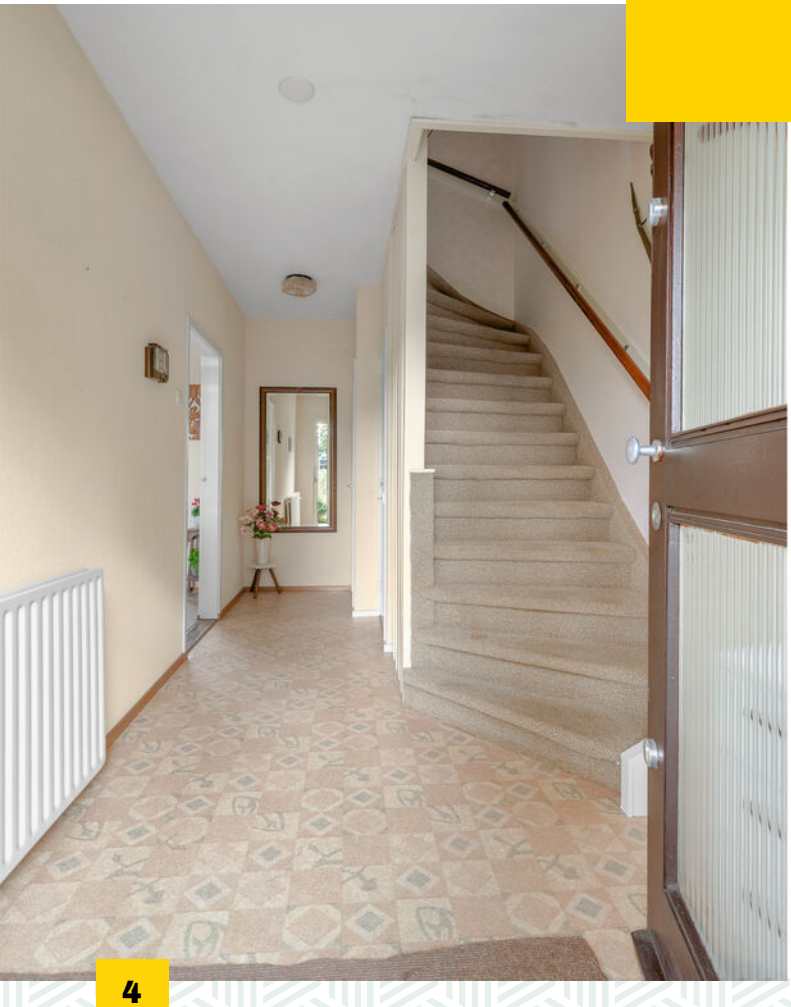
MAAK KENNIS MET DE WONING
EN DE MAKELAAR

MARCEL VAN DER VELDEN
Register Makelaar | Register Taxateur
Eigenaar De Pater Makelaardij

"Ieder huis heeft een eigen verhaal"

KENMERKEN VAN DE WONING

Type woning:	tussenwoning
Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	ca. 1958
Inhoud:	ca. 404 m^3
Woonoppervlakte:	ca. 120 m^2
Perceeloppervlakte:	ca. 161 m^2
Tuinligging:	noordwest
Tuin afmetingen:	ca. 69 m^2
Aantal kamers:	6
Slaapkamers:	5
Energielabel:	D
Isolatie:	dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel 2014

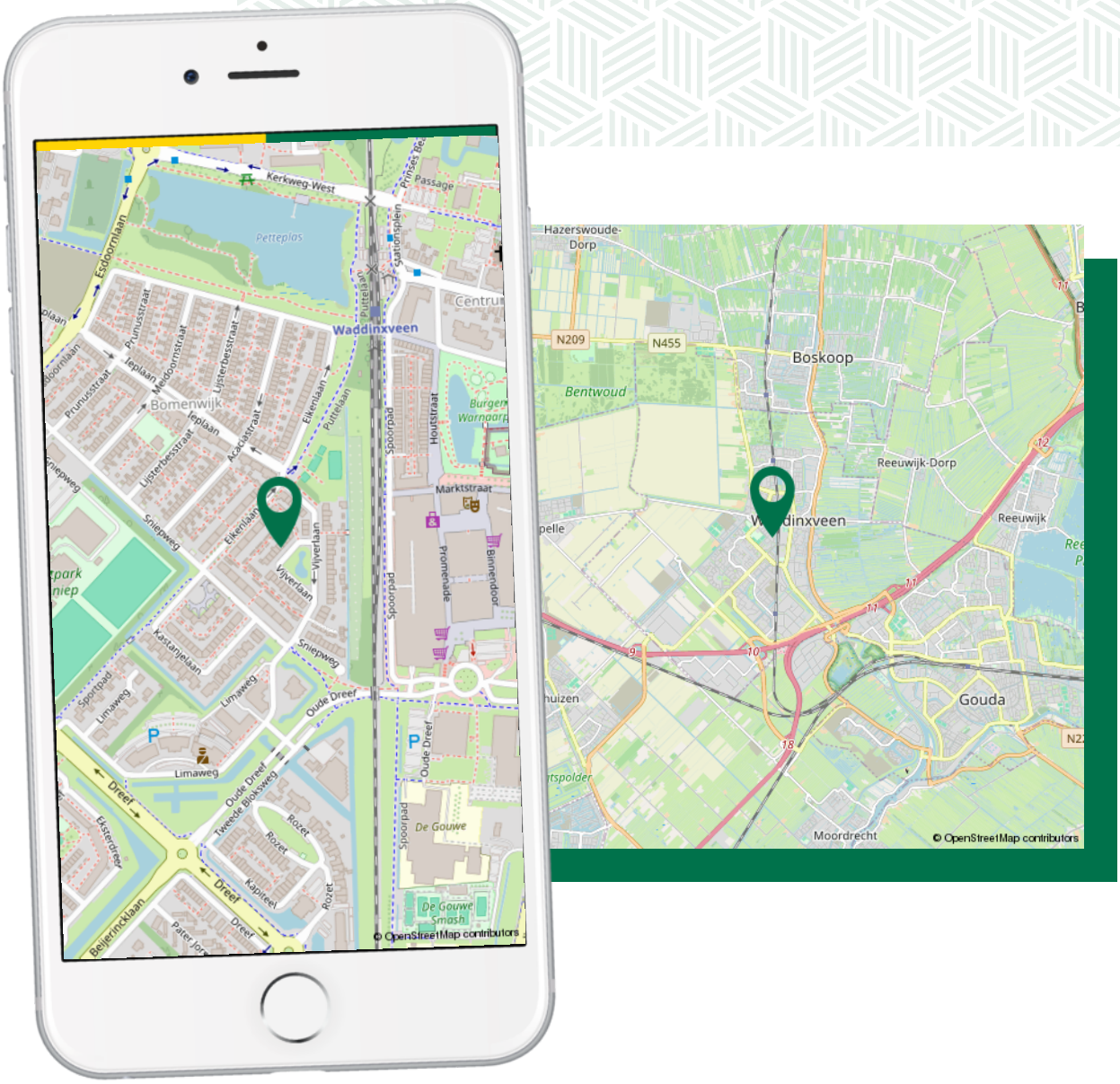


OMSCHRIJVING
VAN DE WONING

Ruime eengezinswoning met vijf slaapkamers, vrij uitzicht over de vijver en een ruime achtertuin!

Aan de Vijverlaan 30 in Waddinxveen vindt u deze ruime tussenwoning met maar liefst vijf slaapkamers, een praktische indeling en vrij uitzicht over de vijver. De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, een open keuken, meerdere sanitaire voorzieningen en een ruime zolderverdieping. Daarnaast biedt de achtertuin ruimte om buiten te genieten.

De woning is gelegen in een woonwijk in Waddinxveen en beschikt over een woonoppervlakte van 120 m², verdeeld over drie woonlagen. Dankzij de vijf slaapkamers zijn er volop mogelijkheden voor een gezin, een thuiswerkplek of een hobbyruimte.



Begane grond:
Entree met garderobe, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en toilet met fonteintje.

De lichte doorzonwoonkamer is voorzien van dubbele beglazing en kunststof kozijnen. Vanuit de woonkamer heeft u uitzicht over de vijver.

De open keuken beschikt over diverse voorzieningen, waaronder:
- Koelkast
- Combioven
- Fornuis
- Boiler voor de warmwatervoorziening
- Vaatwasser

Eerste verdieping:
Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping. De eerste verdieping beschikt over een wasruimte, drie slaapkamers en twee badkamers.

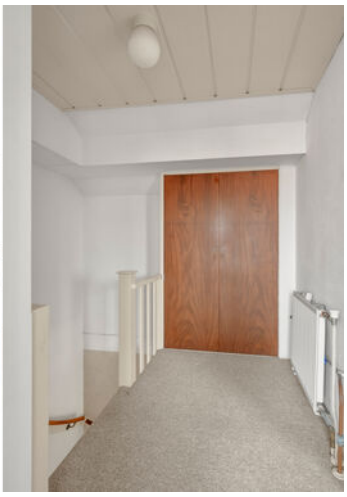
Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. Eén slaapkamer biedt toegang tot het balkon en beschikt over een eigen wastafel. De hoofdslaapkamer is voorzien van een inbouwkast en heeft een ensuite badkamer met douche en wastafel. De badkamer is tevens vanaf de overloop bereikbaar.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime derde slaapkamer. Ook deze kamer beschikt over een wastafel en biedt uitzicht over de vijver.

De hoofdbadkamer is voorzien van:
- Toilet
- Ligbad
- Wastafel
- Douche

Tweede verdieping:
De overloop biedt toegang tot de afgesloten cv-ruimte, waar zich ook de omvormer van de zonnepanelen bevindt. Verder zijn er een extra kamer, die uitstekend geschikt is als thuiskantoor, en een ruime slaapkamer die is voorzien van een dakkapel.

Tuin:
De ruime achtertuin is gelegen op het noordwesten en beschikt over een berging achterin de tuin.



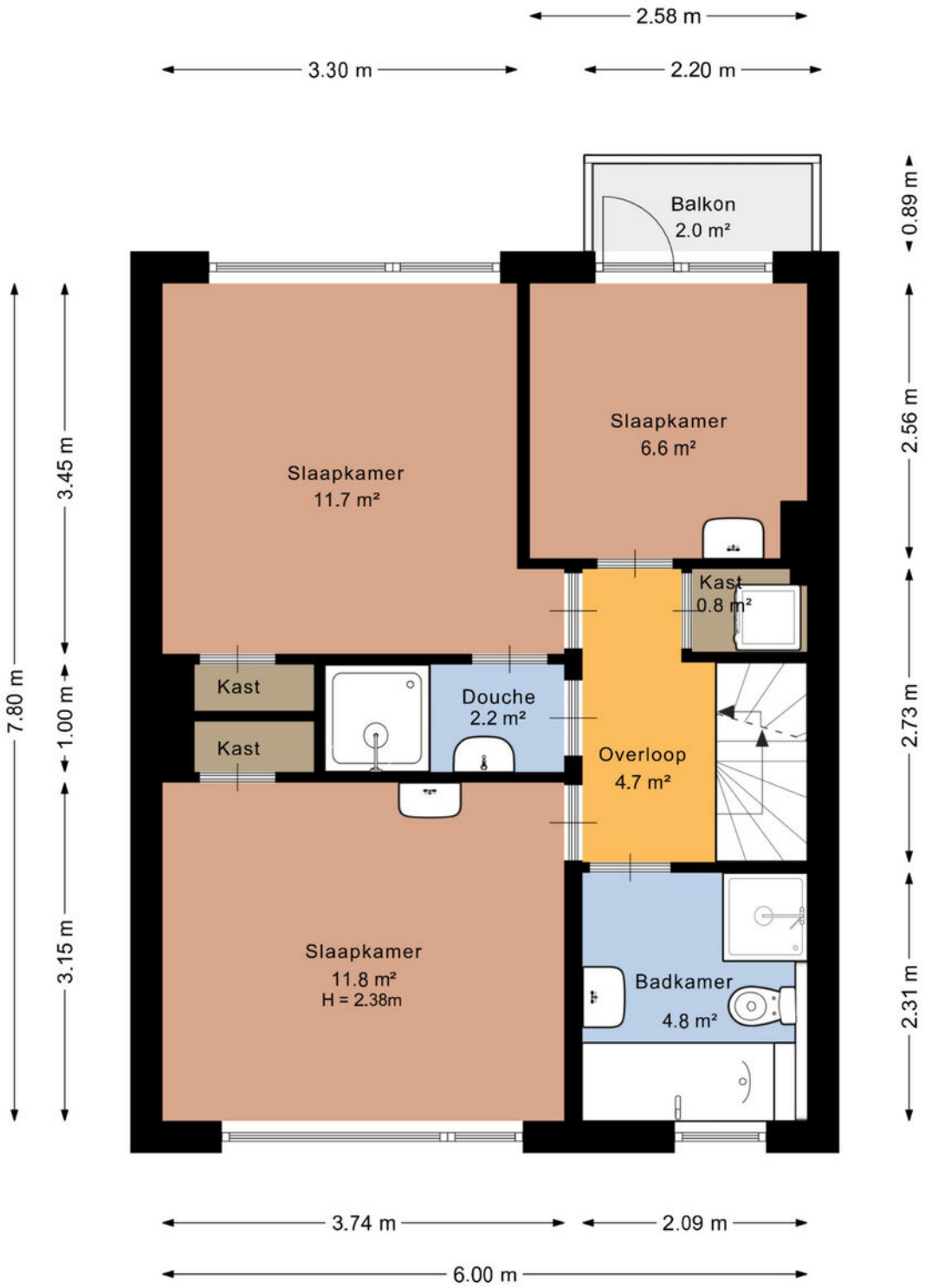
PLATTEGROND

Vijverlaan 30 Waddinxveen
Begane grond

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

PLATTEGROND

Vijverlaan 30 Waddinxveen
Eerste verdieping



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

DE PATER
MAKELAARDIJ
NVM

PLATTEGROND

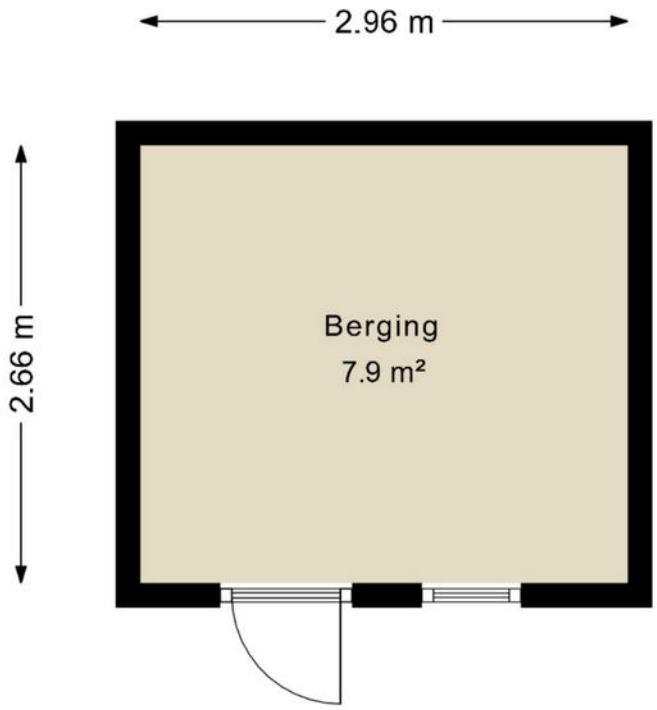
Vijverlaan 30 Waddinxveen
Tweede verdieping

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

DE PATER
MAKELAARDIJ
NVM

PLATTEGROND

Vijverlaan 30 Waddinxveen
Berging

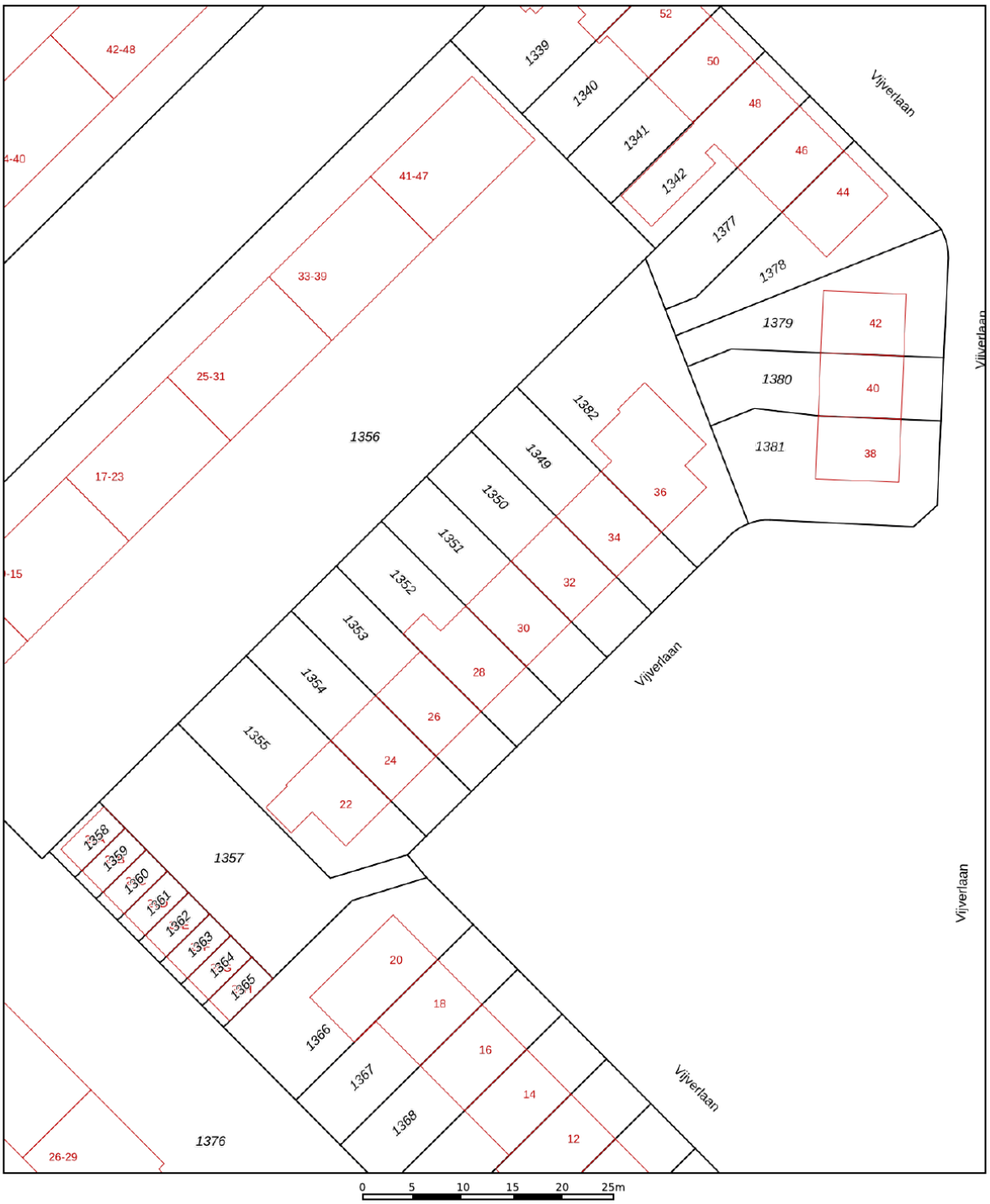


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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	1351

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in gangkast/kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Close-in boiler	X		
- Kickspace plintverwarming	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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.

WAARBORGSOM/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 gebeurd 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.

NVM

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?

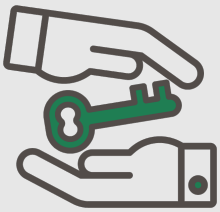
Als u weet welk bedrag u kunt financieren dan kan de zoektocht beginnen! Via onze website en sociale media kanalen bent u als altijd op de hoogte van ons aanbod. Heeft u een woning gevonden die u aanspreekt? Dan is het tijd voor een bezichtiging. Alleen op die manier komt u erachter of de woning daadwerkelijk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

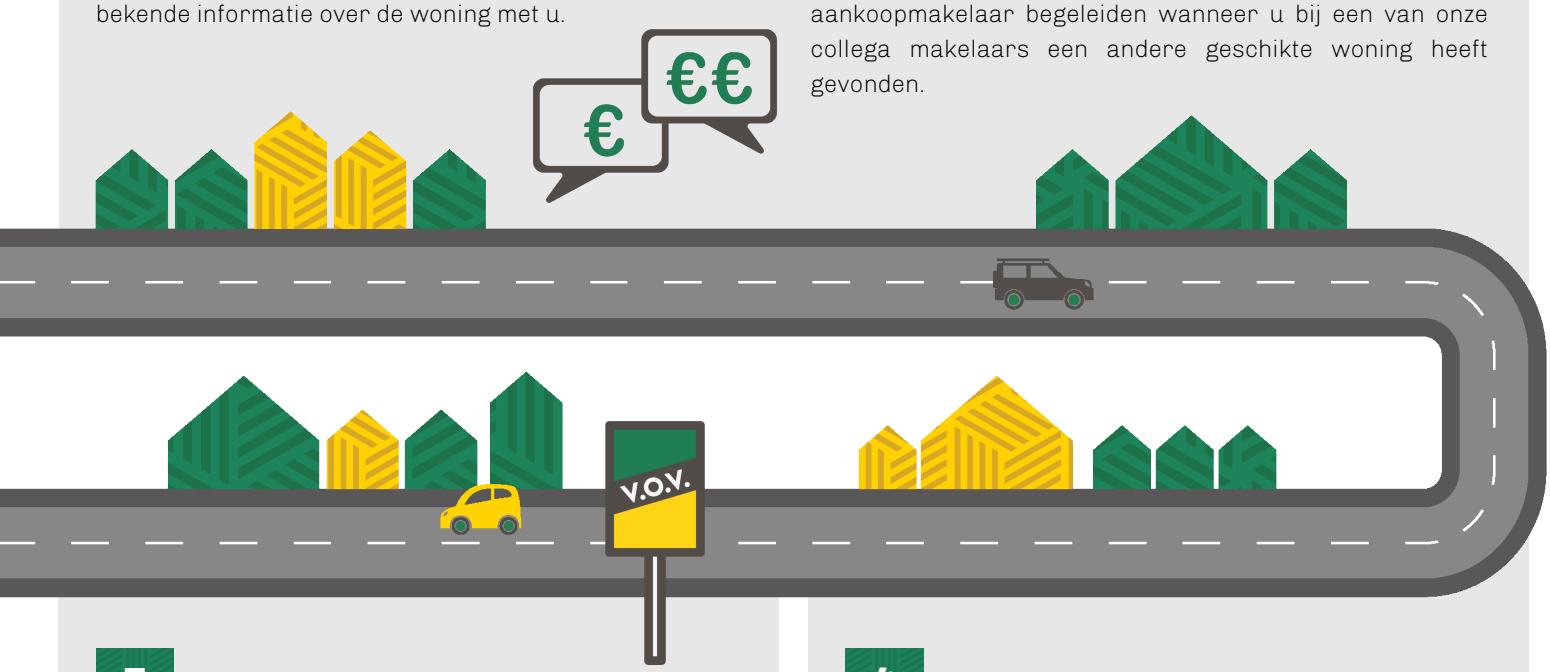
Als u besluit een voorstel uit te brengen is het belangrijk dat u goed op de hoogte bent van een aantal zaken. Zo heeft u als koper een onderzoeksplicht. U bent verantwoordelijk om zo goed mogelijk te onderzoeken wat de staat van de woning is. Denk hierbij aan (verborgen) gebreken, recht van overpad, 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.

DE PATER
MAKELAARDIJ

INTERESSE IN ONZE DIENSTEN?

NEEM CONTACT MET ONS OP!

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.

0182 613 822
waddinxveen@depater.nl
Kerkweg-Oost 224
www.depater.nl