WADDINXVEEN

Metselbij 13

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 795.000,- k.k.



Jouw makelaar

Maak kennis met de makelaar in Gouda

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Gouda dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten.
Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Gerard Hoogendoorn

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl

van herk makelaars

Omschrijving›

ROYALE EINDWONING MET 185 M² WOONOPPERVLAKTE, VIJF SLAAPKAMERS EN ENERGIELABEL A+++!
In de gewilde woonwijk Park Triangel, direct aan een speelparkje, staat deze verrassend ruime eindwoning uit 2021. Met maar liefst 185 m² woonoppervlakte, een luxe Poggenpohl-keuken, twee eigen parkeerplaatsen en 40 zonnepanelen heeft dit huis ontzettend veel te bieden. De stijlvolle afwerking, vijf slaapkamers en zonnige tuin op het zuidwesten maken het plaatje compleet. Een heerlijk huis voor wie meer ruimte zoekt en klaar is voor de volgende stap!

VERKOPER AAN HET WOORD
"Het huis is groot en flexibel: er is volop ruimte en je kunt er alle kanten mee op, van extra leefruimte tot een loft op zolder. Wij hadden zelf nog diverse toekomstplannen voor de woning waar we niet meer aan toe zijn gekomen, dus er valt nog genoeg te realiseren voor de nieuwe bewoners. De buurt is minstens zo bijzonder: de buren en de hele omgeving zijn ontzettend gezellig en betrokken, en vlak voor de deur ligt een speelhof waar de kinderen uit de buurt elkaar vinden om samen te spelen. Wij hebben hier met veel plezier gewoond en onze kinderen zijn hier opgegroeid."

RUIMTE EN LUXE OP DE BEGANE GROND
Bij binnenkomst vind je de hal met toilet, garderobekast en trapopgang. Vanuit hier stap je de royale leefruimte binnen, waar de luxe open keuken in het midden van de woning direct de aandacht trekt. De Poggenpohl-keuken is voorzien van een groot kookeiland, een fraai werkblad en alle benodigde luxe inbouwapparatuur. De plek voor de eettafel is aan de voorzijde met leuk uitzicht op het speelpark. Een heerlijke plek om te koken en gezellig samen te zijn!
De uitgebouwde woonkamer aan de achterzijde biedt volop ruimte voor een grote zithoek. Dankzij de brede glazen pui geniet je van veel daglicht en een fijne verbinding met de tuin. De visgraat pvc-vloer, strakke wanden en gestuukte plafonds zorgen voor een moderne, warme uitstraling.



Omschrijving

VIJF SLAAPKAMERS EN EEN MODERNE BADKAMER
Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt volop ruimte voor een groot bed. De overige kamers zijn ideaal als kinder-, werk-, logeer-, of kastenkamer.
De badkamer is heel sfeervol ingericht met een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche en wastafelmeubel. Het toilet bevindt zich in een separate ruimte op de overloop. Ook deze verdieping is verzorgd afgewerkt met pvc-vloeren, renovlies wanden en gestuukte plafonds.

EEN TWEEDE VERDIEPING VOL MOGELIJKHEDEN
De tweede verdieping is een echte verrassing! Hier vind je een bijzonder grote open ruimte met een lengte van ruim 10 meter. Dankzij de dwarskap aan de voorzijde en achterzijde is er volop ruimte voor meerdere slaapkamers, een royale slaapkamer met badkamer en-suite, thuiswerkplek of hobbyruimte.
Extra interessant: de voorzieningen voor een tweede badkamer en toilet zijn al aangelegd. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig. Een verdieping die je helemaal naar eigen wens kunt indelen!

ENERGIEZUINIG WONEN MET EEN ZONNIGE TUIN
Met energielabel A+++, maar liefst 40 zonnepanelen, een warmtepompboiler van 200 liter is dit huis helemaal klaar voor de toekomst.
De achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt volop ruimte om van de middag- en avondzon te genieten. Met een diepte van circa 8,7 meter, een vrijstaande berging en een achterom is ook buiten alles praktisch ingericht.

GROEN EN COMFORTABEL WONEN IN PARK TRIANGEL
Metselbij 13 ligt aan een parkje in de jonge woonwijk Park Triangel.
Een fijne omgeving met veel groen, speelvoorzieningen en moderne huizen. Ideaal voor gezinnen die graag rustig wonen, maar ook alle dagelijkse voorzieningen binnen bereik willen hebben.
Winkels, scholen, sportverenigingen en station Waddinxveen Triangel zijn in de omgeving aanwezig. Ook de uitvalswegen richting Gouda, Rotterdam en Den Haag zijn goed bereikbaar. Hier combineer je het comfort van een modern huis met een prettige, groene woonomgeving.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN
- Vraagprijs € 795.000,-;
- Woonoppervlakte 185 m²;
- Perceeloppervlakte 152 m²;
- Bouwjaar 2021;
- Energielabel: A+++;
- 40 zonnepanelen;
- Luxe Poggenpohl-keuken met Miele inbouwapparatuur;
- Gestuukte plafonds op begane grond en 1e verdieping;
- PVC vloerafwerking op alle verdiepingen;
- Woning voorzien van een warmtepompinstallatie en WTW installatie;
- Elke verdieping voorzien van vloerverwarming en -koeling;
- Op de eerste verdieping zijn bijna overal rolluiken aanwezig;
- Zonnige tuin op het zuidwesten;
- Twee eigen parkeerplaatsen aanwezig op mandelig parkeerterrein achter de woning, VvE kosten circa € 33,- per maand;
- Eén parkeerplaats met laadpaal voorziening (ter overname);
- Oplevering: in overleg

Omschrijving›

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!
Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580
De Meetinstructie 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. “Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.”

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
185 m²	2021	5	152 m²

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	185 m²
Perceeloppervlakte	152 m²
Inhoud	715 m³
Bouwjaar	2021
Tuin	zuidwest
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp (-)
Isolatie	volledig geisoleerd



van herk makelaars









van herk makelaars





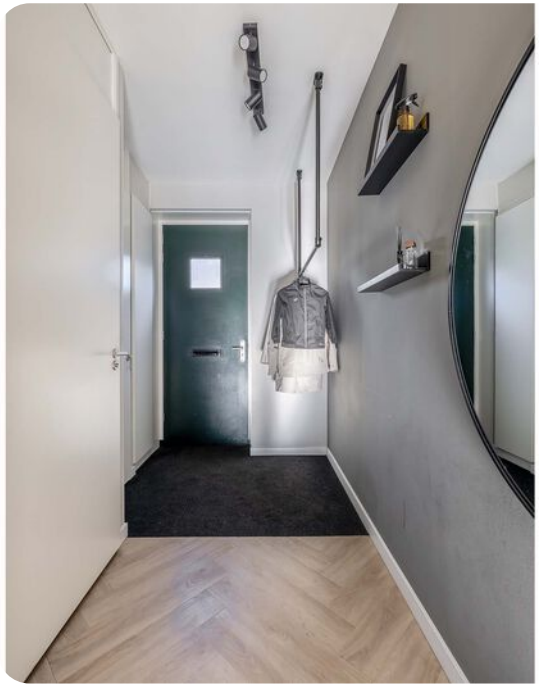




van herk makelaars











van herk makelaars















van herk makelaars



















van herk makelaars

















van herk makelaars









van herk makelaars

Virtueel›bezichtigen›

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.





van›herk makelaars›

Kadastrale›gegevens›

Adres
Metselbij 13

Postcode/plaats
2742 PC WADDINXVEEN

Sectie/perceel
Sectie E, E, nummer 2949, 2950

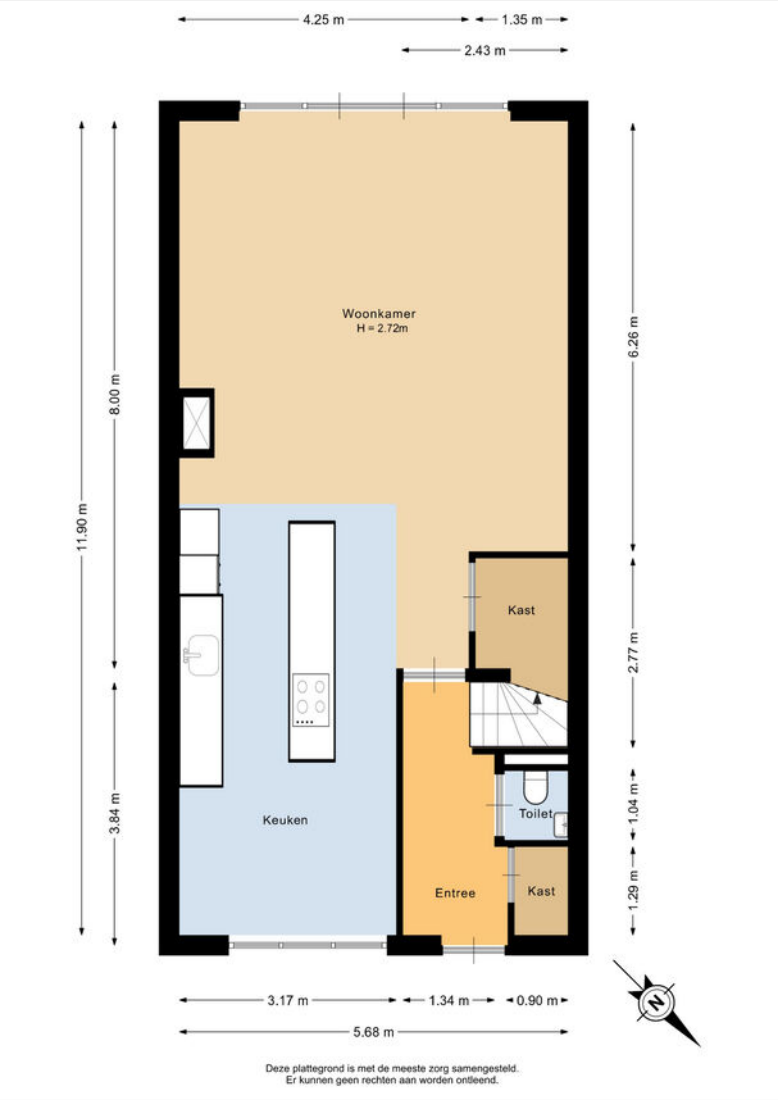
Kadastraal eigendom
Volle eigendom, undefined

Perceelppervlakte
152 m²



van›herk makelaars›

Plattegrond›





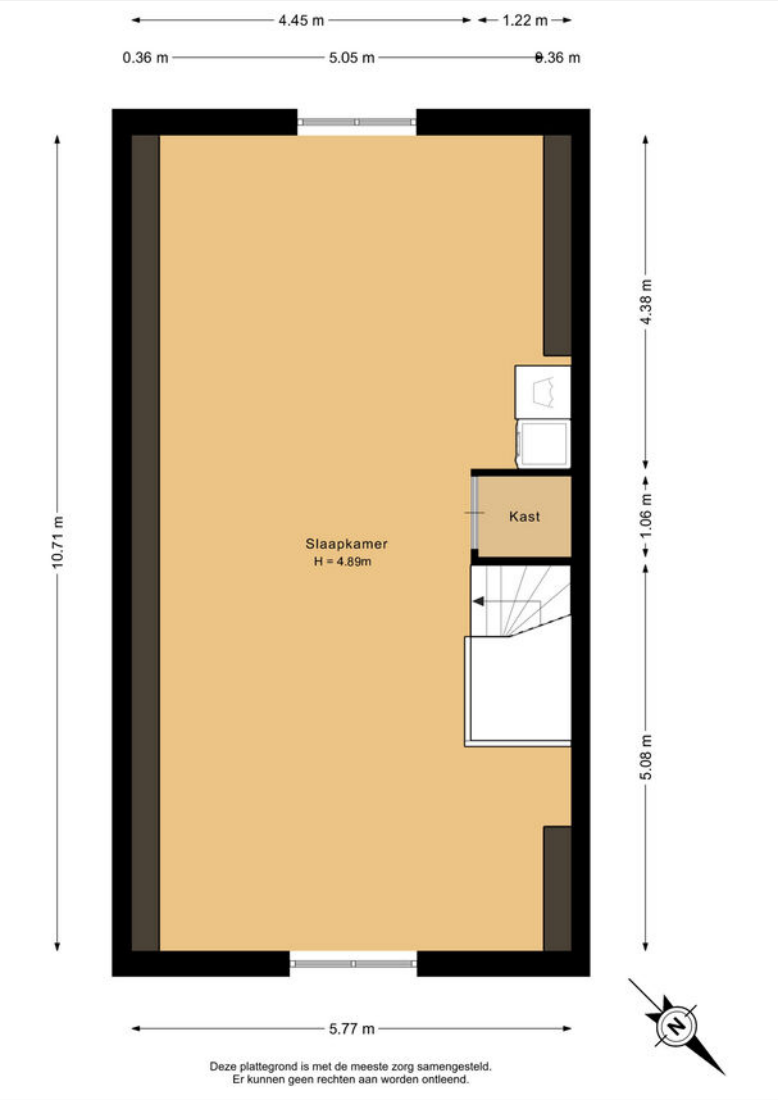
van›herk makelaars›

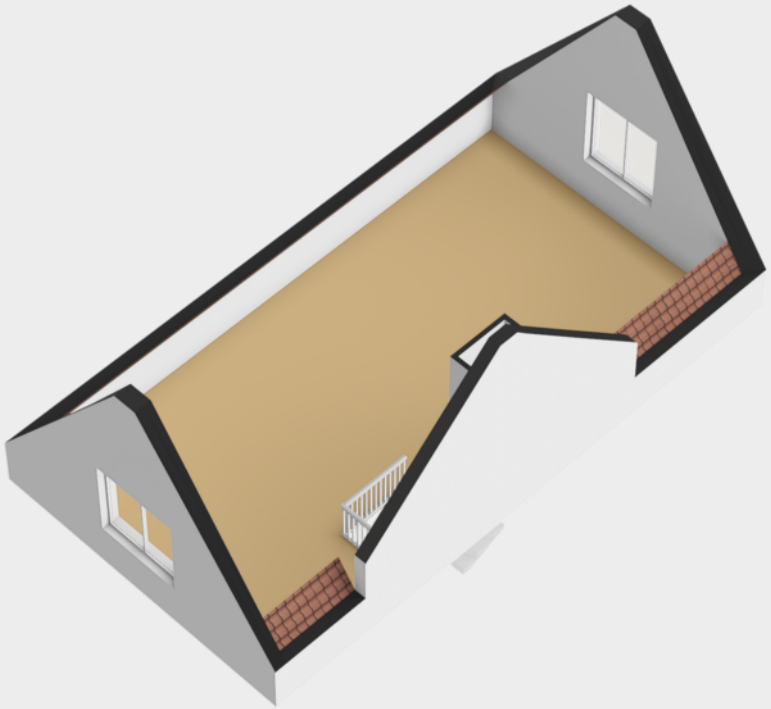
Plattegrond›



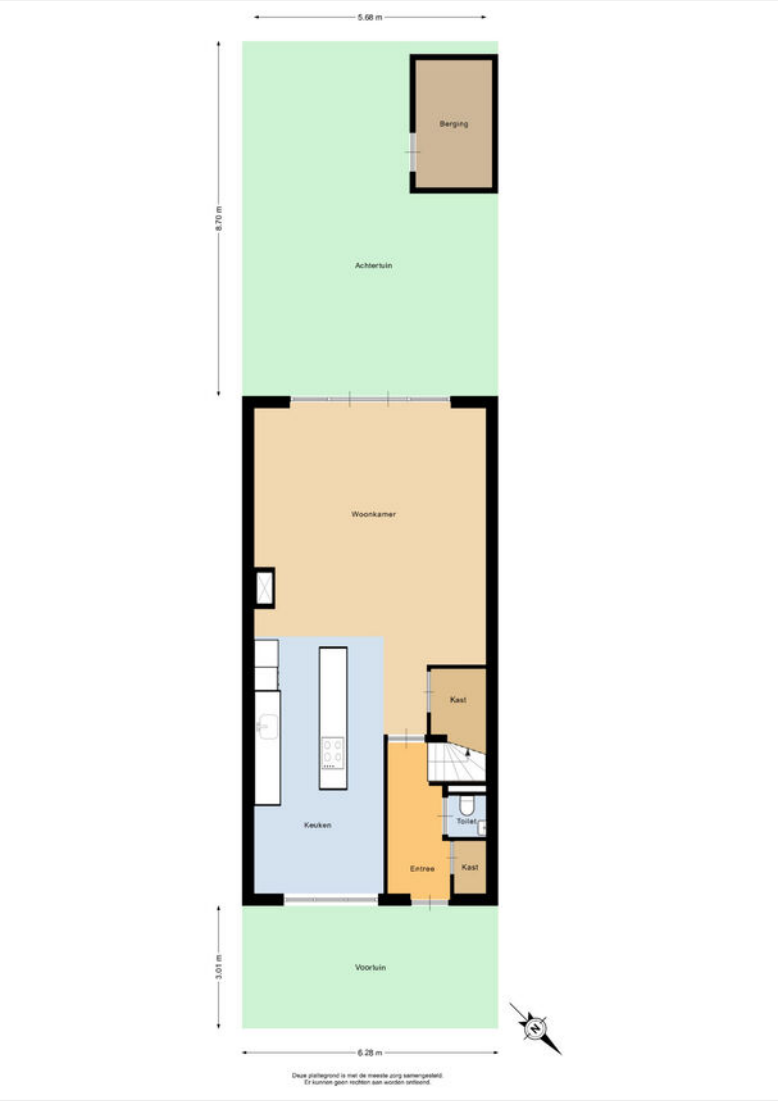


Plattegrond



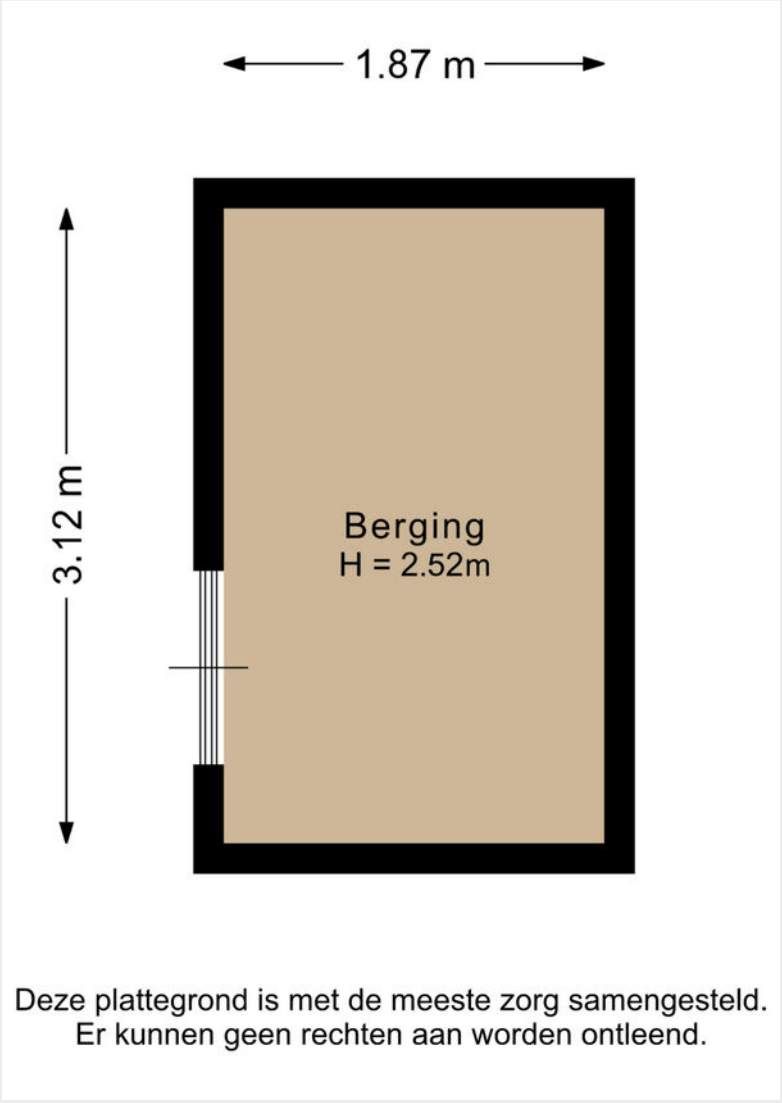


Plattegrond

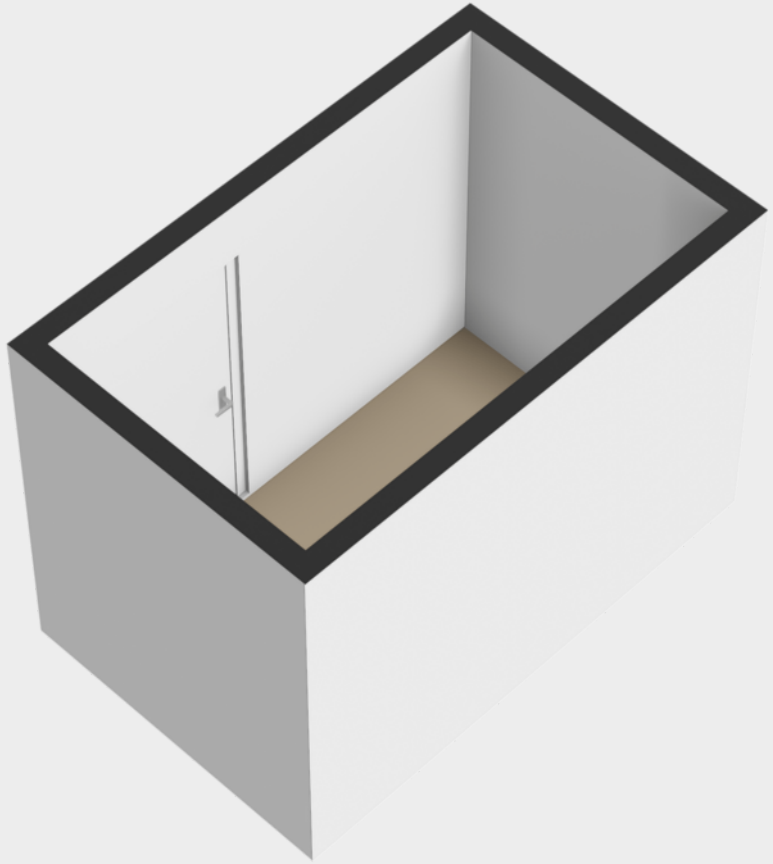




Plattegrond



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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Waterdamp Open haard			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Toiletspiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel			X
- wastafelmeubel			X
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamerspiegel			X
- Toiletspiegel		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

van herk makelaars

Aankoopbegeleiding›

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen
In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling -in nauw overleg met jou- begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:
- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



van›herk makelaars›

Ook verkopen?›

Ook jouw huis goed verkopen?
Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat
Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis
Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Lange Tiendeweg 104
2801 KK Gouda

0182 57 77 70
gouda@vanherk.nl



Extra›informatie›

Hypotheekadvies
Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren
Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVT en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVT gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.



van›herk› makelaars›

Ons team



Gerard Hoogendoorn

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Celine van Laar

NVM Makelaar

06 82 04 14 54
cvanlaar@vanherk.nl



Desiree Idsinga

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@vanherk.nl



Maud Romijn

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 577 700
gouda@vanherk.nl



Xandra Bek

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

van herk makelaars

Disclaimer›

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer›

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.
FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



van›herk makelaars›

Disclaimer›

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.

II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.

III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.



van›herk makelaars›

van herk makelaars

Contactgegevens

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

NVM