DE PATER
MAKELAARDIJ
NVM

WELKOM!
KOM BINNEN



WORDT DIT UW NIEUWE THUIS?





PIOENROOS 9 WADDINXVEEN

VRAAGPRIJS € 650.000,- K.K.

- Ruime woning met autovrije ligging
- Woonkeuken met en-suite deuren
- Ingedeelde zolderetage met dakkapel

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
Vestigingsmanager

"Ieder huis heeft een eigen verhaal"

KENMERKEN VAN DE WONING

Type woning:	tussenwoning
Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	ca. 2016
Inhoud:	ca. 564 m^3
Woonoppervlakte:	ca. 154 m^2
Perceeloppervlakte:	ca. 159 m^2
Tuinligging:	zuidwest
Tuin afmetingen:	ca. 77 m^2
Aantal kamers:	6
Slaapkamers:	5
Energielabel:	A++
Isolatie:	dubbel glas, volledig geisoleerd



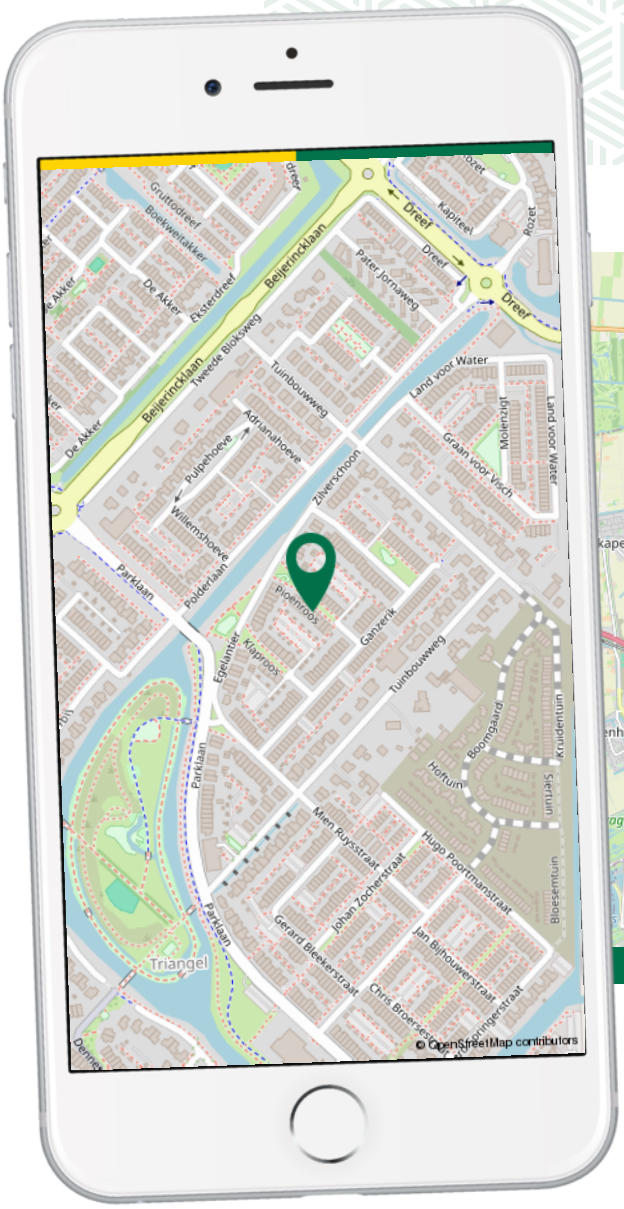


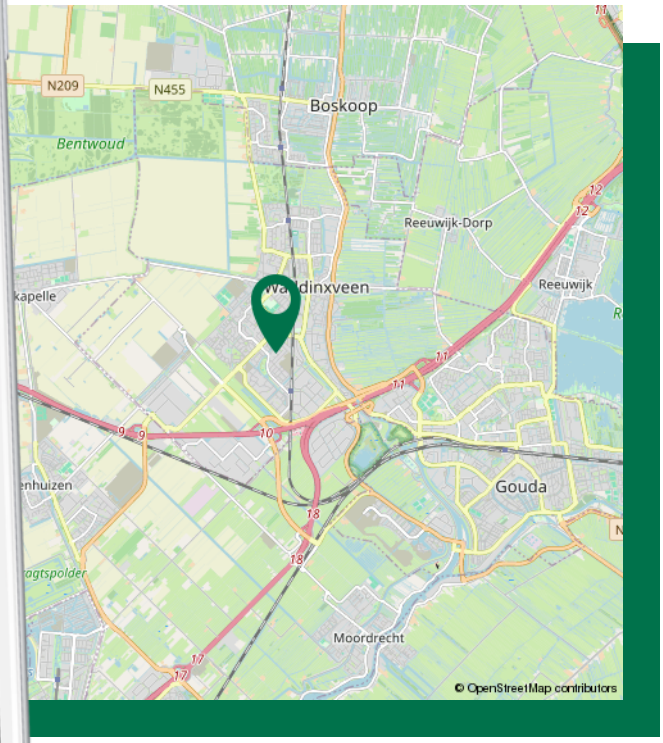
OMSCHRIJVING
VAN DE WONING

Rustig wonen aan een autovrije groenstrook aan de voorzijde en een vrije ligging aan de achterzijde. Deze goed onderhouden tussenwoning beschikt over maar liefst 5 slaapkamers, een praktische indeling op de tweede verdieping, een bergvliering, een ruim 12 meter diepe achtertuin op het zuidwesten en een eigen parkeerplaats op het achtergelegen mandelige terrein.

Dankzij de achtergelegen parkeerplaatsen zijn er geen directe achterburen, waardoor u vanuit de woning en tuin profiteert van extra privacy, veel lichtinval en een opvallend ruimtelijk gevoel.

De woning heeft een landelijke en vriendelijke uitstraling en is bovendien duurzaam uitgevoerd met energielabel A++ en 12 zonnepanelen. Gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Park Triangel, met veel groen en speelvoorzieningen in de directe omgeving en winkels, scholen, openbaar vervoer en de uitvalswegen A12 en A20 op korte afstand.







Begane grond:
Entree, ruime hal met meterkast, open trap naar de verdieping en een deels betegelde toiletruimte voorzien van hangcloset, fonteintje en mechanische ventilatie. De hal biedt zowel toegang tot de woonkeuken als de woonkamer.

Via de sfeervolle dubbele deuren bereikt u de open woonkeuken met landelijke charme en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, recirculatie afzuigkap, vaatwasser, heteluchtoven en een koel-/vriescombinatie. De keuken staat met en suite deuren in verbinding met de woonkamer.

De gezellige woonkamer met veel lichtinval en met renovlies afgewerkte wanden biedt via openslaande deuren toegang tot de diepe, zonnige achtertuin.











1e Verdieping:
Ruime overloop met trap naar de tweede verdieping en een separate toiletruimte met hangcloset en mechanische ventilatie.

- 1e Slaapkamer aan de voorzijde, over de volle breedte van de woning. Op enkele foto's ziet u hoe de verkopers deze kamer eerder met een kastenwand in twee delen hadden ingericht. De kastenwand is inmiddels verwijderd.
- 2e Slaapkamer aan de achterzijde
- 3e Slaapkamer aan de achterzijde

De volledig betegelde badkamer is ingericht met een inloopdouche met glazen wand, ligbad, dubbele wastafel en een handdoekenradiator.











2e Verdieping:
Overloop met speelse losse trap naar de vliering en toegang tot de ruime en praktische was-/stookruimte, voorzien van aansluitingen voor wasmachine, droger en de cv-installatie. In deze ruimte zou eventueel een tweede badkamer gerealiseerd kunnen worden.

- 4e Slaapkamer aan de voorzijde, in gebruik als hoofdslaapkamer, met een dakkapel, dakvenster en vaste kastruimte
- 5e Slaapkamer aan de achterzijde met twee grote dakvensters en bergruimte achter de knieschotten

Op de eerste en tweede verdieping ligt dezelfde lichte laminaatvloer.











Buitenruimte:
De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin met achterom. De fraai aangelegde achtertuin met een diepte van ruim 12 meter is gelegen op het zuidwesten en profiteert daardoor van veel zon in de middag en avond. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde en de grotere afstand tot de achtergelegen bebouwing ervaart u hier extra privacy en een prettig ruimtelijk gevoel. Verder is de tuin voorzien van een vrijstaande houten berging met elektra en een elektrisch zonnescherm over de volle breedte van de woning. In de voortuin bevindt zich nog een praktische fietsenberging.

Parkeren:
De woning beschikt over een eigen parkeerplaats direct achter de woning, gelegen op het mandelige parkeerterrein. Hierdoor parkeert u altijd op eigen terrein, terwijl de voorzijde van de woning juist profiteert van de rust en veiligheid van de autovrije straat.

PLATTEGROND

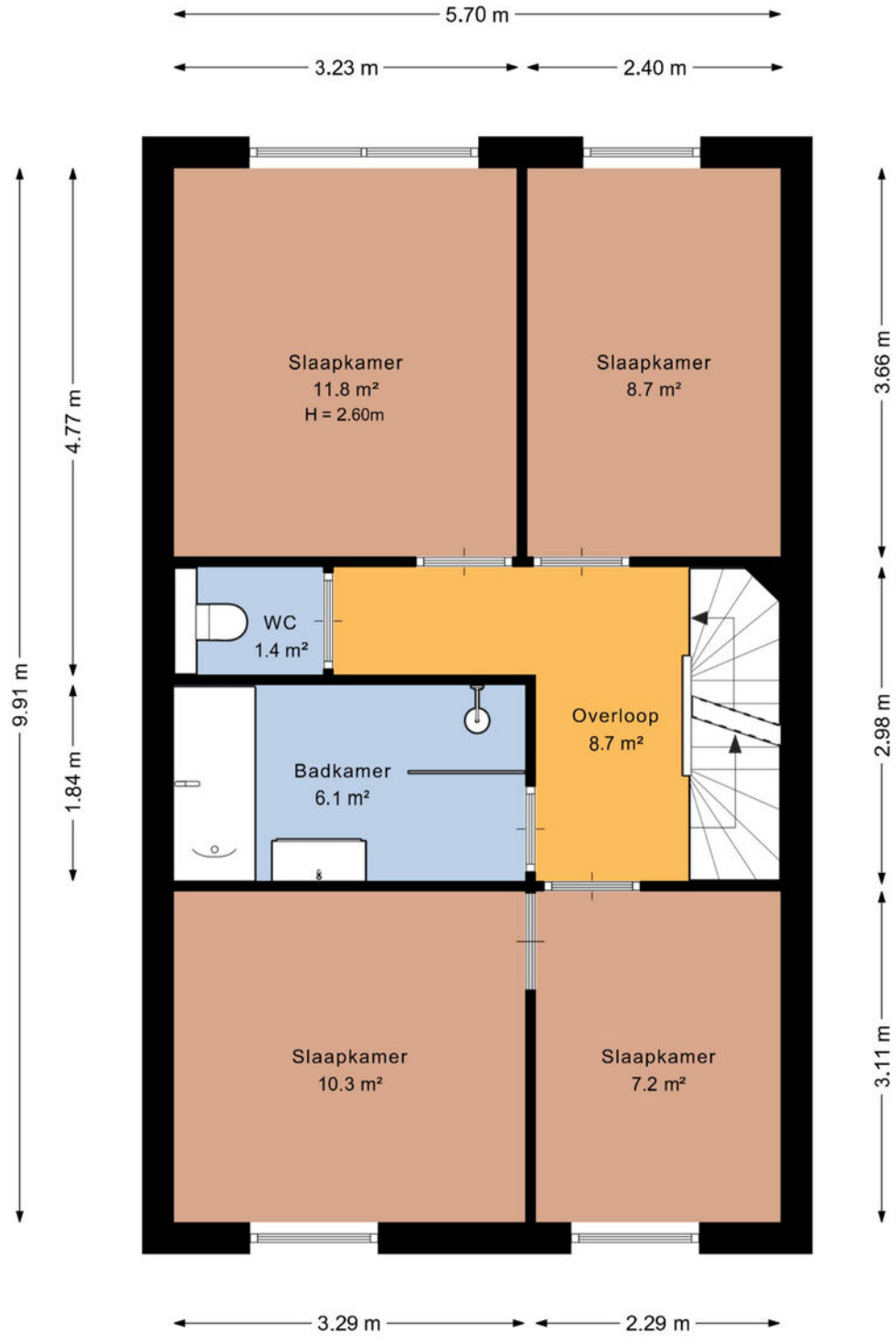
Pioenroos 9, Waddinxveen
Begane grond



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

PLATTEGROND

Pioenroos 9, Waddinxveen
Eerste verdieping

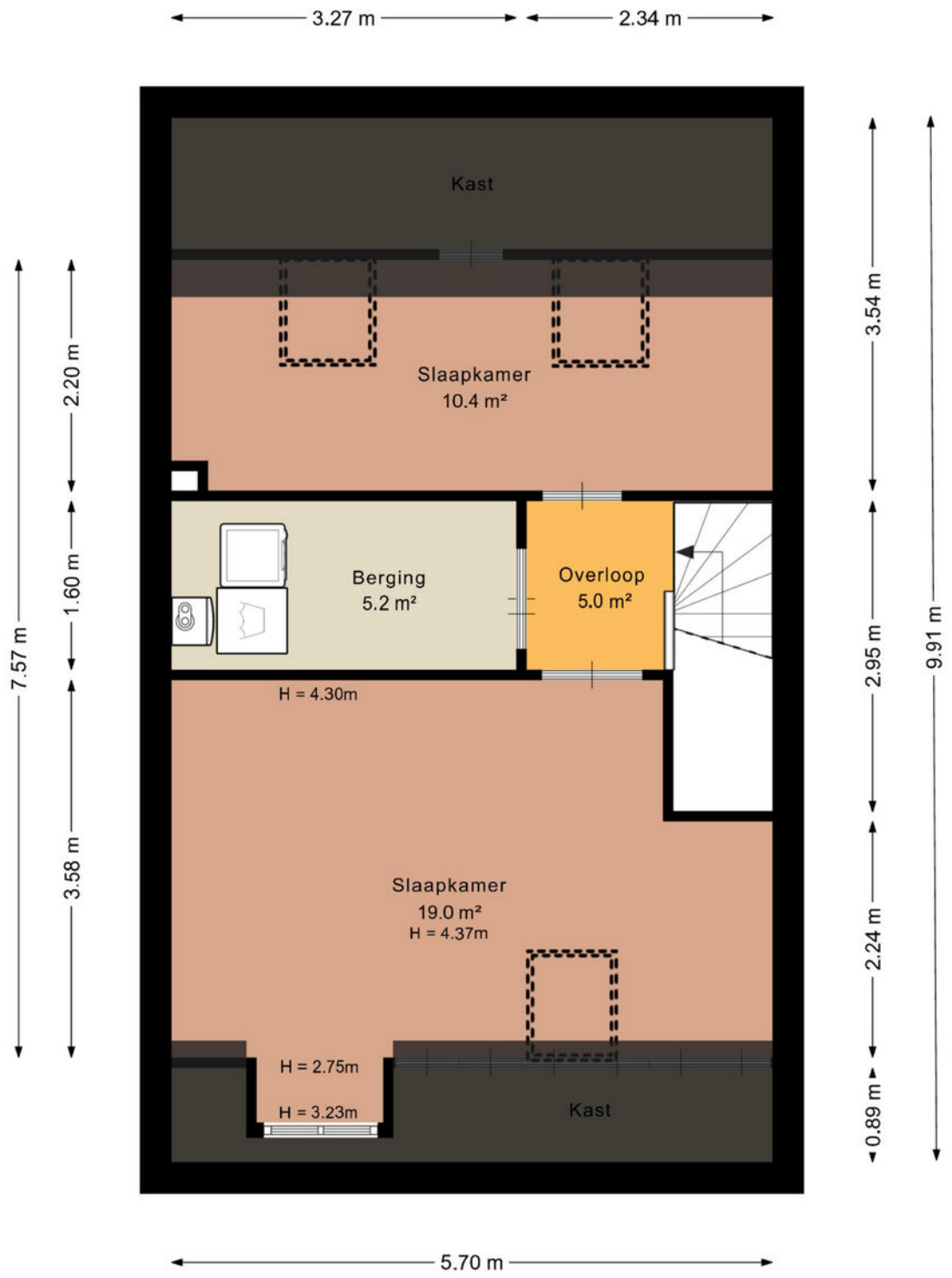


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl



PLATTEGROND

Pioenroos 9, Waddinxveen
Tweede verdieping

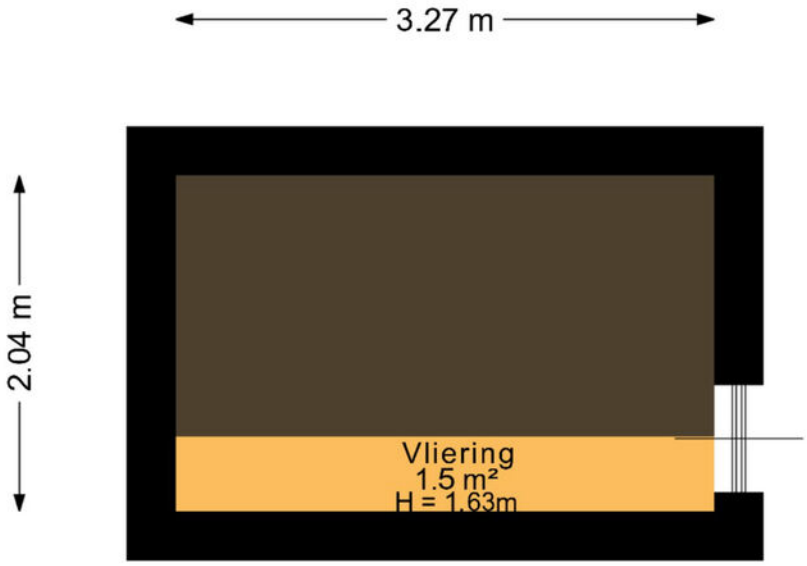


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl



PLATTEGROND

Pioenroos 9, Waddinxveen
Vliering



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	E
Perceel	1158

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2025
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.

kadaster

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Appelboom		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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.

DE PATER
MAKELAARDIJ



INTERESSE IN ONZE DIENSTEN?

NEEM CONTACT MET ONS OP!

GRATIS
WAARDEBEPALING

Om een juiste beslissing te nemen ten aanzien van een mogelijke aankoop kan het zijn dat u wilt weten wat uw huidige woning waard is. Wij kunnen voor u een gratis, deskundige en onafhankelijke waardebepaling verzorgen van uw woning door één van onze NVM makelaars/register taxateurs.

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