



# Brugweg 84

2741 KZ | Waddinxveen



## Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen. Wat mogen wij voor jou betekenen?

## Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via [vanthof.nl/zoekservice](http://vanthof.nl/zoekservice).

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen  
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

**117 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**553 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**2700 m<sup>2</sup>**

Kamers

**3**

Slaapkamers

**2**



### Kenmerken

Soort woning

Bouwworm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

bungalow

estaande bouw

1958

aan rustige weg,  
open ligging

2

G

### Voorzieningen

Tuinligging

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

tuin rondom

eigen terrein

c.v.-ketel

2020

gedeeltelijk dubbel glas



Vraagprijs

**€ 880.000,- k.k.**



Deze vrijstaande bungalow is op een royaal perceel gelegen aan de rand van Waddinxveen. De bungalow biedt de mogelijkheid om geheel gelijkvloers te gaan wonen en is vergroot door de garage bij de woning te betrekken. Mogelijkheden voor een uitbouw aan de achterzijde op de begane grond en/of het realiseren van een volwaardige 1e verdieping zijn aanwezig. De woning is gelegen op korte afstand van het centrum van Waddinxveen, de snelwegen A12 en A20 zijn op enkele minuten verwijderd, zodat grote steden als Rotterdam, Utrecht en Den Haag snel bereikbaar zijn.

#### Indeling begane grond:

Entree met vestibule, voorzien van meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars) en bergkast. De ruime centrale hal biedt toegang naar de diverse vertrekken. Er zijn totaal 2 (voorheen 3) slaapkamers en 2 badkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste kast. De overige kast is los geplaatst. De 2e slaapkamer is voorzien van een kastenwand. Aangrenzend aan de slaapkamers is de 1e badkamer gelegen. Deze is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel, handdoekradiator en een toilet.

De lichte L-woonkamer biedt fraai uitzicht naar de voor- en zijtuin. Deze woonkamer is voorzien van een haard, parket vloerbedekking en een deur naar het onderheid terras. Vanuit de woonkamer is er toegang naar de semi open keuken, in gebruik als eetkamer, met een rechte opstelling voorzien van onder- en bovenkasten, spoelbak, koelkast en apothekerskast. Deze keuken beschikt over een achterdeur naar het achtergelegen terras en tuin. De aangrenzende (bij)keuken met hoekopstelling is voorzien van een keramische kookplaat, oven, vaatwasser en een betegelde vloer. Vanuit de (bij)keuken is er toegang naar de 2e badkamer, deze is volledig betegeld en voorzien van een hoekbad, wastafelmeubel en een 2e toilet.

#### 1e verdieping:

Middels een vlizotrap is er toegang naar de ruime bergvliering.

Hier is volop ruimte aanwezig voor berging. Er is een mogelijkheid om hier een vaste trap te maken zodat deze verdieping makkelijker te bereiken is en evt. te transformeren is naar een volwaardige verdieping.

#### Buiten:

Rond de woning zijn enkele terrassen aanwezig. De woning beschikt over een voortuin en oprit met voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Naast de oorspronkelijke garage (nu in gebruik als (bij)keuken en 2e badkamer) is een tuinmuur met een afsluitbare deur. Achter de woning vindt u enkele houten bergingen/schuren welke verspreid over het achtergelegen perceel zijn gelegen. Het achtergelegen perceel bestaat uit een bomenrijke tuin met sloten en bruggen.



**Bijzonderheden:**

- Vrijstaande bungalow op een riant perceel grond;
- L vormige woonkamer met zicht naar voor- en zijtuin;
- 2 (voorheen 3) slaapkamers en 2 badkamers;
- Energielabel G, geldig tot 2035;
- Terras aan de achterzijde van de woning gelegen met toegang naar de tuin;
- Bomenrijke achtertuin met enkele houten bergingen/schuren;
- Ideale locatie om gelijkvloers te gaan wonen;
- Mogelijkheden aanwezig om een uitbouw of opbouw (nokverhoging) te realiseren;
- Oplevering in overleg.

Heeft u interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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.





































































G



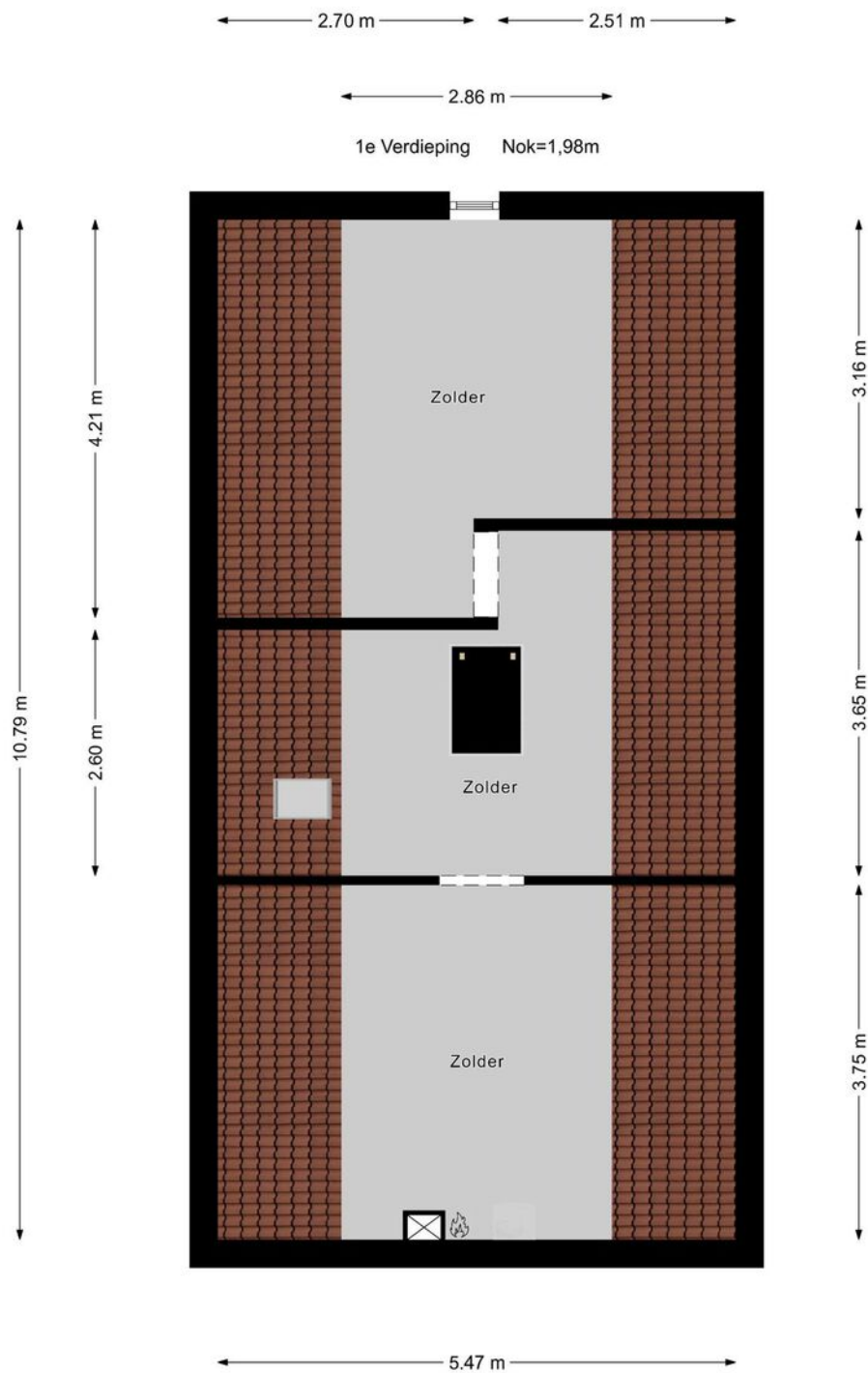


# Plattegrond





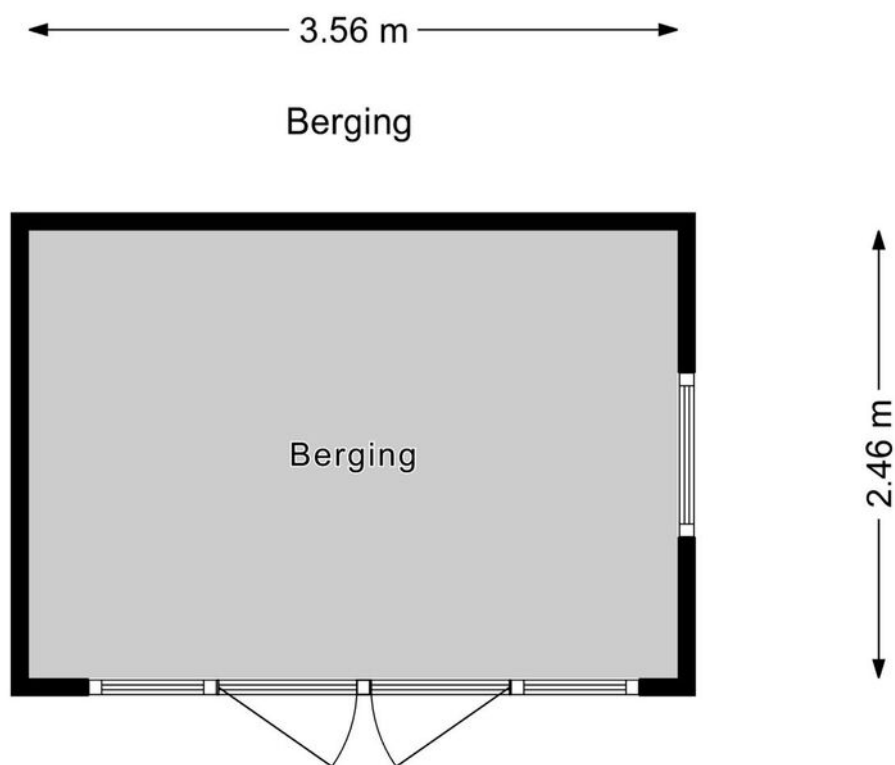
# Plattegrond







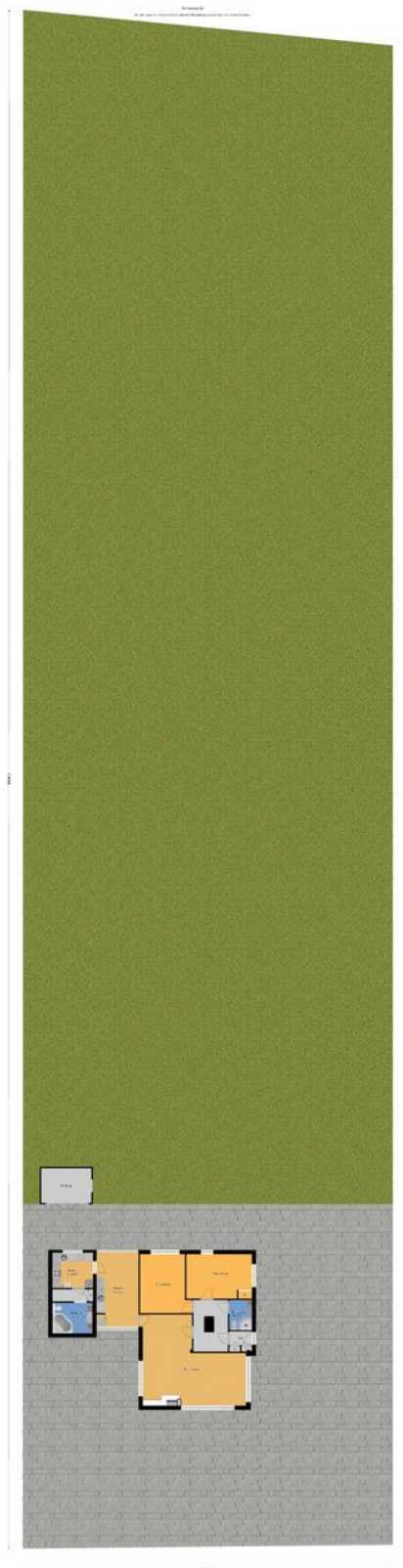
# Plattegrond







# Plattegrond







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer  
12345  
25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Waddinxveen

Sectie G

Perceel 2399

kadaster

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<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|--|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |                  |             |                 |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren         |                  |             |                 | X   |
| Allesbrander                               |                  |             |                 | X   |
| Houtkachel                                 | X                |             |                 |     |
| (Gas)kachels                               |                  |             |                 | X   |
| Designradiator(en)                         |                  |             |                 | X   |
| Radiatorafwerking                          |                  |             |                 | X   |
| Verlichting, te weten                      |                  |             |                 |     |
| - inbouwspots/dimmers                      |                  |             |                 | X   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/<br>dimmers |                  |             |                 | X   |
| - losse (hang)lampen                       |                  |             |                 | X   |
| -  |                  |             |                 | X   |
| -  |                  |             |                 | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten        |                  |             |                 |     |
| -  |                  |             |                 | X   |
| -  |                  |             |                 | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |                  |             |                 |     |
| - gordijnrails                             | X                |             |                 |     |
| - gordijnen                                | X                |             |                 |     |
| - overgordijnen                            | X                |             |                 |     |
| - vitrages                                 | X                |             |                 |     |
| - rolgordijnen                             |                  |             |                 | X   |
| - lamellen                                 |                  |             |                 | X   |
| - jaloezieën                               | X                |             |                 |     |
| - (losse) horren/rolhorren                 | X                |             |                 |     |
| -  |                  |             |                 | X   |
| -  |                  |             |                 | X   |





# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Vloerdecoratie, te weten            |                  |             |                 |     |
| - vloerbedekking                    |                  |             |                 | X   |
| - parketvloer                       | X                |             |                 |     |
| - houten vloer(delen)               |                  |             |                 | X   |
| - laminaat                          | X                |             |                 |     |
| - plavuizen                         | X                |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Overig, te weten                    |                  |             |                 |     |
| - spiegelwanden                     |                  |             |                 | X   |
| - schilderij ophangsysteem          |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Woning - Keuken                     |                  |             |                 |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X                |             |                 |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |                  |             |                 |     |
| - kookplaat                         | X                |             |                 |     |
| - (gas)fornuis                      |                  |             |                 | X   |
| - afzuigkap                         | X                |             |                 |     |
| - magnetron                         |                  |             |                 | X   |
| - oven                              |                  |             |                 | X   |
| - combi-oven/combimagnetron         | X                |             |                 |     |
| - koelkast                          | X                |             |                 |     |
| - vriezer                           | X                |             |                 |     |
| - koel-vriescombinatie              |                  |             |                 | X   |





# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - vaatwasser                        | X                |             |                 |     |
| - Quooker                           |                  |             |                 | X   |
| - koffiezetapparaat                 |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Keukenaccessoires, te weten         |                  |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Woning - Sanitair/sauna             |                  |             |                 |     |
| Sauna met toebehoren                |                  |             |                 | X   |
|                                     |                  |             |                 | X   |
|                                     |                  |             |                 | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren   |                  |             |                 |     |
| - toilet                            |                  |             |                 | X   |
| - toiletrolhouder                   |                  |             |                 | X   |
| - toiletborstel(houder)             |                  |             |                 | X   |
| - fontein                           |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren |                  |             |                 |     |
| - ligbad                            |                  |             |                 | X   |



# Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - jacuzzi/whirlpool   |                  |             |                 | X   |
| - douche (cabine/schermb)   |                  |             |                 | X   |
| - stoomdouche (cabine)  |                  |             |                 | X   |
| - wastafel  |                  |             |                 | X   |
| - wastafelmeubel  |                  |             |                 | X   |
| - planchet  |                  |             |                 | X   |
| - toiletkast  |                  |             |                 | X   |
| - toilet  |                  |             |                 | X   |
| - toiletrolhouder   |                  |             |                 | X   |
| - toiletborstel(houder)   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |     |
| Schotel/antenne   |                  |             |                 | X   |
| Brievenbus  | X                |             |                 |     |
| Kluis   |                  |             |                 | X   |
| (Voordeur)bel   |                  |             |                 | X   |
| Alarminstallatie  |                  |             |                 | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie                      | X                |             |                 |     |
| Rookmelders   | X                |             |                 |     |
| (Klok)thermostaat   | X                |             |                 |     |
| Airconditioning   |                  |             |                 | X   |
| Screens   |                  |             |                 | X   |
| Rolluiken   |                  |             |                 | X   |
| Zonwering buiten  | X                |             |                 |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 |                  |             |                 | X   |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                       |                  |             |                 | X   |
| Waterslot wasautomaat   |                  |             |                 | X   |





# Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Zonnepanelen  |                  |             |                 | X   |
| Oplaadpunt elektrische auto   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten  |                  |             |                 |     |
| - CV-installatie  | X                |             |                 |     |
| - boiler  |                  |             |                 | X   |
| - geiser  | X                |             |                 |     |
| -   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |                  |             |                 |     |
| -   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |                  |             |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating   | X                |             |                 |     |
| Beplanting  | X                |             |                 |     |
|   |                  |             |                 | X   |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |                  |             |                 |     |
| Buitenverlichting   | X                |             |                 |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                        | X                |             |                 |     |
|   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 |     |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |                  |             |                 |     |
| Tuinhuis/buitenberging              | X                |             |                 |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |                  |             |                 | X   |
| (Broei)kas                          | X                |             |                 |     |
|                                     |                  |             |                 | X   |
|                                     |                  |             |                 | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>                |                  |             |                 |     |
| Overige tuin, te weten              |                  |             |                 |     |
| - (sier)hek                         |                  |             |                 | X   |
| - vlaggenmast(houder)               |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| <b>Overig - Contracten</b>          |                  |             |                 |     |
| CV: Nee                             |                  |             |                 |     |
| Boiler: Nee                         |                  |             |                 |     |
| Zonnepanelen: Nee                   |                  |             |                 |     |





# En hoe nu verder?

## Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

**Kijk op [vanthof.nl/hypotheekenvoor](https://www.vanthof.nl/hypotheekenvoor)** meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

## Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

## De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

## Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

## Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

**Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**



# Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

## Makelaardij



Verkoopkans  
berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

## Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek  
berekenen



Oversluiten

## Taxaties



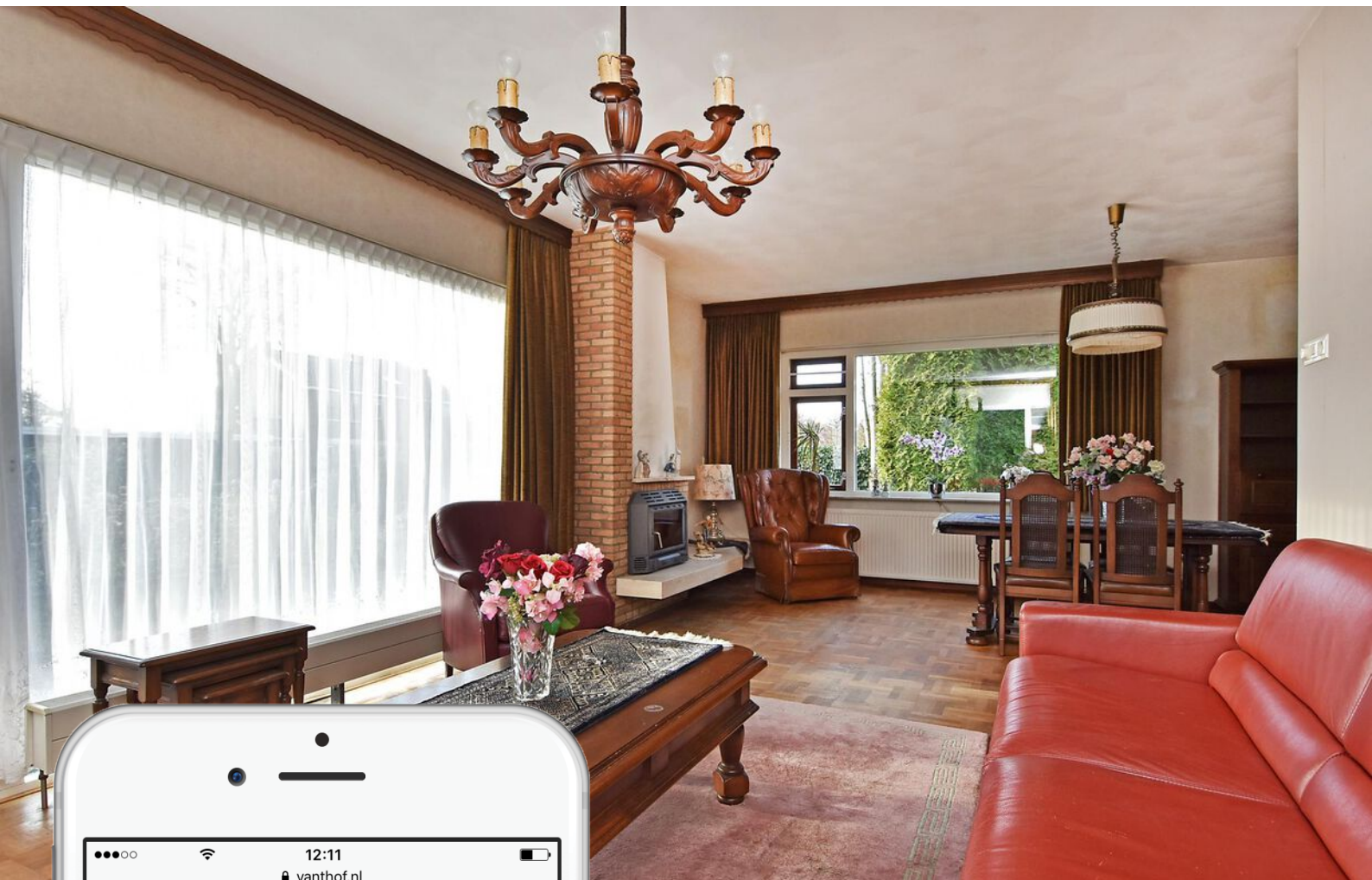
NWWI - Taxatie





"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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

**Toelichtingsclausule BBMI:** de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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."



# Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

[vanthof.nl/hypotheken](https://vanthof.nl/hypotheken)