

# TE KOOP



**WATERINGEN** | Oostblok 35

vraagprijs € 360.000 k.k.

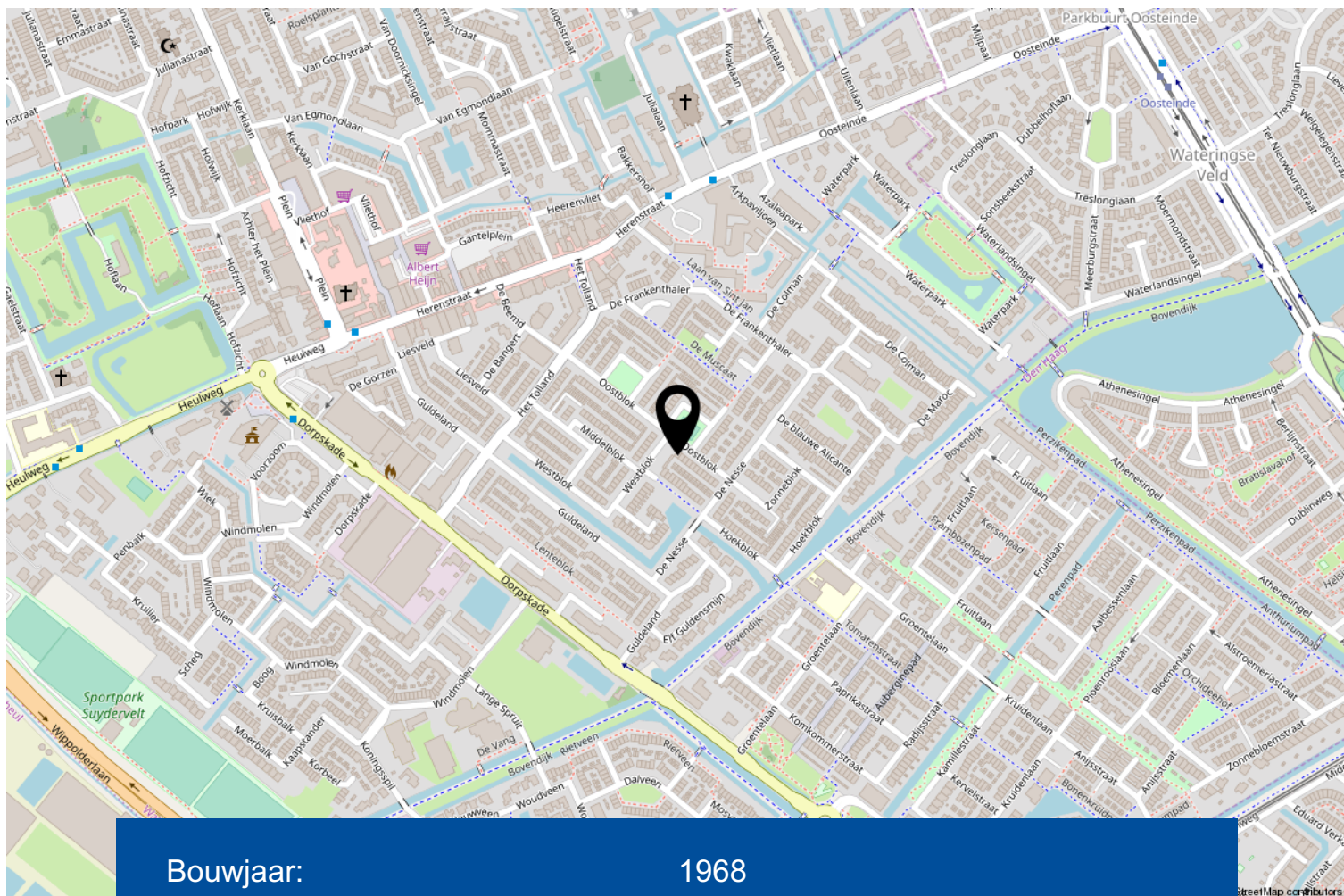


plezierig wonen, professioneel werken

0174-294652 | [info@rijnpoort.nl](mailto:info@rijnpoort.nl)  
[www.rijnpoort.nl](http://www.rijnpoort.nl)



# Kenmerken & locatie



Bouwjaar:	1968
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	436 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	125 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	215 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	24 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas

# Omschrijving

Laat u verrassen door deze ruime lichte hoekwoning met grote garage, eigen oprit voor meerdere auto's en zonnige achtertuin. De woning heeft vrij uitzicht aan de voorzijde en is rustig gelegen. Aan de zijkant van het huis is een ruim grasveld gesitueerd met een groenstrook welke het huis een ruimtelijk aanzicht geeft en veel privacy. Het perceel geeft je de mogelijkheid om zeker 2 auto's op de oprit te parkeren en minimaal 1 auto. Er zijn vele mogelijkheden voor uitbreiding van het huis.

De locatie van het huis is ideaal. Binnen een paar minuutjes lopen bereikt u het centrum van Wateringen. Het openbaar vervoer, sociale voorzieningen en uitvalswegen zijn eveneens op korte afstand van de woning te vinden.

Het bouwjaar van de woning is 1968. De woning is gelegen op 215 m<sup>2</sup> eigen grond. Indeling: Via de verzorgde aangelegde voortuin met eigen oprit bereikt u de entree van de woning. Er is een ruime hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en hangend toilet met fonteintje. Vanuit de hal heeft u toegang tot de ruime woonkamer en de keuken.

De lichte woonkamer is circa 28 m<sup>2</sup>. De gesloten keuken van circa 7,5 m<sup>2</sup> is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De keuken met plavuizenvoer en deur naar de achtertuin is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een gaskookplaat, afzuigkap en combimagnetron.

De verzorgde aangelegde achtertuin met achterom is gelegen op het zuidwesten. In de achtertuin kan je heerlijk beschut van de zon genieten. Mocht de zon teveel zijn dan is er een mooie zonwering wat je kunt gebruiken. De royale garage van circa 24,5 m<sup>2</sup> is voorzien van elektra, heeft 2 deuren naar de achtertuin en een kanteldeur aan de voorzijde.

1e Verdieping: Op de eerste verdieping is er een overloop met vaste kast en toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde van de woning zijn er twee slaapkamers van circa 13 en 7,5 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde van de woning vindt je een ruime slaapkamer van circa 14 m<sup>2</sup>. De slaapkamers zijn voorzien van elektrische screens. De badkamer is geheel betegeld en o.a. voorzien van een tweede toilet, douchecabine en wastafel.

2e Verdieping: Via een vaste trap is de ruime tweede verdieping bereikbaar. Overloop met kantelraam, wasmachine aansluiting en opstelplaats cv combiketel (2005). De royale zolder-/slaapkamer van circa 20 m<sup>2</sup> heeft mooie afgewerkte schuifdeuren voor voldoende bergruimte, heeft een wastafel en een groot kantelraam. Deze verzorgde onderhouden woning is grotendeels voorzien van dubbel glas.

Kortom; Deze grote hoekwoning welke gebouwd is met een ruime garage, gelegen op een zeer gunstige locatie, met veel licht in huis, biedt vele mogelijkheden en is zeker uw bezichtiging waard! Interesse in dit huis?















Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



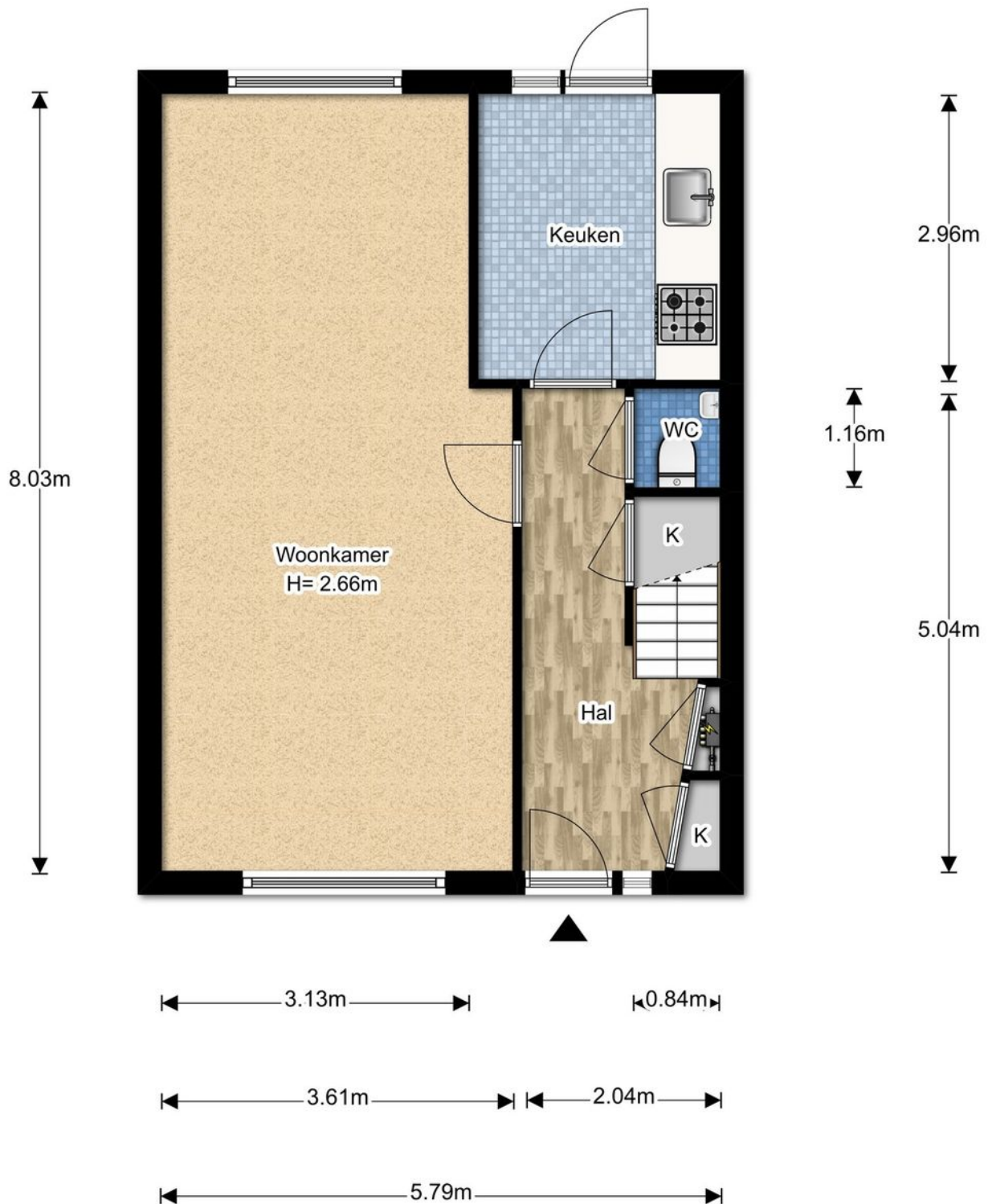
Ga naar [nvm.nl](http://nvm.nl) voor meer informatie



**EXACT GEMETEN**

volgens  
branchebrede  
meetinstructie

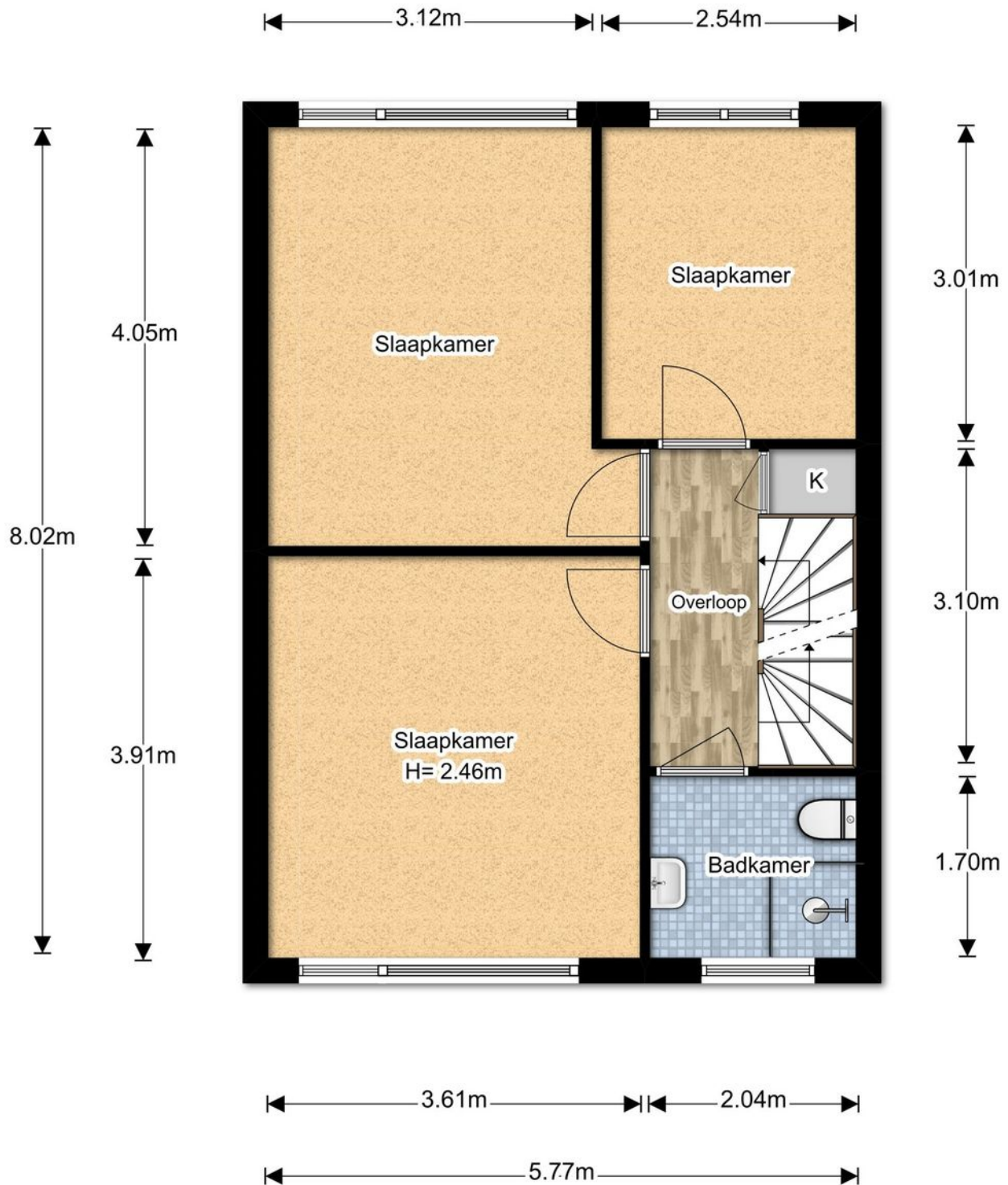
# Begane grond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

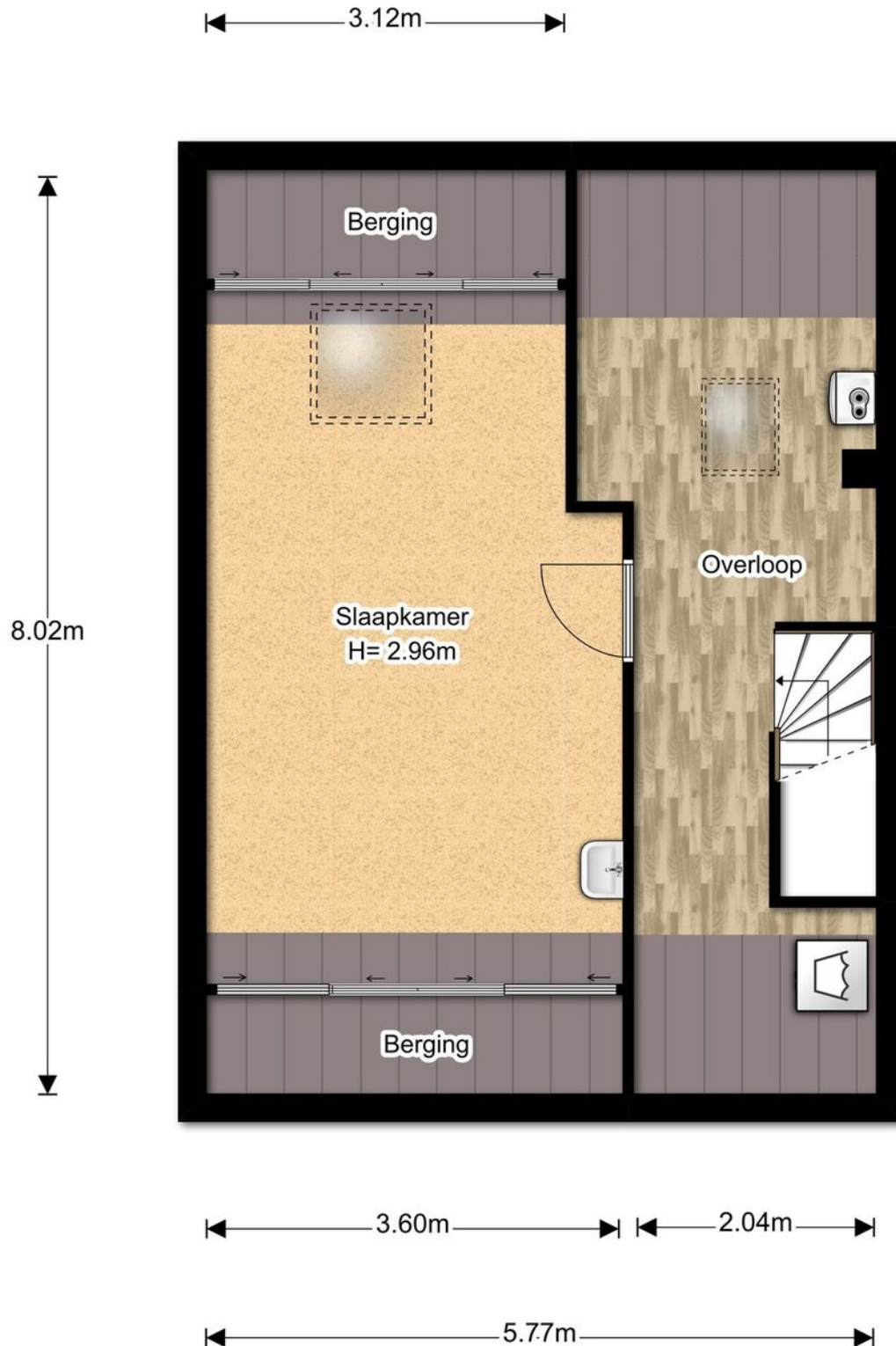


# Eerste verdieping



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

# Tweede verdieping



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl



# Perceel



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Oostblok35



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
Perceelnummer		
25	Huisnummer	
—	Vastgestelde kadastrale grens	
—	Voorlopige kadastrale grens	
—	Administratieve kadastrale grens	
—	Bebouwing	
—	Overige topografie	
Voor een eensluitend uittreksel, Y, 28 februari 2019		
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
		Kadastrale gemeente Wateringen
		Stactie B
		Perceel 1657
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	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/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Betreft zgn inbouwkasten die bij oplevering van het huis zijn verstrekt en als zodanig mee worden verkocht.	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
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires				
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
Screens/rolluiken				X
CV met toebehoren	X			
(Klok)thermostaat	X			
Mechanische ventilatie				X
Luchtbehandeling				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Airconditioning met toebehoren				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- via CV-installatie	X			
- boiler				X
- close-in boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ 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/bewegingsmelder				X
				X
<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				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Overig</b>				
CV/geiser/boiler				
Keuken/tuin/kozijnen				X
Intelligente thermostaten e.d.				X
Stadsverwarming				X
Zonnepanelen				X
				X
				X



# Meer informatie

## **Bijzonderheden om rekening mee te houden bij het kopen van een woning:**

### **Schriftelijkheidsvereiste**

Een koopovereenkomst komt tot stand als de door (kandidaat)koper en verkoper gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een koopovereenkomst en deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit betekent dat er tot dat moment door een (kandidaat)koper geen juridische rechten ontleend kunnen worden aan een uitgebracht bod c.q. mondelinge overeenkomst. Nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend heeft een koper nog recht op de 3 dagen wettelijke bedenktijd.

### **Koopovereenkomst**

In de koopovereenkomst worden de afspraken tussen de koper en verkoper vastgelegd volgens de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek of het opmaken van een bouwkundige keuring) worden vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

### **Wat houdt 'Kosten Koper' in?**

Kosten Koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. Onder de kosten voor de koper vallen de volgende kosten: Overdrachtsbelasting, notariskosten, kadasterkosten, financieringskosten en eventueel de kosten voor de aankoopmakelaar.

### **Oppervlakte maten**

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven gebruiksoppervlakte indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

### **Ouderdomsclausule**

Bij woningen van 20 jaar of ouder nemen wij standaard een ouderdomsclausule met de daarbij behorende asbestclausule in de koopakte op. De tekst van deze clausule verstrekken wij u desgewenst.

### **Erfdienstbaarheid en bijzondere bepalingen**

Aan de onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd en zijn opgenomen in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### **Verdere informatie**

Van belang zijnde documentatie kunt u bij de makelaar opvragen. Te denken valt aan de vragenlijst welke door de verkopers is ingevuld over de huidige staat van de woning en aan informatie over de Vereniging van Eigenaars wanneer het een appartement betreft.

### **Voorbehouden**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de gegeven informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij, dan wel een door hem aangewezen deskundige, zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan indien gewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

# Rijnpoort Makelaars

## Plezierig wonen, professioneel werken

Als koper of verkoper van onroerend goed eist u een vakkundig advies en de beste service. En terecht! Bij Rijnpoort Makelaars bent u al bijna 50 jaar aan het juiste adres! Wij combineren onze jarenlange ervaring en vakkennis met persoonlijke en sociale betrokkenheid om u goed van dienst te kunnen zijn.

Rijnpoort Makelaars is gespecialiseerd in de aan-, verkoop en taxaties van woningen en bedrijfsmatig vastgoed en bemiddeling bij verhuur. Maar ook het verkopen van nieuwbouwprojecten behoort tot ons dienstenpakket.

Bij Rijnpoort Hypotheken en Verzekeringen kunt u terecht voor een onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies.

Is uw interesse gewekt? U kunt altijd contact met ons opnemen voor meer informatie of een vrijblijvend aan- of verkoopadvies voor uw woning of bedrijfspand.

Ons team staat voor u klaar! Wij zorgen er persoonlijk voor dat uw (woon)wensen in vervulling gaan!

