



## Mien Ruysstraat 14, 2742 MT Waddinxveen

€ 439.500,- k.k.

## Omschrijving

Hier wil je wonen! In de populaire en kindvriendelijke nieuwbouwwijk Triangel ligt deze ontzettend leuke eengezinswoning met drie slaapkamers, moderne keuken en luxe badkamer. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. In de keuken is alle inbouwapparatuur aanwezig die je je maar wensen kunt. Via de openslaande deuren loop je zo de fraai aangelegde achtertuin in alwaar je geniet van de eerste zonnestralen van de dag! Parkeren doe je voor de deur of op de ruime parkeerplaats achter de woning. Kortom, een leuke, sfeervol ingerichte en zuinige eengezinswoning in een rustige kindvriendelijke woonwijk!

De nieuwe wijk Triangel ligt zeer strategisch ten opzichte van alle voorzieningen die je je maar wensen kunt. Op loopafstand bevinden zich winkelcentrum Gouweplein, verschillende scholen en speelplaatsen, NS-station Waddinxveen-Triangel en de uitvalswegen naar de A12 en A20. Op steenworp afstand ligt een mooi speelwandelpark met speeleilanden. Waddinxveen zelf is een gezellig dorp midden in het Groene Hart, centraal gelegen ten opzichte van omringende plaatsen als Alphen a/d Rijn, Gouda, Zoetermeer en Rotterdam. De woning is in 2017 opgeleverd aan de huidige eigenaar.

Wil je deze leuke woning met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

### INDELING

#### Begane grond

Ruime hal/entree met meterkast en toegang tot toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje. Ruime en gezellige woonkamer en keuken met veel lichtinval. De nette keuken is in een hoekopstelling geplaatst en v.v. een composiet blad, 4 gaspitten en een wokbrander, rvs-afzuigkap, vaatwasmachine, oven en koelkast met vriesvak. Alle apparatuur is van Siemens. De begane grond (behalve het toilet) is v.v. een pvc-vloer. De gehele begane grond is v.v. vloerverwarming. Onder de trap is een praktische trapkast aanwezig.

#### 1e verdieping

Overloop. Ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde v.v. rolluiken, met een open uitzicht. Tevens een slaapkamer aan de voorzijde. Fraaie badkamer met inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel met spiegelkast, verwarming, en een raam t.b.v. een prettige daglichttoetreding. Alle ruimten op de 1e verdieping (uitgezonderd de badkamer) zijn v.v. een nette laminaatvloer.

#### 2e verdieping/ zolder

Ruime zolder, welke thans in gebruik is als grote wasruimte maar ook prima gebruikt kan worden als 3e slaapkamer of thuiswerkplek. De zolder is v.v. 2 dakramen en zowel aan de voor- als achterzijde v.v. een praktische bergruimte achter knieschotten. Daarnaast is er een wasmachine- en wasdrogeraansluiting aanwezig, evenals de mechanische ventilatie-unit. Ook de 2e verdieping is v.v. een nette laminaatvloer.

#### Buiten

- \* Ruime achtertuin (op het noordoosten) v.v. betegeld terras.
- \* Houten berging op betonnen vloer v.v. elektra en twee zonnepanelen.
- \* Gezamenlijke achterom met extra stukje tuin (mandelig terrein).

## BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond.
- Bouwjaar 2017.
- Zeer energiezuinig: energielabel A.
- Gehele woning dubbel glas.
- Verwarming en warm tapwater d.m.v. CV-ketel (2017).
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezelaansluiting.
- Achterzijde 1e verdieping v.v. rolluiken.
- Voldoende parkeergelegenheid rondom de woning.
- Ligging op loopafstand van winkelcentrum Gouweplein, verschillende scholen en speelplaatsen, bovendien ligt op een steenworp afstand een mooi speelwandelpark met speeleilanden.
- In de buurt van NS-station Waddinxveen-Triangel en de uitvalswegen naar de A12 en A20.
- Oplevering: in overleg (verkoper is flexibel)

## PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

"Met pijn in ons hart zullen wij onze woning gaan verlaten, aangezien we er zoveel van hebben genoten. De avondzon in de tuin aan het eind van elke (werk)dag, de rust en stilte in de avond en de prachtige omgeving. Tel daarbij op de ruimte in en om het huis en de perfecte bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer, wat maakt dat dit een geweldig huis is. Wij zullen ons huis gaan missen, maar willen graag andere starters en gezinnen de mogelijkheid geven er net zo van te genieten als dat wij hebben gedaan."

## BOD UITBRENGEN

Na bezichting van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper.

**Vraagprijs: € 439.500,- k.k.**

### VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebeoordeling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

Wij brengen je verder...

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 439.500,00
<b>Soort woning</b>	: Woonhuis, eengezinswoning
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: Ca. 420 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: Ca. 106 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: Ca. 116 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	: 2017
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin ca. 47 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	: A
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel (2017)
<b>Isolatie</b>	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

## Locatie

Mien Ruysstraat 14  
2742 MT WADDINXVEEN

















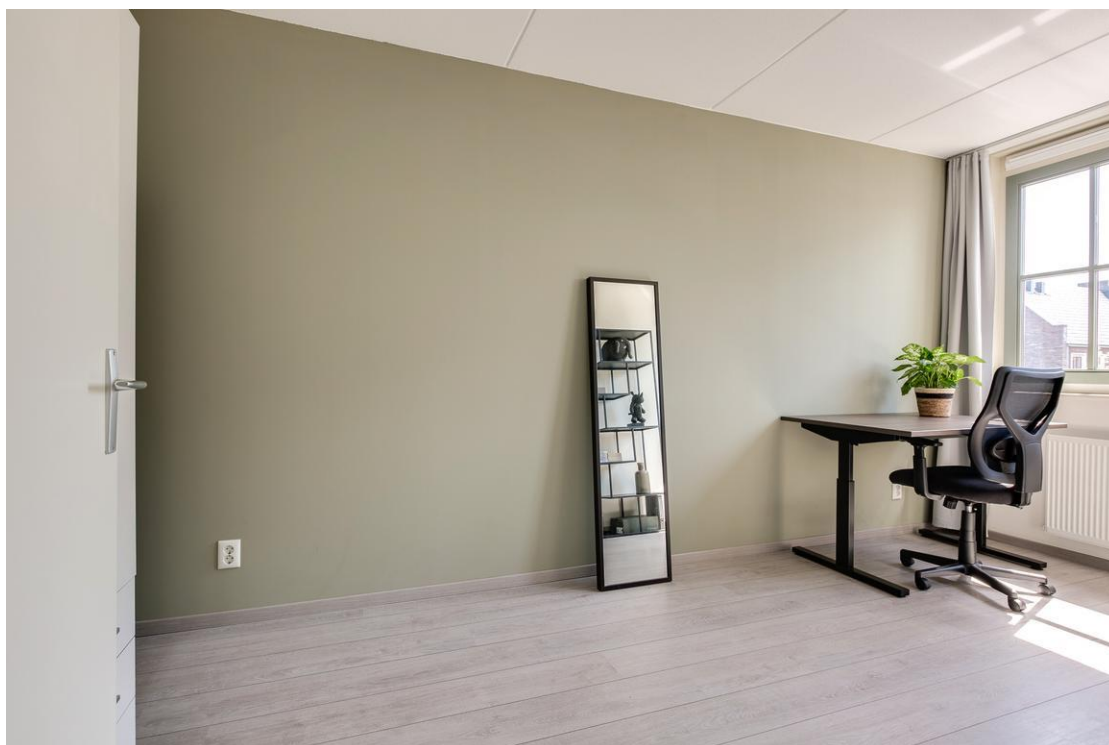














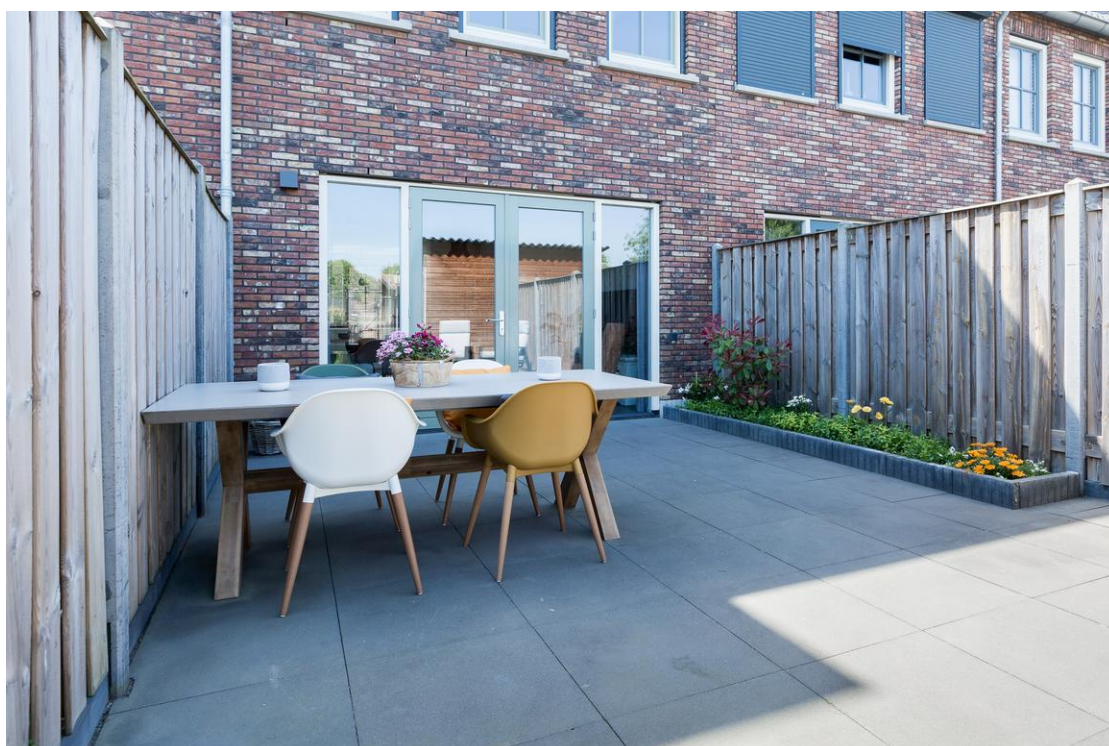


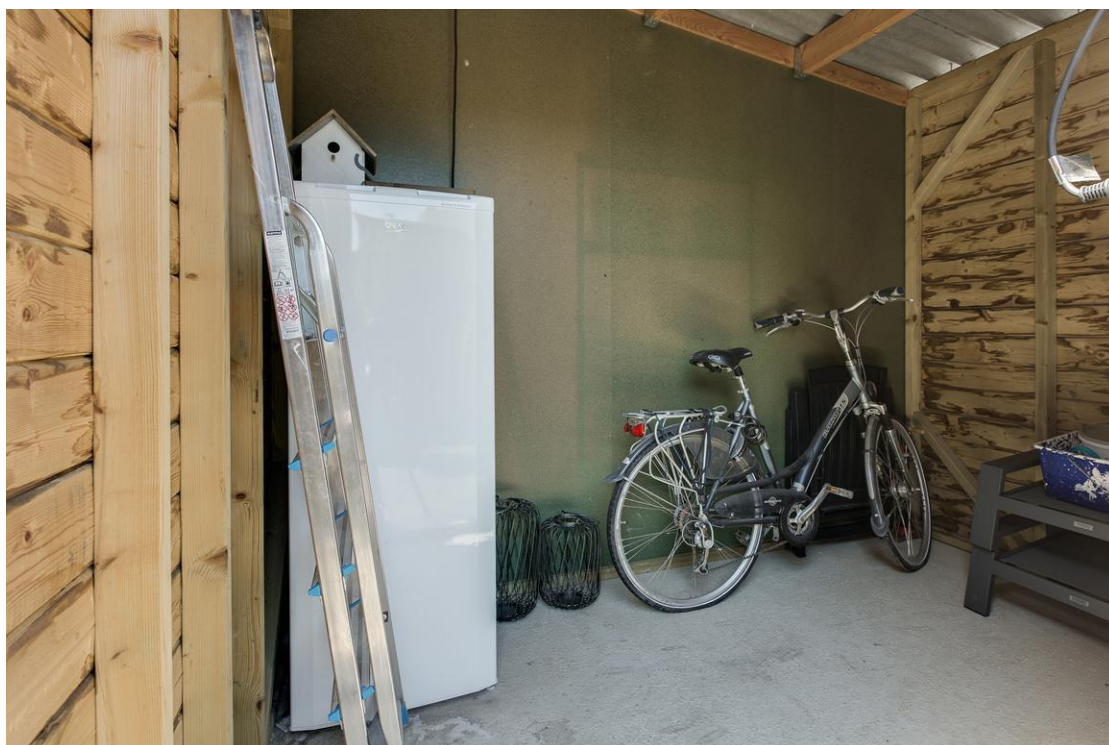






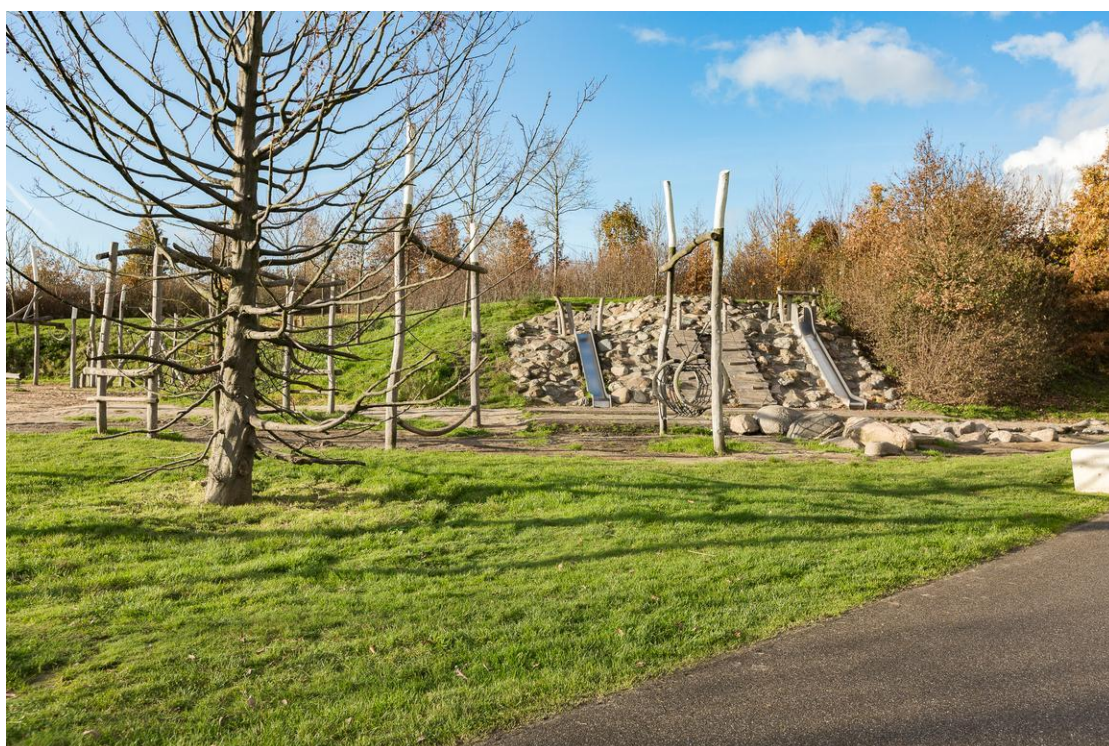














# Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mien Ruysstraat14

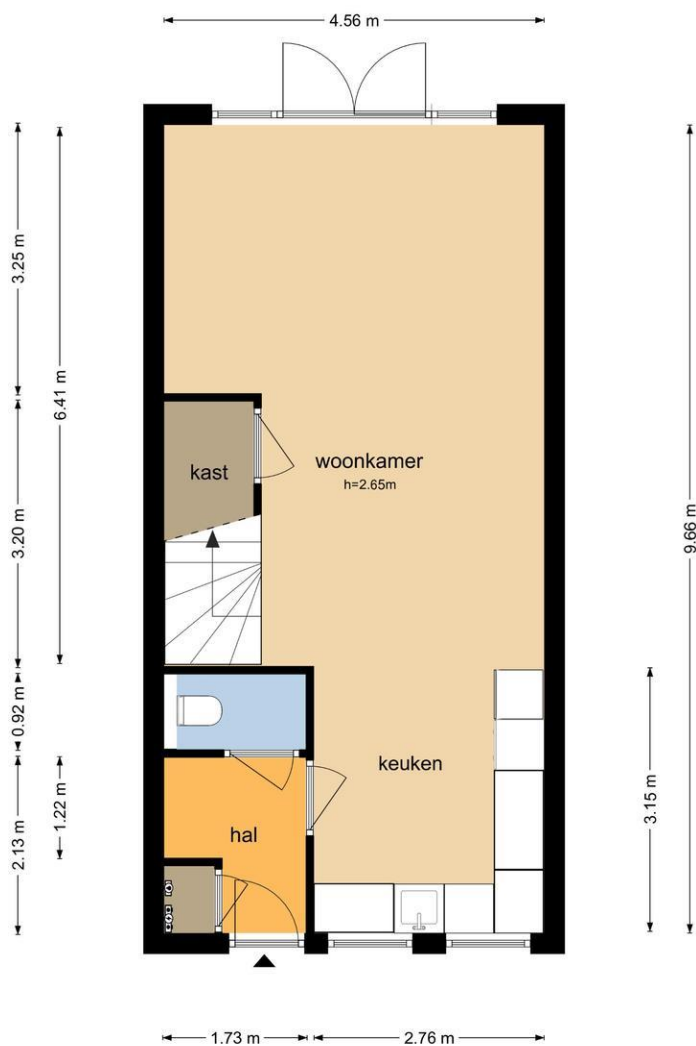


0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waddinxveen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1410</p> <p>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.</p>	
--	---	--

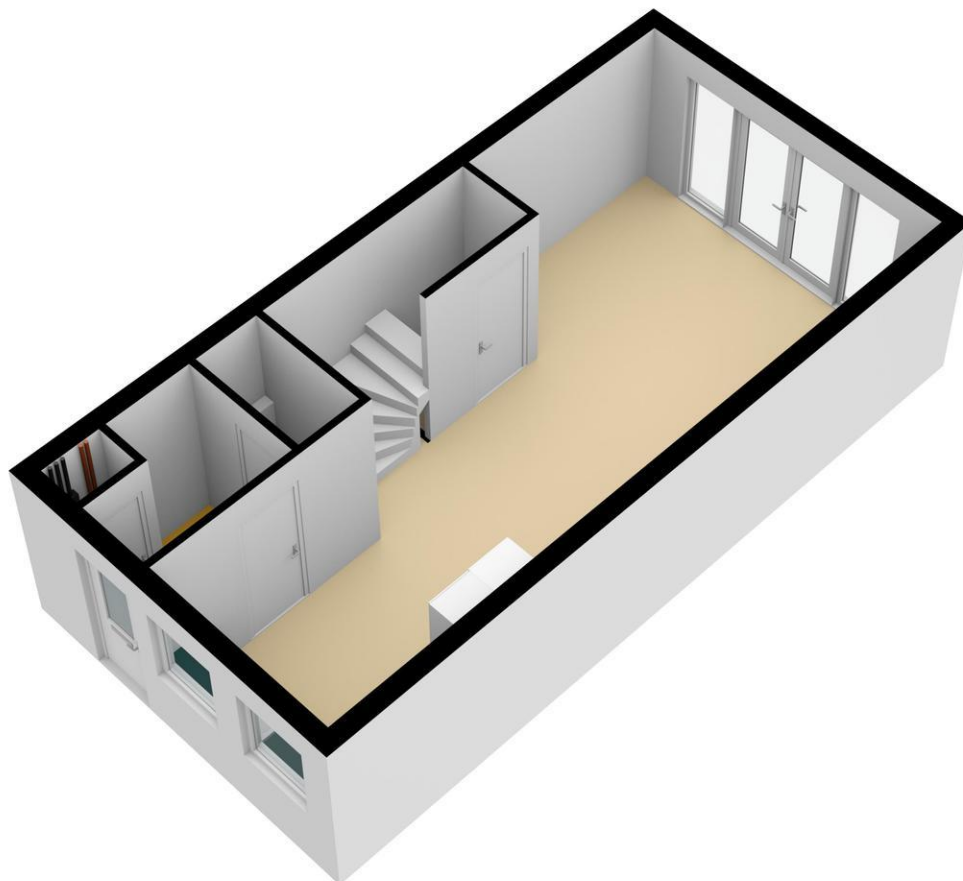
## Plattegrond | Begane grond

Mien Ruysstraat 14 - Waddinxveen  
Begane Grond



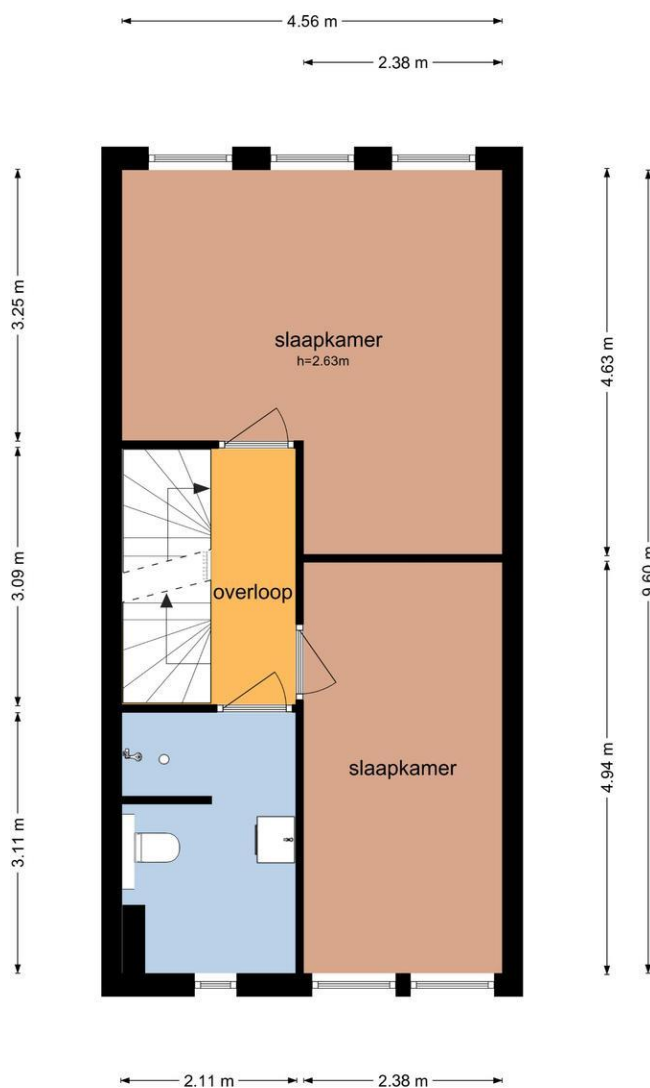
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond | Begane grond



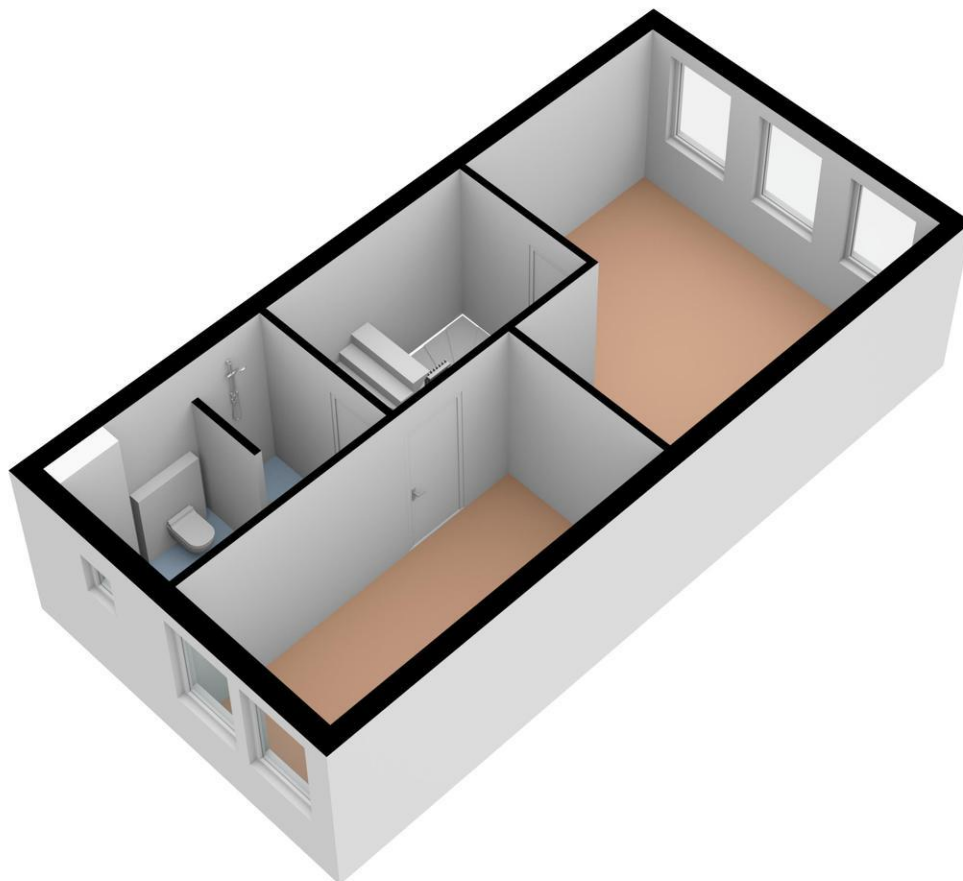
## Plattegrond | 1e verdieping

Mien Ruysstraat 14 - Waddinxveen  
Eerste Verdieping



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

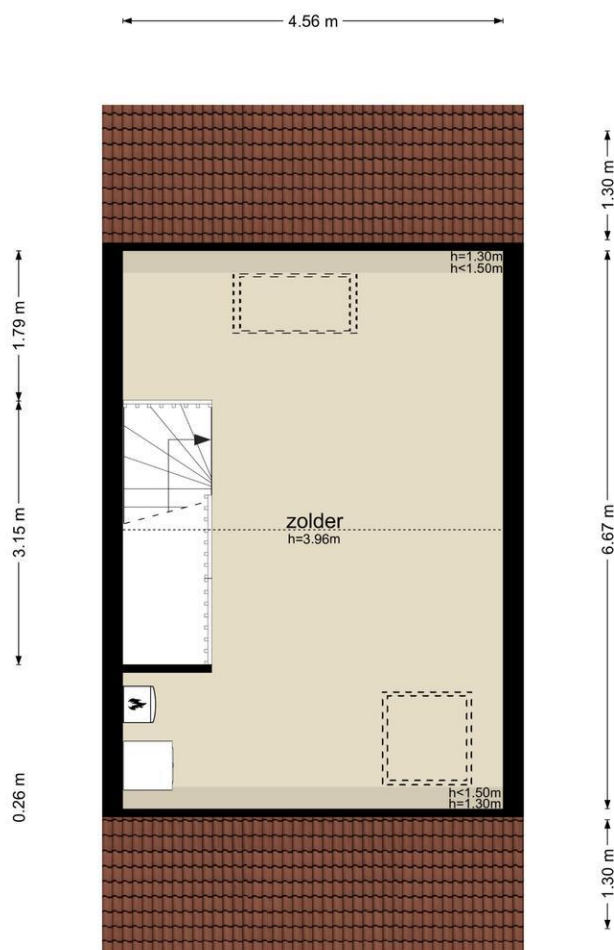
## Plattegrond | 1e verdieping



## Plattegrond | 2e verdieping



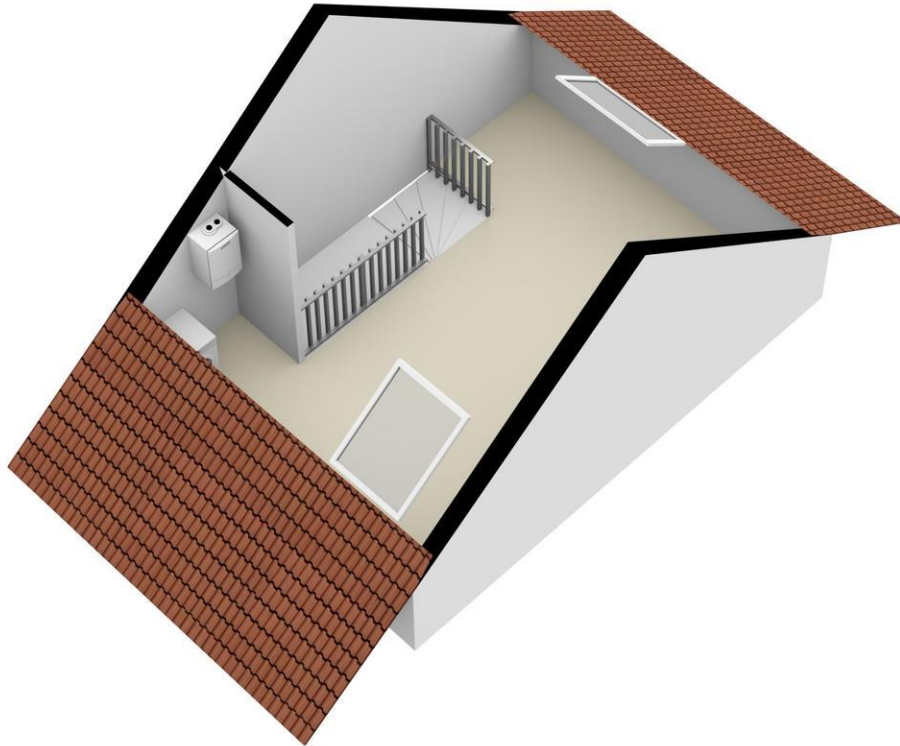
Mien Ruysstraat 14 - Waddinxveen  
Tweede Verdieping



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



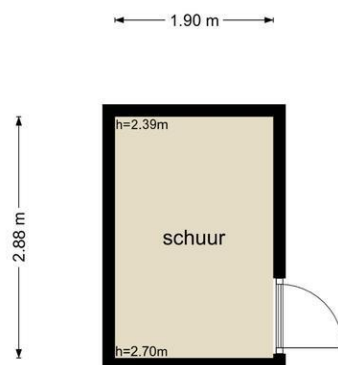
## Plattegrond | 2e verdieping



## Plattegrond | Schuur

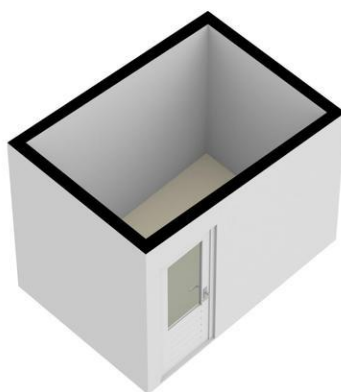


### Mien Ruysstraat 14 - Waddinxveen Schuur



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

## Plattegrond | Schuur



# Overige informatie

## **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, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Disclaimer**

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.