



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.

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

179 m²

Inhoud

636 m³

Perceeloppervlakte

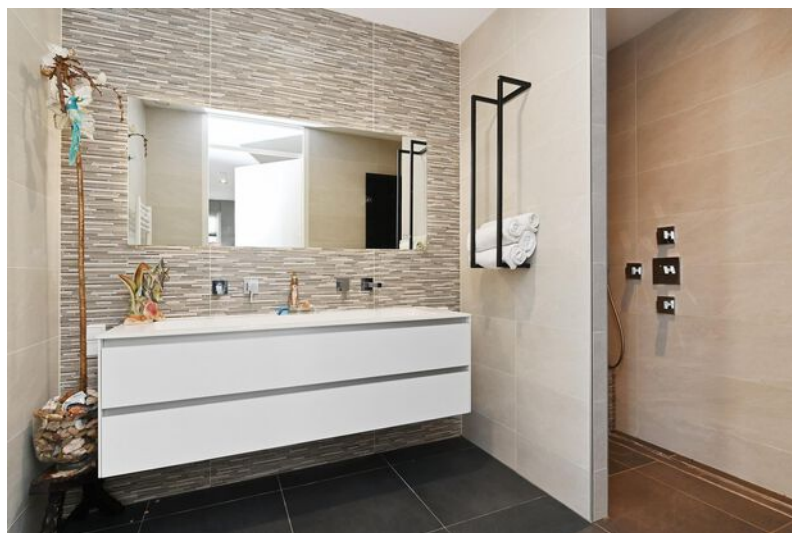
386 m²

Kamers

5

Slaapkamers

4



Kenmerken

Soort woning

Bouwvorm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

eengezinswoning

Bestaande bouw

2018

aan rustige weg, in
woonwijk

3

A

Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

Isolatievormen

zuidoost

achtertuin, voortuin, zijtuin

openbaar parkeren

c.v.-ketel

volledig geïsoleerd



Vraagprijs

€ 875.000,- k.k.

Welkom in het ultieme droomhuis. Deze goed onderhouden, ruime, lichte, 2 onder 1 kap woning met een woonoppervlak van 179 m², biedt alles wat je nodig hebt voor een comfortabel en duurzaam leven. De royale woonkamer met luxe keuken (Siemens apparatuur, o.a. stoomoven, combi magnetron en inbouw koffiezet apparaat) is het hart van het huis. De woning beschikt over 4 slaapkamers en een luxe badkamer.

Met zijn energielabel A en hoogwaardige afwerking is deze woning ideaal voor iedereen die op zoek is naar ruimte, stijl en duurzaamheid. Deze woning is gebouwd in 2018, op 386 m² eigen grond, met een externe bergruimte (garage) van circa 17 m² en een inhoud van circa 636 m³.

De zonnige tuin is een heerlijk plek om te ontspannen. De tuin bestaat uit een voortuin voorzien van een afsluitbaar sierhek (geplaatst in 2022) en een vrijstaande houten garage, er zijn 3 parkeerplaatsen op eigen terrein en een zijtuin en een achtertuin grenzend aan een brede sloot.

De woning is gelegen in een leuke buurt, die tevens kindvriendelijk is, in een rustige woonwijk, met op fietsafstand het centrum, een supermarkt, een treinstation en op 162 meter een bushalte. De uitvalswegen zijn makkelijk en snel bereikbaar.

INDELING:

BEGANE GROND:

Zij-entree/hal met garderobenis en vaste kast met wasmachine- en drogeraansluiting. Deels betegelde toiletruimte met hangend toilet en fonteintje met meubel. Meterkast met 15 groepen, 5x aardlekschakelaar en 2x hoofdschakelaar. Ruime lichte woonkamer met toegang middels openslaande deuren tot de 9.75 meter diepe op het zuidoosten gelegen achtertuin. Ruime modern, luxe open keuken met kookeiland (geplaatst in 2020) en uiteraard voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur (o.a. inductiekoopplaat, vriezer(hyperfresh), koelkast, afzuigkap vaatwasser, Quooker, koffiezetapparaat en twee ovens, waarvan één met stoom en magnetronfunctie). De keuken is voorzien van een royale kastenwand. Vanuit de keuken heb je toegang tot de 11.25 meter diepe op het noordwesten gelegen voortuin. De begane grond is voorzien van een grijze houtlook tegelvloer met vloerverwarming en gestucte wanden.

Met de sfeervolle verlichte trap (van het bekende merk Upstairs), waardoor je nooit in het donker loopt, kom je op de 1e verdieping. Op deze verdieping bevindt zich een deels betegelde toiletruimte met hangend toilet en fonteintje met meubel. 2 slaapkamers aan de voorzijde, beide voorzien van een dakkapel. 1 Royale slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel. Geheel betegelde moderne badkamer met ruime doucheruimte (incl. met waterval en zitplaats), brede wastafel met meubel en dubbele kraan, spiegel met verwarming en elektrische designradiator. De verdieping is voorzien van een grijze houtlook tegelvloer met vloerverwarming.

TWEEDE VERDIEPING:

Ruime lichte zolderslaapkamer met 6 gekoppelde, elektrisch bedienbare Velux dakvensters voorzien van elektrisch bedienbare binnenzonwering (geplaatst in 2022), met veel bergruimte achter de knieschotten, solitair luxe ligbad en wastafel met meubel (B Dutch). Berg-/stookkast met Velux dakvenster, Intergas hre cv-combi installatie en mechanische ventilatie unit. De verdieping is voorzien van een grijze houtlook tegenvloer.

TUIN:

De woning heeft een royale zonnige onderhoudsvriendelijke voor – en achtertuin met zijtuin waarin het ook heerlijk vertoeven is. Op elk moment kan je kiezen om te genieten van de zon of voor de schaduw. De tuin beschikt over aangelegde tuinverlichting en is zeer goed onderhouden.

BIJZONDERHEDEN:

- Energiezuinige woning;
- Voorzien van Energielabel A;
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ (triple) glas;
- Voorzien van 10 zonnepanelen;
- Voorzien van luxe keukenopstelling (2020);
- Voorzien van strakke, moderne en sfeervolle afwerking;
- Moderne, instapklare, complete woning;
- Voorzien van vrijstaande houten garage en 3 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Bad-douche met wastafel op de 2e etage (geplaatst in 2022, zolderslaapkamer);
- Dichtbij scholen, winkels, uitvalwegen en openbaar vervoer;
- Oplevering in overleg.

OMGEVING:

Waddinxveen is een gezellige, middelgrote gemeente in het Groene Hart en staat bekend om zijn aantrekkelijke woongenot, heeft een uitstekend voorzieningsniveau, diverse scholen, sportfaciliteiten en winkelcentra binnen handbereik. Waddinxveen biedt een zeer goede balans tussen rust en levendigheid en is zeer centraal gelegen tussen steden als Rotterdam, Den Haag, Gouda en Utrecht. De verbindingen zijn uitstekend, zowel met de auto als met het openbaar vervoer en is dus ook een ideale woonplaats voor forenzen.

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.

















































A



Begane grond



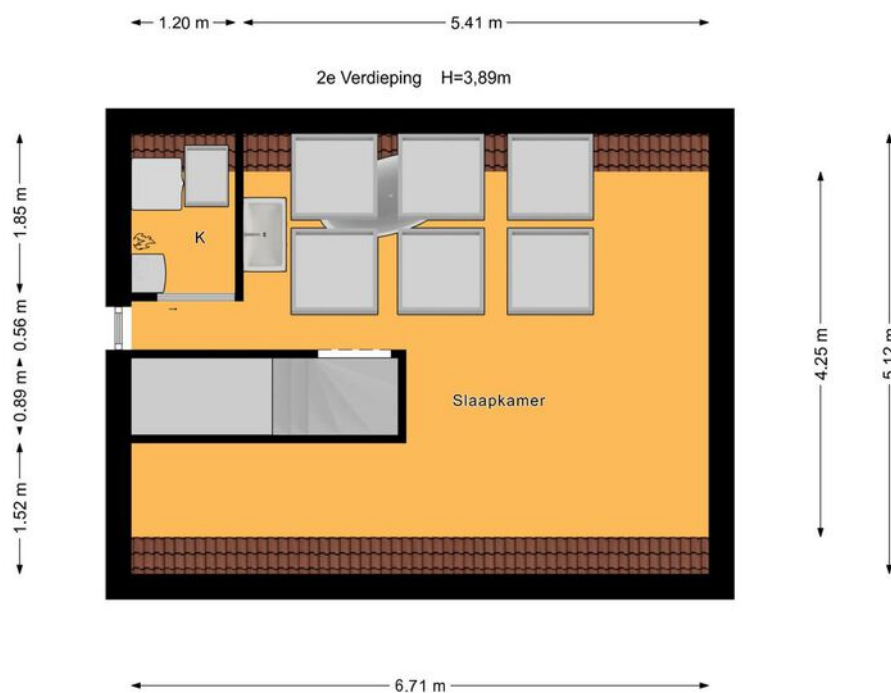


1e Verdieping



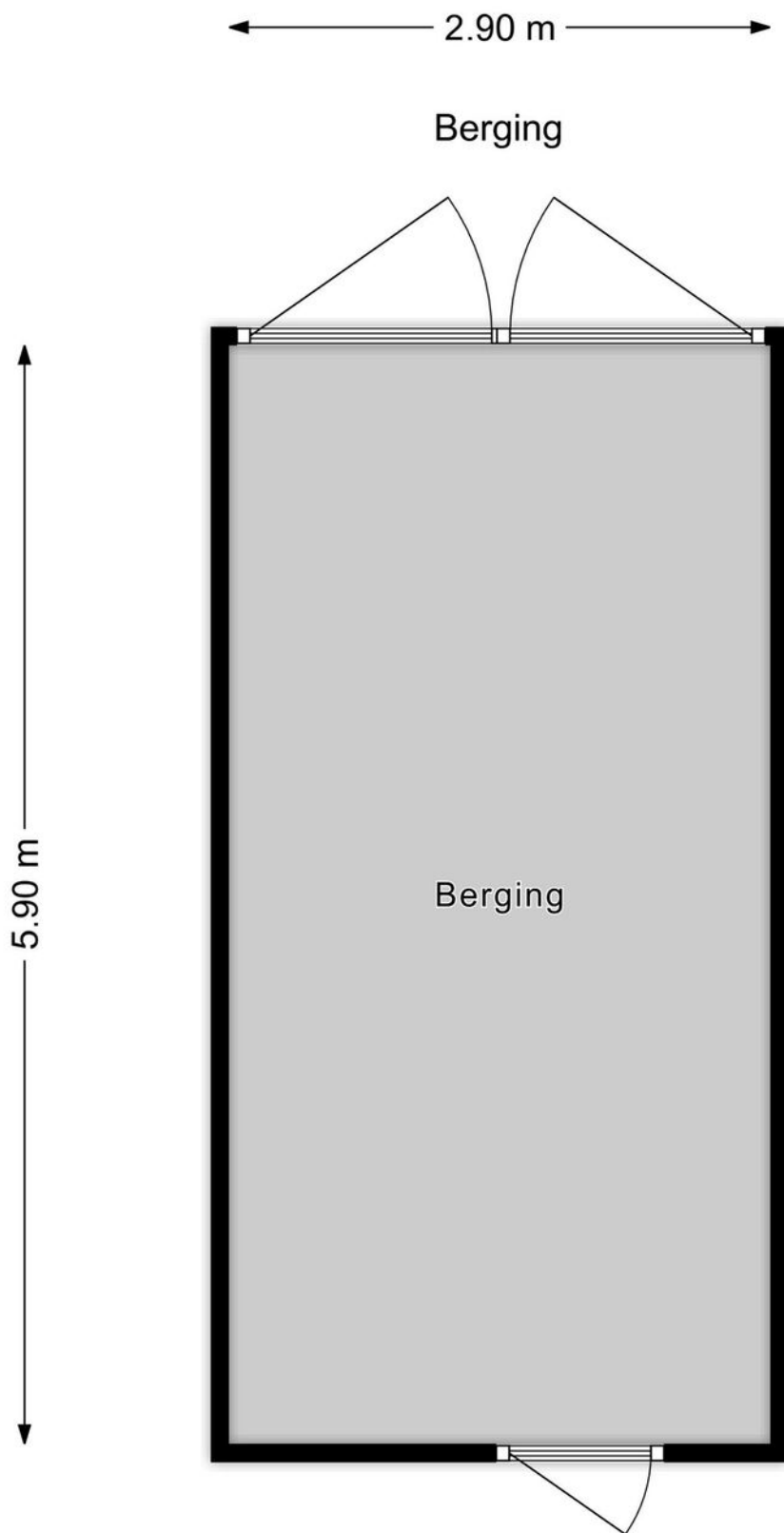


2e Verdieping





Berging





Perceel






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Waddinxveen Sectie C Perceel 5919	
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Interieur				
(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			
- alleen hanglamp inloopkast . kamer gaat mee		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Grijs kast / slaapkamer 2 en Kast zolderkamer			X	
- Linnen kast (blauw) grote slaapkamer		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen		X		
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- Gordijnrails van vitrage	X			
- Gordijnrails van overgordijnen gehele huis		X		
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			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- koelkast				X
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			
- alle keuken inbouw apparaten	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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuinkast	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
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 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