



HEUVELHOF 30

2742 AW Waddinxveen

€ 695.000 K.K.

 175m²

 248m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Heuvelhof 30

Dit ruime herenhuis ligt in een rustig autoluw straatje midden in het centrum van Waddinxveen, heeft maar liefst 7 kamers en een inpandige garage. U parkeert uw auto gemakkelijk op eigen grond aan de voorzijde, aan de achterzijde wacht een heerlijk zonnige tuin.

Met een royaal woonoppervlak van 175 m² op een perceel van 248 m² is dit een woning met serieuze ruimte. De afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in verduurzaming en modernisering. De woning beschikt over een energielabel B. Als zuinig wonen hoog op uw wensenlijst staat, dan zit u hier goed.

De Heuvelhof ligt in de populaire wijk Groenswaard, aan een rustig woonerf aan de westrand van Waddinxveen. De wijk, bekend om zijn groene kindvriendelijke karakter en ruime opzet, trekt veel gezinnen. Alle voorzieningen zijn dichtbij. U fietst in circa 5 minuten naar het levendige Winkelcentrum Gouweplein, met een compleet aanbod aan winkels en horeca. Daarnaast liggen de apotheek, kinderopvang, sportaccommodaties en het treinstation op korte (loop)afstand.

Deze huizen werden bij de bouw niet als standaard beschouwd. Ze werden juist omschreven als speels en doordacht qua indeling. Denk hierbij aan schuine daklijnen die binnen zorgen voor een bijzonder ruimtelijk effect en een vide die het karakter nog speelser maakt. Bovendien is er veel aandacht besteed aan licht en verbinding. Op de begane grond is een open indeling waardoor ruimtes vloeiend in elkaar overlopen, en de grote raampartijen garanderen veel daglicht.

Gemak diende de mens, want veel van deze woningen waren bovendien al ontworpen met het comfort van een inpandige garage of de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.

Kortom, de woningen aan de Heuvelhof waren bij de oplevering geen doorsnee project, maar gebouwd als ruime, speels ingedeelde woningen met een opvallend ruimtelijk interieur op een centrale en groene locatie.

INDELING WONING

De begane grond begint met de entree/hal, die is voorzien van een vaste kast en garderobe. Hier bevindt zich tevens de meterkast, die in 2019 is vernieuwd en bestaat uit 10 groepen en 3 aardlekschakelaars. De hal biedt ook toegang tot de toiletruimte met een vrijhangend toilet en fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stapt u direct de woonkamer en de keuken binnen. De tuingerichte woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en kenmerkt zich door een schuin, hoog plafond met zicht op de vide. Een open haard is centraal gesitueerd tussen de zithoek en de eethoek. Vanuit de eethoek stapt u via de schuifpui direct de achtertuin in.

De keuken is slechts vijf jaar oud en heeft een opstelling met een separate apparatenwand. Het geheel is afgewerkt met een granieten werkblad. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits kookplaat met wokbrander, een vaatwasmachine, een combi-/stoomoven, een combioven, een koelkast én een Quooker. Grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken, die veel bergruimte biedt en waar de opstelplaatsen voor de wasmachine en droger zijn gesitueerd. De bijkeuken staat in verbinding met de inpandige garage. Deze is momenteel in gebruik als berging met een deur naar de voortuin, maar is eenvoudig weer terug te brengen naar de oorspronkelijke functie als garage. Op de begane grond ligt een prachtige granieten vloer met deels vloerverwarming.

Eerste Verdieping:

De ruime overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot een separaat toilet en de tweede badkamer, welke is voorzien van een douche en een wastafelmeubel. Op deze verdieping bevinden zich vier kamers. Twee kamers liggen aan de achterzijde en twee aan de voorzijde. De grootste kamer aan de voorzijde is in gebruik als ouderslaapkamer en beschikt over een deur naar het balkon én een eigen badkamer met een ligbad en een wastafelmeubel.

De vierde kamer is de open videkamer. Vanuit deze ruimte is er zicht op de woonkamer, waardoor de kamer perfect dienst kan doen als werk- of hobbyruimte. Op de gehele verdieping ligt een pvc vloer.

Zolderverdieping:

De zolderverdieping is via een vaste trap bereikbaar en bestaat uit een overloop en twee volwaardige kamers. Op de overloop bevindt zich de cv-ketel, een Vaillant EcoTec Plus uit 2019. Beide kamers zijn voorzien van ruime bergruimte onder de schuine kap.

TUINEN

De fraai aangelegde achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten. Dankzij de geschakelde ligging van de woning geniet u hier van veel privacy. Voorzieningen zoals elektra- en verlichtingspunten zijn in de tuin aanwezig.

Ook de voortuin is fraai aangelegd en beschikt over een eigen parkeerplaats voor een auto. Ideaal voor bijvoorbeeld het opladen van een elektrische auto.

BIJZONDERHEDEN

Dit bijzonder ruime herenhuis is grondig geïsoleerd. De woning is voorzien van muur-, dak- en bodemisolatie (aangebracht in de kruipruimte). Qua beglazing beschikt de woning over dubbele beglazing, waarbij in 2023 diverse ruiten zijn vervangen door het extra isolerende HR++ glas.

Het huis is uitstekend onderhouden. Zo is de houten gevelbekleding aan de voorzijde van de woning vervangen door Keralit gevelbekleding. In 2019 zijn de buitengevels geïsoleerd en in 2022 is het voegwerk vervangen en tevens geïmpregneerd (met uitzondering van de noordgevel). De dakbedekking van de platte daken is in 2017 vervangen en gelijktijdig na-geïsoleerd. Ook het schuine dak in de woonkamer is in 2018 extra geïsoleerd.

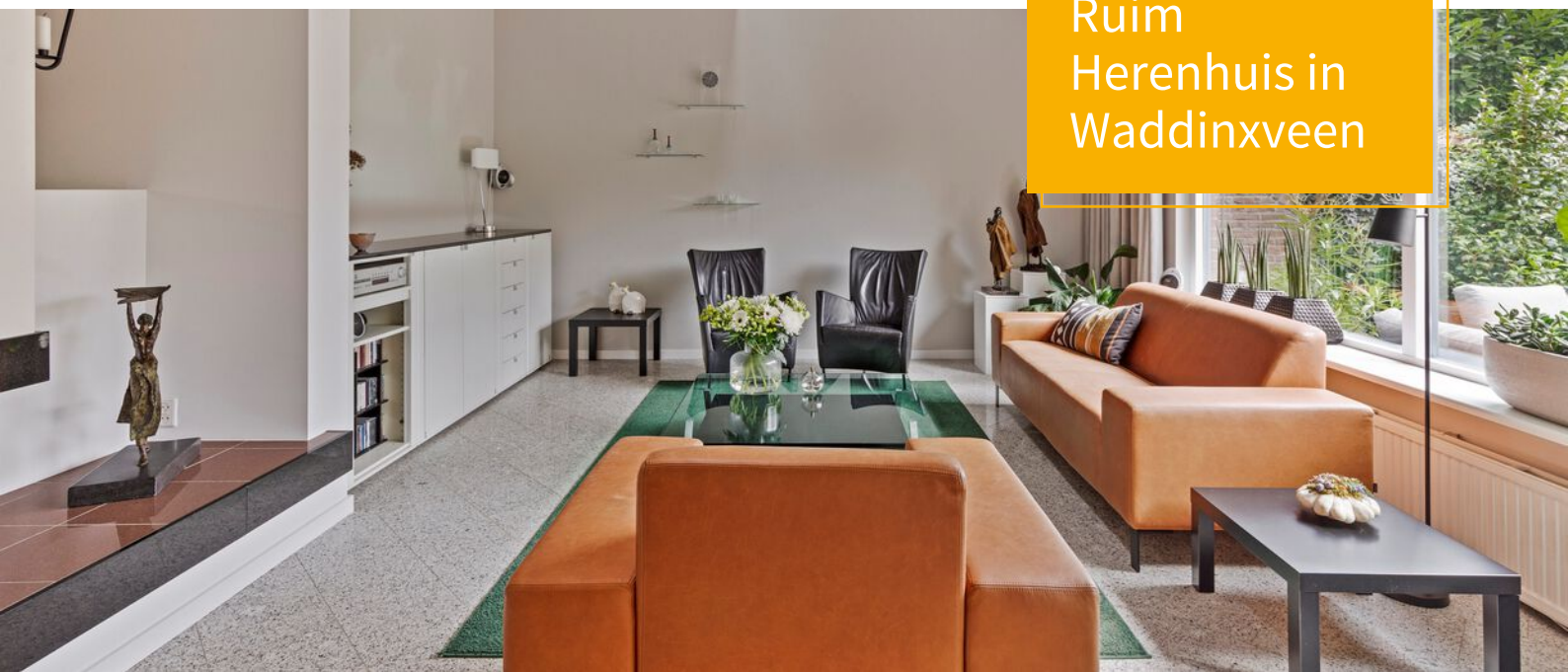
Voor geluidscomfort is de woning uitgevoerd met woningscheidende muren, wat contactgeluid met de naastgelegen woning beperkt. Op het dak liggen 11 zonnepanelen, circa 13 jaar oud, met een gezamenlijke capaciteit van is 2.640 Wp.

OPLEVERING

De oplevering is in overleg, maar bij voorkeur in april 2026.

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de grootste zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Alle informatie is uitsluitend bedoeld ter presentatie van het object en vormt geen aanbod in juridische zin. Eventuele plattegronden zijn indicatief

Ruim
Herenhuis in
Waddinxveen



KENMERKEN

Heuvelhof 30

Overdracht

Vraagprijs	€ 695.000,- k.k.
Elektra	€ 255,-
Water	€ 24,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde woning, driveinwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1979
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	248 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	175 m ²
Inhoud	712 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	17 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5,8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2
Aantal balkons	1

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

KENMERKEN

Heuvelhof 30

CV ketel	Vaillant EcoTec Plus HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



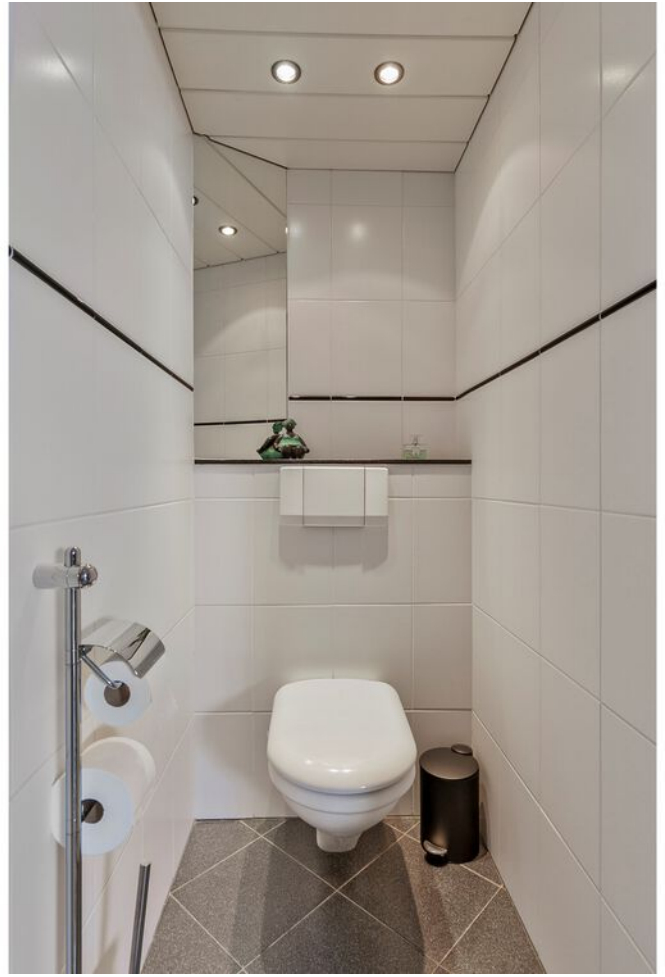














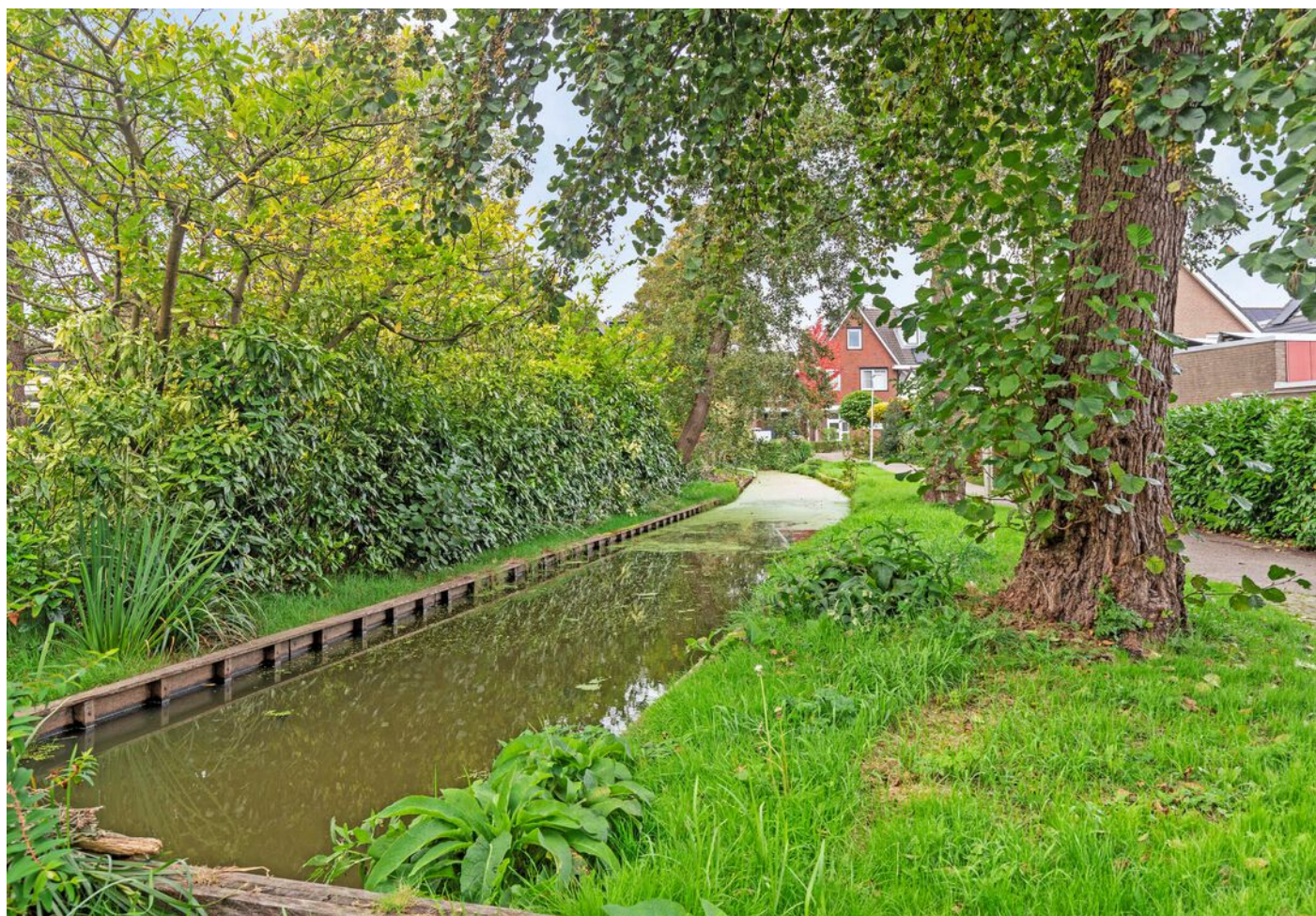












PLATTEGROND

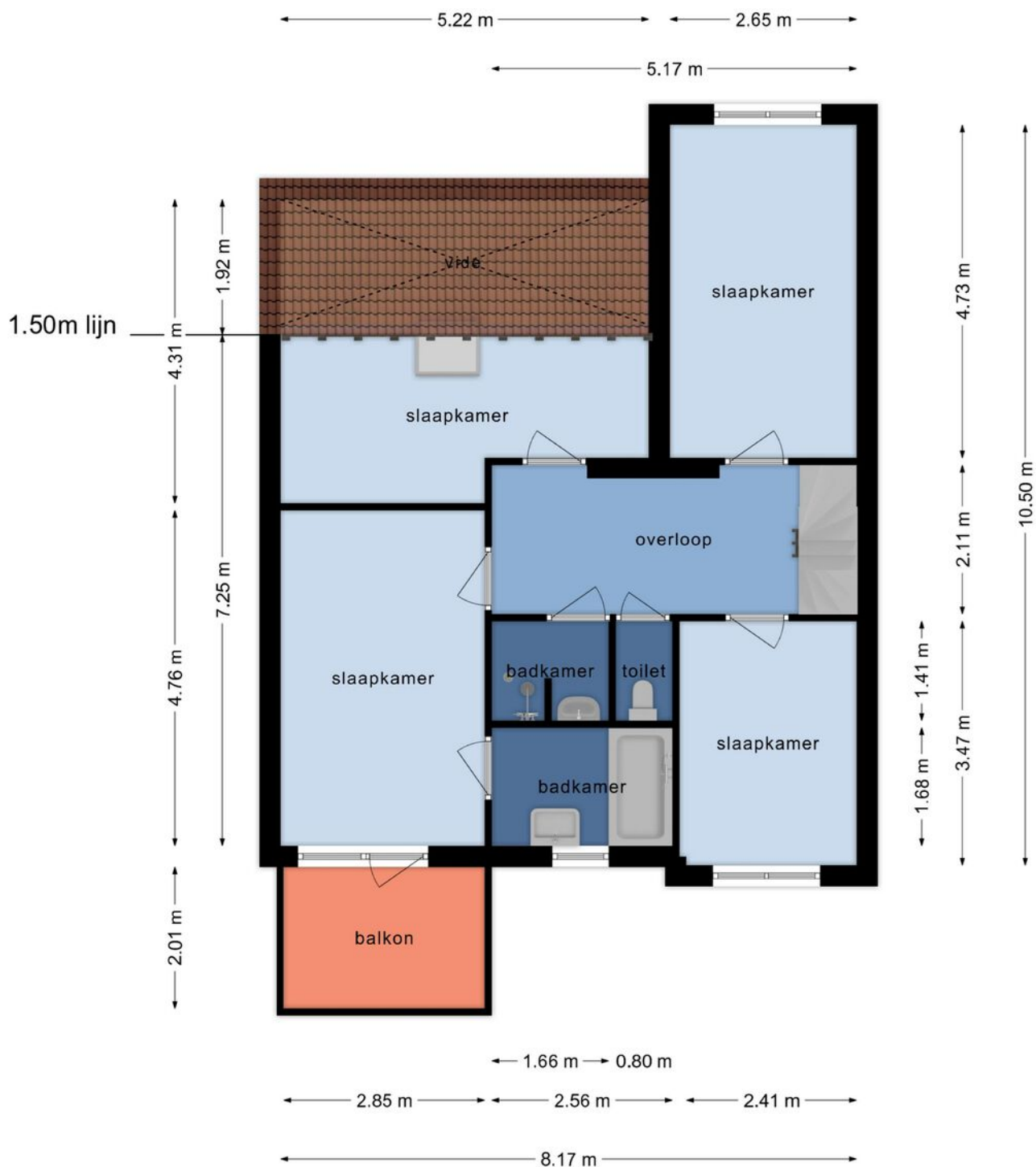
Begane grond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

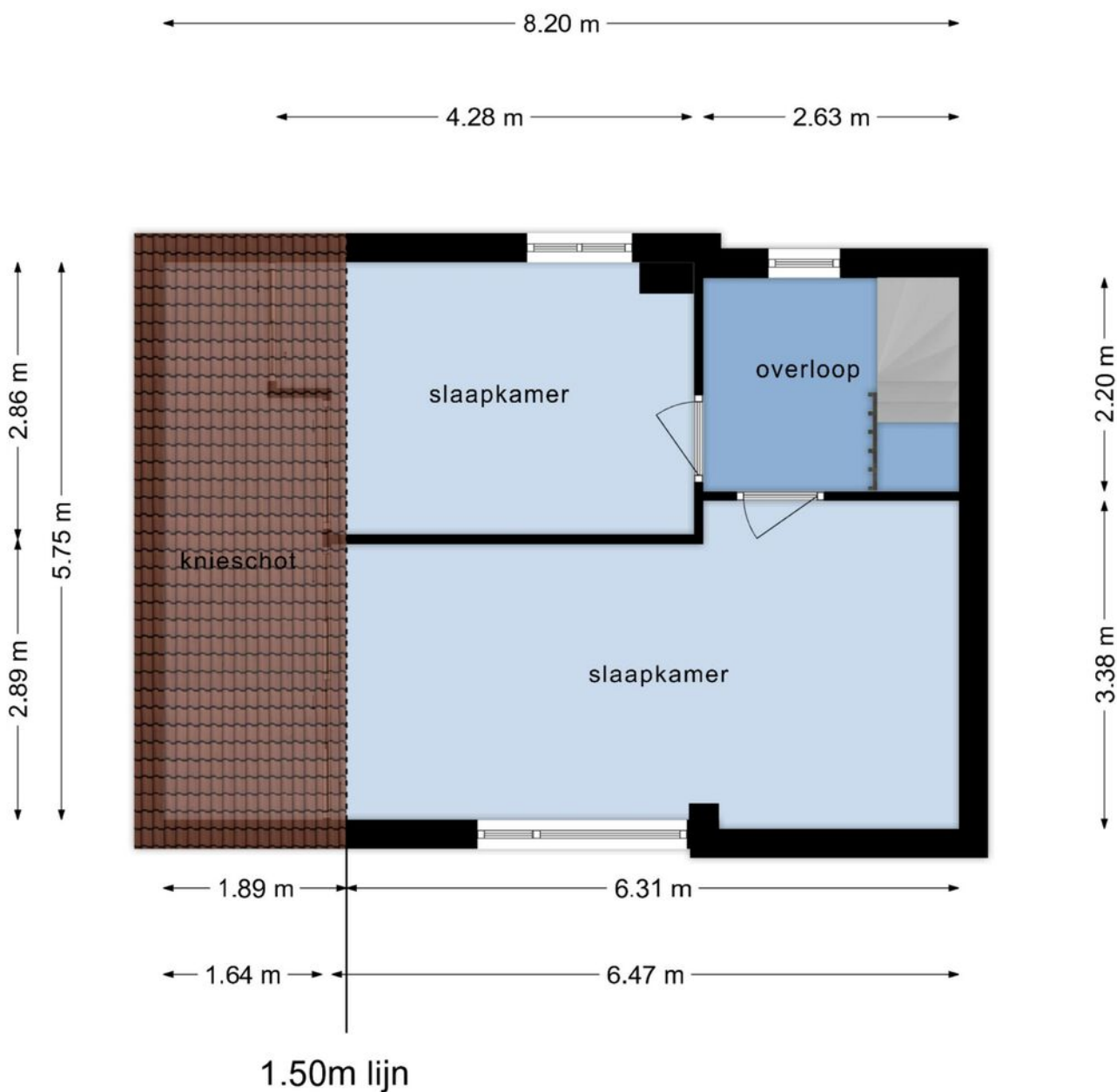
Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Zolderverdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

KADASTRALE KAART

Heuvelhof 30

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pet



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 B

Perceel 6605

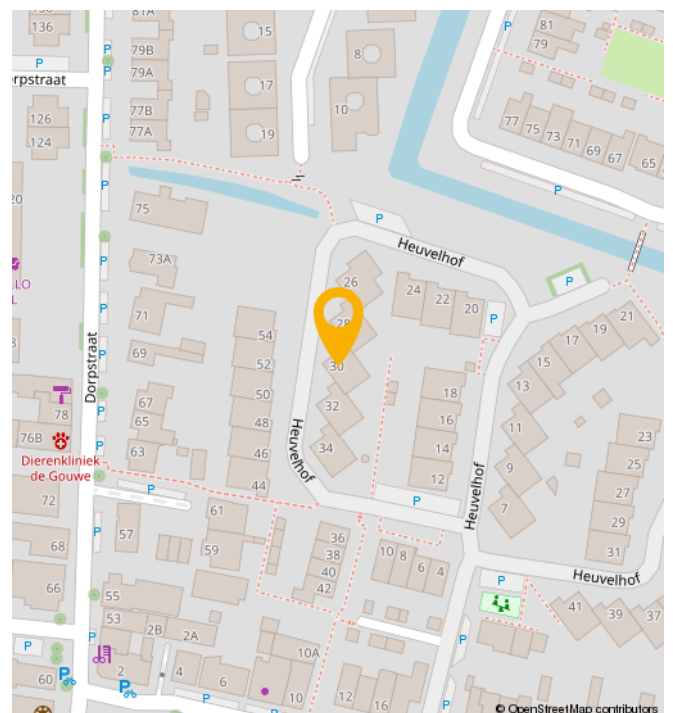
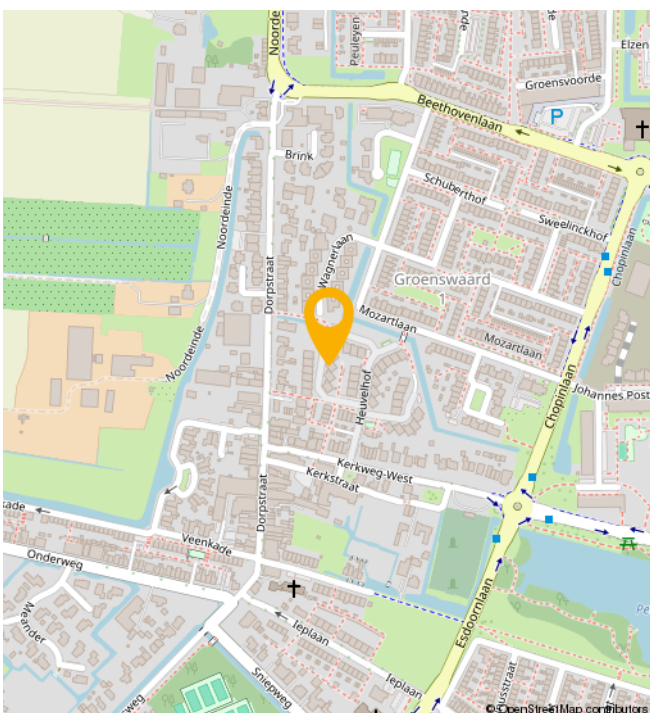
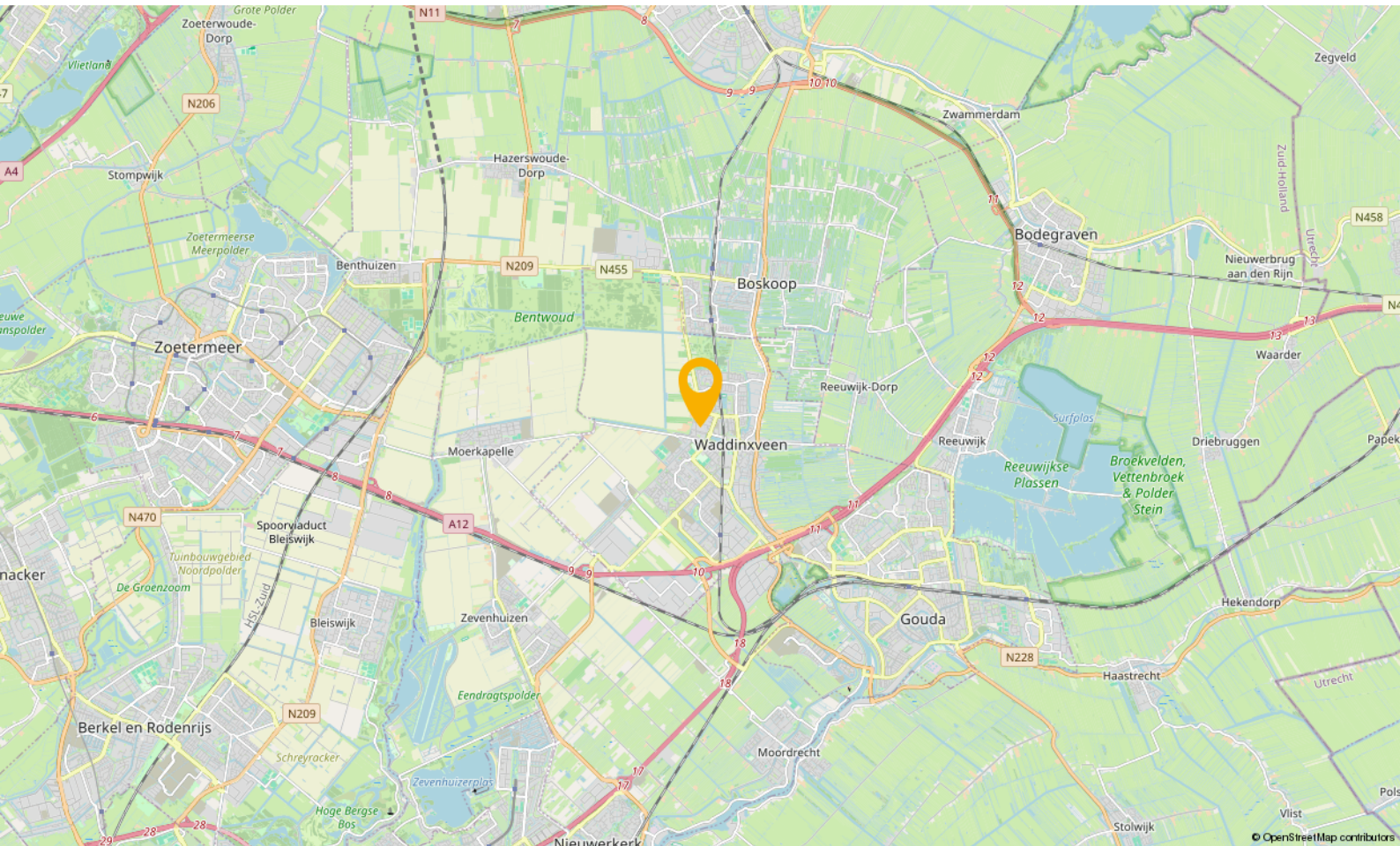
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juni 2024
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.

LOCATIE OP KAART

Heuvelhof 30



WONEN IN

Waddinxveen

Waddinxveen is in de loop der jaren uitgegroeid tot een volwassen dorp met 33.000 inwoners, maar tegelijkertijd ademt Waddinxveen nog een dorpse sfeer uit. Hier is het leven nog goed. Dat komt onder andere door de grote hoeveelheid groen, de kleinschalige wijken met een landelijk karakter en de sfeer die zich nog het beste laat omschrijven als gemoedelijk. Maar wees niet bang, Waddinxveen heeft ook vele voorzieningen. Een hapje of drankje in een van de gezellige restaurants, winkelen in het moderne winkelcentrum of genieten van het Groene Hart, waar Waddinxveen midden in ligt, het kan allemaal.

Waddinxveen is voor kinderen echt een heerlijke plek om op te groeien. Met al die vele veilige speelmogelijkheden is dat natuurlijk best wel Logisch. Als je een basisschool voor je kroost moet uitzoeken is er meer dan genoeg keuze. Immers, in nagenoeg alle wijken van Waddinxveen is er openbaar en Christelijk basisonderwijs, dat allemaal bekend staat om het goede niveau en de grote persoonlijke aandacht voor jouw kind.

Behalve voldoende basisscholen heeft Waddinxveen bovendien een prima middelbare school: het Coenecoop College. Dit is een moderne scholengemeenschap met gymnasium, atheneum, havo, mavo en vmbo-klassen. De school groeit in haar regionale functie, staat goed aangeschreven en biedt leerlingen volop de kans om zich internationaal te oriënteren en te ontwikkelen. Wonen in Waddinxveen legt dus in alle opzichten een basis voor een goede toekomst.

Nog iets te doen in de avonduren?

Bij een 'stads' dorp hoort natuurlijk een bloeiend verenigingsleven. Waddinxveen beschikt dan ook over tal van verenigingen variërend van toneelvereniging tot bridgevereniging. En daarnaast heeft de gemeente voor bijna elke tak van sport wel een sportvereniging.

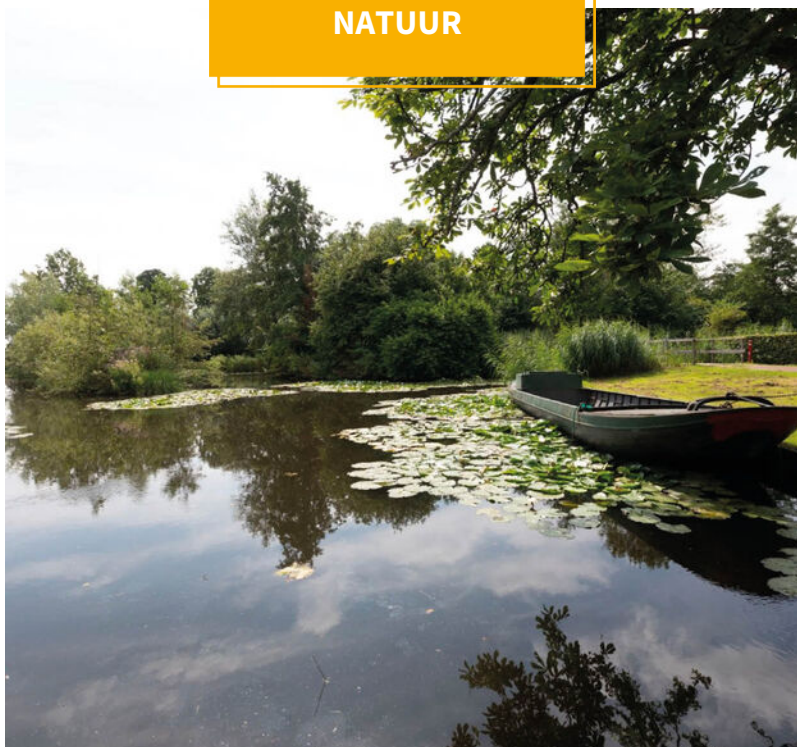
En heerlijk centraal

Waddinxveen is dé ideale uitvalsbasis voor mensen die royaal willen wonen, maar toch ook snel op het werk of op school willen zijn. Direct gelegen aan de snelwegen A12 en A20 ben je binnen no time in de vier grote steden, zowel met de auto als met het voor de deur gelegen openbaar vervoer. Deze unieke ligging verklaart, samen met het prachtige woonaanbod, de aantrekkingskracht van Waddinxveen.

Waddinxveen in het kort

- Midden in de randstad, maar ouderwets gezellig.
- Direct aan de A12 en A20
- Drie treinstations en goede busverbindingen
- Winkelcentrum Gouweplein
- Maar liefst 9 basisscholen en middelbare school.
- Groene Hart, het Bentwoud, 't Weegje en het Gouwebos vind je aan de rand van Waddinxveen
- Vele sportverenigingen
- Alle soorten verenigingen
- Zwembad de Sniep
- Horeca Boulevard de Nesse

NATUUR



BUURTINFORMATION

Buurtinformatie - Waddinxveen / Groenswaard 1

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 13%

25 - 44: 21%

45 - 64: 28%

65+: 21%

Koop / huur



Koop: 87%

Huur: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 16%

Zonder kinderen: 40%

Met kinderen: 44%



Percentage mannen:

50%



Percentage vrouwen:

50%



Aantal auto's:

1,3 per huishouden

JOUW MAKELAAR

“De woningmarkt gaat altijd in pieken en dalen.

Het is altijd wat om iets niet te doen, maar je moet gewoon een keer instappen in de woningmarkt.

Ik heb in de loop der jaren wel een realistische kijk op de markt ontwikkeld. Die kennis en ervaring zet ik elke dag in bij het verkopen en aankopen van woningen. Mijn aanpak begint bij goed luisteren naar de wensen van de klant. Tegelijkertijd verkoop je als makelaar het huis nooit alleen maar doe je dat samen met de verkopende partij. Als een team. Waarbij het natuurlijk duidelijk is dat je een woning niet tussen negen en vijf verkoopt. Dat betekent dat ik ook buiten kantoortijden en werkdagen bereikbaar ben. Want uiteindelijk is een tevreden klant het enige dat telt.”



Jouw makelaar voor deze woning is

Peter de Joode

Neem contact met mij op voor
meer informatie

 06 466 151 96

 peter@gouwestadmakelaardij.nl

[illegible]

WELKOM!

Onze diensten

Of je nu op zoek bent naar je nieuwe droomwoning, je woning wilt verkopen, of huisvesting zoekt voor je bedrijf. Wij zijn je graag van dienst met onze gedegen kennis, advies en uiteraard ons enthousiasme.



Verkopen

Jij kent je woning als beste

Een huis verkopen is voor menig een emotioneel traject. Terecht, want je hebt niet zelden heel wat jaren naar volle tevredenheid in je huis gewoond.



Online waardecheck

Ben je benieuwd wat je huidige woning waard is in deze tijd?

Wij bepalen het gratis en vanzelfsprekend helemaal vrijblijvend, maar indien gewenst vertellen we je uiteraard graag meer over onze werkwijze.



Aankopen

Een huis is geen broodje

Een nieuwe woning kopen is zonder enige twijfel één van de grootste stappen in uw leven. Dat is een stap die u weloverwogen moet nemen.



Taxaties

Simpelweg de juiste waarde

Voor de financiering van je nieuwe woning of herfinanciering van je huidige huis heb je een taxatie nodig. Uiteraard kunnen wij je woning waarderen.

OVER ONS

Gouwestad Makelaardij

Midden in de maatschappij

Weten wat er in de stad en de regio speelt.

Dát is zonder twijfel onze onderscheidende factor. En dat komt omdat de makelaars van ons kantoor wonen in Waddinxveen en van 'het dorp' en haar omgeving houden.

Het is ook niet voor niets dat Gouwestad Makelaardij tal van activiteiten sponsort.

Gouwestad Makelaardij is ook een ondernemend makelaarskantoor. Het feit dat wij tijdens de crisis het hardste zijn gegroeid is daarvoor het beste bewijs. We lopen net even iets harder, zitten net even iets eerder aan de onderhandelingstafel en maken daardoor sneller het telefoontje met de mededeling: "Gefeliciteerd je huis is verkocht!". Of: "Het is gelukt. Pak de verhuisdozen maar in, de woning is voor jullie!"



DE MENSEN ACHTER GOUWESTAD

Passie voor ons vak



Léon Wallaart
Makelaar



Mike Bijl
Makelaar



Wim Molenaar
Makelaar



Peter de Joode
Makelaar

Een hypotheek afsluiten is vaak een spannend proces, met een hoop papierwerk waarbij nogal wat kleine lettertjes komen kijken. Met onze persoonlijke en transparante aanpak zorgen we voor een vertrouwd gevoel, zodat het aankopen van je nieuwe woning vooral ook een leuke tijd wordt.

Met de huidige drukte op de woningmarkt neemt de spanning bij het kopen van een woning ook behoorlijk toe. Niet alleen omdat je vaak niet de enige gegadigde bent en dat droomhuis misschien wel door je vingers glipt, maar ook omdat makelaars de druk flink op kunnen voeren.

Wel zo fijn als je in zulke hectische tijden zekerheid hebt over je financiële mogelijkheden en weet dat er iemand meekijkt die het hoofd koel houdt. Op die manier willen we je niet alleen zorgen uit handen nemen, maar willen we er vooral voor zorgen dat je droomwoning niet



Reinier van den Berg
Hypotheekadviseur

alleen nu een droomwoning is, maar ook in toekomst een plek blijft waar je met veel plezier en zekerheid kunt wonen.

Denk je na over het kopen van een woning, stap dan gewoon eens bij ons binnen, dan vertellen we je graag, helemaal vrijblijvend, over onze aanpak.



Verzekeringen

Zodat jij je zeker voelt

Al ruim 30 jaar beschermen wij onze klanten en hun toekomst. Verzekeren doen wij niet alleen omdat het moet, maar omdat je wilt beschermen wat je lief is. Persoonlijke aandacht en luisteren naar wat jij, als klant, belangrijk vindt. Zodat je met een vertrouwd gevoel naar de toekomst kunt kijken met een verzekeringspakket dat bij je

past. Dat geldt niet alleen nu, maar ook voor later. Wij monitoren namelijk dagelijks of je huidige producten nog wel de juiste en/of voordeligste voor je zijn.

En het mooiste, dat gaat bij ons gewoon samen met scherpe premies.