



PEULEYEN 46

2742 EJ Waddinxveen

€ 519.000 K.K.

 144.20m

 156m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Peuleyen 46

Zodra je de gewilde en kindvriendelijke wijk Groenswaard in Waddinxveen binnenrijdt, voel je het al: dit is een plek waar je wilt thuiskomen. De Peuleyen 46, met zijn royale woonoppervlak van maar liefst 144m², ligt hier op een perfecte locatie. Geen directe overburen, zowel aan de voor- als achterzijde geniet je van een zeldzame, vrije ligging.

Stap binnen in een huis dat door de huidige eigenaren met pure zorg en oog voor detail is gekoesterd. Het is hier meer dan 'bijgehouden'; het is grondig gemoderniseerd voor de toekomst. Denk aan kunststof kozijnwerk met HR++-glas, wat niet alleen een strakke uitstraling geeft, maar ook het fijne energielabel B verklaart. Het échte hart van het huis vind je in de strakke, in 2023 geheel vernieuwde keuken, compleet met een uitnodigend kookeiland waar je ongetwijfeld talloze gezellige momenten zult beleven.

De woonkamer is ruim, licht en, het allerbelangrijkste, staat in directe verbinding met buiten. Via de openslaande deuren loop je zo de zonnige achtertuin op het zuiden in. En daar wacht je een heerlijke verrassing: de gezellige veranda. Dit is de perfecte plek om van de ochtendkoffie tot de late zomeravonden te genieten.

Kortom, dit is geen woning waar je nog jaren hoeft te klussen; dit is een thuis dat instapklaar is, ruimtelijk comfort biedt, en de rust van een vrije ligging combineert met de gezelligheid en de voorzieningen van een geliefde familiewijk.

INDELING WONING

Begane grond:

De entree aan de voorzijde van de woning leidt naar een voorportaal met garderobe en de meterkast, die met twaalf groepen en drie aardlekschakelaars keurig is uitgerust. Vervolgens betreedt u de ruime en sfeervolle entreehal. Hier vindt u een praktische trapkast en een toiletruimte met een vrijhangend toilet.

Via een stijlvolle deur bereikt u de lichte doorzon woonkamer. De zithoek is aan de voorzijde gesitueerd, terwijl de eethoek aan de achterzijde – met openslaande deuren – direct toegang biedt tot de buitenruimte.

De twee jaar oude keuken is strak en modern uitgevoerd met zowel een rechte opstelling als een kookeiland. Qua apparatuur is de keuken rijk uitgerust met onder meer een koel-/vriescombinatie, oven, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een kokendwaterkraan en een vaatwasser. De ingebouwde televisie in de keuken blijft als extraatje achter bij de verkoop.

De gehele begane grondvloer is voorzien van een fraaie pvc-vloer in visgraatmotief, compleet met vloerverwarming. Voor de warmere dagen is er in de woonkamer een airconditioning aanwezig, met de buitenunit netjes aan de voorzijde van de woning. Alle wanden en plafonds op deze verdieping zijn glad en strak gestuukt, wat de afwerking ten goede komt.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping opent met een ruime overloop, die de centrale spil is. Vanaf hier heeft u toegang tot twee slaapkamers, het separate toilet en de riante badkamer.

De verdieping telt twee goed bemeten slaapkamers. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over twee vaste kasten. De tweede slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, is eveneens voorzien van twee praktische, vaste kasten. Wat de indeling betreft, is hier slim met de ruimte omgegaan: de voormalige badkamer is omgetoverd tot een handige inloopkast.

De huidige, riante badkamer is gecreëerd in wat ooit de kleinste slaapkamer was. Deze is compleet uitgevoerd met een douchecabine, een ligbad en een modern wastafelmeubel, en is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Over de afwerking is nagedacht: de overloop en beide slaapkamers zijn uniform afgewerkt met een nette laminaatvloer. De badkamer en het separate toilet hebben een onderhoudsvriendelijke plavuizen vloer.

Zolderverdieping:

De zolderverdieping is efficiënt ingedeeld en biedt een ruime slaapkamer, verlicht door een kunststof dakkapel. Praktische zaken zijn hier netjes gescheiden: de CV-ruimte met de in 2016 geplaatste Intergas HR-installatie, en een aparte waskamer met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Over bergruimte is nagedacht. De overloop beschikt over opslagruimte onder de schuine kap aan de voorzijde, plus een vlizotrap naar de vliering in de nok. Ook in de slaapkamer is een vlizotrap aangebracht die toegang geeft tot de berging boven het plafond van de kamer. Extra daglicht is gewaarborgd door dakramen in zowel de overloop als de slaapkamer.

TUINEN

De keurig aangelegde achtertuin ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk, met smaakvolle borders. Direct aan de woning grenst een sfeervolle veranda. Deze is afsluitbaar met glazen schuifdeuren, wat zorgt voor een comfortabele buitenruimte, ook tijdens koudere periodes. Achterin de tuin staat de stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen.

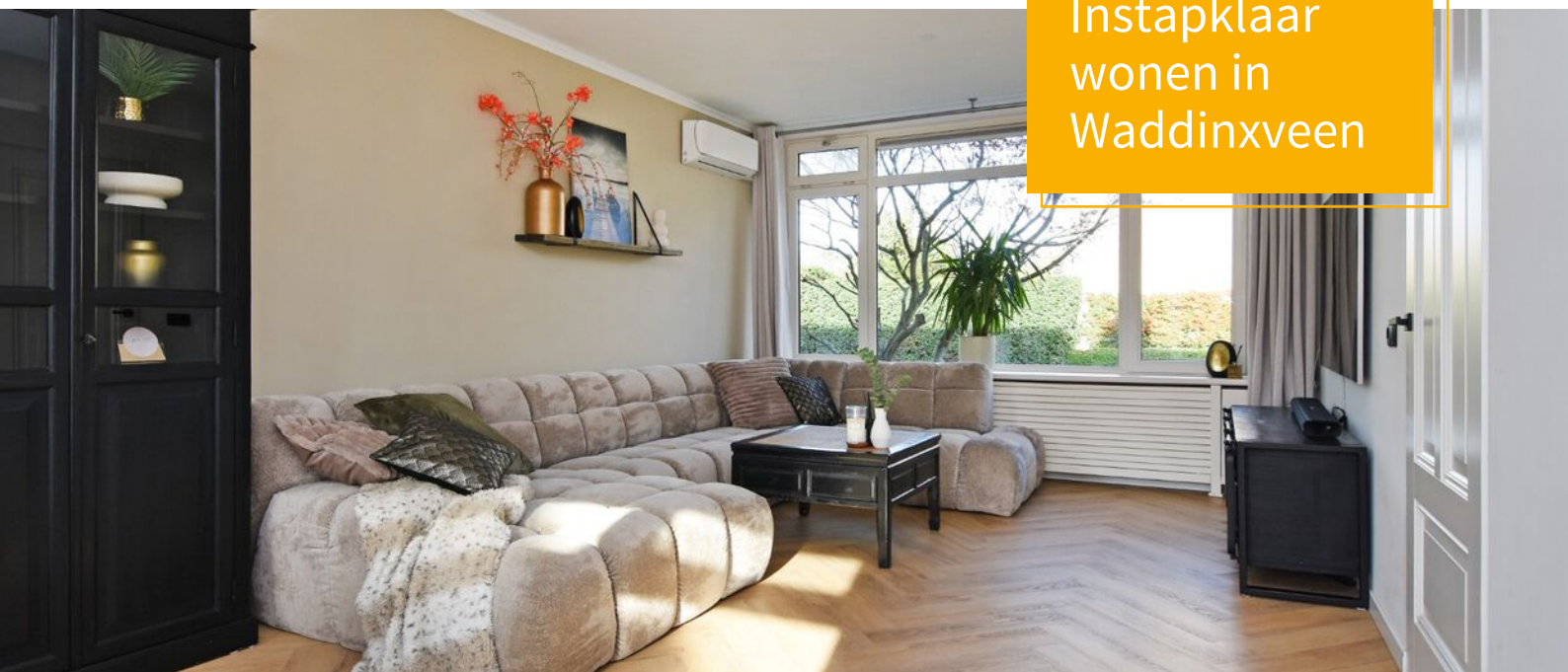
BIJZONDERHEDEN

De woning is goed onderhouden en voorzien van duurzame elementen. Zo zijn de kunststof gevelkozijnen met HR++ glas in 2009 geplaatst; draaikiëpramen zijn voorzien van horren. Het dak is in 2016 volledig geïsoleerd met glaswol en de begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming.. Aan de achterzijde zorgt een elektrisch bedienbaar zonnescherm, samen met de airco voor verkoeling. Voorbereidingen voor de toekomst zijn getroffen, want de groepenkast is reeds voorzien van een 3-fase aansluiting.

Deze tussenwoning ligt ideaal aan een rustig pleintje in de kindvriendelijke wijk Groensvoorde, met een speelgrasveldje voor de deur en voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Basisscholen zijn nabij en de dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand: het winkelcentrum Groenswaard en een bushalte. Het treinstation ligt op circa 600 meter, wat de bereikbaarheid ten goede komt.

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de grootste zorg samengesteld, maar wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Alle informatie is uitsluitend bedoeld ter presentatie van het object en vormt een uitnodiging om een bod te doen. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.

Instapklaar
wonen in
Waddinxveen



KENMERKEN

Peuleyen 46

Overdracht

Vraagprijs	€ 519.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	156 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	144,2 m ²
Inhoud	498 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	8,7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan park Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noorden
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Nefit
----------	-------

KENMERKEN

Peuleyen 46

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

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





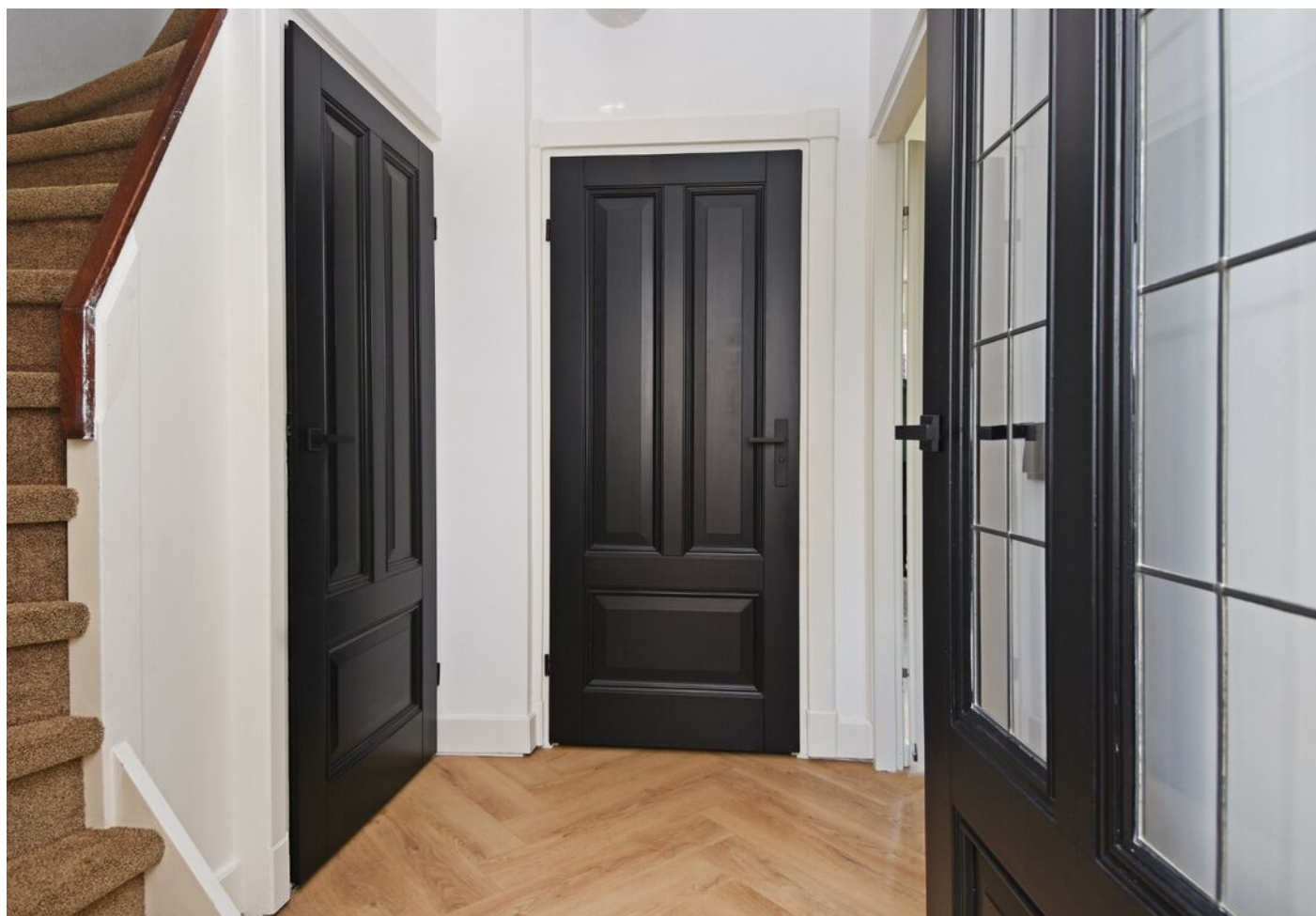
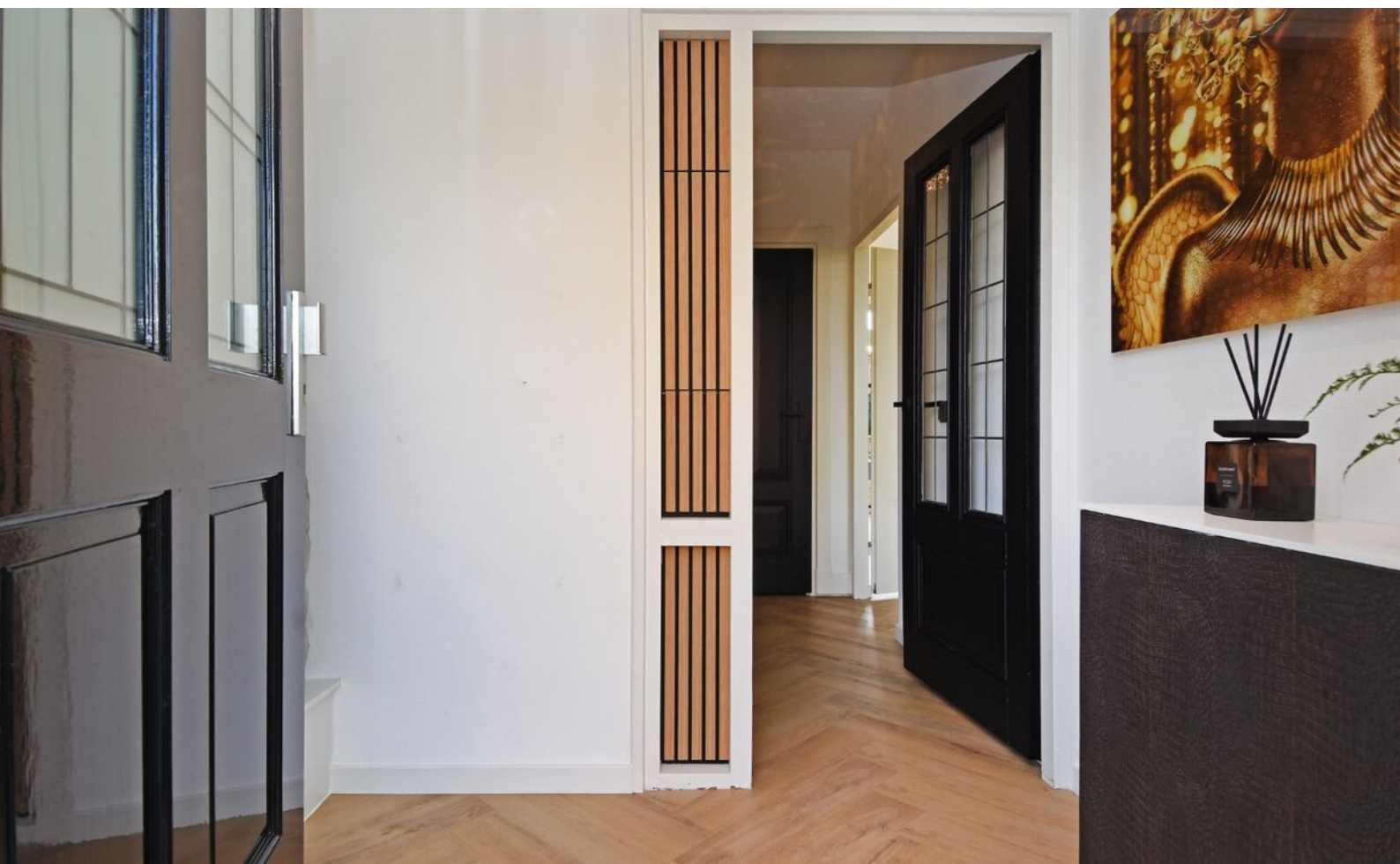




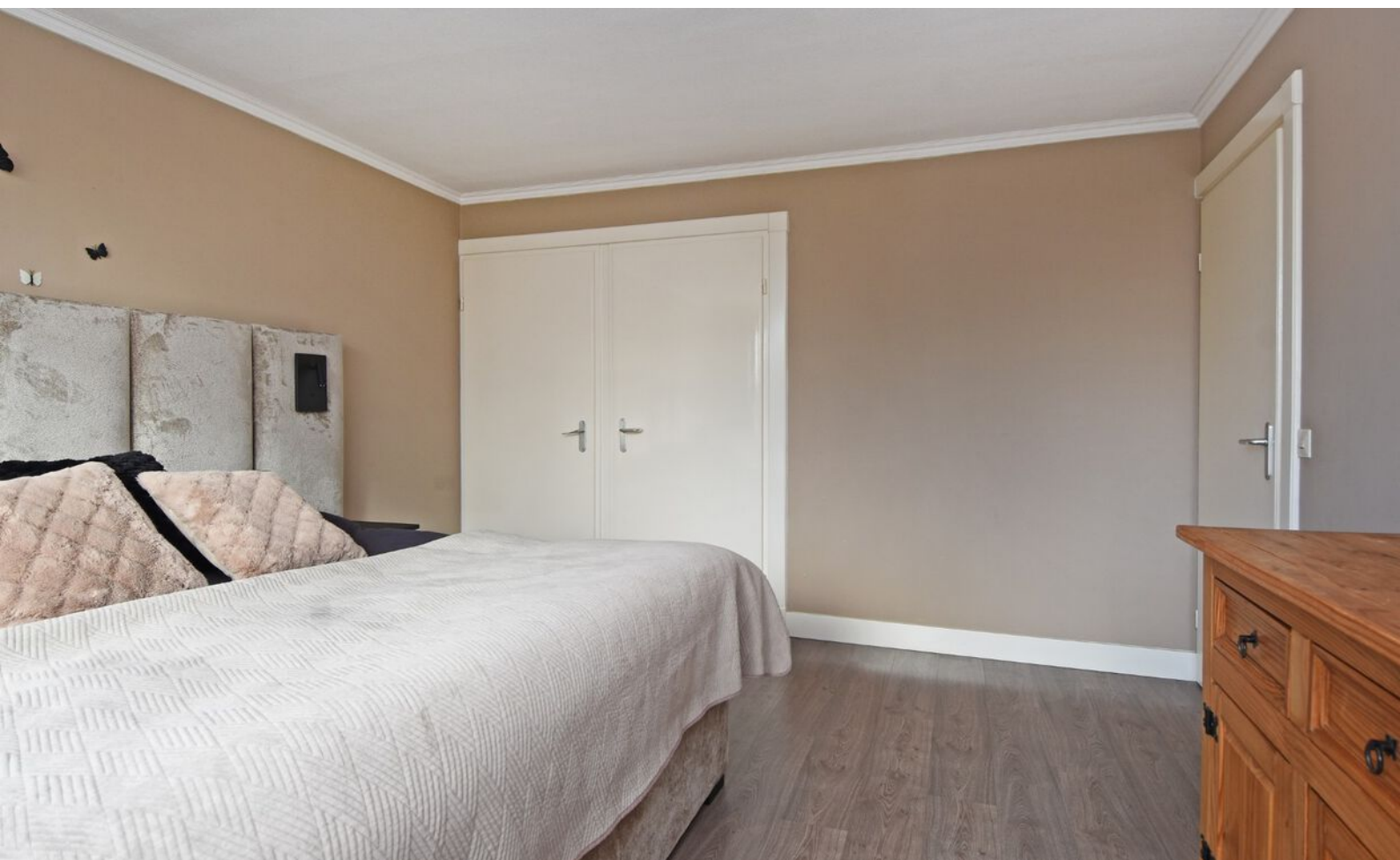










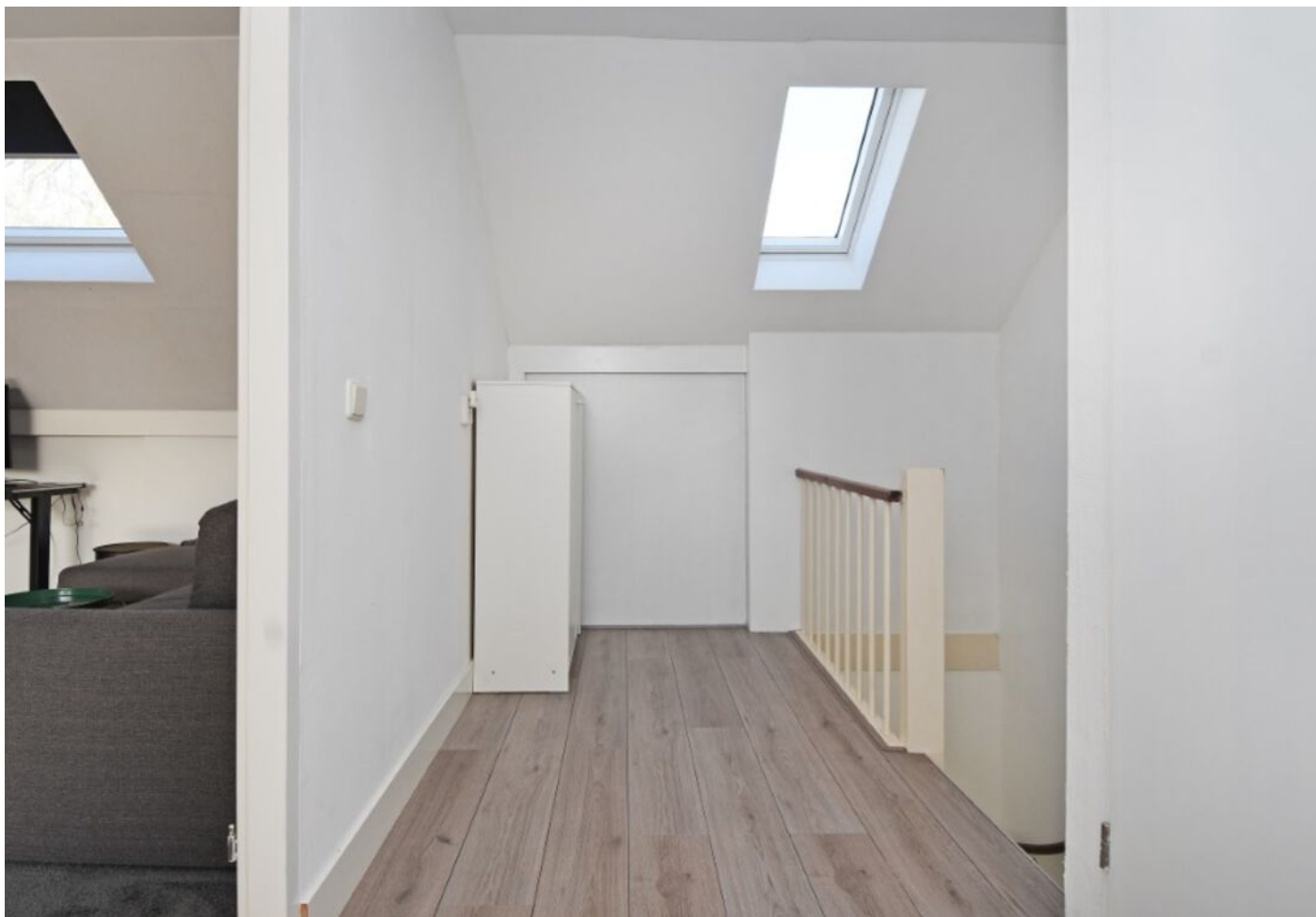




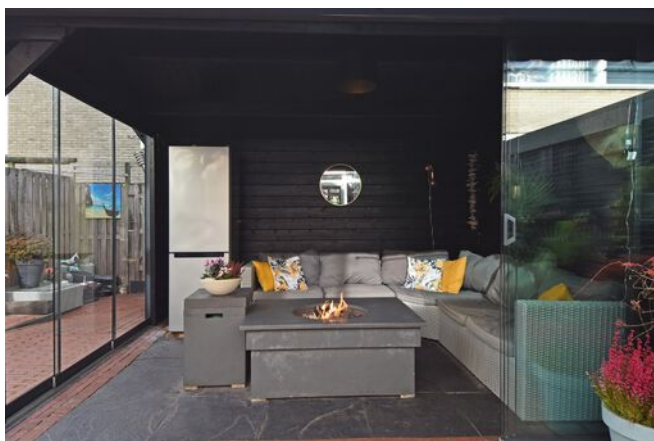










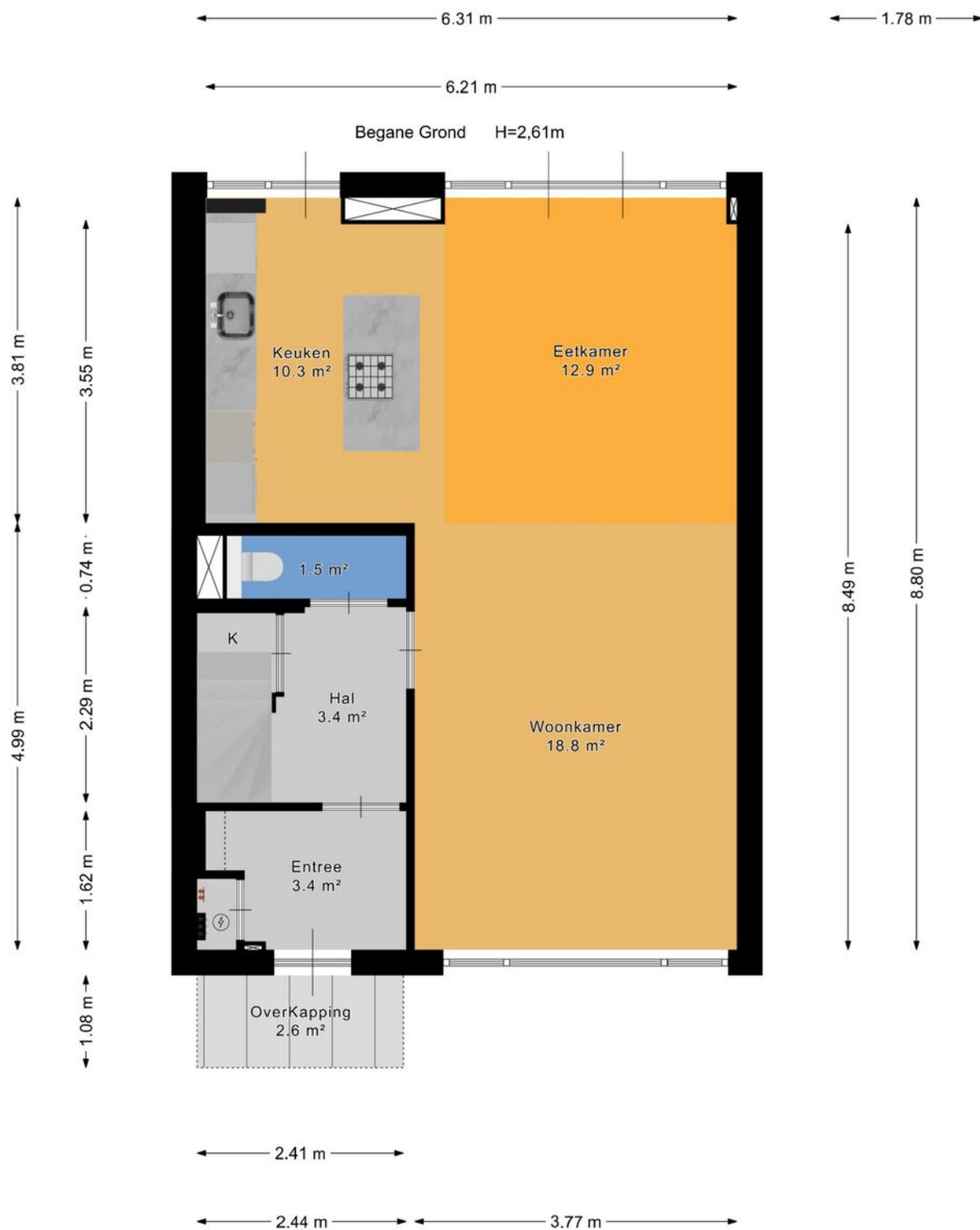






PLATTEGROND

Begane grond



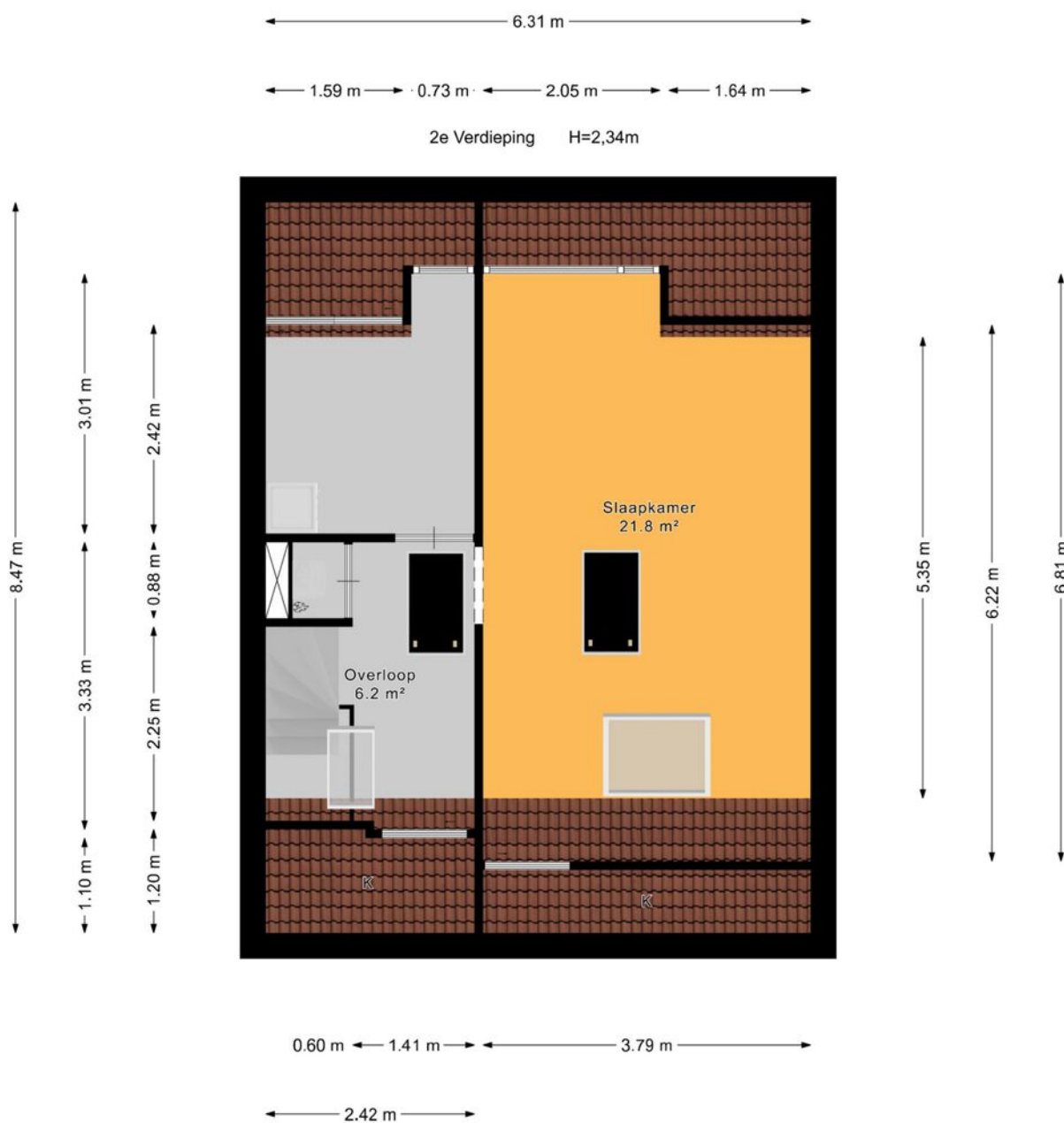
PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Zolderverdieping

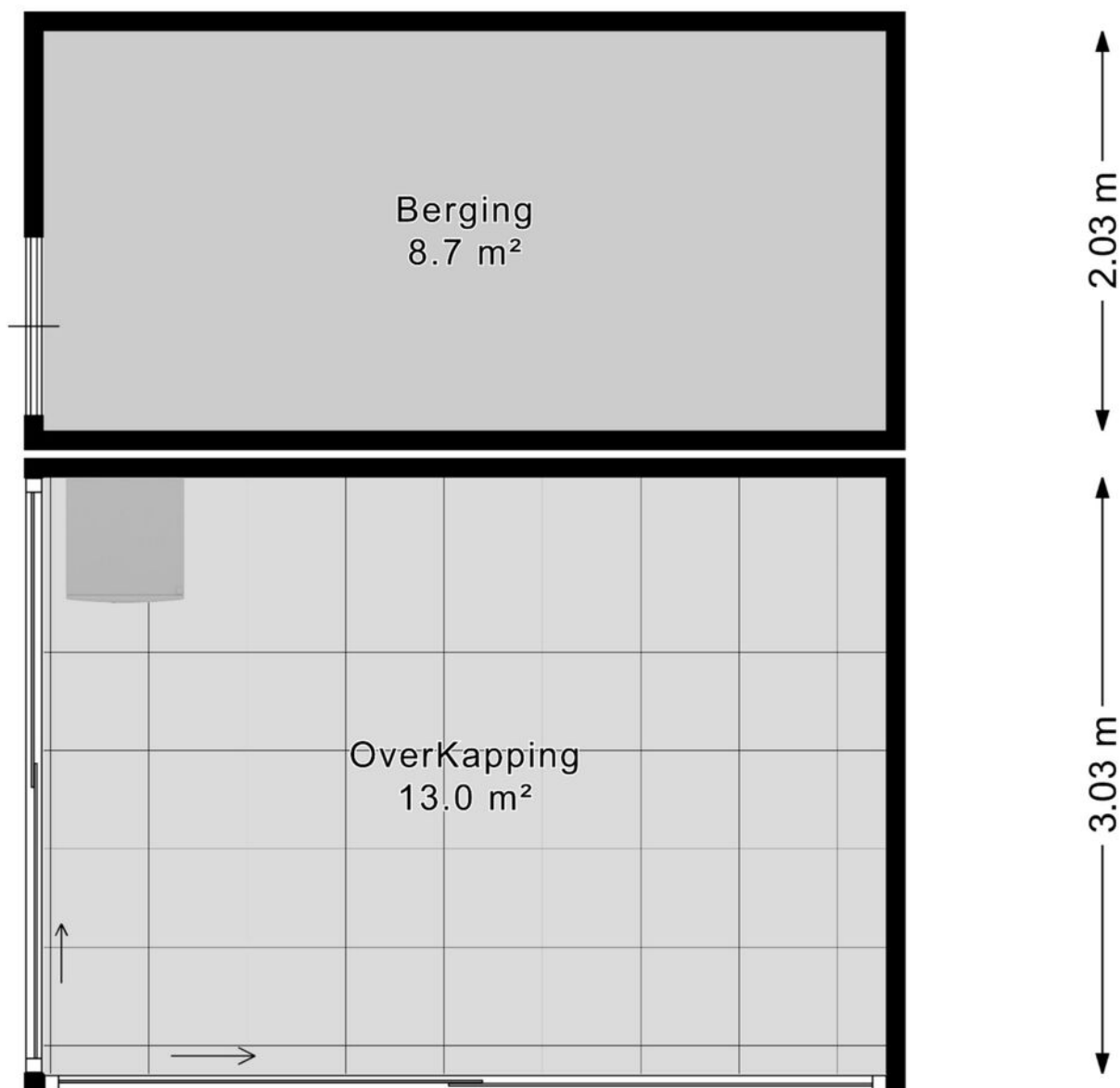


PLATTEGROND

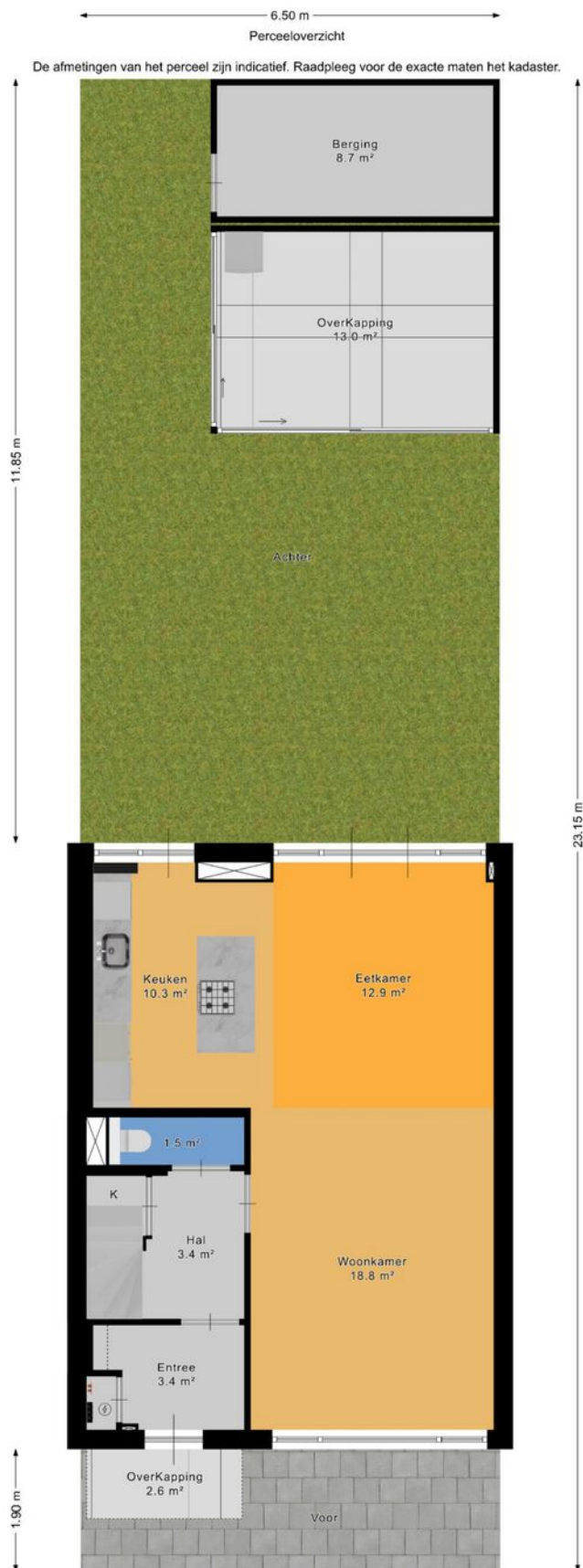
Berging en veranda

4.28 m

Berging



PLATTEGROND



ENERGIELABEL

Peuleyen 46

Energie label woningen

Registratienummer
900693733

Datum registratie
05-11-2025

Geldig tot
29-10-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken			+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Peuleyen 46
2742EJ Waddinxveen

BAG-ID: 0627010000009432

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 1,30
Vloeroppervlakte 142m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

A. de Pater

Vakbekwaamheidsnummer

6538.5142.9240

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer

VINK202509-W0001

KvK-nummer

85018708

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname



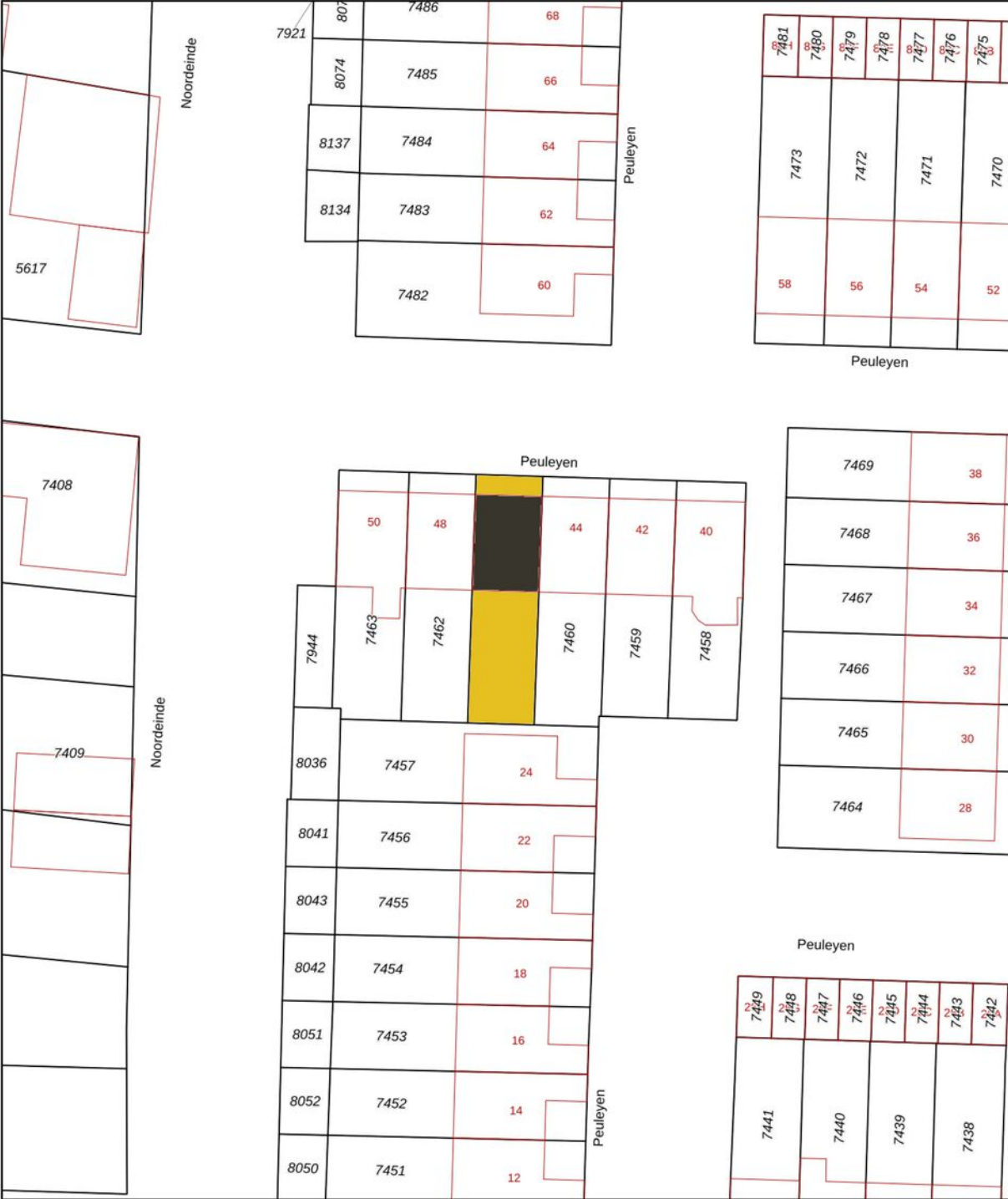
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

KADASTRALE KAART

Peuleyen 46

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

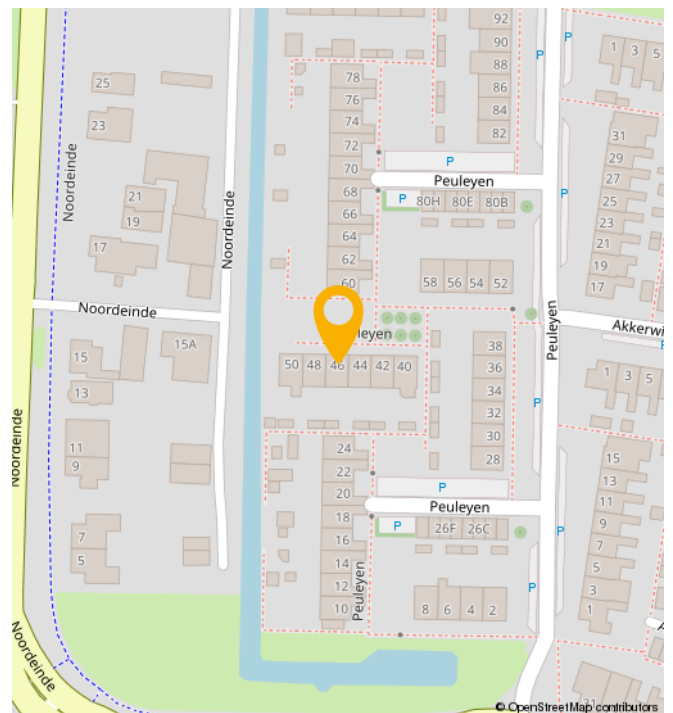
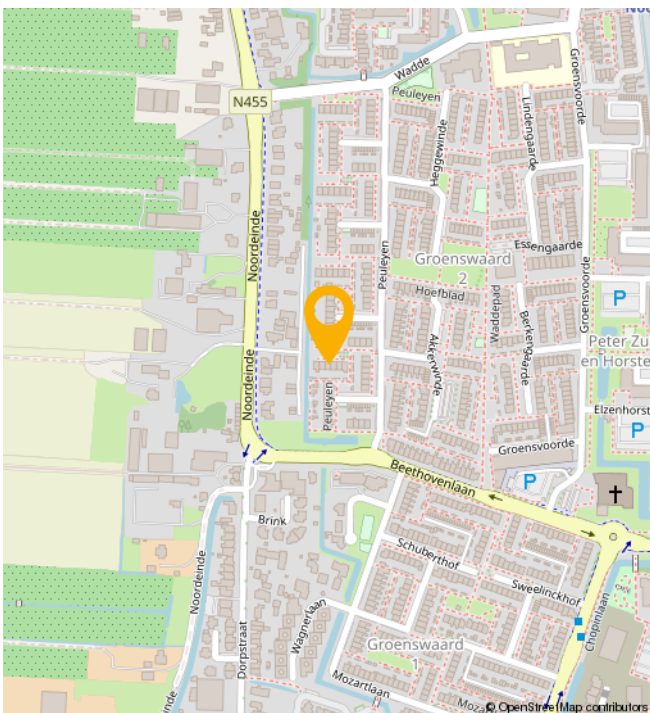
Perceel 7461

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Peuleyen 46



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.

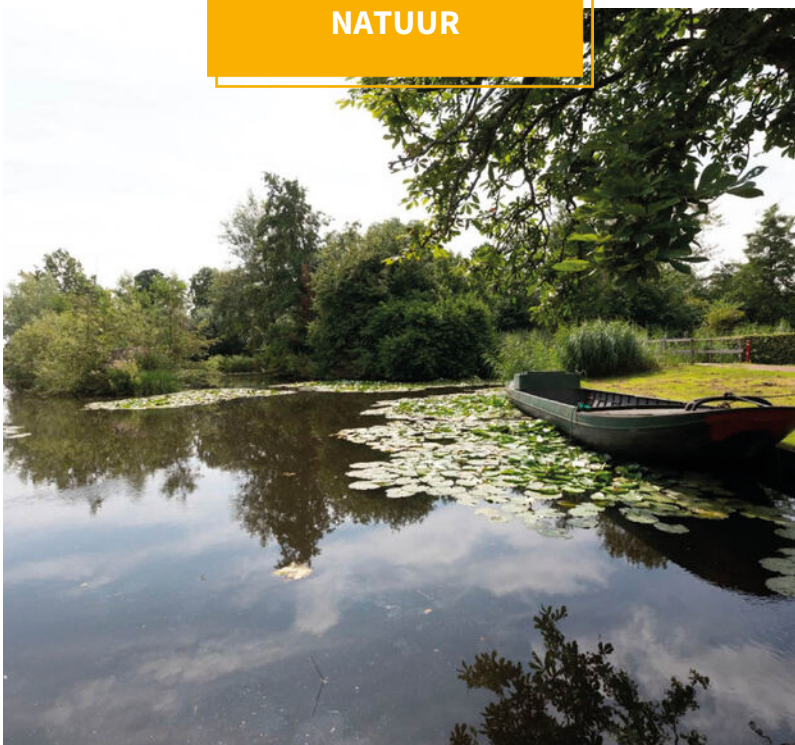
En heerlijk centraal

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 2

Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 12%

25 - 44: 22%

45 - 64: 22%

65+: 21%

Koop / huur



Koop: 84%

Huur: 16%

Huishoudens



Eenpersoons: 20%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 48%



Percentage mannen:

50%



Percentage vrouwen:

50%



Aantal auto's:

1,2 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

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal orange lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for writing or drawing. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.