



THORBECKEHOEVE 22

2743 JS Waddinxveen

€ 475.000 K.K.

 121m²

 192m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Thorbeckehoeve 22

Welkom thuis aan de Thorbeckehoeve 22 in Waddinxveen. Zoekt u een plek waar kinderen nog onbezorgd voor de deur kunnen spelen en u geniet van een zee aan ruimte? Deze royale, uitgebouwde hoekwoning in de geliefde woonwijk 'De Zuidplas' biedt het allemaal.

De ligging is zonder meer ideaal te noemen: de woning bevindt zich aan een rustig woonerf en kijkt aan de voorzijde vrij uit over een gezellig speelveld. Een perfecte, veilige plek voor gezinnen met jonge kinderen. Maar niet alleen de locatie is ruim opgezet, de woning zelf is dat ook. Dankzij een forse uitbouw van maar liefst 3 meter aan de achterzijde én een verbreding aan de zijgevel, is er op de begane grond bijzonder veel leefruimte gecreëerd. Deze verbouwing heeft tevens gezorgd voor een praktische bijkeuken met directe toegang tot de tuin.

Deze woning uit 1991 (gelegen op 192 m² eigen grond) is door de jaren heen met zorg bewoond. Recent zijn de draairamen aan de voorzijde van de slaapkamer nog vervangen. Ook binnen geniet u van modern comfort: het toilet en de badkamer zijn in 2021 volledig vernieuwd en stijlvol afgewerkt. Uiteraard is de woning volledig geïsoleerd en geheel voorzien van isolatieglas, wat zorgt voor een comfortabel binnenklimaat.

Wonen in De Zuidplas betekent wonen met alle voorzieningen om de hoek. Diverse basisscholen liggen op slechts enkele minuten lopen en ook het voortgezet onderwijs is via veilige routes snel per fiets bereikbaar. Voor uw dagelijkse boodschappen wandelt u zo naar de supermarkt (PLUS en ALDI, apotheek of de winkels. Sporten kan in de nabijgelegen sporthal en ook de uitvalswegen naar de A12 en A20 zijn binnen no-time aan te rijden.

Kortom: een ruim woonhuis met ca. 121 m² woonoppervlakte op een gouden plekje.

INDELING

Begane grond U komt binnen in de entree met hal, die is afgewerkt met een PVC-laminaatvloer. Hier bevindt zich de meterkast (voorzien van 9 groepen en 3 aardlekschakelaars) en een praktische trapkast voor extra bergruimte. De woonkamer biedt aan de voorzijde een leuk uitzicht op het speelveld. Door de uitbouw aan de achterzijde is er een ruime leefkeuken ontstaan. De open keuken heeft een rechte opstelling aan twee zijden en is uitgerust met een gaskookplaat, rvs afzuigkap, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en combimagnetron. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken, waar de opstelplaats voor de wasmachine en droger zich bevindt, en loop je zo door naar de achtertuin. Via een tussenportaal in de woonkamer bereikt u de toiletruimte en de trapgang naar boven.

Eerste verdieping De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan er twee aan de voorzijde van de woning liggen en één aan de achterzijde. De badkamer is strak en modern uitgevoerd. Deze ruimte is voorzien van een wastafelmeubel, een vrijhangend toilet en een ligbad met douchegedeelte en glazen wand.

Zolder verdieping Op de voorzolder vindt u aan de voorzijde een kleine kamer met een dakraam. Het is mogelijk om de wasapparatuur eventueel naar deze ruimte te verplaatsen. Aan de andere zijde bevindt zich een ruime kast met daarin de cv-opstelling (Remeha Avanta, 2019). De zolderkamer zelf beschikt over een dakraam aan de achterzijde en bergruimte achter de knieschotten. Door de kamer loopt een afvoerpijp van een voormalige open haard. Omdat deze pijp nog intact is, bestaat de mogelijkheid om in de woonkamer weer een haard of kachel te plaatsen.

TUIN EN BERGING

Dankzij de ligging op de hoek beschikt de woning over een extra brede kavel. De achtertuin is gelegen op het noordoosten en door de extra diepte kunt u hier gedurende de dag prima van de zon genieten. De tuin is praktisch ingericht en voorzien van elektra, een buitenkraan. De voortuin is volledig betegeld en door de zijtuin extra breed opgezet; hier bevindt zich tevens een kleine aangebouwde berging tegen de zijgevel.

Achter in de tuin is veel bergruimte gecreëerd door de stenen en houten berging samen te voegen tot één grote ruimte. Dit maakt het een ideale plek voor klussers of motorrijders. De aanwezige werkbank blijft bij de verkoop achter.

LIGGING

De woning ligt aan een rustig woonerf met parkeergelegenheid direct voor de deur. De locatie is prettig voor gezinnen: tegenover het huis ligt een groot speelveld en voorzieningen zoals de basisschool en winkels zijn op korte afstand te vinden. Ook het voortgezet onderwijs is per fiets via een veilige route snel bereikbaar. Daarnaast rijdt u vanuit de wijk vlot naar de uitvalswegen richting de snelwegen in de Randstad.

Onderhoud en Oplevering De woning is zorgvuldig onderhouden en het schilderwerk is recent nog uitgevoerd. Het huis is volledig voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en beschikt over dak-, muur- en vloerisolatie vanuit de bouw. De oplevering van de woning vindt bij voorkeur plaats in de eerste helft van maart.

Wilt u meer informatie of de woning bezichtigen? Neemt u dan gerust contact met ons op.

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen enkel recht worden ontleend. Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.

Ruim wonen
in de
Zuidplas



KENMERKEN

Thorbeckehoeve 22

Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1991
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	192 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	121 m ²
Inhoud	440 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	18 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Normaal

KENMERKEN

Thorbeckehoeve 22

Energieverbruik

Energielabel C

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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





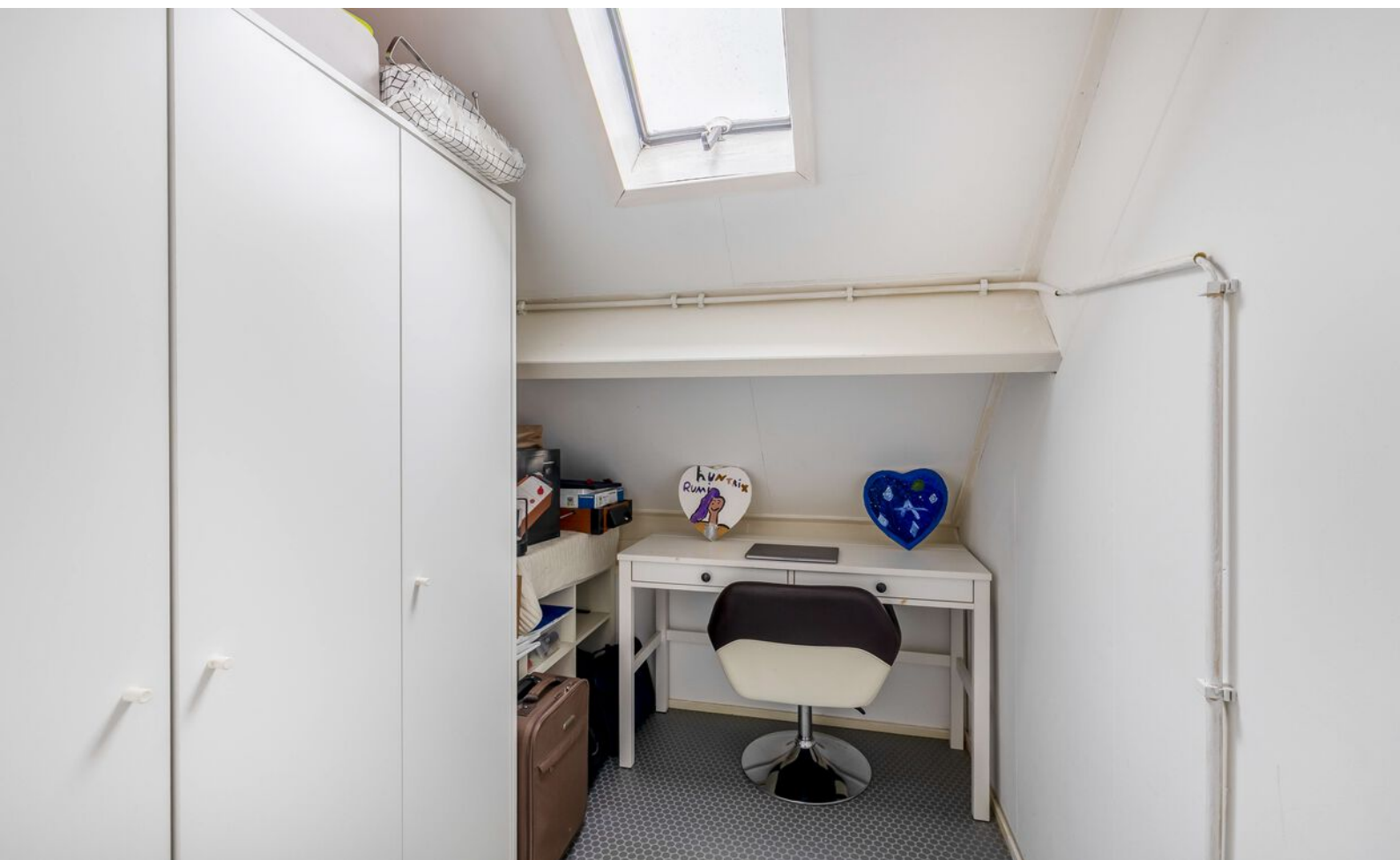


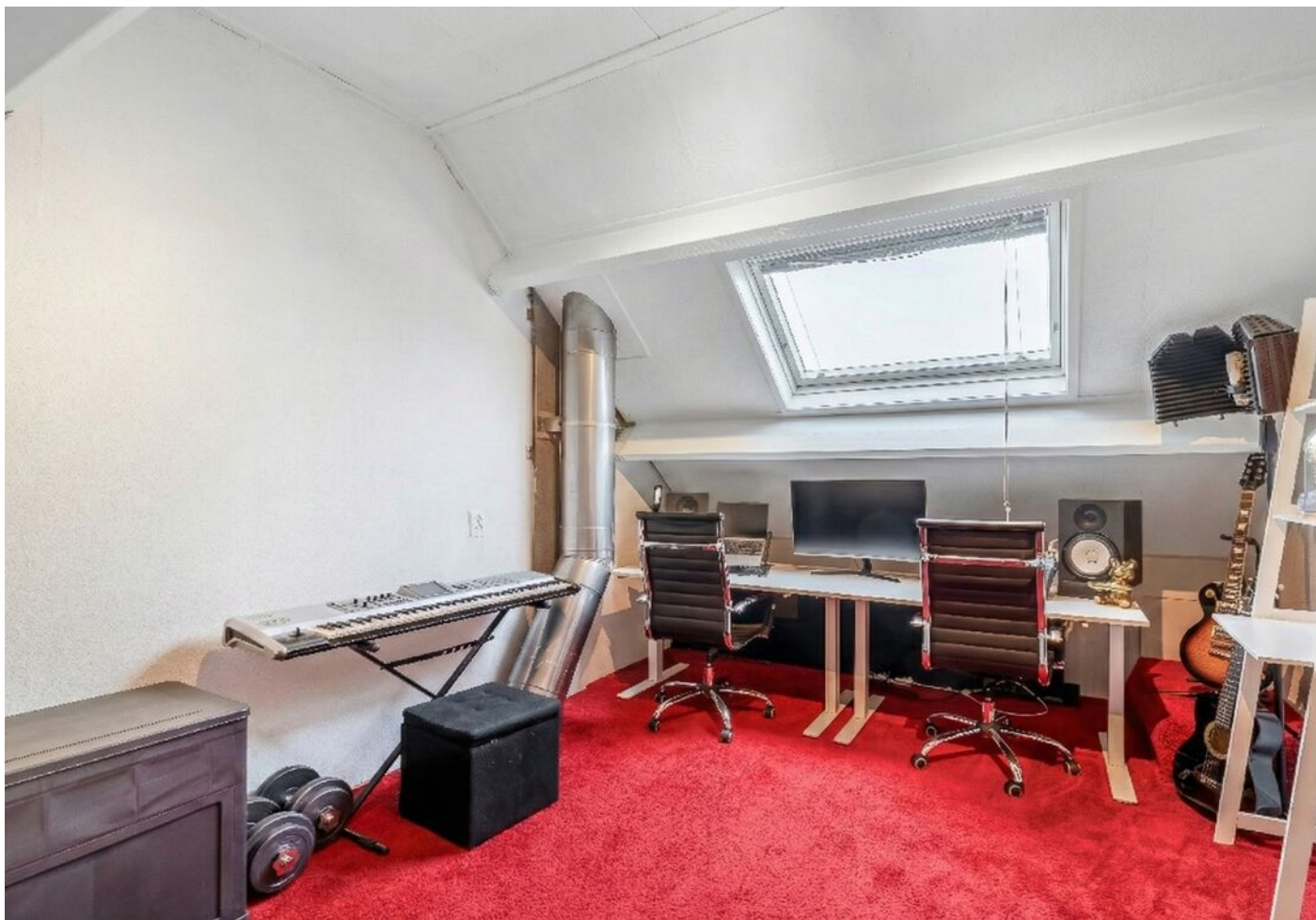




















PLATTEGROND

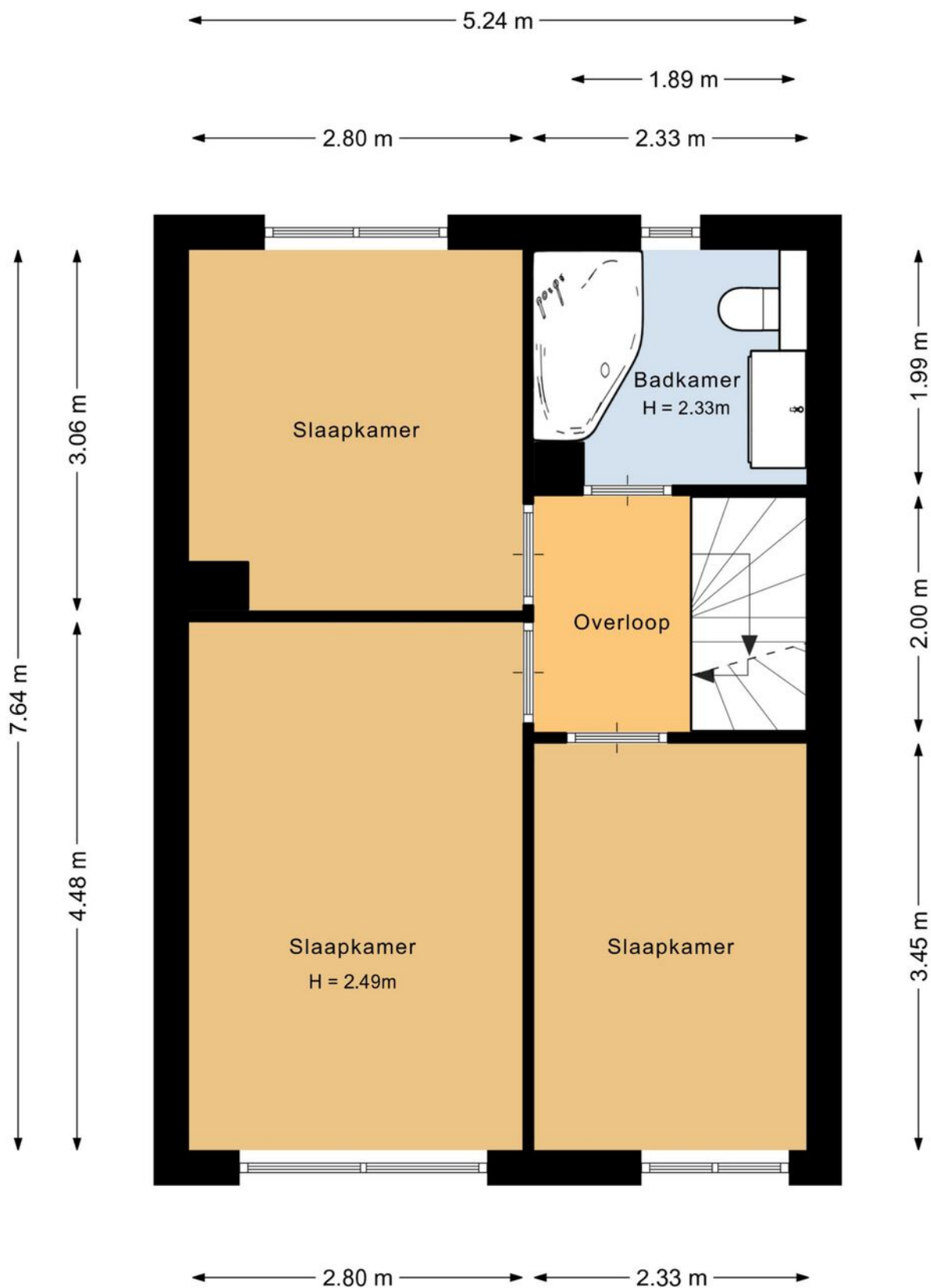
Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

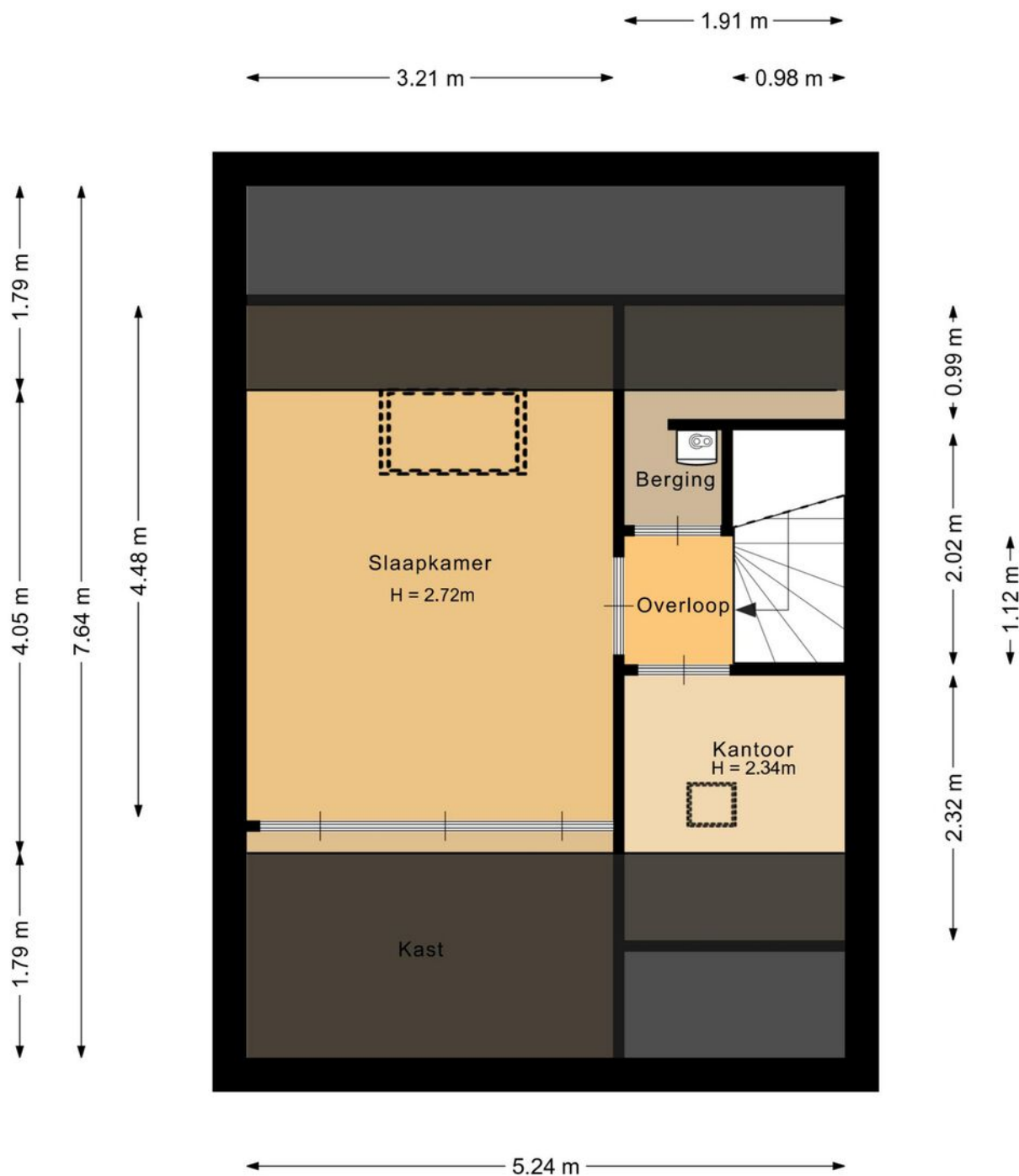
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

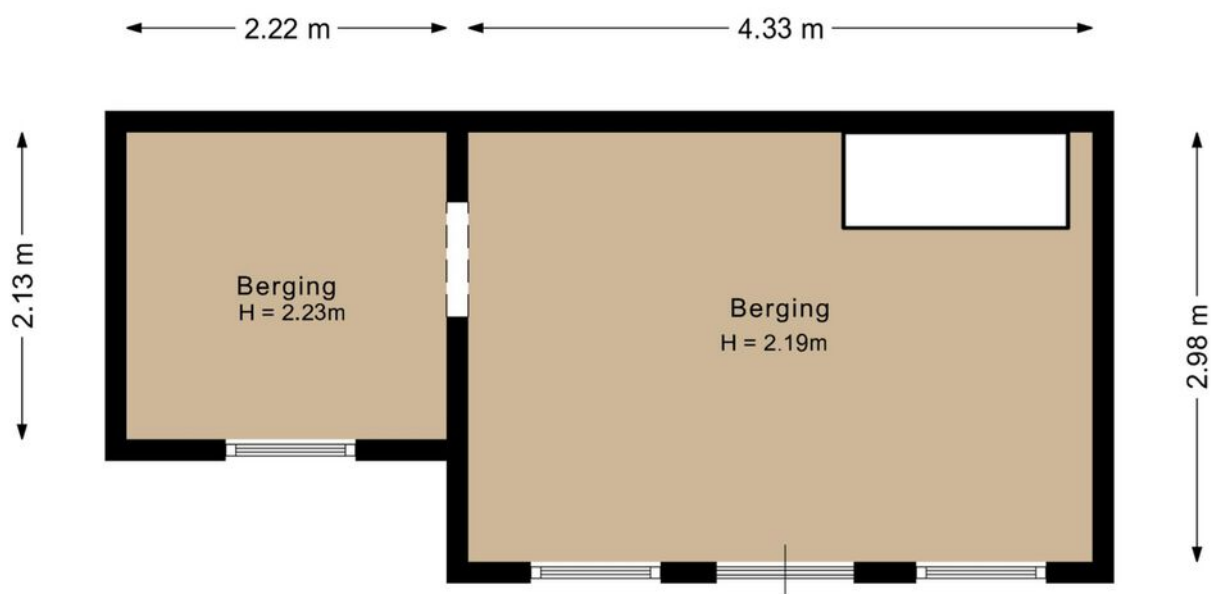
Zolder verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

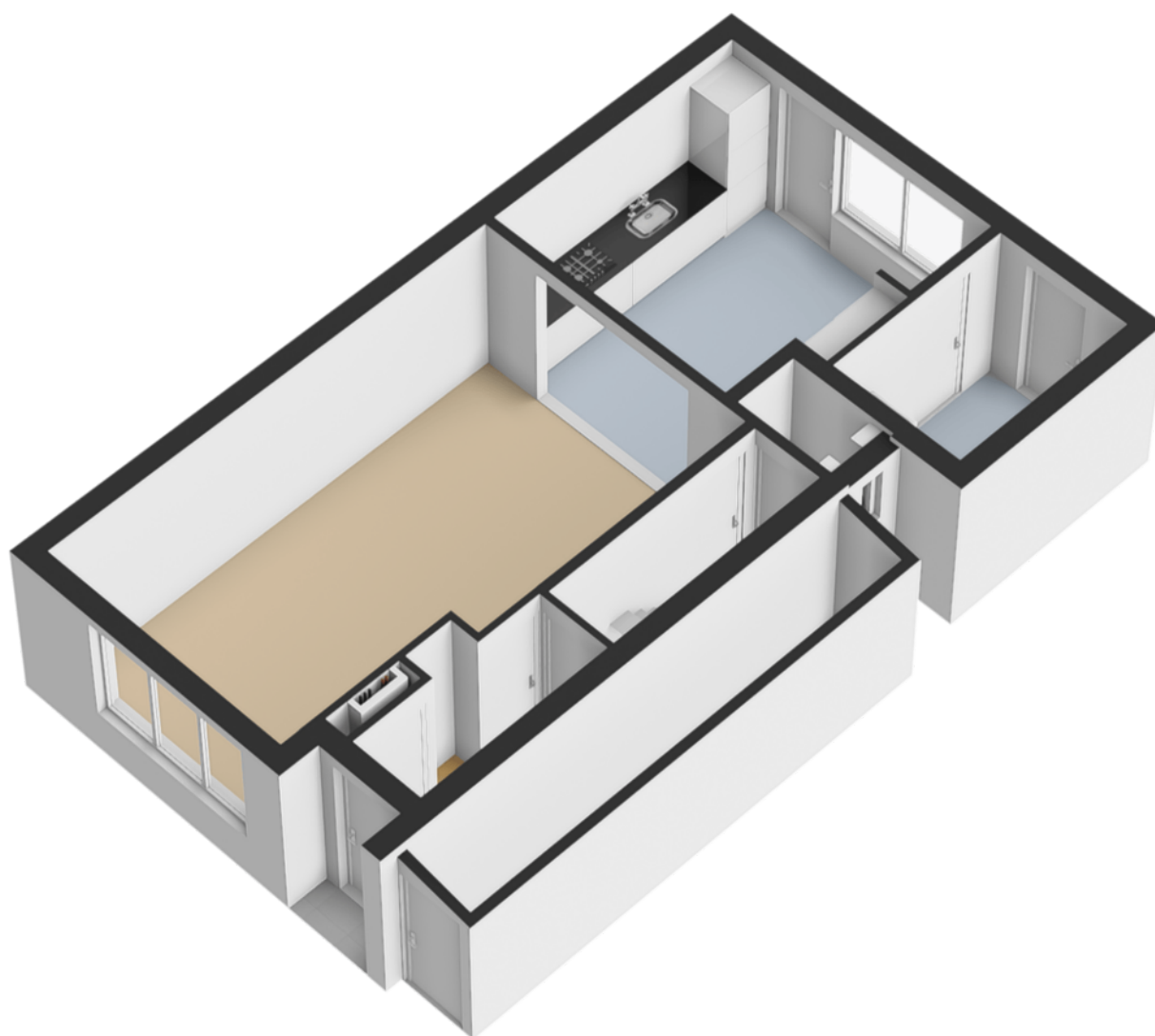
PLATTEGROND

Berging

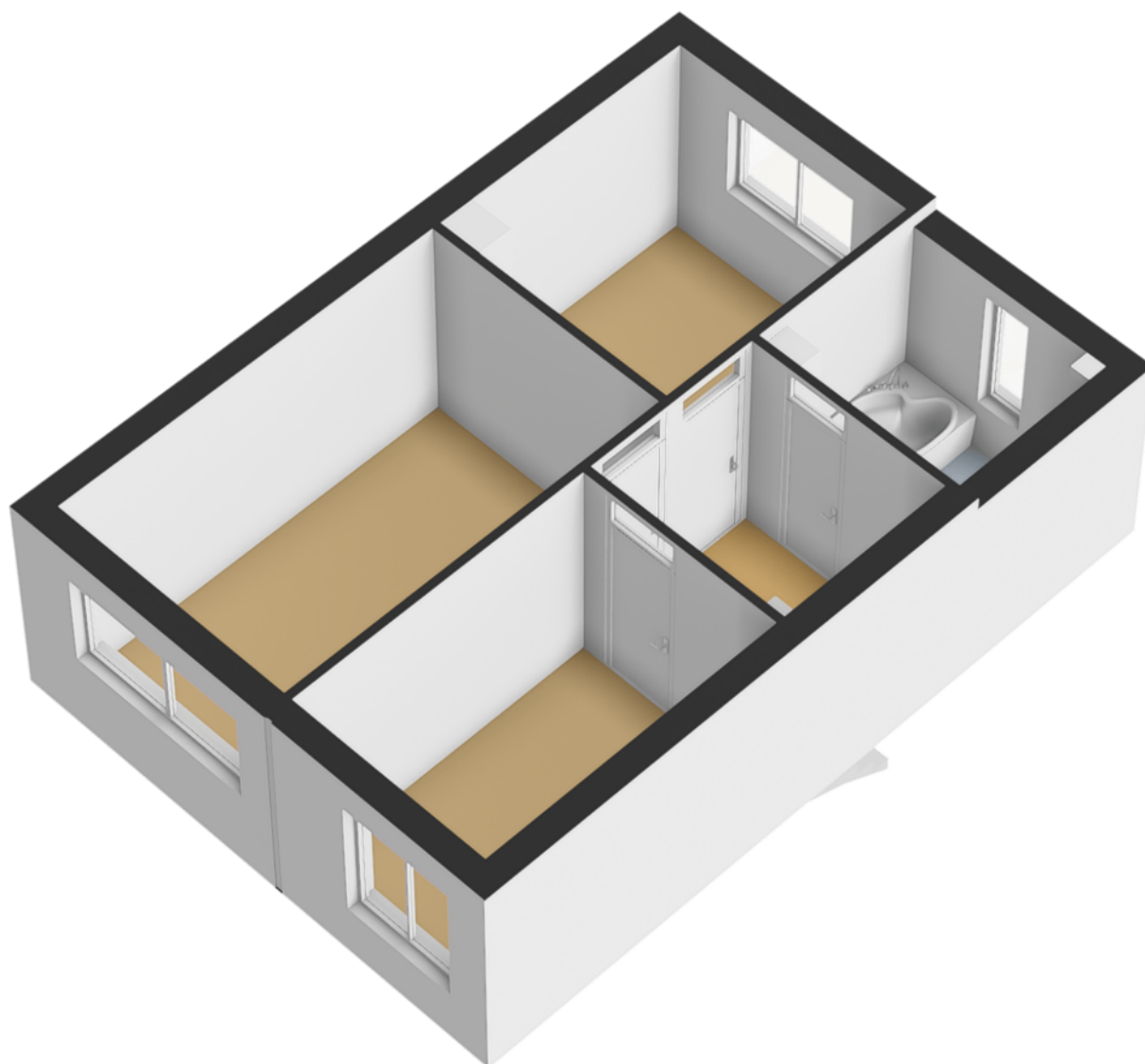


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

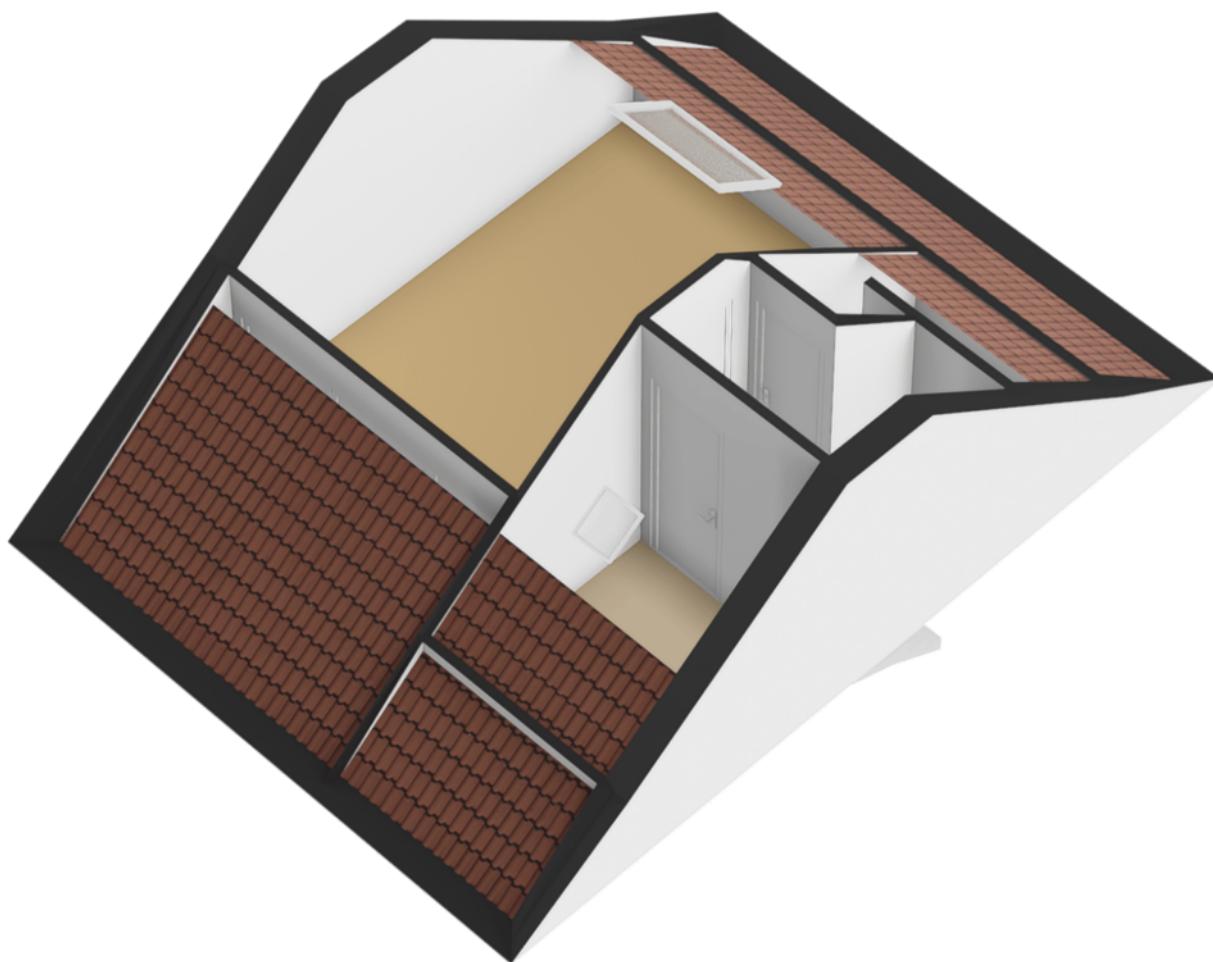
PLATTEGROND



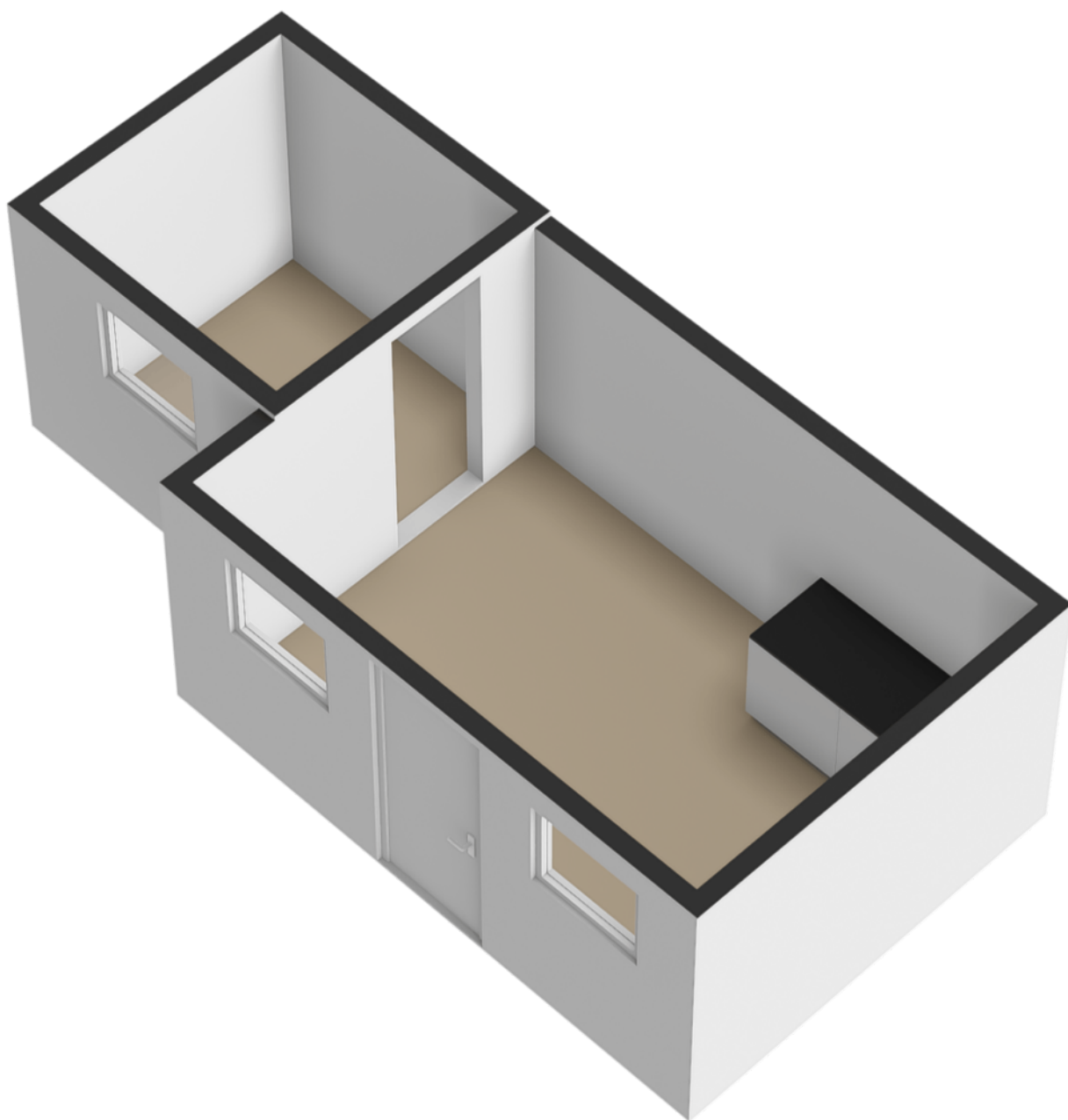
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



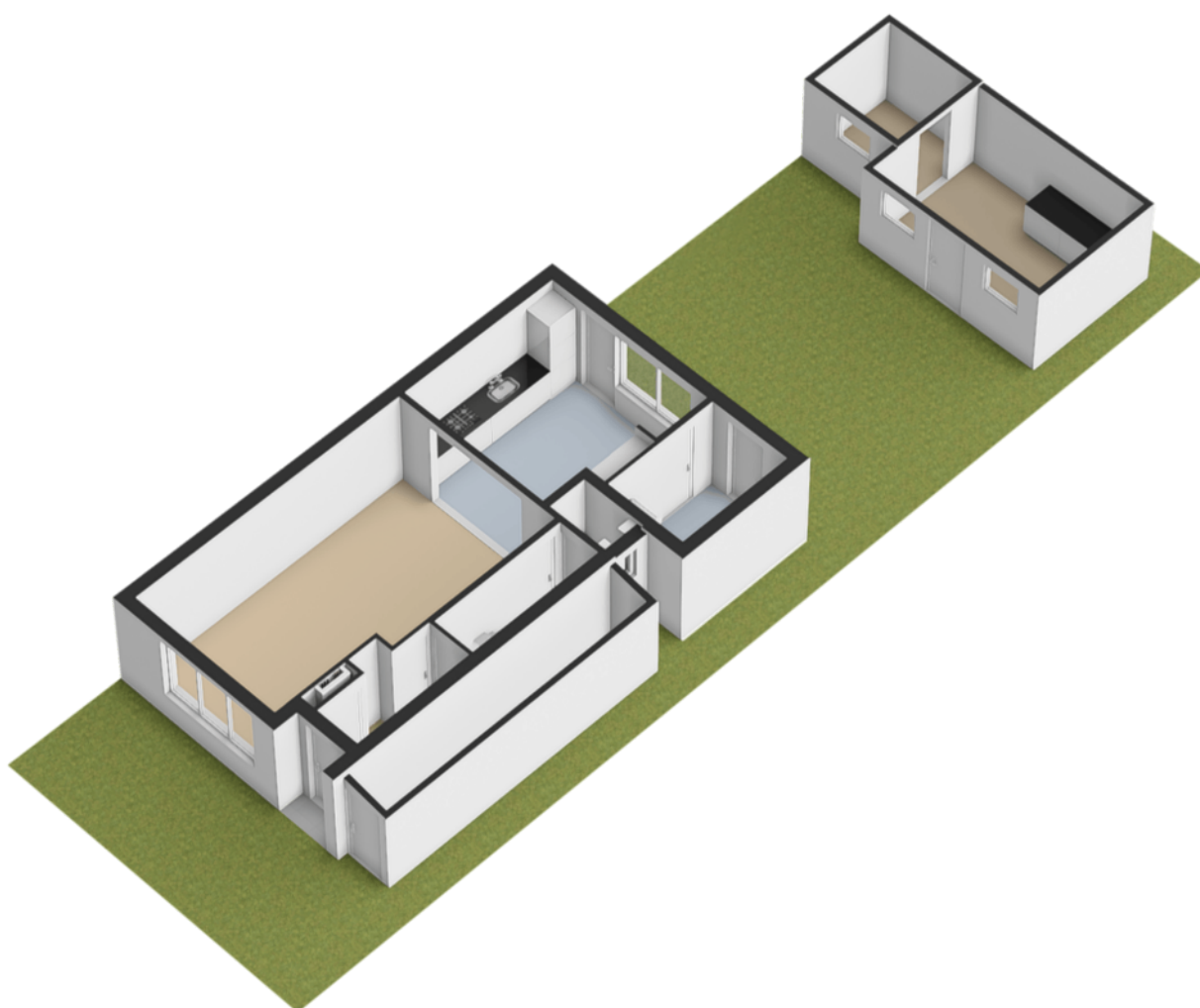
PLATTEGROND

Overzicht



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

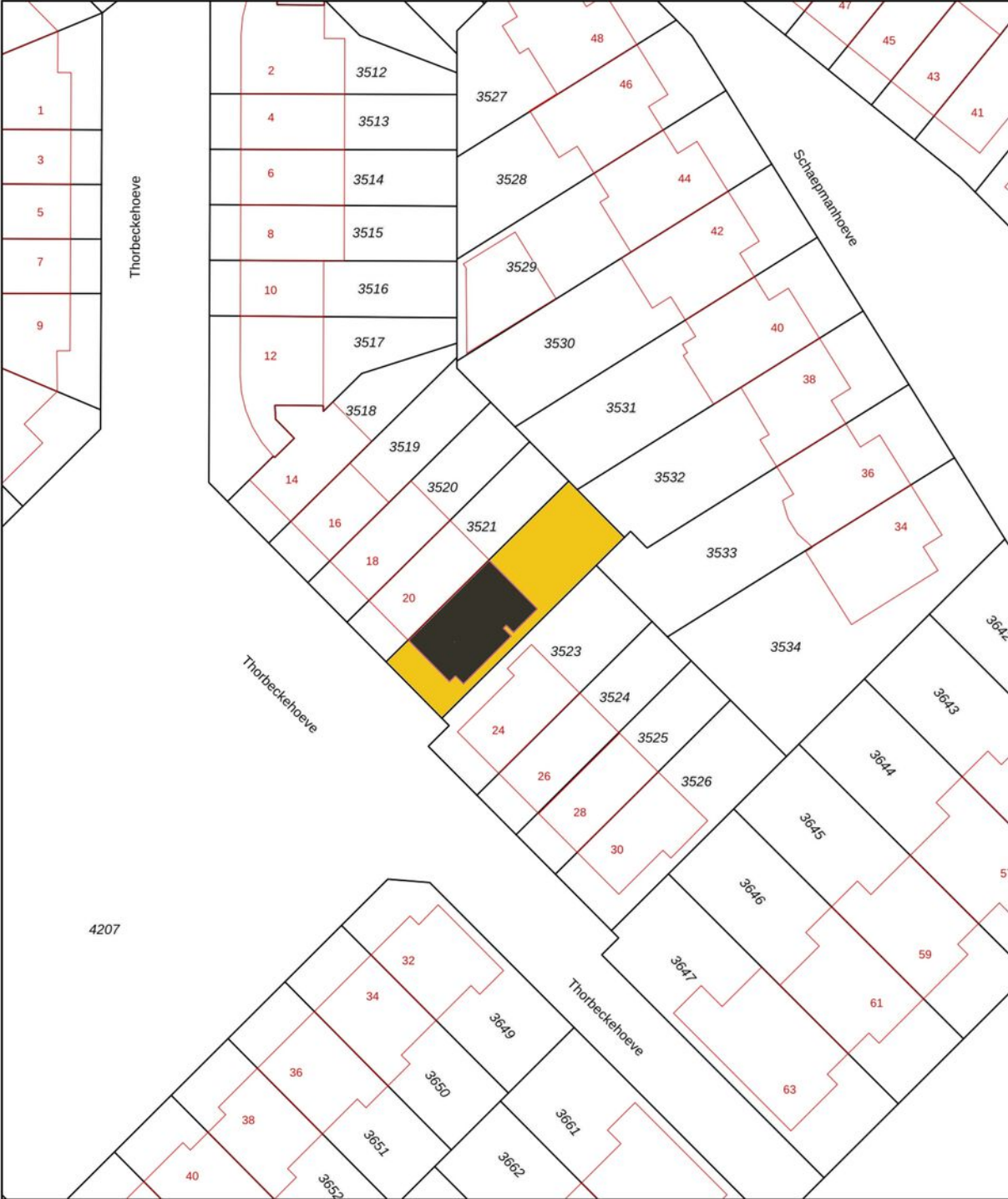


KADASTRALE KAART

Thorbeckehoeve 22

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 C

Perceel 3522

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 december 2025

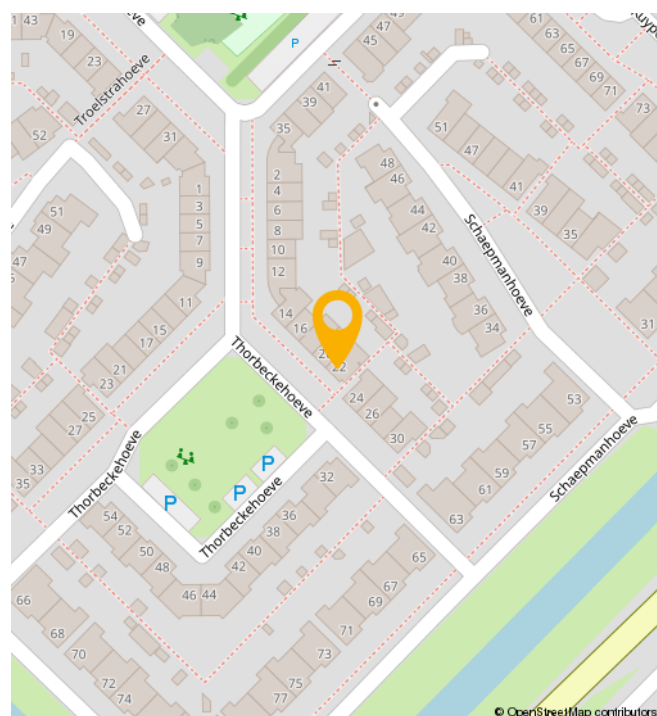
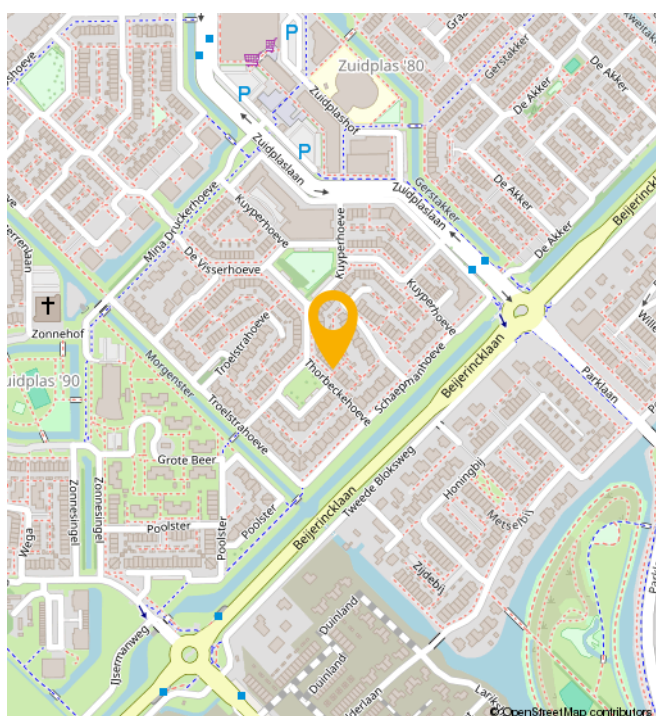
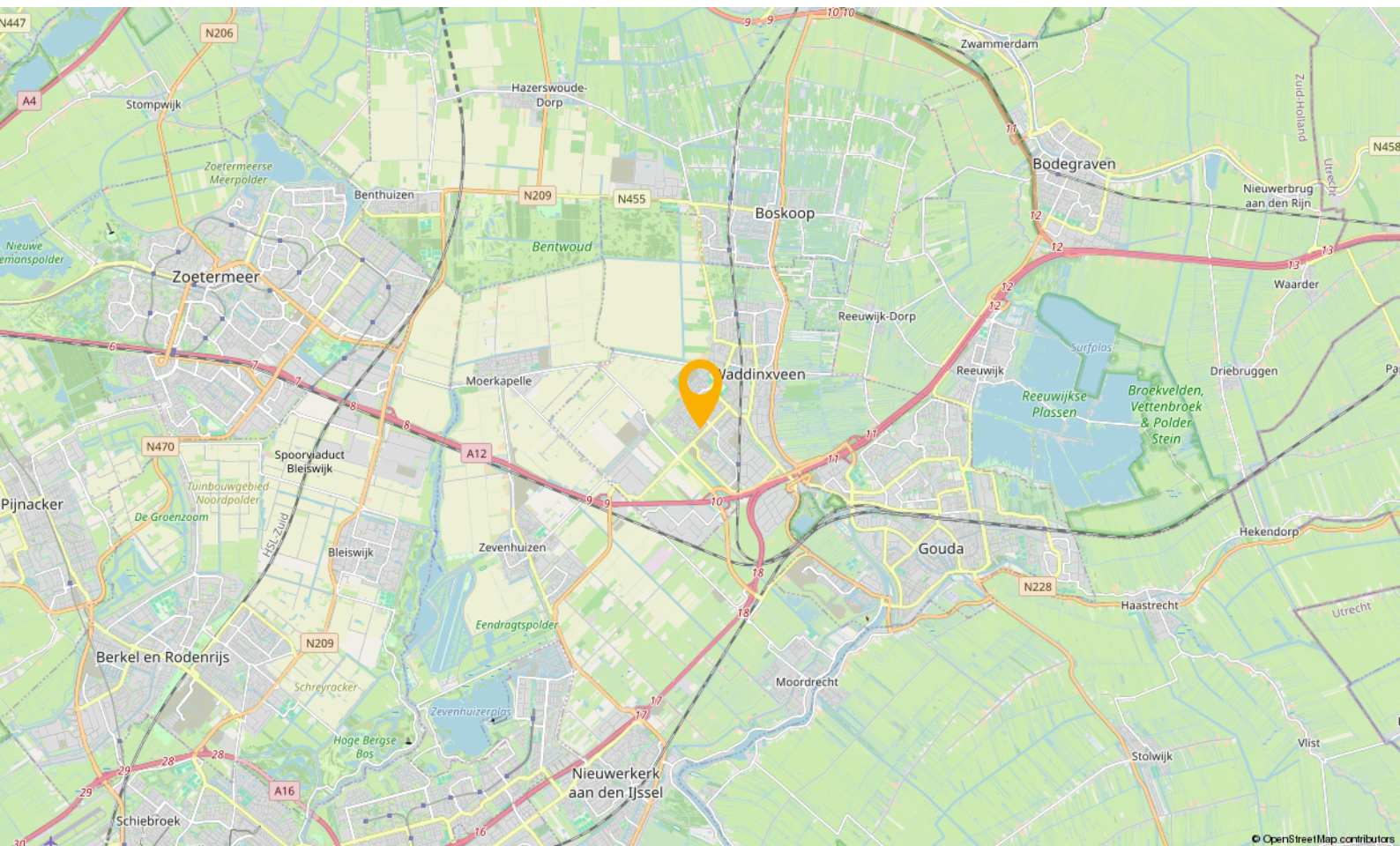
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Thorbeckehoeve 22



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 / Zuidplas 90

Leeftijd



0 - 14: 17% 15 - 24: 12% 25 - 44: 22%
45 - 64: 31% 65+: 17%

Koop / huur



Koop: 88% Huur: 12%

Huishoudens



Eenpersoons: 20% Zonder kinderen: 37%
Met kinderen: 42%



Percentage mannen:
52%



Percentage vrouwen:
48%



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