



SPARRENGAARDE 20

2742 DM Waddinxveen

€ 490.000 K.K.

 143m²

 171m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Sparrengaarde 20

Bent u op zoek naar een woning waar u werkelijk niets meer aan hoeft te doen en waar elk gezinslid een eigen plek vindt? Deze verrassend royale hoekwoning combineert modern wooncomfort met een ongekennde hoeveelheid ruimte.

Bij binnenkomst ervaart u direct de sfeer en luxe; de begane grond is volledig gomoderniseerd met een stijlvolle PVC-vloer inclusief vloerverwarming. De sfeervolle woonkamer met gashaard nodigt uit tot gezellige avonden, terwijl de royale woonkeuken het kloppende hart van het huis vormt. Dankzij de praktische hal aan de achterzijde blijft de kou buiten en de garderobe netjes uit het zicht.

Wat deze woning uniek maakt, is de indeling op de bovenverdiepingen. Met maar liefst zeven volwaardige slaapkamers, mede dankzij de dubbele dakkapellen op de zolderverdieping, is dit een ideaal domein voor grote gezinnen of een combinatie van wonen en werken. Ook aan de toekomst is gedacht: met een gunstig energielabel en 15 zonnepanelen (geplaatst in 2019) woont u hier aangenaam duurzaam.

Buiten geniet u van een diepe achtertuin op het zonnige westen, terwijl de vrije ligging aan een parkeerplein zorgt voor volop parkeergelegenheid voor de deur. Gelegen in een kindvriendelijke buurt met het Gouwebos, scholen en het treinstation (richting Gouda en Alphen aan den Rijn) om de hoek, biedt deze woning de perfecte balans tussen rust, ruimte en een centrale locatie.

Deze woning heeft een woonoppervlak van 143m² en is voorzien van 15 zonnepanelen. Het perceel waarop de woning is gelegen is 171m² groot.

INDELING WONING

Begane grond: Bij binnenkomst ervaart u direct de verzorgde afwerking van de woning. De lichte ontvangsthall biedt plaats aan de trap naar de verdieping, de uitgebreide meterkast (voorzien van 12 groepen en 3 aardlekschakelaars) en een moderne toiletruimte.

Dit toilet is stijlvol afgewerkt met een wandcloset, fonteintje, urinoir en een karakteristieke Italiaanse tegelvloer.

Vanuit de hal stapt u de royale woonkeuken binnen. Dit is het kloppende hart van het huis; een plek waar met gemak een grote eettafel past voor gezellige diners met vrienden of familie. De keuken in hoekopstelling is niet alleen ruim qua opbergmogelijkheden, maar ook technisch volledig up-to-date. Op de oven na is alle apparatuur — waaronder een inductiekookplaat, Quooker en vaatwasser — is de afgelopen jaren vernieuwd. Praktisch detail: onder de trap bevindt zich een ruime voorraadkast waar ook de unit voor de vloerverwarming is weggewerkt.

Aan de tuinzijde bevindt zich de sfeervolle zithoek. De centrale gashaard, geflankeerd door op maat gemaakte kasten, zorgt hier voor een warme en huiselijke ambiance. Via een slimme een tweede hal houdt u de kou buiten en creëert u een ideale plek voor de jassen en schoenen van het gezin.

Eerste verdieping:

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de grootste slaapkamer. Uniek aan deze kamer is de directe verbinding met een extra ruimte onder de schuine kap. Dankzij het dakraam is dit de perfecte lichte werkplek aan huis, maar u kunt de ruimte natuurlijk ook inrichten als luxe inloopkast.

De twee overige slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde. Voor een optimaal binnenklimaat zijn de grootste kamers aan zowel de voor- als achterzijde uitgerust met airconditioning die kan koelen én verwarmen.

De centraal gelegen badkamer is weliswaar iets ouder, maar verkeert in een uitstekende staat van onderhoud. U bent hier van alle gemakken voorzien: een ligbad, een inloophdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Op deze verdieping zijn 2 slaapkamers voorzien van een airco unit.

Zolderverdieping:

Via de vaste trap bereikt u de verrassend ruime zolderverdieping. Dankzij de kunststof dakkapellen met HR++ glas aan weerszijden van de woning, is hier enorm veel extra leefruimte ontstaan. De dakkapellen zijn bovendien voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken voor extra privacy en isolatie.

Op deze verdieping bevinden zich nog eens vier kamers, waardoor de woning in totaal over een indrukwekkend aantal slaapvertrekken beschikt. Een van de kamers aan de achterzijde fungeert tevens als praktische wasruimte met de opstelling voor de wasmachine, droger en de Remeha CV-ketel (2020). Is de slaapkamer aan de voorzijde is ook een airco-unit aanwezig om de temperatuur het hele jaar door aangenaam te houden. Heeft u nog meer opslagruimte nodig? Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder in de nok van het dak.

TUINEN

De grote achtertuin is gelegen op het westen; een zonovergoten plek waar je bijna de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en vrijwel volledig bestraat.

De grote veranda is perfect voor sfeervolle zomeravonden. Dankzij de zijtuin is de tuin goed bereikbaar. Maar ook via de achtergelegen poort is de tuin bereikbaar. In de tuin is een ruime berging voor het opbergen en plaatsen van fietsen.

Duurzaam en comfortabel wonen

Bij binnenkomst ervaart u direct de kwaliteit van de woning. Met een Energielabel A bent u klaar voor de toekomst.

Rustige ligging met alles binnen handbereik

De ligging van de woning is werkelijk ideaal. Aan de voorzijde geniet u van de rust van een voetgangerspad, terwijl u uw auto gemakkelijk parkeert op het om de hoek gelegen parkeerplein. De achterzijde grenst aan een groenveldje met speelvoorzieningen, waardoor u vanuit huis altijd zicht heeft op een veilige speelplek voor de kinderen.

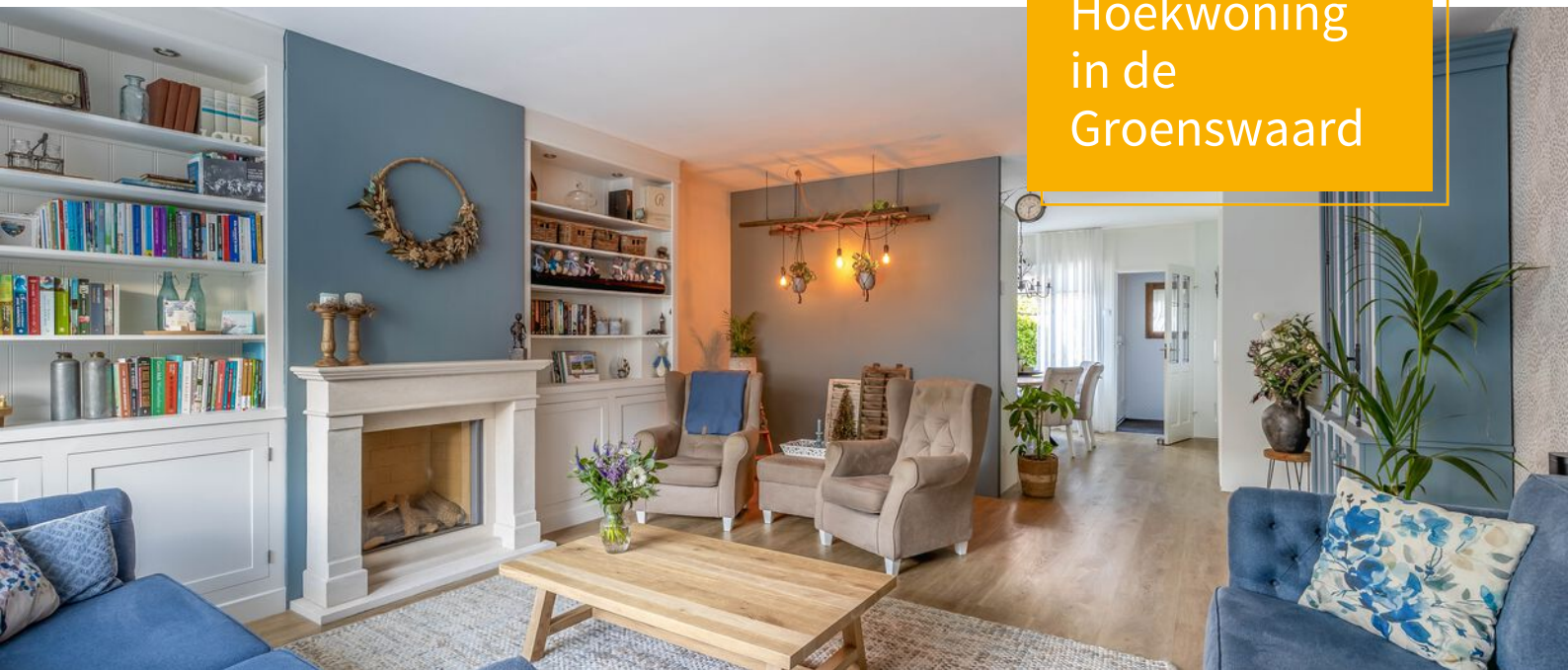
Uitstekende bereikbaarheid

Direct tegenover de woning ligt het NS-station Waddinxveen Noord, met een snelle kwartierdienst richting Alphen aan den Rijn en intercitystation Gouda. Reist u liever met de auto? Via de nabijgelegen uitvalswegen N207 en N455 bereikt u de grote steden in de regio binnen circa 30 minuten.

De natuur als achtertuin: Het Gouwebos

Liefhebbers van het buitenleven kunnen hun hart ophalen. Op slechts 10 minuten wandelen ligt het Gouwebos, de 'groene long' van de regio. Of u nu de dag start met een hardlooptrondje, de hond uitlaat in de losloopgebieden of met de kinderen de natuurspeelplaats ontdekt; dit veelzijdige natuurgebied voelt als een verlengstuk van uw eigen tuin.

Hoekwoning in de Groenswaard



KENMERKEN

Sparrengaarde 20

Overdracht

Vraagprijs	€ 490.000,- k.k.
Elektra	€ 217,-
Water	€ 32,54
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1978
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd Voorzetramen

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	171 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	143 m ²
Inhoud	495 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	8 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	9 (waarvan 8 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Oosten
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja

KENMERKEN

Sparrengaarde 20



Tuin 2 - Staat	Normaal
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Noorden
Tuin 3 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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























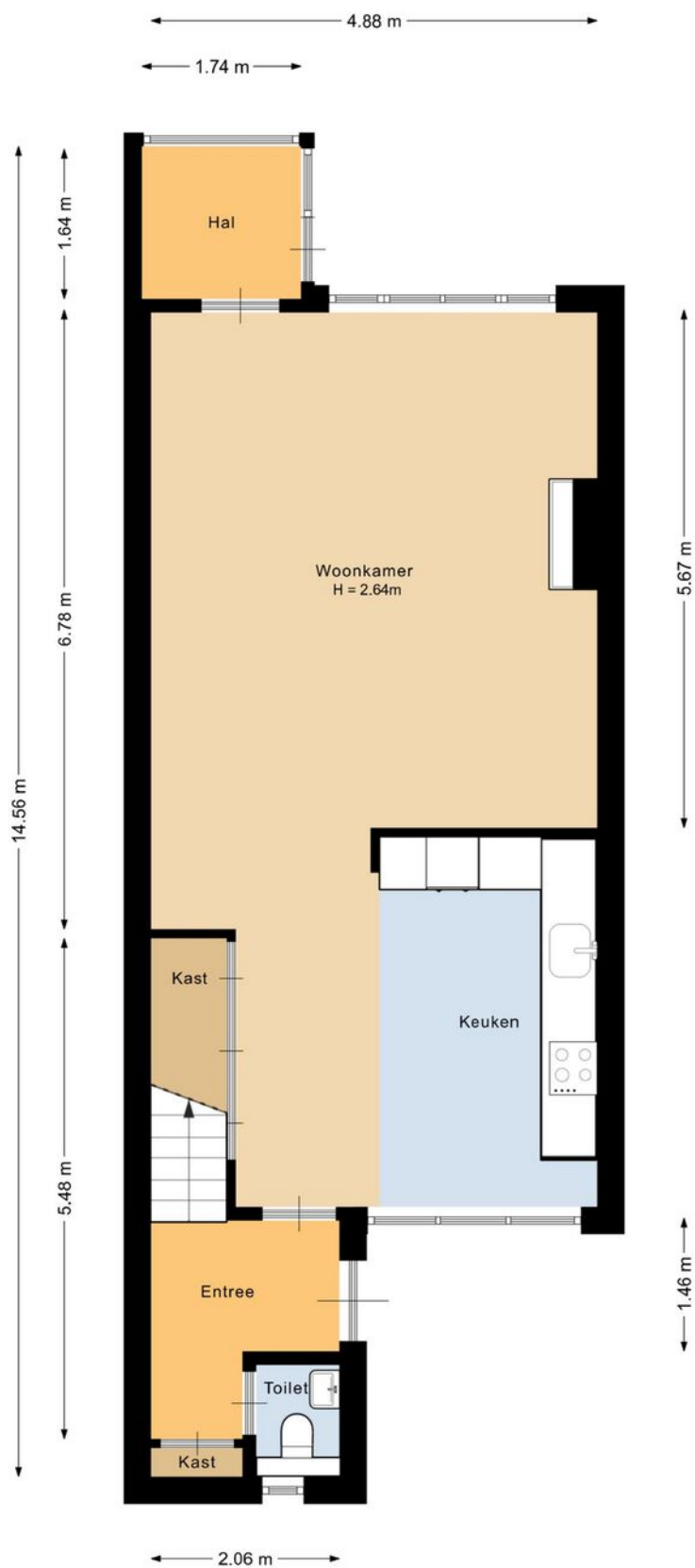






PLATTEGROND

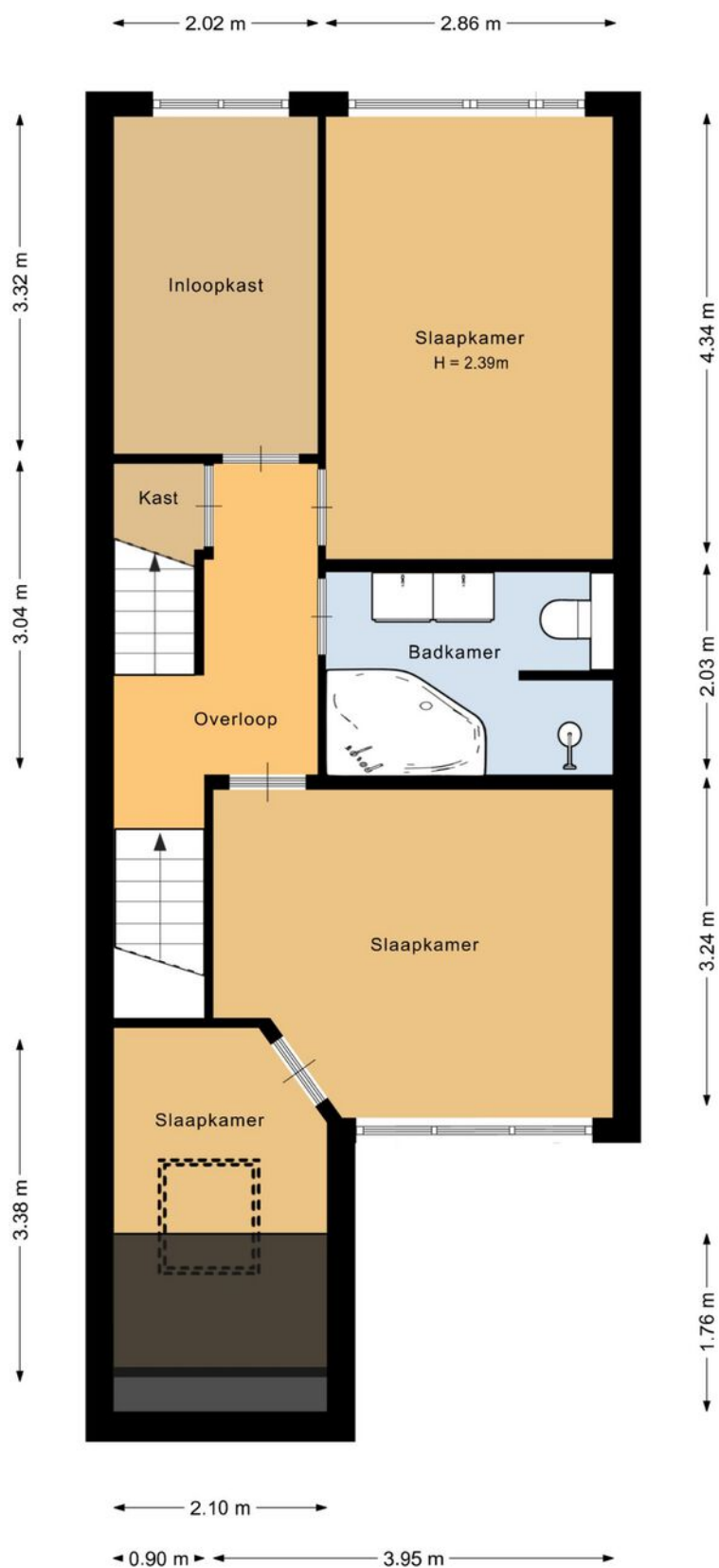
Begane grond



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

PLATTEGROND

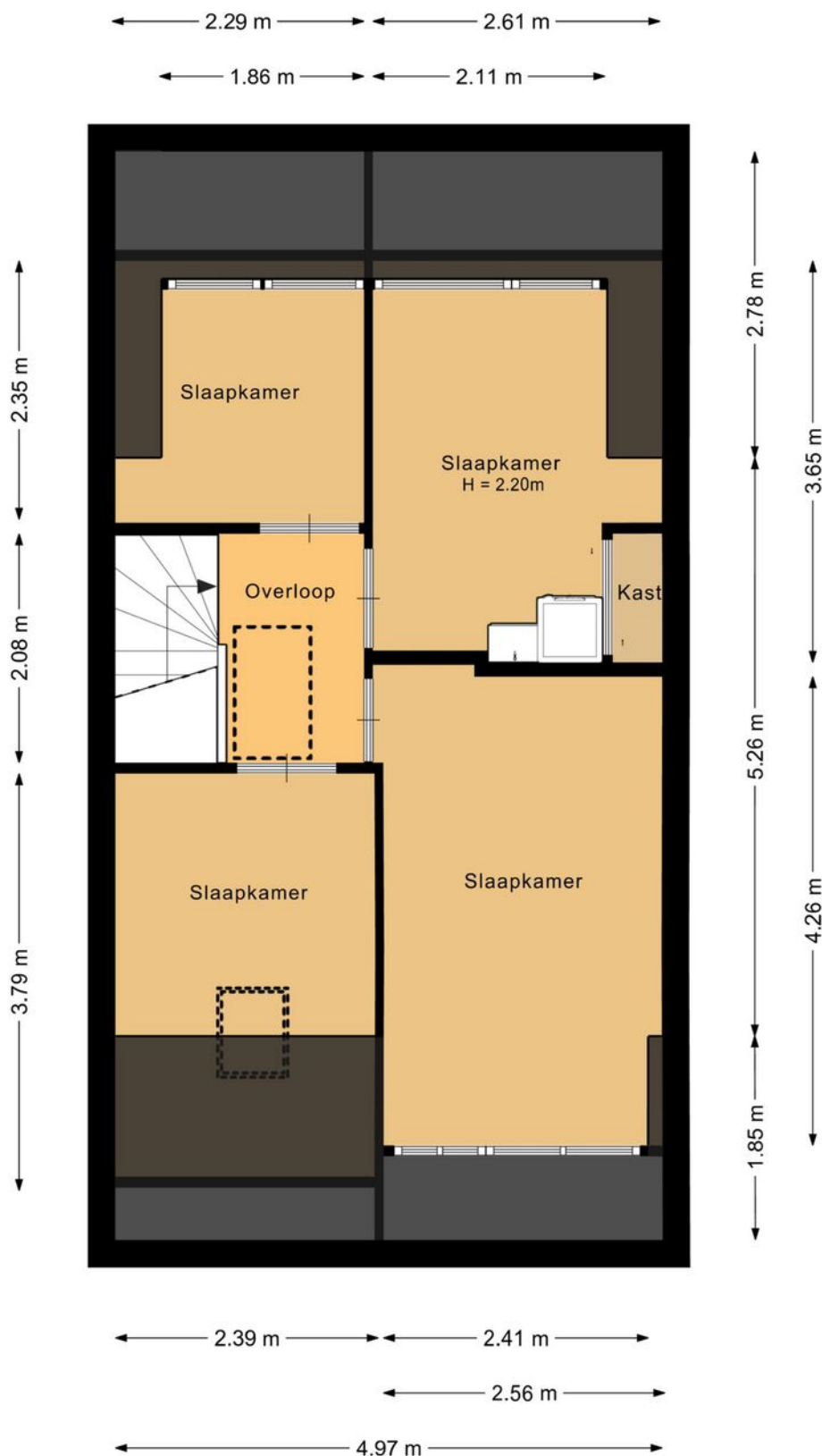
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

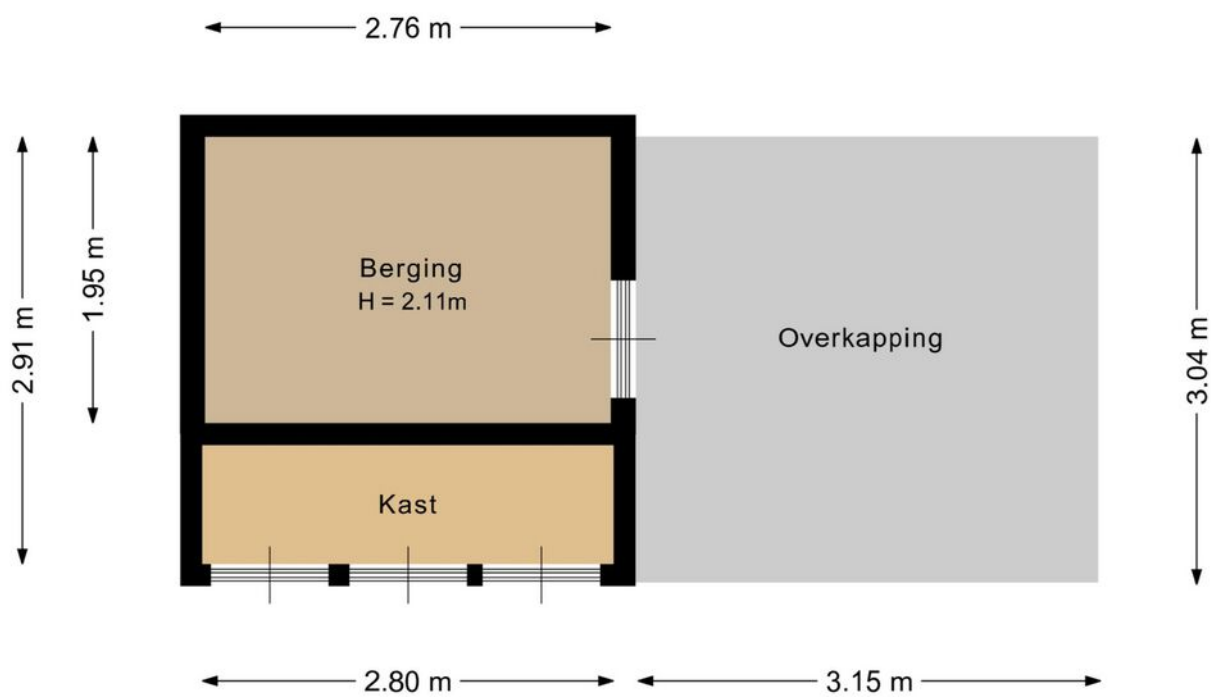
Zolderverdieping



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

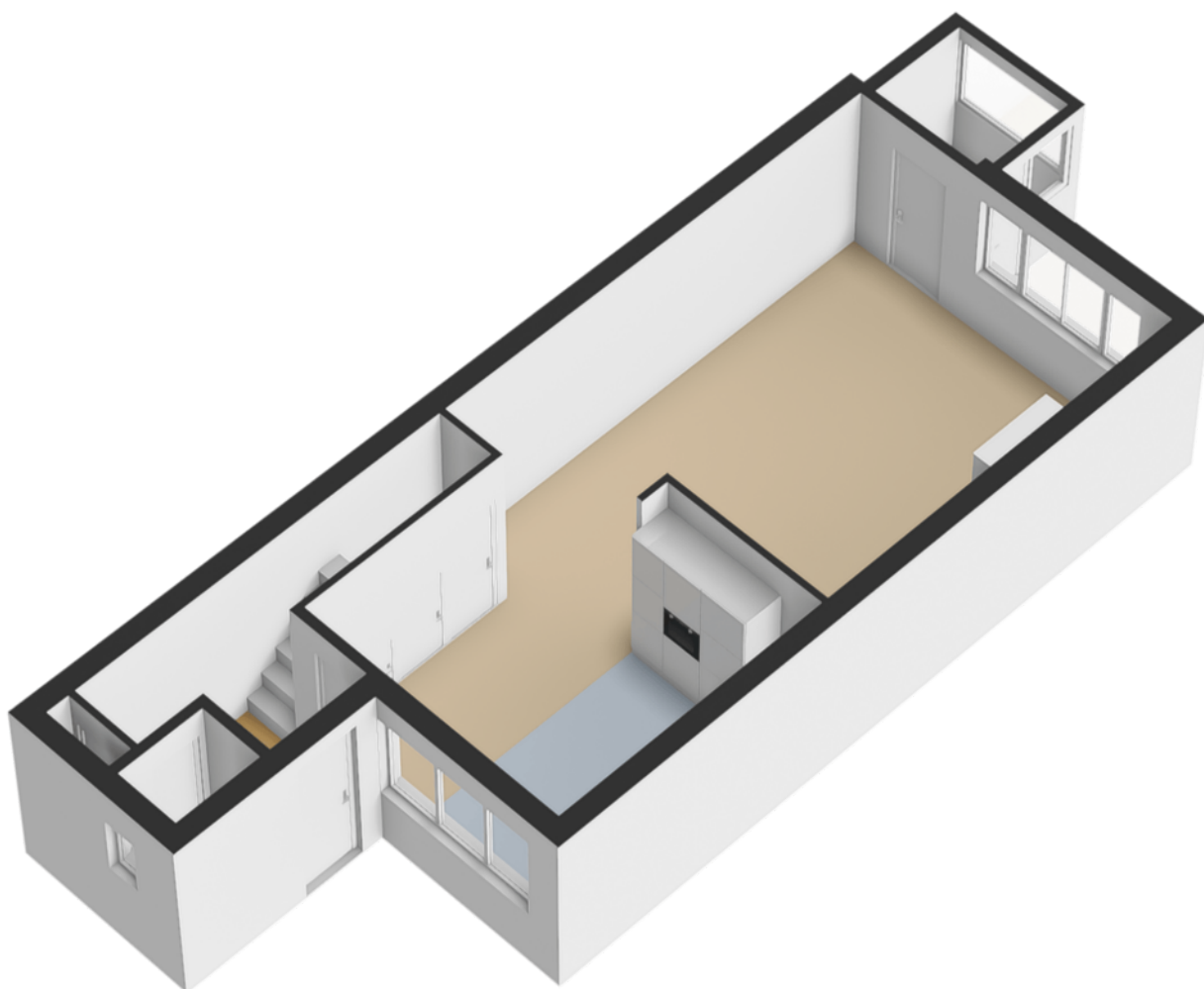
PLATTEGROND

Berging en veranda

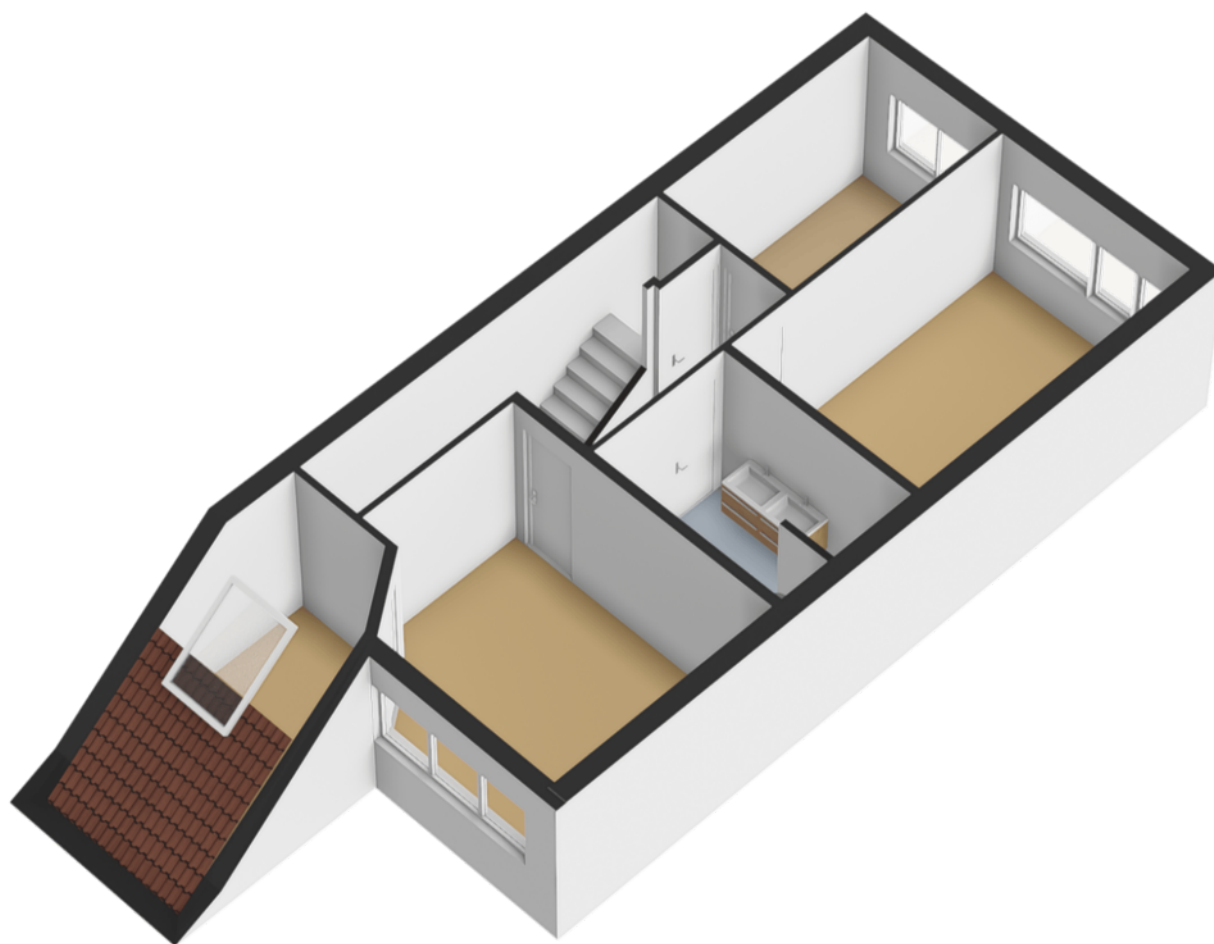


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

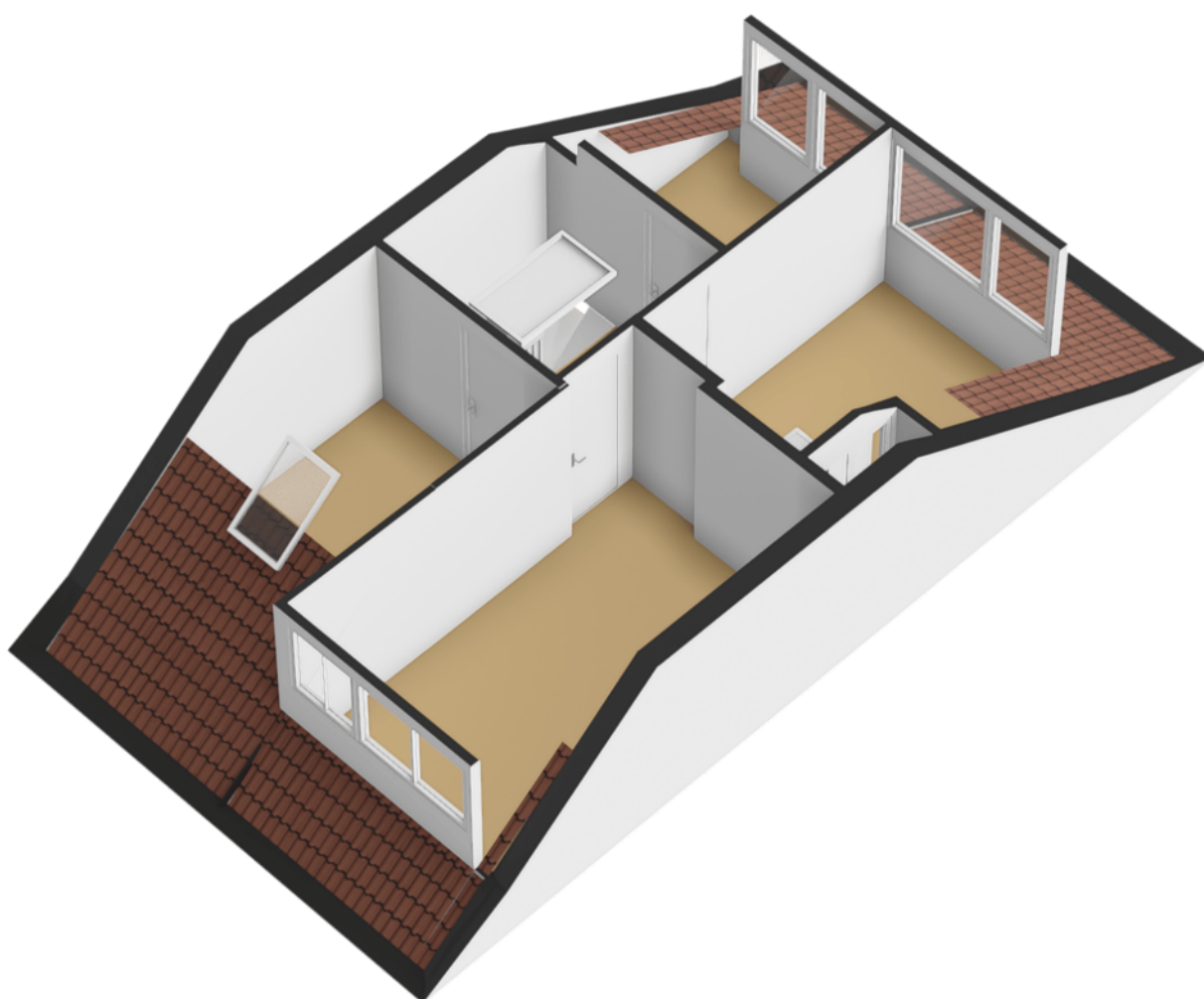
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



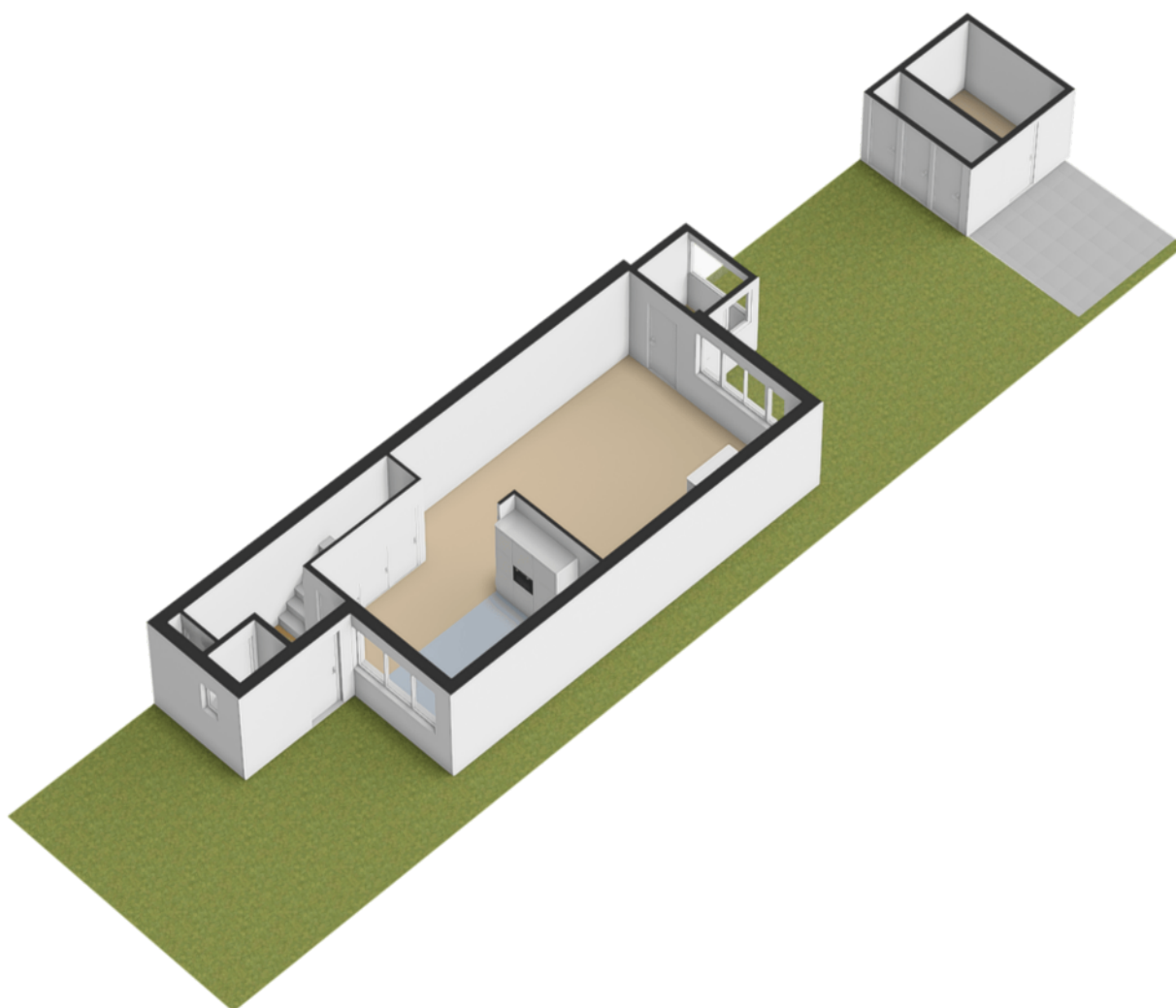
PLATTEGROND

Overzicht



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

PLATTEGROND



ENERGIELABEL

Sparrengaarde 20

Energie label woningen

Registratienummer
309290326

Datum registratie
10-12-2025

Geldig tot
03-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
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	4331 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



20,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Sparrengaarde 20
2742DM Waddinxveen
BAG-ID: 0627010000010100

Detailaanduiding

Bouwjaar 1978
Compactheid 1,48
Vloeroppervlakte 130m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

H Malik

Vakbekwaamheidsnummer

8483.4568.8245

Certificaathouder

1 energielabel Koepel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 012382

KvK-nummer

89702417

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



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

KADASTRALE KAART

Sparrengaarde 20

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 6360

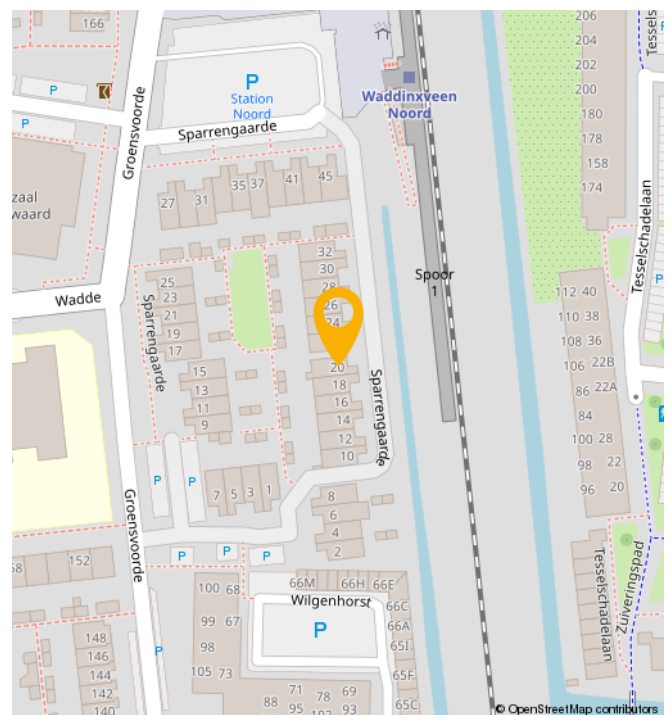
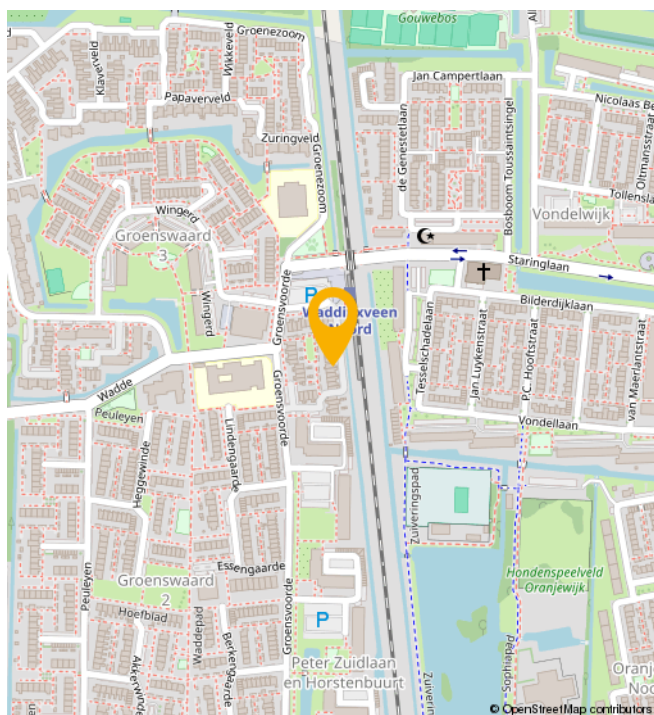
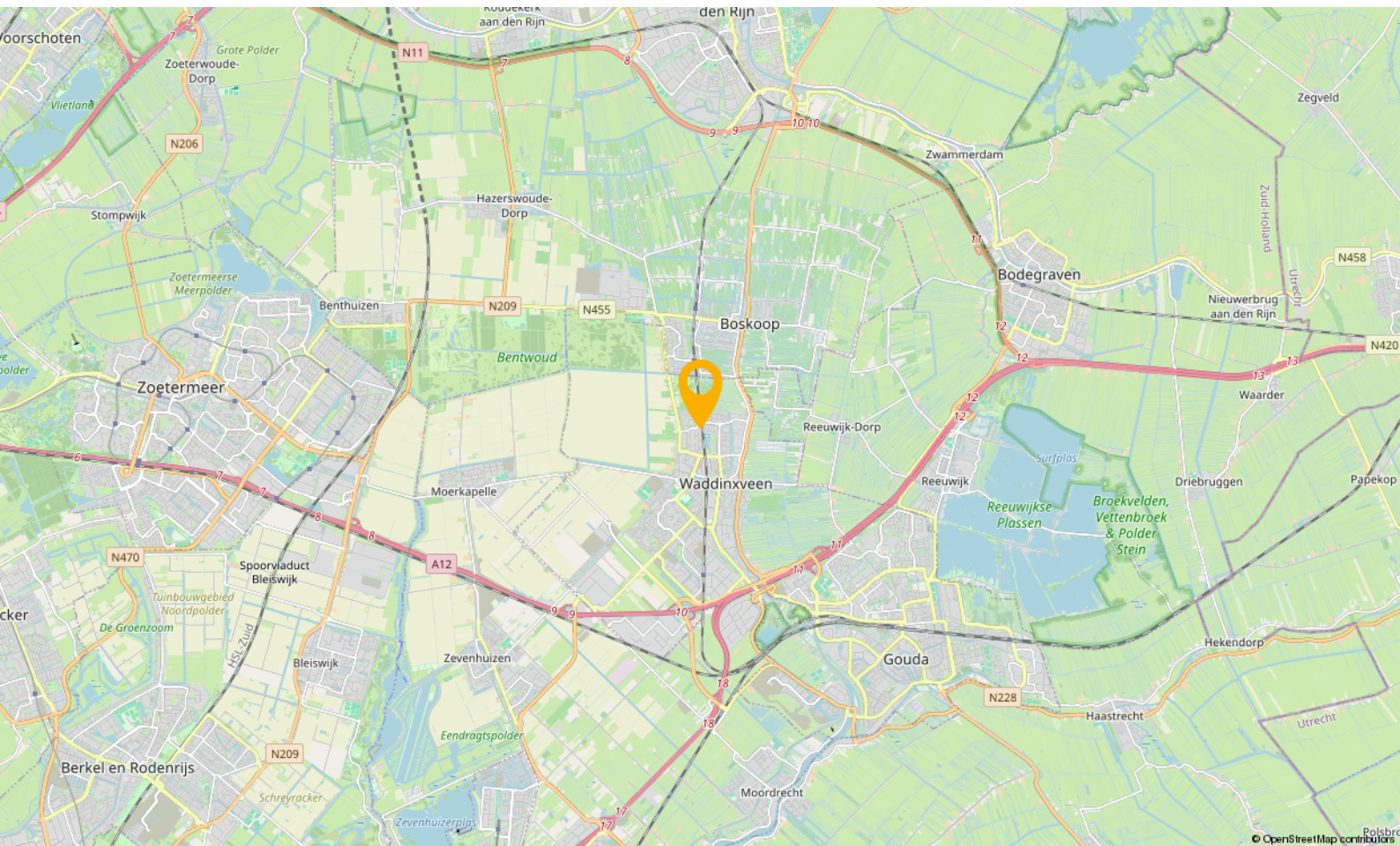
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026
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

Sparrengaarde 20



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 avonden?

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.

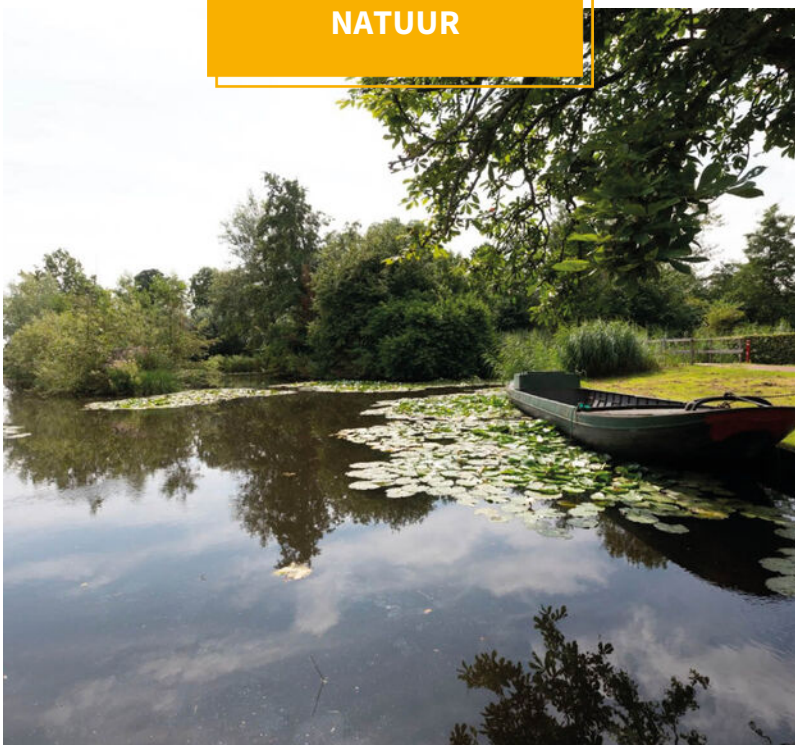
En heerlijk centraal

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 3

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 14%

25 - 44: 23%

45 - 64: 25%

65+: 20%

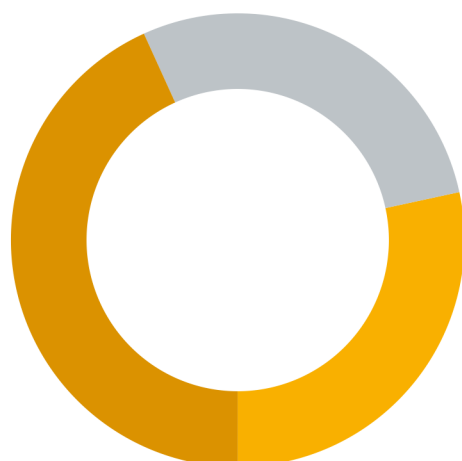
Koop / huur



Koop: 44%

Huur: 56%

Huishoudens



Eenpersoons: 28%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 43%



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

AANTEKENINGEN



Handwriting practice area consisting of 20 horizontal yellow lines.

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.