



ESDOORNLAAN 23

2742 XG Waddinxveen

€ 399.000 K.K.

 79m²

 180m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Esdoornlaan 23

Instapklare hoekwoning in de "Bomenwijk"

Deze verrassend ruime en instapklare woning beschikt over een fijne tuin op het zuidoosten, een nette keuken aan de achterzijde, drie slaapkamers en een moderne badkamer op de eerste verdieping. Op de zolderverdieping bevinden zich een ruime overloop en een extra slaapkamer.

De woning is gebouwd op een royaal perceel van 180 m², wat ruimte biedt voor zowel een veranda als een berging in de achtertuin. De woning ligt aan een doorgaande weg in de Bomenwijk, die bekendstaat om zijn gezellige sfeer en centrale ligging. Op steenworp afstand ligt de Petteplas, waar kinderen (en volwassenen) kunnen vissen en spelen. Diverse sportvoorzieningen, zoals voetbal, zwemmen, hockey, tennis en korfbal, zijn vlakbij. Het bus- en treinstation ligt op loopafstand en ook het nieuwe winkelcentrum is te voet bereikbaar.

De woning is in 2016 vrijwel volledig geïsoleerd. De gevels zijn rondom voorzien van buitengevelisolatie en ook dak- en bodemisolatie zijn aangebracht. Daarnaast zijn de kunststof kozijnen voorzien van isolatieglas. Tevens is de woning destijds voorzien van een nieuwe groepenkast, nieuwe elektrische bedrading en wandcontactdozen door de gehele woning.

Deze woning aan de Esdoornlaan 23 heeft een woonoppervlak van 79m².

INDELING

Begane grond: Entree van de woning, hal met garderobe, meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars) en trapopgang naar de eerste verdieping. De lichte woonkamer beschikt over een groot raam aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich de luxe open keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Zo is er een groot 5-pits fornuis met oven, een afzuigkap en een vaatwasser. De losstaande koel-vriescombinatie blijft bij de verkoop achter. Vanuit de keuken is de kelderruimte (met zijraam) onder de trap bereikbaar. Tevens biedt de keuken toegang tot de bijkeuken, waar zich de opstelplaats voor de wasmachine bevindt en de toiletruimte met vrijhangend toilet. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de zonnige, diepe achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer.

1e verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolderverdieping. De badkamer is afgewerkt met witte wandtegels en voorzien van een wastafel met meubel, vrijhangend toilet en een ruime inloopdouche. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één is uitgerust met een vaste kastenwand. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer.

Zolderverdieping: Ruime overloop met de opstelplaats voor de cv-combiketel (Vaillant EcoTec HR) en de mechanische ventilatie-unit. Hierachter bevindt zich een extra slaapkamer. De zolderkamer is voorzien van een kunststof dakraam. De gehele zolder is voorzien van dakisolatie vanuit de binnenzijde.

TUINEN

De bijzonder grote achtertuin is gelegen op het zuidoosten; 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 achterom is de tuin goed bereikbaar. De achtertuin is rondom voorzien van nieuwe schuttingen.

De voortuin van drie meter diep heeft een looppad naar de voordeur en biedt een aangename plek voor een zitje bij het raam.

BIJZONDERHEDEN

De woning is aan beide zijden voorzien van screens voor de kozijnen. Deze screens zijn elektrisch bedienbaar en de meeste zijn uitgevoerd met een accu die wordt opgeladen door een kleine zonnecollector. Dankzij de buitengevelisolatie, dakisolatie en isolerende beglazing beschikt de woning over een zeer gunstig energielabel.

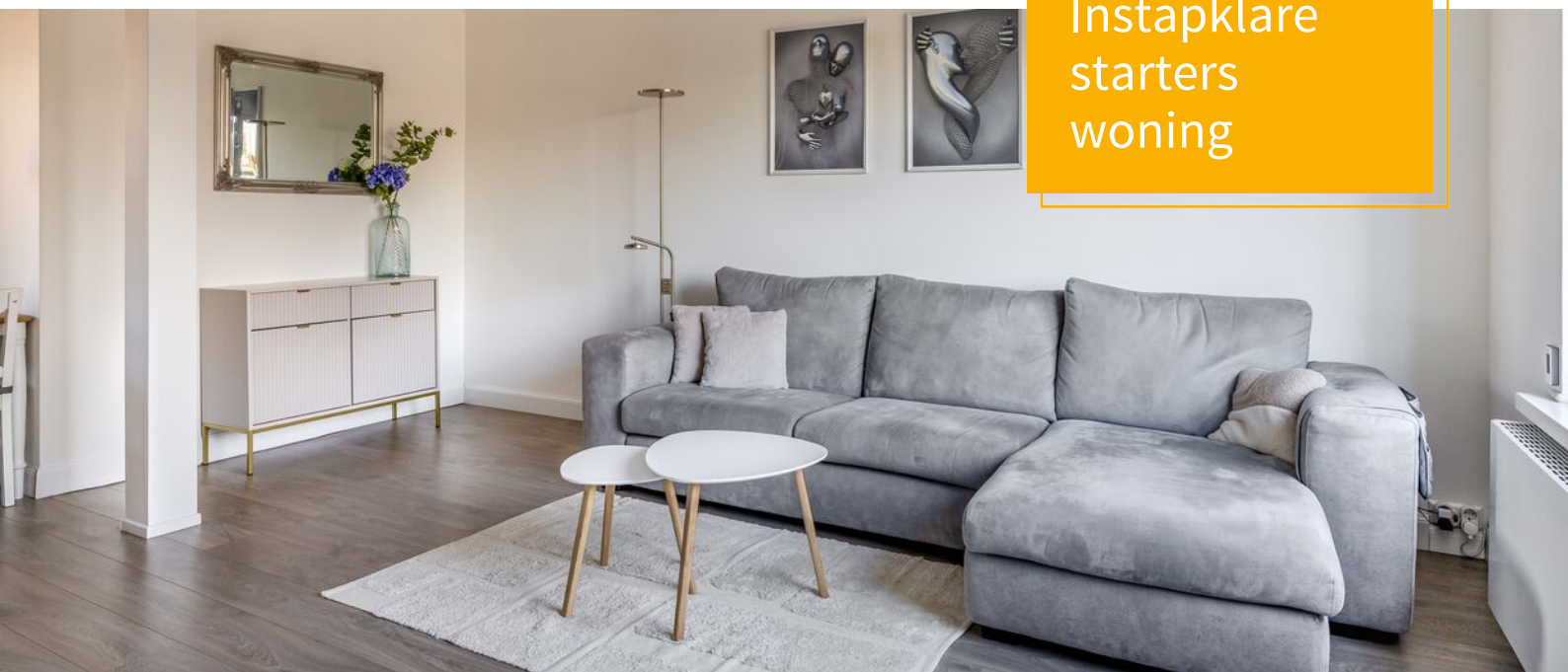
Dit huis ligt centraal in Waddinxveen, in een rustige eenrichtingsstraat waar je gratis voor de deur kunt parkeren. Ook in de naastgelegen zijstraat is voldoende parkeerruimte. Naast de woning bevindt zich de poort naar de achtertuin. Zowel het station als het winkelcentrum bevinden zich op korte afstand. Alle relevante voorzieningen zoals sportclubs, een gezondheidscentrum, basisscholen en een middelbare school zijn nabij. In de wijk zijn verschillende speelvoorzieningen voor kinderen aanwezig. Bovendien is er een goede bereikbaarheid van de A12 en A20.

Er is een jaarlijkse bijdrage van circa € 30,- tot € 35,- voor het in stand houden van de gemeenschappelijke zij- en achterpaden, het ontstoppen van het gemeenschappelijke riool en het schoonhouden van de doorlopende goten.

Aanvaarding: In overleg, op korte termijn mogelijk.

Deze objectinformatie is met zorg samengesteld, desalniettemin kunnen aan de verstrekte gegevens geen rechten worden ontleend en wordt elke aansprakelijkheid uitgesloten. De informatie dient uitsluitend ter presentatie van het object en geldt als uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel toegevoegde plattegronden zijn indicatief.

Instapklare
starters
woning



KENMERKEN

Esdoornlaan 23

Overdracht

Vraagprijs	€ 399.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1947
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	180 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	79 m ²
Inhoud	349 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	18 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	In centrum In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord west
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	A+
--------------	----

KENMERKEN

Esdoornlaan 23

CV ketel

CV ketel	Vaillant HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	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.

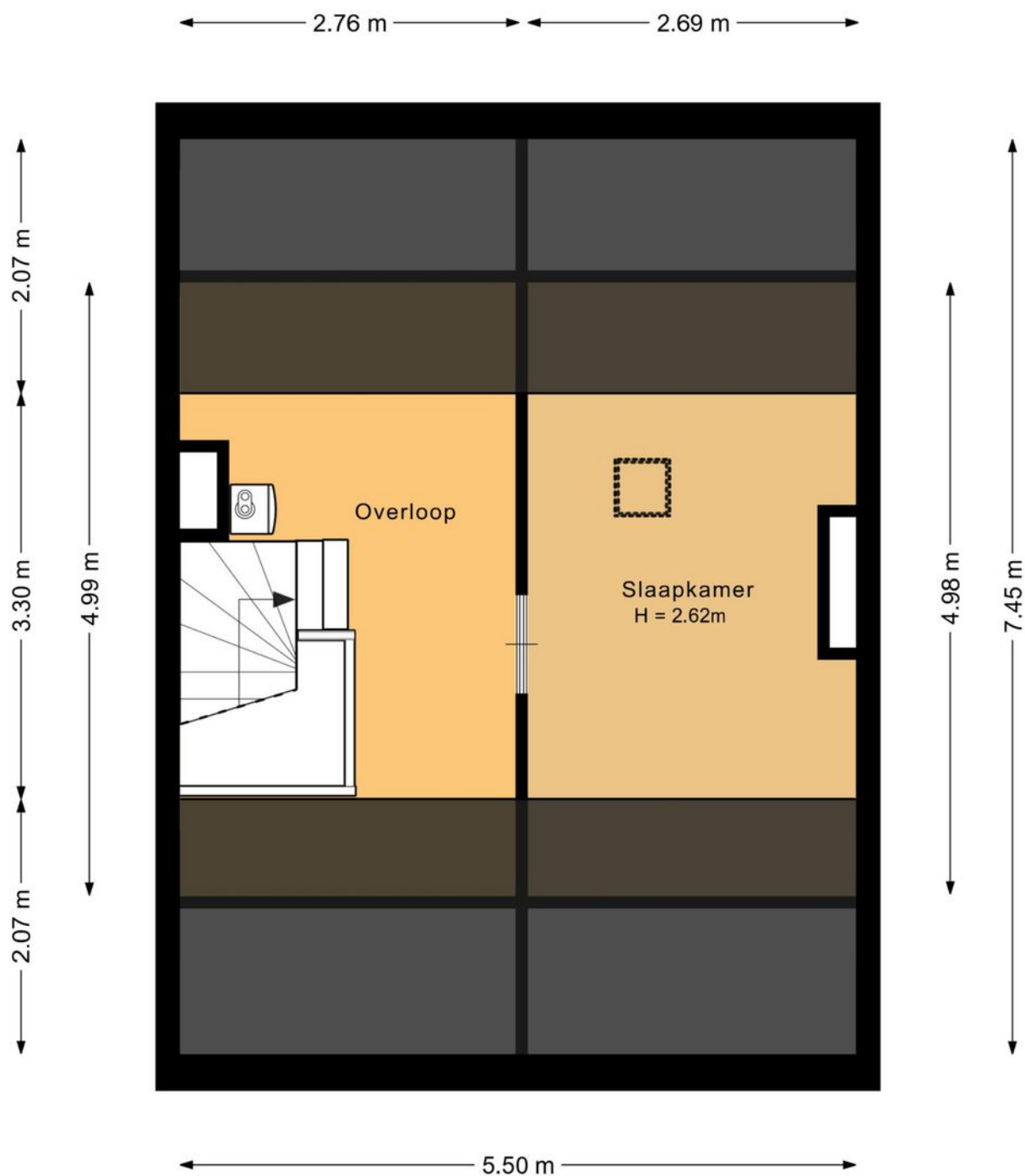
PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

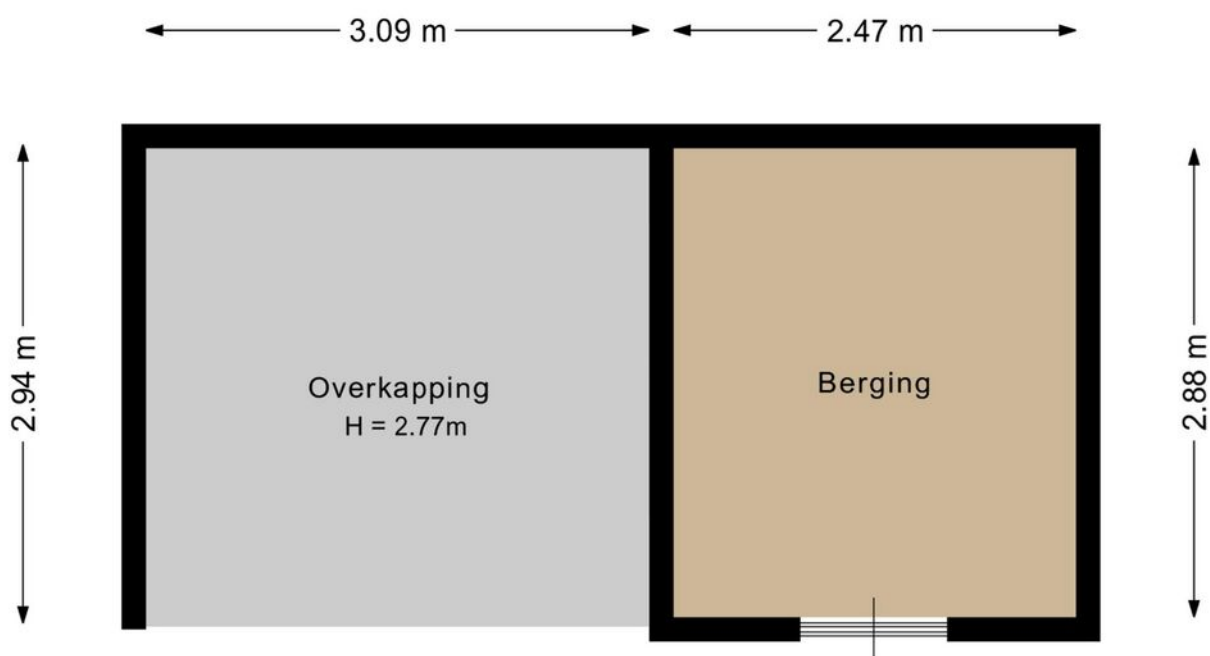
Zolder verdieping



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

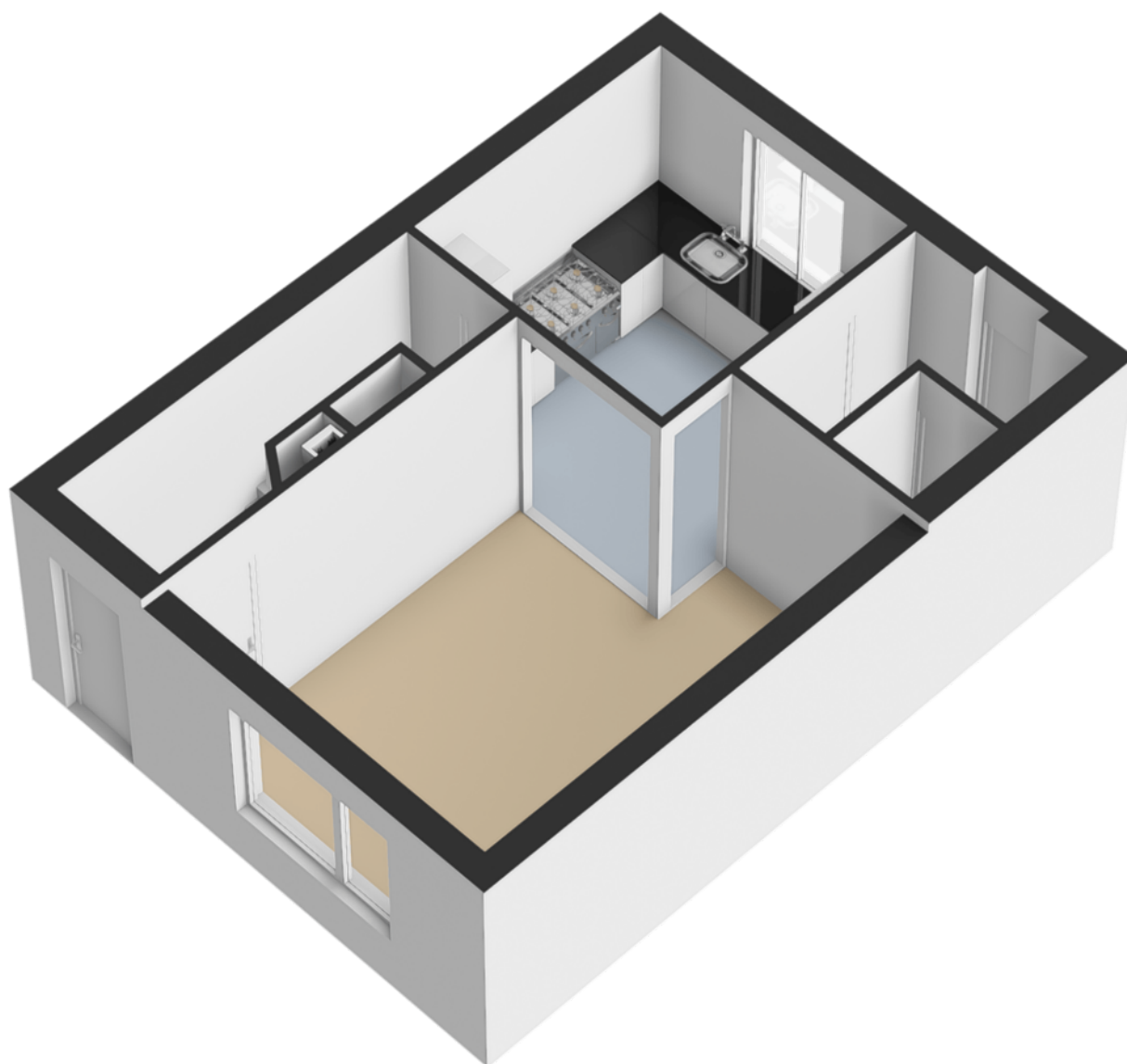
PLATTEGROND

Berging

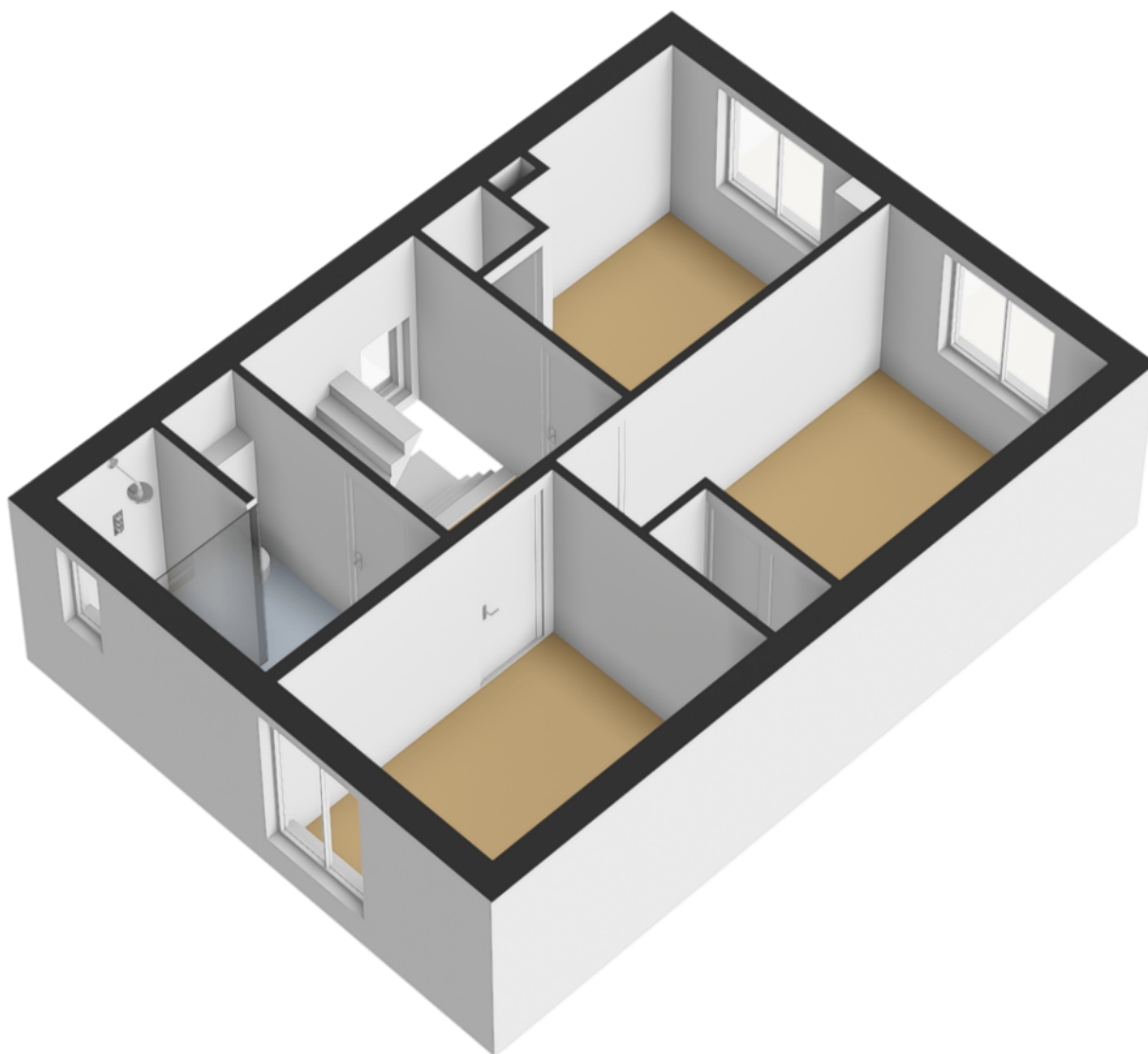


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

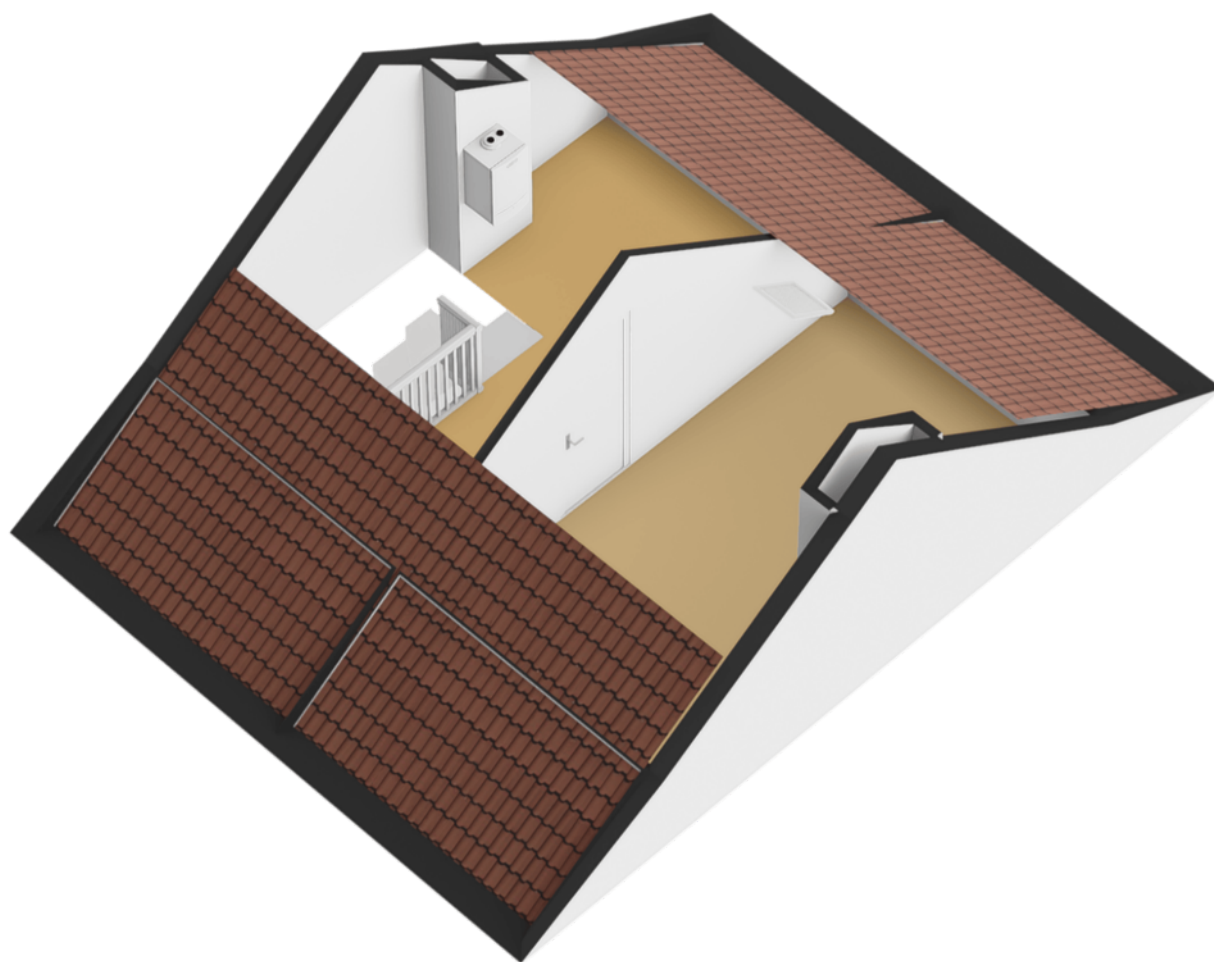
PLATTEGROND



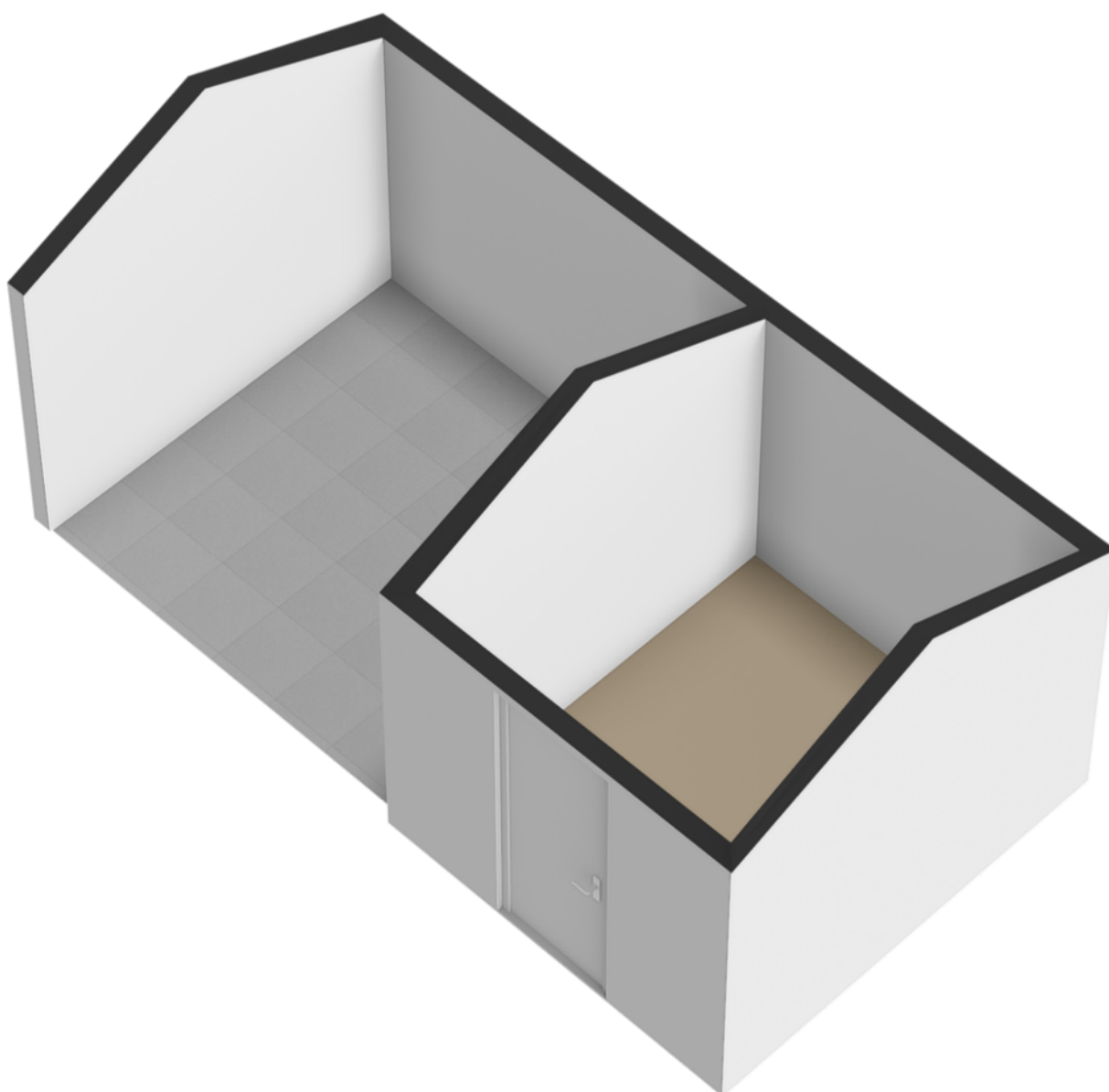
PLATTEGROND



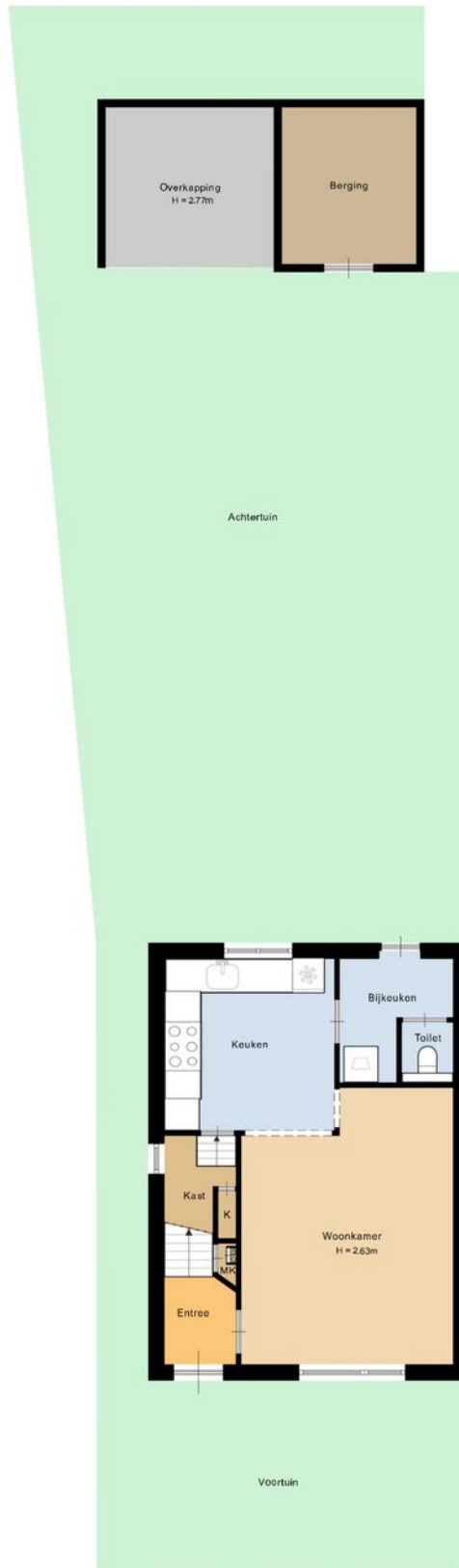
PLATTEGROND



PLATTEGROND

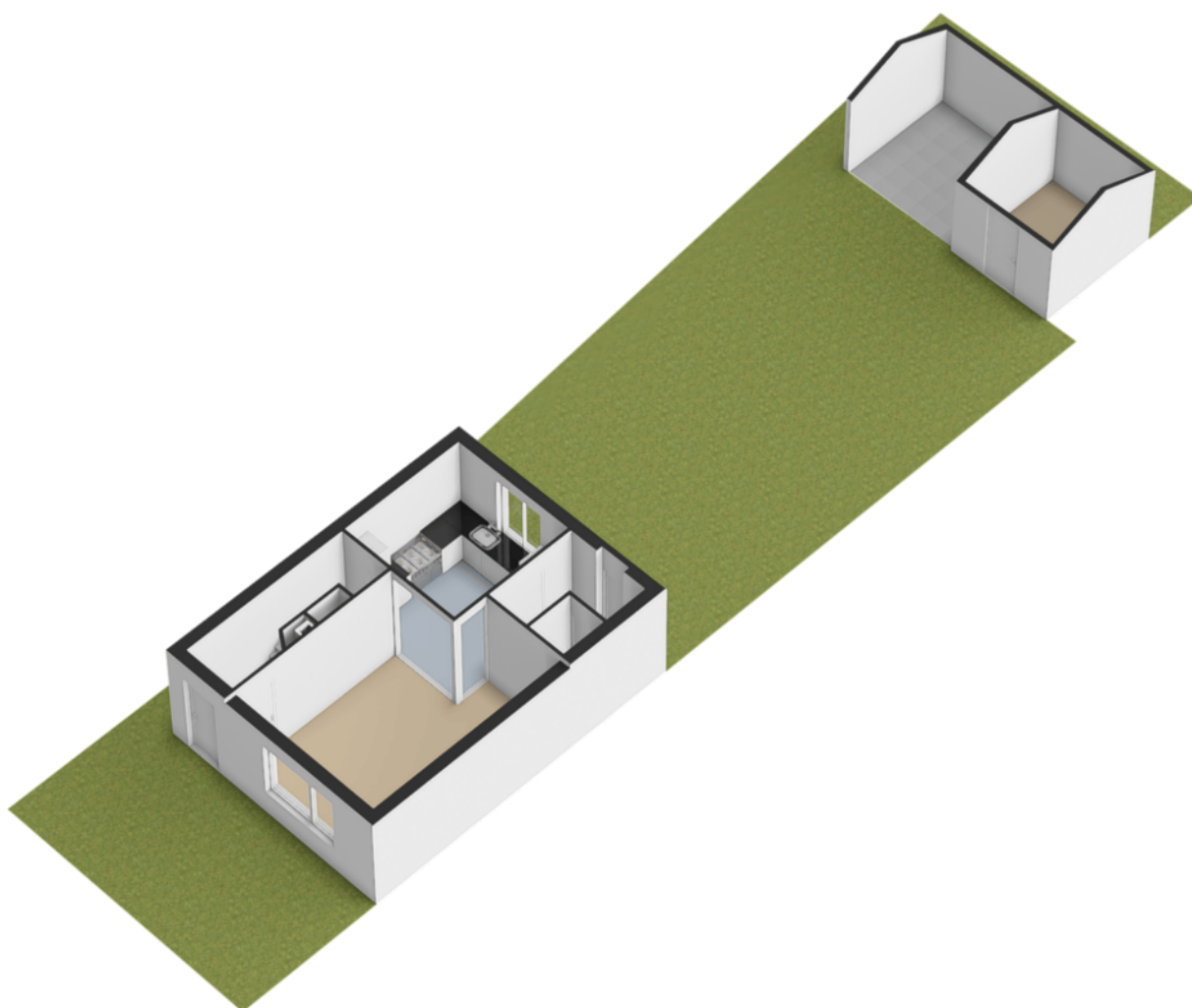


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

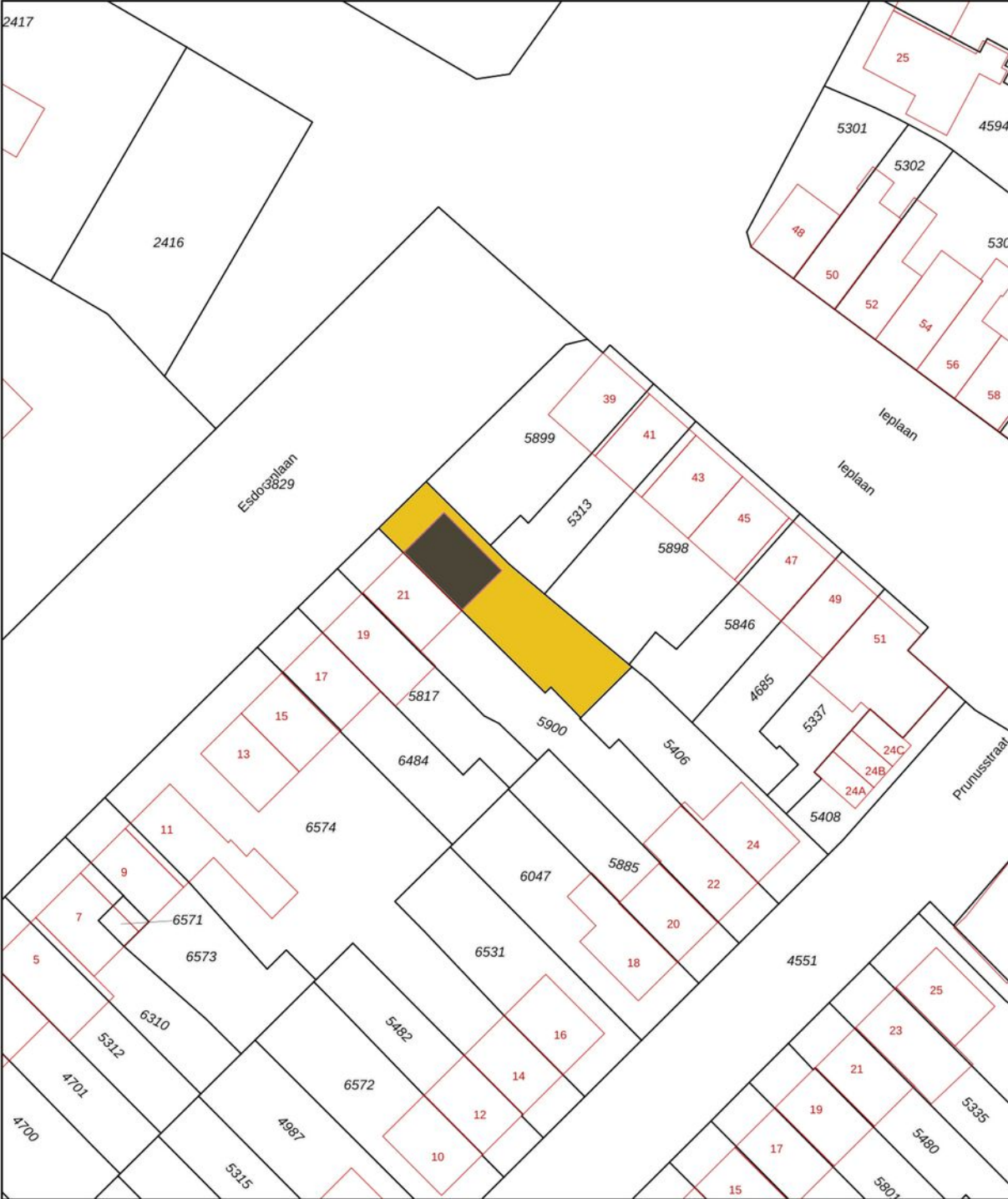


KADASTRALE KAART

Esdoornlaan 23

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 5897

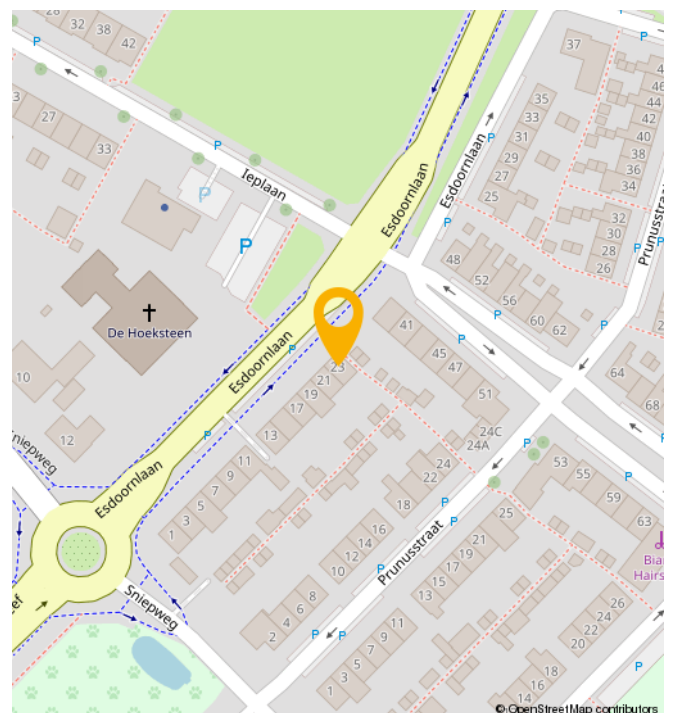
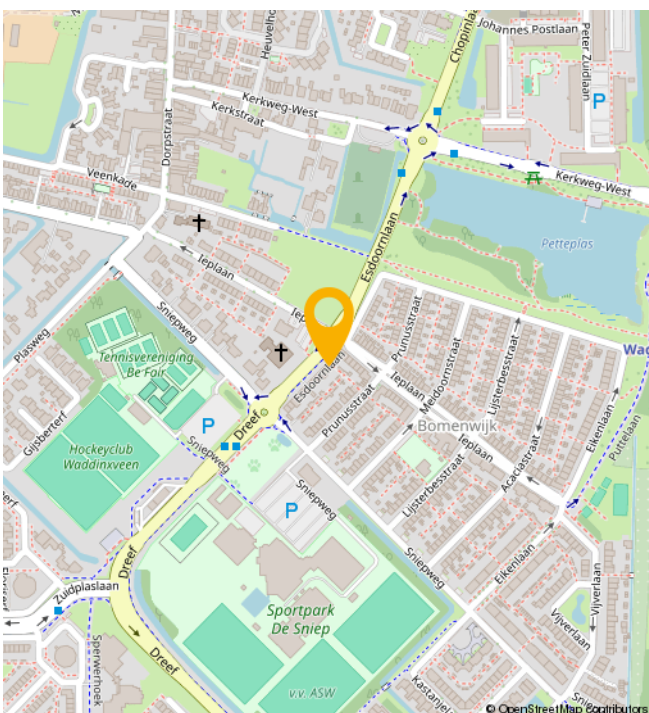
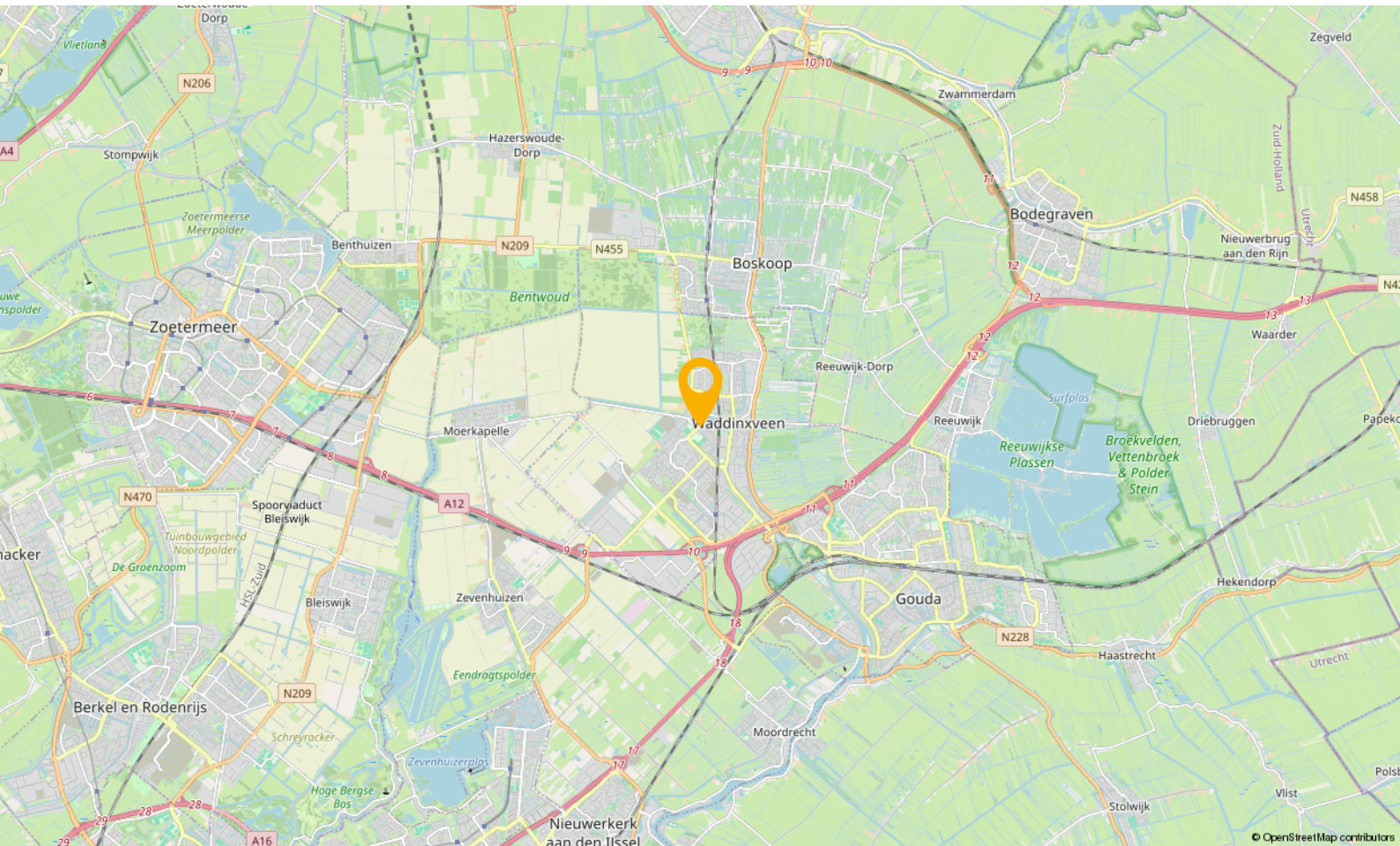
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 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

Esdoornlaan 23



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 / Bomenwijk

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 27%

45 - 64: 26%

65+: 18%

Koop / huur



Koop: 47%

Huur: 53%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 37%



Percentage mannen:

49%



Percentage vrouwen:

51%



Aantal auto's:

1,0 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 full page of blank handwriting practice paper. It features a series of evenly spaced, horizontal orange lines that run across the entire width of the page. The background is a solid light gray color. There are no margins, text, or other markings present.

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.