



SCHUBERTHOF 61

2742 BX Waddinxveen

€ 445.000 K.K.

 127m²

 143m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Schuberthof 61

Welkom aan de Schuberthof 61 – een fijne plek om thuis te komen

In een rustige straat met enkel bestemmingsverkeer, waar kinderen veilig kunnen spelen en parkeren gewoon voor de deur mogelijk is, ligt deze verzorgde en verrassend ruime eengezinswoning. Met een woonoppervlakte van circa 127 m², vier slaapkamers, een uitgebouwde begane grond en een fijne tuin vormt dit een comfortabele en complete gezinswoning. De combinatie van ruimte, licht, een prettige indeling en een goede ligging in Waddinxveen maakt dit een plek waar je je direct thuis voelt.

Via de verzorgde voortuin betreed je de woning en kom je binnen in de ruime en overzichtelijke hal, waar direct de prettige indeling opvalt. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de verdiepingen en een praktische ingebouwde kast onder de trap, ideaal voor jassen, schoenen en extra bergruimte.

Vanuit de hal stap je de lichte en royale doorzonwoonkamer binnen. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een grote eettafel met uitzicht over de rustige straat, terwijl aan de achterzijde een comfortabele zithoek is gecreëerd. De sfeervolle gashaard vormt het warme middelpunt van de living en zorgt voor een aangename en uitnodigende sfeer.

De woning is aan de achterzijde volledig uitgebouwd, wat heeft geresulteerd in een indrukwekkend ruime leefruimte. Tijdens deze uitbouw zijn diverse isolatiemaatregelen getroffen en is tevens de begane grondvloer nageïsoleerd, wat bijdraagt aan een prettig binnenklimaat en een lager energieverbruik. Dankzij de openslaande deuren naar de tuin en de convectorput bij de achtergevel blijft de ruimte tot aan de achterzijde comfortabel en optimaal bruikbaar, het hele jaar door.

De keuken is praktisch ingericht en verzorgd onderhouden, voorzien van de benodigde inbouwapparatuur. In de loop der jaren zijn diverse

onderdelen vernieuwd, waaronder de vaatwasser in 2024. Vanuit de keuken is er bovendien een aparte achterdeur naar de tuin, wat het dagelijks gebruik extra praktisch maakt.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk van een prettig formaat. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een ingebouwde kast, wat zorgt voor een rustige en efficiënte inrichting. Ook de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van vaste kastruimte, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad met douchefunctie, wastafelmeubel en een tweede toilet, praktische toevoeging voor een gezin. De wastafel is vernieuwd in 2019.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, die dankzij de twee dakkapellen verrassend ruim en licht is. Hier is een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd, ideaal als master bedroom, werkkamer of tienerkamer.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de opstelplaats voor de technische installaties, evenals ruimte voor de wasmachine en droger. De praktische indeling en goede stahoogte maken deze verdieping functioneel.

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is verzorgd aangelegd met een onderhoudsvriendelijke indeling. Er is voldoende ruimte voor een gezellig terras en groen, waardoor de tuin een fijne verlenging vormt van de leefruimte binnen.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging over de volledige breedte, wat zorgt voor uitzonderlijk veel bergruimte en een duurzame oplossing voor fietsen, gereedschap of het creëren van een werk- of hobbyplek. De tuin is bovendien voorzien van een praktische achterom, wat het gebruiksgemak verder vergroot.

Kenmerken

- Woonoppervlakte ca. 127 m²
- Perceeloppervlakte ca. 143 m²
- Parkeren voor de deur
- Uitgebouwd op de begane grond
- Vier slaapkamers
- Zes zonnepanelen
- Energielabel B
- Nefit CV-ketel (2018)
- Vrijstaande stenen berging
- Achtertuin gelegen op het noordoosten
- Deels geïsoleerde woning
- Zolder met twee dakkapellen
- Netjes onderhouden eengezinswoning

Locatie & ligging

Schuberthof 61 is gelegen in een rustige en groene woonwijk in Waddinxveen, gekenmerkt door enkel bestemmingsverkeer, een prettige woonsfeer en een kindvriendelijke opzet. In de directe omgeving vind je diverse speelvoorzieningen, groenstroken en wandelmogelijkheden, wat de wijk bijzonder geschikt maakt voor gezinnen.

Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Waddinxveen met winkels, horeca en overige faciliteiten is eenvoudig bereikbaar, zowel per fiets als te voet.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer; station Waddinxveen Noord en Waddinxveen liggen op korte afstand en bieden goede treinverbindingen richting Gouda, Alphen

aan den Rijn en Rotterdam. Daarnaast zijn uitvalswegen zoals de A12 en de N207 snel te bereiken, waardoor steden als Gouda, Zoetermeer, Den Haag en Utrecht vlot bereikbaar zijn.

BEZICHTIGING INPLANNEN?

Bent u op zoek naar een goed onderhouden gezinswoning met veel leefruimte en een praktische indeling? Dan is Schuberthof 61 absoluut een bezichtiging waard. Neem dan vrijblijvend 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.



KENMERKEN

Schuberthof 61

Overdracht

Vraagprijs	€ 445.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1968
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	143 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	127 m ²
Inhoud	431 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	13,7 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
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energietabel	B
--------------	---

CV ketel

KENMERKEN

Schuberthof 61

CV ketel
Warmtebron
Bouwjaar
Combiketel
Eigendom

Nefit Trendline II
Gas
2018
Ja
Eigendom

Uitrusting

Warm water
Verwarmingssysteem
Tuin aanwezig
Heeft schuur/berging

CV-ketel
Centrale verwarming
Ja
Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond



















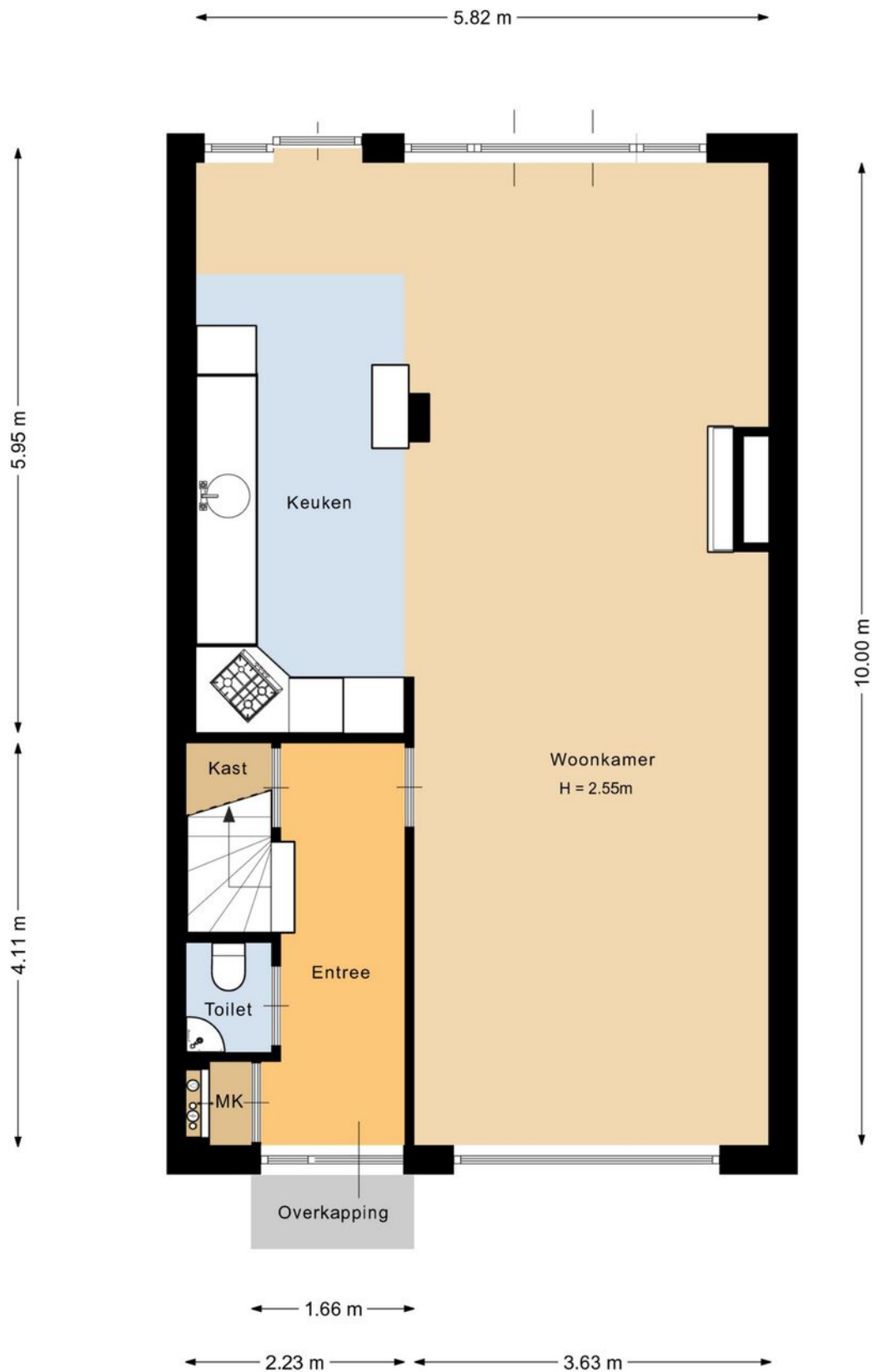






PLATTEGROND

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

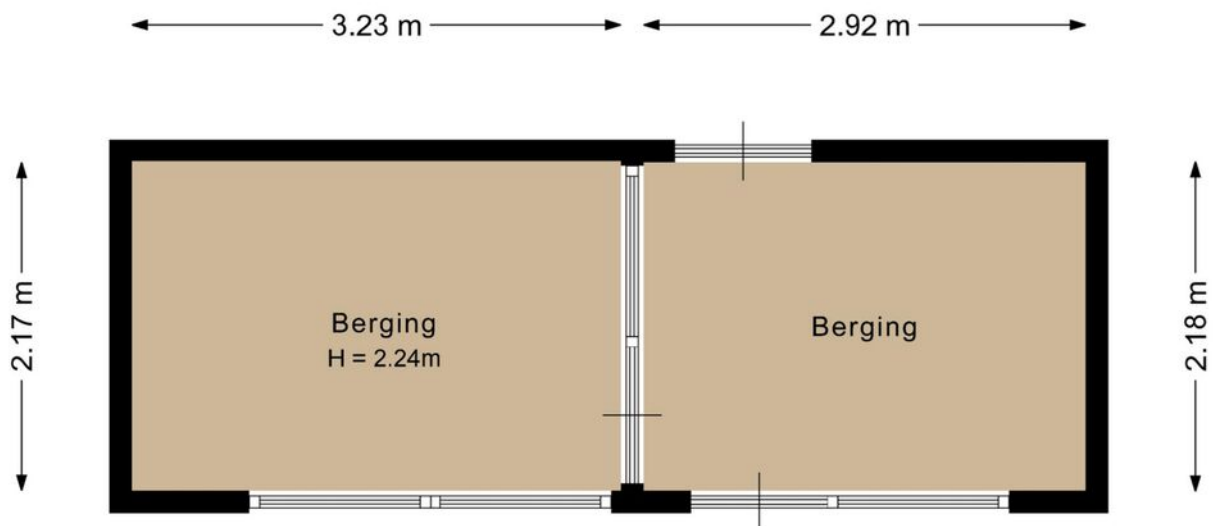
Tweede verdieping



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

PLATTEGROND

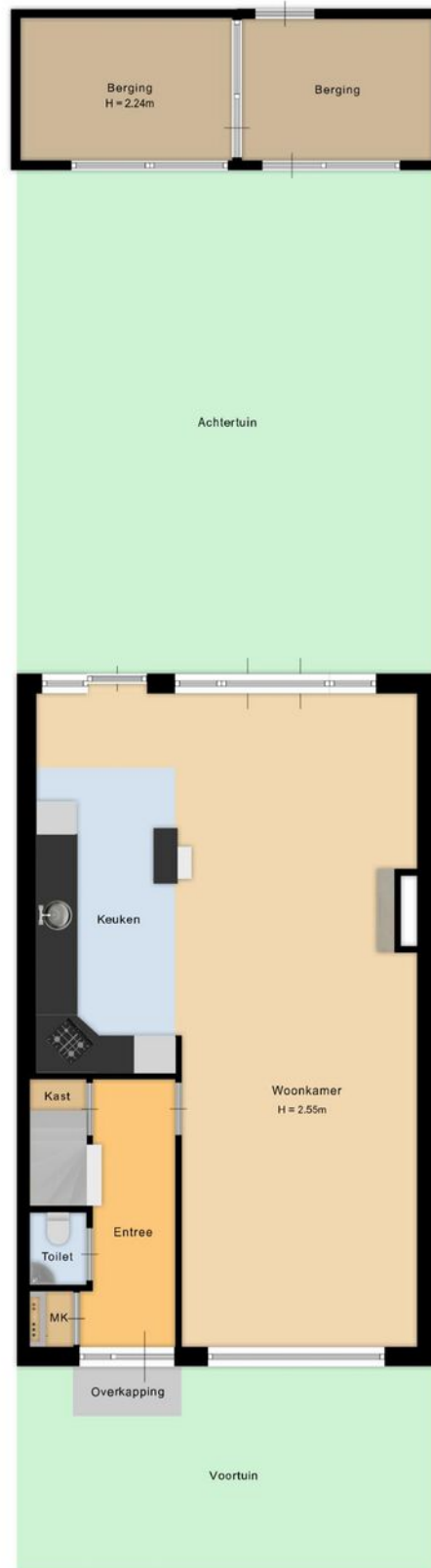
Berging



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

PLATTEGROND

Situatietekening



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

ENERGIELABEL

Schuberthof 61

Energie label woningen

Registratienummer
507191808

Datum registratie
16-01-2026

Geldig tot
16-01-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



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	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2250 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



11,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Schuberthof 61
2742BX Waddinxveen
BAG-ID: 062701000009993

Detailaanduiding

Bouwjaar 1968
Compactheid 1,46
Vloeroppervlakte 128m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

L.A.S. Balk

Vakbekwaamheidsnummer

55151868

Certificaathouder

Keemink Vastgoed Inspectarium B.V.

Inschrijfnummer

VINK202601-W0008

KvK-nummer

24307489

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

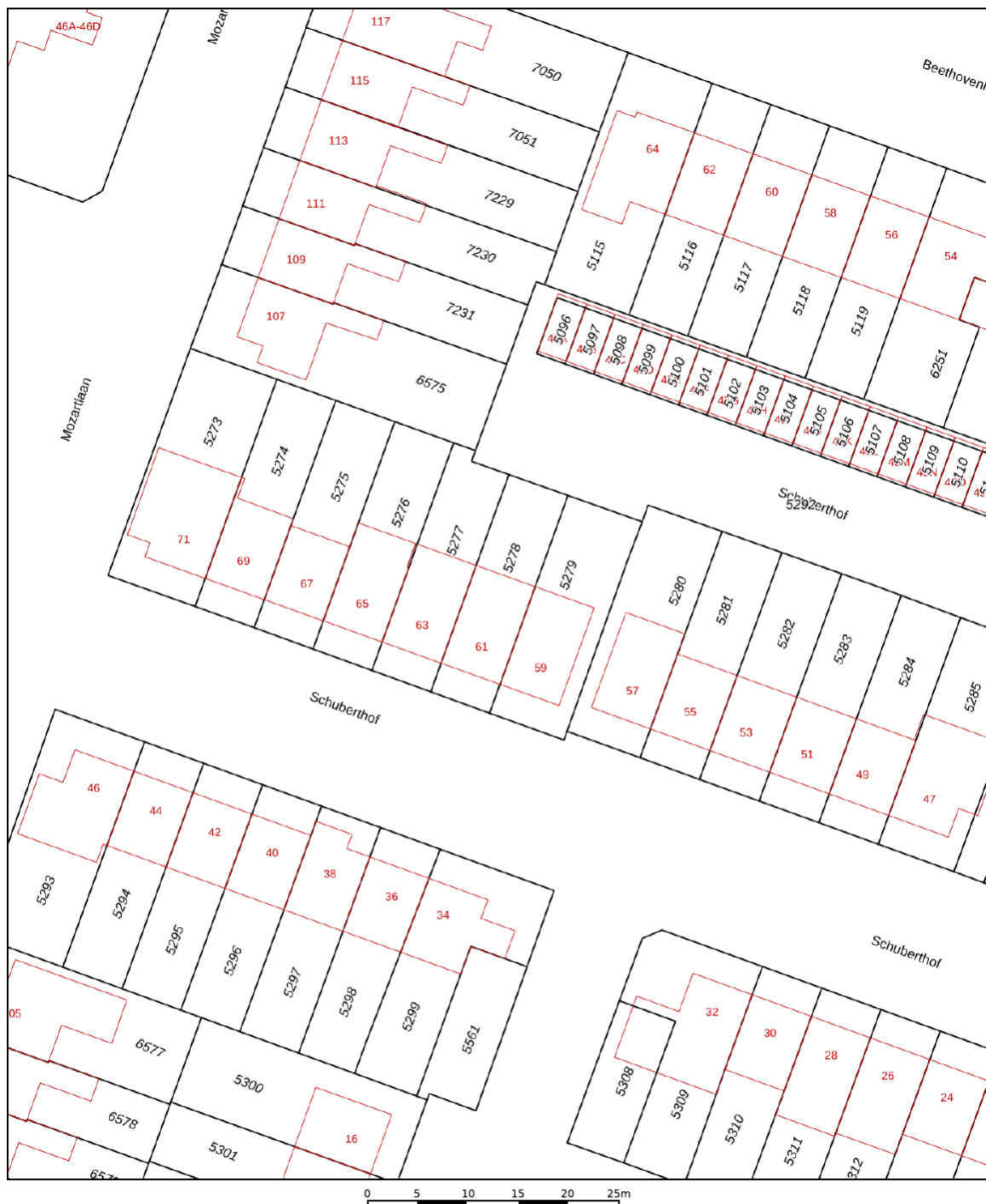
Basisopname



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

Schuberthof 61

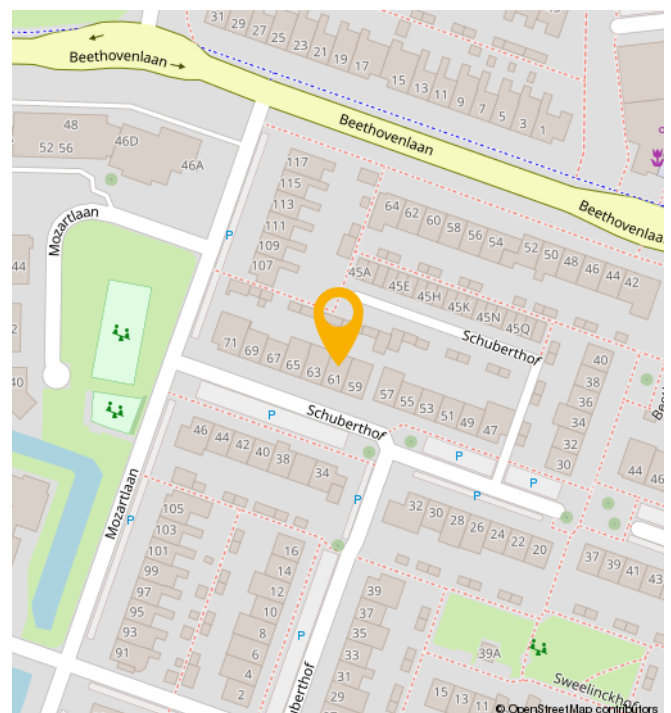
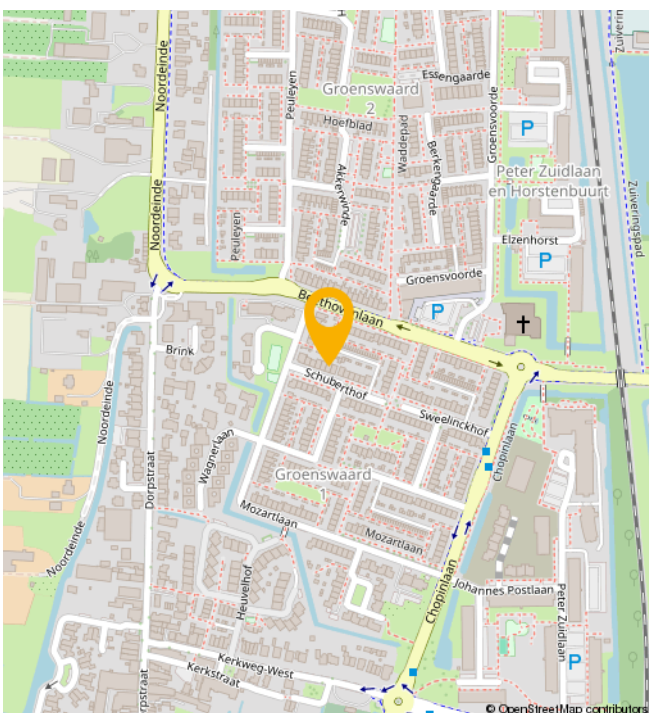
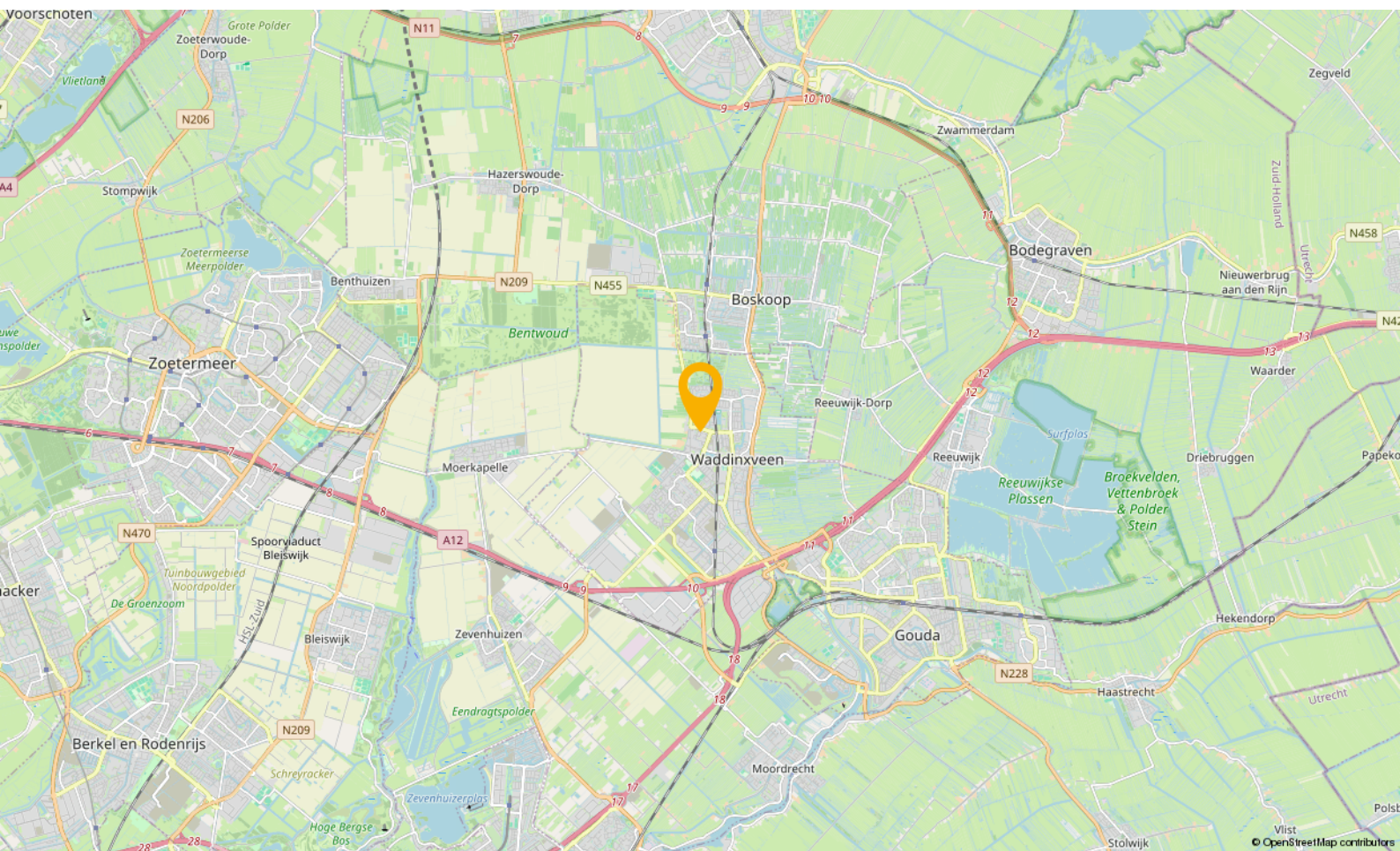
Uw referentie: mike



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Waddinxveen B 5278	kadaster 
---	--	--	--

LOCATIE OP KAART

Schuberthof 61



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.

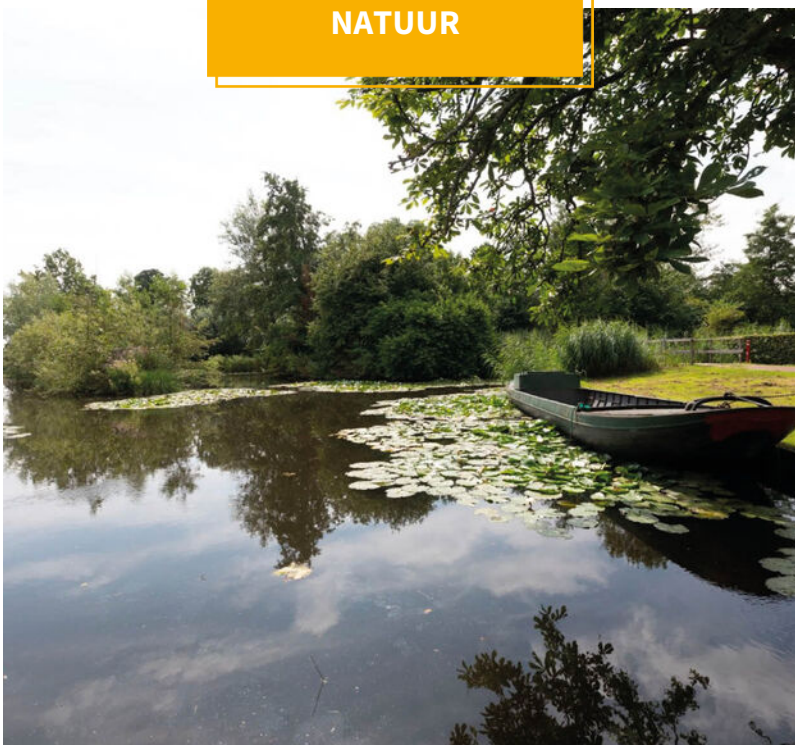
En heerlijk centraal

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 1

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 26%

65+: 21%

Koop / huur



Koop: 87%

Huur: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 15%

Zonder kinderen: 39%

Met kinderen: 46%



Percentage mannen:

49%



Percentage vrouwen:

51%



Aantal auto's:

1,3 per huishouden

JOUW MAKELAAR

‘Met een goed gevoel naar huis’

“Vraag aan Mike Bijl wat hij als makelaar het leukste vindt en hij zegt met een goed gevoel naar huis rijden.”

“En dat goede gevoel krijg ik als ik mensen met een lach op hun gezicht het kantoor uit zie gaan. Mijn corebusiness is de verkoop van nieuwbouwprojecten en het verhuren van verhuurprojecten voor professionele opdrachtgevers. Inmiddels heb ik al honderden vaak jonge stellen en gezinnen mogen helpen bij de aankoop van een nieuwbouwhuis.

Ik adviseer bij de keuze voor een woning maar geef ook alle praktische tips over de afwerking, inrichting en het meerwerk. En als ze dan hier blij de deur uitgaan vind ik dat het allerleukste van mijn werk.”



Jouw makelaar voor deze woning is

Mike Bijl

Neem contact met mij op voor
meer informatie

 06 54 33 22 37

 mike@gouwestadmakelaardij.nl

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!”



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.

[illegible]